

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

引言

在行政會議 2008 年 12 月 2 日會議上，行政會議建議，行政長官指令按下文第 14 段所載的主要條款，包括支付十足市值地價，與內地段第 7327 號的業主進行非原址換地，以便該業主把有關地段交回政府供保育和活化該地段上的法定古蹟，同時政府會把毗鄰地段(擬稱“內地段第 9022 號”)(附件 A 所載圖則以粉紅色標示者)批予該業主，以供發展私人住宅。

理據

宣布列為法定古蹟

2. 該建築物建於 1937 年左右，建築樓面總面積約為 1,641 平方米，是一所與兩個著名家族有密切關係的私人大宅。該建築物以“中國文藝復興”風格興建，極為巧妙地糅合中西建築特色，展示本港在殖民地時代早年的超卓建築技術和工藝，反映二次大戰前華人社群地位日高，財富日增(相片載於附件 B)。該建築物於 2007 年 8 月售予 Ice Wisdom Limited。當局在 2007 年 9 月初發現該址進行工程，以移除屋頂瓦片、石製裝飾及窗框。這些工程並不屬於屋宇署管轄的拆卸工程範圍。

3. 為免該建築物受到進一步破壞，發展局局長經諮詢古物諮詢委員會(古諮會)後，於 2007 年 9 月 15 日以《古物及古蹟條例》(第 53 章)(該條例)第 2A 條所訂古物事務監督(主管當局)的身分採取緊急行動，宣布該建築物列為暫定古蹟。該項宣布給予該建築物法定保護，讓主管當局有最多 12 個月時間，全面考慮應否把該建築物列為法定古蹟，亦讓政府有機會與業主商討保育該建築物的可行方案。除非提前撤回，否則把該建築物列為暫定古蹟的宣布，會於 2008 年 9 月 14 日後失效。該條例規定，宣布私人土地內建築物列為暫定古蹟的有效期不得延長。

4. 該建築物列為暫定古蹟後，康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處(古蹟辦)委聘國家文物局推薦的專家—廣州大學建築與城市規劃學院湯國華教授，對該建築物的修復工程進行研究。湯教授確認該

建築物的文物價值，並認為該建築物原先外觀可修復達 80%，而文物價值基本上可以保存。

5. 與此同時，古蹟辦實地視察該建築物，以作進一步評估。根據視察所得的資料，以及湯教授的結論，古蹟辦認為該建築物的文物價值已達到值得根據該條例宣布為法定古蹟的水平。根據古蹟辦的專業意見，主管當局有意根據該條例第 3(1)條把該建築物列為法定古蹟，並於 2008 年 1 月 25 日古諮會會議上就此事諮詢該委員會，委員一致贊成建議。

6. 2008 年 4 月 29 日，主管當局根據該條例第 4 條向業主送達通知，表示有意把該建築物列為法定古蹟，業主可於一個月內以呈請方式向行政長官提出反對。在一個月限期屆滿時，業主並沒有以呈請方式提出反對。因此，主管當局根據該條例獲得行政長官批准，把該建築物列為法定古蹟。主管當局其後於 2008 年 7 月 11 日，藉憲報公告把該建築物列為法定古蹟。有關憲報公告為附屬法例，須提交立法會進行先訂立後審議程序。先訂立後審議限期已於 2008 年 10 月 15 日屆滿。

有需要提供經濟誘因

7. 2007 年 9 月 25 日，行政長官會同行政會議通過新文物保育政策，行政長官亦已於 2007-08 年施政報告宣布，根據該項政策，政府認同有需要提供經濟誘因，以鼓勵及協助私人業主保存所擁有的歷史建築。我們落實上述政策時，目標是在保育歷史建築與尊重私人業權兩者之間取得平衡。我們亦注意到，鑑於每宗個案的情況各不相同，為達至上述政策方針所需的經濟誘因，須按每宗個案的個別情況考慮。

8. 與業主代表經過幾輪討論後，政府已與業主在保育方案上達成共識。在建議安排下，業主會把該建築物全址交予政府進行保育及活化，而政府會把毗鄰一幅與景賢里現有地段面積相同的人造斜坡用地批予業主，以作交換，供發展新住宅之用。擬批予業主的新地段為該建築物西面的人造斜坡，該人造斜坡只長有少量植物，並曾於 2002 年進行斜坡鞏固工程。現有地段及毗連新撥用地的平面圖載於附件 A；一些顯示新撥用地現況的相片，以及建議發展項目的藍圖／相片，載於附件 C。新地段同樣須依照山頂區分區計劃大綱圖所訂現有地段的發展規範(即地積比率為 0.5，高度以三層為限)。業主打算於新地段上，在許可地積比率之內，興建五座住宅樓房。由於新撥用地同樣適用於現有地段的發展限制，建議的發展項目不會對該區的發展密度和交通流量造成不良影響。建議的發展項目亦不會對該區的景觀、綠化情況及對毗鄰的視野方面造成重大不良影響，因為新撥用地現為人造斜坡，生長的植物不多。

9. 根據上述非原址換地建議，業主交回舊地段時，政府會同時批予新地段。此外，業主同意斥資修復該建築物至古蹟辦滿意的程度。

為讓業主完成該建築物的修復工程，政府會向業主批出短期租約，以便佔用舊地段，直至修復工程完成為止(工程已經動工，預計於 2010 年年底完成)。

城市規劃程序

10. 在與政府商討後，並為換地建議鋪路，該業主已根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 12A 條提出申請，要求把現有地段由“住宅(丙類)1”改劃為“其他指定用途”註明“保存歷史建築”，並申請把新撥用地由“綠化地帶”改劃為“住宅(丙類)1”，以供發展住宅。為更清楚反映當局保存該建築物以供活化再用的規劃意向，城市規劃委員會(城規會)轄下都會規劃小組委員會於 2008 年 4 月 18 日接納我們的建議，把現有用地的新分區用途擴大至“其他指定用途”註明“歷史建築物保存作文化、社區及商業用途”，以便其後進行活化計劃。修訂事項已納入山頂區分區計劃大綱草圖第 S/H14/8 號，並根據《城市規劃條例》第 5 條於 2008 年 4 月 25 日公布，以供公眾查閱，為期兩個月。

11. 上述草圖兩個月的法定展示期結束後，一共收到七份申述，其中五份支持修訂，兩份反對(主要是關注新地段的高度限制)。公布七份申述後，我們收到兩項有關該等申述的意見。城規會在 2008 年 9 月 26 日考慮有關申述及意見後，決定建議修訂分區計劃大綱草圖，把新地段由“住宅(丙類)1”改劃為“住宅(丙類)5”；換言之，除地積比率最高為 0.5 及高度以三層為限外，建築物高度亦不得超過主水平基準以上 170 米。分區計劃大綱草圖的修訂建議已於 2008 年 10 月 3 日展示，以供公眾查閱。其後不再收到申述，而城規會於 2008 年 10 月 31 日確認修訂建議成為分區計劃大綱草圖的一部分。該分區計劃大綱草圖於 2008 年 12 月 2 日獲行政長官會同行政會議批准。

換地程序

12. 非原址換地建議已獲批准，地政總署會繼續進行換地程序，包括正式評估業主應繳付的十足市值地價。

13. 至於擬交予政府的現有地段，我們計劃把該址活化再用，打造成一個供本港居民以至外地遊客享用的景點。公眾很有興趣進入該建築物，欣賞當中的建築和了解其歷史。我們計劃就活化再用計劃諮詢公眾，並制訂合適建議。

非原址換地建議的詳情

14. 我們建議與該建築物的業主進行非原址換地，基本條款及條件如下：

交予政府的現有地段

租契年期： 政府租契日期為 1957 年 5 月 14 日，為期 75 年，由 1936 年 8 月 10 日起生效，期滿可以續期 75 年

面積： 4,705.5 平方米(約數)
主要批租條件： (a) 1 座歐洲式樓房；
(b) 高度限制為 35 呎；以及
(c) 該址部分地方指定作非建築用地。

批予業主的新地段

租契年期： 由協議日期起計 50 年
面積： 4,705.5 平方米(約數)
地價： 十足市值地價(有待評估)
建築規約： 建築物須於協議日期起計 60 個月內落成，並適宜佔用。
主要批租條件： (a) 只作私人住宅用途；
(b) 建築物的建築樓面總面積不少於 1,411.65 平方米及不超逾 2,352.75 平方米；
(c) 建築物不超逾三層和主水平基準以上 170 米；以及
(d) 現有地段在修復工程完成前限制轉讓。

15. 批租條件(b)反映之前適用於現有用地最高發展潛力的地積比率為 0.5，而條件(d)確保該建築物的修復工程會及時妥善完成。

16. 非原址換地建議應付的十足市值地價，會由地政總署按照既定政策和做法評估。擬批予業主的新地段為人造斜坡，之前劃為“綠化地帶”，政府通常不會改劃“綠化地帶”的土地用途以便公開發售。非原址換地建議批出上述人造斜坡，是利便保育該建築物的合理措施。

其他方案

17. 我們已從先易後難的方式，考慮過一系列經濟誘因，但其他方案均不可行或不足取：

- (a) 原址換地 — 雖然該建築物只佔現址面積約 15%，但鑑於主樓、花園和現有地段布局的整體文物價值，批准原址發展住宅既影響整體保育效果，亦使發展項目過於侷促，因此並非可取方案；
- (b) 轉移尚未使用的發展權 — 本個案難以採用這個方案；即使可以，亦遠比現時建議的首選方案更受爭議。舉例來說，轉移發展權須評定有關用地的價值和發展潛力，但由於規劃限制和發展潛力不同，評定工作十分困難；以及
- (c) 向業主提供現金補償 — 業主一開始已透過代表確定無意向政府出售該建築物套現。

18. 如政府逕自把該建築物列為法定古蹟，其後又不向業主提供任

何經濟誘因，業主可引用該條例的補償條文追究。根據該條例第 8 條，主管當局可在事先獲行政長官批准下，向業主支付款項，以補償因主管當局行使該條例賦予的權力，或(根據第 6 條規定)拒絕批給許可證或在許可證上附加任何條件而蒙受的經濟損失。如主管當局無法就補償金額與業主達成協議，業主可向區域法院申請評定補償金額。不過，這個法定補償機制從未經過法庭驗證。我們認為，引用該條例的補償條文並非可取的做法。

建議的影響

19. 這項建議符合《基本法》，包括有關人權的條文。建議對公務員、經濟及生產力沒有影響。

20. 財政影響方面，政府無須為非原址換地建議承擔額外開支。該建築物的修復費用會由業主支付。按照非原址換地建議，政府會向業主徵收十足市值地價和行政費用。政府是否需要為活化再用該建築物而承擔額外建設工程開支，視乎該建築物的營運模式而定。如採用商業化模式(透過競投挑選私營經營者)，或會要求中標者負責所需的建設工程。如商業化模式不可行，我們可考慮其他營運模式(例如社會企業模式)，但政府或需撥款支付建設工程開支。如有需要，我們會按既定程序為該項目申請建設工程撥款。如採用社會企業模式，並把該建築物納入活化歷史建築伙伴計劃，社會企業所需的非經常開支(主要是開業費用和初期營運費用)將會由該計劃的承擔額支付。該計劃為數 1 億元的承擔額已於 2008 年 2 月 1 日獲財務委員會批准。

21. 至於建議對環境的影響，建議的新撥用地為人造斜坡，只長有少量植物，因此需要砍伐的樹木極少，對該區天然綠化環境造成的滋擾亦甚輕微。在人造斜坡發展新住宅，不會對市容造成負面影響。

22. 為符合保護及加強香港康樂活動，以及歷史和建築資產的可持續發展原則，我們會保存該建築物，並在活化該建築物後供市民享用。保留這幢重要的文物構築物，亦可改善都市生活空間。

公眾諮詢

23. 2008 年 1 月 25 日，我們就主管當局有意根據該條例第 3(1)條把該建築物列為法定古蹟一事諮詢古諮會，並得到該會委員一致支持。此外，古諮會委員亦支持換地建議，讚揚建議是推動私人歷史建築保育工作的重大突破。

24. 2008 年 2 月 22 日，我們諮詢立法會民政事務委員會轄下文物保護小組委員會。委員大致贊成建議。

25. 經修訂的用途分區已納入相關分區計劃大綱草圖，草圖已根據《城市規劃條例》的規定公布，供公眾查閱。

宣傳安排

26. 我們已分別於 2008 年 1 月 25 日和 7 月 11 日發出新聞稿，公布諮詢古諮會一事，以及把該建築物列為法定古蹟。我們會繼續在該建築物保育進程各個階段，向市民匯報最新情況。我們會在 2008 年 12 月 2 日發出新聞稿，並會安排發言人解答傳媒和公眾的查詢。

背景

該建築物的歷史背景

27. 該建築物與兩個著名家族有密切關係。1937 年，李陞先生的孫女、李寶椿先生的女兒、岑日初先生的妻子岑李寶麟女士興建該建築物，上述人士均為本港著名殷商，樂善好施。1978 年，該建築物售予邱氏家族 — 邱子文先生及其子邱木城先生。邱氏家族把該建築物命名為“景賢里”，以突顯該建築物具有優美景觀的意思。

28. 該建築物標誌香港歷史發展，具有重要價值。該建築物是散建於港島山邊的歷史豪宅之一，不僅反映當時華人社群在本港地位日高，財富日增，也展示高尚住宅區開始在半山區成形的本港早期歷史。

29. 該建築物以“中國文藝復興”風格興建，這是二十世紀二、三十年代本港非常流行的一種建築風格。該建築物正是這種風格的範例，優雅而獨特，整體上以西方的樓面設計結合豐富的中式裝飾和建築元素。該建築物極為巧妙地糅合中西建築特色，是中國文藝復興風格一個出類拔萃的罕有例子。具有中國文藝復興風格的建築物，在本港並不多見。

30. 該建築物的外觀吸引不少遊客前往拍照，成為受歡迎的景點。該建築物的社會價值，也在於該幢大宅在本港電影文化和娛樂工業扮演的角色；國際知名的電影，包括《江湖客》(1955 年)和《生死戀》(1955 年)，以及本地製作的電視劇《京華春夢》(1980 年)均曾在該處取景，可見該處景致極為優美。

文物保育的經濟誘因

31. 行政長官在 2007-08 年施政報告宣布一系列新的文物保育措施，表示政府會積極研究新安排，為私人業主提供經濟誘因，鼓勵保護文物。景賢里個案，率先證明我們在新政策下對推動保育私人歷史建築的承擔。

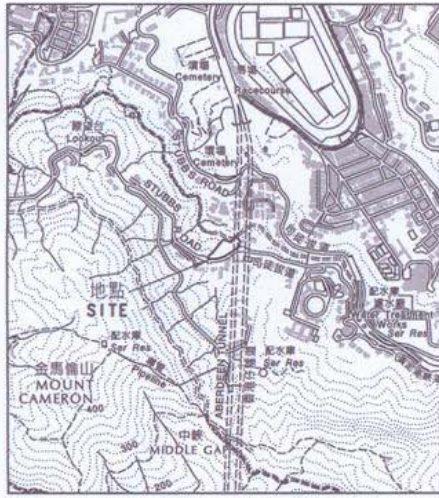
查詢

32. 如對本參考資料摘要有所查詢，請致電 2848 2104 與發展局文物保育專員陳積志先生聯絡。

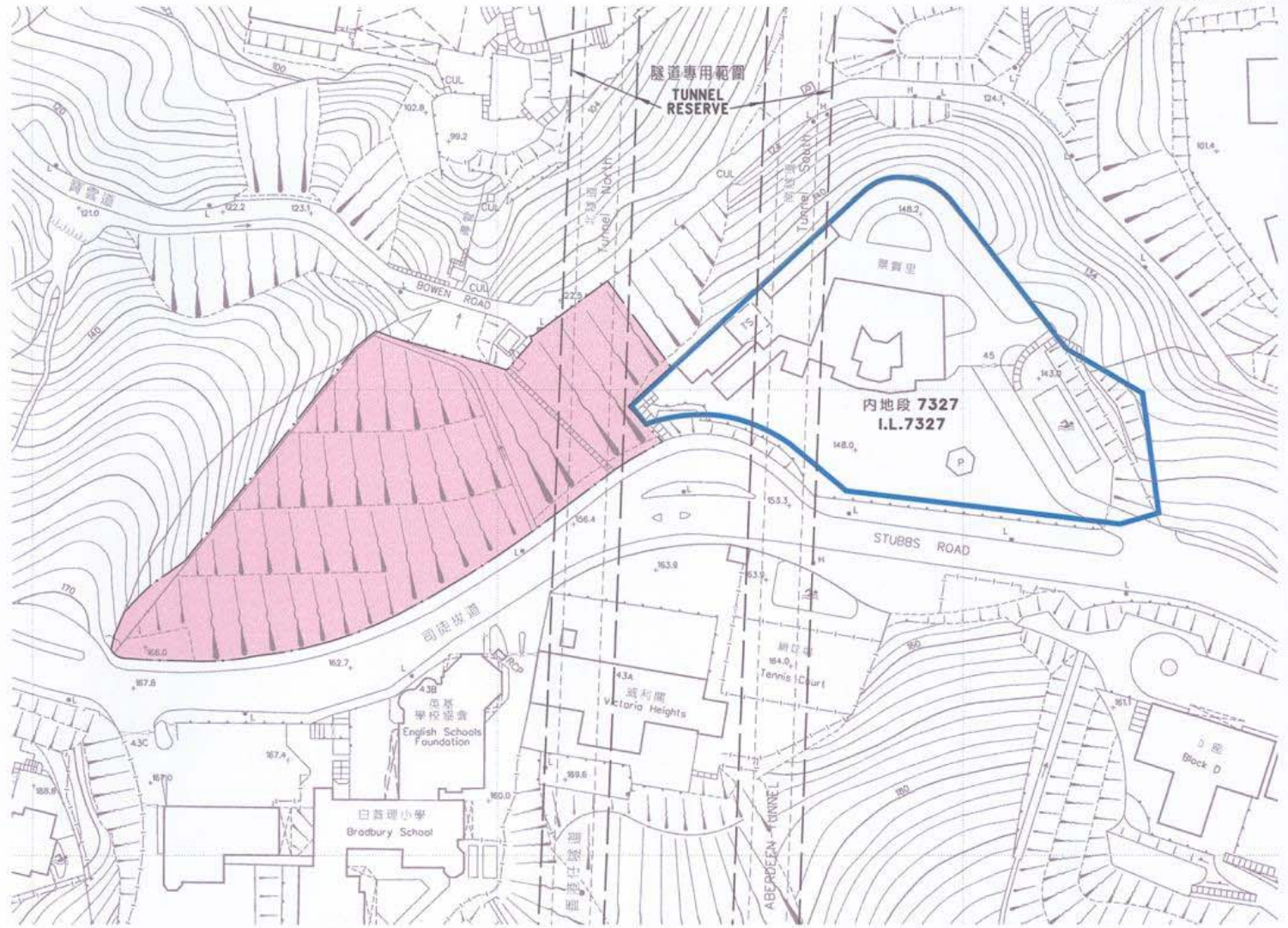
發展局

2008 年 12 月

位置 LOCATION



比例 Scale 1 : 20000



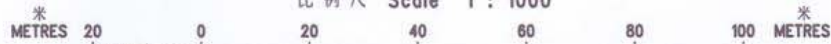
舊地段以藍色邊線標示的面積約為50 650 平方呎或4 705.5 平方米

新地段以粉紅色標示的面積約為4 705.5 平方米

OLD LOT EDGED BLUE AREA 50 650 SQUARE FEET OR 4 705.5 SQUARE METRES (ABOUT)

NEW LOT COLOURED PINK AREA 4 705.5 SQUARE METRES (ABOUT)

比例尺 Scale 1 : 1000



只作識別用 FOR IDENTIFICATION PURPOSES ONLY

地政總署 港島東區地政處
District Lands Office, Hong Kong East
Lands Department
圖則由港島測量處繪製
Plan Prepared by District Survey Office, Hong Kong

建議換地
(將稱為內地段 9022)
PROPOSED LAND EXCHANGE
(TO BE KNOWN AS INLAND LOT No. 9022)

檔案編號 File No. DLO/HE L/M 256/EHLT/87
測量圖編號 Survey Sheet No. 11-SW-20A
發展藍圖編號 Layout Plan No.
參考圖編號 Reference Plan No.
圖則編號 PLAN No. HKM8322-X

景賢里相片



顯示新撥用地現況的相片以及建議發展項目的藍圖/相片

土地鳥瞰圖



建議發展的藍圖



攝於2008年1月的人造斜坡圖片



建議發展的佈局



顯示新建樓房把人造斜坡覆蓋而
不會影響附近的住宅和學校景觀的鳥瞰圖



新的低密度住宅修飾了人造斜坡的外貌
從而改善城市望過來的景觀

