



課題二： 政策措施@文物•保育

第一節： 私人擁有歷史建築的保育與活化

導論

保育歷史建築能夠有助提升城市的生活質素。然而，保育工作殊不簡單，極需靈活應對。例如歷史建築物的不同業權狀況，為建築物的保育和活化帶來一定影響。業權大致可分為兩種：私人擁有和政府擁有。本節集中討論現行針對私人擁有的歷史建築之文物保育措施。

私人擁有的歷史建築，是指位於私人土地上，由該土地擁有者持有業權的歷史建築。雖然它們屬於私人財產，但基於歷史建築本身蘊含的各種價值(詳見課題一第10頁)，以及作為城市的重要地標，應為市民大眾和後代共同欣賞及享用的文化資源，因此政府有責任在不抵觸私人產權的前提下，盡力保護這類歷史建築，使之能夠貢獻社會整體。

由於香港地價高昂，加上歷史建築的維修保養所費不菲，故不少歷史建築的業權持有人傾向考慮將建築物進行拆卸重建，使不少歷史建築面臨失修破損以及拆卸重建的威脅。針對這兩個問題，香港政府現時推行下列保育措施以回應市民對保育的關注：



(圖片來源：〈立法會參考資料摘要：把香港司徒拔道45號景賢里列為法定古蹟的宣布〉)

問題：

遭受拆卸重建威脅



措施：

提供經濟誘因，以補償業主失去之發展權益



例子：

以換地方式保存擁有七十多年歷史的大宅「景賢里」。

景賢里

古蹟類別：法定古蹟(2008年)

地址：香港司徒拔道45號

景賢里原名為「禧廬」，是岑日初先生及岑李寶麟女士於1937年所興建。建築物由厘份則師樓陳南昌先生設計。岑日初先生為廣東新會著名的殷商，樂善好施。1978年，大宅售予邱氏家族—邱子文先生及其子邱木城先生，邱氏家族把大宅易名為「景賢里」。

景賢里是散建於港島山邊的歷史豪宅之一。它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早期歷史，是香港歷史發展的重要見證。

景賢里是本港二十世紀二、三十年代非常流行的「中國文藝復興」建築風格的範例。它巧妙地將中、西方的建築元素糅合在一起，反映香港早期的卓越建築技術及工藝。

景賢里的社會價值在於其與本港電影和娛樂工業的連繫。它曾在國際知名電影，包括《江湖客》(1955)和《生死戀》(1955)中出現。而本地製作的電視劇《京華春夢》(1980)也曾在此取景。

詳情參考：

〈立法會參考資料摘要：把香港司徒拔道45號景賢里列為法定古蹟的宣布(2008年7月)〉
http://www.heritage.gov.hk/it/doc/LegCo_Brief_KYL_Chi.pdf

問題：

缺乏維修保養

例子：

資助香港回教信託基金總會進行「回教清真禮拜堂」的維修工程，主要工程包括重新上漆、修復柱子和石碑上的裝飾等。

措施：

推動維修資助計劃，向已評級的私人歷史建築的業主提供資助，使他們可自行進行小型維修工程。

例子：

資助香港廣悅堂進行修復「魯班先師廟」的天面及內外牆柱工程。

教學提示：

老師可通過以上例子向學生說明，政府怎樣透過不同的政策措施回應社會對保育歷史建築的關注。這個課節提出在尊重私人業權下，政府以1.提供經濟誘因和2.資助維修工程兩個措施以解決保育私人擁有歷史建築的問題。

回教清真禮拜堂

建築物評級：一級

地址：香港中環些利街30號

簡介：禮拜堂建於1849年，為香港首座清真禮拜堂，俗稱「摩羅廟」。1915年重建時保留了原有的尖塔設計。該堂外形呈長方形，正門為拱形，四周設有阿拉伯色彩拱窗。歷年來，該堂收容不少貧苦回教信徒於其鄰近地方聚居。

開放予公眾的安排：公眾可於白天及晚上部分時間進入整座建築物參觀。

(圖片來源：康樂及文化事務署—古物古蹟辦事處)



魯班先師廟

建築物評級：一級

地址：香港堅尼地城卑路乍街李寶龍路青蓮台15號

簡介：魯班先師是中國建築界的宗師，原名公輸般，春秋戰國時代魯國人(即今之山東省)。據說魯班先師生於公元前507年，農曆6月13日為魯班先師誕。位於西環青蓮臺15號的魯班先師廟，是香港唯一供奉魯班先師的廟宇。這座廟宇於1884年由當時香港三行的同業人士集資興建。廟宇屬兩進式建築，設置多塊精巧護牆及大量雕刻塑像、浮雕及壁畫。古廟業權曾多次易手，最終於1921年由廣悅堂廟宇管理公司接管。

開放予公眾的安排：公眾可於白天時間進入整座廟宇參觀。

(圖片來源：康樂及文化事務署—古物古蹟辦事處)



字詞概念

何謂維修資助計劃？

這是一個由政府向私人擁有的已評級歷史建築之業主提供財務資助，供其自行進行小型維修工程的計劃。政府設立這個計劃是希望避免私人擁有歷史建築因日久失修而破損。參與此計劃的業主必須接受若干條件，包括在維修工程完成後的協定期限內，不得拆卸建築物、不得轉讓建築物的業權及容許建築物作合理程度的開放予公眾參觀。

參考資料

維修資助計劃，香港歷史文物-保育•活化
<http://www.heritage.gov.hk/tc/maintenance/about.htm>

「學與教」建議

學習主題

今日香港：生活素質
法治和社會政治參與

課題目的

1. 認識香港現行針對私人業權歷史建築之保育和活化措施；
2. 培育學生獨立思考和分析政策能力。

共通能力

溝通能力
解決問題能力
批判性思考能力

多元思考問題

香港政府現在以甚麼措施保育和活化私人擁有的歷史建築呢？
私人擁有歷史建築跟市民有甚麼關係，其文物價值又為社會帶來甚麼裨益？

價值及態度

理性
樂於參與
責任感

建議教學流程

知識建構

老師參考導論內容，然後使用相關例子說明現時針對私人擁有歷史建築的各項保育措施，並與學生探討是否可進一步完善有關措施。



教學活動(一)

小組討論：「太子道西179號」的活化方案

參考工作紙(一)



教學活動(二)

實地調查：找出要維修的歷史建築

參考工作紙(二)



延伸活動 1,2,3



進入課題二第二節

政府擁有歷史建築的保育與活化再利用

知識建構

課程指引提及「政府怎樣回應不同群體的訴求？」這個教學主題，老師可利用私人擁有歷史建築所引發的保育問題，說明政府怎樣採取各種措施回應市民的關注。

私人擁有歷史建築的保育問題與政府採取的措施

- 老師以有關清拆景賢里的剪報和一些缺乏維修保養的私人擁有歷史建築的相片，說明保育私人擁有歷史建築所面對的問題和市民的關注。
- 老師播放《古蹟再生》：發展局局長林鄭月娥指景賢里商討進展順利(<http://app3.rthk.org.hk/creativearchive/list.php?type=3>)，讓學生瞭解政府對相關事件的觀點和所採取的保育措施。
- 老師引導學生討論：
 - 政府為何不強制保存私人擁有歷史建築？
 - 政府應否撥出資源保育私人擁有歷史建築？原因何在？
 - 政府採取甚麼措施既保育私人擁有歷史建築免被清拆亦平衡業權擁有者的利益呢？

綜合解說：

- 老師向學生說明香港部分歷史建築是屬於私人業權。政府有需要保障每名市民擁有私人財產的權利。
- 擁有豐富文物價值的歷史建築，應為市民大眾共享的文化資源。政府有責任在不抵觸私人產權下保護這些建築物。

教學活動(一)

小組討論：「太子道西179號」的活化方案

活動簡介：

太子道西179號是一所位於市區的舊式唐樓，即將被活化發展。學生就此個案進行研討，從而瞭解不同持份者在保育私人擁有歷史建築的關注點，並探討能否達成一個能夠平衡各方考慮的活化方案。

教學目標：

- 瞭解不同持份者對保育和活化私人擁有歷史建築的關注點；
- 通過小組討論培養學生溝通和批判性思考能力。

活動形式：小組討論(2個課節)

建議步驟：

- 老師派發資料，讓學生閱讀後完成工作紙第1條問題，確立他們對個案的瞭解和基本想法；
- 老師將學生分成6至8個一組；
- 老師請學生填寫工作紙第2條問題，為自己設定一個角色，然後展開小組討論；
- 老師請每個小組派代表匯報小組討論結果；
- 老師請學生分別從政府、物業擁有者和社會大眾三種不同角度分析活化方案，並就工作紙第3條問題進行研討；
- 老師請每個小組派代表匯報小組討論結果；
- 老師與全班學生一起討論並回答工作紙第4條問題；
- 老師就以上討論作綜合解說。

資料：「太子道西179號」的活化方案

背景資料

- 建於1937年；
- 於2010年被評定為三級歷史建築。

建築特色

- 前面部分的陽台以樓柱伸延至行人路上，形成有蓋行人路；
- 建築物立面有上海批盪裝飾，是糅合裝飾藝術風格的建築細節。



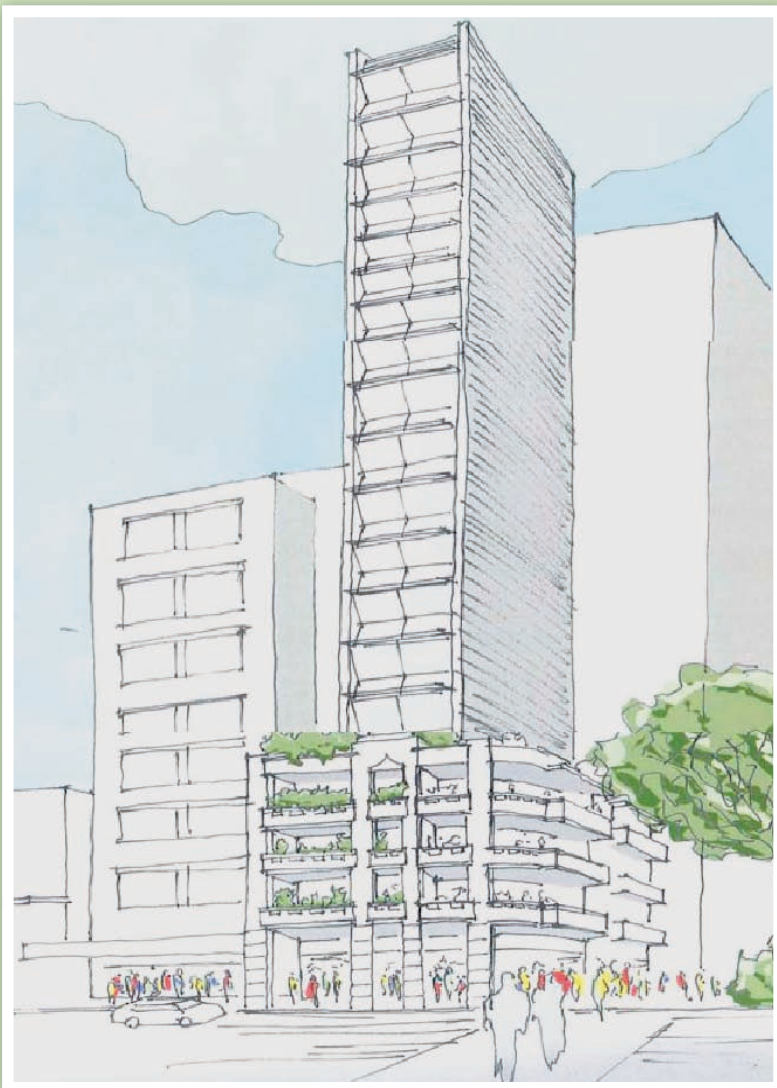
資料及圖片來源：

立法會發展事務委員會討論文件(2010年3月30日)

http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/LegCoPanel_ProgressRptHeritageConservation.pdf

「寓保育於發展」活化方案

1. 業主原先計劃拆卸整幢唐樓重建酒店。為尊重私有產權及照顧該區發展需要，並同時達到保育文物的目的，政府經與業主討論並得城市規劃委員會同意，透過稍微提高地積比率，鼓勵業主採取「寓保育於發展」的方案，在只有250平方米可供發展的地段上仍保存具文物價值的建築部分；
2. 建築立面部分突顯出建築特色，將全面保留；
3. 建築背面部分的文物價值較低，計劃發展為樓高十七層及提供五十間房間的酒店；
4. 除承擔因保育舊建築而增加的建築成本外，業主亦會提供額外資源，將二樓保留的建築部分活化為展覽場地，以展示有關該地區及建築的歷史資料，供市民免費參觀；
5. 業主亦計劃安排免費導賞團，加深市民對該建築物的認識。



活化後的建築物外觀（模擬圖片）

圖片來源：

立法會發展事務委員會討論文件(2010年3月30日)
http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/LegCoPanel_ProgressRptHeritageConservation.pdf

工作紙(一)：「太子道西179號」的活化方案

姓名：_____ 班別：_____ ()

1. 你認為「太子道西179號的活化方案」是一個保護私人擁有歷史建築的良好方法嗎？原因何在？

我認為 _____

原因是：

i. _____

ii. _____

2. 請為自己設定一個角色，然後就以下問題進行小組討論。

我的角色：

(香港市民)

姓名：

職業：

對於太子道西179號的建築物，我們認為(在適當的方格加上「✓」號)

應該 / 不應該 保存：

原因：

i. _____

ii. _____

iii. _____

對於現時的保育活化計劃，我們認為有以下優點：

優點：

i. _____

ii. _____

可改善之處：

i. _____

ii. _____

3. 試分別從政府、物業擁有人和社會大眾三種不同角度分析這個方案，然後研討這個方案是否能令三方也感到滿意。

對於政府：

i. _____

ii. _____

對於物業擁有人：

i. _____

ii. _____

對於社會大眾：

i. _____

ii. _____

教學活動(二)

實地調查：找出要維修的歷史建築

活動簡介：

假如你是一名文物保育專家，將要向一組織提供顧問意見。現時該組織正進行一個香港私人擁有歷史建築的維修調查計劃，並於調查後建議業主申請維修資助計劃。請與組員一起選擇香港一個地區進行實地調查，並完成工作紙(二)。

教學目標：

- 通過實地考察瞭解私人擁有歷史建築的維修情況；
- 檢討歷史建築的失修如何減損其文物價值；
- 理解維修資助計劃，並思考它是否完善；
- 提升學生資料搜集、整理和分析能力。

活動形式：實地調查及小組報告 (1至2個課節)

建議步驟：

- 學生自行組織調查小組，並瀏覽網頁「香港歷史文物—保育•活化」(http://www.heritage.gov.hk/tc/maintenance/inform_app.htm)，瞭解維修資助計劃的詳情；
- 於社區中尋找一個已獲歷史建築評級的私人建築，並拍下照片紀錄其維修保養情況；
- 嘗試建議一至兩個該歷史建築需要維修的地方及評估其失修的狀況；
- 構思完成該工程後，該歷史建築可向公眾開放的部分和方式，以符合申請維修資助計劃的要求；
- 各調查小組將資料製作成簡報，並向全體成員進行報告。

教學提示：

本教學活動的設計，是希望透過實地調查活動，培養學生現場搜集資料的能力，日後可用於獨立專題探究當中。

工作紙(二): 找出要維修的歷史建築

組員姓名: _____ () _____ () 班別: _____
 _____ () _____ ()
 _____ () _____ ()

根據本組的實地調查，我們發現以下私人擁有歷史建築需要進行維修保養：

歷史建築名稱：_____

位置：_____

它的文物價值：

1. _____

2. _____

3. _____

它的維修保養情況：



維修保養情況 (請貼上實地調查的相片紀錄)

以下是本組建議該建築物需要維修的地方及對其之狀況評估：

需要維修的地方 (例如因外牆剝落、滲水等)：

失修程度對建築物文物價值的影響：

需要維修的地方 (例如因外牆剝落、滲水等)：

失修程度對建築物之文物價值的影響：

為符合申請資助維修計劃的要求，我們建議可向公眾開放的部分是：

延伸活動

1. 老師引導學生將活動(二)搜集所得的資料製作成壁報，供校內同學認識私人擁有歷史建築的維修保養問題。
2. 老師邀請全校學生就校內壁報所展示的多個個案進行投票，選出同學心目中最需要進行維修保養的歷史建築。
3. 老師引導學生進一步搜集該歷史建築的資料，深入瞭解其文物價值，再寫成簡要報告，向該歷史建築的業主提出建議。

參考資料

Asia Conserved: Lessons Learned from the UNESCO Asia-Pacific Heritage Awards for Culture Heritage Conservation 2000-2004.
<http://unesdoc.unesco.org/images/0015/001557/155754e.pdf>

文物保育新措施，香港歷史文物-保育•活化。
<http://www.heritage.gov.hk/tc/heritage/conservation.htm>

古物古蹟辦事處：《香港文物》。2008年8月，19期。
http://www.amo.gov.hk/form/newsletter_v19.pdf

發展局文物保育專員辦事處：《活化@Heritage》。2008年10月，2期。
http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/Heritage_Issue_3.pdf

發展局文物保育專員辦事處：《活化@Heritage》。2010年4月，12期。
http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/Heritage_Issue_12.pdf

立法會文件(請參考立法會發展事務委員會有關文物保育政策及措施的文件)。
<http://www.legco.gov.hk/chinese/index.htm>

