

屯門區議會
文物保育工作匯報、維修資助計劃 與
1 444 幢歷史建築評估工作

目的

隨著發展局於 2007 年 7 月成立，政府在同年 10 月訂定了「文物保育政策」和在 2008 年 4 月成立了文物保育專員辦事處以推行有關政策。本文件旨在介紹在文物保育專員辦事處成立以來各項文物保育措施的落實工作及最新進展，以及我們就來年的新措施及持續推行措施的計劃。此外，我們會向議員簡介有關維修資助計劃和匯報計劃推行的進展。最後，我們亦會簡介古物古蹟辦事處就全港 1 444 幢歷史建築的文物價值的初步評估工作。

1. 文物保育工作匯報

2. 發展局已於 2008 年 12 月 19 日向立法會發展事務委員會匯報了文物保育各主要措施實施的最新情況和來年的新措施及持續推行措施的計劃，文件內容包括：

- ◇ 有關公共方面的措施
 - 文物影響評估
 - 活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）
 - 市區重建局的保育工作
- ◇ 有關私人方面的措施

- 為私人擁有的歷史建築的保育提供經濟誘因
- 為私人擁有的歷史建築的維修提供資助
- ◇ 大型文物保育計劃
- ◇ 文物保育(點、線、面)
- ◇ 架構安排、研究及公眾教育

----- 現附上有關發展事務委員會的討論文件(附件一)供議員參考。

II. 維修資助計劃

背景

3. 因應行政長官在 2007-08 年的《施政報告》中提出特區政府在未來五年會致力推動香港文物保育工作，發展局在 2008 年 8 月推出「維修資助計劃」，向私人擁有的已評級的歷史建築之業主提供資助，使他們可以自行進行小型維修工程，從而令這些歷史建築不致因日久失修而破損。

申請資格及資助額

4. 所有在香港由私人擁有的已評級的歷史建築之業主，均可透過此計劃申請資助。每宗成功申請的資助額會根據申請人提供的資料來釐定。為了令所需的維修工程能更全面地進行，由 2009 年 4 月 1 日開始，每宗成功申請的資助額上限由港幣 60 萬元增加至港幣 100 萬元。

運作模式

5. 有關維修資助計劃的運作模式現簡介如下：

- ◇ 政府透過維修資助計劃提供財務資助及專業協助，由業主自行安排進行維修工程。
- ◇ 作為接受資助的先決條件，業主必需願意遵守若干條款，包括在維修工程完成後的協定期限內，不得拆卸建築物、不得在沒有政府同意下轉讓建築物的業權及容許建築物作合理程度的開放予公眾參觀。
- ◇ 申請的甄選工作將由評審小組負責，小組成員包括文物保育專員辦事處、古物古蹟辦事處及建築署的代表。評審小組將根據一系列準則甄選申請，有關準則包括維修工程的迫切性、建築物對公眾開放的程度以及維修工程對社會帶來的裨益等。
- ◇ 由於資源所限，評審小組可能會根據其他因素，如建築物的歷史價值、遞交申請的時間及建築物是否需要政府資助其維修費用等，以決定資助個別申請的優先次序。
- ◇ 為監察維修工程，成功申請人須向政府提交報告，及允許政府的代表在施工期間和竣工後視察有關的維修工程。

----- 6. 有關維修資助計劃的詳細資料，請參考附件二。

計劃進展

7. 截至 2009 年 6 月中，我們共收到八份申請書，其中四份已獲批准，包括中西區魯班先師廟和清真寺，沙田區道風山基督教叢林以及南區聖士提反書院之三號屋，餘下的四宗申請則尚在處理中。

III. 1 444 幢歷史建築評估工作

8. 古物諮詢委員會（古諮會）於今年 3 月 19 日宣布，其轄下的一個專家小組已完成為全港 1 444 幢歷史建築的文物價值的評估工作，這是本港文物保育工作的重要里程碑。當中有 59 幢歷史建築位於屯門區，其中 7 幢被建議為一級歷史建築，另外亦有 8 幢被建議為二級歷史建築。歷史建築的評級將會成為實施多項文物保育工作的基礎。古諮會歡迎市民、團體及各區議員，在四個月內就建議的評級向古諮會提供意見，古諮會會對古物古蹟辦事處提供的初步建議評級和市民提供的資料進行研究，務求在未來的會議上就評級作出決定。

----- 9. 有關屯門區歷史建築的資料和建議評級，請參考附件三。

徵詢意見

10. 請議員備悉文物保育工作和維修資助計劃的最新進展。

發展局

2009 年 6 月

2008年12月19日

討論文件

立法會發展事務委員會

文物保育 — 匯報主要措施的最新情況

目的

本文件旨在向委員匯報自《2007-08年施政報告》內有關的“文物保育政策”的宣布以來各項文物保育措施的落實工作的最新進展，以及我們就來年的新措施及持續推行的措施的計劃。

目前情況及未來路向

2. 自宣布有關文物保育的各項措施後，當局在推行有關措施方面，已取得良好進展。以下段落載列各項措施的最新情況。

(A) 有關公共方面的措施

(1) 文物影響評估

3. 由2008年1月起生效的文物影響評估機制訂明，所有新基本工程項目的工程代理人，均須提交核對表，以便與古物古蹟辦事處（古蹟辦）核實其工程項目會否影響文物地點；而若有影響，便須進行文物影響評估。一般來說，最理想是避免影響文物地點。但如確實無法避免文物地點遭受一些影響，便須訂定緩解措施，並須令古蹟辦滿意。截至2008年11月底，工程代理人已提交逾1300份核對表，以供古蹟辦處理。我們現正根據所得經驗，探討如何可進一步改善文物影響評估機制。

(2) 活化歷史建築伙伴計劃

4. 我們在2008年2月22日推出活化歷史建築伙伴計劃，向非牟利機構提供財政援助（援助形式包括提供非經常撥款以應付歷史建築的大型維修工程費用、就歷史建築收取象徵式租金，以及提供非經常補助金以支付開業成本及經營赤字），以便有關機構經營社會企業，把選定的歷史建築活化再用。計劃具有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善加利用，以符合社會最大利益。該計劃的反應非常熱烈，我們就首批7幢政府擁有的歷史建築收到114份申請，詳情如下：

舊大埔警署	23
雷生春	30
荔枝角醫院	10
北九龍裁判法院	22
舊大澳警署	5
芳園書室	8
美荷樓	16
總計：	114

5. 當局已在2008年5月成立活化歷史建築諮詢委員會，成員包括來自歷史研究、建築、測量、社會企業、財務等多個範疇的專業人士和專家，負責審議有關申請。我們預計該7幢歷史建築的審批工作快將完成，並會在2009年2月宣布審批結果。其後，我們會尋求立法會工務小組委員會及財務委員會批准（從特別預留作此用途的10億元中）作出基本工程項目撥款，以便落實成功申請的計劃。

6. 鑑於計劃的反應非常熱烈，我們正計劃在2009年上半年，推出計劃的第二批歷史建築。

(3) 市區重建局（市建局）的保育工作

7. 去年標誌著市建局在保育及活化工作的新里程。因應行政長官在《2007-08年施政報告》中要求市建局將歷史建築的保育工作擴大至戰前唐樓，市建局制訂策略，保育本港48幢戰前廣州式騎樓建築。這項保育策略的重點，包括市建局在2008年9月宣布啓動2個的保育暨活化項目，涉及位於上海街及太子道西20幢具顯著文物價值的戰前騎樓建築。市建局已為該2個項目開展了公眾參與活動，以了解社會人士對如何活化再用這些建築物的意見。

(B) 有關私人方面的措施

(1) 為私人擁有的歷史建築的保育提供經濟誘因

8. 在新的文物保育政策下，政府已確定有需要提供經濟誘因，以鼓勵及促成私人業主保育其擁有的歷史建築。在落實這個政策的同時，我們的目標是在保育歷史建築及尊重私人產權方面，求取恰當平衡。此外，我們亦注意到，由於不同個案情況各有獨特之處，故此須因應個別情況決定為要達致有關政策目標所需的經濟誘因。其後，我們已就首宗私人擁有歷史建築的保育工作（即位於香港司徒拔道45號的景賢里）採用經濟誘因政策。

9. 發展局局長以古物事務監督的身分，根據《古物及古蹟條例》（第53章），在諮詢古物諮詢委員會（古諮會）後和在行政長官批准下，宣布把景賢里列為法定古蹟，並在2008年7月11日刊憲（見發展局於同日發表的立法會參考資料摘要“把香港司徒拔道45號景賢里列為法定古蹟的宣布”）。景賢里的保育方案，將會以非原址換地方式實行，行政會議已在2008年12月2日通過有關決定（見發展局於同日發表的立法會參考資料摘要“為保育香港司徒拔道45號景賢里提出非原址換地建議”）。在落實有關保育方案後，景

賢里的業主須自費修復景賢里令古蹟辦滿意，並將之交予政府作保育和活化之用，而政府則會把毗鄰一幅地段批予業主，以供私人住宅發展用途。景賢里的復修工程預計會在2010年底完成。我們得悉市民普遍有興趣到景賢里參觀，以便欣賞其建築和了解它的歷史。我們會徵詢公眾意見，以便就該址制定合適的活化建議。

(2) 為私人擁有的歷史建築的維修提供資助

10. 以往，政府只會向法定古蹟提供財政援助，但資助範圍並不包括私人擁有的已評級歷史建築。為了提供誘因使私人擁有的歷史建築得到妥善維修，我們在2008年8月推出維修資助計劃，透過向私人擁有的已評級歷史建築之業主提供資助，使他們可以自行進行維修工程。每宗申請可獲的最高資助額初步定為60萬元。為確保質素，業主一般須委聘具備文物專業知識的專門承建商進行維修工程。當局會視乎評審小組進行技術評審的結果，以及有否經費，按個別情況審批申請。若需為申請訂立優先次序，會考慮有關建築物的歷史價值、工程緊急程度等因素。作為給予資助的條件，政府會要求業主同意若干條件，例如在合理程度上開放建築物予公眾參觀，以及不得拆卸有關建築物。截至2008年11月底，當局共收到2宗申請，並正在處理當中。我們會根據處理有關申請的經驗，於稍後時間檢討有關計劃，並視乎需要於下一財政年度尋求額外撥款。

(C) 大型文物保育計劃

(1) 前中央書院遺址（前荷李活道已婚警察宿舍用地）

11. 行政長官在《2007-08年施政報告》中宣布，把該址從政府“勾地表”中剔出，為期一年，以等候該址的活化建議。其後，我們進行了多項研究，並於2008年2月22日諮詢立法會民政事務委員會文

物保護小組委員會（見立法會CB(2)1105/07-08(03)號文件），並在2008年2月至5月期間進行公眾參與工作（包括舉辦兩個開放日及一個公眾論壇），以蒐集社會人士對如何最佳活化該址的意見。考慮到公眾參與工作蒐集所得的意見後，行政長官在《2008-09年施政報告》中宣布，政府決定正式把該址從政府“勾地表”中剔出，以便活化再用該址作推動創意工業和教育的用途。

12. 該址的歷史意義在於其為中央書院遺址。該址有潛質與位於中上環的其他許多歷史地點組成文物群。此外，由於鄰近荷李活道的古董店和藝廊區，以及多采多姿的蘇豪區及蘭桂坊，故此該址亦適合用作與藝術、文化及旅遊相關的發展。公眾參與工作蒐集所得的意見，亦支持把該址活化，作為推動文物保育暨創意工業及旅遊的用途。此舉不但能照顧該址的歷史意義和鄰近地區的特色，亦能滿足社會人士對增加優質休憩用地的需求，同時協助該址及區內多個文物、文化及旅遊景點，締造協同效應。

13. 為了推展有關項目，我們建議在2009年年初邀請各方提交意向書，以蒐集活化該址的創意概念。邀請各方提交意向書的工作應盡量公開進行，以便引入私營界別的創意，並測試市場對此的興趣。社會人士在公眾參與工作所發表的意見詳情，載於附件A。

(2) 中區警署建築群

14. 隨着政府在《2007-08年施政報告》中宣布原則上接納香港賽馬會（馬會）就活化中區警署建築群的概念設計建議後，馬會由2007年10月至2008年4月期間進行了為期6個月的公眾參與工作，透過各種途徑和活動，邀請各持份者參與其中。該項公眾參與工作內容非常全面，包括與各個機構、個別人士和市民大眾舉行共56次會議，以便蒐集意見。為回應市民認為應加強有關中區警署建築群的歷史、文物及建築意義的研究，以及如何最佳地予以保

育，馬會於2008年1月委聘著名英國保育建築師事務所Purcell Miller Tritton，對建築群的歷史進行研究，並擬備保育建議方案。

15. 考慮到為期6個月的公眾參與工作蒐集所得的意見，以及保育建議方案的內容，行政會議在2008年7月15日通過，政府應與馬會訂立伙伴合作關係，以便在數項範疇（載於附件B）的基礎上，推展保育和活化中區警署建築群項目（見發展局於同日發表的立法會參考資料摘要“保育和活化中區警署建築群：香港賽馬會的建議”）。馬會現正與其建築師合作擬訂一份修訂概念設計，以回應在公眾參與期間市民所表達的關注。此外，馬會及其保育建築師已於2008年11月26日諮詢古諮會。有關工程項目須進行法定程序，包括根據《城市規劃條例》及《環境影響評估條例》的程序，市民將有機會進一步表達意見。

(3) 歷史建築的商業用途

16. 活化再用歷史建築的方法有多種。除了利用政府資助營運社會企業的模式外，別具商業潛力的歷史建築亦可採用商業運作模式。來年，我們亦會就善用別具商業潛力的歷史建築，探討各種方案，特別是我們現正計劃就虎豹別墅的活化再用商業用途，邀請各界提交意向書。其中一個可能的用途是作（但不限定為）葡萄酒業相關設施，以助香港的葡萄酒業發展。

(D) 文物保育（點、線、面）

(1) 活化舊灣仔

17. 行政長官在《2007-08年施政報告》中，委託發展局和市建局聯手以一個新思維及以「地區為本」的方式整體考慮保育和活化灣仔舊區。這個做法標誌著文物保育工作不再局限於單一的歷史

建築，而是以一個小區形式進行從而保存地區特色。在2008年1月諮詢灣仔區議會後，一個有灣仔區議會議員、文物保育和活化的專業人士、發展局和市建局代表的「活化灣仔舊區專責委員會」因而成立。專責委員會主要負責制定整體活化灣仔舊區方案，參與的工作包括美化太原街/交加街及機利臣街的露天市集、採用公私營機構合作活化灣仔舊區，及設立灣仔歷史和文物徑。

(2) 保育及活化藍屋建築群

18. 在新的保育構思下，我們採用更重視「社區網絡」的新手法保育在灣仔藍屋建築群，藉以做到「留屋又留人」。藍屋建築群內有兩幢私人物業。我們在香港房屋協會(房協)的協助下已成功收購其中一幢，並為選擇遷離的合資格租戶或佔用人提供安置或特惠金安排。如果租戶選擇留下，他們將會成為日後保育藍屋建築群計劃中社區網絡的重要元素。我們會在2009年1月就收回在藍屋建築群內餘下的私人物業進一步諮詢灣仔區議會。在成功收回該幢私人建築物及完成安置居民後，房協會把有關建築交予政府，以便連同建築群內其餘的政府物業納入發展局的活化歷史建築伙伴計劃，進行保育及活化工作。我們其後會邀請非牟利機構就藍屋保育及活化計劃，提交可保留地區網絡的保育和活化方案申請。

(3) 活化荷李活道

19. 如上文釋述，我們將前中央書院遺址(前荷李活道已婚警察宿舍用地)，從政府「勾地表」中剔出，以將其活化作教育及發展創意工業的用途。為配合這項政府保育措施，市建局建議優化士丹

頓街/永利街項目的設計，務求進一步彰顯該區的街道氛圍及文物意義，令項目的設計與前中央書院遺址的活化計劃在視覺上互相呼應，產生最大的協同效應。

20. 在「強化保育元素」的重建模式下，為了令前中央書院遺址、士丹頓街與城皇街交界，及永利街三者之間在視覺上互相呼應協調，市建局原定跨越必列者士街街市大樓而建的高樓已被取消。另外，永利街的新建築將參照現存唐樓的形式、高度及比例進行設計，以配合永利街三幢擬保留的唐樓，進一步彰顯「臺」的氛圍。永利街後面有一幅具百年歷史的維多利亞式石砌擋土牆，為了使公眾可以欣賞這幅特色石牆，永利街部分狀況欠佳的唐樓將會拆卸，以便在永利街及城皇街的交界處騰出地方興建小型廣場，而永利街的新建築的地下部份亦將後移，令公眾可以更容易從小型廣場步行至這幅別具特色的石牆。優化建議將會減少該「強化保育元素」的重建項目的地積比率，由核准的8倍降低為不超過4.5倍。

(E) 架構安排、研究及公眾教育

(1) 設立文物保育專員辦事處

21. 文物保育專員一職於2008年4月開設和任命，以便就文物保育政策的實施為發展局局長提供專責支援、定期檢討有關政策、推展一系列的措施，並擔任本港及海外的聯絡人。文物保育專員辦事處現正推展本文件所載列的各項措施。

(2) 公眾參與及宣傳工作

22. 為履行政府的承諾積極推動公眾參與，以確保持份者的意見會在我們的文物保育工作中獲得考慮，我們已於2008年推行一系列的公眾參與文物保育及宣傳計劃，包括：

- (a) 活化再用項目的公眾參與簡介會 — 我們在2008年年初已就活化歷史建築伙伴計劃的推行，舉辦公眾簡介會及開放日。我們亦進行了為期3個月的公眾參與工作，以蒐集公眾對前中央書院遺址活化再用方案的意見；
- (b) 有關文物保育的公眾認知活動 — 我們在2008年1月至5月期間舉辦一系列活動，以提高公眾對文物保育的認知和加強社區對文物保育的支持。這些活動包括攝影比賽、專題展覽、巡迴展覽、公開講座和研討會、導賞團等。這些活動共吸引逾62 000名人士參加；
- (c) 文物專題網站 — 我們已於2008年1月推出文物保育的專用網站 (www.heritage.gov.hk)，截至2008年11月止已有逾286 000人次瀏覽，及
- (d) 文物保育雙月通訊 — 我們由2008年6月起出版雙月通訊《活化@Heritage》，專題報道市民關注的課題，以及文物保育專員辦事處的工作。

23. 我們現正制訂2009年文物保育公眾參與及宣傳的計劃，對象是年青人及學生。現時在考慮中的活動如下：

- (a) 就青年及學生對文物保育的知識和期望進行調查；
- (b) 為學生舉辦歷史建築繪畫比賽，並把獲獎作品印製成明信片；

(c) 探討有關讓學校和團體參觀歷史建築和在歷史建築舉行活動的安排；以及

(d) 為學生舉辦有關推廣文物保育的影音製作比賽。

(3) 檢討法定古蹟的宣布與評級之間的關係

24. 除景賢里外，在2008年另有兩幢歷史建築已根據《古物及古蹟條例》獲宣布為法定古蹟。這兩幢建築是瑪利諾修院學校及青洲燈塔建築群。此外，我們已完成檢討根據《古物及古蹟條例》的法定古蹟宣布制度與古諮會的歷史建築評級行政制度兩者的關係。古諮會已於2008年11月26日舉行的會議上同意兩者之間正式訂定關係。有關綱領的撮要載於附件C。

25. 新的綱領已清楚界定古諮會的角色，以及評級與法定古蹟宣布兩者之間的關係。古諮會將集中以“文物意義”作為唯一相關考慮，而與社會整體的利益有關的因素則是政府當局而非古諮會須考慮的事宜。列為一級的歷史建築物會被視作已列入“備用名單”的具高度價值的文物建築，供古物事務監督考慮是否宣布為古蹟。若建築物有遭拆卸的風險，古物事務監督會即時把建築物列為暫定古蹟。此舉可為已獲評定為較高級別的建築物提供即時的保護。我們會告知一級歷史建築的業主有關建築物已被列為一級歷史建築一事及建築物的歷史意義；並告知他們可向政府申請財政資助以維修建築物；若他們的建築物有遭拆卸的風險，政府可能介入（例如古物事務監督會將建築物列為暫定古蹟，為建築物提供即時但臨時的保護）；以及視乎個別個案的情況，向業主表示願意商討可能的經濟誘因，以保育有關建築物。公眾可透過文物保育網站及古蹟辦的網站查閱有關一級、二級及三級歷史建築的資料。兩個制度的關係從而得以正式確立。現時全港約1 440幢建築物的全面評級工作不久將會完成，初步結果預計可於2009

年初得出。

(4) 研究、考察及獎項

26. 年內，發展局局長及其局內同事曾到海外和內地進行公務考察和出席會議，與英國、澳洲、新加坡、紐約，上海、澳門及南京等地的文化保育工作人員會面。2008年11月澳洲文化遺產訪港期間，我們亦曾藉此機會與他們舉行研討會及會議，聽取他們有關文物保育的經驗。我們已就海外活化歷史建築的經驗進行顧問研究，亦就海外國家訂定樓宇管制以便活化再用歷史建築的經驗進行顧問研究。研究結果將有助我們日後制訂活化再用計劃。

27. 多年來，香港的文物保育工作曾獲得數個聯合國教育、科學及文化組織（聯合國教科文組織）亞太區文物古蹟保護獎。有關獎項均是國際公認的文物保育獎項。位於前中央軍械火藥倉庫的小香港獲得2007年優秀獎；位於前威菲路軍營的香港文物探知館，取得2007年評判團創意嘉許獎，而香港演藝學院的伯大尼校舍則榮獲2008年榮譽獎。附件D載有多年以來榮獲聯合國教科文組織亞太區文物古蹟保護獎的香港歷史建築名單。

28. 我們現正研究海外國家的文物信託基金運作模式，以參考他們的經驗來考慮這些模式是否適合本地情況。正如我們較早前解釋，成立文物信託基金是日後較長遠的工作，並只會在其他文物保育措施均已上軌道（大概數年之後）才會進行。

徵詢意見

29. 請各委員備悉上述進展，並就未來路向提出意見。

發展局
2008年12月

**活化前中央書院遺址
(前荷李活道已婚警察宿舍用地)**

公眾參與工作蒐集所得結果

在公眾參與工作期間及其後，社會人士表達了下述共同的意見：

- (a) 支持保存該址內的歷史遺蹟並彰顯其歷史價值及氛圍；
- (b) 支持採取顧及該址的歷史及荷李活道一帶特色的全面規劃方式；
- (c) 市民對於活化再用該址作公眾用途表示極有興趣，特別是作藝術、文化、創意工業和旅遊業等用途；
- (d) 反對把該址用作大型住宅發展；
- (e) 要求在該址闢設更多公眾休憩用地；
- (f) 視中央書院為該址的最高價值；以及
- (g) 要求該址在活化再用後開放予公眾參觀。

2. 然而，公眾對於保留或拆卸該址內全部 3 幢或其中現有的任何建築物（即 2 幢宿舍及 1 幢兩層高的少年警訊樓），並沒有明確選擇。

中區警署建築群的活化再用方案

行政會議在2008年7月15日批准政府與香港賽馬會（馬會）按下述規範訂立伙伴合作關係，以推展保育和活化中區警署建築群項目：

- (A) 該項目的目標是同時達到保育和活化這個非常重要的文物遺址，並藉此機會展示香港如何以別具創意的方式，把新的和可持續的用途，融合到歷史遺址之中，同時保存該址整體的歷史及建築價值；
- (B) 為反映該址的歷史價值，並訂立可持續的新用途，除其他設施以外，該項目應在建築群內設立一所法治博物館，以及多項藝術及文化設施，包括規模不大的演奏廳、黑盒劇場、藝廊／演講廳、藝廊／展覽場地和附屬設施，但不會設置瞭望台；
- (C) 鑑於現有建築物的空間限制、保育建議方案所提出的建議，以及訂立新而可持續的用途的目標，該址範圍內須興建一幢新的建築物，以容納上述設施；

- (D) 相較早前的建議，新建築物的高度和大小，將會因應市民的關注，以及公眾參與工作蒐集所得的意見，予以適當下調，但我們亦應藉此機會，在香港興建一幢別具特色的建築物，令香港能與一些擁有著名現代建築的海外和內地城市看齊；
- (E) 中區警署建築群範圍內的歷史遺址及建築物的修復、保育和發展，均須遵從古物事務監督所訂的規定，而有關計劃亦必須通過相關的法定程序；以及
- (F) 該址及建築物將會交由馬會使用，但並非批給馬會擁有。馬會會負責所有翻新、改建及新建工程，並自費承包整套工程，包括管理、營運和維修保養中區警署建築群，並將之以禮物形式餽贈香港市民。

**為法定古蹟宣布制度與
歷史建築評級行政制度
正式確立兩者的關係
摘錄**

現時情況

在現行制度下，古物事務監督可根據香港法例第53章《古物及古蹟條例》第3(1)條，在諮詢古諮會，並獲行政長官批准後宣布某建築物或地方為古蹟。

2. 另一方面，古諮會多年來在古物古蹟辦事處的協助下為歷史建築評級，以行政機制把歷史建築評定為一級、二級或三級。這套評級機制與古蹟宣布制度並非自動掛鈎或直接聯繫。

新安排

3. 根據同意的新安排：

- (a) 列為一級的歷史建築物（定義為“具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物”），會被視作已列入“備用名單”的具高度價值的文物建築，供古物事務監督考慮當中一些建築物是否已達到宣布為古蹟的“極高門檻”，以獲得法例上的保護；
- (b) 古物事務監督會積極研究每幢一級歷史建築，以決定是否宣布為古蹟。因應所需資源，古物事務監督有必要為列於名單內的一級歷史建築訂定優先次序，以供考慮。

訂定優先次序的考慮因素包括建築物的文物意義、遭拆卸的風險、業主和市民的期望，以及建築物的擁有權；以及

- (c) 文物保育專員辦事處會主動知會一級歷史建築的私人業主有關該建築物已被列為一級歷史建築一事和建築物的歷史意義；並告知他們可向政府申請財政資助作維修建築物。若他們的建築物有遭拆卸的風險，政府可能介入，例如古物事務監督會將建築物列為暫定古蹟，為建築物提供即時但臨時的保護；以及就個別個案的獨特性質，向業主表示願意商討可能的經濟誘因，以保育有關建築物。

4. 我們須強調的是此聯繫並不表示古物事務監督有必要將所有一級歷史建築均列為法定古蹟。被列為法定古蹟的建築物必須達到宣布為古蹟的“極高門檻”，而將建築物列為法定古蹟時亦須考慮其他因素。

5. 至於二級及三級歷史建築，政府理解社會上期望這些建築得到合適行動而予以保存。我們認為應以符合有關建築物特別價值的方式予以保存，並應對具較高文物價值的建築物予以優先處理。

附件 D

多年來榮獲聯合國教科文組織亞太區文物古蹟保護獎
的香港歷史建築名單

編號	項目	獎項	年份
1.	新界西貢滘西洲洪聖廟	傑出項目獎	2000年
2.	香港羅便臣道莉亞堂	傑出項目獎	2000年
3.	新界大埔大埔頭村敬羅家塾	優秀獎	2001年
4.	香港中區聖母無原罪主教座堂	榮譽獎	2003年
5.	香港鹽田仔聖若瑟小堂	優秀獎	2005年
6.	香港島東華義莊	優秀獎	2005年
7.	九龍尖沙咀聖安德烈堂	優秀獎	2006年
8.	新界上水應龍廖公家塾	榮譽獎	2006年
9.	位於前中央軍械火藥倉庫的小香港	優秀獎	2007年
10.	位於尖沙咀前威菲路軍營的香港文物探知館	評判團創意嘉許獎	2007年
11.	香港薄扶林的香港演藝學院伯大尼校舍	榮譽獎	2008年

為私人擁有的已評級歷史建築 提供維修資助

申請指引

I. 提供資助的目的

提供資助的目的是要透過向私人擁有已評級歷史建築的業主提供資助，使他們可以自行進行小型維修工程，從而使這些私人擁有的已評級歷史建築不致因日久失修而破損。

II. 資助額

每宗成功申請的資助額會根據申請人提供的資料來釐定，資助額最多為港幣 100 萬元。

III. 申請詳情

3.1 資格

所有在香港由私人擁有的已評級歷史建築的業主均可申請資助。已評級歷史建築列表，可於下列網址下載：

<http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/b5/built3.php>

3.2 接受資助的先決條件

申請人須為已評級歷史建築的唯一擁有人、所有共同擁有人或經所有共同擁有人授權的其中一位共同擁有人。申請人須事先表明會接受下述條件，他的申請才會獲得考慮：

- (a) 除非獲政府許可，在維修工程完成後的指定期限內（通常為10年），不得拆卸部份或整座已評級歷史建築；

- (b) 除非獲政府許可，在進行維修工程期間和在上文(a)項所述的“不准拆卸期”內，不得轉讓已評級歷史建築的業權；
- (c) 在上文(a)項所述的“不准拆卸期”內，容許已評級歷史建築作合理程度的開放讓公眾參觀，有關開放的細節會視乎政府按個別情況與申請人所達成的協議而定。

3.3 遞交申請

- 3.3.1 申請人必須填妥標準的申請表格，並以人手派遞或郵寄方式，將申請表格的正本送交香港中環花園道美利大廈 21 樓的文物保育專員辦事處。以電子方式提交申請表格將不獲接納。
- 3.3.2 當文物保育專員辦事處要求申請人提供額外資料支持其申請時，申請人須在指定期限內提供所需的額外資料。
- 3.3.3 只有在文物保育專員辦事處確認申請表格內的資料及文物保育專員辦事處根據上述第 3.3.2 段要求提供的額外資料（如適用）提交後，有關申請才可被視作為已妥當提交。文物保育專員辦事處有權拒絕處理任何未妥當提交的申請。
- 3.3.4 若須為維修工程委聘顧問作設計/監督/管理工作，可把有關費用包括在申請內。

3.4 甄選申請

- 3.4.1 申請的甄選工作將由評審小組負責，小組成員包括文物保育專員辦事處、康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處（古蹟辦）及建築署的代表。評審小組會考慮申請是否符合下述準則：
 - (a) 建議的維修工程有否迫切性；
 - (b) 已評級歷史建築能否作合理程度的開放讓公眾參觀；以及

(c) 維修工程在文物保育方面是否對社會有裨益。

3.4.2 由於資源所限，即使個別申請符合上文 3.4.1 段的所有準則，評審小組可能仍須視乎一系列其他因素，例如已評級歷史建築的歷史價值、遞交申請的時間，以及有關建築物是否需要政府資助維修費用等，以決定資助個別申請的次序。

3.4.3 若申請符合上文第 3.4.1 段所有準則但不獲選為即時進行工程，評審小組可能會將該申請列入輪候名單，以便日後有新資源時予以考慮。

3.4.4 政府會決定資助的數額(有可能是維修工程的部分或全部費用)，以及適用於個別申請的其他條件，其中包括但不限於：

(a) 僱用具備文物保育專長的顧問去設計/監督/管理維修工程；

(b) 按照古蹟辦所同意的保育指引或計劃進行維修工程；以及

(c) 有關已評級歷史建築日後的修復／維修工程，須按照獲古蹟辦同意的保育規定進行。

3.4.5 申請人須容許文物保育專員辦事處及文物保育專員辦事處所授權的任何人員進入其已評級歷史建築，以便評估有關申請。

3.4.6 政府不一定接受任何申請。除非文物保育專員辦事處根據第 3.6.2 段所述發出正式批准，否則申請不可視作為已獲接納。

3.5 撤回申請

申請人可在政府支付資助前任何時間，以書面向文物保育專員辦事處撤回申請。

3.6 批准申請

3.6.1 對於獲評審小組根據上述第 3.4 段選為即時進行工程的申

請，文物保育專員辦事處首先會發出一封有條件的批准書，要求成功申請人：

- (a) 與政府簽訂協議，表示願意遵守上述第 3.2 段所列的所有先決條件和包括但不限於上述第 3.4.4 (c) 段所列適用於個別申請的其他條件；以及
- (b) 就下述各項，與文物保育專員辦事處簽署承諾書：
 - (i) 只利用資助支付受款人申請表格上所列出的維修工程和顧問費；
 - (ii) 核實是否須就維修工程提交施工文件予屋宇署審批，並向屋宇署取得所需的相關批准和同意；
 - (iii) 聘用註冊一般建築承建商／專門承建商進行維修工程，並妥善施工；
 - (iv) 在維修工程展開後三個月內，並於其後按季（或按文物保育專員辦事處所另定的相隔時間）向文物保育專員辦事處提交進度報告，直至工程竣工之日；
 - (v) 在維修工程完工後一個月內（或按文物保育專員辦事處所另定的期限）向文物保育專員辦事處提交總結報告；
 - (vi) 在接獲要求時，立即向文物保育專員辦事處和古蹟辦，提交與維修工程有關的特別進度報告和所有財政報表，以及其他文物保育專員辦事處及／或古蹟辦可能需要的資料；
 - (vii) 允許文物保育專員辦事處和古蹟辦的人員或其他任何由文物保育專員授權的人員，在施工期間和竣工後，進入已評級歷史建築視察有關的維修工

程，及作其他文物保育專員認為與維修工程相關之目的；

- (viii) 任何改變維修工程範疇的事宜，須事先獲文物保育專員辦事處批准；
- (ix) 在維修工程竣工後一個月內，提交帳目報表連同由受款人簽署核證的所有票據、發票、現金單和收據正本，以及其他文物保育專員辦事處和古蹟辦可能需要的資料；
- (x) 容許文物保育專員辦事處和古蹟辦的人員及其他任何由文物保育專員授權的人員進行稽核、檢查、查詢及在不受阻攔的情況下查閱受款人的記錄及帳目，並可要求受款人解釋與維修工程有關的金錢收入、支出或保管；
- (xi) 不可就相同的維修工程申請及接受其他財政資助，但已在申請表格中披露的資助來源除外。
- (xii) 注意到受款人與政府所簽訂的承諾書並非僱傭合約；
- (xiii) 資助款項若有任何未用盡的餘款，須交回政府；
- (xiv) 遵守包括但不限於上述第3.4.4 (a) 及 (b) 段所列適用於個別申請的其他條件；以及
- (xv) 備悉若承諾書未獲全面遵行，文物保育專員辦事處保留權利停止發放進一步的款項，或要求受款人向政府償付所有已向受款人發放的款項，連同所有因而引致的政府行政費用。

3.6.2 文物保育專員辦事處在接獲申請人已簽署的協議和承諾書時，會向申請人發出正式批准。申請人須在接獲正式批准的

一個月內，向文物保育專員辦事處提交維修工程的暫定時間表，以供參閱。

3.6.3 在一般情況下，受款人須在接獲正式批准後的一年內展開維修工程。若受款人認為須延長“一年的期限”，則須向文物保育專員辦事處提交書面理據，以供考慮，否則正式批准將會被視為無效。

3.6.4 申請獲正式批准時政府所定的資助額將為政府所提供資助的上限，除非該筆資助已按下文第 5.2 段予以更改。

IV. 須提交的法定文件及招標過程

4.1 向屋宇署提交施工文件

受款人須核實是否須就維修工程向屋宇署提交申請及取得其相關的法定批准及同意。

4.2 對承建商的規定

4.2.1 在一般情況下，維修工程須由屋宇署註冊承建商名冊中的註冊一般建築承建商（有關名冊請參閱 http://www.bd.gov.hk/chineseT/inform/c_gbc_1.html）進行，而該等註冊一般建築承建商本身亦須為發展局《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》中“維修及修復有歷史性樓宇”類別下的“專門承建商”（有關名冊請參閱 <http://www.devb-wb.gov.hk/>），否則有關註冊一般建築承建商須另行聘用上文所述的“專門承建商”作為其自選分包商。

4.2.2 對於性質極為簡單而無須向屋宇署申請批准和許可的維修工程，受款人可就上文第 4.2.1 段的規定向文物保育專員辦事處申請豁免。

4.3 招標及批出顧問和建造合約

- 4.3.1 招標程序須公開和公平，以確保其具競爭性。一般來說，受款人須取得不少於 5 個報價，並把顧問或工程合約批予報價最低的合資格投標者。
- 4.3.2 對於向報價最低的合資格投標者批出的顧問或工程合約，受款人須在批出合約時，立即把所批出合約的工程金額、其他未能中標的報價、工程的施工日期及預計竣工日期的資料，通知文物保育專員辦事處。若受款人認為不宜把合約批給最低報價的投標者，則須向文物保育專員辦事處提供有關理據，並待獲得該辦事處批准後才可批出合約。
- 4.3.3 受款人亦須在批出顧問或工程合約後，保存所有與報價有關的資料最少兩年，並須在文物保育專員辦事處要求時提供該等資料予其查閱。

V. 進行維修工程

5.1 監察

一般來說，受款人須於每季向文物保育專員辦事處提交已簽署的進度報告，並把副本送交古蹟辦。而特別的工程項目須作較頻密的監察，故或須於相隔較短的時間提交進度報告。若預計／得知維修工程延誤，受款人須把延誤的理由、已採取／將會採取的緩解措施，以及維修工程預計的修訂竣工日期列入進度報告。受款人亦須於竣工後一個月內向文物保育專員辦事處提交已簽署的總結報告，並把副本送交古蹟辦，以便當局確定維修工程是否已圓滿完成。若有聘用符合資格的專業人士（例如建築師、工程師或測量師）協助進行維修工程，進度報告和總結報告須由有關專業人士和受款人共同簽署。

5.2 更改工程範疇

若受款人擬更改維修工程的原有範疇，須預先取得文物保育專員辦事處的批准，而在作出批准時，文物保育專員辦事處可能會更改給予受款人的資助上限，而資助上限以不超過 100 萬元為準。文物保育專員辦事處對更改工程範疇有最終決定權。

VI. 付款安排

6.1 申請中期付款

款項將以付還方式發放。在進行維修工程期間，若工程的累計開支（包括有關顧問費）已達資助上限的三分之一及三分之二，受款人可申請發放中期付款。受款人須向古蹟辦提交中期付款的申請連同已由申請人核證的票據、發票、現金單和收據等所需佐證文件，並把副本送交文物保育專員辦事處，以便辦理。

6.2 申請最後一期付款

受款人須於工程竣工後的一個月內向古蹟辦提交帳目結算表，連同已由申請人核證的票據、發票、現金單和收據等正本，並把副本送交文物保育專員辦事處，以便辦理最後一期的付款。

6.3 受款人分擔費用的支出

若政府只提供一部分維修工程所需的費用，則受款人須在文物保育專員辦事處發給有條件的批准書前以書面提交證據，證明已確定得到其所須分擔的款項，而受款人亦須先行用盡這筆款項，才可支取政府的資助。如維修工程在政府發給資助前因任何原因取消或中止，受款人已支付的費用政府概不負責。

VII. 執行協議的條款

7.1 查核條款是否獲遵行

在維修工程完成後，文物保育專員辦事處將進行突擊檢查，以確保協議的條款已獲遵行。若受款人違反協議中的任何條款，受款人須償付全部或部分資助，以及政府可酌權決定的行政費用。

7.2 拆卸已評級歷史建築

在特殊情況下，若受款人有意拆卸整座或部份已評級歷史建築，受款人須根據協議先行取得文物保育專員辦事處的同意，並提交相關理據。文物保育專員辦事處在作出同意時，可能會附加其視為所需的條件。

7.3 業權的轉讓

若受款人有意轉讓該物業的業權（出租除外），受款人須根據協議先行取得文物保育專員辦事處的同意。文物保育專員辦事處在作出同意時，可能會要求原先業權人與新業權人簽訂約務更替協議或進行其他合適的安排，以令新業權人繼續受協議條款約束。

7.4 容許公眾參觀

7.4.1 若受款人希望更改公眾參觀其已評級歷史建築的安排，他須向文物保育專員辦事處提供理據，並取得文物保育專員辦事處的同意。

7.4.2 受款人須負責支付有關讓公眾參觀其建築物而引致的所有支出，包括投購公眾責任保險的支出。

VIII. 有關收集資料的備註

申請人在申請表格上提供的個人資料，將會作以下用途：

- (a) 審定申請資格；以及
- (b) 審核申請。

我們會小心處理申請人的個人資料。雖然在處理個別申請期間，該等資料可能會提供給有需要得知資料內容的第三者，但絕不會作為其他用途。申請人如欲查閱或更正其個人資料，須以書面形式向發展局文物保育專員辦事處提出。

IX. 查詢

申請人可就遞交申請事宜，向文物保育專員辦事處查詢或尋求協助。

地址： 香港中環花園道美利大廈 21 樓
文物保育專員辦事處

電郵地址： mhb_enquiry@devb.gov.hk

電話號碼： 2848 6222

傳真號碼： 3167 2688

編號	名稱及地址	現有評級	建議評級	評級年份	擁有權	建成 / 修復年份
10	新界屯門青山青山禪院牌樓(香海名山)	1	1	1985	私人	建於1929年
71	新界屯門屯子圍陶氏宗祠	1	1	1995 (#2005)	私人	建於1718年
88	新界屯門青山青山禪院大雄寶殿	1	1	1985	私人	建於1918年
121	新界屯門青山近石角咀村紅樓	1	1	1981 (#1995)	私人	不早於1905年建成
160	新界屯門青山青山禪院地藏殿	1	1	1985	私人	建於1926年
164	新界屯門青山青山禪院山門	1	1	1985	私人	建於1918年
200	新界屯門青山青山禪院護法殿	1	1	1985	私人	建於1920年
379	新界屯門青山青山禪院牌樓(不二法門)	1	2	1985	私人	於1965年改建
407	新界屯門青松觀路青松觀純陽殿	2	2	1985	私人	重建於1969年
417	新界屯門青山灣三聖墟聖廟	2	2	1998	私人	建於1921年
441	新界屯門青山青山禪院修道者及長者宿舍	1	2	1985	私人	建於1920年代
483	新界屯門青松觀路青松觀翊化宮	2	2	1985	私人	建於1964年
529	新界屯門青山青山禪院客堂	1	2	1985	私人	建於1934年
533	新界屯門青山青山禪院宿舍	1	2	1985	私人	約建於1934年前
538	新界屯門青山青山禪院觀音閣	1	2	1985	私人	重建於1947年
582	新界屯門青山道(新墟段) 28號何福堂中心何福堂會所	無	3	—	私人	建於1940年
656	新界屯門青山道(新墟段) 28號何福堂中心涼亭	無	3	—	私人	建於1936年
713	新界屯門楊青路17號	3	3	1998	政府	建於1930年代末
739	新界屯門虎地21.5里程碑清涼法苑淨恩小築	3	3	1998	私人	約建於1913年
755	新界屯門虎地21.5里程碑清涼法苑佛殿	3	3	1998	私人	建於1928年
874	新界屯門紫田村245及247號	無	3	—	私人	建於20世紀初
875	新界屯門藍地順風圍圍門	無	3	—	私人	約建於1700年

編號	名稱及地址	現行評級	建議評級	評級年份	擁有權	建成 / 修復年份
881	新界屯門掃管笏村第二區俊英書室	無	3	---	私人	大概建於19世紀末至20世紀初
903	新界屯門青山青山禪院功德堂	1	3	1985	私人	建於1910年底
1017	新界屯門青山道(新墟段)28號何福堂中心飯堂	無	3	---	私人	約建於1950年代
1018	新界屯門青山道(新墟段)28號何福堂中心梁發之家	無	3	---	私人	約建於1950年代
1019	新界屯門青山道(新墟段)28號何福堂中心馬可堂	無	3	---	私人	約建於1950年代
1020	新界屯門青山道(新墟段)28號何福堂中心伯大尼之家	無	3	---	私人	約建於1950年代
1052	新界屯門龍鼓灘篤尾涌劉氏宗祠	3	3	1981	私人	不遲於1924年建成
1061	新界屯門掃管笏村第一區90號含英書室	無	3	---	私人	建於1916年
1063	新界屯門鍾屋村鍾氏宗祠	無	3	---	私人	約建於19世紀
1192	新界屯門青松觀路青松觀涼亭	2	無	1985	私人	建於1960至1979年
1221	新界屯門天后路后角天后廟	無	無	---	私人	重建於1989年
1229	新界屯門泥圍神廳	無	無	---	私人	約建於1730年
1246	新界屯門青松觀路青松觀景華堂及明華堂	2	無	1985	私人	建於1975至1979年
1252	新界屯門泥圍圍門	無	無	---	私人	初建於約1730年；約於1800年搬遷至現時位置
1258	新界屯門青松觀路青松觀晚晴樓	2	無	1985	私人	建於1964至1973年
1262	新界屯門藍地順風圍社壇	無	無	---	私人	重建及重置於1986年
1294	新界屯門青磚圍圍斗	無	無	---	私人	建於乾隆年間(1736至1795年)
1309	新界屯門青松觀路青松觀清華堂	2	無	1985	私人	建於1963年(正殿)至1971年(後進)
1326	新界屯門虎地下村南安佛堂仙佛行轅	無	無	---	私人	建於1950至1970年代
1327	新界屯門虎地下村南安佛堂福德廟	無	無	---	私人	建於1950至1970年代
1328	新界屯門虎地下村南安佛堂城隍廟	無	無	---	私人	建於1950至1970年代
1338	新界屯門龍鼓上灘劉氏宗祠	無	無	---	私人	建於1900年前

編號	名稱及地址	現行評級	建議評級	評級年份	擁有權	建成 / 修復年份
1347	新界屯門虎地下村南安佛堂	無	無	--	私人	建於1950至1970年代
1352	新界屯門大欖涌村安定家塾	無	無	--	私人	於1927年翻新和擴建
1353	新界屯門屯發路善慶洞主樓	3	無	1997	私人	建於1931年前
1354	新界屯門屯子圍三聖宮	3	無	1997	私人	重建於1993年
1363	新界屯門大欖角天后古廟	3	無	1998	私人	初建於1924年，重建於2006-2007年
1371	新界屯門屯發路善慶洞妙吉祥(慎遠堂)	3	無	1997	私人	建於1963年
1389	新界屯門青松觀路青松觀梅萼軒	2	無	1985	私人	建於1960年
1392	新界屯門青松觀路青松觀乾安樓	2	無	1985	私人	建於1977年
1395	新界屯門青松觀路青松觀怡和齋	2	無	1985	私人	建於1940年代
1400	新界屯門沙洲天后宮	2	無	1981	私人	重建於1998年
1409	新界屯門麒麟圍四巷15至17號	無	無	--	私人	大概建於1924至1949年間
1417	新界屯門掃管笏村第三區陳氏宗祠(桂馥堂)	無	無	--	私人	重建於2004年
1425	新界屯門青松觀路青松觀頤怡逸園	2	無	1985	私人	建於1960至1979年間
1437	新界屯門屯發路善慶洞嘉樂堂	3	無	1997	私人	不詳，建於1964年後(曾作多方而改建)
1440	新界屯門大欖涌黃屋黃貴安堂宗祠	無	無	--	私人	建於1960年代