



Research Centre for
Sustainable Hong Kong

香港城市大學
City University of Hong Kong

香港城市大學

香港持續發展研究中心¹

第 39 號建議書

結合古蹟活化推廣「無處不旅遊」的幾點建議

李芝蘭²

二零二五年八月

港府推動「無處不旅遊」，發掘不同角落的旅遊潛力。香港是一個中西文化交融的國際都會，擁有豐富歷史遺產，古蹟和歷史建築不僅承載城市記憶，更是吸引遊客的獨特資源。發展旅遊熱點工作組公布的 9 個項目，包括香港工業品牌旅遊、維園市集及舊城中環深度遊等，皆結合了文化與歷史元素。為進一步提升活化古蹟、吸引旅客的成效，本中心提出三點建議，供政府參考：

- 多加留意有價值的建築，確保歷史遺產不被忽視；
- 建立更恒常的渠道收集民間的保育及發展意見；
- 透過行政及財政措施鼓勵民間活化，將私人力量轉化為旅遊資產。

多加留意有價值的建築，確保歷史遺產不被忽視

港府積極活化部分歷史建築，例如改建舊油麻地警署為「香港警匪片展覽館」，讓遊客透過擴增實境（AR）體驗警署布局及經典電影場景。這不僅保存了二級歷史建築，還將其轉化為旅遊熱點。有一些古蹟有類似潛力或未被善用，已被列為三

¹ 香港城市大學持續發展研究中心（CSHK，<http://www.cityu.edu.hk/cshk>）成立於 2017 年 6 月，是一個開放和跨學科的研究平臺，旨在促進及增強香港學術界、工業界和專業服務界、社會及政府，以及香港與不同區域之間的協作，並從事有影響力的應用研究範疇，包括香港專業服務、一帶一路、粵港澳大灣區、綠色經濟、新冠病毒（COVID-19）政策等。

² 李芝蘭為香港城市大學公共及國際事務學系教授、香港持續發展研究中心總監。

級歷史建築的大澳慈善方便院，主體建築已因日久失修出現裂縫。大澳是香港傳統的漁村，水鄉風貌備受各地旅客稱頌，倘能修繕大澳慈善方便院，結合其歷史背景，相信能更加好地呈現整體大澳的特色。

本中心建議政府加強對有價值建築的評估和保護。例如，可以擴大古物古蹟辦事處的監察範圍，利用科技建立建數據庫實時追蹤建築物狀況。

建立更恒常的渠道收集民間的保育及發展意見

政府在推動「無處不旅遊」時，已開始融入公眾參與，發展局於 2025 年 4 月也就紅磡站周邊海濱用地進行公眾諮詢。

本中心建議政府可建立更恒常、針對古蹟文物保育及發展的公眾參與機制。例如，設立結合古蹟與無處不旅遊的事宜諮詢委員會，成員可包括保育團體、歷史學者、業權人以及周邊公眾人士，定期開會，討論保育及發展的可能選項。

透過行政及財政措施鼓勵民間活化，將私人力量轉化為旅遊資產

政府透過公私營合作（PPP）模式鼓勵民間參與開拓「無處不旅遊」，當中香港工業品牌旅遊計劃，以及開發前紅磡鐵路貨運碼頭就是較近期的例子。這些措施初見成效。

本中心建議政府可推出更多層次措施鼓勵民間活化，包括在行政方面簡化申請程序，讓業權人可更容易地申請活化許可。政府也可加大財政誘因，包括擴大「歷史建築維修資助計劃」，提供低息貸款及稅務扣減，針對活化項目額外撥款，讓民間將建築改為展覽空間或咖啡館，鼓勵業權人將法定古蹟轉化為旅遊產品，分享收益。

小結

本中心相信，透過留意有價值的古蹟、有系統地收集民間意見及鼓勵民間活化，能進一步完善「無處不旅遊」。透過這些措施，政府不僅能保護歷史遺產，還能將建築融入深度遊路線，鼓勵遊客從不同角度探索香港。