

## 今日香港

香港特區政府於2020年2月公布新一輪賣地計劃，當中包括中環新海濱商業地皮。有關項目除了因位處中環核心地段、估值超過900億元而備受矚目外，同時亦因該地皮包括1976年建成的中環郵政總局而引起討論。事實上，有關保育與發展的討論時有發生，早年政府有意將政府山西座作商業發展便是一例，到底發展與保育之間產生什麼衝突？而活化又是否一個良好的方法去保留設施？讓我們在下文作出分析。

■李浩彰 順德聯誼總會鄭裕彤中學  
通識科副科主任

## 郵政總局拆或留 意義價值難定論

為配合中環新海濱的發展，立法會工務小組於2018年6月通過將郵政總部遷至九龍灣，同時拆卸有逾四十年歷史的中環郵政總局大樓，有關地皮擬作商業發展，相關的賣地計劃於2020年2月正式推出。歷史專頁「香港舊照片」版主余震宇指出，作為港島區中為數不多的上世紀七十年代建築，郵政總局大樓有保留下來教育大眾香港歷史的價值，以反映填海前、戰後海岸線的歷史。研究中西區發展及演變的學者、城大建築學及土木工程學系助理教授徐頌雯亦指出，這個原位於海旁的第四代郵政總局別具意義，反映當時郵政署將信件，透過海路運往九龍及新界。

不過，政府根據差餉物業估價署《2018香港物業報告》，指出中西區甲級寫字樓空置率只有3.9%，拆卸郵局，可興建商廈配合發展。

根據《中環新海濱3號用地綜合發展區地帶規劃大綱擬稿》，拆卸郵局後，會興建五座共廿七層的辦公室，提供更多商業樓宇面積。此外，前建築署高級建築師馮永基亦表示，中環郵政總局並非「精彩」的建築，其外牆的垂直遮陽條，抄襲外國例子而且質素次等，並不值得保留。



■中西區甲級寫字樓空置率只有3.9%。  
資料圖片



■中環新海濱商業地皮因包括1976年建成的中環郵政總局而引起討論。  
資料圖片

# 歷史建築有價值 保育發展陷兩難

通識模擬題：

歷史建築評級分類

古物古蹟辦事處於1996年至2000年間，進行了全港歷史建築物普查，記錄了大約8,800幢建築物，從中挑選了千多幢文物價值較高的建築物，進行評級反映其價值。

歷史建築各級別的定義

一級歷史建築

定義：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。

例子：藍屋、愛丁堡廣場香港大會堂

二級歷史建築

定義：具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物。

例子：油麻地警署、香港摩星嶺炮台

三級歷史建築

定義：具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法。

例子：中環街市、前荷李活道已婚警察宿舍

資料來源：古物古蹟辦事處網頁



■藍屋



■油麻地警署



■中環街市

| 資料一                                                                                                                                                                                                   | 資料二                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 資料三                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 為配合中環新海濱的發展，政府於2020年2月推出新一輪賣地計劃，並擬將有關地皮出售作興建甲級寫字樓，以配合本港的商業發展，意味即將拆卸於1976年興建的中環郵政總局大樓。而古物古蹟辦事處亦因該建築於1970年後落成而不作評級。不過有團體認為郵政總局滿載港人集體回憶，不僅反映了當時郵遞服務的社會意義，同時建築連同整個「愛丁堡廣場」，體現戰後着重實用功能性，奉行簡潔簡單的設計風格，有保留的需要。 | <ul style="list-style-type: none"><li>中區警署建築群（法定古蹟）</li><li>中區警署建築群包括前中區警署、前中央裁判司署及域多利監獄，經過活化後定名為「大館」，提供一系列歷史文物、當代藝術展覽，表演及文娛活動。</li><li>前荷李活道已婚警察宿舍（三級歷史建築）</li><li>2014年變身為文創地標「PMQ 元創方」，聚集設計工作室及商店，包括時裝飾物、時尚生活產品、食品、傢具、珠寶及手錶、設計服務及設計廊等。另外也有餐廳、展覽場地及活動設施等。</li><li>美荷樓（二級歷史建築）</li><li>透過「活化歷史建築伙伴計劃」，由香港青年旅社協會提出成為「美荷樓旅舍」，發展成青年旅舍，供旅客入住。</li><li>政府山建築群（一級歷史建築）</li><li>發展局與規劃署於2010年9月17日公布中區政府合署建築群保育計劃，考慮將西座改建為商業及休憩用途，興建甲級寫字樓及購物設施，提供約42,000平方米的總樓面面積。有關計劃後來在市民的反對下放棄，與中座及東座一同撥作律政司以及法律相關的非政府機構作辦公室。</li></ul> | 本港有不少建築活化項目，例如中區警署建築群變成今日的「大館」、前荷李活道已婚警察宿舍變成「PMQ 元創方」，既保留了建築物外觀，亦注入了新的動力，更有部分享譽盛名。例如「大館」項目便獲聯合國教育、科學及文化組織（聯合國教科文組織）亞太區文化遺產保護獎的卓越獎項。不過，有文化評論員認為建築物活化後商業元素太濃，如由前水警總部改建的1881 Heritage變成了高檔商店集中地，令普羅市民卻步；元創方亦彷彿變成了蘇豪區的延續，成為了供遊客吃喝玩樂的地方，未能體現建築本身的歷史意義。 |

- 根據資料一，指出本港在發展土地過程中可能引起的爭議。
- 「活化是保留具有歷史價值建築物的有效方法」，參考以上資料及就你所知，你是否同意有關說法？

參考答案：

- 根據資料一，指出本港在發展土地過程中可能引起的爭議。  
題目分析：同學宜先了解資料一中所指「發展土地過程」之含義（賣地計劃），並分辨資料中不同持份者背後的價值（如集體回憶、文化價值、發展優先等）。
  - 發展和保育：政府擬售賣郵政總局地皮作興建甲級寫字樓，以配合本港的商業發展；但有團體認為郵政總局滿載港人集體回憶，反映了當時郵遞服務的社會意義，認為應予保留。
  - 文化價值的爭議：古物古蹟辦事處亦因該建築於1970年後落成而不作評級。不過有團體認為郵政總局連同整個「愛丁堡廣場」，體現戰後着重實用功能性，奉行簡潔簡單的設計風格。故此，對於郵政總局的文化價值出現分歧。
- 「活化是保留具有歷史價值建築物的有效方法」，參考以上資料及就你所知，你是否同意有關說法？  
題目分析：同學宜先掌握活化的含義（將具歷史、建築或文化意義的建築物或遺址作有計劃修復，並改變或擴大用途予公眾使用），並思考評價準則（如持續性、影響的廣泛性、文化承傳等）。  
參考答案：  
同意
  - 有效保存建築，傳承歷史文化：活化建築令具歷史意義的建築物和文物得以保存，例如資料二的「大館」，如今開放成為公眾空間及藝術表演場地，公眾可藉參觀勾起對香港歷史的認識。
  - 活化為項目帶來資金，有利計劃持續性：活化令歷史建築注入經濟元素，不僅可帶動旅遊，亦促進社區經濟，有關的收入可用於保養項目，更使建築可以持續得以保存。

不同意：  
• 活化令文化意義扭曲：活化令歷史建築注入經濟元素，而令人忽略了建築原本的歷史意義，如資料三中的元創方亦彷彿變成了蘇豪區的延續，變成了供遊客吃喝玩樂的地方，未能體現建築本身的歷史意義。  
• 活化後令公眾難以接觸：不少的活化項目活化後都傾向高檔化路線，令市民難以接觸。如資料三中的前水警總部改建的1881 Heritage變成了高檔商店集中地，令普羅市民卻步，更遑論走入其中了解其歷史意義。

## 古蹟可凝聚社區 重建有經濟回報

古蹟蘊含着珍貴的歷史和文化價值。然而，面對香港土地需求高企，不少古蹟在經濟發展和保育的角力中難逃被拆卸的命運，例如政府推出的中環郵政總局賣地計劃。同學在學習古蹟保育這議題時，不妨多思考保育古蹟的重要性，以及保育古蹟與社會可持續發展的關係。

古蹟見證着香港時代的轉變，當中不乏重要歷史事件的標記，例如法定古蹟九龍寨城公園和中環荷李活道前域多利

監獄（現作大館）。在教育方面，古蹟是活生生的社區歷史教材，能讓下一代更容易了解香港的歷史。在文化方面，古蹟是香港人的集體回憶，能夠提升港人的身份認同，增加社區凝聚力。

由於香港土地供應緊張，政府要在推動經濟和社會發展的過程中與保育取得平衡並不容易。舉例來說，中環郵政總局位處中環黃金地段，臨海而建，賣地計劃將能為政府帶來龐大的經濟收益，亦有助中環作為經濟樞紐的活動。但

是，拆卸此古蹟不但減少港人的集體回憶，亦會削弱香港的歷史文化資本，不利歷史文化承傳。

根據聯合國對可持續發展的定義，社會發展需同時考慮到後代滿足其發展的需要，並協調環境、經濟和社會三方面。同學可以思考古蹟保育涉及哪些持份者，以及政府要在不同持份者中達成共識有什麼困難呢？

支持改變古蹟用地作另類土地用途的商界較重視金錢回報。香港作為國際金

融中心，樓市價格亦持續高企。當政府推出更多土地作商業或住宅用地時，發展商由於預計長遠的龐大經濟回報，站在將利潤極大化的立場上，大多支持。

不過，政府亦需考慮到保育團體的反對聲音。保育團體通常提倡將古蹟原址保留，以保護其歷史和文化的價值。相較商界，保育團體將不能以金錢量度的歷史文化價值置於經濟回報之上，部分亦會提出古蹟保育亦能促進經濟的觀點。

舉例來說，傳統行業如零售、餐飲和主題樂園等為香港帶來的經濟收益拓展空間有限，近年來政府亦積極開拓新景點令香港產業更多元化。部分保育團體主張將古蹟作生態旅遊的景點，乃由於古蹟具備不同文化特色，能同時吸引海外和本地的人流。

面對不同持份者的觀點，同學不妨思考下政府在保育或改動古蹟上可能遇到的困難，以及如何達到可持續發展。

■梨花