

香港歷史文物的保育和活化

2017年3月17日



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

討論主題

- ✦ 平衡文物保育和發展的措施
- ✦ 活化歷史建築伙伴計劃
- ✦ 如何物色適宜作活化再利用的歷史建築
- ✦ 推展文物保育和活化的現況及挑戰



發展局
Development Bureau

政策聲明

- ✚ 以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點加以保護、保存和活化更新，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與。



法定古蹟

- ✦ 香港的法定古蹟總數已增至114項(截至2016年12月)
- ✦ 根據《古物及古蹟條例》(第53章)第3條，古物事務監督如認為任何地方、建築物、地點或構築物因具有歷史、考古或古生物學意義而符合公眾利益，可於諮詢古物諮詢委員會，並獲行政長官批准後，藉憲報公告宣佈該處為古蹟、歷史建築或考古或古生物地點或構築物。



法定古蹟

- 根據《古物及古蹟條例》（第53章）第6條，除非獲主管當局（發展局局長）批給許可證，任何人均不得在暫定古蹟或古蹟之上或之內挖掘，進行建築或其它工程，種植或砍伐樹木，或堆積泥土或垃圾或拆卸、移走、阻塞、汙損或幹擾暫定古蹟或古蹟。



發展局
Development Bureau

行政評級機制

✦ 古物諮詢委員會的內部行政評級制度

- 一級歷史建築：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
- 二級歷史建築：具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物
- 三級歷史建築：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它方法



行政評級機制

- ✦ 獨立評審小組完成超過1,400幢歷史建築文物價值的評估工作
- ✦ 已有1,324幢歷史建築獲評級(截至2016年12月)
 - 一級歷史建築：172
 - 二級歷史建築：363
 - 三級歷史建築：495
 - 不予評級建築：294



文物保育政策及措施

2007年 政策聲明

以適切及可持續的方式，因應實際情況對歷史和文物建築及地點**加以保護、保存和活化更新**，讓我們這一代和子孫後代均可受惠共享。在落實這項政策時，應充分顧及關乎公眾利益的發展需要、尊重私有產權、財政考慮、跨界別合作，以及持份者和社會大眾的積極參與。

設立文物保育 專員辦事處

- 令政府在文物保育方面的角色更廣為人知，並建立本港和海外聯繫網絡。
- 該辦公室落實根據政策聲明推行的新措施。

一系列 新措施

- 協助私人擁有的獲評級歷史建築進行維修
- 為新的基本工程項目進行文物影響評估
- 透過提供經濟誘因，以鼓勵和協助私人業主保育他們的已評級歷史建築物
- 在政府擁有的歷史建築推行活化歷史建築伙伴計劃



成立文物保育專員辦事處

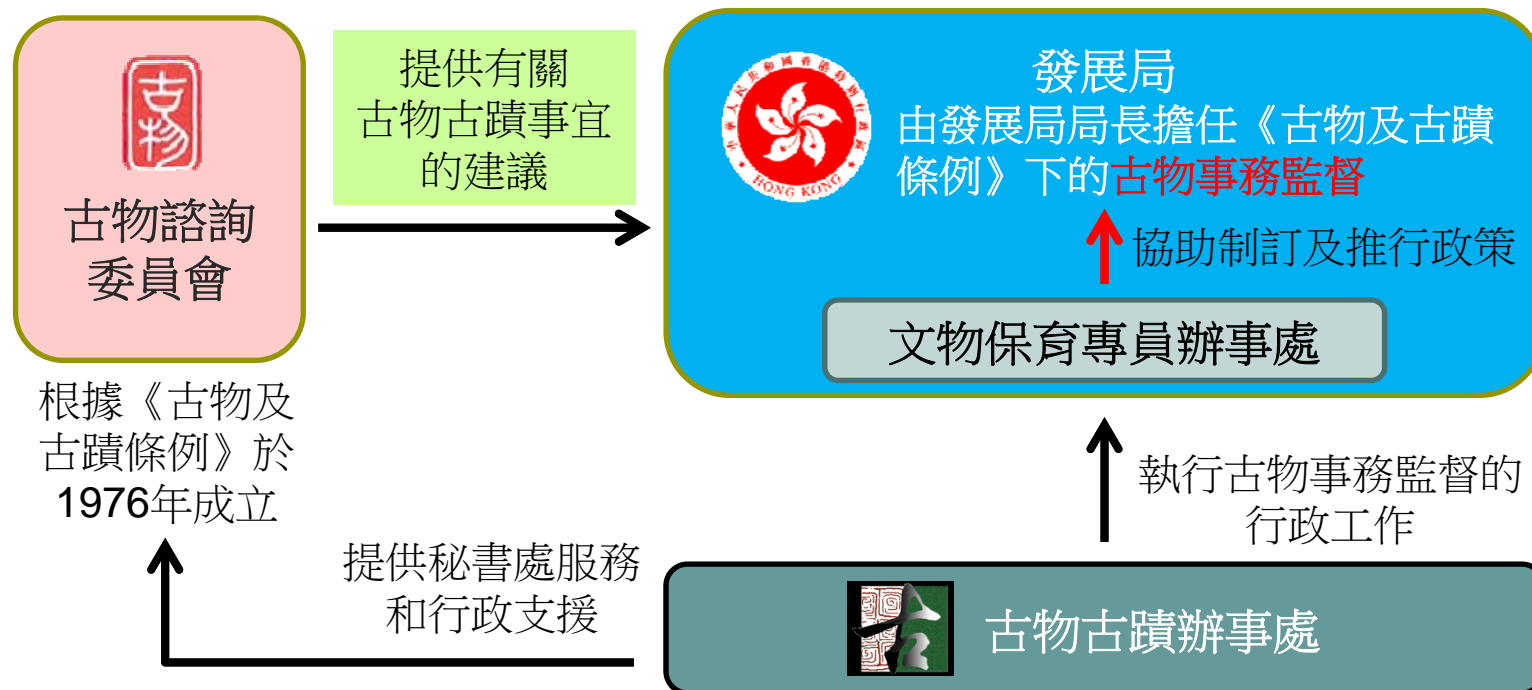
- 為專責處理這項範圍廣泛的工作，同時令政府在文物保育方面的角色更廣為人知，並建立本港和海外聯繫網絡，發展局已於2008年4月25日開設文物保育專員一職，並由若干人員支援。



發展局
Development Bureau



文物保育專員辦事處



發展局
Development Bureau

內部監察機制

- ✦ 相關部門如屋宇署、地政總署及規劃署接獲申請或查詢，或部門人員在執行日常職務時，知悉任何可能威脅由私人擁有的具考古價值的遺址、古蹟及歷史建築的情況，會立即通報發展局文物保育專員辦事處及古物古蹟辦事處。
- ✦ 機制有助文物保育專員辦事處及古蹟辦及時地與有關私人業主作出跟進。



推展文物保育及活化項目



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

推展文物保育及活化項目

- ✚ 將歷史建築物活化已成為廣泛的社會共識。於2009年，政府公布了「保育中環」措施，由八個饒富創意的項目組成，目的是保育中區的重要文化、歷史及建築特色，同時為區內增添活力和姿采。文物保育專員辦事處推展其中兩個創意項目，分別是荷李活道前已婚警察宿舍和中區警署建築羣。



荷李活道前已婚警察宿舍「元創方」

- ✚ 2010年3月，發展局和商務及經濟發展局發出邀請，徵求有興趣的機構和企業提交建議書，把荷李活道前已婚警察宿舍改造成為標誌性的創意中心。
- ✚ 2010年11月，同心教育文化慈善基金會有限公司(「同心基金」)聯同香港理工大學、香港設計中心和職業訓練局轄下的香港知專設計學院，獲選保育荷李活道前已婚警察宿舍及將其改造成為標誌性創意中心，現名為「元創方」。



荷李活道前已婚警察宿舍「元創方」

- ✚ 改造該址為標誌性創意中心的保育和活化工程於2012年1月展開，並已於2013年12月竣工。項目已於2014年4月啟用。
- ✚ 「同心基金」成立了一間特設公司，名為元創方管理有限公司，該公司已根據《稅務條例》(第112章)第88條的規定取得慈善機構的身分，以落實項目及負責用地活化後的日常運作包括項目內創意工作室和其他單位的租務事宜。



發展局
Development Bureau



中區警署建築群

在二零零八年七月，政府與香港賽馬會(馬會)訂立伙伴合作關係推展該項目，目標是同時保育和活化這個非常重要的文物遺址，並藉此機會展示香港如何以別具創意的方式，把新的和可持續的用途，融合到歷史遺址之中，同時保存該址整體的歷史及建築價值於。

馬會以捐贈形式承擔中區警署建築群的翻新工程及發展費用，並會支付管理及維修保養費用以及營運虧損。



發展局
Development Bureau



中區警署建築群

中區警署建築群

管理機構

香港賽馬會

涵蓋建築物數量

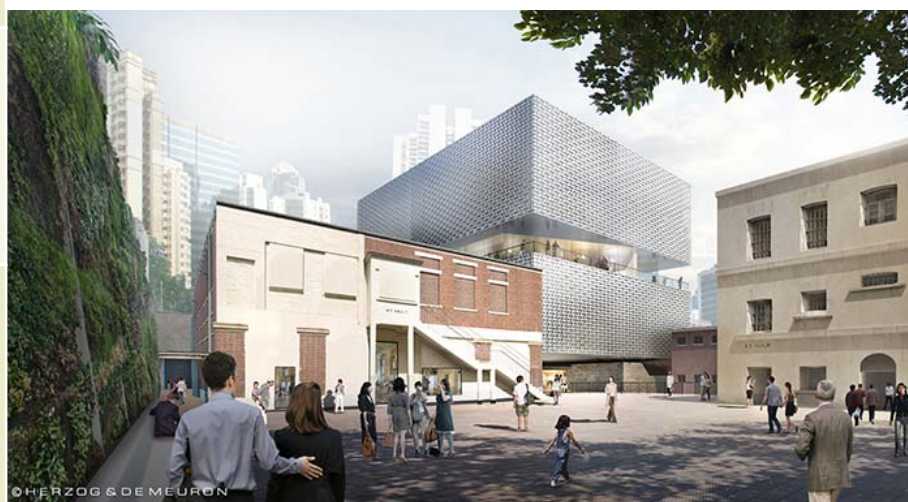
16幢具歷史價值及建築特色的建築物

活化後用途簡介

建築群會成為繁囂都會中的寧靜綠洲 - 一處結合及融匯當代藝術、特色建築、優秀設計、歷史記憶、珍貴文物的新一代文化空間。

建築群將會成為現有和新興藝術與文化團體的集中地，從而提供多元化展覽、表演和活動，讓香港的文化面貌增添風采。

建築群內亦會設有少量配合文化風貌的商業設施，例如餐館、咖啡室、商店和藝廊，所得收入會用作支持建築群的公眾活動。



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

保育歷史建築基金 (2016)

保育歷史建築諮詢委員會 Advisory Committee on Built Heritage Conservation

就基金運作
向政府提供意見

Advise Government on
the operation of the Fund

保育歷史建築基金 Built Heritage Conservation Fund

部份現時保育工作
Certain Existing Initiatives

新資助計劃
New Funding Schemes

活化歷史建築伙伴計劃
Revitalising Historic
Buildings
Through Partnership
Scheme

公眾教育、社區參與
和宣傳活動
Public Education, Community
Involvement and Publicity
Activities

維修資助計劃
Financial Assistance for
Maintenance Scheme

學術研究
Academic Research



發展局
Development Bureau

heritage.gov.hk

文物影響評估



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

為新的基本工程項目進行文物影響評估

- 為了確保在政府提出的發展需要與文物保育之間取得平衡，所有新基本工程項目的倡議者和相關工務部門，均須研究工程項目會否影響具有歷史及考古學價值的地點及建築物。若有影響，便須進行文物影響評估，訂定緩解措施及邀請公眾參與。
- 自2008年1月1日起，超過3,672個工程項目已通過文物影響評估機制，當中50個工程項目需要全面的文物影響評估

法定古蹟和
暫定古蹟

由古物諮詢委員會
評級的歷史建築物及地點

香港具考古研究
價值的地點

由古物古蹟辦事處
界定的政府文物地點



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

文物影響評估

- ✦ 歷史價值及重要性
- ✦ 計劃簡介及用途
- ✦ 重要考慮因素(符合更改土地用途，建築物條例，消防及屋宇裝備現行要求)
- ✦ 保育政策及緩解措施
- ✦ 保育方案的實施

活化歷史建築夥伴計劃 - 改建荔枝角醫院為香港文化傳承

Revitalising Historic Building Through Partnership Scheme -

Conversion of Lai Chi Kok Hospital into The Hong Kong Cultural Heritage

文物影響評估報告 - 文物保育計劃書

Heritage Impact Assessment Report - Conservation Management Plan (2009年10月)

中國傳統：

香港中華文化遺產中心

文化傳承

荔枝角醫院活化計劃

文化傳承
歲月流金



發展局
Development Bureau



文物影響評估

- 自2008年1月1日起: 所有基本工程項目
- 超過3,672個工程項目
- 50個工程項目: 全面的文物影響評估

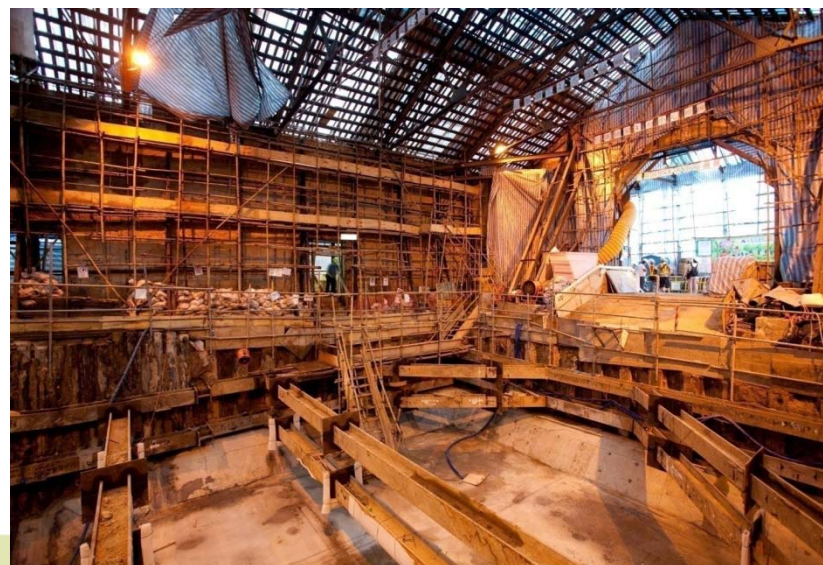


發展局
Development Bureau

文物影響評估的例子： 油麻地戲院改建工程

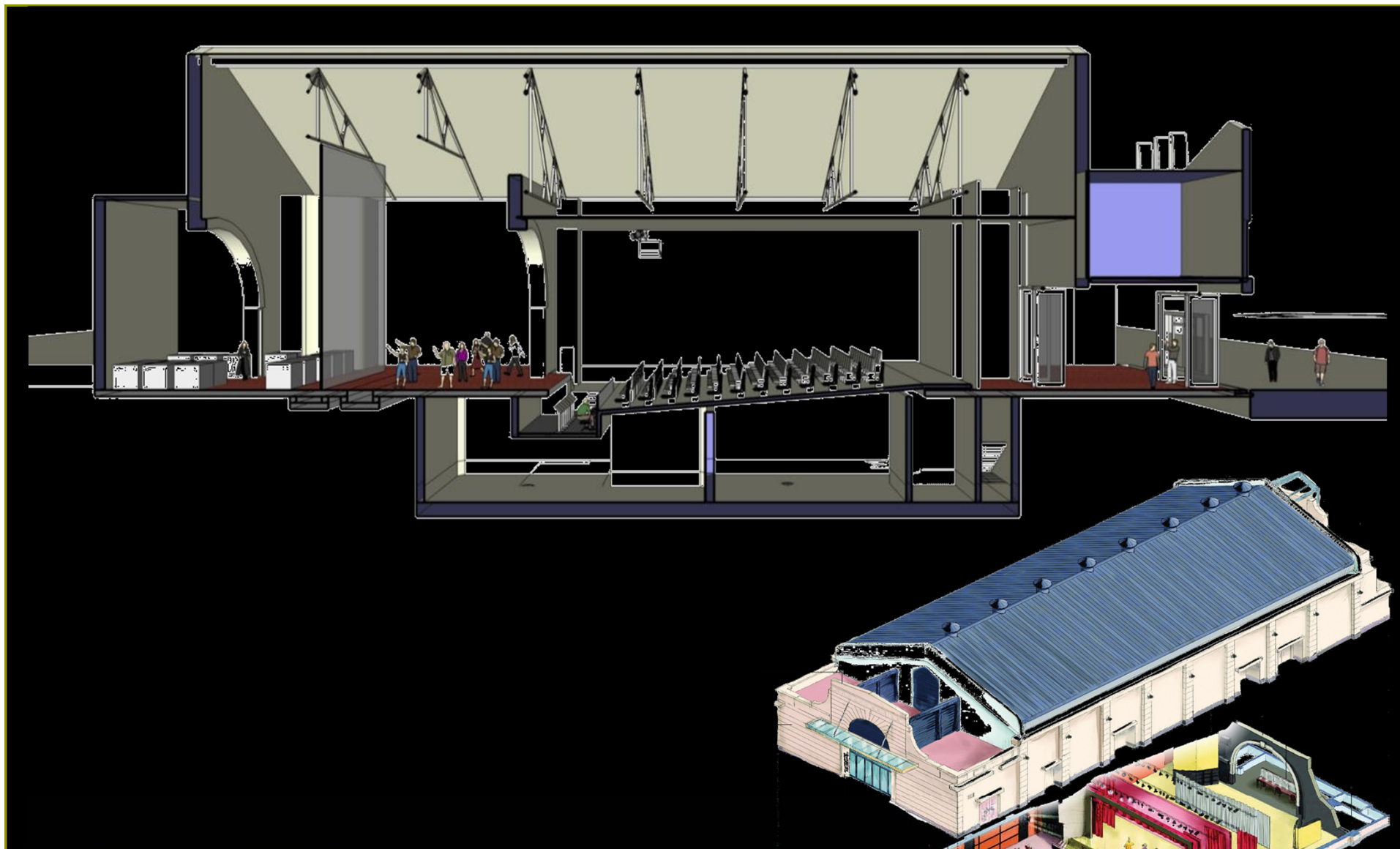


www.heritage.gov.hk



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk



發展局
Development Bureau



為保護私人歷史建築 提供經濟誘因

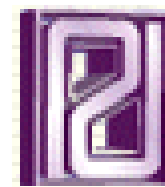


發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

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這個問題，政府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。當局積極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。



發展局
Development Bureau

保育屬私人業權的歷史建築

在8個個案中，成功透過提供經濟誘因（規劃及土地方案；沒有動用公帑）而獲得業主同意保育(包括全面保育、部分拆卸，和寓保育於發展)私人擁有的歷史建築

- 景賢裡（法定古蹟）
- 薄扶林道「Jessville」大宅（三級歷史建築）
- 太子道西179號（三級歷史建築）
- 聖公會中環地段的4幢歷史建築（三幢一級歷史建築、一幢二級歷史建築）
- 中華電力總辦事處大樓的鐘樓（擬議一級歷史建築）
- 白加道47號（二級歷史建築）
- 山頂普樂道8號（二級歷史建築）
- 長州戲院（三級歷史建築）



發展局
Development Bureau



ge.gov.hk

維修資助計劃



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

協助私人擁有的獲評級歷史建築進行維修

- ✦ 向私人擁有的已評級歷史建築的業主及租用政府擁有的法定古蹟及已評級歷史建築的非牟利機構提供資助，讓他們可以自行進行小型維修工程，從而使這些歷史建築不致因日久失修而破損。
- ✦ 當局視乎跨部門評審小組進行技術評審的結果，以及有否經費，按個別情況審批申請。有關建築物的歷史價值和工程緊急程度等因素，均會考慮。作為給予資助的條件，業主須同意若干條件，例如在合理程度上開放建築物予公眾參觀。



維修資助計劃

- ✚ 每宗成功申請的資助額會根據申請人提供的資料來釐定。由2016年11月21日開始，每宗成功申請的資助額上限已由港幣100萬元增加至港幣200萬元，當中包括顧問費及維修工程費。



屏山洪聖宮



上環清真寺



中環梅夫人婦女會



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

維修資助計劃



赤柱聖士提反書院
聖士提反小教堂



沙田道風山
基督教叢林(聖殿)



元朗八鄉
黎氏大屋



發展局
Development Bureau

活化歷史建築伙伴計劃



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

活化歷史建築伙伴計劃

- ✦ 採用具創意的方法保存歷史建築，擴闊其用途，運用創意把這些建築物轉化為獨一無二的文化地標，並採取社會企業的營運模式，同時注入商業管理元素，務求達至雙贏的效果。政府提供適當的財政支援，令計劃切實可行。



活化歷史建築伙伴計劃

- ✦ 2007-08年《施政報告》宣佈推行一系列措施，加強文物保育工作
- ✦ 推出「活化歷史建築伙伴計劃」，將政府擁有的歷史建築活化和善加利用，並先後預留24億元支持及推動這計劃

年度	文件	承諾預留款項金額
2007-08	施政報告	10億元
2009-10	財政預算案	5億元
2011-12		5億元
2016	施政報告	5億元 (活化計劃佔4億元)
總計		共24億元



活化歷史建築伙伴計劃的目標

- ✦ 保存歷史建築，並以創新的方法，予以善用
- ✦ 把歷史建築改建成為獨特的文化地標
- ✦ 推動市民積極參與保育歷史建築
- ✦ 創造就業機會，特別是在地區層面方面



發展局
Development Bureau

納入活化歷史建築伙伴計劃的因素

- ✚ 必須是政府擁有而未有用途的歷史建築
- ✚ 歷史價值
- ✚ 建築特色
- ✚ 地點
- ✚ 建築物的面積
- ✚ 周遭環境
- ✚ 交通安排等



保育歷史建築諮詢委員會

- ✦ 「活化歷史建築伙伴計劃」第一至四期的評審工作由「活化歷史建築諮詢委員會」負責
- ✦ 「保育歷史建築諮詢委員會」於2016年5月成立，取代了上述委員會的職能；第五期的評審工作亦將由「保育歷史建築諮詢委員會」負責
- ✦ 委員會的成員來自不同範疇及專業界別，包括歷史研究、建築、城市規劃、工程、測量、社會企業、財經、商界和私營保育歷史建築等界別的專家



活化歷史建築伙伴計劃的評審準則

委員會按以下五項準則考慮和評審申請：

- ✦ 彰顯該建築的歷史價值及重要性
- ✦ 技術考慮
- ✦ 社會價值及社會企業的營運
- ✦ 財務可行性
- ✦ 管理能力及其他考慮因素



發展局
Development Bureau

活化歷史建築伙伴計劃

- 活化歷史建築伙伴計劃自2008年至今已推出共五期
- 在過去四期的15個活化項目中，其中8個項目已開始全面營運



第一期活化歷史建築伙伴計劃



前北九龍裁判法院
(二級歷史建築)



薩凡納藝術設計學院(香港分校)



舊大澳警署
(二級歷史建築)



大澳文物酒店



雷生春
(一級歷史建築)



香港浸會大學中醫藥學院 - 雷生春堂



前荔枝角醫院
(三級歷史建築)



饒宗頤文化館



芳園書室
(三級歷史建築)



圓玄學院「芳園書室」旅遊及教育中心暨馬灣水陸居民博物館



美荷樓
(二級歷史建築)



YHA美荷樓青年旅舍



發展局
Development Bureau

第一期活化歷史建築伙伴計劃



前北九龍裁判法院 (二級歷史建築)

- 活化成為薩凡納藝術設計學院(香港分校)
- 已於2010年9月啟用
- 獲頒2011年「聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」榮譽獎



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

第一期活化歷史建築伙伴計劃



舊大澳警署 (二級歷史建築)

- ✚ 活化成為大澳文物酒店
- ✚ 已於2012年3月啟用
- ✚ 獲頒2013年「聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」優異項目獎



發展局
Development Bureau

第一期活化歷史建築伙伴計劃



美荷樓 (二級歷史建築)

- ✦ 活化成為YHA美荷樓青年旅舍
- ✦ 已於2013年12月開業
- ✦ 獲頒2015年「聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」榮譽獎



發展局
Development Bureau

第二期活化歷史建築伙伴計劃



藍屋建築群
(藍屋：一級歷史建築，
黃屋：三級歷史建築，
橙屋：未獲評級)

↓↓
We 嘩藍屋



石屋
(三級歷史建築)

↓↓
石屋家園



舊大埔警署
(一級歷史建築)

↓↓
綠匯學苑



發展局
Development Bureau

第三期活化歷史建築伙伴計劃



虎豹別墅
(一級歷史建築)



虎豹樂園



必列啫士街街市
(三級歷史建築)



香港新聞博覽館



前粉嶺裁判法院
(三級歷史建築)



香港青年協會領袖發展中心



發展局
Development Bureau

第二期活化歷史建築伙伴計劃



舊大埔警署 (一級歷史建築)

- ✦ 活化為實踐可持續生活模式的「綠匯學苑」
- ✦ 綠匯學苑已於2015年8月營運
- ✦ 獲頒2016年「聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」榮譽獎



發展局
Development Bureau

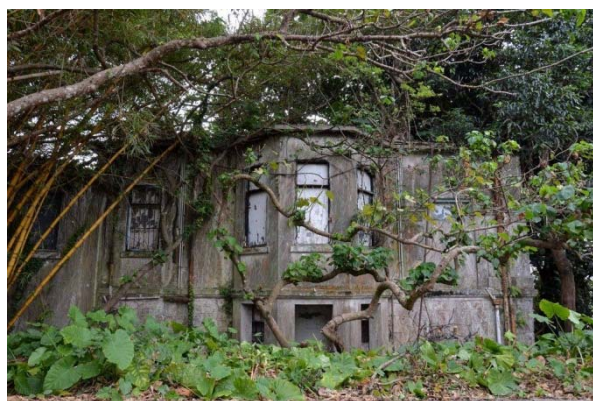
第四期活化歷史建築伙伴計劃



書館街12號
(三級歷史建築)



大坑火龍文化館



舊牛奶公司高級職員宿舍
(一級歷史建築)



薄鳧林牧場



何東夫人醫局
(二級歷史建築)



何東夫人醫局・生態研習中心



發展局
Development Bureau

第五期活化歷史建築伙伴計劃



舊域多利軍營羅拔時樓
(一級歷史建築)



聯和市場
(三級歷史建築)



前流浮山警署
(三級歷史建築)



發展局
Heritage Development Bureau
前哥頓軍營 Watervale
House(二級歷史建築)



芳園書室
(三級歷史建築)

www.heritage.gov.hk

活化歷史建築伙伴計劃的重要元素 – 公眾享用

- ✦ 在不影響社企營運的情況下，讓公眾欣賞全部或部分歷史建築
- ✦ 劃出建築物的部分範圍作為博物館或展覽場地，以彰顯建築物的歷史重要性
- ✦ 容許公眾免費進入
上址範圍及盡可能安排開放日及導賞團



發展局
Development Bureau

香港推展文物保育和活化的現況及困難

- ✦ 私人業主對保育歷史建築的支持及認同
- ✦ 地價和維修保養費用高昂，拆卸重建建築物較吸引
- ✦ 活化計劃的可持續性
- ✦ 足夠的保育專家及技術人才



發展局
Development Bureau

www.heritage.gov.hk

活化歷史建築伙伴計劃面對的挑戰

- ✦ 難以兼顧活化再利用、保留建築的特色和真確性、確保新用途配合原有用途各個方面
- ✦ 歷史建築有其空間及結構上的限制，難以符合現代新建築物條例在消防設備、走火通道、衛生等規定
- ✦ 涉及改變原有土地規劃用途等複雜程序
- ✦ 活化計劃的規模須達致成本效益
- ✦ 必須爭取社區支持



活化歷史建築伙伴計劃面對的挑戰

- 1) 為歷史建築物立保育指引，保留歷史建築的原有真確性；
- 2) 把歷史建築提升至符合現行《建築物條例》(第123章)要求的樓宇衛生及安全水平；
- 3) 在 **1)**保持建築物的原有真確性及 **2)**遵從現行《建築物條例》要求之間取得平衡；
- 4) 參考用地的規劃意向提出活化後的新用途；及
- 5) 活化計劃的規模須達致成本效益。



1) 訂立保育指引

為歷史建築物訂立保育指引，保留歷史建築的原有真確性及提供設計意念。保育指引具體包括：

- 一般保育方法；
- 具體保育規定；
- 須予保存的建築特色一覽表；
- 建築特色處理規定一覽表；以及
- 建築特色處理建議一覽表；



1) 訂立保育指引(續)

以第五期活化歷史建築伙伴
計劃舊域多利軍營羅拔時樓
為例

-須予保存的建築特色一覽表

舊域多利軍營羅拔時樓
須予保存的建築特色一覽表

1. 外部

項目	建築特色
1.1	<u>歷史建築物外面空地</u> 歷史建築物外面四周的空地
	

項目	建築特色
1.2	<u>建築物的立面</u> 建築物所有立面，包括清水磚牆、磚柱連柱基和上漆柱頭、抹灰牆身、所有窗口、窗口上方扇形拱、突出的窗台和地下遊廊地台突出的橫邊
	



發展局
Development Bureau

2) 提升樓宇衛生及安全水平

活化歷史建築的挑戰，在於保存歷史建築的同時，需要為新用途提供符合現行建築物條例要求的樓宇衛生及安全設計，包括：

- 逃生通道；
- 耐火結構；
- 消防及救援通道；
- 暢通無阻的通道及設施；
- 防止從高處墜下；
- 結構足夠性；
- 消防裝置的規定；
- 天然光線和通風；以及
- 提供衛生裝置。

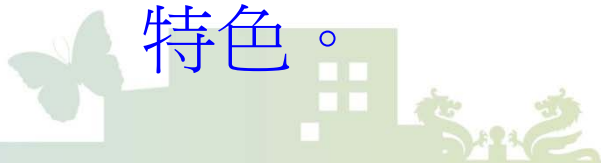


3) 取得平衡

- 平衡保育規定及《建築物條例》(第123章)規定；

除非理由充分，否則避免：

- 干擾現有歷史建築或鄰近建築物的地基；
- 進行大規模的結構改動工程；
- 干擾現有斜坡；以及
- 干擾現有歷史建築的外牆和須予保存的建築特色。



4) 規劃意向

申請機構擬定活化後的各種新用途時，須考慮分區計劃大綱圖用地的規劃意向(如提供政府、機構、或社區設施)

第一欄列明「經常准許的用途」；
第二欄列明「須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途」。

如欲申請進行第二欄所列明的用途，必須根據《城市規劃條例》第16條向城規會作出申請。

- 8 -

S/NE-KTS/13

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明其准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。



發展局
Development Bureau

5) 成本效益

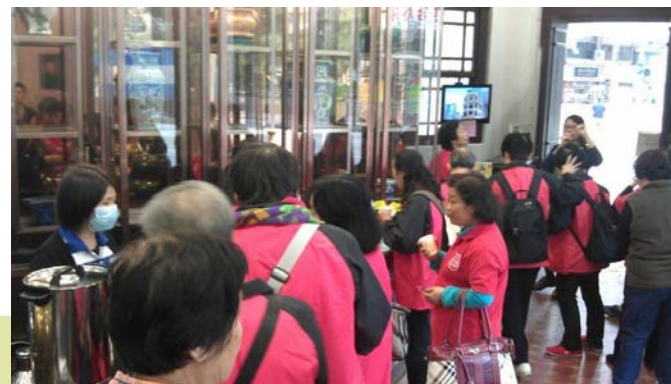
申請機構應：

- ✦ 盡量利用現有歷史建築作社會企業營運的建議新用途。如有需要，可考慮建造新構築物，但新結構的規模亦應與使用的目的配合，以及與現有建築物的比例相稱；
- ✦ 將計劃的規模定在適當的水平中，建議的成本估算應為可實現的及需作詳細證明符合成本效益及物有所值；



活化歷史建築伙伴計劃的總結

- ✦ 活化項目普遍受市民歡迎
- ✦ 活化後的歷史建築能提供多元化及創新用途
- ✦ 活化後市民可參觀及欣賞這些歷史建築
- ✦ 促進教育、文化、藝術、中醫藥業、旅遊業發展
- ✦ 帶動地區經濟、活化舊區及加強地區凝聚力





謝謝!



發展局
Development Bureau