

古物諮詢委員會
委員備忘錄

荷李活道前中央書院遺址的活化計劃

本文件旨在向委員匯報荷李活道前中央書院遺址(該址)的歷史背景，並就活化再用該址一事諮詢委員。

背景

2. 該址面積約 6 000 平方米，東北面為荷李活道、西南面為士丹頓街、東南面為鴨巴甸街、西北面為城隍街，現時在西營盤及上環分區計劃大綱圖劃為“住宅(甲類)”用地。該址包括三個主要平台，由士丹頓街往下至荷李活道；該址的中央平台有兩座空置的前已婚警察宿舍——高座(近士丹頓街)及低座(在該址中央)。此外，低層平台亦有一座曾用作少年警訊會所的建築物(此後稱少年警訊樓)。(有關位置圖及鳥瞰圖載於附件 A。)

3. 該址在 2005 年 3 月列入勾地表。行政長官在 2007 年《施政報告》中公布，該址將從勾地表中剔除，為期一年，作為其中一項支持其新政策的文物保育措施，並邀請各界提出活化方案。有關該址用地平面圖及橫截面圖載於附件 B，供各議員參考。

4. 當局於 2008 年 2 月 22 日向立法會簡報荷李活道前中央書院的歷史背景，並承諾進行為期三個月的推動公眾參與工作(即 2 月底至 5 月底)，以收集普羅大眾就如何活化再用該址的意見。

該址的歷史背景

5. 中央書院有逾 100 年歷史(附件 C的相片 1)，於 1862 年在歌賦街創校，是第一所為市民大眾提供高小和中學教育的政府學校。該校標誌了香港公眾教育的發展新階段。早年，香港島只有數間由本地中國人所開辦而得到政府資助的小型學校提供教育。至於公眾教育，則由教會學校提供，而這些教會學

校基本上並無得到政府資助。中央書院的設立，揭示了政府有意以不涉宗教的方向改革教育，並且開辦政府本身的學校。

6. 1889年，中央書院由歌賦街遷往該址，並易名為維多利亞書院。1894年，學校再易名為皇仁書院。在第二次世界大戰期間，校舍受到嚴重破壞，並於1948年拆除以興建已婚警察宿舍。該宿舍至今仍留在該址內。1947年，皇仁書院在堅尼地道一臨時用地重開，並於1950年遷往位於銅鑼灣的現址。

7. 中央書院因曾培訓了不少社會精英而知名，他們運用良好的中英雙語能力和跨文化的經驗，為香港和內地服務。該校的畢業生中，不少成為社會領袖人物，有些更在內地的商行和政府中身居要職。中央書院舊生中成為內地和香港歷史重要人物的包括何福議員(1863至1926年)、何啓爵士(1859至1914年)、何甘棠先生(1866至1950年)、何東爵士(1862至1956年)、劉鑄伯議員(1867至1922年)，當然還有孫中山先生(孫逸仙醫生)(1866至1922)，他早年在夏威夷接受教育後，在1884年入讀中央書院，當時18歲，並於1886年離校。雖然中央書院在孫中山先生離校後由歌賦街遷往荷李活道，但孫先生和該校所培訓的其他社會精英，一直是香港的珍貴回憶。

8. 在早期，香港警務處只為西方及印度裔官員提供宿舍。在第二次世界大戰後，警務處開始為已婚的員佐級人員（現稱“初級警務人員”），包括中國人，提供宿舍，以提升警隊的士氣。荷李活道已婚警察宿舍是首個此類警察宿舍。

9. 就建築而言，宿舍的設計以功能為主，反映現代主義的建築特色。宿舍屬長型大廈設計，每層均設有公用走廊及公用廁所和浴室，供住宅單位共同使用。兩座建築物的設計，直接滿足了宿舍的實際需要，建造方式和建築物料清楚反映當時的建築特色。就結構而言，宿舍主要屬承重牆建築，即建築物內少用支柱或橫樑。這類建築現時已不多見，因為多年以來，很多這類建築都已被清拆。

勘測結果

10. 古物古蹟辦事處（古蹟辦）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多個位置進行初步勘測，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，最近更在 2007 年 7 月進行了考古勘測，並進行了面積約 600 平方米的地下勘測。

該址的文物價值

11. 古蹟辦在該址進行的勘測，證實以下物品得到較佳保存：

- (a) 現存的擋土牆，以及沿荷李活道和城隍街及位於該址下層平台的獨特樹木（**附件 C** 的相片 2 及相片 3）；
- (b) 通往下層平台的花崗石級，以及餘下的毛石牆（**附件 C** 的相片 4 及相片 5）；以及
- (c) 沿士丹頓街和鴨巴甸街的圍牆上的原有花崗石基座和柱（**附件 C** 的相片 6）。

不過，除上述物品外，中央書院的地基和其他部分則受到過往工程大幅干擾。根據有關勘測的結果，即使再進行勘測，但在該址內找到較佳保存部分的機會仍甚微。考慮到樹牆有倒塌的危險，以及或會影響地下設施的穩定性，故此沒有必要進行進一步的挖掘工程。

12. 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。這些現時埋於地下的結構，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。不過，由於地基受到相當程度的干擾，引致觀賞和學術研究的價值有所降低，令致整體文物價值亦因應減少，因而沒有理據支持原址全部保留。

13. 古蹟辦認為，該址及其外圍的餘下構築物與中央書院有關連，故亦具有相當的文物價值。故此，各界如提出活化建議，應以保留中央書院餘下部分為先決條件，並充分反映中央書院對香港發展的歷史重要性。

14. 古物諮詢委員會（古諮會）已考慮過古蹟辦提出的上述評估和建議。由 2005 年至今，古諮會曾數次討論該址的歷史重要性，認為須對該址的重建施加文物保護規定。古諮會建議，上文第 10(a)至(c)段所列出的中央書院餘下部分，應予保留，但容許作若干改動，務求在文物保護與該址日後的用途兩者之間謀取平衡。古諮會並認為，應要求有意的發展商提交保育計劃，以保存和保養該址的歷史特色，達到古蹟辦的要求。規劃署已把古諮會的要求併入該址的規劃大綱，有關大綱已在 2007 年 2

月，獲城市規劃委員會（城規會）轄下都會計劃小組委員會通過。

該區的歷史價值

15. 雖然該址並非孫中山先生曾於 1884 至 1886 年間就讀的中央書院原址，但該址位處孫中山先生於 1883 至 1895 年間讀書和從事革命事業的所在地中心。同區除設有孫中山紀念館外，當局更設立了孫中山史跡徑（**附件 D**），連接 15 個與孫中山先生史跡有關的地點。史跡徑的歷史地點當中包括：

- (a) 公理會佈道所舊址——孫中山先生於 1883 年在此接受洗禮，領洗時取名“日新”；
- (b) 中央書院位於歌賦街的第一個校址；
- (c) 楊耀記舊址——孫中山先生、陳少白、尤列及楊鶴齡（合稱“四大寇”）經常聚會商討推翻清廷計劃的聚所；
- (d) 輔仁文社舊址；
- (e) 雅麗氏醫院及附設香港西醫書院舊址——孫中山先生由廣州博濟醫院轉到此書院習醫，並於 1892 年以優異成績畢業；
- (f) 道濟會堂舊址——道濟會堂是個基督教教堂，孫中山先生在香港西醫書院習醫期間，經常到此參加宗教聚會；以及
- (g) 香港興中會舊址——興中會是個推翻清廷之革命組織。

16. 該址的活化，可以利用該區的文化資源，藉以提高公眾認識孫中山先生的生平事跡及配合在甘棠第內的孫中山紀念館。

中西區區議會的意見

17. 過去數年，社會上曾就該址日後的用途發表過不同意見，當中包括減低發展密度，以至在該址範圍內提供休憩用地及／或社區設施等。在 2005 年 3 月至 2007 年 9 月期間，中西區區議會及轄下的委員會曾先後各自在會議上，就擬出售及保存該址土地一事進行多次討論¹。在討論中，區議員要求政府保

1 中西區區議會曾在 2005 年 3 月 24 日、2005 年 5 月 19 日、2005 年 10 月 6 日及 2007 年 1 月 11 日的會議上，就有關課題進行討論。中西區區議會文化康樂及社會事務委員會曾在 2005 年 12 月 15 日的會議上，討論有關課題。中西區區議會食物環境衛生及工務委員會曾在 2006 年 12 月 13 日、2007 年 7 月 5 日及 2007 年 9 月 13 日的會議上，就此事進行討論。

存該址內的所有現存樹木和兩幅擋土牆。此外，他們亦促請古蹟辦在就該址的未來路向諮詢市民之前，先行公布土地勘測的結果。有區議員亦要求先把該址用作休憩用地，容後才重新劃為「政府、機構或社區」用地。於2005年7月，中西區區議會就位於荷李活道該址的未來發展通過六項動議要求：

- (a) 政府保存該址範圍內所有古樹和石牆，並將之列為法定古蹟；
- (b) 日後的發展商設立基金，以保存這些樹木和石牆；
- (c) 日後的發展商在荷李活道至士丹頓街之間建造一道自動扶梯，並負責其保養工作；
- (d) 政府減低日後發展項目的發展密度及建築物高度；
- (e) 康樂及文化事務署負責休憩用地的維修；以及
- (f) 政府在該址（或中環街市用地）提供泳池、社區會堂、公共圖書館、體育館等。

18. 我們於2008年4月2日向中西區區議會簡介該址的歷史背景，並就活化再用該址諮詢議員。區議會就該址的未來發展通過以下三項動議：

- (a) 中西區區議會要求政府保育活化中央書院遺址，必須與周圍歷史相關古蹟共同計劃，以保存歷史舊城區，成為本地歷史文化的重點；
- (b) 中西區區議會支持荷李活道前已婚警察宿舍由「住宅(甲類)」地帶劃為「其他指定用途」地帶，作文化、歷史及綠化等用途，以能保育活化該地帶的發展；及
- (c) 本會要求政府在落實中央書院遺址活化及重建方案時，必須考慮平衡保育與經濟發展的因素，盡量保留原址風貌，同時全面開放予公眾參觀，以達致保育與活化古蹟、發展休憩用地、善用社區資源，以及推廣文物旅遊等目的。

推動公眾參與的工作

19. 行政長官在2007年10月《施政報告》中公布，將該址從勾地表中剔除後，當局於2007年11月向古諮會匯報古蹟辦的考古勘測結果。勘測結果確認該址及其外圍餘下構築物的文物價值，並建議將來任何的活化計劃須充分反映中央書院的歷史重要性。及後，當局就該址尤其是與其鄰近地區的關係作進一步研究，當中包括重新考慮該址的整體發展潛力和規劃參數、重

溫區議會曾發表的意見，以及再次檢視地區對休憩用地和“政府、機構或社區”設施的需求等。我們建議，在活化再用該址時，須注意以下的一般原則：

- (a) 保存該址的文物，包括該址及其外圍的現有擋土牆、獨特樹木、花崗石級，以及圍牆上的原有花崗石基座和柱；
- (b) 彰顯該址的文物和歷史價值，以及該址原來的格調／氛圍；
- (c) 賦予該址新生命，使之成為對本地居民及遊客都具有特色和生氣的地標，從而活化該址；
- (d) 就擬議的“點”、“線”、“面”文物保育方法，對荷李活道沿路及周圍地方的全面規劃作出貢獻。此舉是要使該址與附近的其他文物景點（例如文武廟、中區警署建築群、甘棠第等）產生協同效應。此外，鑑於該址就近蘭桂芳、蘇豪等旅遊熱點（較大範圍圖載於**附件E**），故此亦可藉此機會推廣文物旅遊；
- (e) 回應社區就先前住宅發展計劃所引起對發展密度、建築物高度等方面的關注；以及
- (f) 滿足社區對更多地區休憩用地和“政府、機構或社區”設施的期望。

鑑於該址範圍頗大（約6 000平方米），因此我們相信大有機會滿足社區的各種期望。當局歡迎市民大眾就如何可更好活化再用該址提出建議，並會盡力善用這幅寶貴的土地資源，以平衡社會的需要。

20. 為方便市民在推動公眾參與期間，就該址的日後用途提出意見，我們會提供該址的基本資料，例如：歷史背景、基本的發展考慮因素，該址本身的地理資料等。舉例來說，我們會特別說明下述各點，以供考慮：

- (a) 正如上文所述，該址有兩幢宿舍大樓：高座和低座，以及近樓梯處在低層平台的少年警訊樓；
- (b) 由於少年警訊樓位於低層平台靠近樓梯處（這樓梯為歷史遺物），佔地約400平方米，因此保留該樓，並翻新作有意義的用途或許是頗佳的方案，例如用作展

覽館，展出有關中央書院歷史、孫中山先生在香港的生平及／或香港早期教育發展；

- (c) 關於如何處理該兩幢宿舍大樓，有以下方案：
- (i) 同時保留高座和低座 — 但空間或發展潛力會較小；
 - (ii) 同時拆卸高座和低座 — 整幅用地將可作全面的規劃和設計，並會有許多空間可滿足不同的期望；以及
 - (iii) 拆卸其中一座，並保留另一座 — 此舉為折中的方案，即有一座宿舍大樓可作活化用途，但該址仍有相當的空間可滿足各項需求。由於低座在該址的中央，若我們決定拆卸其中一座，拆卸低座會較好。從設計的角度來看，拆卸低座後，將有較大的靈活性。

21. 我們於2月底展開為期三個月的推動公眾參與工作，讓市民就該址日後的用途表達意見。有關工作包括下述主要項目：

- (a) 於3月28及29日舉辦開放日，讓關注團體、媒體和公眾入內參觀，並為中西區區議員、媒體及旅遊業代表提供導賞介紹。在該兩天內，共有3,500人次參觀該址；
- (b) 諮詢各有關方面，包括4月2日的中西區區議會、4月8日的香港旅遊業議會，以及於4月底的旅遊業策略小組等；及
- (c) 於4月26日舉辦公眾座談會，以蒐集專業團體、關注團體及普羅大眾的意見。

22. 鑑於古諮會對文物保育工作至為重要，我們正就活化該址一事諮詢古諮會的意見。當推動公眾參與的工作於2008年5月底完成時，當局會將收集所得意見進行詳細研究，及向立法會匯報結果。倘若該址須修訂分區計劃大綱圖的用途，便會尋求城規會的同意。

徵詢意見

23. 請委員就上文，特別是如何活化該址提出意見。

發展局

二〇〇八年四月