

今日香港 + 能源科技與環境

# 活化文物古蹟 留回憶或重收益？

歷史保育

政府擬將被列為一級歷史建築物的虎豹別墅透過公開招標活化成為商業用途。前業主胡文虎孫女胡美三表示，若把虎豹別墅變成商業用途，將感失望。她冀望當局仿效新加坡做法，保留別墅作博物館，為香港人留下共同回憶。這種「處境」，令人深思：「活化」工程的作用應是「價值效益」(包括商業性質)或是保留「集體回憶」？ ■莊達成 資深通識教育科教師

**作者簡介** 莊達成 通識教育科專業發展學會會長。匯知中學通識教育科科主任，任教高補和新高中通識教育科。香港中文大學教育學院通識教育科課程發展與教學文學碩士。編著《如何做好通識教育科獨立專題探究》一書。



被列為一級歷史建築物的虎豹別墅擬被透過公開招標活化成為商業用途。 資料圖片



發展局於2008年4月25日成立文物保育專員辦事處，以便推行文物保育政策，並經常檢討政策、推展行政長官於2007年10月10日《施政報告》所宣布的一系列文物保育措施。

### 資料三：活化歷史建築伙伴計劃內容摘錄

目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>保存歷史建築，並以創新方法，予以善用。</li> <li>把歷史建築改建為獨一無二的文化地標。</li> <li>推動市民積極參與保育歷史建築。</li> <li>創造就業機會，特別是在地區層面方面。</li> </ul>
運作模式	<ul style="list-style-type: none"> <li>物色適宜作活化再利用的政府歷史建築。</li> <li>申請機構須就如何以社會企業形式使用上述建築物，以提供服務或營運業務遞交建議書，詳細說明如何保存有關歷史建築，並有效發揮其歷史價值；就財務可行性而言，社會企業可如何營運及如何令社區受惠。</li> <li>成立由政府和非政府專家組成的評審委員會，審議建議書及相關事宜。</li> <li>政府向成功申請的機構提供一站式諮詢服務，以推行其建議計劃，服務範圍涵蓋文物保護、土地用途和規劃、樓宇建築，及遵從《建築物條例》的規定。</li> <li>在有理據支持下，政府會在該計劃之下提供資助，包括：一、一次過撥款，以應付建築物大型翻新工程的部分或全部費用；二、就建築物收取象徵式租金；三、一次過撥款，以應付社會企業的開辦成本和最多在首兩年營運所出現的赤字(如有)。但先決條件是，建議的社會企業預計可在開業初期後自負盈虧。</li> </ul>
申請資格	《稅務條例》(第112章)第88條所界定的非牟利機構均可申請；申請機構須提供證據證明曾推展與建議書所載規模相若的項目；此外亦歡迎非牟利機構合營。

資料來源：香港歷史文物—保育·活化

**想一想** 3. 參考資料三，在平衡文物保育及發展方面，政府應擔當甚麼角色？試舉例並加以說明。  
4. 參考資料三，保存歷史建築可使用創新的方法，試舉出和說明其中兩種方法。

5. 參考資料三，為令活化歷史建築伙伴計劃徹底落實，政府、商業機構和非牟利機構應以何種模式合作？試詳解。



浸會大學將雷生春活化為中醫藥保健中心。 資料圖片



藍屋被視為灣仔的地標建築。 資料圖片

### 資料四：第一期活化計劃資料摘錄

舊建築物名稱	地點	建議用途	獲選機構	獲選計劃
舊大埔警署	大埔	<ul style="list-style-type: none"> <li>青年旅舍</li> <li>度假營</li> <li>學院</li> <li>文化藝術村</li> </ul>	—	—
雷生春	旺角	<ul style="list-style-type: none"> <li>中藥零售店舖</li> <li>社會服務中心</li> <li>展覽中心</li> </ul>	浸會大學	浸會大學中醫藥保健中心—雷生春堂
北九龍裁判法院	深水埗	<ul style="list-style-type: none"> <li>學院</li> <li>培訓中心</li> <li>古物藝術廊</li> </ul>	薩凡納藝術設計學院 基金(香港)有限公司	薩凡納藝術設計(香港)學院
舊大澳警署	大澳石仔埗街	<ul style="list-style-type: none"> <li>精品酒店</li> <li>茶座/博物館</li> <li>生態環保旅遊</li> </ul>	香港歷史文物保育建設有限公司	大澳文物精品酒店
美荷樓	石硤尾邨	<ul style="list-style-type: none"> <li>藝術中心</li> <li>青年旅舍</li> </ul>	香港青年旅舍協會	美荷樓旅舍

資料來源：香港歷史文物—保育·活化

### 資料五：第二期活化計劃資料摘錄

舊建築物名稱	地點	建議用途	獲選機構	獲選計劃
舊大埔警署(重推)	大埔	<ul style="list-style-type: none"> <li>旅舍</li> <li>度假營</li> <li>教育機構</li> <li>文化藝術村</li> </ul>	嘉道理農場暨植物園公司	綠匯學苑
藍屋建築群	灣仔石水渠街、慶雲街、景星街	<ul style="list-style-type: none"> <li>教育或遊客中心</li> <li>文娛或福利設施</li> </ul>	聖雅各福群會 (協辦機構：社區文化關注及香港文化遺產基金會有限公司)	We 嘩藍屋
前粉嶺裁判法院	粉嶺馬會道	<ul style="list-style-type: none"> <li>藝術、文化和創意工業</li> <li>郊野學習、教育或遊客中心</li> </ul>	—	—
王屋村古屋	沙田圓洲角	<ul style="list-style-type: none"> <li>茶座</li> <li>美術館</li> <li>活動中心</li> </ul>	—	—

資料來源：香港歷史文物—保育·活化

### 資料一：香港文物古蹟類別和定義

類別	定義
法定古蹟	根據《古物及古蹟條例》，古物事務監督經諮詢古物諮詢委員會，並經行政長官批准後，藉憲報公告宣布個別地方、建築物、地點或構築物為法定古蹟。隨後，古物事務監督可阻止對古蹟作任何改動，或酌情規定改動時必須遵守的條件，以便保護有關古蹟。即使業主想對該古蹟建築物進行內部改建或裝修，也需向發展局申請。全港至今共有98項法定古蹟。
一級歷史建築	具特別重要價值而須盡一切努力予以保存的建築物。
二級歷史建築	具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物。
三級歷史建築	具若干價值，並宜以某種形式予以保存的建築物；如保存不可行，則可考慮其他方法。

資料來源：康文署古物古蹟辦事處

### 資料二：文物保育政策聲明

以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與。

資料來源：香港歷史文物—保育·活化

- 想一想**
- 根據資料一，指出以上4種古蹟定義的區別，並加以解釋。
  - 根據資料二，指出在文物保育政策議題上，涉及哪些持份者？請加以解釋。

- 想一想**
- 參考資料四、五，個別舊建築物的活化計劃需重推，你認為當中原因為何？試舉出其中兩項，並詳解。
  - 參考資料四、五，以上舊建築物的活化計劃中，你最贊同哪兩個舊建築物的用途？試詳解。

隨着社會發展，香港市民也開始察覺本土文化遺產的重要性，留意歷史古蹟在未來所佔的地位。文物建築、古蹟是香港人必須珍惜的歷史遺產，在過往數年，香港政府也承諾為文物保育、活化工程等訂定新方向。活化、保育成為近年的社會熱門議題。

### 資料六：社會對活化計劃的輿論

持份者	意見
雷氏後人	捐出雷生春這幢建築物是希望祖屋能保存下來，作為歷史建築物及香港集體回憶的一部分；希望雷生春能繼續造福市民。
發展局局長	雷氏家族無償地捐出建築物，是全港首次，希望可起示範作用，鼓勵其他社會人士效法。
獲選機構代表	活化後的雷生春堂會加建升降機和消防樓梯，方便上落，亦會盡量使用原有的地磚和物料，保持建築物的歷史原貌和獨特性。另外，因該建築物臨近馬路，故會安裝玻璃以解決噪音、空氣污染等問題。活化工程將盡量令其成為區內的重要文化地標。
香港市民	基於建築物條例，活化後的雷生春堂不會開放給公眾參觀。每天只設兩組導賞團，提供約40個參觀名額。其他市民只能在地面觀賞展版。
藝術工作者	政府近年推出「活化」，先是活化古蹟，然後是活化舊街市、工業大廈。結果如何？把原居者「趕走」，好讓物業盡情發揮它的地產價值。活化升級後，市民失去廉價的享受和服務，這些卻不是官員和商人會關心的議題、後遺症。藝術家的創作空間？談何容易！



北九龍裁判法院被活化為薩凡納藝術設計(香港)學院。 資料圖片

- 想一想**
- 參考資料六，你認為政府在決定活化及發展政策的優次時，會受哪些因素影響？試舉出兩項，並詳解。
  - 參考資料六，有人認為：「社會持續發展是整體市民的；活化工程，只是保留少數人的集體回憶。」你在甚麼程度上贊同這說法？試詳解。