



課題二： 政策措施@文物•保育

第二節： 政府擁有歷史建築的保育與活化再利用 導論

政府擁有歷史建築是指政府持有業權並已獲評級的歷史建築物。由於這類歷史建築屬於公共財產，因此保育這些建築物時，需要考慮社會利益。政府有責任保護這些社會資產，使之能夠保存供後代欣賞和享用。本節將集中討論現行文物保育政策怎樣通過「活化再利用」概念讓社會大眾共同享用這些資產。

過往保育歷史建築，普遍只著眼於翻新保留建築物的硬件外殼。現行文物保育政策則加入了「活化再利用」概念，除了把建築物翻新保留以外，政府亦為它們尋找適切的機會再利用，以展現它們的文化意義和生命力，延續並擴闊其社會功能。這種方式令大眾有更多機會接觸和享用政府擁有的歷史建築。

現時參與活化再利用政府擁有歷史建築的機構，分別有政府部門和非政府組織。政府亦會按歷史建築的特點，以商業運作模式對歷史建築進行活化再利用。只要適切地重新運用這些建築物，便能延續並賦予它們服務大眾不同需要的社會功能。以下列舉相關例子：

一、政府部門

舊灣仔郵政局

簡介：

舊灣仔郵政局是本港現存歷史最悠久的郵政局建築。這座曲尺形建築物建於1912至1913年。在1915年3月1日正式開放作為灣仔郵政局。這座簡單的金字頂建築，山牆及灰塑甚具特色。

古蹟類別：

於1990年宣布為法定古蹟

地址：

灣仔皇后大道東221號

(圖片來源：康樂及文化事務署－古物古蹟辦事處，虛擬文物探索網頁)

活化再利用方式

現時使用機構：

環境保護署

用途：

於1993年活化再利用為環境資源中心，名為「環保軒」。市民可於資源中心內享用互動學習室、圖書資料庫和環保資訊廊等設施，親身體驗和接觸環保知識。



中環紅棉路舊三軍司令官邸

簡介：

中區紅棉路的舊三軍司令官邸建於1846年，為德己立少將而建，原名「司令總部大樓」，約於1932年易名為「旗杆屋」。大樓至1978年前一直是三軍司令的官邸，曾先後住過五十八名司令軍官。旗杆屋是本港現存歷史最悠久的西式建築，其建築設計帶有希臘復興式風格。然而，由於從歐洲運送建材到香港既昂貴又需時影響效率，所以屋頂選用了本地中式物料作為建材。

古蹟類別：

於1989年宣布為法定古蹟

地址：

中環紅棉路

(圖片來源：康樂及文化事務署－古物古蹟辦事處)

活化再利用方式

現時使用機構：

香港藝術館

用途：

於1984年改建為茶具文物館，主要工作是保存、展出與研究茶具文物及有關的茶藝文化。除展覽以外，茶具文物館亦定期舉辦陶藝示範、茶藝活動及講座等節目，以推廣陶瓷藝術和中國品茗文化。



二、非政府組織

舊北區理民府

簡介：

舊北區理民府約於1907年興建，是英國租借新界土地後最早設立的民政中心。英國政府在租借新界土地後，選擇了大埔作為舉行接管儀式的地方。期間遇新界鄉民反抗，最終在英軍協助下，於1899年4月16日在大埔運頭塘山舉行升旗儀式。自此，英國政府於該位置建立北區理民府，負責管理新界北部的居民。理民府除處理一般地區行政工作外，亦負責土地註冊事務。直至1961年，理民府內仍設有一個裁判司法庭。

古蹟類別：

於1981年宣布為法定古蹟

地址：

新界大埔運頭角里15號

(圖片來源：康樂及文化事務署—古物古蹟辦事處)

活化再利用方式

現時使用機構：

香港童軍總會

用途：

這座建築物現已活化再利用為香港童軍總會新界東地域總部，名為「羅定邦童軍中心」。內設有講堂和活動室供童軍領袖訓練童軍之用。



大埔元洲仔前政務司官邸

簡介：

前政務司官邸於1905年興建之時，坐落於吐露港一小島元洲仔上，原由一條基堤與陸地連接。官邸是兩層高建築，建有遊廊，是一座二十世紀初的典型殖民地式建築。建築物原用作當時新界理民官宿舍之用，後改為政務司官邸。

古蹟類別：

於1983年宣布為法定古蹟

地址：

大埔公路元洲仔

(圖片來源：康樂及文化事務署—古物古蹟辦事處)

活化再利用方式

現時使用機構：

世界自然(香港)基金會

用途：

這座建築物現已活化再利用為自然環境保護研究中心。除研究工作外，亦致力推動香港的保育教育，讓年青一代更加瞭解保護環境的重要性。



美荷樓

簡介：

石硤尾邨是政府公共房屋計劃的先驅，第41座又稱美荷樓，是全港數幢僅存的H型公共房屋之一。石硤尾邨是因1953年石硤尾大火而興建的臨時徙置區，當時收容了二萬七千多名無家可歸的災民。政府於火災後四日下令興建多幢兩層式平房以安置三萬五千名災民，其後命名為「寶靈平房」。1954年，八座六層樓宇正式落成，美荷樓是其中一座。

已獲評級：

於2010年宣布為二級歷史建築

地址：

九龍深水埗石硤尾邨第41座

(圖片來源：發展局文物保育專員辦事處)

活化再利用方式

現時使用機構：

香港青年旅舍協會

用途：

這座建築物是「活化歷史建築伙伴計劃」推出的第一批歷史建築之一。經評選後，由香港青年旅舍協會提出的「美荷樓旅舍」方案獲選。日後此建築物將發展成青年旅舍，供旅客入住。



三、商業化

舊赤柱警署

簡介：

建於1859年，是本港現存最古老的警署建築。警署早期為港島最南端的前哨站，供警隊及英軍聯合使用。二次大戰期間日軍曾徵用為分區總部，並加建殮房。戰後復用作警署，直至1974年。

古蹟類別：

於1984年宣布為法定古蹟

地址：

香港赤柱赤柱村道88號

(圖片來源：康樂及文化事務署－古物古蹟辦事處)

活化再利用方式

現時使用機構：

惠康超級市場

用途：

這座建築物現已活化再利用為超級市場，供赤柱居民、遊客購買日常用品和各類食品。



舊上環街市

簡介：

舊上環街市原有南北兩座大樓。南座位於皇后大道中，1858年建成，1980年拆卸。現存的北座大樓建於1906年，面積比南座小，但設計比較緊密，建築風格屬愛德華式，此種建築風格於1901至1918年期間在英國非常風行。建築物以對稱軸線設計，空間寬敞實用，外形古樸典雅。建材以紅磚及花崗石為主，並利用石塊色彩及紋理製造多色效果，角樓外牆有帶狀磚飾。大樓自鄰近的市政大廈落成後，於1989年空置。

古蹟類別：

於1990年宣布為法定古蹟

地址：

上環德輔道中323號

(圖片來源：康樂及文化事務署—古物古蹟辦事處)

活化再利用方式

現時使用機構：

德藝會有限公司

用途：

市區重建局(前土地發展公司)於1991年展開修葺工程，將之改建為傳統行業及手工藝中心，並易名為西港城。於2003年再進行翻新工程，交由德藝會有限公司管理，並運用活化再利用的概念，增添主題餐廳及多家特色商店。



教學提示：

老師在介紹以上例子時，亦可利用虛擬文物探索(<http://vhe.lcsd.gov.hk/vhe/main.jsp?langNo=2&pageAction=MAIN>)和香港文物地理資訊系統(http://www5.lcsd.gov.hk/gishinter/html/viewer_tc.htm)讓學生從虛擬旅程和地圖位置等不同角度認識以上歷史建築。老師亦可引導學生討論一個成功且合宜的再利用方案須具備甚麼條件。

字詞概念

何謂「活化歷史建築伙伴計劃」？

政府於2008年推出此計劃，邀請非牟利機構提供方案，以社會企業模式活化歷史建築。政府希望透過此計劃保存歷史建築，並以創新的方法予以善用，成為獨一無二的文化地標，為該社區創造就業機會。

參考資料 →

活化歷史建築伙伴計劃，香港歷史文物-保育•活化
<http://www.heritage.gov.hk/tc/rhbtp/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. 認識香港現行針對政府擁有歷史建築之保育和活化再利用方式；
2. 瞭解決定活化再利用歷史建築時需要考慮的各種因素；
3. 培育學生獨立思考能力。

共通能力

溝通能力

協作能力

批判性思考能力

多元思考問題

政府透過甚麼政策措施保育和活化再利用政府擁有的歷史建築？

各種活化再利用方式怎樣保護和彰顯歷史建築的文物價值？

各種活化再利用方式如何達到保育之餘，亦推動香港經濟、社會、文化及教育的發展？

價值及態度

責任感

文化及文明傳承

建議教學流程

知識建構

老師參考導論內容，然後利用相關例子說明現時政府擁有歷史建築的活化再利用方式。



教學活動(一)

小組討論：怎樣適切地活化再利用政府擁有的歷史建築？

參考工作紙(一)



教學活動(二)

構思「荷李活道前已婚警察宿舍」發展建議

參考工作紙(二)



教學活動(三)

「活化歷史建築伙伴計劃」營運方案專題比賽

參考工作紙(三)



延伸活動 1,2,3



進入課題二第三節

國內及海外的活化再利用經驗



知識建構

隨時代變遷和社會需要的轉變，一些政府擁有的歷史建築，已逐漸失去原有社會功能。然而，由於它們見證著城市的歷史、社會和文化發展，故擁有一定文物價值，「怎樣保育和活化再利用歷史建築？」遂成為一個重要題目。老師可嘗試根據以下學與教提示與學生一起探討此課題：

政府擁有歷史建築的保育和活化再利用

- 老師利用古物古蹟辦事處虛擬文物探索(<http://vhe.lcsd.gov.hk/vhe/main.jsp?langNo=2&pageAction=MAIN>)和香港文物地理資訊系統(http://www5.lcsd.gov.hk/gishinter/html/viewer_tc.htm)介紹以上導論提及的例子和它們被活化再利用後的用途。
- 老師播放《古蹟再生》：發展局局長林鄭月娥談活化歷史建築計劃(<http://app3.rthk.org.hk/creativearchive/list.php?type=3>)，讓學生瞭解政府活化再利用的政策方向。
- 老師引導學生討論：
 - 活化再利用歷史建築有何優點？對社會產生甚麼作用？
 - 活化再利用歷史建築時應考慮甚麼條件？
 - 你對政府採取這個概念保育其持有業權的歷史建築物有何意見？

綜合解說：

- 活化再利用政府擁有的歷史建築能使失去功用的建築物，重新獲得社會功能，令大眾有更多機會接觸和享用它們。

教學活動(一)

小組討論： 怎樣適切地活化再利用政府擁有的歷史建築？

活動簡介：

學生分成小組，選擇導論部分其中一個列舉的例子作為個案，再根據工作紙(一)進行討論。

教學目標：

- 提升學生對政府擁有歷史建築活化後的用途之認識；
- 通過分析政府擁有歷史建築活化後的用途，以提升學生的批判性思考能力。

活動形式：小組討論(2個課節)

教學步驟：

- 學生分成4至5個小組。每個小組選擇導論部分其中一個列舉的例子作為研討個案；
- 老師請學生填寫工作紙(一)；
- 學生進行20至30分鐘小組討論，探討所選個案現行用途的優點和可改善之處；
- 每組預備一個約5分鐘的匯報，向同學介紹自己小組的分析結果；
- 老師作課堂總結，並鼓勵學生使用此工作紙進一步分析其他已活化再利用的歷史建築，探討它們現行用途的優點和可改善之處。

工作紙(一)：歷史建築檢查表

姓名：_____ 班別：_____ ()

建築物名稱：_____

地址：_____

文物價值

興建年份：_____ 法定古蹟： 是 否 所獲評級：_____

原有用途：_____

活化再利用

現行用途：_____

使用機構： 政府部門 非政府組織 其他 (請註明機構名稱：_____)

優點：_____

改善之處：_____

小組討論：

1. 現行用途的優點和值得改善之處

優點：_____

改善之處：_____

2. 請依據以上觀點，為該歷史建築提出一個新用途。

3. 請就你所知，舉出一個已改變原有用途的歷史建築例子。



教學活動(二)

構思「荷李活道前已婚警察宿舍」發展建議

活動簡介：

行政長官在2009至10年度《施政報告》中宣布，政府將著手邀請有興趣的機構，把荷李活道前已婚警察宿舍(前已婚警察宿舍) 改造成為標誌性的創意中心，並提供管理、營辦及保養的建議。請學生自行組成6至8人的小組，親身到荷李活道前已婚警察宿舍及其周邊地帶搜集相關資料，然後根據工作紙(二)撰寫一份發展建議。

教學目標：

- 瞭解活化再利用方式怎樣保護和彰顯歷史建築的文物價值；
- 透過小組形式進行調查和構思發展建議，以提升學生溝通和協作能力；
- 提升學生對社會事務的參與度和責任感。

活動形式：實地考察/小組匯報

(約4課節，2個課節用作簡介及設計問卷，2個課節用作匯報)

建議步驟：

- 老師預先透過圖片講解「荷李活道前已婚警察宿舍」的歷史和背景資料；
- 老師讓學生自行組成6至8人的小組，並通過搜集互聯網資料和相關新聞報導瞭解有關活化荷李活道前已婚警察宿舍的社會討論；
- 老師請學生設計訪問問題，用來收集荷李活道前已婚警察宿舍附近居民、商舖人員(可包括店主及店員)、前中央書院學生、或昔日警察家庭住戶及其後代之意見；
- 經老師確定訪問問題後，學生親身到荷李活道前已婚警察宿舍及其周邊地帶搜集相關資料；
- 學生整理和分析資料後，撰寫發展建議；
- 各小組將建議製作成簡報向全體成員進行匯報；
- 老師按：(1)保護和彰顯歷史建築價值、(2)創意產業/社會企業的構想及營運和(3)設計意念和創意三個條件選出最優秀的發展建議。

教學提示：

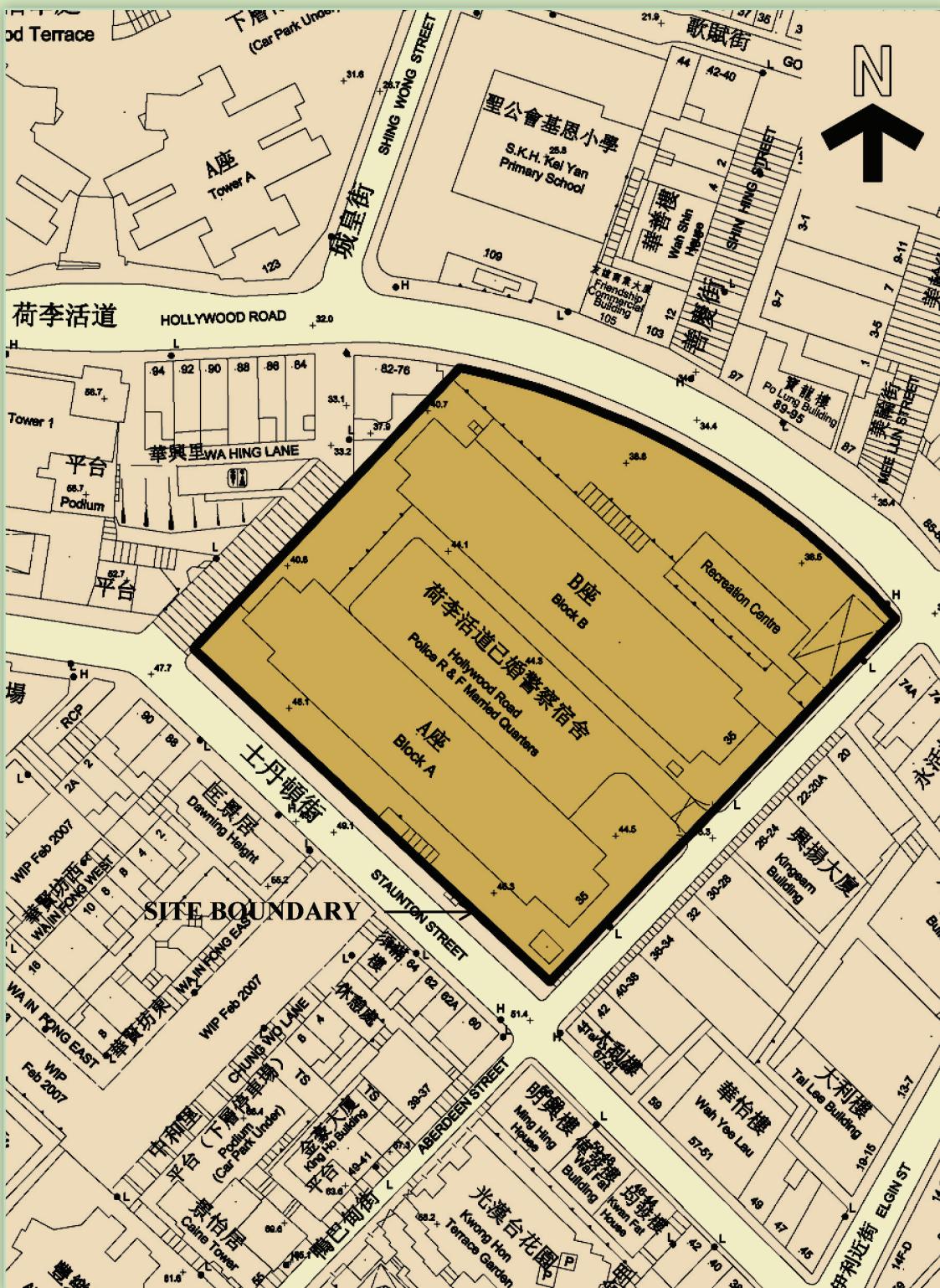
本教學活動共分兩個部分，分別是實地考察和活化再利用發展建議。老師可通過此活動讓學生根據工作紙按部就班地進行搜集、整理和分析資料的步驟，培養學生進行獨立專題探究的基礎能力。

另外，老師亦可於探索過程中，提議學生多加考慮歷史建築與社區及組群的關係，以期增加他們的切身感受。



資料：

荷李活道前已婚警察宿舍的地理環境



(圖片來源：香港歷史文物—保育•活化網頁)

工作紙(二)：構思「荷李活道前已婚警察宿舍」發展建議

組員姓名：	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____
_____	_____	_____

學生於調查前詳閱「改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性的創意中心邀請提交建議書項目簡介」(參考資料：<http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/pmq/Briefingontheproject.pdf>)。

第一部分：實地考察

設計問卷

- a. 為收集荷李活道前已婚警察宿舍鄰近居民、商舖人員(可包括店主及店員)、前中央書院學生、或昔日警察家庭住戶及其後代對此發展項目的意見，請與組員一起設計訪問問題。

背景資料

姓名：_____ 身份：_____ (如附近居民)

問題：

例：你在這裡居住/工作了多久？

_____ ?
_____ ?

對荷李活道前已婚警察宿舍發展的意見

問題：

例：荷李活道前已婚警察宿舍已空置了一段時間。你期望它有甚麼新用途呢？

1. _____ ?
 2. _____ ?
 3. _____ ?
 4. _____ ?
 5. _____ ?
 6. _____ ?

- b. 學生親身到荷李活道前已婚警察宿舍訪問鄰近居民、商舖人員(可包括店主及店員)、前中央書院學生、或昔日警察家庭住戶及其後代。

c. 資料整理：

受訪者數目：_____

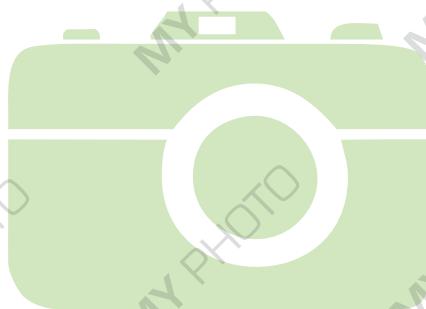
綜合訪問內容，受訪者有以下背景特點：

1. _____
2. _____
3. _____

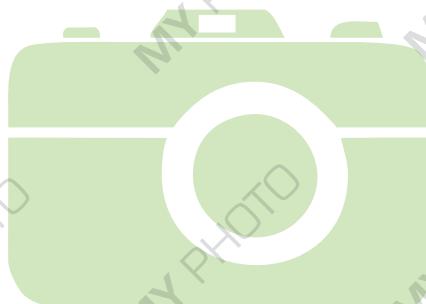
綜合訪問內容，受訪者對荷李活道前已婚警察宿舍發展有以下意見：

1. _____
2. _____
3. _____
4. _____
5. _____

根據實地調查，荷李活道前已婚警察宿舍及其周邊地帶環境如下：



荷李活道前已婚警察宿舍相片（請貼上實地考察的相片紀錄）



周邊環境（請貼上實地考察的相片紀錄）

第二部分：活化再利用發展建議

按照政府提出的項目簡介內容和調查所得資料，本組對「荷李活道前已婚警察宿舍」的發展，有以下建議：

保護和彰顯歷史建築價值：

例：將A座、B座宿舍完整保留。保留A座的宿舍用途，供本地或海外藝術家留宿，以便進行現場創作活動。B座大堂及1樓改建為中西區社區歷史時間廊。時間廊內將展示該址的文物和歷史圖片。

1. _____

2. _____

3. _____

興建新的玻璃構築物，用作創意藝術畫廊：

興建位置：_____

建築物構想圖：



描述該玻璃構築物的特點：

1. _____

2. _____

美化休憩用地的設計：

主題概念：(例：「書」我港城)

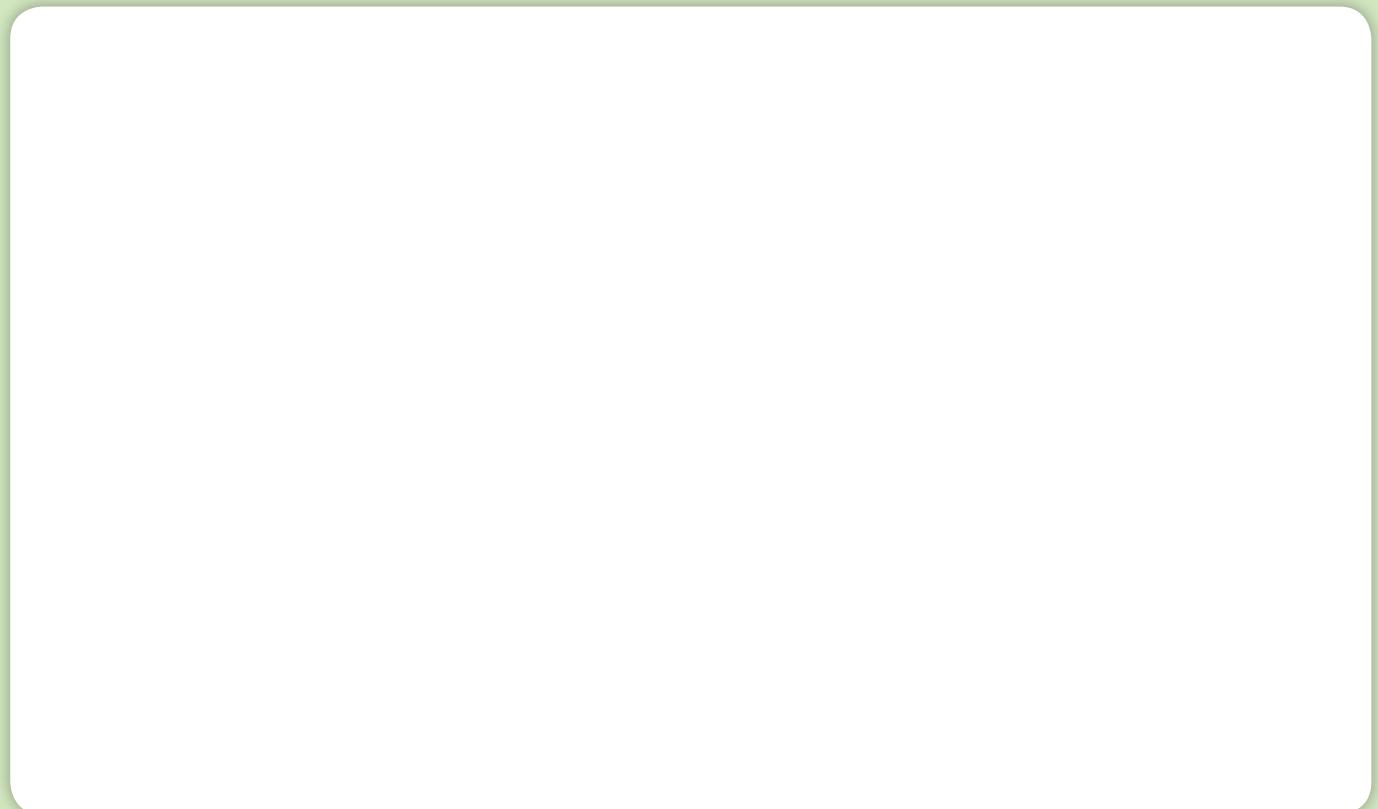
設計特點：

例：香港有不少文學家（如小思、原名盧瑋鑾）寫下很多具代表性的文學作品。本設計將選擇一些文學作品，以書法的藝術創作形式佈置這個休憩用地。

1. _____

2. _____

構想圖：



營運計劃：

例：將B座宿舍2樓及以上樓層改建為創意藝術辦公室，透過收取租金支付營運和維修費用。

1. _____

2. _____

3. _____

教學活動(三)

「活化再利用歷史建築」營運方案專題比賽

活動簡介：

假設你與同學一起參與了「活化再利用歷史建築」營運方案專題比賽。請按比賽規則選擇一幢已獲評級的歷史建築，憑著創意為它設計一個活化再利用方案。

教學目標：

- 瞭解活化再利用方式怎樣保護和彰顯歷史建築的文物價值；
- 透過構思活化再利用方案，讓學生思考平衡文物保育和城市發展的方法；
- 透過小組研習形式，提升學生溝通和協作能力；
- 提升學生對社會事務的參與和責任感。

活動形式：小組研習(2個課節)

建議步驟：

- 學生自行組成6至8人的小組，然後按比賽規則選擇一幢已獲評級的歷史建築物作為活化再利用的對象(已獲評級的歷史建築物名單，可瀏覽香港文物地理資訊系統網站，網址為http://www5.lcsd.gov.hk/gishinter/html/viewer_tc.htm)；
- 小組成員搜集、整理和分析該歷史建築物的資料；
- 按工作紙(三)設計一個具創意的活化再利用方案；
- 各小組將其構思繪畫成構想圖或製作成模型，透過簡報或其他不同形式向全體學生介紹；
- 老師依據比賽評分表評核各組提交的方案，並選出勝出隊伍；
- 老師按各評分範圍和各小組表現總結課堂。

工作紙(三)：「活化再利用歷史建築」營運方案專題比賽

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

(填上計劃名稱) 活化計劃建議書

本組所選取的活化再利用歷史建築：

雷生春 藍屋 其他 (請註明建築物名稱：_____)

文物價值

法定古蹟： 是 否

所獲評級： _____

興建年份： _____

該建築物的歷史價值：

1. _____
2. _____

該建築物的建築價值：

1. _____
2. _____

其他特點 (可包括社會價值、美學價值等)：

1. _____
2. _____

營運方案

小組建議的活化再利用方式 (請闡述其服務對象和主要用途)：

計劃如何反映或彰顯建築物的文物價值：

1. _____
2. _____
3. _____

計劃如何讓公眾參與：

1. _____
2. _____
3. _____

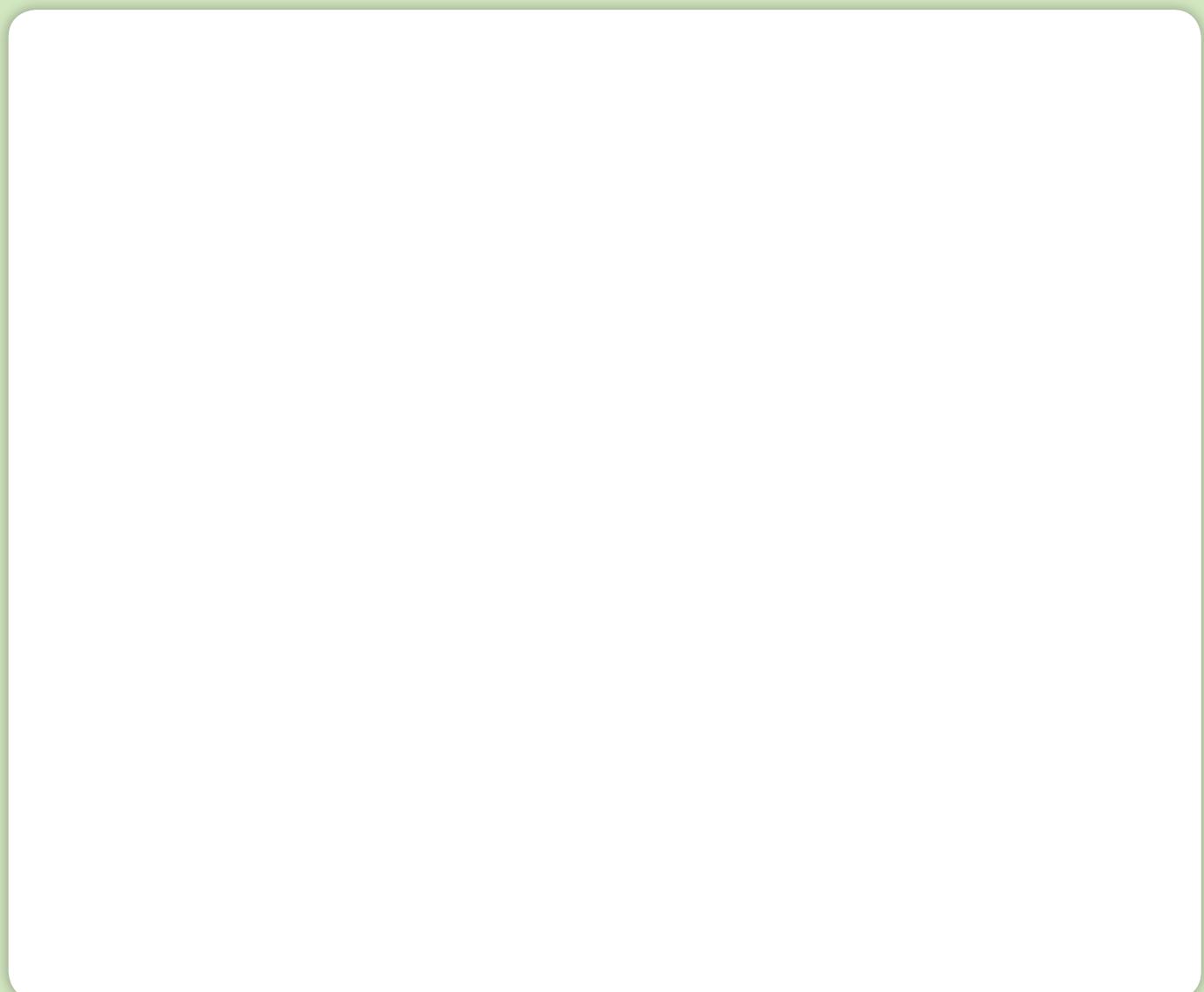
計劃對社區/社會/服務對象的裨益：

1. _____
2. _____
3. _____

計劃如何達至收支平衡及其所需的政府財政支援：

1. _____
2. _____
3. _____

活化再利用方案的構想圖





「活化再利用歷史建築」 營運方案專題比賽

比賽規則

1. 比賽以隊制形式進行，每隊由6至8人組成；
2. 參賽隊伍可選擇1. 雷生春、2. 藍屋或3. 自行選擇一幢已獲評級的歷史建築物作為活化再利用對象(已獲評級的歷史建築物名單，可瀏覽香港文物地理資訊系統網站，網址為http://www5.lcsd.gov.hk/gishinter/html/viewer_tc.htm)；
3. 參賽隊伍所提交的方案必須具有原創性；
4. 參賽隊伍須詳列所選擇歷史建築的各項價值和特點；
5. 參賽隊伍所提供之方案，必須陳述如何保護和彰顯該建築物的文物價值，以及如何透過其活化再利用方案使社會大眾有所裨益；
6. 參賽隊伍須於比賽當日以構想圖、模型、簡報或其他不同方式向評審介紹其方案；
7. 比賽當日每隊簡介時間為10分鐘；
8. 評判將按1. 彰顯歷史價值及重要性、2. 技術範疇、3. 社會企業的營運、4. 財務可行性和5. 管理能力及其他考慮五方面進行評審。

比賽評分表

	參賽隊伍1	參賽隊伍2	參賽隊伍3	參賽隊伍4	參賽隊伍5
評審範疇	評分	評分	評分	評分	評分
彰顯歷史價值及重要性 考慮因素： 1. 計劃如何彰顯有關建築的歷史價值或重要性； 2. 計劃如何把歷史建築改建成獨一無二的文化地標。	/20	/20	/20	/20	/20
技術範疇 考慮因素： 計劃如何透過提出的保育概念保存建築物和其真確性。	/20	/20	/20	/20	/20
社會企業的營運 考慮因素： 計劃對於社會、社區和服務對象能產生甚麼裨益和作用。	/20	/20	/20	/20	/20
財務可行性 考慮因素： 1. 計劃的營運方式如何達至收支平衡； 2. 計劃需要政府所提供的財政支援。	/20	/20	/20	/20	/20
管理能力及其他考慮	/20	/20	/20	/20	/20
總分：	/100	/100	/100	/100	/100



延伸活動

1. 老師引導全班學生就教學活動(二)或(三)選出優秀作品，一起製作成壁報和模型，並於校內展示。
2. 於展覽期間，老師引導學生設計問卷調查，搜集校內同學對該方案之意見。
3. 老師引導學生整理和分析校內同學的意見，並按相關意見修改該方案內容。

參考資料

環境資源中心，環境保護署。

http://www.epd.gov.hk/epd/tc_chi/envir_education/envir_resourcectr/resource_ctr01.html

發展局文物保育專員辦事處：《活化@Heritage》。2008年6月，7期。

http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/Heritage_Issue_7.pdf

發展局文物保育專員辦事處：《活化@Heritage》。2009年2月，5期。

http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/Heritage_Issue_5.pdf

活化歷史建築伙伴計劃，香港歷史文物-保育•活化。

<http://www.heritage.gov.hk/tc/rhbtp/about.htm>

活化再利用，古物古蹟辦事處。

http://www.lcsd.gov.hk/ce/Museum/Monument/b5/built_reuse1.php

香港法定古蹟，古物古蹟辦事處。

http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/b5/monuments_25.php

