

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)904/2025(06)號文件

檔號：CB 1/PL/DEV

發展事務委員會

2025年5月27日舉行的會議

關於文物保育措施的背景資料簡介

目的

本文件就政府當局的文物保育措施提供背景資料，並綜述議員自2022年會期以來，在發展事務委員會及相關小組委員會會議上就此課題提出的意見和關注事項。

背景

政策聲明

2. 政府在2007年頒布下述政策聲明，並以此作為其文物保育工作的指引：“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。”

2014年的政策檢討

3. 古物諮詢委員會（“古諮會”）於2014年進行歷史建築保育政策的檢討，政府當局接納古諮會在該項檢討中提出的建議。¹政府當局已付諸實行的建議包括更新《2012年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程實用手冊》和相關作業備考，藉以為私人業主及業界提供更清晰的指引，以及探討“點、線、面”保育方法的可行性。

¹ 2014年12月公布的《歷史建築保育政策檢討報告》。

4. 關於應否使用公帑購入或徵收**私人擁有的歷史建築物**，古諮會考慮到社會各界對此方案意見分歧，因此建議政府當局不應採納此方案，反而應提供更具吸引力的**經濟誘因**(例如提供資助、放寬地積比率及換地)，以**鼓勵私人業主**適時進行**保養**工程及**保護**其歷史建築物。

保育歷史建築基金

5. 政府當局於2016年以預留的5億元成立保育歷史建築基金，以資助進行公眾教育、社區參與和宣傳活動，以及學術研究。**保育歷史建築基金**亦為政府現時一些保育歷史建築的措施和活動(包括[活化歷史建築伙伴計劃](#)(“活化計劃”)²及[歷史建築維修資助計劃](#))**提供撥款**。2017年，當局透過保育歷史建築基金推出[公眾參與項目資助計劃](#)及[主題研究資助計劃](#)。保育歷史建築基金並透過2022年5月4日獲通過的《2022年撥款條例草案》獲批准10億元額外撥款。

優化活化歷史建築伙伴計劃

6. 為進一步優化活化計劃和精簡申請及評選程序，政府當局於2023年12月就該計劃進行全面檢討，並落實優化措施。未來當局不會再每隔數年同時推出4至5幢歷史建築物，而是每一次只會**推出較少數**(即一至兩幢)**歷史建築物接受申請**，但**推出時間會較頻密**(即與上一次申請大約相隔6個月)，以期**更妥善分配工作量及加快評選程序**。當局亦會提前向公眾公布獲納入計劃供未來申請的歷史建築物，藉此提高透明度及讓有興趣的機構預先做準備。其他主要優化措施包括：容許根據《稅務條例》(第112章)第88條具有慈善身份的非牟利機構夥拍非慈善機構提交申請，以吸引更多優質申請者和創意，提升項目的財務可持續性；以及提高用以應付開辦成本和首兩年營運赤字的一次性資助的上限，由500萬元提高至600萬元。

² 活化計劃於2008年推出，旨在保存政府擁有的歷史建築，並以創新的方法，予以善用。非牟利機構獲邀就如何以社會企業形式使用納入該計劃的政府歷史建築遞交建議書，以提供服務或營運業務。當局會為獲選機構提供資助，包括(a)一次過撥款，以支付建築物大型翻新工程的部分或全部費用；(b)就歷史建築收取象徵式租金；及(c)一次過撥款，以應付社會企業的開辦成本和最多在首兩年營運期間出現的赤字(如有)，但先決條件是，建議的活化項目預計可在開業初期後自負盈虧。

議員提出的主要意見及關注事宜

7. 下文各段綜述自2022年會期以來，議員就政府當局推行文物保育措施的事宜提出的主要意見和關注事項。

法定古蹟宣布制度

8. 議員在審議《2022年古物及古蹟(古蹟及歷史建築物的宣布)(綜合)(修訂)公告》³期間，留意到部分市民(尤其是年輕一代)並不熟悉於2022年獲宣布為古蹟的**香港大會堂的歷史及文化價值**，因此質疑為何大會堂可符合宣布為古蹟的高門檻。就此，議員認為政府當局應在較早階段(即在古諮詢會作為主管當局的發展局局長作出相關建議之後及相關法定程序展開之前)告知公眾當局宣布某歷史建築物為古蹟的意向，藉以提高公眾對擬議宣布的認識。議員亦要求當局日後在早於在憲報刊登相關附屬法例前向他們簡介相關建議，以便有更多時間與當局交換意見及回應公眾的關注。

9. 政府當局解釋，自2008年以來，當局已把所有一級歷史建築列為供考慮宣布為古蹟的歷史建築物。由於一級歷史建築是具特別重要價值，在可能情況下須盡一切努力予以保存的建築物，因此其歷史價值已獲確立。宣布古蹟涉及應有的程序，包括與潛在古蹟的私人業主和相關政府部門商討、諮詢古諮詢會及尋求行政長官批准。當局表示，藉2022年宣布古蹟的機會，已就該3幢相關**法定古蹟的重要文物價值**進行了**宣傳及公眾教育**工作。當局亦承諾日後在宣布古蹟前，會在切實可行的範圍內盡早讓議員參與。

在行政評級制度下評估較近期落成的建築物

10. 對於1950年至1959年落成的建築物的評級工作取得進展，議員表示歡迎。他們並促請政府當局加快工作，以確定**較近期落成的建築物的文物價值**。

³ 在諮詢古諮詢會及獲得行政長官批准後，發展局局長根據《古物及古蹟條例》(第53章)第3(1)條宣布3幢歷史建築物(即回教清真禮拜總堂、雷生春及香港大會堂)為古蹟。為此，《2022年古物及古蹟(古蹟及歷史建築物的宣布)(綜合)(修訂)公告》(2022年第107號法律公告)於2022年5月20日在憲報刊登，並於2022年5月25日提交立法會進行先訂立後審議的程序。該公告於2022年5月20日在憲報刊登當日即時生效。

11. 政府當局回應稱，當局在2009年開始為1 444幢建築物評級，這些建築物是從主要在1950年前落成的建築物中選出。由於評級過程需時甚長，因此在將評級範圍擴展至較近期落成的建築物時，以建於1950年至1959年的建築物為開端，是逐步推展保育歷史建築工作的務實做法。儘管如此，評級工作並不限於上述建築物，其他項目可透過公眾的建議及古物古蹟辦事處（“古蹟辦”）的日常工作納入須進行評級的新項目名單。

12. 議員要求政府當局檢討現行的一套**準則**及各項準則的相對比重是否適合用來評估1950年後落成的歷史建築物的**文物價值**，以及透過讓公眾參與相關過程，在推展宣布古蹟的工作方面加入新思維。

13. 政府當局回應稱，古蹟辦已於2019年成立專責小組，為評審1950年後落成的建築物執行準備工作。**古蹟辦會將經古諮詢會確認的各項目擬議評級及其文物價值資料上載至古諮詢會的網站**，進行為期一個月的公眾諮詢。當局亦舉辦宣傳、公眾教育及參與活動，以助推廣文物保育，以及讓公眾了解文物方面的發展和香港的文物保育工作。

私人擁有的歷史建築物

14. 議員詢問政府當局有否計劃檢討《古物及古蹟條例》（第53章），以期透過加強規管及懲處制度，為歷史建築物提供更好的法定保護，以及為保護私人擁有的歷史建築物提供更多經濟誘因。議員亦關注當局如何**支援私人業主承擔歷史建築物的維修保養責任**，並詢問當局有否檢討歷史建築維修資助計劃，包括所提供的資助額。⁴

15. 政府當局回應稱，在推行保護機制以保育歷史建築物時，不論該等機制是在《古物及古蹟條例》下訂明或在行政評級制度下設立，都需要長時間與有關建築物的業主聯繫。考慮到在評級制度下所取得的成果，**當局沒有計劃在短期內修訂**

⁴ 歷史建築維修資助計劃在2008年8月推出，為私人擁有並已評級的歷史建築的業主提供資助，以進行維修工程。自2016年11月起，每個工程項目的資助上限由100萬元增至200萬元，而資助範圍亦已擴展，不只涵蓋由私人擁有並已評級的歷史建築，亦涵蓋由政府擁有並出租予非牟利機構的法定古蹟和已評級歷史建築。當局在檢視計劃的申請和審批程序後，於2024年1月實施優化審批程序的措施，包括提高資助上限至600萬元、採取措施防止顧問公司惡性低價競爭，以及加強與業主和顧問溝通以解決技術問題。

《古物及古蹟條例》，因為任何收緊法定規定的舉措對物業業主而言都具爭議，如考慮不周，可導致預期之外的後果。

16. 政府當局補充，當局有就**私人擁有的歷史建築物**提供**經濟誘因**，例如放寬地積比率以補償喪失發展權的業主，以及為向政府交出法定古蹟或一級歷史建築原址的業主安排非原址換地。當局會根據每宗個案的情況考慮提供甚麼經濟誘因。此外，當局在**歷史建築維修資助計劃**下就私人擁有並已評級的歷史建築為業主提供資助。每宗成功申請的資助以600萬元為上限，業主可就一幢已評級的歷史建築同時提交多於一宗申請，以涵蓋不同的維修工程範圍。**古蹟辦**亦會就保養維修工程提供**技術意見**。法定古蹟的私人業主亦可申請由古蹟辦為其法定古蹟進行保養維修工程，當局會根據資源分配和工程項目的需要，審批每項申請。此外，當局會安排專業人員每年到法定古蹟視察狀況，以確保能妥善保育私人擁有的法定古蹟。

17. 議員促請政府當局引入措施鼓勵歷史建築物的**私人業主開放相關建築物予公眾參觀**，並建議當局可多加利用**多媒體方式**向公眾展示歷史建築物的**資訊**。

18. 政府當局表示，古蹟辦會適當地在歷史建築物設置**資訊牌**及展示**二維碼**，旅客或市民可掃瞄二維碼，透過**短片和語音講解**，了解相關歷史建築物的建築特色及文物價值。當局亦會探討如何鼓勵私人業主開放歷史建築物予公眾參觀，並與他們商討透過各種方式讓公眾人士欣賞相關建築物的特色，例如由古蹟辦於歷史建築物內拍攝影片製作虛擬導覽，並上載到古蹟辦的網頁上。

活化歷史建築伙伴計劃的成效

19. 議員提到，透過第一期活化計劃將前北九龍裁判法院活化成薩凡納藝術設計學院香港分校的項目，已於2020年6月1日停止營運。議員詢問政府當局會否檢討**活化計劃**下的**項目的可持續性**，並考慮在租約中加入條文，訂明非牟利機構因營運赤字而中止項目的後果。

20. 政府當局回應稱，在活化計劃下活化的已評級歷史建築，在一般情況下租期為3年，並可續期，使建築物的用途不會因某特定項目而永久受到局限，而是可隨着時間因應其他創新意念而轉變。根據現行的表現**監察機制**，相關非牟利機構須向當局提交**年度報告**，並將項目所產生的任何盈餘再投資，

以支持在項目下營運的業務。租約亦訂明，如非牟利機構的表現未如理想，當局可採取哪些行動。

21. 議員問及在活化計劃下活化再用的建築物的**使用率**為何。政府當局回應時解釋，活化計劃有多項目標，包括以創新方式使用歷史建築物和創造就業機會，特別是在地區層面。為此，非牟利機構可使用有關建築物**向特定的用戶群組提供服務**，或以**社會企業的形式經營業務**。政府當局已加大力度確保無論項目的性質為何，有關非牟利機構都要採取積極措施，在切實可行的範圍內盡量方便公眾觀賞有關歷史建築物。

北部都會區的文物保育工作

22. 議員認為，政府當局規劃**北部都會區**時，應加強各個文物地點的保育及活化工作，以**保留地區特色**。政府當局亦應推出更積極措施，牽頭推動保育區內具特色及保存價值的文物地點(例如松柏塱客家圍)，從而加強保育歷史建築及推廣旅遊。政府當局回應時表示，會考慮北部都會區內鄉郊地區的歷史及特色，兼顧優化鄉村環境及發揮其發展旅遊的潛力，達至**城市與鄉郊結合及發展與保育並存**。

推廣古蹟旅遊

23. 議員期望由政務司副司長擔任組長的發展旅遊熱點工作組(“工作組”)能統籌及協調政府各政策局及部門的工作，加大力度**推廣古蹟旅遊**，包括向香港市民和來港旅客宣傳本地的法定古蹟和歷史建築、串連多個古蹟或文物地點發展為旅遊景點，並與旅遊業界加強溝通及支援業界推出相關的旅遊產品等，以加強本港旅遊的吸引力。

24. 政府當局表示，工作組的目標是**加強跨部門統籌**，結合社會力量，以創新思維在地區發掘和建設匯聚人氣、富吸引力的旅遊熱點，從而展現香港的獨特之處(包括各項古蹟和歷史建築)，藉此增加香港作為旅遊目的地的吸引力，成為熱選的旅遊城市，落實“香港無處不旅遊”的理念。

25. 政府當局補充，**發展局**會與**其他政府部門及公營機構**(例如旅遊事務署、香港旅遊發展局)合作做好旅遊配套和宣傳工作(包括利用歷史建築開拓旅遊路線、善用網上、社交媒體和空間數據共享平台作推廣)，以加強本港旅遊的吸引力。

26. 議員指出，政府當局就古蹟和文物範疇的工作除了保育外，亦包括旅遊、文化推廣和宣傳教育等多方面。議員建議當局重新考慮把古蹟辦由發展局轉移至文化體育及旅遊局（“文體旅局”）轄下，並由文體旅局負責統籌有關古蹟和文物的政策措施。議員亦關注，現有架構或未能充分發揮古蹟的人文歷史和社會功能。議員期望當局能更好利用法定古蹟及歷史建築物說好中國故事和香港故事。

27. 政府當局強調一直非常重視香港的旅遊業發展，部門之間緊密協作，整個政府一起推動及宣傳香港的旅遊業。古蹟辦設於發展局之下並不會對政府整體在推動古蹟旅遊及宣傳香港方面的工作造成限制。此外，古蹟辦的人員多屬歷史館長職級，他們除服務於康樂及文化事務署的博物館外，也會調派到古蹟辦，相關人才互通。整體而言，政府的政策具協調性，不會因為文物保育屬於發展局的管轄範圍而影響文物的保育或活化利用。

28. 政府當局亦表示會透過歷史建築說好香港故事。當局會挑選一些具特色的歷史建築物，透過這些建築物介紹香港的歷史故事，說好香港故事。其中一個項目是將一些教育類歷史建築物串連起來，構建香港以至粵港澳大灣區教育歷史發展的故事。當局會繼續與粵港澳大灣區的學者和機構加強聯繫，透過交流和合作做好這方面的工作。

立法會質詢

29. 議員曾於多次立法會會議上就文物保育措施提出質詢。相關的超連結載於[附錄](#)。

相關文件

30. 附有超連結的相關文件一覽表載於[附錄](#)。

立法會秘書處
議會事務部
2025年5月23日

文物保育措施

相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2024年6月25日	議程 第IV項：文物保育措施 進度年度報告 會議紀要
《2024年古物及古蹟(古蹟及歷史建築物的宣布)(綜合)(修訂)公告》小組委員會	2024年11月21日 *	小組委員會向內務委員會提交的報告
工務小組委員會	2025年4月16日	議程 第1項：PWSC(2025-26)1 會議紀要
財務委員會	2025年5月16日	議程 第1項：FCR(2025-26)11 會議紀要

* 發出日期

立法會會議	文件
2022年11月23日	第9項質詢 ：保育北部都會區內的文物地點
2023年1月18日	第16項質詢 ：香港的燈塔
2023年6月7日	第1項質詢 ：戰時遺蹟
2023年6月28日	第2項質詢 ：善用政府擁有的古蹟發展旅遊
2025年1月22日	第20項質詢 ：活化防空洞