

第一章 香港的法定古蹟 和評級建築



香港自一九七六年通過《古物及古蹟條例》以來，有逾百處地方被列為法定古蹟（declared monument），另有近千幢評級建築（graded building）。一直以來，政府沒有大力宣傳和介紹這些建築文物，以至許多生於斯長於斯的香港人都不知道這個小島原來蘊藏了不少具有文化價值（cultural significance）的歷史建築。但城市發展步伐急速，有些建築未待我們發現就已經灰飛煙滅了。

法定和暫定古蹟

所謂法定古蹟，是指受《古物及古蹟條例》保護的歷史建築或地點，不得隨意拆卸。古物事務監督（現由發展局局長兼任）如認為任何地方、建築物、地點或構築物因具有歷史和建築價值、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（古諮會），並獲行政長官批准後，藉憲報公告為法定古蹟。

截至二零一三年二月，全港共有一百〇一項法定古蹟，包括建築物、考古地點、石刻、窑爐及炮台，當中由政府管轄的佔百分之五十七。成為法定古蹟後，便不得作出任何改動，如要改動，必須經古物古蹟辦事處（古蹟辦）同意及遵守有關規定。

若私人的建築文物面臨拆卸，而政府與物業擁有人商討挽救不果的話，古物事務監

督可根據《古物及古蹟條例》宣布該建築物為暫定古蹟，有效期為十二個月，期間業主不得進行任何工程。政府在這十二個月的緩衝期內，與業主繼續磋商保育方案，包括提供經濟誘因以換取保留建築物。若無進展，古物事務監督又認為有需要的話，可以宣布它為法定古蹟。

過去曾有五幢私人建築物因物業擁有人有意拆卸而被古物事務監督宣布為暫定古蹟，包括猶太教莉亞堂、舊達德學

院、Jessville大宅、景賢里，及何東花園。

結果猶太教莉亞堂和Jessville大宅的物業擁有人同意不拆，其後分別被古諮會確定為一級和三級歷史建築。舊達德學院和景賢里先後被宣布為法定古蹟，但前者未有得到物業擁有人的同意。至於何東花園的重建計劃，發展局未能說服業主放棄，行政長官會同行政會議於二〇一二年十一月指令，不把何東花園宣布為法定古蹟，維持一級歷史建築，意味着業主可以拆卸。

建築名稱	地點	建築年份	宣布暫定古蹟年份	評級
猶太教莉亞堂	羅便臣道70號	一九〇二年	一九八七年	一級
舊達德學院	屯門青山公路（新墟段）28號	一九三六年	二〇〇三年	法定古蹟
Jessville大宅	薄扶林道128號	一九三一年	二〇〇七年	三級
景賢里	司徒拔道45號	一九三七年	二〇〇七年	法定古蹟
何東花園	山頂道75號	一九二七年	二〇一一年	一級

表1-1 曾被宣布為暫定古蹟的私人建築物



莉亞堂是香港獨一無二的猶太教建築



Jessville是一座位於薄扶林道的大宅



修復後的景賢里等待活化重生



政府暫未能說服何東花園的業主保留物業

評級制度

當局於一九八〇年開始引入歷史建築物的評級制度，作為內部參考。一九九六年古蹟辦委託專家進行全港歷史建築調查，為期四年，錄得八千八百幢建築物，大部分建於一九五〇年以前。其後古蹟辦從八千八百幢建築物中，挑選一千四百四十四幢進行深入調查。

古諮會於二〇〇五年成立專家評審小組，為一千四百四十四幢歷史建築進行分級。二〇〇九年按評分高低向外公布，獲評級的建築佔一千一百五十四幢。之後展開公眾諮詢，再由古諮會作最後評級。

專家評審建築物按照六個準則，分別是歷史趣味（historical interest）、建築特色（architectural merit）、組合價值（group value）、社會價值和地區價值（social value & local interest）、保持原貌程度

（authenticity）和罕有程度（rarity），然後依據得分多少分為三個級別。

評級三級制

- **一級歷史建築**：具特別重要價值，而在可能範圍下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，則可以考慮其他方法。

此評級制度並非根據法例訂立，故無法律效力。若私人物業擁有人計劃拆卸已評級的建築，政府會嘗試利用不同的經濟誘因，例如與業權人換地（如景賢里）、容許業權人在建築文物附近興建較高的樓宇（如Jessville），希望業權人放棄拆卸行動。

歷史建築評級名單	截至二〇一三年二月古諮會確定數目
法定古蹟	五十三（組合為十五項古蹟）
一級歷史建築	一百五十三
二級歷史建築	三百二十二
三級歷史建築	四百四十二
不予評級	二百七十六
已拆卸	二十三
評級尚未獲古諮會確認	一百七十五

表1-2 一千四百四十四幢歷史建築評級現況

不過，就算是一級歷史建築，也不保證可以保留下來。最明顯的例子是皇后碼頭（一九五三年），二〇〇七年古諮會將之列為一級歷史建築，但由於政府決定中環填海興建新路，即使面對民間反對，最終也遭拆卸。

一級歷史建築也難逃厄運，其他評級較低的建築物更難以保留。具有劃時代建築特色的灣仔街市（三級歷史建築），雖有許多市民和建築師要求保留，但最終發展商只同意保留一半，另一半拆卸，興建了三十多層高的住宅大廈。



皇后碼頭雖是一級歷史建築，但最終被拆卸



舊灣仔街市被拆卸了一半後興建高層住宅大廈

過去古蹟辦不願公布評級名單，是恐防業主知道評級後加速清拆物業。但事實剛好相反，當建築物的評級和價值廣為人知後，物業擁有人多會感到自豪，同時引發市民關注保育。若物業擁有人打算拆除自己的物業，也會因社會壓力而難以成事。

截至二〇一三年二月，評級名單中有五十三個項目經組合後，宣布為十五項法定古蹟。獲評級的建築有九百一十七幢，其中七百一十四幢為私人物業，餘下為政府所有。一級歷史建築會列入備用名單，供古物事務監督日後考慮是否宣布為法定古蹟。

現代歷史建築

未夠五十年的現代建築物，過去都被古蹟辦忽視，認為文物價值不高。但這次調查有多幢現代建築列入評級名單，如舊中銀大廈（一九五一年）和大會堂（一九六二年），均評為一級，因為它們代表了那個年代的建築物，而且仍在使用。



灣仔大佛口三個防空洞入口納入新增評級項目

這份評級名單未能網羅全港有價值的文物建築，古蹟辦其後不斷增加新的項目讓專家和古諮會評級。截至二〇一三年二月，已有二百〇二個新增項目，當中有些屬新的類別，例如皇后大道東防空洞入口（一九四〇年代初）、愛丁堡廣場（一九五三年），及香港佐治五世紀念公園舊圍牆（一九三六年）等，現等待專家作出評級建議。

二〇〇九年十月，時任行政長官曾蔭權在《施政報告》中公布「保育中環」計劃，

當中包括保留中區政府合署東座（一九五四年）和中座（一九五六年），但西座（一九五九年）則會拆卸以興建商廈。古蹟辦把這三座建築納入新增評級項目，專家將整個地點評為一級，之後古蹟辦又要求專家分開評級，結果東座和中座評為一級，西座則是二級。

政府此舉被指有意降低西座的評級，以減少日後拆卸的阻力。怎料民間要求三座政府合署全部保留的呼聲很高，儘管發展局其後修訂發展商廈的方案，但也未能說服大眾接受。古諮會就評級進行諮詢時，有九成意見反對拆卸西座。二〇一二年十二月，發展局局長陳茂波宣布政府決定保留西座，供律政司及與法律相關的非政府組織使用。古諮會其後開會，通過將西座確定為一級歷史建築。

中區政府合署中座（左）和西座（右）之間有廣場分隔



已評為三級歷史建築的東方紗廠只剩剩一幅外牆和玻璃窗

當香港工業日漸式微之際，留存下來的舊式工業樓宇開始受人注意。在新增的評級項目中，土瓜灣木廠街的東方紗廠（一九五四年）和柴灣吉勝街的柴灣工廠大廈（一九五九年）分別被評為三級和二級歷史建築。可惜東方紗廠在獲得評級後一年即拆卸，只留下少許外牆和玻璃窗。柴灣工廠大廈將改建為公屋，其H型的中間部分計劃拆卸，以興建升降機槽。



戰時華人殉難紀念碑是政府為戰死華人而建的門樓

另外，評級名單首次出現構築物（structure），例如和平紀念碑、舊九龍關石碑、便母橋、利達橋、蓮麻坑古橋和會仙橋等，分別評為一級至三級。

但蒐羅歷史建築總有遺漏，如香港動植物公園花園道入口的戰時華人殉難紀念碑（一九二八年），文化價值也很高，卻沒有獲得評級。

評級名單中的構築物	地點	建築年份	評級
和平紀念碑	皇后像廣場	一九二三年	一級
舊九龍關石碑	馬灣	一八九七年	三級
便母橋	元朗錦田水頭村	一七一〇年	二級
利達橋	元朗八鄉水盞田	一九〇三年	三級
蓮麻坑古橋	沙頭角	一九一三年	三級
會仙橋	元朗十八鄉	一九二六年	三級

表1-3 被列入評級名單的構築物



中環鴨巴甸街的地下公廁反映了昔日香港的生活環境

過去不為人注意的戰前公廁，隨着日漸減少而變得珍貴。位於鴨巴甸街和士丹頓街交界的地下公廁（一九一八年）已封閉多年，但因接近即將活化為創意中心的荷李活道前已婚警察宿舍，故獲古蹟辦納入新增評級項目，列為二級歷史建築，以作保育。

軍事歷史建築

香港經歷過抗日戰爭和二次大戰的苦難日子，留下不少戰場遺址和戰爭痕迹，但殖民地政府和回歸後的特區政府都沒有重視這些地方，以至不少遺蹟日漸破落，雜草叢生，有些甚至遭人破壞和塗污，蘊藏其中的故事亦隨風消逝。

一九九八年龍虎山劃入郊野公園後，山上的松林炮台交由漁農自然護理署管理。漁護署在此開闢一條「松林廢堡歷史徑」，沿途豎立多個介紹牌，讓經過的市民得知這些頹垣廢址的來歷，這是首個受到港府重視的戰地遺址。

松林炮台是最早獲得政府部門保護的軍事遺址



之後，漁護署在麥理浩徑第五段（大老山近基維爾營至筆架山）設立「戰地遺蹟徑」。此路徑是一九三〇年代英軍興築醉酒灣防線的一部分，用以阻礙敵軍南下九龍和港島。防線上遍布不少軍事遺迹，漁護署在十七處地方設置介紹牌，展示昔日英軍佈防的痕迹。

旅遊事務署和古蹟辦亦聯手在黃泥涌峽開設了一條軍事文物徑，串連西旅指揮部舊址和附近的防禦工事，包括碉堡陣地、彈藥庫、高射炮台、地下軍火倉、機槍堡和地道等，讓市民和外國遊客，特別是當年參與戰事的加拿大老兵重臨現場追憶往事。



黃泥涌峽仍保留了西旅指揮部的舊址

獲評級的軍事遺址	地點	建築年份	評級
松林炮台	龍虎山郊野公園	一九〇三年	二級
黃泥涌峽軍事設施	灣仔黃泥涌峽	一九三〇年代中	二級
摩星嶺炮台	西區	一九一二年	二級
鯉魚門軍營營房	柴灣道75號	十九世紀至二十世紀	一至二級
魔鬼山軍事設施	西貢	一九一五年	二級
城門碉堡	金山郊野公園	一九三〇年代中	二級
春坎角炮台	南區春坎角道	一九三八年	二級
鶴咀炮台	南區鶴咀半島	一九四一年	二級
博加拉炮台	南區鶴咀半島	一九四一年	二級
鹿頸機槍堡和觀測台	鹿頸	一九四五年	二級
槍會山軍事設施	油麻地	一九〇三年至一九〇四年	建議一級
昂船洲軍事設施	昂船洲	十九世紀至二十世紀	建議一至三級
赤柱半島軍事設施	赤柱半島南端	一九三六年至一九四一年	建議二至三級

表1-4 獲評級的軍事遺址

近年古蹟辦開始注意一些長期被冷待的炮台、碉堡等近代軍事遺迹。評級名單中除了有松林炮台和黃泥涌峽軍事設施外，還有摩星嶺炮台、鯉魚門軍營、魔鬼山軍事設施、城門碉堡、春坎角炮台、鶴咀炮台、博加拉炮台，及鹿頸機槍堡和觀測台等。供駐港解放軍使用的槍會山軍營、昂船洲軍營和赤柱軍營，亦有部分建築物獲專家評級，但至今未得解放軍同意。

鯉魚門軍營始建於一八九〇年，與鯉魚門炮台（一八八七年）、白沙灣炮台（一九〇三年）和西灣炮台（一九〇三年）共同守護進出維港的東面水道。軍營現改為鯉魚門度假村，裏面有九幢營房列為一級歷史建築，五幢列為二級。營內充滿歷史氛圍，是回顧香港防務和戰爭的理想地方，但康文署沒有發揮這方面的特點，以至入營人士都不知道曾在該處發生過的重要歷史。

春坎角炮台加建了半圓形護罩



未受保育的摩星嶺炮台成為了打war game的地方



香港公園的華福樓已改為雀鳥育護中心

目前未獲評級的軍事遺址還有不少，鯉魚門炮台改建為海防博物館後，面貌大變，因此不獲評級。距離鯉魚門炮台不遠的西灣炮台，尚保留許多完好的軍事設施，讓人看到當年的炮台環境，卻沒有獲古諮會任何評級。

香港公園曾是域多利軍營所在，現今仍可在公園內外找到一些軍事建築。前三軍司令官邸（一八四六年）已被列為法定古蹟；建於二十世紀初的羅連信樓、華福樓和卡素樓，及公園外的蒙高馬利樓和羅拔時樓，都列為一級歷史建築。

另外，在域多利軍營舊址附近有軍火庫遺址（一八四三年至一八七四年）和GG座軍營（一九三〇年代），亦分別列為一級和二級歷史建築。

原址為威菲路軍營的九龍公園保留了四座舊營房（約一九一〇年）和九龍西二號炮台舊址（一八七八年至一八八〇年），全屬一級歷史建築。可惜當局沒有好好宣傳，白白浪費了教育市民認識歷史的機會。九龍西二號炮台舊址設有三個炮位，過去用以防範敵人從維港西面登陸九龍，但康文署將之闢為歷奇樂園，公園的



九龍公園的九龍西二號炮台舊址淪為休憩樂園

地圖牌亦沒有提及這座炮台，令許多前來遊覽的市民和遊客錯過觀賞機會。

墳場歷史建築

香港有不少古老墳場亦被人忽略，在評級名單中只有東華義莊和赤柱軍人墳場獲得評級。但年代更久遠的香港墳場（一八四五年）、聖彌額爾天主教墳場（一八四八年）、巴斯墳場（一八五二年）、印度人墳場（約一八八八年）、猶太人墳場（一八五七年）和昭遠墳場（一八九七年），卻沒有納入評級名單中。



香港墳場下葬了許多歷史人物，包括革命先烈楊衢雲之墓（中央的斷柱碑）

納入評級名單的墳場	地點	建築年份	評級
東華義莊	薄扶林大口環道	一八九九年	二級
赤柱軍人墳場	赤柱黃麻角道	一八四〇年代	三級
跑馬地回教墳場	跑馬地黃泥涌道	一八七〇年代	不予評級
歌連臣角回教墳場	柴灣歌連臣角道	一九六三年	不予評級
歌連臣角聖十字天主教墳場	柴灣歌連臣角道	一九六〇年	不予評級
西灣國殤紀念墳場	柴灣歌連臣角道	一九五五年	不予評級

表1-5 評級名單中的墳場



巴斯墳場內的祈禱殿，建築設計別具特色。

納入評級名單但最終沒有獲得評級的墳場，則有跑馬地回教墳場、歌連臣角回教墳場、歌連臣角聖十字天主教墳場，及西灣國殤紀念墳場。

跑馬地一批不同宗教背景的古老墳場沒有納入評級名單中，可能古蹟辦認為那些墳場都各有建築物入選，所以不考慮將墳場提交古諮會考慮。



加拿大駐港總領事館每年十二月在西灣國殤紀念墳場舉行悼念儀式

獲評級的墳場建築	地點	建築年份	評級
香港墳場教堂	跑馬地黃泥涌道	一八四五年	一級
天主教墳場門樓	跑馬地黃泥涌道	一八四八年（一九七七年重置）	二級
天主教墳場聖彌額爾小堂	跑馬地黃泥涌道	一九一六年	二級
巴斯墳場禱告殿	跑馬地黃泥涌道	一八五二年	二級
巴斯墳場四方亭	跑馬地黃泥涌道	一八五〇年代	二級
巴斯墳場園丁宿舍	跑馬地黃泥涌道	一八五〇年代	二級
印度廟	跑馬地黃泥涌道	一九五三年	二級
猶太人墳場聖堂	跑馬地山光道	一八五七年	三級
歌連臣角回教墳場清真寺	柴灣歌連臣角道	一九六三年	三級

表1-6 評級名單中的墳場建築

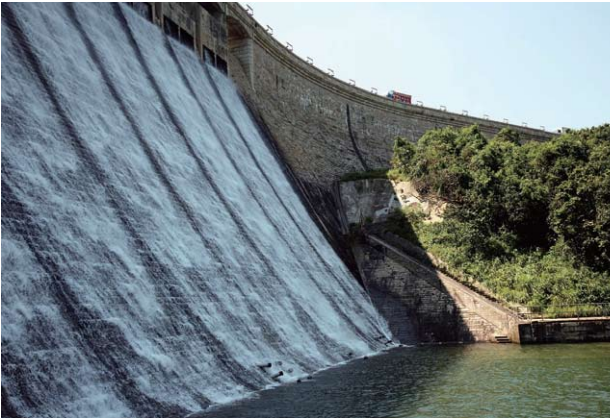
墳場的主角應是長埋黃土的各方人物，而非裏面一兩幢建築物。跑馬地的墳場自香港開埠初期已經設立，下葬的人物有不少曾對香港社會作出貢獻，留下光輝一頁。墳場環境至今沒有太大改變，身處其中，可以感受舊日景貌，彷彿與歷史人物同處一個時空。墳場比裏面的建築物更值得保護，但政府未有定下任何保育政策，大部分古老墳場亦未獲評級，令人擔心將來跑馬地一旦發展，這些墳場可能會被搬遷，只剩下幾幢評級建築而已。

水塘歷史建築

過去香港平均每年有兩三處地方被宣布為法定古蹟，進度未如人意。發展局二〇〇七年上場後，才有所改善。特別是二〇〇九年，一下子有四十一項水務設施由評級建築提升為法定古蹟，當中涉及六個戰前水塘。古蹟辦將每個水塘的歷史構築物視為一個組合計算，故增加了六項法定古蹟。

戰前水塘	地點	建築年份	評級
薄扶林水塘六項歷史構築物	南區	一八六三年至一八七一年	法定古蹟
大潭水塘群二十二項歷史構築物	東區	一八八八年至一九一七年	法定古蹟
黃泥涌水塘三項歷史構築物	南區	一八九九年	法定古蹟
香港仔水塘四項歷史構築物	南區	一九三一年至一九三二年	法定古蹟
九龍水塘五項歷史構築物	沙田區	一九〇一年至一九一〇年	法定古蹟
城門水塘紀念碑	葵青區	一九三七年	法定古蹟

表1-7 六個戰前水塘的構築物被評為法定古蹟



大潭篤水塘的水壩是連接東區和赤柱的唯一交通要道

平時遠足經過水塘，看見由花崗石或紅磚築成的建築物，只覺得很宏偉，卻不知其實際功能。隨着那四十一項水務設施成為法定古蹟，發展局和水務署於二〇〇九年在最多歷史構築物的大潭水塘群設立了一條「大潭水務文物徑」，沿途豎立十個牌子，介紹大潭上水塘（一八八八年）、副水塘（一九〇四年）、中水塘（一九〇七年）和大潭篤水塘（一九一七年）的水壩、石橋、石砌輸水道、水掣房、抽水站和員工宿舍，讓市民了解當中的建築意念和技術。

閒置歷史建築

在一千四百四十四幢歷史建築中，有不少長期間置不用，缺乏打理。其中有十幢已評級的政府建築尚未撥給決策局或部門使用，以至破舊失修，因此在二〇一三年招來審計署批評，要求發展局確保這些建築物妥善維修，並予以善用。



審計署指舊牛奶公司高級職員宿舍缺乏打理，以至破舊失修

閒置政府建築	地點	建築年份	評級
舊牛奶公司高級職員宿舍	薄扶林道141號	一八八七年	一級
茅湖山觀測台	調景嶺	一八九八年	一級
魔鬼山軍事設施	西貢	一九一五年	二級
松林炮台	龍虎山郊野公園	一九〇三年	二級
城門碉堡	金山郊野公園	一九〇三年代中	二級
歌連臣角燈塔	歌連臣角	一八七六年（一九六六年改建）	三級
沙頭角支線孔嶺站	孔嶺沙頭角公路	一九一一年	三級
利達橋	元朗八鄉水盞田	一九〇三年	三級
火藥洲火藥庫	鴨脷洲對開	一八八七年至一八八八年	三級
會仙橋	元朗十八鄉	一九二六年	三級

表1-8 審計署點名的十幢閒置政府建築

長期間置的政府歷史建築何止十幢，已列為法定古蹟的舊總督山頂別墅守衛室（一九〇二年）的用途至今未明。審計報告提到魔鬼山軍事設施、松林炮台和城門碉堡欠缺維修，事實上絕大部分軍事遺址都是如此。當局很難「善用」遠離市區的建築文物了，現階段只能多作宣傳介紹，呼籲市民不要破壞，以達初步保育目的。

點線面保育

香港古蹟保護過往只着重「點」（單幢式建築物），近年開始邁向「線」（街道）和「面」（地點或建築群）。評級名單中首次有街道出現，包括砵甸乍街（約一八四五年）和樓梯街（一八四一年至一八五〇年），其後又將辛亥革命發源地之一的百子里列入新增評級名單。希望古諮會日後也為中環城皇街、嘉咸街和卑利街等評級，保育這些既古老又有特色的街道。



市建局將百子里改建為公園，面貌大為改變



百子里是一條隱藏於結志街的窄巷，一直被人忽略

獲評級的街道	地點	建築年份	評級
砵甸乍街	中區	一八四五年	一級
樓梯街	中區	一八四一年至一八五〇年	一級
百子里	中區	十九世紀中	一級

表1-9 獲古諮會評級的街道

具有文化價值的地點（site）或建築群（compound）亦漸漸受到重視，除了上述提及的軍事設施、墳場和水塘外，另一例子是尖沙咀聖安德烈堂的建築群。該建築群由教堂（一九〇六年）、牧師樓（一九〇九年）、傭人宿舍和管理員宿舍（約一九一〇年）組成，現獲專家建議整體評為一級。澳門早已開始保育舊城區，但香港尚未落實有關政策，因為業權人大多不同意，擔心影響日後物業發展，正如聖安德烈堂至今尚未同意有關評級。

建築文物記載了一個城市的過去，是市民集體回憶的一部分，亦是城市的地標。認識我們的文化遺產，可以提高大眾的保育意識。要了解香港社會的變遷和文化源流，應該走入古老的建築物，從現場環境和結構布局解讀地方史蹟。

當香港政府或旅遊發展局高呼香港缺乏旅遊勝地，需要開發新的景點或從外國引入旅遊模式時，何不考慮本地的建築文物，向市民和遊客推薦具有文化價值的歷史場景？