

寧波第二中學2014-2015年度中三級專題研習科  
 香港建築與保育：「荷」去「荷」從  
 The conservation of the Former Hollywood Road Police Married Quarters



班別：3B  
 組別：7  
 組長：蔡董燃 (33)  
 組員：張希晴 (08)  
           蔡依彤 (12)  
           朱茵宜 (14)  
           曾靖喬 (31)





引言	3
保育與其相關的字詞解釋	4
警察宿舍的歷史－城隍廟、中央書院時期	5
警察宿舍的歷史－警察宿舍時期	6
發掘文物及活化的過程	7
警察宿舍活化後的現況－元創方時期	8
為何會活化警察宿舍為元創方？	10
警察宿舍活化後的批評	11
未來歷史建築活化發展用途的可行性	12
活化歷史建築可改善的地方	13
如何為歷史建築吸引人流？	14
問卷分析	15
實地考察結果	18
總結	19
組長的話	20
組員的話	21
附錄－參考資料	23
附錄－問卷樣本	26
附錄－會議記錄	27
附錄－整體進度表	28

---

## 引言

我們是次專題研習的名稱之所以叫做「荷」去「荷」從，是因為這份專題研習的目的是去探討建築物與保育的關係，而我們組要介紹的地方就是前荷里活道已婚警察宿舍<sup>1</sup>。

「荷」是指警察宿舍，「去」是指我們將會帶領你們脫離你們對警察宿舍舊貌的印象，「從」則是指我們會帶領大家了解警察宿舍如何朝着保育、活化的方向去發展。因此我們專題研習名為「荷」去「荷」從。

百多年來，香港經歷了重大變化，由寂寂無名的小漁村發展成為國際數一數二的金融中心的過程中，有一些建築見正了香港社會的變遷及留下了一些歷史的痕跡，更有部分建築是香港人的集體回憶。可是政府為滿足城市發展，在2007年計劃把具歷史價值的皇后碼頭拆卸，且重新規劃並作道路和商業大廈用途，引發有很多的團體和組織以各種的方式和途徑，例如以佔領、靜坐、絕食等方式去表達他們對事件的關注和向政府表達訴求，可惜事件最後演變成警民衝突。一年多後有另一計劃，市建局提出「永利街/士丹頓街項目」重建計劃，其中永利街1號至12號只保留10至12號3幢唐樓，將其餘唐樓均被局方認為裏外破舊不堪，再仿製出一列現代化新唐樓。幸好，隨着一套講述六十年代港人奮鬥的電影《歲月神偷》，揚威柏林影展並奪得最佳影片水晶熊獎後，爭取保留永利街的聲音高漲，最終市建局不敵群眾壓力，並建議將永利街劃為「保育區」，原汁原味保留全部12座唐樓，改變了12座唐樓的命運。上述兩件事後，進一步加深了香港人對建築物保育的認識，更讓港人反省了城市發展與保育之間應如何取捨。「保育」一詞在香港社會中也從此不再陌生。隨着政府和市民的文物保育意識都有所提高，政府於2007年推出新的文物保育政策，希望在落實文物保育政策時能充分顧及發展需要、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。政府也推出了一系列的文物保育措施，例如：2008年的「活化歷史建築伙伴計劃」、2009年施政報告中的「保育中環」計劃<sup>2</sup>等，所以我們希望在是次的專題研習為大家介紹或分析下列範疇，以增加大家對它們的認識。範疇如下：

- ❖ 警察宿舍的歷史及其價值
- ❖ 警察宿舍活化的目的
- ❖ 警察宿舍活化後的用途
- ❖ 警察宿舍活化後的批評
- ❖ 與保育相關的一些字詞概念
- ❖ 人們在保育上的認知度及對政府保育政策的看法（問卷）
- ❖ 歷史建築活化後如何吸引人流
- ❖ 歷史建築未來活化和發展用途的可行性及可改善之處

---

<sup>1</sup> 下稱警察宿舍。

<sup>2</sup> 警察宿舍亦是「保育中環」的其中一個項目。

# 保育與其相關的字詞解釋

## 1. 保育

指一切保護歷史建築使其文化意義得以保存的措施，包括修復、翻新、改建及活化再利用。

## 2. 法定古蹟

具極高文物價值而受法例保護的歷史建築物、考古、古生物地點或構築物根據《古物及古蹟條例》，古物事務監督<sup>1</sup>經諮詢古物諮詢委員會，並經行政長官批准後，藉憲報公告宣布個別地方、建築物、地點或構築物為法定古蹟。隨後，古物事務監督可阻止對法定古蹟作任何改動或酌情規定改動時必須遵守的條件，以保護有關古蹟。截至2014年10月24日為止，全港共有108項法定古蹟。

## 3. 歷史建築評級

現行評級制度把歷史建築分為一級、二級或三級：

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。

評級由古物諮詢委員會負責。所有建築物按其歷史價值、建築價值、組合價值、社會價值和地區價值、保持原貌程度和罕有程度進行評級。

## 4. 「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。

## 5. 古物諮詢委員會

是一個法定組織，委員都是各有關領域的專門人才。委員會就古物古蹟事宜，向古物事務監督提供建議。

## 6. 可持續發展

根據聯合國環境與發展世界委員會的報告，可持續發展是指「既能滿足我們現今的需求，又不損害子孫後代能滿足他們的需求的發展模式。」《我們的共同未來》

(1987)



<sup>1</sup> 即發展局局長。現任古物事務監督為陳茂波。

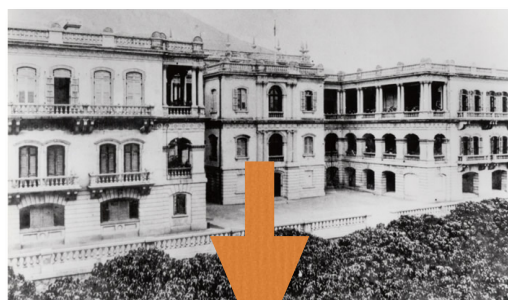
## 警察宿舍的歷史

### 城隍廟時期：

警察宿舍前身為中央書院校址。在中央書院建造之前，在該址上曾有一間城隍廟和華人居住區。在歷史學家Carl T. Smith的研究指出，城隍廟建於1843年，認為是香港華人社區首個用作「公所」的華人社區項目，供居民開會處理糾紛。1852年由一名葡萄牙人Rangel在一個公開土地拍賣中購下91號地段，地段的界線正好與警察宿舍的地址相同。Rangel圍繞城隍廟興建了約50間華人居住的房屋，並且名為Rangel's Estate。後來Rangel在1873年去世，政府於1876年購入其物業作興建中央書院的校舍。根據香港政府於1877年1月6日刊登的憲報，城隍街10號一間有神像供奉的房屋，從而可以推斷出該房屋有可能就是當時的城隍廟，惟香港政府檔案處歷史檔案館的檔案主任確定有關憲報並無依附任何平面圖。此外，地段第55、93、91及91A號<sup>1</sup>已被清楚標示在1856年的香港維多利亞城地圖上，但從測繪處所得的地圖中，並沒有任何早於1877年的地圖標示出城隍街的街道號碼。因此，警察宿舍現址的範圍內並無確實的證據可以顯示城隍廟的具體位置。

### 中央書院時期：

1862年中央書院在歌賦街建校，是香港首間由政府興辦的學校。國父孫中山先生亦曾於歌賦街校舍上學，為中央書院創校以來第2746名學生。其後於1889年移遷到鴨巴甸街與荷李活道交界，並改名為維多利亞書院。1894年再改名為皇仁書院。興建新中央書院前的狀況，在1883年有關建議興建新中央書院的報告中清楚描述該址當時的狀況，報告指該址的「外貌和形狀有點不適宜及令人感到沮喪，不單有南北走向的陡峭斜坡，東西走向亦然」。報告又指出平台實際高度將以填築的方式作大幅度的修改，這顯示新校舍在動工興建之前，很可能先進行地盤平整工程。署理輔政司史釗域<sup>2</sup>於1885年9月26日刊憲，招標承辦新中央書院的建造工程。新中央書院於1889年8月落成及啟用，但工務報告指出新校舍頂部因未有妥善蓋好，出現漏水的問題。新校舍的設計為一幢「E」形的三層式建築，包括：地庫、地下和一樓。書院分為東翼和西翼。日治期間，書院被逼停辦，校舍成為日軍騎兵部隊司令部，其後遭戰火嚴重破壞，並於1948年全面拆卸。皇仁書院於1947年在堅尼地道重開臨時校舍，並在1950年遷至高士威道，維多利亞公園對面的現址。



<sup>1</sup> 即警察宿舍的地段。

<sup>2</sup> 曾任中央書院第一任校長。

## 警察宿舍時期：

早期警隊只為較高級、西方及印度裔的警員提供宿舍或租屋津貼。至第二次世界大戰後才開始為已婚的員佐級警員<sup>1</sup>，包括華裔警員，提供宿舍。因當時，香港人口急速增長，對警員的需求大增，提供住宿希望可以吸引更多人投考警隊，並且藉以提升前綫警員的士氣。1948年中央書院拆卸後，於原址興建警察宿舍。第一所落成此類型的宿舍就是荷李活道已婚警察宿舍。警察宿舍於1951年啟用，建有2幢宿舍大樓<sup>2</sup>提供140個一房及28個由兩房結合而成的單位，並且附有1幢樓高兩層的少年警訊會所，佔地約6100平方米，整體樓面總面積約15400平方米。警察宿舍屬長型設計，主要屬承重牆建築<sup>3</sup>，每個單位均有獨立露台和廚房，每層均有公用走廊、公廁和浴室，供各住戶共同使用。60年代更加建升降機方便上落。70年代各住宅單位擁有獨立廁所和浴室。低層平台亦有一座曾用作荷李活道警察子弟小學<sup>4</sup>的建築物。前特首曾蔭權及其弟弟前警務處處長曾蔭培自小在這裡成長，出身於警察家庭的曾蔭權，一家八口曾居於此，當時他住在A座4樓314室。此外，現任特首梁振英亦曾就讀於荷李活道警察子弟小學並住在A座5樓H503室。



警察宿舍於2000年2月全面空置。空置期間曾被借用以拍攝電影<sup>5</sup>。其中由陳可辛執導的恐怖片《三更之回家》差不多完全在宿舍內進行拍攝。當中最令人毛骨悚然的就是觀眾原以為于輝(黎明飾)是在替全身癱瘓的妻子(原麗淇飾)清洗身體，追看下去才發現那竟是一具死去多年的屍體。導演巧妙地利用此建築物簡潔、實用的現代主義建築空間，成功營造恐怖氣氛。空置數年後，政府曾在2005年初把警察宿舍地皮列入勾地表，地皮佔地64,584平方呎，估價逾30億，建議在該處發展為住宅。其後指地皮下埋有古物，於2007年10月將警察宿舍用地從勾地表剔出，為期一年，以探討活化此用地的可行性。

<sup>1</sup> 即初級警務人員。

<sup>2</sup> 警察宿舍有兩棟大樓分別為A座和B座。

<sup>3</sup> 指建築物內少用支柱或橫樑。

<sup>4</sup> 後來改變為中區少年警訊會所。

<sup>5</sup> 包括：《全職殺手》及《三更之回家》。

### 「荷」其趣事—「胡哩胡塗」警察宿舍



早期入住警察宿舍的很多是威海衛警察包括特首梁振英父親，他們的廣東話發音不正，把荷李活道宿舍讀成「胡哩胡塗」宿舍，

很多人更戲稱該處為「胡哩胡塗」警察宿舍，荷李活道亦稱為「胡哩胡塗」。

## 發掘文物及活化的過程

### 發掘時期：

古物古蹟辦事處<sup>1</sup>曾在該址進行數次勘測。2005年12月，古蹟辦對該址內的架構物進行初步評估，並發現該址被不同時間建成的多種類型擋土牆和圍牆所包圍。古蹟辦在沿士丹頓街和鴨巴甸街的現有圍牆進行初步勘測，以測定其建造物料和方法。古蹟辦在該址內和該址周圍發現中央書院遺跡，包括圍牆和擋土牆的花崗石軸和基座、擋土牆的牆角石、連接各平台的梯級等。2006年1月，古蹟辦進行進一步的勘測。2007年3月19日至7月25日，政府有關方面對中央書院舊址進行考古調查。古蹟辦根據大量歷史文獻，在接近600平方米的範圍進行發掘工作，最深至地面以下4米。工作人員發現，有近40%的中央書院地基遺址在舊警察宿舍停車場地面以下，包括一些舊石級。發掘出來的遺址還包括地下渠道、牆基、板灰牆，部份石條上更有當年印上的墨字蹟。另外，工作人員發現大量遺物，包括一些珍貴的瓷器碎片、銅錢、鋪地瓷磚等。



古蹟辦認為學校地基遺跡的文物價值，可以按其真確性和完整性予以估評。地基牆花崗石塊的定線，基本上與1883年的設計圖吻合，而且大致上顯示出地基的構造。這些埋於地下的結構，加上地面上的歷史構築物，組合成該址完整的歷史配置，有助反映中央書院的歷史。

### 活化時期：

調查完成後，古蹟辦按照現行保護考古和歷史文物的機制，將前中央書院遺址列為具考古研究價值的地點。政府亦從勾地表中把警察宿舍用地剔出，以探討活化的可行性。在2008年2月至5月期間，進行了為期三個月的公眾諮詢，收集市民對活化該址的意見，而普遍所收集的意見，都是認為應保存兩座宿舍。時任特首曾蔭權在2008年10月《施政報告》中，決定將地皮從勾地表正式剔除，並且指定把用地活化作創意產業及有關教育用途。在2009年10月《施政報告》中，特首進一步宣布把地皮列入「保育中環」計劃的八大項目之一。其後，古諮會於2010年11月把警察宿舍列為三級歷史建築。同月，政府把警察宿舍的活化項目交由同心教育文化慈善基金會有限公司，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，活化為「元創方」，並作為標誌性創意中心，希望能夠為香港的創意文化發展注入活力和建立創新的平台。2012年在建築署的監督下，活化工程展開。

<sup>1</sup> 古物古蹟辦事處隸屬康樂及文化事務署，是一個專責歷史文物保護及教育的部門。

## 警察宿舍活化後的現況

### 元創方時期：

2014年，這裡變身成為香港創意設計地標「PMQ元創方」<sup>1</sup>，致力把PMQ打造成為香港創意產業的輝煌標誌，在區內綻放耀目光芒、讓香港的優質品牌光芒四射，並成功開拓國際市場和提升社會各界認識和支持設計及創新的價值。PMQ於2014年4月14日開始局部開放，於2014年6月21日在行政長官梁振英、發展局局長陳茂波主持下正式開幕。PMQ的工作重點是活化具有歷史價值的建築群，成為獨一無二及極具吸引力的創意產業中心。藉此宣揚「創作企業家精神」把創意轉化為商機，以培育更多本地創作企業家及設計師，並致力向社會各界推廣創意及設計的精神，推動本地的創意文化。其活化及營運資金主要來自同心基金捐贈的一億港元。雖然特區政府負責進行原址的基本結構及屋宇裝備工程及支付有關工程的費用，但作營運機構元創方管理有限公司仍需承擔支付政府工程以外的修葺工程及裝修費用。故管理公司需要經常性收入作為營運資金。因此商戶租金是支持日常管理、營運及維修等開支的主要收入來源。

PMQ的兩幢主樓Hollywood和Staunton，分別以其相鄰的街道—荷李活道及士丹頓街之英文名命名。兩幢主樓於4樓互通，方便穿梭往來。PMQ最多可容納約130個租戶，供本地設計師租用的工作室和商舖，撇除短期租出予推廣之用的「Pop-upStore」，現有百多個單位和餐飲店，內有眾多設計工作室及商店，雲集超過100位設計師及創意企業家，帶來不同的時裝飾物、時尚生活產品、食品、家具、珠寶及手錶、設計服務及設計廊等。每個單位約大四百呎，月租一萬元起，根據差餉物業估價署公布2012年中上環乙級寫字樓月租訂定，本地新進設計師會獲兩至五成租金優惠，並有管理費和水電費等補貼。PMQ租戶必須通過遴選委員會審批，租戶評審準則是創意和商業元素各佔45%，對PMQ貢獻則佔10%。租約為期兩年，約滿後承租的設計師或機構須重新申請及審批。同時，租金優惠只給予本地或新晉設計師，本地知名設計師或海外設計師則須支付市值租金，約一萬八千元。因此租戶大多為本港新晉創作企業家為主，提供中高檔次的創意禮品、自家設計時裝、生活家品，以及產品、平面、品牌及包裝等一系列設計服務，且設有咖啡店及餐館。當中本地著名原創品牌Chocolate Rain也在PMQ開設了全港第一家本地創作的主題餐廳。歌手古巨基及其妻子亦於PMQ經營了一所甜品麵包酥餅店。

此外，PMQ亦會定期舉辦一些大型的活動，以增加人流。開業至今的活動包括：

- ❖ PMQ Night Market
- ❖ 「1600熊貓遊香港. 創意X保育展」
- ❖ 「安德蕾·普特曼 – 風格大使」大型回顧展

<sup>1</sup> 下稱PMQ。





- ❖ 中秋賞燈會
- ❖ Clockenflap預演派對Miniflap
- ❖ 元創方潮型萬聖節

活化及保育方面，PMQ保留了警察宿舍的兩座的宿舍及少年警訊會所，另外在A座和B座間之中央廣場上興建一個600平方米的多用途會堂"QUBE"，4樓平台則設空中花園作為通道連接，並名為「智方」。而地下對出的廣場空間前身為操場和停車場。活化後變身為佔地面積1000平方米的"Aberdeen Courtyard"及"Marketplace"廣場，而連接兩座宿舍之間的天幕



則採用特殊玻璃，可阻擋紫外光，方便市民在地面平台乘涼。警察宿舍採用半開放式設計，原本的廚房設於單位外的走廊，現用作展示商戶的藝術品及貨品外，亦可作為閒座區，讓遊人隨意休息。而洗手間則設於各樓層左右兩端，另附設升降機方便上落。PMQ雖然更改了不少地方的用途，但也保留多個歷史遺跡，包括警察宿舍正門、中央書院的石級與石牆、前中區少年警訊會所、中央書院入口石柱及柱座等。在中央廣場下更開闢了地下展示廊"Glimpse PMQ"，展示前中央書院兩段最長的花崗岩地基及六件從遺跡中發掘出來的鋪地瓷磚及建築構件。A座5樓H503室<sup>1</sup>設置展覽區播放前警察宿舍居民訪問的短片並展示一些警察宿舍的舊照片，並且在展覽區對出的通道亦展出了由皇仁舊生會永遠名譽會長何鴻燊贊助的1：75中央書院校舍大型模型。



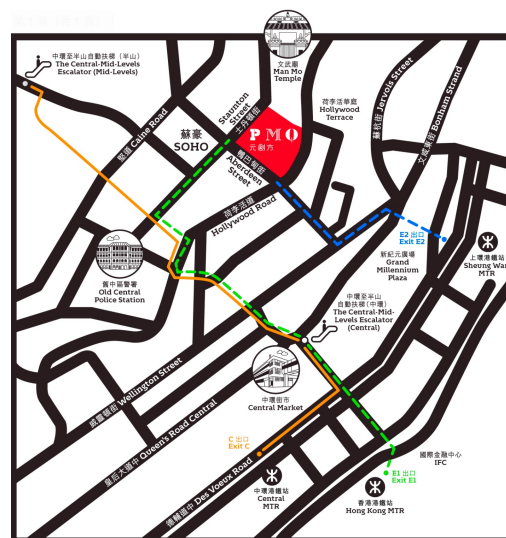
<sup>1</sup> 現任行政長官梁振英於警察宿舍時所居住的單位。

## 為何會活化警察宿舍為元創方？

因警察宿舍用地獨特的位置和豐富的歷史背景，因而有潛力發展成為匯聚創意人才的標誌性創意中心。時任行政長官曾蔭權在2007年《施政報告》中公布，警察宿舍用地將從供申請售賣土地一覽表中剔出為期一年，讓各界提出活化建議。政府隨後廣泛徵詢主要持份者(包括立法會、民政事務委員會、中西區區議會、古諮會、旅遊業策略小組、旅遊業議會、市區重建局和香港建築師學會)的意見，並在2008年2月至5月進行為期3個月的公眾諮詢活動。其後，行政長官在2008年《施政報告》中公布，政府決定正式把警察宿舍用地從供申請售賣土地一覽表中剔出並予以活化，作創意產業和教育用途。活化的詳細原因有以下數個：

### 1. 獨特地理位置

警察宿舍用地毗鄰中區多個歷史地點和歷史建築物（包括：中區警署建築群、文武廟、東華東院、樓梯街等）、現時荷李活道一帶的文化及創意產業商戶（例如：古董店和藝廊等），以及荷里活道南面的蘇豪和蘭桂坊區多采多姿的文化景觀。政府為善用上述優勢，為項目定出3項目標，就是文物保育、推動創意產業和提供鄰舍休憩用地。警察宿舍用地在活化後能彰顯其歷史價值、產生創意產業活動的新焦點和滿足該區對更多優質休憩用地的需求，並讓區內的文物、文化和旅遊各方面產生協同效應，帶動人流。



### 2. PMQ帶來多方面的效益（包括物質和非物質）

(a)文化效益：旨在保留警察宿舍用地內現有的3幢現存建築物及前中央書院的牆基遺跡。中庭地底設置的地下詮釋區將有助彰顯該址建築和考古文物的歷史價值，讓市民大眾有機會近距離觀看前中央書院的遺跡，並了解與警察宿舍及前中央書院相關的各段歷史。

(b)增進創意及旅遊業的發展：會把荷李活道、蘇豪區和蘭桂坊一帶蓬勃發展的文化和創意產業商戶群組匯聚起來，成為創意產業活動的焦點，營造區內的創意文化氣氛。PMQ將會成為各個創意產業商戶進行創作、展示和營銷其創意產品的平台，並會舉辦多項創意和文化有關的活動，以吸引本地人士和海外遊客，成為一個香港新的地標。

(c)增加公共休憩空間：警察宿舍用地會提供各類公共設施，包括約1400平方米的園景美化休憩用地、展覽廊及配套餐飲設施等，給予公眾使用。此外，3幢現存建築物、前中央書院的牆基遺跡及園景美化休憩用地均會向公眾免費開放。PMQ的創意工作室亦歡迎公眾免費參觀，使市民大眾在閑時有多一個的休憩地方。

(d)製造就業機會：創意工作室、管理公司及配套餐飲設施日後將會聘用員工，PMQ項目因此可創造約六、七百個職位，從而製造就業機會。

---

## 警察宿舍活化後的批評

警察宿舍活化的主要目的需是希望令大眾了解更多關於警察宿舍的歷史背景、製造一個地方給本地設計師建立工作室和希望方便周邊的居民。可是，警察宿舍在活化為PMQ後，卻在建築設計、管理和活化的原意等，多方面出現了一些缺點，引起不同的市民、團體，以致部分立法會議員不滿。問題有以下數項：

### **1. 違背活化的原意**

警察宿舍活化的原意被違背，由原來希望製造一個地方給本地設計師去以便宜的租金租用，變為由一些名店進駐。此外，活化的目的更包括令公眾了解更多關於警察宿舍及前中央書院的歷史，並且設立地下展示廊向公眾顯示前中央書院地基遺蹟。可是，不少的團體都指出PMQ對警察宿舍的歷史及考古遺址的詮釋不足，並且完全抹去數年前民間各界介入爭取保留的往事，而且更有市民批評PMQ逾八成單位均是商舖，像翻新多於保育。

### **2. 設計方面的缺陷**

有政黨發現，PMQ地下展示廊的玻璃天窗竟是平台的通透地板，使展示廊內不但能一睹地基遺迹，平台地板上女士的裙下春光亦一覽無遺。此外，PMQ兩座大樓的樓梯亦採用中空設計，梯級與梯級約有5吋空隙，於斜下方仰視，便可窺看梯間的情況，着裙女士跨步踏上樓梯，隨時春光乍洩。再者，樓梯兩旁更用上玻璃圍欄，如果穿上裙的女士們接近圍欄，同樣有機會走光。PMQ林林種種設計上的問題令不少的女士憂慮。但PMQ發言人則稱，地下展示廊上方設玻璃地板，旨在讓公眾能多角度欣賞中央書院地基，已在玻璃地板旁邊張貼告示，提醒訪客「留意下層拍照」，而主樓中空設計的樓梯正進行優化工程，改善走光問題。有立法會議員對此表示關注，認為PMQ在建築設計上使用玻璃或反光物料會製造走光黑點，加上PMQ作為開放予公眾的創意產業中心，會吸引不少女士入場參觀，管理公司不應漠視女士走光風險，促請盡快改善。

### **3. 影響周邊居民**

PMQ有時會舉行「中環夜市」以吸引人們前來PMQ參觀，由傍晚開始直至晚上11時，節目包括露天音樂會，零售攤位，亦有廚師及調酒師供應食物及雞尾酒等。因活動在戶外進行，音響和人群製造大量噪音，傳出的聲浪令附近居民難以安寧，甚至活動結束後仍傳出聲響，擾人清夢。再者，由於場內有酒精飲品出售，令PMQ附近的地方有酒客聚集，引至周邊環境變得雜亂，品流複雜，且易有人醉酒鬧事，令附近的居民怕PMQ是繼蘇豪區及蘭桂方後，另一個酒吧區。事件亦令人關注，經活化後的古蹟，最終只是供遊人吃喝玩樂的場所，保育則變為配角，令PMQ仿似淪為另一個商業項目。不是為提供休憩空間給附近的居民，反而為附近的居民帶來煩惱。惟PMQ發言人指，提供場地舉行夜市是希望讓公眾認識PMQ及為區內零售活動注入新動力。在過去的活動，管理公司已採取一系列監控措施，包括檢測場內聲音分貝值、派工作人員不時觀察場內人潮等，減少對附近居民的影響。

## 未來香港歷史建築活化發展用途的可行性

未來香港歷史建築活化的發展用途有很多的可行性，例如：可把歷史建築活化成商場、博物館、遺址、酒店等，也可以參考其他地方的良好範例（詳見下表）。

活化的地方			
原有用途	典當舖	清朝皇家庭園	大型樓房
活化後用途	典當博物館 金庸小說圖書館	遺址公園	酒店 商店

就以與香港船程55分鐘的澳門為例，它的歷史背景與香港十分相似，都是屬於其他西方國家的殖民地，同樣也有很多歷史建築見證着澳門的變遷。但是，活化歷史建築的規劃卻比香港完善。它們專責成立一個文化局，去處理有關文物保護方面的工作。其中，德成按更是當中最成功的一個例子，因為這個歷史建築物榮獲聯合國教科文組織文物古蹟保護獎榮譽獎。它得到這個榮譽並不是僥倖，而是澳門政府在文物保護下苦功後所得來的成果。所以香港可以借鑑其他地方良好的示範，為未來的保育工作打好基礎，以更全面及更多角度的方向去為歷史建築進行活化。

另外，由於香港土地的需求十分緊張，土地供不應求。如果把香港的歷史建築活化成其他用途，既不用徵收土地，又可以把歷史悠久的建築物改變成一些切合社會需要的設施，可以是公共休憩空間、展覽場地、表演場地、診所等。何樂而不為呢？因此，未來香港歷史建築發展的方向，應該從一個既能夠保育歷史建築物又能滿足一些市民大眾慾望的方向發展，政府應該徵詢一些地區的意見，舉辦一些諮詢會，甚至徵詢區議會的建議，確切地了解市民的需要，盡量滿足該區市民的期盼。例如歷史建築物所處的地區，有迫切的老人院宿位需求，政府就應考慮把該建築物改變用途為護老院，去滿足該區的居民。其實，香港亦有這些類型的活化例子，例如把舊赤柱警署<sup>1</sup>活化成一所超級市場。未來應該朝著這個方向去發展，以善用這些土地資源，增加歷史建築的實用程度。避免出現，活化後使用率或參觀人數偏低的情況，浪費這些寶貴的土地資源及歷史悠久的建築物。

<sup>1</sup> 舊赤柱警署被列為香港法定古蹟。



## 活化歷史建築可改善的地方

其實，現今政府活化歷史建築物的時候，仍然有不少可以改善的地方。例如可以改善歷史建築附近的交通配套、宣傳、歷史建築的配套設施（例如：洗手間、無障礙設施）、建築物的安全結構等。以至在政策上也有很多可改善的地方。

就以是次專題研習所研究的地方PMQ為例，其中也有很多可以改善的地方。在交通配套方面，沿途途經PMQ的巴士只有一條，而且巴士的班次比較疏落，如果想乘搭港鐵，則需要在下車後走一段長而斜的路才能夠到達PMQ。試想想如果有一些上了年紀的人士要前往PMQ參觀的話是十分不方便。此外，PMQ附近的道路，行車線只有兩條，而且有時更會被一些私家車佔據了其中一條行車線，所以實際可行車的只有一條。如果PMQ有大型活動舉辦，附近的道路亦會因為市民從四方八面前往PMQ而造成擠塞。宣傳方面，PMQ只是在有大型活動舉行時人流才比較多，平日的人流則十分稀少，所以有關機構應該加強向市民宣傳這些歷史建築或把附近的歷史建築群串連起來成為一條歷史建築步行徑，以增加市民對這些歷史建築的認識和增加歷史建築的人流。設計方面，更有不少關於個人私隱的問題出現。通過PMQ這個例子，就足以證明政府在探討活化可能性時已出現了不少的漏洞，顯示政府在規劃或審批有關項目的時候十分魯莽和草率，沒有仔細地研究，導致在活化後出現了不少的問題，影響各個持份者。因此，政府應該早在規劃活化用途時，同時規劃附近的配套設施，並增加對歷史建築的宣傳，進行多方面的研究，去找出一個對附近居民、商戶甚至參觀者的影響最低的方案，為歷史建築進行活化。避免在活化後才發現出現不少的漏洞，介時再補救，就來不及了。

除了在活化項目上有可改善的地方，其實還可以從政策上着手改善。有很多的項目，例如皇后碼頭、永利街等，政府都被指沒有充分諮詢市民的意見，就自行決定項目的去向，被受各方批評。其實，有關機構應考慮延長諮詢期限，並舉辦多場的諮詢會，以聆聽或收



取更多市民對活化項目的意見，並且在決定計劃後再三改善，以盡量去滿足大部份市民的意見。或者與一些自行組織的團體接觸，例如中西區關注組等聯絡，了解他們對活化歷史建築的詳細意見。改善這些關於政策上出現的問題。減低政府與不同人士對活化歷史建築上的分歧及矛盾，分解市民對計劃上的誤解，藉此讓政府表現他們是會考慮及關注市民大眾的訴求及意見。同時，政府亦應派出更高級的官員，落區與市民見面，直接了解市民的意見，並告訴市民政府並不是敷衍大家，浪費時間。

---

## 如何為歷史建築吸引人流？

其實PMQ的人流相比起其他的歷史建築，例如：前荔枝角醫院、芳園書室、前北九龍裁判法院和雷生春等的人流只是「小巫見大巫」。其中芳園書室開業一年，僅得約4,290人次，平均更只有每日11人次參觀。究竟除了舉辦大型活動又可以如何去吸引更多的人流參觀這些歷史建築呢？我們提出了以下數個的建議，以增加歷史建築的人流，令歷史建築不再好像以前那麼「旺場」。

### **1.免費交通接送**

歷史建築的管理公司可在歷史建築附近的港鐵站或大型地標提供一些免費穿梭巴士來往這些歷史建築物，方便遊人前往這些歷史建築，並不會因歷史建築所在的位置偏陋而有所卻步，以吸引更多人流前往。

### **2.手機應用程式**

隨著各式各樣的智慧型裝置的普及，不少人都「機不離手」。這些歷史建築可以製作一些手機應用程式，介紹歷史建築的一些資料，並加入一些能與用家互動的功能，例如：擴增實境（簡稱AR）、近場通訊（簡稱NFC）等。將智能裝置對準歷史建築內具有AR或NFC功能的展品或宣傳物品如海報、圖片、畫作等，能偵測出3D效果或動畫或傳送一些信息給參觀者，過程中與參觀者產生互動，令參觀者對歷史建築留下好感與深刻的印象甚至延長逗留時間。更可以配合其他推廣活動如抽獎活動等，誘使參觀者積極參與活動，從而提高歷史建築的口碑及人們再度參觀的機率，吸引人流。

### **3.與本地旅行社合作**

有關機構可與一些本地旅行社合作，舉辦旅行團讓一些來自世界各地的遊客來參觀香港歷史建築，並且支持一些在歷史建築內開業的商店。此外，與本地旅行社合作舉辦旅行團，同時也可以增加歷史建築的人流。如果希望旅行社舉辦旅行團前往這些歷史建築，政府可以向旅行社提供一些優惠或資助，例如：豁免入場門票、提供一些交通補貼等，以吸引旅行社把這些歷史建築編入旅行團行程中。

### **4.到社區或學校進行宣傳**

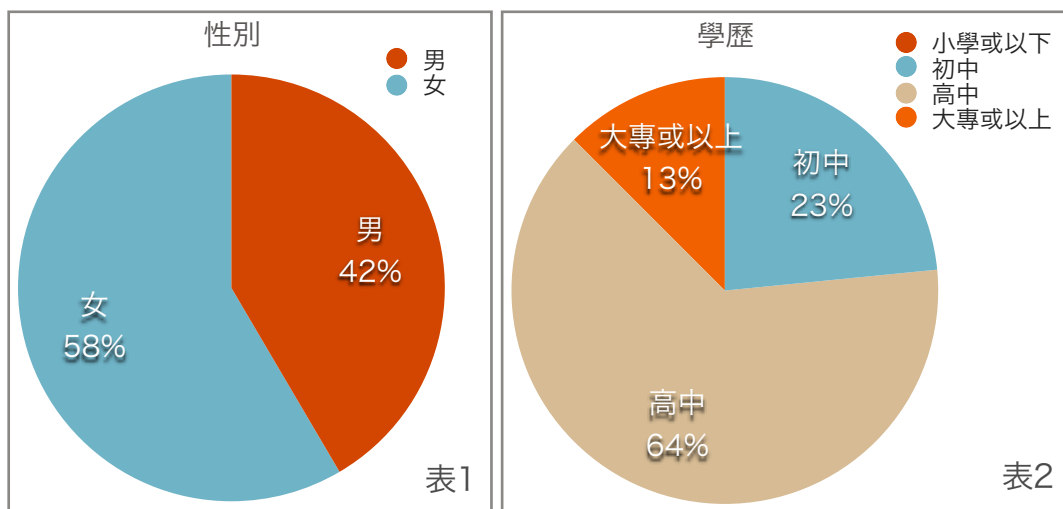
政府或歷史建築的管理公司可到學校或一些屋苑舉辦一些活動，例如：講座、派發一些小冊子等。去宣傳一下這些歷史建築，並且能夠邀請一些學校或屋苑舉辦一些考察團前往這些歷史建築參觀或吸引學生或居民在空餘的時間前往這些歷史建築遊覽。

### **5.成立歷史建築保育基金**

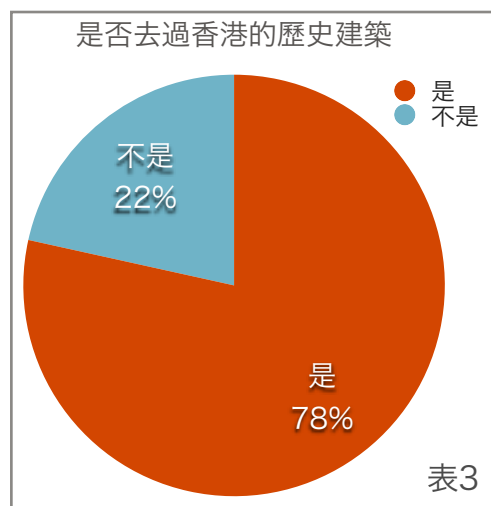
其實，歸根究底還是要靠政府對歷史建築的支持。因此，我們建議政府成立一個歷史建築保育基金，藉此津貼有關機構為歷史建築進行宣傳，管理公司不用擔心金錢的問題，可以為歷史建築進行宣傳。根據特首梁振英在2015年發表的《施政報告》中指政府將會研究落實古諮會就歷史建築保育政策檢討所提交的建議，包括準備成立歷史建築保育基金。

## 問卷分析

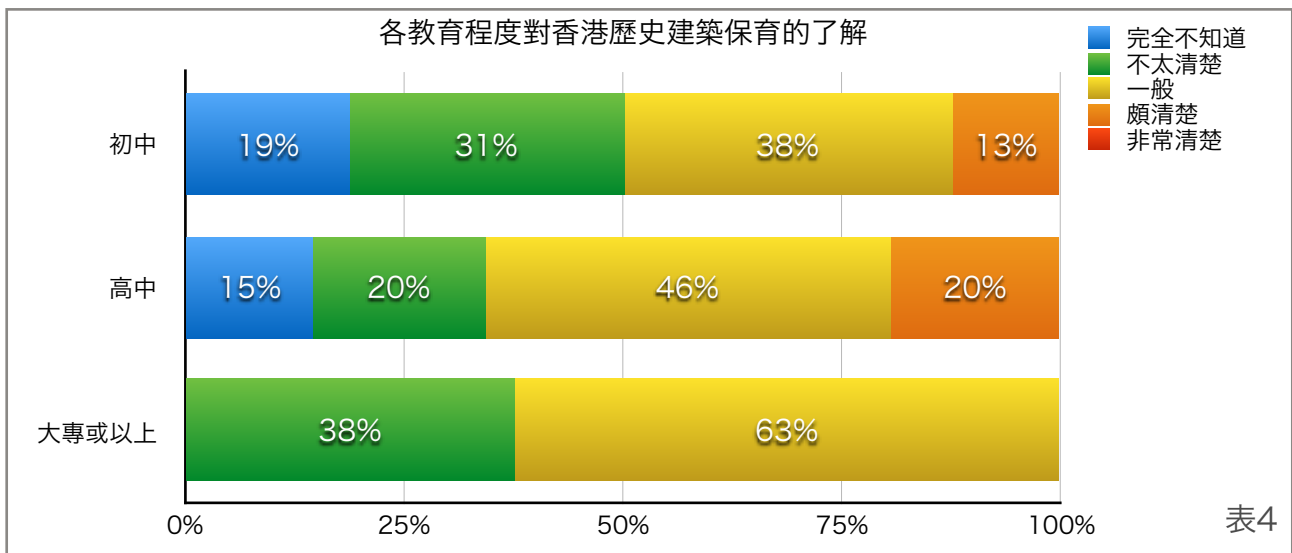
是次問卷調查的目的是為了了解香港歷史建築保育的政策及人們對歷史建築認識度。可惜，問卷調查亦受到不少的限制，包括：受訪者主要來自學校，故未能全面反映社會大眾的意見。是次的問卷調查在2015年1月26日至1月28日在寧波第二中學進行。我們是次的問卷調查合共收到65份。以下為問卷結果：



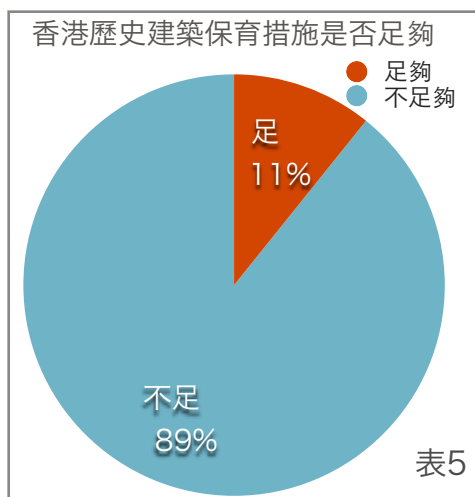
根據以上的資料顯示，在65份的問卷中有42%的受訪者是男性，有58%是女性。是次問卷調查，女受訪者較男受訪者多。受訪者的學歷，有23%是初中，64%是高中，擁有大專或以上學歷的受訪者則有13%，並沒有受訪者的學歷是小學或以下。



根據以上資料顯示，在65份的問卷中有78%的受訪者曾去過香港的歷史建築，有22%的受訪者沒有去過香港的歷史建築。有較多的受訪者曾去過香港的歷史建築。

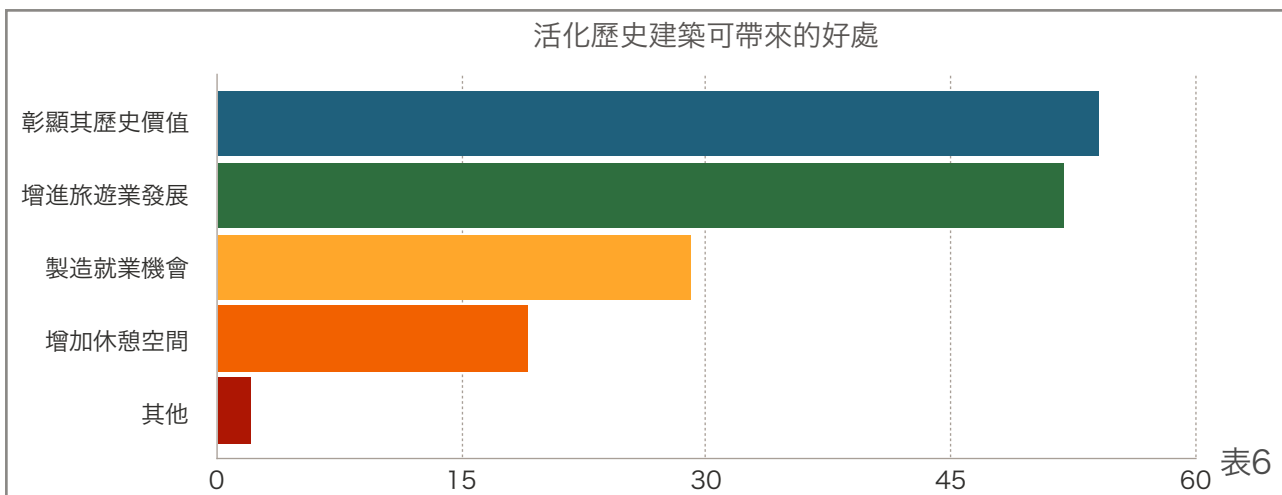


根據以上資料顯示，初中受訪者中，有19%對香港歷史建築保育方面全無了解，為三個教育程度中最高。高中受訪者中，分別有46%和20%的受訪者指出他們對香港歷史建築方面的了解一般和頗清楚。而大專或以上的受訪者對香港歷史建築保育方面的了解，則有38%指不太清楚，有63%指一般，其中更是三個教育程度裏唯一一個組別沒有受訪者指出他對香港歷史建築保育全無了解。由此可見，學歷越高的受訪者對香港歷史建築保育方面有較深的了解。

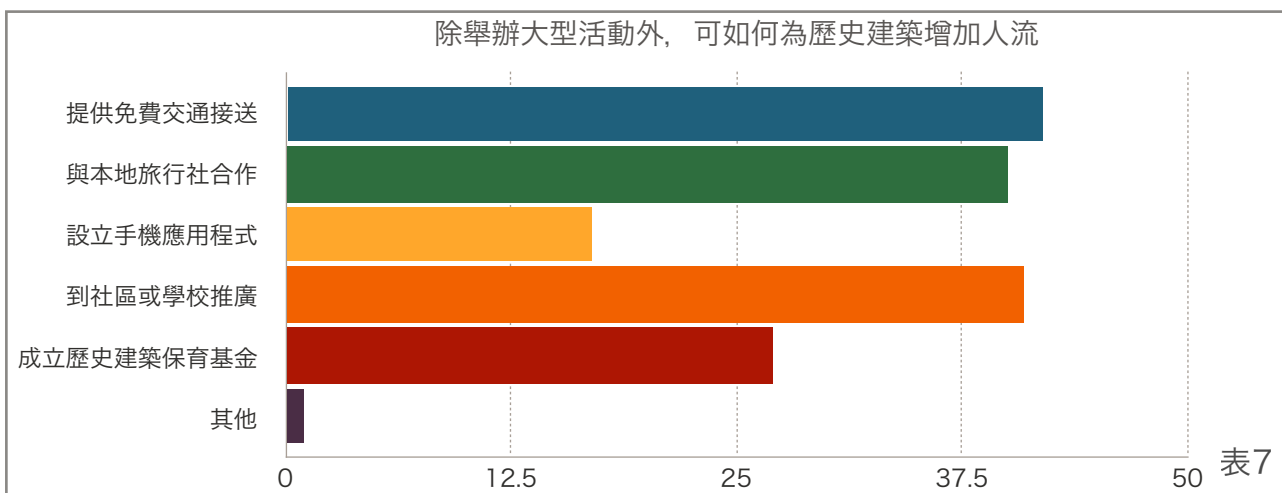


根據以上資料顯示，在65份問卷中，有89%的受訪者認為香港歷史建築保育措施並不足夠，只有11%的受訪者認為香港歷史建築保育措施足夠。顯示大部分受訪者均認為香港歷史建築保育措施不足夠。





根據以上資料顯示，有54名受訪者認為活化歷史建築帶來的好處是能彰顯歷史建築的價值，有52名受訪者認為帶來的好處是能增進旅遊業發展，有29名受訪者認為帶來的好處是能製造就業機會，有19名受訪者認為帶來的好處是能增加休憩空間，亦有2名受訪者認為能帶來其他的好處，包括：延續「集體回憶」及增加公共空間。



根據以上資料顯示，有42名受訪者認為可提供免費交通接送以增加歷史建築的人流，有40名受訪者認為與本地旅行社合作提供旅行團前往歷史建築可增加歷史建築的人流，有17名受訪者認為可設立手機應用程式以增加歷史建築的人流，有41名受訪者認為可到社區或學校進行推廣以增加歷史建築的人流，有27名受訪者認為成立歷史建築保育基金以津貼管理公司為歷史建築進行大規模的宣傳從而增加歷史建築的人流。另外，亦有1名的受訪者認為可製作一些有關歷史建築的影片，以為歷史建築進行推廣增加人流。

## 實地考察結果

為了能夠對PMQ有更加深入的了解，我們決定到PMQ進行考察，藉此希望能夠幫助我們完成是次的專題研習，並加深對PMQ的認識。以下是實地考察的詳情：

參觀日期：19-12-2014（星期五）

參觀時間：2:00p.m.-3:30p.m.

出席組員：蔡董燃、張希晴、朱茵宜、蔡依彤

缺席組員：曾靖喬（因出席學校合唱團練習）

行程表：

時間	活動	地點
下午12:00	乘601巴士前往灣仔北海中心	秀茂坪巴士站
下午1:15	轉乘26巴士往PMQ	北海中心巴士站
下午2:00	抵達PMQ參觀	PMQ
下午3:30	離開PMQ，並步行至中環街市	
下午3:45	解散，各組員自行乘車回家	中環街市巴士站

考察重點：

1. 觀察PMQ人流
2. 參觀PMQ的地下展示廊、商店及其他歷史遺址

考察結果：

1. 由於我們於星期五下午到訪PMQ，人們可能需要上班未能前往PMQ參觀，加上其地理位置歧驅，四周都是斜路，而且縱橫交錯，不熟悉其位置的人未必能到達，所以人流比較稀少。我們於商店樓層計算2分鐘有多少人經過，結果連同我們4人，2分鐘內只有7人經過。PMQ的人流十分冷清。
2. 在商店方面，商店內的商品都十分精緻，但略嫌昂貴，顧客未必會購買。而在地底的地下展示廊指示不足，我們需找15分鐘才能找到其位置。而其他歷史遺址亦沒有特別表示，只是在其中一個單位設置展覽，介紹警察宿舍的歷史。

建議：

1. 詳見P.12
2. 管理公司可增加指示牌，指示參觀人士前往各個地方。或增加職員指引參觀者。



---

## 總結

在今次的專題研習中，我們發現政府在活化歷史建築時有很多的漏洞，例如：影響附近居民、設計不周全、喧賓奪主<sup>1</sup>等。其實，政府活化歷史建築是希望帶動人流、振興旅遊業的發展、增加休憩空間、彰顯歷史建築的價值，甚至製造就業機會等。可是，政府的「如意算盤」似乎就不能打通了。因為在活化後，歷史建築的人流一如以往的「熱鬧」，投放在歷史建築上的資金，恐怕全都掉進大海裏。

要改善上述的問題並不是沒有方法去解決的。其實，政府可以參考其他地區活化歷史建築的例子，鄰近地區澳門就是一個很好的例子，因為其歷史背景與香港較為接近，有些歷史建築也是一樣融合中西文化，並且有一套完善的計劃去活化歷史建築，十分值得香港政府去借鏡。至於如何去為歷史建築增加人流，除了舉辦大型活動外，還可以提供一些更便捷的交通配套以至追上潮流設立一些手機應用程式，甚至還回基本步到社區或學校進行宣傳等措施，都能夠為歷史建築增加人流。長遠來說，為免浪費這些歷史建築的用地，政府應該把歷史建築的用途改變成一些切合社會需求的設施，既能保育歷史建築又能滿足市民的需求，使用土地資源。

我們在問卷調查中發現，有78%的受訪者曾去過歷史建築，有22%的受訪者則沒有去過歷史建築，雖然曾去過歷史建築的受訪者比沒有去過的受訪者多，但是如果按比例去計算的話，全香港人口<sup>2</sup>中只有約567萬的人到過歷史建築，有近160萬人從未去過歷史建築，所以政府應多推廣歷史建築，讓更多市民前往，增加歷史建築的人流。另外，大部分的受訪者對香港歷史建築保育情況的認識較為片面及認為政府對歷史建築保育的措施並不足夠，顯示政府需要加強對市民的宣傳，以加深他們對歷史建築保育的認識。同時，政府也應該增加一些對保育歷史建築的措施，去保留一些極具歷史價值的建築物，以免破壞這些歷史建築的完整性。

特此鳴謝以下人士（排名不分先後）：梁劍青老師及所有問卷的受訪者，抽空其寶貴的時間去協助我們進行是次的專題研習。

---

<sup>1</sup> 像翻新多於保育。

<sup>2</sup> 根據統計處資料顯示，至2014年年底香港人口約有726萬人。

---

## 組長的話

前荷李活道已婚警察宿舍、元創方、PMQ等，在我未完成這份專題研習前通通都是一些不認識的地方。但是當我經過製作這份專題研習後，讓我對這些歷史建築物都有更深的認識，例如：它的歷史背景、活化後的面貌、活化後的批評及可改善的地方等。甚至更到PMQ進行實地考察，去更深入地的了解它。通過今次我對這些歷史建築的了解，讓我知道這些歷史建築的資料及近年香港保育的發展。同時，也令我得知政府其實還有很多可以改善的地方，去減少對附近的居民影響，所以我希望政府可以儘快改善這些問題，不要浪費這些歷史建築。

此外，我在是次的專題研習中，亦很感激我的組員，因為沒有他們的努力，就不會有這份精美的專題研習。雖然，初時他們並沒有如期繳交他們要負責的部分或是把吩咐做好的工作草草了事就算。但是，最終他們都是把工作做好，不用我再三催促。我們在專題研習中，有很多時都為了一些雞毛蒜皮的小事而爭持不下，有一次我更發了很大的脾氣。我們最後都會心平氣和地再次討論解決問題的方法和檢討自己可以在事情中可以做得更加好的地方。正所謂：「經一事，長一志。」，讓我知道單單互相爭持不下是無法解決問題的，而是需要組員間互相的專重和磨合才可以把事情做得更好。

在今次的專題研習中，有很多事都是要親力親為，製作亦一年比一年認真，由報告去年的十多頁變為廿多頁，更需要自己去計劃實地考察的過程，令我學會如何仔細地規劃好事情。

另外，我也要向我們組的顧問老師—梁劍青老師。在我們在這份專題研習中遇到困難的時候，給予我們一些寶貴的意見，例如：告訴我們下午到PMQ較好。而且，在我們請他幫忙派發問卷給4D班的同學填寫時，他二話不說便答應了我們，並在第二個小息就收好，幫助了我們很多。

總括而言，在這份專題研習中讓我學會怎麼去跟別人一起合作、討論，更加讓我了解了很多關於PMQ及香港歷史建築保育的事。展望未來能夠有更加多的歷史建築，都能受到別人認識，而不是擺在一旁寂寂無名的廢棄建築物。在有空的時候，我也會到訪不同的歷史建築，希望認識更多關於它鮮為人知的一面。下年度將會由自己一個完成專題研究報告，希望經過吸取今次製作這份專題研習的經驗，介時可以把專題研習的內容弄得更加豐富和精美。



蔡董燃 3B (33)

---

## 組員的話

### 張希晴 (8)

專題研習一直是最不願意接觸到的事，因為我認為這是一件十分無聊的事。現今生活中，很多資料只要在互聯網上搜尋一下，就有一系列相關的資料羅列出來，何必費心作個報告呢？但是這次的專題研習卻與其他的不同。這次的專題研習是跨科的，分別牽涉到了地理、通識、歷史等幾個我較感興趣的科目。我們要研習一個香港歷史建築的資料，僅僅是這個題目，就讓我產生了莫大的興趣了，所以在專題研習的過程中我都十分的興奮。

我們組一致選擇了PMQ作為這次的研習目標。PMQ是香港的創意中心。它的前身是前荷李活道已婚警察宿舍，位於上環荷李活道。是香港的兩任特首—曾蔭權和梁振英也是在這裡長大成人的。實地考察是我在這次專題研習中最喜歡的一個環節。PMQ的內部是一個個商店，售賣的貨品多是經店主設計的，獨一無二且精緻特別，林林總總，令人目不暇給。雖然貨品的價錢昂貴，但所謂「一分錢一分貨」，如果我當天不是沒有帶多餘的錢去，必定會滿載而歸的！遺憾的是PMQ雖然貨品精緻有創意，但人流卻不多。而事實上，如果不是有組長這位「人肉地圖」，我想我們早就已迷失在PMQ附近縱橫交錯的道路中了。在實地考察過後，我們開始着手於問卷調查中，並發現大部分受訪者都對歷史建築沒有太大的認識。因此我們更加著力於這方面，希望能讓別人更了解香港這些寶貴的歷史建築。

這次的專題研習令我獲益匪淺，不止對PMQ有了深入的了解，更了解到一個歷史建築能帶來多大多少的好處，希望政府多宣傳歷史建築，使市民的保育意識提高。

### 蔡依彤 (12)

經過這次的專題研習研究香港的歷史保育建築，我去了我以前從來沒有去過的地方—PMQ元創方，這是兩任特首曾蔭權及梁振英兒時成長的地方。但我覺得現時香港的歷史保育的設施仍然未夠完善。以我們是次探究的PMQ為例，我們乘搭的巴士到半途要下車走上去，那裡的斜坡是很陡峭的，當我們去到的時候，並沒有太多人在PMQ，有可能是因為當時我們去的時候是星期五，所有並沒有人放假，但我認為這是不相干的，因為若是名氣高的話人流就一定得多。雖然有琳琅滿目的商品但商店裏是沒有人的，讓我不禁懷疑是政府對保育歷史建築不夠完善、交通不方便還是市民並不關注香港的歷史保育呢？然而在我們的問卷內亦顯示，有大部分的受訪者都認為政府對香港的歷史保育仍不足夠。

我認識到PMQ中的商店有很多種類，例如：有教授如何整甜品的商店、飾品店、服裝店等。雖然說PMQ人流不是很多，但PMQ卻薈聚了很多設計師或藝術家所創立的品牌。我們亦參觀了地下展示廊，這主要是由中央書院發掘出的兩段最長的花崗岩地基遺蹟所組成的。PMQ的前身雖然是警察宿舍，但經過活化後，變成了PMQ這個特別的地方，我認為PMQ是一個很值得推介的地方，所以我會把它推介給我的朋友及家人。

---

## **朱茵宜 (14)**

通過此次專題研習，我學會了很多課外知識。除了增加了對香港的歷史建築的認識外，也令我對作為一個團隊工作有更深刻的了解。這次專題與之前完成的眾多專題的不同之處就是跨科進行。這是一個新嘗試，可以以一個主題，從而了解到各種科目的各種知識。

我們選擇的題目是前荷里活道已婚警察宿舍—即是現在的PMQ，在整份專題研習令最深刻的地方當然是實地考察。當天我們到達元創方，第一件留意到的是人流十分稀少，儘管在PMQ的近門口位置有活動進行亦不能吸引人流，經過長長的走廊亦一樣，只有寥寥可數的行人走過，令我大為驚訝，我認為人流稀少與到達PMQ需經過的長並斜的斜路是有關係的。另一件令我印象深刻的事情是在進行問卷調查時，我們收集問卷後發現向來經驗豐富的老師亦對香港的歷史建築這主題並不太認識。這兩件驚訝的事件讓我覺得政府對保育香港的歷史建築嚴重不足，不論在環境或是教育方面，至今已出現過不少市民不滿政府拆卸或重新規劃歷史建築而進行一些抗爭活動，雖然有一部分成功，但更大部分的是失敗，如皇后碼頭。城市發展真的比歷史建築重要嗎？

在進行這份專題研習期間，我們組的組員曾為不只一個問題爭持不下，各執己見，但最後也會討論出最佳的解決方法，令我明白到學校要求學生進行專題研習的原因是令學生學會溝通和尊重他人的意見。

## **曾靖喬 (31)**

在日常生活中，我們有很多機會可以看到不同的歷史建築，例如：砵甸乍街等。但其實我們對這些歷史建築又有多少認識呢？有多少人知道該如何保育它們呢？這次專題研習的主題是歷史建築和保育的關係，透過這個專題，加深了我對它們的認識。

我們研究的是前荷里活道已婚警察宿舍。警察宿舍於1951啟用，在2010年把它列為三級歷史建築並於2012年開始展開活化工程。在2014年變成香港創意設計地標—PMQ。在這個專題中我得到很多不同有關PMQ的知識。例如得悉其歷史和活化的原因。

在專題研習中令我最感到遺憾的是我因合唱團練習而不能與組員一起到PMQ作實地考察。但是我能從組員們的實地考察報告中加深對PMQ的認識。在PMQ內有很多不同的商店，雖然商品昂貴，但十分精緻，令我盼望能到此一遊。日後若有機會我必定會到PMQ逛逛。

在問卷調查中，我發現在65人中有22%的受訪者都沒有去過香港的歷史建築，人數是頗多的。大部份受訪者更對歷史建築沒有清晰的了解。我認為政府應從不同方面去加深市民對歷史建築的認識以及令他們了解保育歷史建築的重要性。我認為政府可以先從學生入手，最簡單的方法莫過於到學校進行講座。另外也可以到不同屋邨舉辦攤位遊戲等活動，加深市民的認識。

最後，我認為這次的專題研習實在令我增加了對歷史建築和PMQ的認識，並且希望我日後能到訪不同的歷史建築物，增廣見聞。

---

## 附錄 -- 參考資料

1. 「香港文物旅遊博覽—古蹟串串貢」古蹟遊記  
<http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/heritageBookletChi.pdf>
2. 中西區區議會文件第 31/2011 號  
[http://www.districtcouncils.gov.hk/archive/central\\_d/pdf/2011CW\\_2011\\_031\\_TC.pdf](http://www.districtcouncils.gov.hk/archive/central_d/pdf/2011CW_2011_031_TC.pdf)
3. 香港的保育政策 - 香港教育城  
[http://minisite.proj.hkedcity.net/hkiakit/cht/LS/lesson\\_9.html](http://minisite.proj.hkedcity.net/hkiakit/cht/LS/lesson_9.html)
4. 活化香港的歷史建築 - 香港教育城  
[http://minisite.proj.hkedcity.net/hkiakit/cht/LS/lesson\\_10.html](http://minisite.proj.hkedcity.net/hkiakit/cht/LS/lesson_10.html)
5. 保育和活化建築物 - 香港教育城  
[http://minisite.proj.hkedcity.net/hkiakit/cht/LS/lesson\\_8.html](http://minisite.proj.hkedcity.net/hkiakit/cht/LS/lesson_8.html)
6. 保育活化@歷史建築——香港文物保育政策通識教材  
[http://www.amo.gov.hk/b5/teaching\\_kit.html](http://www.amo.gov.hk/b5/teaching_kit.html)
7. 瞻前顧後歷史建築保育政策諮詢文件  
<http://www.gov.hk/tc/residents/government/publication/consultation/docs/2014/CBH.pdf>
8. 保留皇后碼頭事件 - 維基百科，自由的百科全書 - Wikipedia  
<http://zh.m.wikipedia.org/zh-hk/保留皇后碼頭事件>
9. 〈靈感國度—保育中環〉(2009.11.2)。頭條日報  
[http://news.stheadline.com/dailynews/headline\\_news\\_detail\\_columnist.asp?id=92947&section\\_name=wt&kw=28](http://news.stheadline.com/dailynews/headline_news_detail_columnist.asp?id=92947&section_name=wt&kw=28)
10. PMQ 元創方  
<http://www.pmq.org.hk/?lang=ch>
11. 荷李活道小冊子  
[https://www.heritage.gov.hk/tc/doc/Hollywood\\_Booklet\\_CH\\_Full\\_Version.pdf](https://www.heritage.gov.hk/tc/doc/Hollywood_Booklet_CH_Full_Version.pdf)
12. 活化荷李活道前中央書院遺址—通訊  
[http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/Newsletter\\_on\\_Central\\_School.pdf](http://www.heritage.gov.hk/tc/doc/Newsletter_on_Central_School.pdf)
13. 〈保育八大舊建築 活化中環新面貌〉(2009.10.15)。頭條日報  
[http://www.hkheadline.com.hk/news\\_topic/nt\\_content.asp?sid=2261&nt=np](http://www.hkheadline.com.hk/news_topic/nt_content.asp?sid=2261&nt=np)
14. 探討香港文物保育與城市發展  
[http://edu.singtao.com/sec/sec\\_news.php?aid=306&friendly\\_print=1](http://edu.singtao.com/sec/sec_news.php?aid=306&friendly_print=1)

- 
15. 〈留住舊夢 留住新愁 留住永利街〉 (2010.03.17)。蘋果日報  
<http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20100317/13829008>
  16. 〈元創方——以歷史建築孕育創意產業試驗〉 (2014.06.30)。星島日報  
<http://www.hkaaa.org.hk/?a=doc&id=8065>
  17. 財務委員會 工務小組委員會討論文件 PWSC(2011-12)26  
<http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/fc/pwsc/papers/p11-26c.pdf>
  18. 舊荷李活道警察宿舍 2007 年調查報告  
[http://www.amo.gov.hk/form/AAB\\_Paper131\\_hollywood\\_content\\_c.pdf](http://www.amo.gov.hk/form/AAB_Paper131_hollywood_content_c.pdf)
  19. 陳靄婷、何家騏、朱耀光 (2014)。《荷李活道警察宿舍》。商務印書館(香港)
  20. 立法會一題：荷李活道前已婚警察宿舍的活化項目(8253) - 發展局  
[http://www.devb.gov.hk/tc/legco\\_matters/replies\\_to\\_legco\\_questions/t\\_index\\_id\\_8253.html](http://www.devb.gov.hk/tc/legco_matters/replies_to_legco_questions/t_index_id_8253.html)
  21. 〈元創方買醉當係創意？歷史建築變酒客天堂〉 (2014.05.08) 。新報  
<http://pmqrevitalization.weebly.com/public-engagement-exercise.html>
  22. 保育變翻新 PMQ元創方捱轟  
<https://hk.news.yahoo.com/video/保育變翻新-pmq元創方捱轟-160000433.html>
  23. 〈地下展廊有天窗元創方步步洩春光〉 (2014.04.30)。太陽報  
[http://the-sun.on.cc/cnt/news/20140430/00405\\_001.html](http://the-sun.on.cc/cnt/news/20140430/00405_001.html)
  24. 〈隔牆有耳：乳鴿抗議PMQ淪SOHO〉 (2014.08.08)。蘋果日報  
<http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20140808/18825554>
  25. 第四期歷史建築的主要技術範疇及特別要求 - 保育·活化  
[http://www.heritage.gov.hk/en/doc/rhbt/batch4\\_Major\\_technical\\_aspects\\_and\\_special\\_requirements.pdf](http://www.heritage.gov.hk/en/doc/rhbt/batch4_Major_technical_aspects_and_special_requirements.pdf)
  26. 〈元創方15萬人次到訪〉 (2014.05.10)。東方日報  
[http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20140510/00176\\_035.html](http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20140510/00176_035.html)
  27. 〈6項歷史活化白花6億元？〉 (2014.05.08)。都市日報  
<http://www.metrohk.com.hk/?cmd=detail&id=232713#>
  28. 〈古諮會倡設歷史建築保育基金〉 (2015.1.10)。太陽報  
[http://the-sun.on.cc/cnt/news/20150110/00407\\_066.html](http://the-sun.on.cc/cnt/news/20150110/00407_066.html)
  29. 荷李活道前中央書院遺址 - 保育·活化  
[https://www.heritage.gov.hk/tc/doc/LegCo%2022\\_2\\_08%20HCC%20paper%20on%20Central%20School%20%28Chi%29.pdf](https://www.heritage.gov.hk/tc/doc/LegCo%2022_2_08%20HCC%20paper%20on%20Central%20School%20%28Chi%29.pdf)



---

30. 荷李活道的前中央書院遺址 - 立法會

<http://www.legco.gov.hk/yr07-08/chinese/sec/library/0708in06-c.pdf>

31. 舊荷李活道警察宿舍 2007 年調查報告 附錄

[http://www.amo.gov.hk/form/AAB\\_Paper131\\_hollywood\\_annex\\_c.pdf](http://www.amo.gov.hk/form/AAB_Paper131_hollywood_annex_c.pdf)

32. Built Heritage Impact Assessment - 古物古蹟辦事處

[http://www.amo.gov.hk/form/PMQ-HIA-vol\\_01-BHIA.pdf](http://www.amo.gov.hk/form/PMQ-HIA-vol_01-BHIA.pdf)

33. 荷李活道前中央書院遺址的活化計劃 - 古物諮詢委員會

[http://www.aab.gov.hk/form/AAB\\_Paper133\\_central\\_school\\_c.pdf](http://www.aab.gov.hk/form/AAB_Paper133_central_school_c.pdf)

34. 附件A 荷李活道前已婚警察宿舍用地改造為標誌性創意中心的文物影響評估

<http://www.aab.gov.hk/form/153meeting/AAB153-7-Annex%20A-chi.pdf>

35. PMQ 元創方 - 香港旅遊發展局

<http://www.discoverhongkong.com/tc/see-do/culture-heritage/historical-sites/colonial/pmq.jsp>

## 附錄 -- 問卷樣本

### 寧波第二中學

#### 中三專題研習科：香港建築與保育問卷

你好！我們是來自寧波第二中學中三乙班的學生，現在正就香港歷史建築保育的問題進行研究。現誠邀閣下抽空寶貴的時間填寫一份關於香港歷史建築保育的政策及人們對歷史建築認識的問卷。是次問卷調查所得的資料只會作研習用途，並不會對外公開。請放心填寫。

#### 一、個人資料

你的性別是？

男 女

你的學歷是？

小學或以下 初中 高中 大專或以上

#### 二、問題

1. 您是否曾去過香港的歷史建築？

是 不是

2. 您對香港歷史建築保育有多了解？請以1-5表示（數字越大代表了解越多）

1      2      3      4      5

3. 您認為香港歷史建築的保育措施足夠嗎？

足夠 不足夠

4. 你認為活化歷史建築可帶來那些的好處呢？（可選多於一項）

彰顯其歷史價值 增進旅遊業的發展 製造就業機會

增加休憩空間 其他（請註明：\_\_\_\_\_）

5. 您認為除舉辦大型活動外，可如何為歷史建築增加人流？（可選多於一項）

提供免費的交通接駁 與本地旅行社合作提供旅行團前往歷史建築

設立手機應用程式 到社區或學校進行推廣

成立歷史建築保育基金（資助管理公司為歷史建築進行較大規模的宣傳）

其他（請註明：\_\_\_\_\_）

問卷已完成，謝謝！

## 附錄 -- 會議記錄

開會日期	討論事項	結果
2014年11月3日	1.組員分工安排 2.研究地點	1.蔡董燃—協助各組員完成工作 張希晴—實地考察及整理資料 蔡依彤—電腦輸入及問卷調查 朱茵宜—問卷調查及搜集資料 曾靖喬—處理資料及問卷調查 2.我們決定研究的地點是前荷李活道已婚警察宿舍
2014年11月5日	1.定立附探究性的子題 2.未來的工作	1.子題目為—「荷」去「荷」從，並且會盡早通知顧問老師 2.組長需完成引言，各組員亦需全力搜集資料，並把資料的網址e-class至組長，再由組長整理編輯參考資料頁及警察宿舍的歷史。封面頁則由曾靖喬負責
2014年11月12日	1.通知顧問老師我們定立的子題 2.未來及已完成的工作	1.顧問老師沒有異議，並詢問現時進度 2.已完成：封面頁、引言、字詞解釋及警察宿舍的歷史（由活化前至活化後） 未來：為什麼要活化PMQ及其批評，各組員均需提交1-2個理由，並由組長挑選最合適的數項，寫入專題研習
2014年11月28日	1.討論實地考察詳情並通知顧問老師 2.未來及已完成的工作	1.暫擬定實地考察日期為12月19日，中午12時於秀茂坪集合，顧問老師指考察PMQ宜於下午進行，並可考慮向商戶進行訪問 2.已完成：為什麼要活化PMQ及其批評 未來：未來香港歷史建築活化發展用途的可行性及可改善之處，各組員均需提交1-2個理由，並由組長挑選最合適的數項，寫入專題研習
2014年12月18日	1.確認實地考察事宜	1.所有組員沒有異議，但曾靖喬因合唱團練習，而未能抽空時間一同前往PMQ考察
2015年1月8日	1.未來及已完成的工作	1.已完成：未來香港歷史建築活化發展用途的可行性及可改善之處 未來：由組長負責完成，如何為警察宿舍增加人流

開會日期	討論事項	結果
2015年1月22日	1.問卷調查詳情 2.未來及已完成的工作	1.問卷調查問題編寫由朱茵宜負責，再由張希晴列印，然後由曾靖喬負責收發問卷。暫擬定問卷調查日期為1月26至28日進行 2.已完成：如何為警察宿舍增加人流 未來：由張希晴寫實地考察部分及由曾靖喬收發問卷
2015年2月2日	1.未來及已完成工作	1.已完成：實地考察結果及收發問卷 未來：由蔡依彤統計問卷結果並進行分析
2015年2月9日	1.未來及已完成工作	1.已完成：問卷分析 未來：各組員需把感想在農曆年假完結前e-class至組長
2015年2月13日	1.是否增加總結	1.決定增加總結，並由組長完成
2015年2月27日	1.報告事項	1.組長宣布報告已經完成

## 附錄 -- 整體進度表

時間	進度/已完成事項
2014年11月5日	定立子題目為「荷」去「荷」從
2014年11月12日	完成封面頁、引言、字詞解釋、警察宿舍的歷史（由活化前至活化後）
2014年11月28日	完成為什麼要活化PMQ、PMQ的批評
2014年12月19日	實地考察PMQ
2015年1月8日	完成未來香港歷史建築活化發展用途的可行性和可改善之處
2015年1月22日	完成如何為警察宿舍增加人流
2015年1月26-28日	進行問卷調查
2015年2月2日	完成實地考察結果及收發問卷
2015年2月9日	問卷分析
2015年2月27日	報告完成