

黃大仙區議會  
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。

I. 文物保育工作匯報

2. 發展局已於 2009 年 7 月 28 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進展，文件內容包括：

- ◇ 在公共方面
  - 活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）
  - 虎豹別墅的活化計劃
  - 1 444 幢歷史建築的評級工作
  - 法定古蹟的宣布
- ◇ 在私人方面
  - 維修資助計劃
  - 保留 Jessville 大宅
- ◇ 宣傳及公眾教育工作

----- 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 8 月中，我們共收到九份申請書，其中五份已獲批准，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和山廈圍（又稱曾大屋）祠堂，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評估全港 1 444 幢歷史建築的文物價值的工作，這是本港文物保育工作的重要里程碑。其後，古諮會展開約 4 個月的公眾諮詢，邀請公眾向該會提交資料和意見。公眾諮詢期已於 7 月 31 日結束。古蹟辦將以書面個別通知擬評為一至三級歷史建築物的私人物業業主，並邀請業主於 9 月 30 日或之前就擬議評級發表意見及提供更多有關這些歷史建築的資料。古物古蹟辦事處將會參考公眾人士、私人物業業主、團體和區議員的意見，與古諮會專家小組覆檢擬議評級，再將建議呈交古諮會考慮。

9. 黃大仙區內已評審的歷史建築共 10 項，其中 2 項被擬評為一級歷史建築，被擬評為二級及三級的歷史建築亦分別有 3 項。有關黃大仙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 9 月



2009年7月28日

討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 文物保育措施進度報告

#### 目的

本文件向委員匯報數項文物保育措施的最新進展，並請委員就我們的進一步工作，提出意見。

#### 在公共方面

##### **活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）**

2. 我們在上一次向發展事務委員會匯報進度時，曾向委員報告有關第一期活化計劃的進展（詳情請參閱2009年4月28日的立法會文件第CB(1)1347/08-09(08)號）。第一批歷史建築的6個獲選計劃的最新情況如下：

- (a) 用以活化舊大澳警署成為精品酒店的一筆6,670萬元承擔額（以付款當日價格計算），已於2009年6月15日獲工務小組委員會通過，並於2009年7月3日獲財務委員會批准。有關翻新工程即將展開，預計在2011年年中完工；
- (b) 當局將會運用獲授權力，就芳園書室的活化計劃尋求一筆880萬元的承擔額（以付款當日價格計算），隨後翻新工程便會展開，預計工程可在2011年年初完成；以及
- (c) 其餘計劃的籌備工作亦已展開。

3. 我們已完成有關活化計劃的檢討，並在2009年5月5日向第一批歷史建築的申請機構，以及其他有興趣的機構分享從第一期計劃所汲取的經驗。此外，我們亦已因應各方的意見，修訂了有關安排。

4. 第二期活化計劃包括5幢建築物，分別是：

- (a) 舊大埔警署；
- (b) 藍屋建築群；
- (c) 前粉嶺裁判法院；
- (d) 王屋村古屋；以及
- (e) 石屋。

5. 以下我們特別就第二期活化計劃其中兩個項目提供最新資料：

#### 藍屋建築群

6. 我們決定採用“留屋留人”方案，以保留和活化藍屋建築群。由於這是一項涉及收購／收回私人物業（佔該用地23個單位其中的13個）的市區重建計劃，故此香港房屋協會（房協）目前正收回有關單位的業權，並為選擇遷出藍屋建築群的租戶提出住屋安置或賠償建議。現時租戶有權選擇留下。房協的有關工作將會在2009年7月底完成。其後，房協會把取得的物業交予政府，以便落實活化計劃。至於選擇留下的租戶，日後會成為活化計劃內保存社區網絡工作的重要一環。

7. 鑑於藍屋建築群項目的獨特性，有意申請活化藍屋建築群的非牟利機構必須符合下列條件／準則：

- (a) 安置留下的租戶；
- (b) 為留下的租戶改善生活環境，包括提供基本衛生設施；
- (c) 在建築物修葺期間，為留下的住宅租戶在灣仔區提供臨時調遷

安排；

(d) 為留下的租戶保存和強化社區網絡；以及

(e) 因應文物保育的主題，把現有一幅空置的政府用地改作公眾休憩用地，加以美化和妥為管理。

8. 鑑於該計劃的性質，發展局轄下文物保育專員辦事處，以及其他各方面（包括房協及地政總署）的代表，特別致力促請租戶一同參與計劃，以評估他們的期盼、向他們提供可選擇方案的資料，以及找出需要關注的事項，並納入稍後邀請各界提交活化建議的文件內。

#### 前粉嶺裁判法院

9. 我們已縮小前粉嶺裁判法院的用地範圍，把部分毗鄰空置政府用地剔出前粉嶺裁判法院用地範圍，供康樂及文化事務署（康文署）發展作社區用途。雖然前粉嶺裁判法院的用地面積因而減少，但我們相信該兩個項目在日後應可產生有用的協同效應。

10. 我們計劃在2009年8月正式推出第二期活化計劃供各界申請。與上次一樣，我們會為有關的5幢建築物安排開放日和工作坊，協助有興趣機構擬備申請書。由於部分非牟利機構關注提交詳細申請所涉及的費用，故此我們會簡化有關文件，並盡量在文件內提供更多與保育和技術相關的資料。

#### **虎豹別墅的活化計劃**

11. 行政長官在《2008-09年施政報告》中提述計劃將虎豹別墅定為可作商業用途，包括葡萄酒業務。為使我們的文物活化工作更多元化，並考慮到虎豹別墅的潛在商業價值，我們決定不把虎豹別墅列入活化計劃之內，而以公開招標方式邀請各界就虎豹別墅提交活化建議。虎豹別墅的基本資料載於附件A。

12. 為評估該計劃的商業可行性，我們首先須確定要把這幢古老建築物

改建至符合現今標準所需的資本投資。根據文物保育專員辦事處所進行的研究，所需的資本投資粗略估計大約為7,000萬元。不過，實際費用或會視乎日後營運的業務類別（例如宴會場地、精品酒店、古董及藝術廊、中式婚禮中心、葡萄酒中心等），以及所需的翻新／裝修工程質素而可能出現大幅差異。根據我們的進一步估計，不論該物業將會活化再用作何等用途，該7,000萬元中的約4,500萬元，必須用以進行以下的基本加固及翻新工程：

- (a) 維修建築物和進行保育工程；
- (b) 結構加固；
- (c) 來電供應；
- (d) 飲用水及沖廁水供應；
- (e) 無障礙通道；
- (f) 消防裝置及改善工程；
- (g) 用地範圍內護土牆的修建及加固工程；以及
- (h) 花園平台等的多項改善工程等。

13. 我們的初步評估結果顯示，在現今的經濟氣候之下，該計劃（可供任何商業用途的整體樓面總面積約有1 600平方米，另有一個面積約為1 290平方米的戶外花園）所需的預付投資額，會令潛在投資者／營運者不感興趣。即使考慮到租約為期10年，日後的業務經營者亦須就這筆初期的資本投資，每月須攤分承擔約60萬元（7,000萬元除以120個月）。此外，營運者須負擔該幢歷史建築明顯高於一般商用物業的日常保養費用，以及多項營運開支。此外，就如活化計劃下的其他建築物一樣，我們有意保留有關土地及建築物的業權，獲選的營運者會以租用形式在物業內營運，其表現的要求亦會載於一份獨立的服務協議。

14. 鑑於上文所述，我們已為推展計劃考慮多個方案，但須視乎能否取



得所需資源。其中一個方案，是由政府支付所有的翻新及改善費用，然後把物業租予營運者。這方案或會導致一些浪費，因為政府所進行的工程未必適用於將來活化再用的目的。此外，根據經驗，較可取的做法是在展開翻新工程之前，先行確定日後的用途及營運者，這樣便可在籌劃過程中及早作出安排，以配合日後的運作需要。另一個方案，是政府同意在分擔費用的基礎上，支付營運者所建議的部分翻新費用。在這個方案下，我們不能確定政府撥款的承擔額，並有機會導致營運者缺乏節制，進行一些「奢華」工程。此外，這些因素亦會令標書評審工作變得更加複雜。第三個方案，是由政府負責向計劃內被列為“政府工程”的項目提供資助，並委託獲選營運者負責推展有關工程，而獲選營運者將可按照事先釐定並設有費用上限的工程清單，獲發還有關費用。私人發展項目內的某些公共設施早已採納這個方式，例如在售予私人發展商的用地內提供公共運輸交匯處。

15. 我們傾向於採納上述第三個方案，理由如下：

- (a) 一如前文所述，在預計總建設成本的7,000萬元中，約有4,500萬元作有關保育和改善歷史建築所需的基本改善及翻新工程，使之能符合現時的規定（例如《建築物條例》的屋宇及安全規定、無障礙通道、防火等）。即使建築物將由政府自己使用，該等基本開支無論如何亦是必需，因此我們認為政府作為物業業主，在批租有關地方予營運者前分擔該等費用亦屬合理。不過，日後的營運者則須支付符合其構思特定用途的相關裝修的一切費用；
- (b) 政府撥款所進行的改善及翻新工程，可透過適當釐定，以作為日後查核是否符合要求及發還款項之用。而撥款承擔會透過一般工務計劃項目提出申請，並訂有所需的查核及制衡安排；
- (c) 獲政府撥款進行的改善工程及獲選營運者的裝修工程，由營運者以整體及更有效的方式進行，以確保工程不會浪費；以及
- (d) 有意的投標者在作出投資決定前，將會獲悉有關其計劃業務可行性的明確評估。另一方面，獲選的投標者會獲給予彈性，以最佳的方法執行其活化有關歷史建築的構思。

16. 儘管建議帶商業成分，但評估標書的基本目標仍然是着重文物保育，而非其賺取收入的能力。我們評估標書時會採用一個兩層考慮投標方式，並會對建議書的質素和賺取收入的能力同時給予適當評分。就質素而言，我們會評估建議能否彰顯建築物的歷史價值、申請書在文物保護方面的建議、對於鄰近地區及社會整體的裨益等事宜。就項目的收入而言，我們會考慮評估投標者建議的固定租金及／或收入分賬方式。詳情將於稍後訂定。

17. 請各委員就我們對虎豹別墅的建議提出意見。我們會按委員的意見擬定招標文件。視乎有否資源，我們亦會於稍後就“政府工程”的撥款及委託，尋求財務委員會／工務小組委員會的支持。

#### **1 444 幢歷史建築的評級工作**

18. 正如我們上一次在2009年4月向發展事務委員會提交的進展報告中匯報，古物諮詢委員會（古諮會）已邀請公眾人士在2009年7月底前就建議的評級提出意見。這1 444幢歷史建築的資料亦已上載至古物及古蹟辦事處（古蹟辦）的網站，以便公眾參閱。截至2009年7月20日，我們已徵詢15個區議會的意見。目前，我們正安排在2009年7月底前，徵詢其餘區議會及專業團體的意見。截至目前為止，古蹟辦已接獲約250次回應，包括就被進行評級的個別建築物提出口頭或書面意見。在接獲所有資料後，古諮會便會考慮古蹟辦建議的初步評級，如有需要，亦會再次諮詢專家小組的意見，以便在2009年年底前就評級作出最後決定。

#### **法定古蹟的宣布**

19. 為確認在第二次世界大戰之前落成的水務設施的文物價值，合共41項位於6個水塘區（即薄扶林水塘、大潭水塘群、黃泥涌水塘、九龍水塘、城門（銀禧）水塘和香港仔水塘）內的水務設施構築物，已在上述的評級工作中獲建議評為一級歷史建築。古蹟辦亦認為這些構築物的文物價值已達到古蹟的“極高門檻”，可以獲得法定保護。在古諮會2009年5月21日的會議上，古諮會支持把該41項具歷史價值的水務設施構築物宣布為6組法定古蹟群的建議。古物事務監督（即發展局局長）現正計劃於取得

行政長官批准後，於2009年9月在憲報公布該項法定古蹟的宣布。當局將會在大潭水塘的法定古蹟群闢設水務文物徑，協助市民了解香港的供水歷史。

## 在私人方面

### **維修資助計劃**

20. 我們於2008年8月推出維修資助計劃，為私人擁有已評級歷史建築的業主提供資助，使他們可以進行維修工程。截至2009年7月中共有5宗申請已獲批准，有關建築物為：

- (a) 堅尼地城卑路乍街魯班先師廟（一級）；
- (b) 沙田道風山道風山基督教叢林（二級）；
- (c) 上環些利街清真寺（一級）；
- (d) 赤柱聖士提反書院三號屋（二級）；以及
- (e) 沙田山廈圍村山廈圍村祠堂（一般稱為曾大屋）（一級）。

我們仍在處理其他4宗申請。自2009年4月1日起，資助的上限已由60萬元提高至100萬元。

### **保留 Jessville 大宅**

21. 位於薄扶林道128號的歷史建築(又稱為“Jessville大宅”)，大約建於1931年，是具有意大利文藝復興時期建築風格的私人住宅，同時糅合裝飾派的藝術特色。古諮會已把大宅列為三級歷史建築。經過文物保育專員辦事處協調，業主與有關部門進行數輪商討後，業主已建議以“寓保育於發展”的方案保留Jessville大宅。方案的主要詳情如下：

- (a) 將會在該幅土地上興建住宅單位；
- (b) 新發展的2.1倍地積比率已剔除大宅的總樓面面積，而大宅的地積比率約為0.2，這是在薄扶林分區大綱圖最高准許地積比率3倍之內；以及
- (c) 大宅的歷史建築將保留作私人住宅單位的住客會所，並會適度開放予公眾。

22. 由於大宅將會全面被保留和活化再用，並在若干程度上供公眾享用，業主亦已把新發展的規模由地積比率3倍減至2.1倍，文物保育專員辦事處認為該方案已在文物保育與尊重私人業權之間取得妥善的平衡。因此，文物保育專員辦事處支持該“寓保育於發展”的建議。

23. 為推展該方案，Jessville大宅的業主根據《城市規劃條例》（第131章）第16條，向城市規劃委員會（城規會）申請放寬上蓋面積的限制。2009年6月5日城規會屬下的都會規劃小組批准該項申請，但須附加一些條款限制，這些條款已獲業主同意，亦應不難遵守。

24. 該用地受到薄扶林發展限制所限，由於有交通方面的關注，涉及修訂土地契約的發展項目會被施加行政限制，故此業主已進行交通影響評估。有關研究顯示該建議所產生的交通量將可接受，結果已提交運輸署，並已獲該署接納。文物保育專員辦事處已於2009年6月25日南區區議會會議上，向該區議會簡介有關事宜的最新情況，特別是撤銷有關限制的需要。區議會備悉有關安排並且沒有反對。為推行這項工程項目，發展局稍後會尋求行政長官會同行政會議的批准，對薄扶林發展限制予以部分撤銷，以便進行所需的契約修訂，使“寓保育於發展”的方案可進行。

## 宣傳及公眾教育工作

25. 文物保育專員辦事處2009年的公眾參與及宣傳計劃主要集中在青少年及學生，有關工作包括下述各項：

- (a) 在2009年3月舉行歷史建築繪畫比賽，吸引約560名兒童及青少

年參與，部分參賽者更與父母同來。得獎作品已印製成明信片，並分發予全港各中小學於2009年6月13日免費郵寄日寄出，該日適逢是2009年中國文化遺產日。當日，青少年免費寄出約40 000張明信片；

- (b) 由2009年4月開始，我們安排學校及非牟利團體參加在中區警署建築群舉辦的導賞團，為期4個月。總共約有3 500名學生已參加該計劃。鑑於計劃深受歡迎，我們預算為其他團體例如制服團體安排參觀其他歷史建築；以及
- (c) 在2009年9月文物保育專員辦事處將與皇家亞洲文會在中區警署建築群合辦圖片展覽，其時會展出約150張有關灣仔、中環及西區的文物照片。

26. 我們繼續透過下述渠道讓公眾了解我們的工作：

- (a) 文物專題網站 ([www.heritage.gov.hk](http://www.heritage.gov.hk))，自2008年1月推出以來，截至2009年6月底止已有共475 661人次瀏覽；以及
- (b) 文物保育雙月通訊《活化@Heritage》每期均有電子版，另外派發印刷本約13 000份。

## 徵詢意見

27. 請各委員備悉文物保育措施的最新情況，並就我們的進一步工作提出意見。

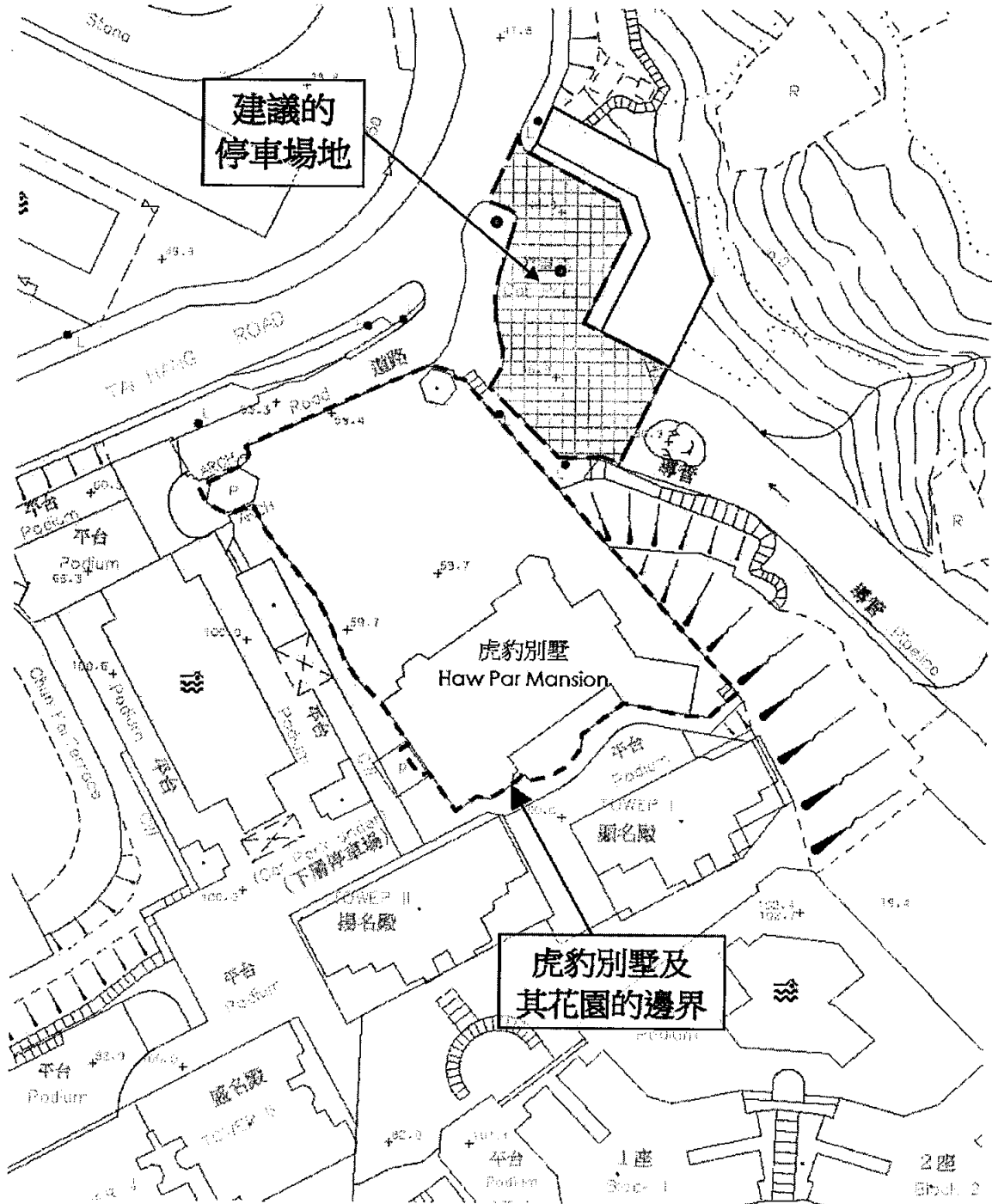
發展局

2009年7月

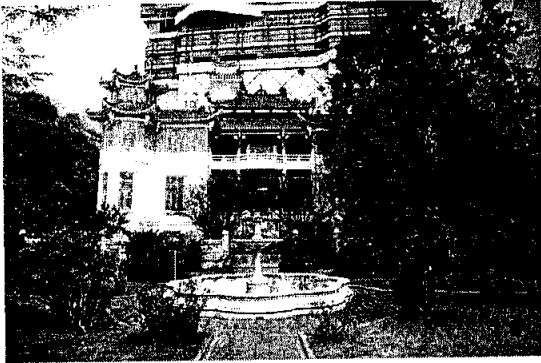
## 虎豹別墅 —— 用地基本資料

|         |   |
|---------|---|
| 地址      | 香港大坑道 15A 號   |
| 用地面積    | 約 2 030 平方米<br>(其中約 1 290 平方米為花園面積。)  |
| 總樓面面積   | 約 1 600 平方米   |
| 層數      | 4 層 (地下低層、地下、二樓連天台); 單梯及沒有升降機。  |
| 落成年份    | 1933 - 1935 年   |
| 現行管理部門  | 古物古蹟辦事處 (古蹟辦)   |
| 建築物評級   | 現為二級 (古蹟辦已建議把虎豹別墅評為一級歷史建築。)   |
| 原先用途    | 胡氏家族的私人住宅   |
| 現時用途    | 自 2001 年起空置   |
| 歷史背景    | 虎豹別墅及附連的私家花園，由胡文虎興建。虎豹別墅是胡氏家族的私家別墅，不對外開放，而萬金油花園則開放予公眾參觀。萬金油花園現已拆卸，虎豹別墅及附連的私家花園則於 2001 年交予政府。  |
| 建築特色    | <p>虎豹別墅屬中式文藝復興建築風格，糅合中西建築方法及理論。不過，建築圖則卻較為西化，建築頗為對稱，設有門廊、窗台及火爐。別墅內裝有意大利塗漆玻璃窗、受印度及緬甸影響的雕刻和裝飾線條，以及鍍金壁畫。多年以來，別墅都未經太大改動，仍然保留胡文虎希望體現的真確外貌。</p> <p>別墅以鋼筋混凝土建造。地下及二樓每層樓面面積約 500 平方米，天台閣樓面積約 130 平方米，地下低層面積則約 300 平方米。別墅前方的私人花園，經修復後可成為優美的觀賞花園。別墅的社會及本土價值，在於別墅是 1930 年代財富和權力集於一身的商人家族府第的象徵，亦是本港中國文化的中樞點。</p> |
| 建議的停車場地 | 毗鄰一幅面積約 550 平方米的政府用地，可用作別墅的停車場。該用地現時用作政府渠務工程的工地，並會使用至 2012 年年中。   |

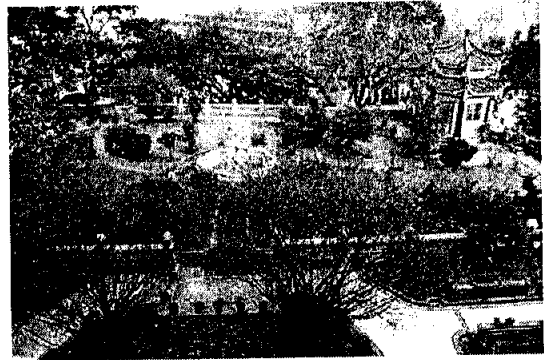
### 位置圖



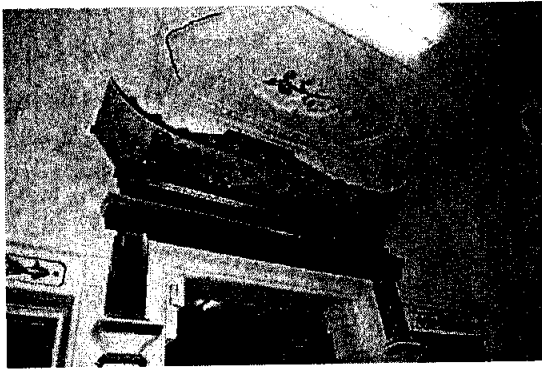
相片



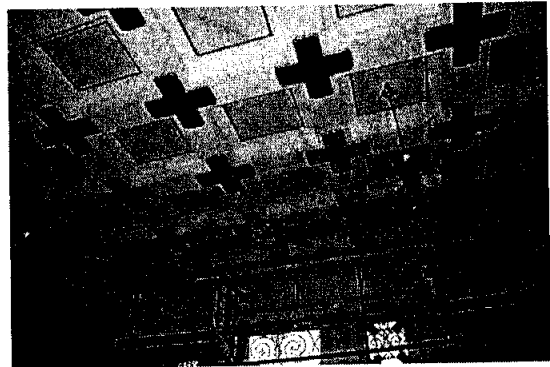
別墅正面



戶外花園



地下的裝飾板條



地下的天花裝飾



## 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爲已妥當提交。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 若須爲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](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](mailto:mhb_enquiry@devb.gov.hk)

電話號碼： 2848 6222

傳真號碼： 3167 2688

| 編號   | 名稱及地址                     | 現行評級 | 建議評級 | 評級年份 | 擁有權     | 建成 / 修復年份              |
|------|---------------------------|------|------|------|---------|------------------------|
| 45   | 九龍黃大仙地段NKIL 5282號黃大仙齋色園   | 2    | 1    | 1987 | 華人廟宇委員會 | 建於1921年                |
| 60   | 九龍九龍城聯合道及東頭村道交界侯王古廟       | 1    | 1    | 1987 | 華人廟宇委員會 | 約於1730年重建              |
| 467  | 九龍牛池灣清水灣道35號<br>聖約瑟安老院別墅  | 1    | 2    | 2001 | 私人      | 約建於1919年，原本佈局受廣泛改變     |
| 523  | 九龍牛池灣清水灣道35號<br>聖約瑟安老院門樓  | 1    | 2    | 2001 | 私人      | 建於1930年代中期，原本佈局受廣泛改變   |
| 524  | 九龍牛池灣清水灣道35號<br>聖約瑟安老院宿舍A | 1    | 2    | 2001 | 私人      | 建於1932-1933年，原本佈局受廣泛改變 |
| 1002 | 九龍鑽石山機槍庫                  | 2    | 3    | 2002 | 政府      | 建於1930年代末期             |
| 1134 | 九龍鑽石山前皇家空軍飛機庫             | 3    | 3    | 2002 | 政府      | 於1943年重置到現址            |
| 1152 | 九龍牛池灣村99號萬佛堂              | 無    | 3    | ---  | 私人      | 建於1912-1913年           |
| 1255 | 九龍牛池灣斧山道60號寶覺精舍           | 無    | 無    | ---  | 私人      | 建於1935年                |
| 1322 | 九龍鑽石山大觀園4號石寓              | 3    | 無    | 2001 | 政府      | 約建於1940年代              |