

香港特別行政區政府

The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

政府總部

發展局

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十九樓



Development Bureau
Government Secretariat

19/F, West Wing,
Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue, Tamar,
Hong Kong

本局檔號 Our reference : DEVB/CHO/1B/CR/14/39
來函檔號 Your reference : HAD TM DC/13/15/DC/17
電話號碼 Tel No.: 3509 7312
傳真號碼 Fax No.: 2189 7264

新界屯門
屯喜路一號
屯門政府合署二樓
屯門區議會
屯門區議會秘書
劉振輝先生

劉先生：

新界屯門紅樓

謝謝你 2017 年 2 月 24 日就新界屯門紅樓致發展局局長的來信。

政府高度關注近日在紅樓附近進行的工程。古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)在 2009 年確認紅樓為一級歷史建築，即「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」。

2. 根據《建築物條例》，拆卸及改建工程(包括拆卸及改建紅樓)須得到建築事務監督事前批准，開工亦需得到建築事務監督同意。截至目前，屋宇署並沒有接獲拆卸紅樓的圖則審批及施工申請。屋宇署自 2017 年 2 月 18 日起每天派員到紅樓監察情況，曾進入樓宇內部視察，並未發現有改建或拆卸工程在進行。屋宇署人員會繼續密切監察情況。

3. 政府確認了近日紅樓附近的工程未有影響獲評為一級歷史建築的紅樓主樓部分，並已主動聯絡上紅樓的業主代表，建議與業主一同探討保育方案。據了解，業主現時沒有計劃拆卸紅樓。

4. 自 2008 年起，政府積極考慮個別建築物(如部分一級歷史建築)是否已達到古蹟「極高門檻」的要求，按《古物及古蹟條例》(下稱「該條例」)宣布為「法定古蹟」。當某些一級歷史建築需要得到即時的法定保護時(例如當建築物面臨拆卸威脅或有建議進行可能影響建築物文物價值的改動工程)，政府會考慮採取行動根據該條例將有關歷史建築列為「暫定古蹟」，以便政府與建築物的業主商討保育方案。

5. 古諮會在 2017 年 2 月 28 日舉行特別會議，討論應否建議古物事務監督(即發展局局長)將紅樓列為「暫定古蹟」。古諮會的討論文件載於附錄。由於紅樓並無即時拆卸威脅，而政府與業主方面已展開商討紅樓的保育方案，故古諮會認為無須即時啟動「暫定古蹟」的程序；然而，如業主方面有任何異動，「暫定古蹟」的程序會即時啟動，令紅樓獲得 12 個月的法定保護，讓政府有更多時間與業主磋商保育方案。我們知悉古諮會的決定。政府會繼續積極跟進。

6. 出席 2017 年 3 月 7 日屯門區議會第九次會議的代表如下：

發展局文物保育專員辦事處

李愷崙女士 助理秘書長(文物保育)3

陳 艷女士 工程師(文物保育)特別職務

康樂及文化事務署古物古蹟辦事處

蕭麗娟女士 執行秘書(古物古蹟)

伍志和先生 館長(歷史建築)2

發展局局長

(陳 艷 陳艷 代行)

2017 年 3 月 2 日

連附件

供委員討論
二零一七年二月二十八日

委員會文件
AAB/2/2017-18

古物諮詢委員會備忘錄

建議根據《古物及古蹟條例》 宣布新界屯門青山近石角咀村的紅樓為暫定古蹟

目的

現建議根據《古物及古蹟條例》（香港法例第 53 章）（下稱「該條例」）第 2A(1)條宣布新界屯門青山近石角咀村的紅樓（範圍見附件 A）為暫定古蹟，請委員提出意見。

紅樓的文物價值

歷史價值及建築價值

2. 紅樓位於屯門青山農場之內；農場由李紀堂開設，現已不存。李氏曾追隨孫中山先生，加入反清革命組織興中會。一九零一至一九一一年間，青山農場曾用來儲存軍械，革命黨人為配合策劃起義，在此製造和試驗軍火；此處既是志士聚集之地，也是遭清廷追捕的黨人藏匿之所。紅樓在青山農場範圍之內，是兼具中西建築特色的兩層磚屋，惟其確實建造年份無法斷定，與孫中山領導的革命活動是否直接有關，亦未能完全確立。有關紅樓的歷史價值及建築價值的評估報告載於附件 B，照片則載於附件 C。

評級

3. 鑑於紅樓具有重大的歷史價值及建築價值，古物諮詢委員會（古諮會）於一九八一年把紅樓評為一級。其後古諮會先後在一九八五年及一九九五年再行討論。會上認為紅樓最早不會建於一九二零年代之前，因此坊間流傳紅樓這幢建築本身（相對青山農場整體而言）與革命活動直接有關的說

法，未必屬實。古諮會在一九九五年的會議上審議後，要求確定青山農場的界線，並建議根據該條例宣布青山農場（青山農場整體而非專指紅樓）為法定古蹟。

4. 古諮會上一次覆檢紅樓的評級，是在按最新評審準則為 1 444 幢歷史建築評級時一併進行。二零零九年十二月十八日，古諮會參考獨立的歷史建築評審小組的評審結果，並考慮集體回憶這個重要因素後，確認維持紅樓一級歷史建築的級別。按照定義，一級歷史是「指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」。

5. 二零一一年六月十五日，古諮會審議坊間提出把紅樓列為古蹟的建議。當時委員認為，鑑於不能確定紅樓是否建於辛亥革命之前，因此紅樓與辛亥革命相關的程度亦難確定，除非有新證據證明紅樓與革命活動直接有關，否則不會考慮宣布紅樓為古蹟。上述會議紀錄載於附件 D。

建議宣布紅樓為暫定古蹟

6. 紅樓位於新界屯門丈量約份第 300 約地段第 36 號的私人土地，現任業主睿麗有限公司於二零一六年十一月購入。二零一七年二月十六日，有人發現紅樓附近正在移除樹木及清拆臨時構築物。古物古蹟辦事處（古蹟辦）遂同日派員視察紅樓，發現主樓保持完好。

7. 根據《建築物條例》（香港法例第 123 章）的規定，展開拆卸及改裝工程（包括拆卸及改裝紅樓）前，必須獲建築事務監督事先批准。施工前亦須獲建築事務監督同意。從屋宇署的記錄所見，該署並無接獲紅樓的拆卸圖則，或沒有收到動工拆卸的申請。屋宇署自二月十八日起派員每天往上址視察，監察紅樓的狀況。該署人員亦已進入紅樓內部行視察，得悉裏面無進行改裝或拆卸工程。該署亦已提醒其業主有關《建築物條例》的規定。

8. 與此同時，文物保育專員辦事處（文保辦）與古蹟辦已聯絡業主代表，向業主提出探討保育方案。文保辦與古蹟辦會繼續積極跟進。

9. 紅樓獲評為一級歷史建築屬行政措施，因此不會獲該條例賦予法定保護。不過，按照一級歷史建築的現行做法，如有關建築物需獲即時法定保護以免遭拆卸或嚴重破壞，古物事務監督可以採取行動，根據該條例宣布紅樓為暫定古蹟。紅樓宣布為暫定古蹟後，可享有長達 12 個月的法定保護，當局便可有較充裕的時間業主商討保存方案。因此，假如紅樓確實有拆卸之虞（例如業主已提交拆卸圖則），古物事務監督打算在古諮會提出意見後，行使該條例第 2A(1)條賦予的權力，把紅樓宣布為暫定古蹟。

10. 請委員留意，歷史建築宣布為暫定古蹟，隨後不一定會按照該條例列為法定古蹟。古物事務監督徵詢古諮會的意見並考慮各項相關因素（包括但不限於建築物的文物價值、市民的意見、業主的意願以及保存建築物的成本），再行決定應否把暫定古蹟宣布為法定古蹟永久保存；若作此決定，須徵求行政長官批准。

11. 該條例自一九七六年生效以來，私人歷史建築物未經業主同意而獲宣布為暫定古蹟的個案共有五宗，涉及羅便臣道猶太教莉亞堂（一九八七年）、屯門馬禮遜樓（二零零三年）、薄扶林道 128 號（即「Jessville」）（二零零七年）、司徒拔道景賢里（二零零七年）及山頂道 75 號何東花園（二零一一年）。

12. 結果，政府與猶太教莉亞堂的業主議定保存安排，教堂免遭拆卸，政府無須向業主賠償。馬禮遜樓於二零零四年三月由古物事務監督宣布為法定古蹟，獲永久保護。二零零九年九月，行政長官會同行政會議決定局部撤銷薄扶林發展限制，以落實雙方協定的「寓保育於發展」方案，Jessville得以保存。景賢里則通過政府與業主非原址換地的方式得以保存，二零零八年七月宣布為法定古蹟。至於何東花園，行政長官會同行政會議考慮業主的反對意見以及所有相關資料後，於二零一二年十一月指示，不得就何東花園作出擬作出的宣布。

13. 除非另有新資料未經古諮會考慮，否則從上次審議的內容所見，紅樓看來並未達到可以宣布為法定古蹟的「極高門檻」。紅樓宣布為暫定古蹟，並非意味會列為法定古蹟。紅樓最終是否宣布為法定古蹟，須視乎考慮或重新考慮所有

相關因素的結果而定。不過，假如拆卸確實迫在眉睫，把紅樓宣布為暫定古蹟，可讓有關各方爭取合理時間考慮如何保育這幢一級歷史建築。

財政影響

14. 若紅樓宣布為暫定古蹟，宣布後的 12 個月內暫定古蹟的範圍內如進行任何工程，包括為配合重建而進行的拆卸工程，均須按照該條例第 6 條的規定向古物事務監督申請許可證。若古物事務監督拒批給許可證，暫定古蹟的業主或合法佔用人可根據該條例第 8 條就因被拒絕批給許可證而蒙受或將會蒙受的損失申索賠償。古物事務監督可在事先獲行政長官批准的情況下，向業主或合法佔用人作出賠償。補償額可由業主與古物事務監督協定；但若未能達成協議，可由區域法院予以評定，並按情況把其認為合理的補償判給業主。

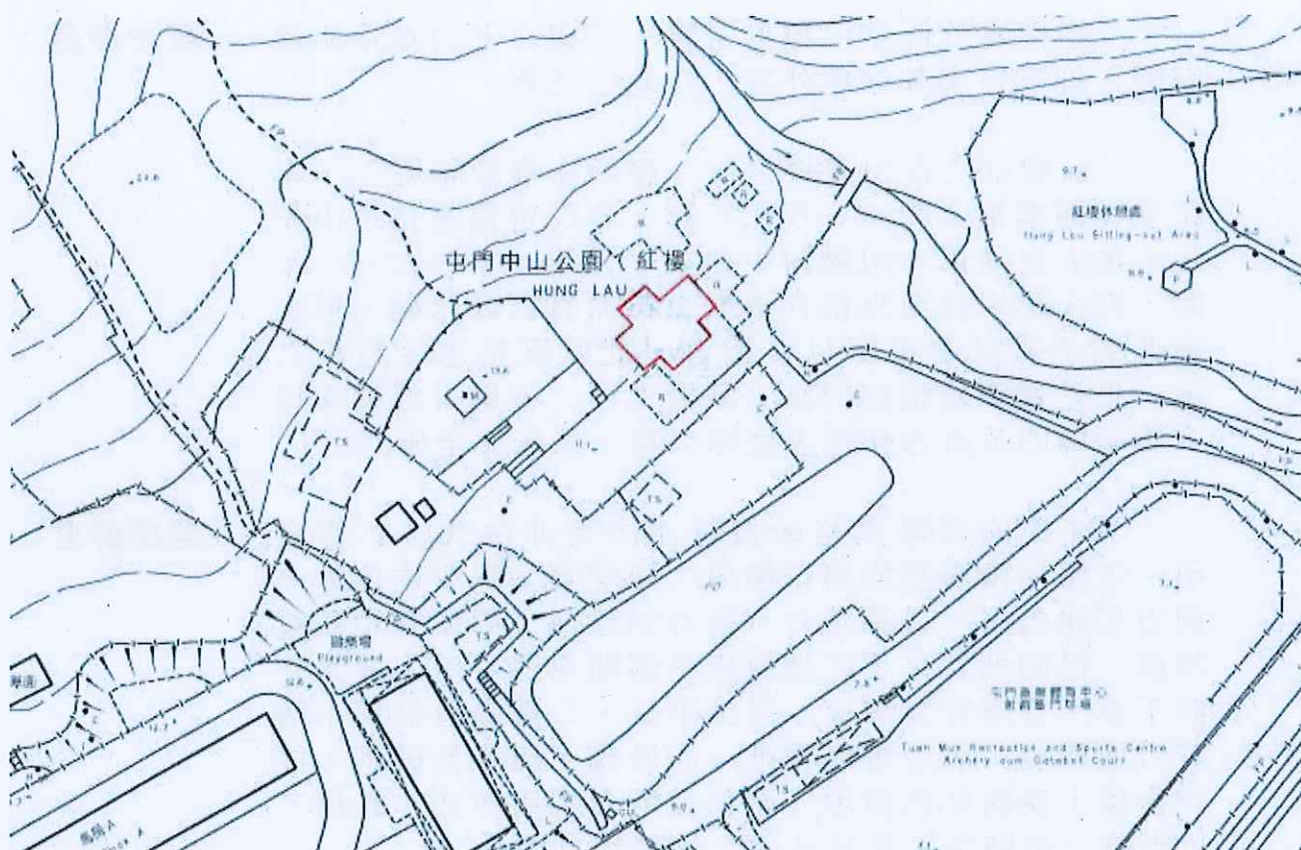
徵詢意見

15. 如古物事務監督認適當，請委員就應否根據該條例第 2A(1)條把新界屯門青山近石角咀村的紅樓宣布為暫定古蹟一事提出意見。

康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二零一七年二月

檔案：LCSD/CS/AMO 21-3/1
LCSD/CS/AMO 22-3/0
LCSD/CS/AMO 52-1/0

根據《古物及古蹟條例》(香港法例第 53 章)
擬宣布為暫定古蹟的紅樓的界線



建議宣布為暫定古蹟的範圍以紅線標示

新界屯門青山近石角咀村的紅樓
文物價值評估報告

紅樓建於何年已難以考實。紅樓之名與革命組織有關，抑或自來其紅色外牆，亦見仁見智。

歷史價值

紅樓位於青山農場之內。農場由富商李陞三子李紀堂（即李柏）開設，現已不存。李氏曾追隨孫中山先生，加入反清革命組織興中會。一九零一至一九一一年間，青山農場曾用來儲存軍械，革命黨籌謀起義，黨人在此製造和試驗軍火以作配合。此處既是志士聚集之地，也是遭清廷追捕的黨人藏匿之所。不過，紅樓與孫中山領導的革命活動是否直接有關，未能完全確定。

紅樓的建築風格較接近西式而非中式，不算突出。主體為兩層高的斜頂樓房，用間牆分隔成兩部分，前方加建兩層，建有陽台，後方加建部分用作廚房和雜物房。從圖則看來，紅樓原應是兩間單邊平房。建築裝飾不多，金屬窗有窗檐，設計平實。二樓陽台欄河用通花方塊砌成，可說是紅樓唯一的裝飾。牆身為磚砌，抹灰後髹上淡粉紅色面漆。屋頂及地台採用西式木結構。內部唯一的特色，是通往陽台的玻璃木門。

建築價值

這幢建築具備一九二零及三零年代建築物的某些特點。現有的紅樓與多年前的測繪圖對照之下，可發現其位置及形制已不盡相同。如今所見的紅樓，是否在二十世紀初建成，是否就是原來的建築物，實難確定。紅樓現為民居。

保持原貌程度

如今青山農場雖已不存，但仍能使人聯想到香港在中國革命史上的角色。紅樓位處其中，因此是具有社會價值和地區價值的歷史建築。

社會價值和
地區價值

紅樓照片



紅樓（攝於一九九七年）



紅樓（攝於二零零九年）



紅樓（攝於二零一七年二月二十一日）



紅樓側影（攝於二零一七年二月二十一日）

委員會會議記錄

AAB/3/2011-12

古物諮詢委員會
第一五四次會議（公開會議）記錄

日期：二〇一一年六月十五日（星期三）

時間：下午三時正

地點：九龍尖沙咀海防道九龍公園香港文物探知館會議室

出席者： 陳智思先生，GBS, JP (主席)

陳黃麗娟博士，MH, JP

趙麗娟女士

鍾寶賢教授

何建宗先生

簡兆麟先生

高添強先生

林中偉先生

林筱魯先生，JP

羅淑君女士，JP

李浩然博士

李律仁先生

鮑杏婷女士

丁新豹博士

黃天祥先生，JP

楊耀忠先生，BBS, JP

蔣秀如女士 (秘書)

康樂及文化事務署總行政經理（古物
古蹟）

因事缺席者： 鄭曹志安女士，BBS, JP

何佩然教授

劉智鵬博士

呂烈丹教授

吳祖南博士，BBS, JP

沈旭暉教授
蘇基朗教授

列席者：發展局

蔡亮女士
文物保育專員

李麗筠女士
助理秘書長（文物保育）4

盧仲文先生
技術顧問 2
（只在第五項議程列席）

康樂及文化事務署

鍾嶺海先生，JP
副署長（文化）

吳志華博士
助理署長（文博）

明基全先生
執行秘書（古物古蹟）

譚士偉先生
總文物經理（古物古蹟）

丘劉嫻有女士
館長（考古）

孫德榮先生
館長（教育及宣傳）

蕭寶儀女士
館長（歷史建築）2

曾群好女士
首席傳訊主任

黃雁萍女士
高級傳訊主任（文物及博物館）

馮志明博士
一級助理館長（建築調查）

規劃署

麥黃潔芳女士
高級城市規劃師／都會及市區更新

建築署

方少偉先生
助理署長（物業事務）

李培基先生
高級建築師／Heritage

屋宇署

鄭惠怡女士
屋宇測量師／文物建築小組 1
（只在第五項議程列席）

開會詞

~~主席感謝委員和各政府部門的代表出席會議。~~

~~第一至二項 通過會議記錄~~

~~（委員會會議記錄 AAB/1/2011-12）~~

~~（委員會會議記錄 AAB/2/2011-12）~~

第九項 其他事項

61. 高添強先生表示，鑑於近日有人討論應否把屯門紅樓宣布為古蹟，因此他對紅樓和舊青山農場進行了研究。他認為，坐落於舊青山農場內的紅樓可能建於二十世紀初，但無法肯定是否在一九一一年前便已存在。

62. 明基全先生補充，鑑於舊青山農場在反清革命運動中的歷史價值，而且紅樓是舊青山農場內唯一的歷史構築物，因此古諮會已把紅樓評為一級歷史建築。雖然紅樓具有一九二〇和三〇年代的建築特色，但根據現有資料，無法確定現存的紅樓是否就是二十世紀初已存在的原先建築。假如現存的紅樓是在革命運動後始建成，其歷史價值未必能達到宣布為古蹟的「極高門檻」。除非有新資料證明紅樓與反清革命活動有直接關係，否則按照目前的情況，紅樓不會獲考慮宣布為古蹟。

63. 委員備悉上述意見，並贊同現時處理此個案的做法。

64. 餘無別事，會議於下午六時十五分結束。

康樂及文化事務署
古物古蹟辦事處
二〇一一年九月

檔號：LCS AM 22/3