

# 「外判」NGO 活化舊建築

— 今日香港 —

特區政府在2008年推出「活化歷史建築夥伴計劃」，把合適的歷史建築納入計劃供非牟利團體申請，團體需要在建議書中說明保存歷史建築的方法，財務上的營運方式，以及如何利用建築物向市民推廣文化活動，從而在發展和保育兩者之間取得平衡。目前「活化歷史建築夥伴計劃」已推出5期，前4期共批出15項歷史建築，其中有8個項目已經投入服務。今期通識專題會以舊大埔警署的活化計劃為例，解說非牟利團體如何利用歷史建築回饋社區，在旅遊、文化和環保等範疇開展公眾教育工作。

■劉彩珊 香港通識教育教師聯會幹事

## 背景

### 舊警署變學苑 低碳推廣文化

有超過100年歷史的舊大埔警署屬本港一級歷史建築，經特區政府及嘉道理農場暨植物園合作，活化成為綠匯學苑，是第二期「活化歷史建築夥伴計劃」的其中一個項目。綠匯學苑整個活化工程由2013年動工，為期約兩年，耗資約5,000萬元，連同學苑首兩年的「封頂」營運資金由政府資助，第三年始學苑自負盈虧。

學苑自2015年8月起開始試業，至10月尾已有超過8,000名訪客參觀。相關負責人表示，試業時最受歡迎的是學苑內的餐廳「慧食堂」，餐廳只供應素食，廚師會創作不同菜式吸引客人，另外食材會盡量在本地採購，餐廳旁也有食材

園供應自行種植的食材如番茄及木瓜，令遊人一嚐在低碳餐廳用膳。

#### 工作坊識永續生活原則

綠匯學苑也有工作坊供市民參與，參加者從中可體驗食材從農田送到餐桌及廚餘處理等活動，認識永續生活原則。

學苑內更有住宿設施，12間房間可容納24名訪客，市民及團體可以報名參加學苑舉辦的不同類型以環保為主題宿營，也可以預訂入住苑內客房。

由於舊大埔警署是第一所於新界使用的警署，學苑也設介紹警隊和新界居民關係的文物展和免費的導賞團，所有活動都需事前登記。

## 小知識

#### 「活化歷史建築夥伴計劃」前4期批出的15項歷史建築

- |     |                                  |
|-----|----------------------------------|
| 第一期 | 舊大澳警署、芳園書室、荔枝角醫院、雷生春、北九龍裁判法院、美荷樓 |
| 第二期 | 舊大埔警署、藍屋建築群、石屋                   |
| 第三期 | 虎豹別墅、必列啫士街街市、前粉嶺裁判法院             |
| 第四期 | 書館街12號、舊牛奶公司高級職員宿舍、何東夫人醫局        |



■成功活化為醫療中心的雷生春。 資料圖片



■綠匯學苑原為舊大埔警署。 資料圖片

## 專業人士修復 保存原址樹林

#### 範疇

歷史建築保育

生態保育

社區聯繫

#### 工作內容

綠匯學苑聘請專業人士考究舊大埔警署在1899年的原貌，進行了多項的修復工程，包括還原外牆油漆的顏色，移除後來加建但會影響原建築物特色的部分，呈現百多年前的建築風格。

計劃保存了原址的古樹名木、樹木以及鷺鳥林，並在鷺鳥的繁殖季節（每年3月至8月），於學苑的北面路徑豎立蘆葦屏障作為緩衝區，以減少遊人對野鳥的滋擾。

一、每年均會舉辦導賞員義工訓練課程，鼓勵公眾參與歷史建築物的保育工作。

二、綠匯學苑開設素食餐廳推廣低碳飲食，餐廳的食材大多來自本地或鄰近地區，以減低食物運輸里程，市民可到餐廳嘗試各款低碳健康的菜式。

三、除餐廳外，綠匯學苑每逢星期六日均會舉辦各種有關藝術、種植或永續生活的工作坊，推廣環保意念。

四、想親身體驗舊大埔警署建築特色的訪客，可預訂房間住宿。

## 社企模式免淪商業項目

昔日的活化計劃例如尖沙咀前水警總部和灣仔和昌大押，是由商業公司投標出資進行復修和營運，但前者修復後變成1881 Heritage名店林立的商場，後者也改建成貴價餐廳，令保育古蹟淪為商業項目，失去傳承歷史文化的意義，備受外界批評。

另一種活化方式則是由政府斥資復修和營運，例如過百年歷史的西半山甘棠第改建成孫中山紀念館，但紀念館與社區缺乏連繫，參觀的訪客寥寥可數，出現了入不敷支的狀況。

#### 政府資助工程及首兩年開支

針對上述兩類保育方式的缺點，「活化歷史建築夥伴計劃」的對象為非牟利機構，政府會向機構提供一筆過撥款以用於建築物翻新工程的費用，並向建築物收取象徵式租金一元，也會提供上限為500萬元的一筆過撥款，以資助活化後的古建築的首兩年營運開支。

負責營運古建築的機構須以社會企業的



■北九龍裁判法院活化為薩凡納藝術設計學院香港分校。 資料圖片

方式營運，即是要在財務上自負盈虧，並同時發揮保育的社會功能。故此，參與計劃的機構需要制定合適營運策略，引入商業元素以獲得經常性的收入，亦要善用人力資源，組織義工團隊減省開支，例如活化成功的舊大澳警署和雷生春，分別經營餐廳酒店和醫療中心。

總括而言，活化計劃需要社區的持續參與才能吸引人流，帶動業務、維持收支平衡之餘，也可讓更多市民認識歷史建築和本土文化。

## 辭彙鏈接

保育 conservation  
社區歷史 communal history  
集體回憶 collective memory  
社會企業 social enterprise  
可持續發展 sustainable development

## 小知識

保育文物的方法有很多種，大致歸納為3大類：

- 保存 (preservation)**：是指文物建築在外觀及功能上維持原來狀況，以不影響建築物原貌的原則下進行有限度的修復。
- 活化再利用 (revitalization)**：建築物會被修復及作出適度的保存，而本身的用途將會改變。
- 重建 (rebuild)**：把原有的文物部分或全部拆卸，另覓地重置，重置時會仿照當其時的建築技術及材料重新建造，令到建築物能夠重現原貌。

## 想一想

- 根據上文，指出「活化歷史建築夥伴計劃」的內容和目的。
- 承上題，你認為舊大埔警署的活化達到上述目的嗎？
- 「以社企營運模式活化歷史建築及古蹟是最好的保育方法。」你在多大程度上同意這說法？解釋你的答案。

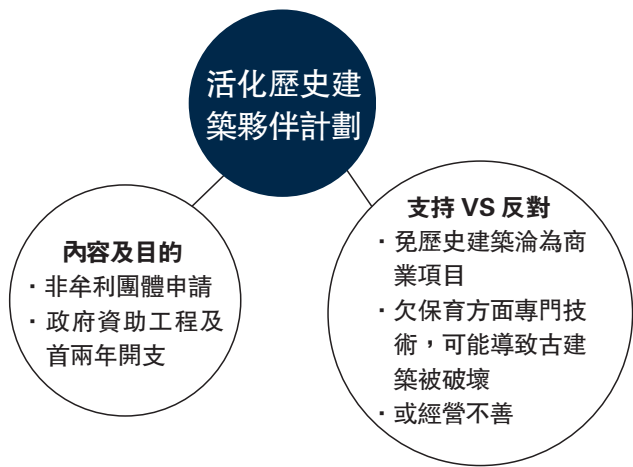
## 答題指引

- 「活化歷史建築夥伴計劃」把合適的歷史建築納入計劃供非牟利團體申請，團體需要在建議書中說明保存歷史建築的方法、財務上的營運方式，以及如何利用建築物向市民推廣文化活動，從而在發展和保育兩者之間取得平衡。目前「活化歷史建築夥伴計劃」已推出5期。
- 綠匯學苑的餐廳「慧食堂」令遊人一嚐在低碳餐廳用膳，也有工作坊供市民參與，參加者從中可體驗食材從農田送到餐桌及廚餘處理等活動，認識永續生活原則。學苑內更有住宿設施，市民及團體可以報名參加學苑舉辦的不同類型環保主題宿營。因此我

認為學苑做到了平衡發展和保育。

- 很大程度同意：參與計劃的機構需要制定合適營運策略，引入商業元素以獲得經常性收入，亦要善用人力資源，例如活化成功的舊大澳警署和雷生春，分別經營餐廳酒店和醫療中心，避免了如1881 Heritage淪為商業項目的後果。
- 很小程度同意：由於對象為非牟利機構，於保育方面並沒有專門技術，可能導致古建築因人流等原因被破壞；政府只會提供上限為500萬元的一筆過撥款，以資助活化後的建築的首兩年營運開支，若經營不善，很可能令建築的發展停下，甚至遭到拆除。

## 概念圖



## 延伸閱讀

- 《香港20歷史建築「活化」煥發新生命》，香港《文匯報》，<http://news.wenweipo.com/2017/06/20/IN1706200058.htm>
- 《話你知：百年警署變身文物酒店》，香港《文匯報》，<http://paper.wenweipo.com/2017/05/06/HK1705060004.htm>
- 《港推「活化計劃」保古建築》，香港《文匯報》，<http://paper.wenweipo.com/2017/03/25/CH1703250030.htm>