

舊樓「新妝」保育失效？

— 今日香港 —

近年社會上掀起了保育潮流，不少市民關注這些保存了昔日生活面貌及歷史的建築。政府近年推行了不同的計劃，爭取將一部分建築物保留。不過，不少物業屬私人擁有，要保育殊不容易。大坑一幢八十多年樓齡的舊樓，2010年被評為三級歷史建築，但由於未達法定古蹟級別，新租戶將舊樓的地舖外牆換上「新妝」，髹上鮮艷粉紅色，與原本古色古香的建築外貌格格不入，惹來大批市民批評。事實上，事件令人反思，本港現存的文物保育及活化政策成效有多大。

■ 順德聯誼總會鄭裕彤中學通識科副科主任 李浩彰



位於大坑的另一幢三級歷史建築。資料圖片

主題：今日香港

探討問題（按教育局指引）

- 香港居民對不同層面的生活素質的優次有什麼不同看法？
- 哪些方面的生活素質被視為最重要？哪些被視為最急切的需要？什麼人可作出相關的決定？為什麼？
- 不同人士或機構為維持或改善生活素質作出什麼貢獻？有什麼障礙？在沒有清除障礙的情況下，哪些群體最受影響？

新聞背景

三級建築髹粉紅 市民嫌俗氣

位於大坑第二巷四號、一幢建於上世紀30年代的4層高舊樓，2010年被列為三級歷史建築，外貌素色古樸，原被租用作咖啡店。

2016年，該幢舊樓被新租戶美容店換上「新妝」，在地舖外牆及大樓頂層塗上極鮮艷的粉紅色，有街坊表示與原來古蹟面貌形成強烈視覺衝突，感到「好震驚」。事件亦引起網民熱議，有人認為俗氣。

美容店店主事後解釋，顏色喜好屬主觀看法，她已按照業主要求，把所需保留及保育的地方保存，不過也對因此事感到震驚的街坊表示歉意。



大坑第二巷四號的三級歷史建築被髹上鮮艷粉紅色。網上圖片

小知識

本港文物保育政策（部分）

政策	內容
為保護私人歷史建築提供經濟誘因	為解決歷史建築遭受拆卸重建的威脅，政府會採用具吸引力及有效的行政方法，防止私人擁有的歷史建築遭到拆卸。當局讓有關持份者參與訂定合適措施，包括換地和轉移發展權益，以補償業主失去之發展權益。
協助私人擁有的獲評級歷史建築進行維修	政府會向法定古蹟或將會成為法定古蹟的私人物業，提供維修及修復工程。自2008年起，政府把計劃擴大，以協助已評級的私人歷史建築的業主進行修葺和定期保養。

香港的歷史建築物分三級，一級歷史建築「須盡一切努力予以保存」；二級歷史建築「具特別價值而須有選擇地予以保存」；三級歷史建築具若干價值，「宜以某種形式予以保存，若保存不可行，則可以考慮其他方法」。

在這三者之上的，是香港法定古蹟，受法例保護。暫定古蹟則適用於未成為法定古蹟的歷史建築，當有關建築受到破壞威脅時，經古物諮詢委員會批准，可將有關建築即時列為暫定古蹟，為期一年，政府與業主可在一年內商討保育方案。

模擬試題

資料一



古物諮詢委員會

業主

■ 香港文匯報製圖

想一想

- 參考資料二，描述及說明資料一漫畫所傳達的信息。
- 試參考以上的資料，指出特區政府在保育文物古蹟時可能遇到的困難。

資料二

本港雖有文物保育政策，但即使建築被古物諮詢委員會評為一級歷史建築，業主仍擁有清拆權力。有學者指，古諮會審批中的建築中，七成屬私人業權，九龍麪粉廠、同德押，或赤柱藍屋和邵氏片場，如果私人業主想清拆，市民甚至政府都難以阻撓。

資料三

項目：土瓜灣木廠街東方紗廠建築群
評級：三級歷史建築
事件詳情：原樓高5層，緊貼旁邊工業大廈的紗廠主樓已拆卸，僅保留建築物面對木廠街一幅外牆，闊約6米，兩層樓高。項目最後獲批准近千住宅單位。

項目：石澳道四號獨立屋
評級：三級歷史建築
事件詳情：業主曾去古物諮詢委員會，反對該建築物被列作三級歷史建築，認為對物業的業權及日後發展會有影響。最終因業主大幅改建，而令文物價值大減，令古諮會放棄評級。

項目：邵氏片場
評級：一級歷史建築
事件詳情：作為昔日東方荷里活見證的邵氏片場，曾獲城規會批准重建，幸古諮會在清拆前夕將片場列為一級歷史建築，業主煞停清拆令。

參考答案

(1) 資料一漫畫反映了古物諮詢委員會在某些情況下，在古蹟保育上是「無牙老虎」。資料二指即使建築被評為一級歷史建築，亦有可能難逃清拆的命運。

漫畫中代表古物諮詢委員會的老虎即使向建築的「業主」咆哮，意味對清拆行動加以阻撓，但「業主」仍洋洋得意，繼續清拆寫有「歷史建築」的建築物，反映阻撓無效。

(2) 法律限制
不少的文物古蹟業權屬私人擁有，按照基本法「香港特別行政區依法保護私人及法人財產的取得、使用、處置和繼承的權利」，難以進行保育行動。

業主反對
除非文物屬法定古蹟，否則即使被評為歷史建築，物業擁有人仍可修改，即使有相關文物保育政策，但只屬行政性質，故不少業主為了商業利益，往往不配合保育

措施，例如進行裝修改動，令文物的歷史文化價值流失。

法例漏洞

以土瓜灣木廠街東方紗廠建築群為例，雖然發展部門一直與業主聯絡商討保育方案，但方案未定便因業主循屋宇署入手而取得清拆令，使建築群僅僅保留建築物面

對木廠街一幅外牆，足見部門間未有充分協調。

財力不足

政府在進行保育時，往往需賠償原業主，不過賠償金額過高便令人卻步。同時，社會上亦有反對聲音指不宜用公帑補貼，而應用於照顧基層。

■ 一級歷史建築的邵氏片場。資料圖片



尖子必殺技

「古蹟保育」一直是一個熱門議題，以下就「古蹟商業化」作初步的利弊分析。同學探討這個主題時，可特別留意「活化」與「商業化」之間的分別，釐清兩者的定義。

在經濟方面，香港地少人多，地價昂貴，古蹟商業化能善用土地資源，帶來土地發展利潤。例如：赤柱警署變成惠康，金鐘正義道軍營軍火庫租予亞洲協會香港分會改建成多用途中心……相比空置古蹟或變成博物館，商業化能帶來較理想的收

益，亦減少政府營運成本及保育開支。

拓成景點 拉近與民眾距離

在保育方面，空置的建築不時面臨清拆危機，古蹟商業化能讓古蹟得以保留。並非所有具有歷史的建築都能被列入法定古蹟。商業化成為了出路，讓古蹟得到保留及推廣。

參考台北「青田七六」茶館，本為古蹟「馬廷英故居」，現成為了著名的景點之一。茶館更自行招募義工帶客人遊覽。此

舉亦拉近了古蹟與民眾之間的距離，讓民眾有更多機會接觸及認識古蹟及文化。

不過，有持份者抱反對的態度，他們考慮的因素如下：

商業機構未必專業

在古蹟意義上，極具文化價值的古蹟與商業化用途格格不入。前赤柱警署用作經營西餐及惠康超級市場，有人認為此舉令古蹟不倫不類，古蹟歷史意義淡化。商業機構未必能完善做到保育工作。例

如赤柱惠康，雖然承諾交還地方時貨架可以完全拆除，手推車也不允許使用，以避免損壞古蹟。

惟古蹟改作其他用途時涉及不少維修及改裝經費，自負盈虧的商業機構於日後是否仍能堅持此嚴謹保育的態度？而人流對古蹟的影響，也有待檢視。政府對辦商的監管，也值得討論。

■ 劉穎珊

通識科5**狀元、中大中文系畢業生、中大中學中文教育文憑在讀

商業化收益 減保育成本

延伸閱讀

- 《土瓜灣站保古井 倡建「宋元遺址」館》，香港《文匯報》
<http://paper.wenweipo.com/2017/06/09/HK1706090025.htm>
- 《打隆霖「大館」承建商被控》，香港《文匯報》
<http://paper.wenweipo.com/2017/06/01/HK1706010025.htm>
- 《重視文物保育 依例保護114古蹟》，香港《文匯報》
<http://paper.wenweipo.com/2017/02/06/HK1702060026.htm>