

寧波第二中學 中三級專題研習科

2019-2020

班別：3B

組別編號：3B (3)

探究範圍：香港歷史建築與保育

題目：YHA 美荷樓青年旅舍重建後價值是否達到預期目標？

顧問老師：羅慧蘭老師

組員：☆吳潔瑩 (21) 陳映彤 (2) 羅健儀 (19) 曾楚琳 (25) 黃翠雯 (26)



# 1、引言

1953年，石硤尾木屋區發生大火，導致許多人無家可歸。港英政府決定在災場原址興建兩層高的包寧平房以及徙置大廈，以安置災民。

而美荷樓就是石硤尾邨首八座徙置大廈之一，原稱 H 座，1973 年香港房屋委員會成立後將其改稱為石硤尾下邨第 15 座。至 1981 年，該等大廈獲改建為具有獨立廚房及廁所的單位後，改為第 41 座及命名為美荷樓。2008 年，美荷樓成為首批《活化歷史建築夥伴計劃》的 7 幢建築物之一，落實由香港青年旅舍協會改裝成為設有 129 間房的青年旅舍。

我們選擇這個歷史建築的原因就是香港公共房屋一直是許多港人及政府關注的項目，它與許多基層家庭息息相關，解決了許多貧窮人士的住屋問題。而美荷樓是代表了港英政府第一次正式關注低下階層的住屋問題，它促使了如今的公共房屋政策，意義巨大，所以我們選擇了美荷樓作為研究的歷史建築物。

## 政府活化美荷樓的預期目標主要有四點：

宿舍為消費力較低的旅客提供安全整潔且收費適宜的旅舍住宿單位，吸引來自世界各地的自助旅客，從而惠及了該區及香港的經濟。

香港青年旅舍協會建立「前美荷樓居民網絡」，希望加深深水埗區的「家庭」核心社會價值，提供機會讓石硤尾邨的前居民與區內青年及旅客交流，分享生活體驗，從而激勵本港青少年自強不息。

改建的美荷樓亦設置舊時的美荷樓生活館。由於美荷樓標誌著香港公屋發展的起點，改建的美荷樓會修復一些至上世紀五十年代樣貌和佈置的樣本單位，藉此展示早年居住於這類徙置大廈的公屋租戶的生活方式。

期望香港青年旅舍協會可以以社會企業形式營運城市旅社，也並且可以舉辦導賞團和工作坊，庭院會免費向公眾開放，供市民欣賞。希望協會亦計劃舉辦各種活動，介紹過往的當地社區生活、區內批發及零售的商業活動以及深水埗的早期建築特色。

而本次專題研習的目的是為了探討 YHA 美荷樓青年旅社重建後，它價值是否能夠達到政府預期中的理想，並且想要明白政府重建 YHA 美荷樓的目的及預期是如何的，以及 YHA 美荷樓重建後，它對現時社會有何影響。

## 2、相關概念解釋

1.城市發展<sup>1</sup>：城市發展狹義而言指城市的公共衛生設備、公用事業、土地規劃、住宅及運輸系統等的變化過程。廣義而言。城市發展可包括城市內社會、經濟、環境等層面的發展過程。而美荷樓在城市發展中，從從前的徙置大廈發展成現時的青年旅舍。通過這次的保育，美荷樓改善了居住環境，還成為了香港社會的一個歷史建築，並為旅客提供服務。本報告將探討美荷樓的保育在城市發展中所擔任的角色。

2.文化身份<sup>2</sup>：是一個人對於自身屬於某個社會群體的認同感。文化認同是文化社會學的一個課題，也與心理學密切相關，是一個人的自我概念及自我認知。這種認同感的對象往往與國籍、民族、宗教、社會階層、世代、定居地方或者任何類型具有其獨特文化的社會群體有關。文化認同不但是個人的特徵，也是具有相同的文化認同或教養的人所組成的群體的特徵。美荷樓不僅作為歷史建築景點和旅社，還有藉著建立「前美荷樓居民網絡」,加強深水埗區的「家庭」核心社會價值,提供機會讓石硤尾邨的前居民與區內青少年及旅客交流,。而美荷樓旅客可能會受前居民的影響產生文化的認同感。本報告將會探討深水埗前居民與現居民在美荷樓保育後是否認同自己的文化身份。

3. 文化傳承<sup>3</sup>：意指對傳統文化包括價值觀和習俗等予以保留及延續，特別重視呈現文化的涵義，而非有形無實的模仿。文化承傳對人類社會的重要性，在於其有助建立人們對所屬社群的歸屬感，豐富非物質層面的生活追求，同時在全球化趨勢下，保留及延續傳統文化是彰顯文化多元的其中一種實踐。而荷樓當中最具特色的就是以前的人生活環境，現時也為了美荷樓當中的文化歷史而設立博物館作為文物保留。本報告將會探討政府活化美荷樓後是否做到文化傳承。

## 3、研究方法

本研究會使用訪問、問卷及實地考察的形式作為一手資料，主要針對 30 名不同持份者，如商戶、市民及美荷樓工作人員等。查問他們對重建後美荷樓的看法和意見。此外還會用二手資料，搜集有關政府報告，網上資料及研究報告。我們會運用一、二手資料去探討報告，並向 YHA 美荷樓青年旅舍的現存爭議,市民的意見及原來的目標和現在的結果，這幾方面去研究 YHA 美荷樓青年旅舍的成效,重建後價值是否可以達到預期目標,以得出嚴謹的研究結果。

---

<sup>1</sup> 城市發展概念。檢自：中三專題研習日誌 ( 2019-2020 )

<sup>2</sup> 維基百科文化身份概念。檢自：

<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%96%87%E5%8C%96%E8%AA%8D%E5%90%8C>

<sup>3</sup> 信報通識時事議題文化傳承概念。檢自：<https://iknow.hkej.com/php/article.detail.php?aid=32336>

## 4、歷史建築背景介紹

### 1.建築特點

美荷樓是設計簡單及平實的徙置大廈，樓高 6 層，特色在於：由一中央部分將相同的兩翼住宅單位，兩座長形大廈連接而構成 H 型，一般稱為「H」型第一型徙置大廈。建於兩翼的住宅單位互相背靠，每層的露臺通道貫通整層各戶。

美荷樓曾在 1970 年代改建，單位末端的間隔牆被拆掉，以把單位擴大。面向天井的露台獲得保留，但向外面的露台則被窗戶圍封而成煮食地方。

美荷樓將會是香港僅存的 H 型第一型徙置大廈。



<sup>4</sup>美荷樓保育前後對比圖片。檢自：

<https://www.yha.org.hk/zh/about-us/media-centre/yha-mei-ho-house-youth-hostel-wins-unesco-honourable-mention-2015/>

## 2.歷史價值

美荷樓興建於 1954 年，直至現今已經有 66 歲的樓齡。當初在 1953 年，石硤尾發生了一場大火，涉及多個木屋區，最終導致有 5 萬多個人成為災民、無家可歸。其後在大火的原址興建了 29 棟徙置大廈，為了安置那些災民而興建的，而美荷樓是首八座的其中之一。這些行動則是標誌著公共房屋的開始，美荷樓則見證了居民生活環境的變化。

美荷樓是現時僅存的「H」型的徙置大廈，同時都是香港首個同類型的設計。大廈當中有為居民所提供一些基本設備，大都是較簡單的日活用品，而這種設計及那些提供的設備，則反映了當時對這種大廈的生活的理念，以及興建當時目的。

## 3.社會價值

石硤尾發生了一場大火後，美荷樓就成為了一棟徙置大廈，為居民提供場所。長年之後，美荷樓已破舊並存在危險性，所以政府決定活化美荷樓，成為青年旅舍。

活化美荷樓可以為社會提供更大的價值，而不再是僅僅為居民提供住所。石硤尾徙置大廈代表香港公共房屋計劃的開始，對香港的社會、民生、經濟和教育發展具深遠影響；石硤尾徙置大廈獨特的空間設計，亦塑造了居民的日常生活和娛樂習慣，以至緊密的鄰裡關係。首先，活化美荷樓可以延續建築物的原有用途，並為它注入新生命，亦為區內弱勢社群提供低技術性工種。其次，活化後的美荷樓更加國際化，並透過結合文物及旅遊，產生協同效應，吸引旅客到深水埗區。還可以透過邀請社區人士的積極參與，使計劃的財務可行性和社會裨益兩方面達致平衡。還有青年旅舍透過組織前美荷樓居民網絡，加強地區凝聚力與及對公屋生活及歷史的歸屬感。



<sup>5</sup>美荷樓保育後的外觀圖片。檢自：<https://www.nearsnake.com/item/mei-ho-house/>

<sup>6</sup>美荷樓生活體驗館的圖片。檢自：

[https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fjay7134.pixnet.net%2Fblog%2Fpost%2F224858894&psig=AOvVaw2n8Tqz7Klpv\\_mMuruzekoq&ust=1593180870199000&source=images&cd=vfe&ved=0CAIQjRxqFwoTCJjpkSaTneoCFQAAAAAdAAAAABAP](https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fjay7134.pixnet.net%2Fblog%2Fpost%2F224858894&psig=AOvVaw2n8Tqz7Klpv_mMuruzekoq&ust=1593180870199000&source=images&cd=vfe&ved=0CAIQjRxqFwoTCJjpkSaTneoCFQAAAAAdAAAAABAP)

## 5、判斷及論證

### a.回應問題

問題：**YHA** 美荷樓青年旅舍重建後是否達到預期目標？

我們認為 **YHA** 美荷樓青年旅舍重建後能達到預期目標，當中包括為消費力較低的旅客提供安全整潔且收費適宜的旅舍住宿單位、展示早年居住前美荷樓的租戶的生活方式等。

宿舍為消費力較低的旅客提供安全整潔且收費適宜的旅舍住宿單位，有效地吸引了來自世界各地的自助旅客，從而惠及了該區及香港的經濟。美荷樓旅舍不但收費適宜，能為消費較低的來港旅客提供單位，另外美荷樓旅舍與港鐵深水埗站相鄰，路段只需步行大約十五分鐘，附近又有餐廳等各商店，交通方便，商店豐富多樣。美荷樓宿舍擁有能吸引自助旅客到此住宿的優勢，是許多自助旅客的第一選擇，旅客人數上升令該區及香港的旅遊業消費力上升，從而惠及該區及香港的經濟，達到了政府的預期目標。

香港青年旅舍協會建立「前美荷樓居民網絡」，希望加深深水埗區的「家庭」核心社會價值，而美荷樓則提供平台讓石硤尾邨的前居民與區內青年及旅客交流，分享生活體驗。令不少人更了解美荷樓這個歷史建築和價值，達到了政府的預期目標。

改建的美荷樓亦設置舊時的美荷樓生活館。由於美荷樓標誌著香港公屋發展的起點，美荷樓會修復一些至上世紀五十年代樣貌和佈置的樣本單位，藉此展示早年居住於這類徒置大廈的公屋租戶的生活方式。美荷樓生活館展示了早年居住的美荷樓租戶的生活方式，生活館亦重塑了舊時的公共廁所、浴室、居民在走廊煮食、婦女以舊式腳踏衣車幫補家計的普遍情況，讓到訪者親身觀看當時居民的生活水準及實際情況，從而更清楚了解美荷樓，更深入認識早年居住於這類徒置大廈的公屋租戶的生活方式，達到政府的預期目標。

期望香港青年旅舍協會可以以社會企業形式營運城市旅社，也並且可以舉辦導賞團和工作坊，庭院會免費向公眾開放，供市民欣賞。希望協會亦計劃舉辦各種活動，介紹過往的當地社區生活、區內批發及零售的商業活動以及深水埗的早期建築特色。現在

---

<sup>7</sup>美荷樓生活體驗館的圖片。檢自：

[https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fwww.sohu.com%2Fa%2F207262641\\_181564&psig=AOvWaw2n8Tqz7Klpv\\_mMuruzekoq&ust=1593180870199000&source=images&cd=vfe&ved=0CAIQjRxqFwoTCJjpkSaTneoCFQAAAAAAdAAAAABAJ](https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fwww.sohu.com%2Fa%2F207262641_181564&psig=AOvWaw2n8Tqz7Klpv_mMuruzekoq&ust=1593180870199000&source=images&cd=vfe&ved=0CAIQjRxqFwoTCJjpkSaTneoCFQAAAAAAdAAAAABAJ)

美荷樓的導覽團吸引了更多不論是香港或外國旅人到美荷樓參觀，令大家更了解美荷樓的特色，達到了政府的預期目標。

## b.美荷樓與文化保育的關係

保育是保存一個場所以至其文化價值的一切過程。而美荷樓遺傳著以前舊時代的歷史故事，因為有這種文化保育，因此美荷樓等歷史建築才可以受到更好的保護和流傳下去。因此美荷樓這座歷史建築和文化保育有著密切的關係。

美荷樓保育不應局限於建築物的歷史和建築特色，一些與建築物並存的集體記憶也應受到保護，因為它們見證了香港市民曾經體驗的生活方式、文化、社會活動，以及共同經歷過的歷史事件等。回憶本質是抽象的，感性和個人化的，在美荷樓參與或發生某件事後，集合社會上眾人的感受，從而成為集體回憶的一部分。包括以前年代的人們的生活方式，代表著社會的共同價值。香港的文物建築揭示了我們獨特的過去：一個由中西文化匯聚而成的獨特傳統。因此回憶也是美荷樓保育最可貴的東西。

## 6. 保育建議<sup>8</sup>



美荷樓在保育重建後被指欠缺原本的特色，過度商品化。美荷樓保育重建後，市民普遍認為政府的重點已不在向外國旅客和香港市民介紹美荷樓的特色，反而是側重在把文化產物包裝成商品，在商品推銷上賺取利益，令文化產業喪失了原有的文化內涵和精神，失去了原真性。由此可見，政府可以更注重美荷樓的特色介紹，致力在商業發展與特色保育間取得平衡。

<sup>8</sup>保育建議圖片。檢自：

<https://www.google.com/url?sa=i&url=http%3A%2F%2Fnews.jour.hkbu.edu.hk%2Ftc%2F2017%2F11%2F24%2F%25E6%25B8%25AF%25E6%25AD%25B7%25E5%25F8%25B2%25E5%25BB%25BA%25E7%25AF%2589%25E9%2581%258E%25E5%25BA%25A6%25E6%25B4%25BB%25E5%258C%2596%25E3%2580%2580%25E5%2595%2586%25E6%25A5%25AD%25E5%2591%25B3%25E8%2593%258B%25E5%258E%259F%25E8%25B2%258C%25E7%2589%25B9%25E8%2589%25B2%2F&psig=AOvVaw01AeLUCOF8th7Z2veqFP93&ust=1593521157935000&source=images&cd=vfe&ved=0CAIQjRxqFwoTCODako-Hp-oCFQAAAAAdAAAAABAD>

此外，在本次專題中，我們從問卷調查結果看出大部分人都了解甚至未曾聽聞過 YHA 美荷樓青年旅舍，所以看出政府在宣傳力度這方面做的遠遠不夠。我認為政府應該加大對 YHA 美荷樓青年旅舍的宣傳力度，例如可以拍攝一些關於 YHA 美荷樓青年旅舍的宣傳片放映在電視台，增加在大眾視野的曝光度。或者政府可以把美荷樓青年旅舍像酒店一樣掛在一些旅遊軟件，這樣能讓外來游客有更好更適合他們的選擇，有很多旅客都需要像 YHA 美荷樓青年旅舍這樣乾淨整潔便宜的住宿地方，所以如果把美荷樓青年旅舍掛在軟件上可能會吸引大量遊客。

## 7. 總結

根據問卷調查顯示，有 75% 的人都不了解 YHA 美荷樓青年旅舍，有 67.9% 的人認為重建後的美荷樓青年旅舍一般，有 57% 的人不會選擇住美荷樓。由此可見，大眾市民多數都不了解歷史建築，政府宣傳力度欠缺。但我們認為政府絕大部分都達到了預期的目標，更多人能了解到美荷樓的歷史和建築特色，更多人對香港的歷史文物有了更廣泛的認知。而且美荷樓設置了許多不同的展品，市民可以更充分地感受到以前美荷樓的特色，能更清楚了解當時的歷史事蹟，早年居住於這類徙置大廈的公屋租戶的生活方式，過往的當地社區生活、區內批發及零售的商業活動以及深水埗的早期建築特色等。

## 8. 反思及組員感想

吳潔瑩:

通過這次專題，我們意識到現時越來越多的老建築被人們忽略，如果沒有政府的保育與宣傳，人們可能根本沒有接觸過這些有故事的建築。香港歷史建築與保育這個題目其實十分有意義，因為可以借此讓更多年輕人在提升自己的通識的時候，同時都歷史建築也進一步瞭解，去尋找建築深處的一面。而我從這次專題中也學會了很多東西，其實專題能做好不僅僅是靠大家的努力與能力，更多的是組員之間的溝通，只有溝通大家才能做出一份更好的專題。而我也從這次專題中瞭解了很多東西，例如我知道了香港不僅僅有年輕人愛去的旺角，還有老一輩充滿故事的歷史建築。其實每一個歷史建築都非常值得大家去瞭解，而我也像通過這次專題能讓更多人知道香港這些默默無聞的歷史建築。

### **陳映彤:**

通過這次專題後，我發現政府有在規劃大部分市民的需求，他們會利用各種新事物或方案達致市民的需求，而那些事大都是我們看不到的地方，就例如這次的美荷樓，政府看中了那些沒有太多錢的香港旅遊客。而政府更是看中這次的機會，令那些遊客在住美荷樓中，能夠了解過去香港的居住環境，更加深入香港的過去。在這次專題中，我更是明白了人與人之間的溝通是十分重要的，當自己沒有溝通清楚時，就會出現很大的問題，需要更長時間來解釋清楚。而原本由我來拍攝照片，卻因為疫情的關係而不能參觀美荷樓，而無法幫上更多忙。因此在專題中，也只能夠在網上中，獲取有限的資料，所以專題的成效也不是那麼好。但是，通過組員之間的努力，也是能夠做出現時能夠使我們滿意的專題。

### **羅健儀:**

這次的專題研習讓我了解到美荷樓的歷史、建築特色。然後政府正識社會問題建了一間酒店讓來港預算不高的旅客入住，旅客還可以因此認識美荷樓的歷史，有機會我也想到裡面入住。此外我明白分工的重要，選擇自己擅長的工作來做能使效率變高。同時也不能懶惰，在疫情期間我們好幾個月沒有搜集資料趕進度，這使我們開學后趕進度趕的很辛苦，就算疫情留在家裡也不能懶惰，不過幸好組員們開學后都很勤奮地完成報告，最後完成一份讓我們滿意的報告。不過如果疫情不出現我們就能到現場參觀獲得更多一手資料了。

### **曾楚琳:**

今次的專題研習令我了解更多美荷樓的歷史和主動去了解更多不同的歷史文物，認識了更多歷史。我也學會了更多分析技巧，更令我學會了解和傾聽更多不同組員的意見，再整理和分析大家的意見。跟個人報告相比會有更多的紛爭和意見不一，但經過討論後也一一解決，而且做報告的時間也需要通過大家時間的允許，有更大的困難。而且因為疫情問題有更大的阻礙和困難，所以在進行專題時候比以往更有困難，無法親身到現場搜習資料，令我們只好上網進行資料搜集，再整理資料和分析出報告。幸好我們的組員都十分盡責，令我們專題一次又一次地跨過困難。如果下次可以再進行一次專題，我希望沒有疫情，令我們可以親身到現場搜集資料。

黃翠雯:

這次的小組專題研習除了令我能更清楚了解到美荷樓的歷史，社会重建等相關問題外，更令我重新檢視了自己的溝通方式，与別人協調，配合完成課業的能力。經過這次合作完成專題研習，我明白到自己還有許多不足之處。例如在开会時可以更積極參與討論，在回答問題時可以更深入地思考等，還有許多可以改善的地方。不過幸虧有各組員共同努力合作，我們才可以一起合作順利地完成這份專題研習。期望下次的專題研習不会碰上停課等問題，令我們可以有更充分的時間去完成研習。

## 9. 參考資料

香港 YHA 美荷樓青年旅舍官網。檢自：<https://www.yha.org.hk/zh/hostel/yha-mei-ho-house-youth-hostel/>

美荷樓維基百科。檢自：

<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E7%BE%8E%E8%8D%B7%E6%A8%93>

維基百科文化身份概念。檢自：

<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%96%87%E5%8C%96%E8%AA%8D%E5%90%8C>

信報通識時事議題文化傳承概念。檢自：

<https://iknow.hkej.com/php/article.detail.php?aid=32336>

## 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2010年6月2日

### 總目 708—非經常資助金及主要系統設備 7QW—活化計劃—活化美荷樓為城市旅舍

請各委員向財務委員會建議，把 7QW 號工程計劃提升為甲級，稱為「活化計劃—活化美荷樓為城市旅舍」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 950 萬元。

#### 問題

美荷樓會在活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)下，由獲選的非牟利機構(即香港青年旅舍協會)活化為城市旅舍。活化計劃訂明，政府會支付活化工程的費用，費用會在基本工程儲備基金下，以非經常資助金形式發放。

#### 建議

2. 文物保育專員在徵詢建築署署長的意見後，建議把 7QW 號工程計劃的餘下部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 950 萬元，以便獲選的非牟利機構進行這項工程計劃的活化工程。發展局局長支持這項建議。

#### 工程計劃的範圍和性質

3. 本文件建議提升為甲級的 7QW 號工程計劃工程範圍包括把美荷樓活化為城市旅舍，以容納下列設施—

- (a) 129 個住宿單位，包括 107 間雙人房、8 間 4 人家庭房、10 間 8 人房及 4 間傷健人士雙人房；
- (b) 美荷樓生活館(前稱公屋博物館)；
- (c) 設有廚房的食堂式休息室；
- (d) 接待處；
- (e) 休憩處；
- (f) 康樂設施／公用地方；
- (g) 辦公室；
- (h) 儲物室；以及
- (i) 其他輔助設施，例如升降機、洗手間、機房等。

4. 工地位置圖載於附件 1，美荷樓的現貌相片載於附件 2，活化後的擬議旅舍的外觀構思圖載於附件 3，樓面平面圖載於附件 4 至 7，建築物的立視圖載於附件 8。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，我們計劃在 2010 年 12 月展開建造工程，在 2012 年 7 月完成工程。城市旅舍會在 2012 年第三季啟用。

#### 理由

##### 活化再用歷史建築的政策目標

5. 2008 年 2 月，在活化計劃下，我們邀請《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定的非牟利慈善機構以社會企業形式，申請活化再用由政府擁有的選定歷史建築。活化計劃有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善用這些建築以供大眾使用。經過競爭激烈的甄選過程，並根據由多個界別的專家組成的諮詢委員會所提出的意見，我們為每個項目選定了非牟利機構。

6. 活化計劃訂明，獲選的非牟利機構會成為政府「推行文物保育的代理」，因為他們不會持有有關土地／建築物的擁有權，而有關社會企業會以租賃形式，在政府擁有的歷史建築內經營。此外，當局會通過租賃協議，密切監察社會企業表現，確保社會企業完全符合其建議書內訂明的服務水平，以及履行把有關建築向公眾開放的承諾。就美荷樓而言，香港青年旅舍協會獲選負責保存和活化美荷樓為城市旅舍。

#### 保存別具歷史及建築價值的建築

7. 石硤尾美荷樓是 1954 年石硤尾大火後最先興建的其中一幢 6 層高徙置大廈，自 2004 年起一直空置。美荷樓的建築現已日漸殘破，需不時維修。

8. 美荷樓的特色在於其「H」型的設計，兩翼住宅單位由中央部分的建築物連接起來。由於大部分徙置大廈已被拆卸，美荷樓成為香港僅存的「H」型第一型<sup>1</sup>徙置大廈，為確認其歷史意義及建築特色，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)在 2005 年把美荷樓評為一級歷史建築。根據古諮會目前就 1444 幢歷史建築的評級進行的檢討，美荷樓的建議評級為二級歷史建築。

#### 這項工程計劃的效益

9. 這項工程計劃會帶來下列效益—

- (a) 旅舍可為消費力較低的旅客，提供衛生、安全整潔並收費相宜的旅舍住宿單位，因而可惠及該區和香港的經濟。旅舍的顧客對象包括來自世界各地的自助旅客、內地旅客、本地青年團體、光顧深水埗批發商的低消費商務旅客等；
- (b) 香港青年旅舍協會希望藉着建立「前美荷樓居民網絡」，加強深水埗區的「家庭」核心社會價值，提供機會讓石硤尾的前居民與區內青少年及旅客交流，分享生活體驗，從而激勵本港青少年自強不息；

<sup>1</sup> 「第一型」是指外型與「H」字相似，採用標準設計的徙置大廈。這類大廈由兩幢長形大廈加上在中央部分連接的建築物組成，構成「H」型。

- (c) 美荷樓生活館將設於美荷樓中一翼的地下及 1 樓，1 樓會設置一些修復至上世紀五十年代原貌和布置的樣本單位。由於美荷樓標誌著香港公屋發展的起步點，我們會藉此機會，展示早年居住於這類徙置大廈的公屋租戶的生活方式；以及
- (d) 香港青年旅舍協會將以社會企業形式營運城市旅舍，並在美荷樓生活館舉辦導賞團和工作坊，介紹美荷樓、石硤尾及太古學校的歷史。設於地下的美荷樓生活館，設於 1 樓的樣本單位、露天休憩空間及庭園都會免費向公眾開放，供市民欣賞這幢歷史建築。香港青年旅舍協會計劃採納以地區為本的規劃模式，結連美荷樓與附近的其他文物景點，例如前北九龍裁判法院、雷生春、李鄭屋漢墓、三太子廟及北帝廟等，發揮協同效應。有關機構會合辦一系列地區性的活動，包括安排導賞團參觀上述文物景點。這些導賞團會由有意從事兼職工作的區內居民擔任導賞員，介紹過往的當地社區生活、區內批發及零售的商業活動，以及深水埗的早期建築特色。

#### 對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 2 億 950 萬元(請參閱下文第 13 段)，分項數字如下—

	百萬元
(a) 拆卸工程及清理工地	8.1
(b) 打樁及地基工程	1.9
(c) 建築工程	94.5
(d) 屋宇裝備	34.9
(e) 渠務工程	3.4
(f) 外部工程及環境美化工程	7.0
(g) 額外的節省能源措施	1.1
(h) 家具和設備	18.9

**對環境的影響**

19. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目,有關工程計劃不會帶來長遠的環境影響。香港青年旅舍協會已把實施適當緩解措施以控制短期環境影響的費用,計算在工程計劃預算費內。

20. 香港青年旅舍協會在有關合約訂定條文,要求承建商實施緩解措施,控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾,以符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音建築工程時,使用減音器或減音器,豎設隔音板或隔音屏障;經常清洗工地和在工地灑水,以及設置車輛清洗設施。

21. 在策劃及設計階段,香港青年旅舍協會曾考慮採取措施,以盡量減少產生建築廢物。這些措施包括採用金屬圍板和告示牌;保存現有構築物和物料;此外,香港青年旅舍協會會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土),以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施<sup>2</sup>的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物,香港青年旅舍協會會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物,以及使用木材以外的物料搭建模板。

22. 在施工階段,香港青年旅舍協會亦會要求承建商提交計劃,列明廢物管理措施,供當局批核。計劃須載列適當的緩解措施,以避免及減少產生惰性建築廢物,並把這些廢物再用和循環使用。香港青年旅舍協會會確保工地日常運作與經核准的計劃相符,並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開,以便運至適當的設施處置。香港青年旅舍協會會利用運載記錄制度,監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

23. 香港青年旅舍協會估計這項工程計劃共會產生大約 3 050 公噸建築廢物。該協會在工地再用其中約 235 公噸(7.7%)惰性建築廢物,把另外 2 390 公噸(78.4%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。該協會亦會把其餘的 425 公噸(13.9%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費

<sup>2</sup> 公眾填料接收設施已在《廢物處理(建築廢物處置收費)規例》附表 4 訂明,任何人士都須獲得土木工程拓展署簽發牌照,才可在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物。

用,估計總額為 117,655 元(以單位成本計算,運送到公眾填料接收設施棄置的物料,每公噸收費 27 元;而運送到堆填區的物料,則每公噸收費 125 元<sup>3</sup>)。

**節省能源措施**

24. 這項工程計劃已採用多種節能裝置,包括—

- (a) 在空調辦公室內裝設作廢氣熱能回收用的鮮風預調機;
- (b) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管,並以用戶感應器/日光感應器控制照明;
- (c) 出口指示牌裝上發光二極管;
- (d) 升降機內採用自動開/關照明裝置和通風扇;以及
- (e) 住宿單位採用的智能匙卡系統。

25. 綠化措施方面,香港青年旅舍協會將在室外休憩處闢設花槽,並進行園林綠化,以收環保和美化的之效。

26. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 110 萬元(包括用於節能裝置的 50 萬元),這筆款額已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 5.4% 的能源用量,其成本回收期約為 4 年。

**土地徵用**

27. 這項工程計劃無須徵用土地。

<sup>3</sup> 上述估計金額,已包括建造和營運堆填區的費用,以及堆填區填滿後,修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過,這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元),亦不包括現有堆填區填滿後,開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

**對文物的影響**

28. 根據現行規定,這項工程計劃必須進行文物影響評估。文物影響評估報告以保育管理計劃的形式編製,並交由康樂及文化事務署轄下古蹟辦事處,古蹟辦事處有關報告沒有異議。香港青年旅舍協會亦已在 2010 年 3 月 2 日的古蹟會會議上,就這項工程計劃的文物影響評估報告諮詢該會,得到該會的支持。香港青年旅舍協會會確保建造工程、日後的維修保養及有關該址的歷史解說,都符合文物影響評估報告訂明的緩解措施、建議和規定,如需對計劃或詳細設計作任何修改,香港青年旅舍協會將會因應需要再諮詢古蹟辦事處和古蹟會,並制訂額外的緩解措施,以確保任何對該文物地點可能產生的影響,從保育角度來看是可以接受的。

**背景資料**

29. 我們在 2009 年 4 月把 7QW 號工程計劃提升為乙級。根據獲轉授的權力,我們在 2009 年 7 月把 7QW 號工程計劃的一部分提升為甲級;按付款當日價格計算,估計所需費用為 1,083 萬元,以便香港青年旅舍協會為 7QW 號工程計劃進行合約前的顧問工作(包括詳細的建築、文物保育、城市規劃、結構、土力、屋宇裝備、景觀設計、工料測量服務和招標文件),以及進行小型勘测工作。

30. 活化計劃的詳情載於立法會 CB(2)637/07-08(03)號文件,該文件在 2008 年 1 月 2 日的立法會民政事務委員會會議上討論。

31. 這項工程計劃無須移走樹木。香港青年旅舍協會會把種植樹木建議納入這項工程計劃中,估計會種植 16 棵樹,以及在花槽範圍內種植灌木。

32. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 150 個(包括 17 個專業/技術人員職位和 133 個工人職位),共提供 2 700 個人工作月的就業機會。

發展局  
2010 年 5 月

附件 2 Enclosure 2 to PWSC(2010-11)10



Existing Building 樓宇現狀

7QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of Mei Ho House as City Hostel  
7QW - 活化計劃 - 活化現有樓宇為城市宿舍

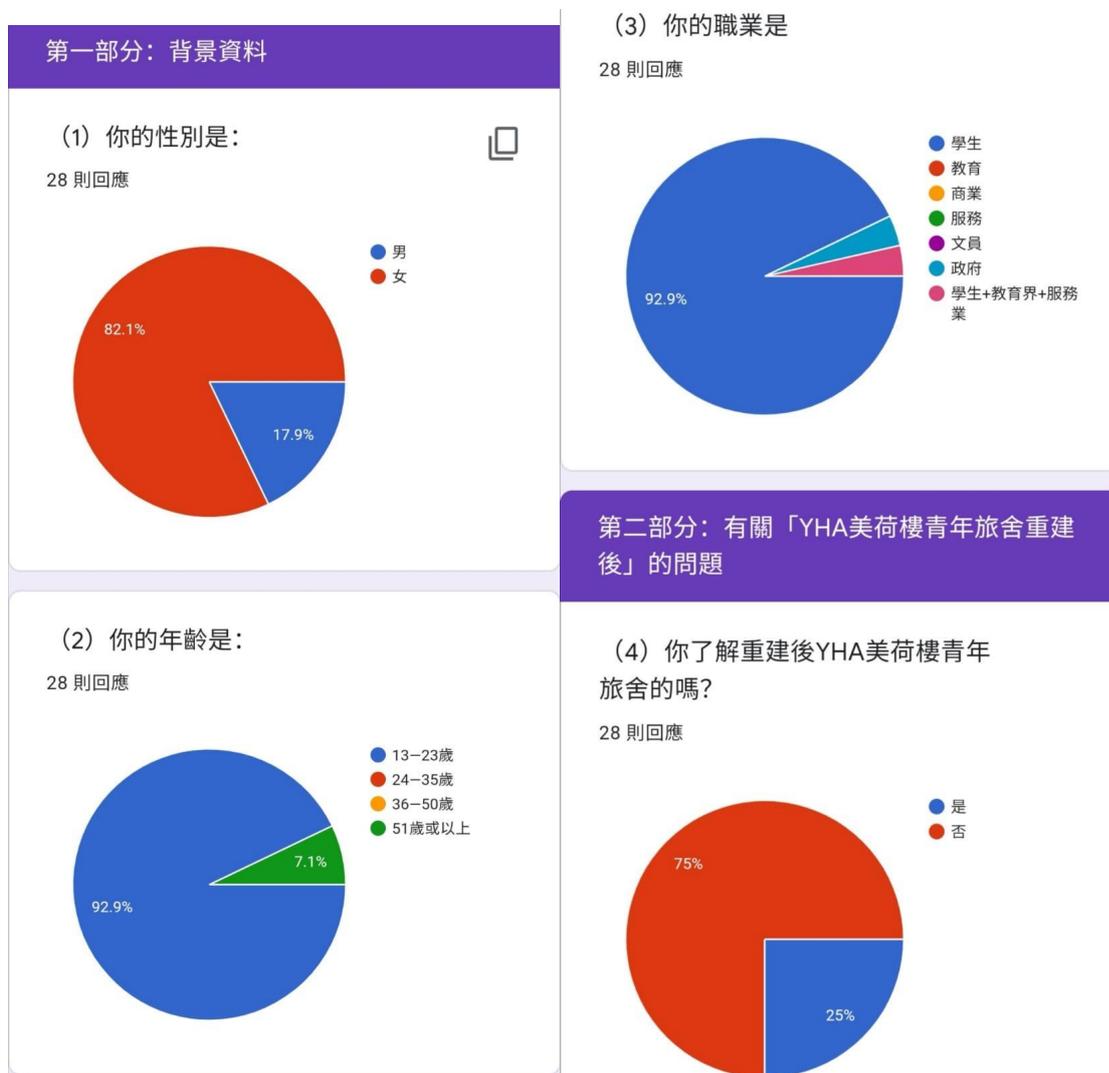
附件 3 Enclosure 3 to PWSC(2010-11)10



Artist's Impressions of Mei Ho House 美荷樓外觀構思圖

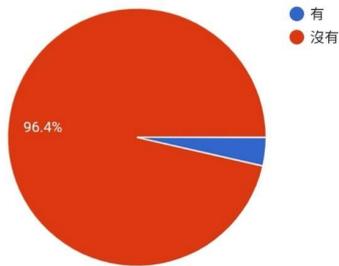
7QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of Mei Ho House as City Hostel  
7QW - 活化計劃 - 活化現有樓宇為城市宿舍

## 10. 附錄



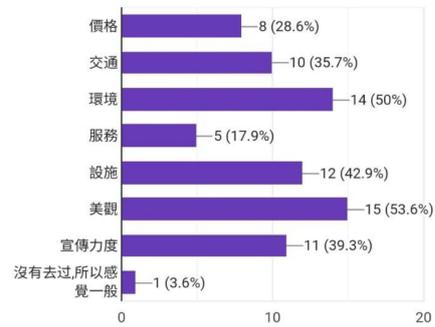
(5) 你有去過重建後/未重建的YHA美荷樓青年旅舍的嗎？

28 則回應



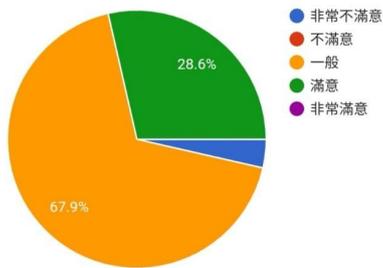
(7) 承上題，請選擇你滿意或不滿意的原因。

28 則回應



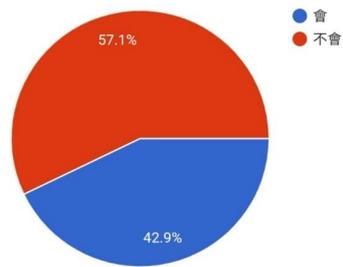
(6) 你對重建後的YHA美荷樓青年旅舍感到滿意嗎？

28 則回應



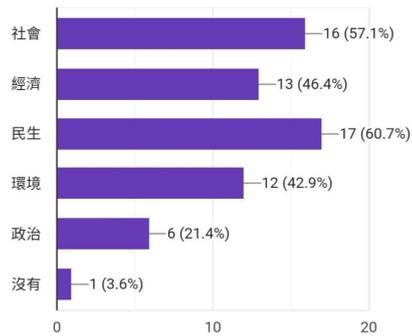
(8) 如果你是來港旅客，你會不會選擇住YHA美荷樓青年旅舍？

28 則回應



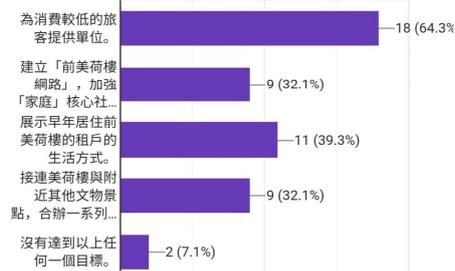
(11) 承上題，請選擇重建後的YHA美荷樓青年旅舍是否對社會帶來哪方面的影響？

28 則回應



(12) 你認為重建後的YHA美荷樓青年旅舍是否達到以下政府的預期目標？

28 則回應



## 問卷調查

探討有關「YHA美荷樓青年旅舍重建後價值是否達到預期目標？」的看法  
本人是寧波第二中學中三級學生，現就專題研習報告收集有關資料，希望閣下能提供有關資料及回答相關問題。

本研究將針對「YHA美荷樓青年旅舍重建後價值是否達到預期目標？」之議題，希望瞭解不同持份者對這個計劃的看法。請據實回答問卷內的問題，在適當的空格內加√或在橫線上填下意見，請不要與他人討論內容。所有資料都會保密，在研究結果後會立刻銷毀。

### 第一部分：背景資料

(1) 你的性別是：

男 女

(2) 你的年齡是：

13-23歲 24-35歲 36-50歲 51歲或以上

(3) 你的職業是：

學生 教育 商業 服務 文員

政府 其他：\_\_\_\_\_

### 第二部分：有關「YHA美荷樓青年旅舍重建後」的問題

(4) 你瞭解重建後YHA美荷樓青年旅舍的嗎？

是 否

(5) 你有去過重建後/未重建的YHA美荷樓青年旅舍的嗎？如有請回答下一條問題，如沒有請跳過下一條問題。

有 沒有

(6) 你對重建後的YHA美荷樓青年旅舍感到滿意嗎？請選擇以下原因。

非常不滿意 不滿意 一般 滿意 非常滿意

(7) 承上題，請選擇你滿意或不滿意的原因。

價格 交通 環境 服務  
設施 美觀 宣傳力度 其他：\_\_\_\_\_

(8) 如果你是來港旅客，你會不會選擇住YHA美荷樓青年旅舍？請選擇以下原因。

會 不會  
價格 交通 環境 服務  
設施 美觀 宣傳力度 其他：\_\_\_\_\_

(9) 承上題，請選擇你會不會選擇住YHA美荷樓青年旅舍的原因。

價格 交通 環境 服務  
設施 美觀 宣傳力度 其他：\_\_\_\_\_

(10) 你認為重建後的YHA美荷樓青年旅舍是否對社會帶來影響？請選擇以下原因。

是 否

(11) 承上題，請選擇重建後的美荷樓青年旅舍是否對社會帶來哪方面的影響？

社會 經濟 環境 政治  
民生 其他：\_\_\_\_\_

(12) 你認為重建後的YHA美荷樓青年旅舍是否達到政府的預期目標？請詳細說明原因。

因。

為消費較低的旅客提供單位。

建立「前美荷樓網路」，加強「家庭」核心社會價值，提供機會前居民與青少年及旅客交流，分享生活體驗，從而激勵青少年自強不息。

展示早年居住前美荷樓的租戶的生活方式。

接連美荷樓與附近其他文物景點，合辦一系列地區性活動，發展成文物景點建築。

沒有達到以上任何一個目標。