

中文大學比較與公眾史學
HIST 5559 – 香港的古物與古蹟

學期論文：

任重道遠的香港文化遺產保育：

以利東街（禧帖街），藍屋重建為例

學生： 俞金發

學號： 1155134295

遞交日期： 2021 年 12 月 7 日

目錄

前言

一. 文化遺產

- 1.1 文化遺產
- 1.2 文化遺產重要條約

二. 香港文化遺產的發展

- 2.1 香港政府保育政策的演變
- 2.2 香港文化遺產保育機構
 - 2.2.1 物質文化遺產
 - 2.2.2 非物質文化遺產

三. 香港歷史建築保育

- 3.1 香港歷史建築保育檢視
- 3.2 重建保育案例檢視
 - 3.2.1 利東街重建發展過程
 - 3.2.2 藍屋保育發展過程

四. 香港保育工作的缺陷

- 4.1 政府保育認識不足
- 4.2 發展與保育的矛盾
- 4.3 保育資金持續性的困難
- 4.4 保育抗爭運動

五. 香港文化傳承的建議

- 5.1 重定文化政策的政治位置
- 5.2 加強保育資金的可持續性
- 5.3 制定私人歷史建築保育法例
- 5.4 提升保育教育及普及化

六. 總結

七. 參考文獻

前言

香港處於中國南部邊陲，位於廣東省珠江口，當年對清政府龐大國土而言，是一個微不足道的幾個小島嶼。1841年英政府占領香港島、1842年南京條約割讓香港、繼而北京條約及新界租約，擴大全面管治香港。因應機緣巧合，自20世紀70年代開始，香港經濟突飛猛進，及國內運動造成大量人口移入，令香港城市發展遭受巨大壓力，推動各方面建設發展。商界崇尚發展，但民間的本土保育意識却愈來愈高，存在發展與保育矛盾。政府作為施政者，未能在有關條例緊貼民意並及作宏觀保育，為滿足發展需求而拆卸歷史建築，詳見本文第二、三章。

近三十年，對有關香港的歷史建築保育，更遑論活化政策，常常令人搖頭興嘆，尤其文化界、學界等更時常嚴厲批評，相關單位未能真正做到保存寶貴的歷史文物建築。部分香港官員也過於傾向經濟原則，強調要把歷史建築善用、活化，甚至利用它來帶旺旅遊業，這究竟是不是最合適的做法？和昌大押被改為高級餐廳就曾引起非議；李小龍故居疑因為不符成本效益，導致遭放棄保育，揭示當年保育制度未有顧及建築物背後的故事和對香港文化影響。

本文以利東街和藍屋重建作為代表性例子，帶出香港保育政策變化的原因及其重要性。第四、五章列出香港保育的困難，並參考外國經驗，嘗試提出不同的建議，其中以平衡城市發展與保育，抽取土地開發保育稅，解決支援保育資金的來源。

一 文化遺產

1.1 文化遺產

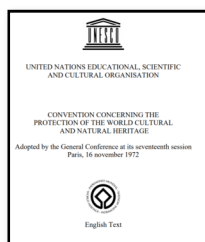
聯合國致力於保護對全世界具有杰出及普遍性價值的自然或文化遺產，由聯合國教育科學文化組織（UNESCO）負責執行。世界遺產 - (World Heritage) 概分為三大類：

1. 文化遺產 (Cultural Heritage)
 - i. 物質遺產 (Tangible Heritage)
 - ii. 非物質遺產 (Intangible Heritage)
2. 自然遺產 (Natural Heritage)
3. 複合遺產 (Mixed Cultural & Natural Heritage)

早期的文化遺產集中保護有形的文化遺產（亦稱‘物質文化遺產’），後期補充‘非物質文化遺產’，彌補不足之處。

1.2 文化遺產保護的重要條約

1.2.1



1992 年的《保護世界文化和自然遺產公約》

內容包括：

- 古蹟
從歷史、藝術或科學角度看，具有突出意義、普遍價值的建築物、雕刻和繪畫；具有考古意義的成分或結構，銘文、洞穴、住區及各類文物的綜合體；
- 建築群
從歷史、藝術或科學角度看，因其建築的形式、同一性及其在景觀中的地位，具有突出、普遍價值的單獨或相互聯繫的建築群；
- 遺址
從歷史、美學、人種學或人類學角度看，具有突出、普遍價值的人造工程或人與自然的共同傑作以及考古遺址地帶。

1.2.2



2003 年的《保護非物質文化遺產公約》

非物質文化遺產 (Intangible Cultural Heritage)，是指各族人民世代相傳，并視為其文化遺產組成部分的各種傳統文化表現形式，以及與傳統文化表現形式相關的實物和場所。

公約內容：

- 口頭傳統和表演形式，包括作為非物質文化遺產媒介的語言
- 表演藝術
- 社會實踐、儀式、節慶活動
- 有關自然界和宇宙的知識和實踐
- 傳統手工藝

1.2.3



1991 年《中華人民共和國文物保護法》，總則是加強對文物的保護：

- i. 繼承中華民族優秀的歷史文化遺產
- ii. 促進科學研究工作
- iii. 進行愛國主義和革命傳統教育
- iv. 建設社會主義精神文明和物質文明

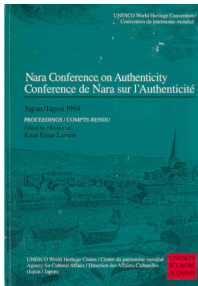
1.2.4



2011 年的《中華人民共和國非物質文化遺產法》，總則是

- i. 繼承和發揚中華民族優秀傳統文化
- ii. 促進社會主義精神文明建設
- iii. 加強非物質文化遺產保護及保全工作

1.2.4

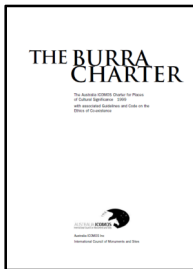


《奈良真實文件》1994 (The Nara Document on Authenticity)

真實性的要求：

對文化遺產的所有形式與歷史時期加以保護是遺產價值的根本。瞭解這些價值的能力部分取決於這些價值的信息來源是否真實可靠。對這些與文化遺產的最初與後續特徵有關的信息來源及其意義的認識與瞭解是全面評估真實性的必備基礎。

1.2.5



《巴拉憲章》1999 (The Burra Charter)

延續性的要求：

根據《布拉憲章》第七條，文物古蹟的用途應保存其文化價值，而古蹟的新用途應是最少改動，尊重與其有關的事物，以及令古蹟繼續得以使用而延續有關文化價值。一地的文化價值，可以豐富人民的生活，讓人的心靈與社區環境、與舊人舊事連繫，體現了當地人傳承的文化關係。

二 香港文化遺產的發展

2.1 香港政府保育政策的演變¹

香港文化遺產保護活動，開始是由業餘人士及學者進行的考古及歷史勘定和發掘工作，以歷史建築為主。隨著民間保育呼聲升溫及本土意識日漲，其保護範圍亦陸續擴大至非物質文化，社區網絡，歷程大致分為三個階段：

i. 萌芽期：20世紀60-70年代

香港製造業興盛、海運轉口、金融服務業興起，及人口迅速增長。而香港山多地少的環境，政府唯有採取大規模拆卸舊建築，建設新的高層建築，以應商業及民生需求。

殖民地政府及國內因內亂而逃命的移民，都將香港作為一個過渡或暫住地方。政府及商人一切以經濟發展掛帥，一般百姓以賺錢養家糊口為重，對文化保育顧不上來。直到70年代末，隨著中環的郵政總局、皇后行和太子行等被拆除（見附表03），才引起市民關注，開始呼籲保護“集體記憶”。在各方呼籲下，香港政府于1976年公布實施《古物古蹟條例》，成立古物諮詢委員會和古物古蹟辦事處，開始宣布一些重點文物為法定古蹟進行保護。

ii. 開展期：20世紀80年代 - 2007年

香港古物古蹟辦事處成立初期，建立一個與英國相類似的歷史建築物分級制度²。開始時保護文化歷史工作困難，直到1987年至1992年在任的港督衛奕信（David Wilson）熱心文物保護，才促進香港歷史文化保護工作有進一步發展。97回歸後，由於民間開始重視本土文物保育，香港政府的社區重建計劃屢屢遭受反對，其中利東街、中環和皇后碼頭事件，引起政府高層的重視。

iii. 發展期：21世紀初至今

2007年是香港保育工作的轉捩年，政府于《2007—2008年度施政報告》中公布了一系列關於文物保護的措施，并設立文物保育專員辦事處，集中統籌公眾參與及推行文物保育工作。發展局亦同年制定有關政策：

- i. 活化歷史建築伙伴計劃
- ii. 落實「點、線、面」的保育概念
- iii. 重整文物保育架構
- iv. 提升普及保育教育

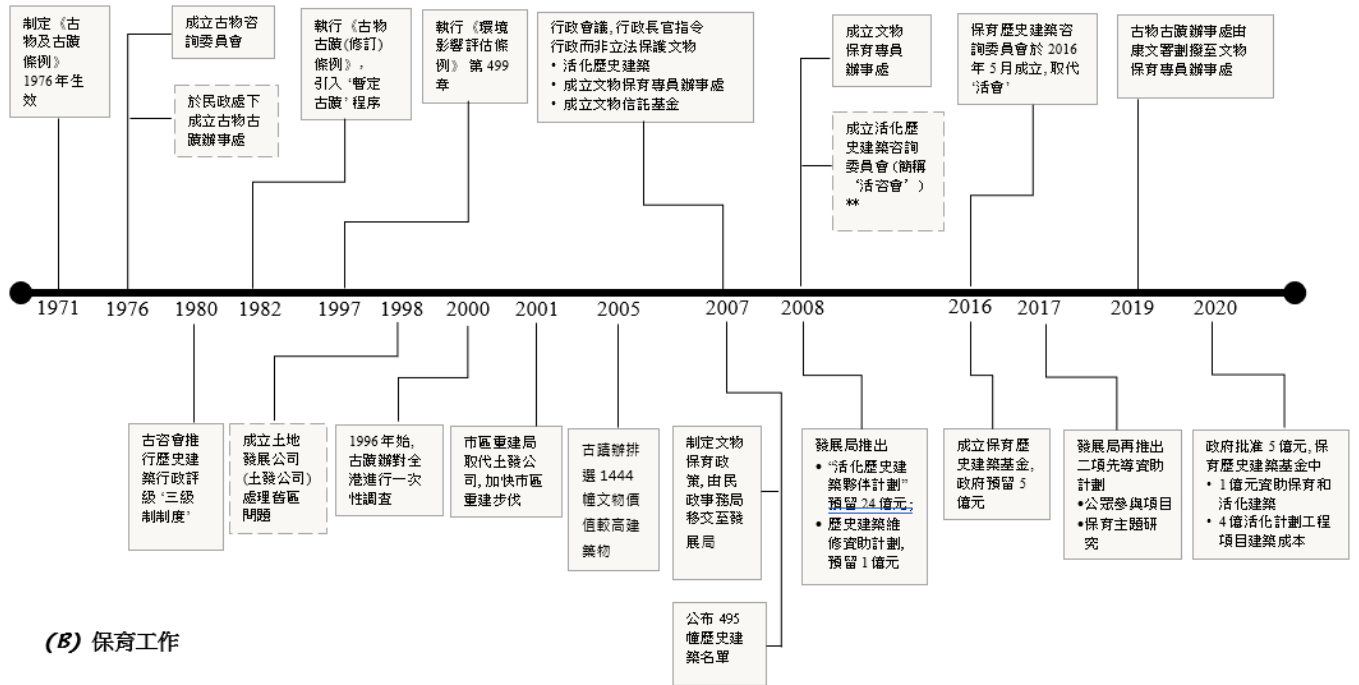
2010年至今，政府通過各種方法協調各方關係，推動“公眾參與，重構社會價值”的理念。

¹ (陈蔚，罗连杰，当代香港历史建筑“保育与活化”的经验与启示，2015)

² 1980年，古物古迹辦事處的執行秘書探訪英國環境部，其後，香港便采用一個與英國相類似的歷史建築物分級制度。古物古迹辦事處根據建築物本身價值，將其定為法定古迹，暫定古迹（後廢除），或受評定為一級、二級、三級的歷史建築物。其中法定古迹具有法律束，而分級僅作為內部指引，不具有法律約束力。這時期的香港歷史建築物保護以評定歷史建築物為主，主要工作在於對古迹和歷史建築物進行評定和分級，注重歷史建築物的歷史價值保護，（多以年份為考核門檻），并未進行大量的再利用實踐。

香港物質文化遺產保育工作里程碑

(A) 條例及架構建立

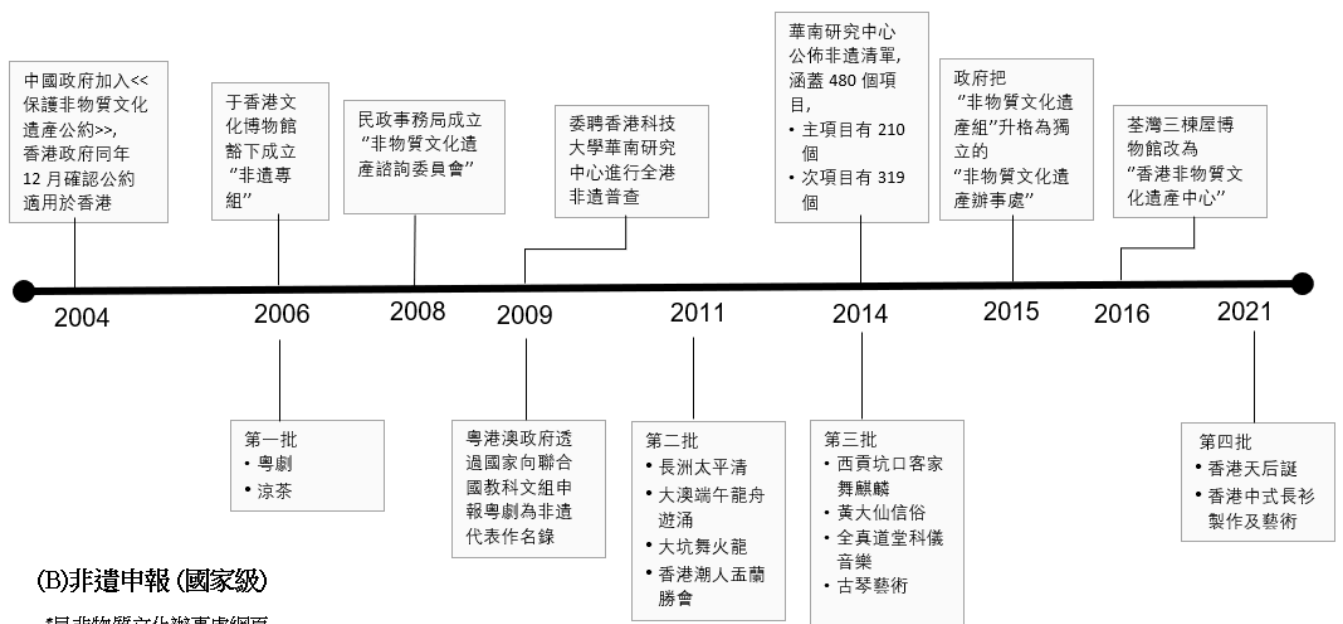


(B) 保育工作

註：*土發局與市建局成立對市區文化遺產保育有較大影響
 **見香港審計署，2020.10.28, 第6章

香港非物質遺產保育工作發展里程碑

(A) 條例及架構建立



(B) 非遺申報 (國家級)

*見非物質文化辦事處網頁

2.2 香港文化遺產保護機構

香港文化遺產的保育負責機構，最初是由民政事務局核下的古物古蹟辦事處負責。直到2019年，為統一管理，重新調配，按類別分別由二個政府部門負責：

- 物質文化遺產 – 發展局
- 非物質文化遺產 – 民政事務局

2.2.1 物質文化遺產

2007成立的發展局，其中一條政策大綱“負責制定與發展有關的文物保育政策”。2008年設置文物保育專員及辦事處，將古物古蹟辦事處由民政事務處劃撥，集中管理及更有效統籌各項保護事宜，與文物保育專員形成一個很好的合作與監督機制。

發展局轄下2個辦事處和2個委員會，負責4項資助計劃（即：活化計劃、維修資助計劃、公眾參與項目資助計劃和主題研究資助計劃）。

表 01 – 物質文化保育政策的主要部門 / 組織

部門 / 組織	成立年份	負責政策局	主要職能
古物諮詢委員會（古諮會）	1976	早期設於民政事務局，2007年移交發展局	<ul style="list-style-type: none"> • 就宣布法定古蹟/暫定古蹟，以及任何與古物、暫定古蹟、或古蹟有關的事宜提供意見 • 按行政評級制度，把個別歷史建築評定為一至三級 • 就修繕及保護歷史建築和結構、提倡保護及必要時勘察歷史遺址，提高市民對香港文物的認識和關注
古物古蹟辦事處（古蹟辦）	1976	早期設於民政事務局，2019年移交發展局	<ul style="list-style-type: none"> • 負責執行古物事務監督（發展局局長）的行政工作，向古諮會提供秘書處服務和行政支援 • 鑑定有歷史價值的建築，安排古蹟的保護及維修工作，安排合適的歷史建築活化再利用，宣傳及教育活動等 • 負責維修資助計劃款項發放及審核證明文件
文物保育專員辦事處（文保辦）	2008	發展局	<ul style="list-style-type: none"> • 為發展局局長提供支援，以便推行文物保育政策，並經常檢討政策 • 推行「活化歷史建築伙伴計劃」，「歷史建築維修資助計劃」，並擴大資助私人已評級歷史建築進行維修 • 就新的基本工程項目實施文物影響評估機制，並為保存私人歷史建築而制定經濟誘因 • 作為處理文物事務的中心，負責本地和海外的聯繫工作
保育歷史建築諮詢委員會（前稱“活化歷史建築諮詢委員會”）	2008	發展局	<ul style="list-style-type: none"> • 審議活化計劃的申請及資助金額 • 監察和評核有關活化項目的成效，並就其未來發展提出建議 • 就兩項先導資助計劃提供意見

2021-22 學期論文：

任重道遠的香港文化遺產保育：以利東街，藍屋重建為例

學號：1155134295

政府在2007年頒佈文物保育政策³，並以下列的政策聲明，作為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，讓我們下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，以至持份者和社會大眾的積極參與”⁴

發展局按此聲明，制定保育原則：

- 保護文物而非接管文物
- 保護與否取決於建築的文物價值，而不僅是它的歷史長短
- 應在保護文物的需要與其經濟價值之間取得平衡
- 應充分顧及私人業權

2.2.2 非物質文化遺產

中國於2004年加入公約，成為第六個締約國。應國家邀請，香港特區政府亦於同年12月正式確認公約適用於香港，並由民政事務局負責制定相關的保護政策，康樂及文化事務署（康文署）則負責執行保護措施。

- 香港非物質文化遺產辦事處
2006年康文署轄下的香港文化博物館成立了“非物質文化遺產組”，具體執行公約相關的保護工作。2015年將非遺組升格為“非物質文化遺產辦事處”。
- 非物質文化遺產諮詢委員會
2008年民政事務局成立，以康文署署長為主席，並委任了多名本地學者、專業人士、社區和政府代表為委員，向政府提供意見，並督導非遺普查、項目審批及資助工作。

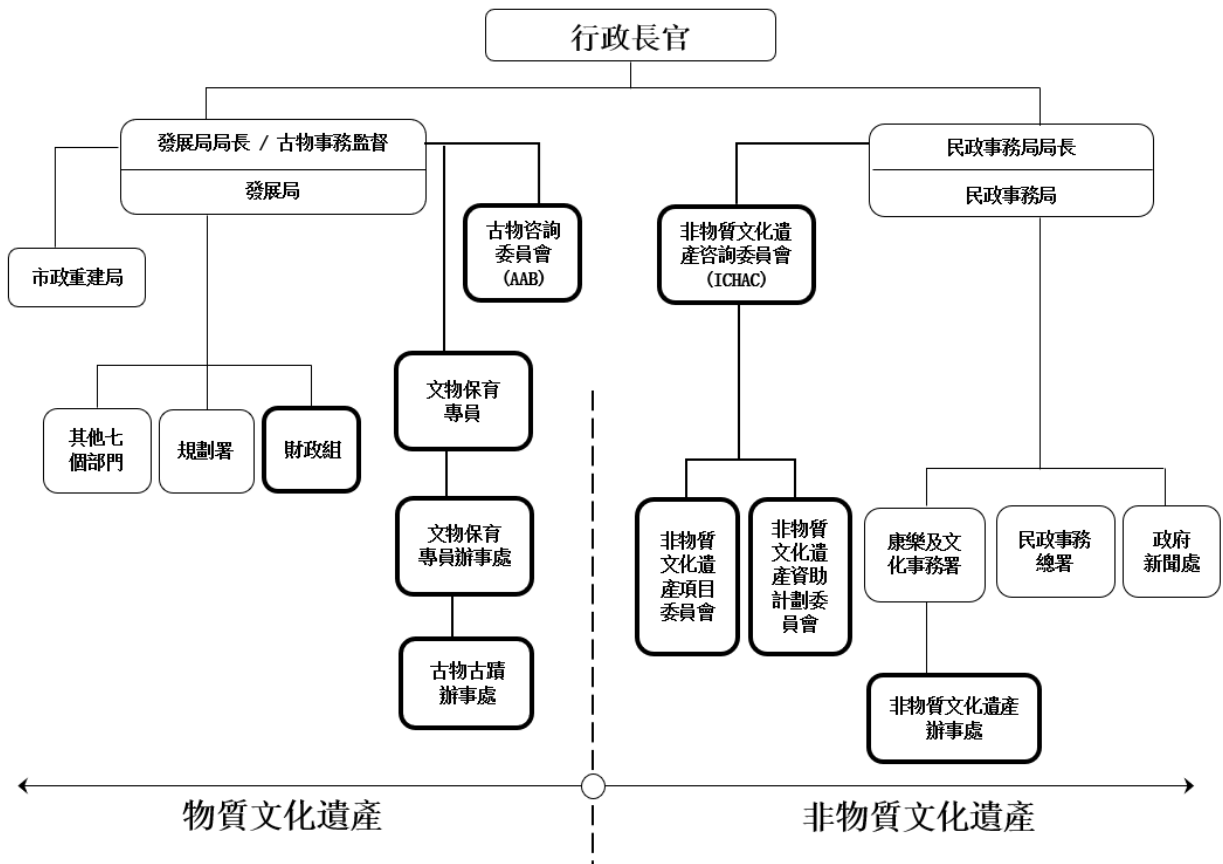
表 02 – 非物質文化保育政策的主要部門 / 組織

部門 / 組織	成立年份	負責政策局	主要職能
非物質文化遺產諮詢委員會	2008	民政事務局	下設有兩個委員會： • 非遺項目委員會 • 資助計劃委員會
非物質文化遺產辦事處 (2008年以“組”名義成立運行)	2015 (升格為辦事處)	民政事務局	• 挑選合適的本地非物質文化遺產項目，向國家申報列入國家級非物質文化遺產名錄 • 或向聯合國申報列入人類非物質文化遺產代表作名錄，以提高香港非物質文化遺產的知名度； • 舉辦公開講座、田野考察、專題論壇、研討會、展覽等教育推廣活動； • 負責委員會的秘書工作

³ (立法會民政事務委員會, 文物保育政策, 2007)

⁴ (立法會, 2011年5月10日會議 - 有關文物保育措施的最新背景資料簡介)

香港文化遺產負責組織



三 香港歷史建築保育

3.1 香港歷史建築保育檢視

政府制定保育政策的滯後，導致部分歷史建築在城市發展的大前提下，被拆卸重建。下表顯示不同的歷史建築被拆卸、被保全、被改造的典型例子。表中特別列出年份，反映政策的改變對保育的關連性。

表 03 – 殞沒保育萌芽期的歷史建築物

項目	拆卸年份	簡述
皇后行	1960	因城市發展而拆卸重建，1899 年的古典式建築風格被拆卸改建為文華酒店
太子行	1963	1904 年的古典式建築風格被拆卸改建為太子大廈
舊郵政總局	1976	1911 年的第三代郵政總局，為興建地下鐵路被拆卸，現為中環環球大廈
告羅士打行	1977	1930 年建築物被拆卸重建為置地廣場
尖沙咀九廣鐵路	1978	1916 年落成為鐵路總站及鐘樓。為保留此歷史建築群，曾去信英女皇呈請，最終只有鐘樓保存，車站拆卸改建香港太空館及文化中心
香港會所	1981	1897 年落成，被拆卸四層古典建築，重建為多層會所
舊淺水灣酒店	1982	1920 年首間度假酒店，拆卸重建為高層住宅，新建商場仿造原主座外貌及前廊餐廳
舊滙豐銀行	1981	1935 年第三代滙豐銀行，芝加哥派風格建築，被拆卸重建為新銀行總行
循道會教堂	1994	1932 年中西合璧的循道會館拆卸重建，上層為商業用途，下層保留為教堂

意見

2007 年前，政府的政策基本配合商業發展為主調，犧牲了很多具有歷史價值的建築物。

表 04 - 保留及活化歷史建築物

項目	年份	簡述
甘棠第住宅	2003	港府花費 5300 萬收購, 再花 9000 萬裝修, 活化為孫中山紀念館, 開了收購先例。
前水警總部	2003	採取公開招標保育及商業、旅游項目, 現為 1881 Heritage, 以商場錶行主導。原‘海利公館’古蹟酒店亦失敗告終。
景賢里	2007	1930 年的歷史嶺南大宅, 再 007 年進行拆卸期間, 政府宣佈為暫定古蹟, 08 年尾法定古蹟。曾是荷里活電影《江湖客》, 本地電視劇《京華春夢》。
中區警署建築群 (大館)	2009	原按“前水警總部”方式招標, 改變為新旅游景點。經社會反對, 由賽馬會負責, 活化為文化、藝術、消閑中心, 是成功的例子。
元創方 (PMO)	2009	前荷里活道已婚警察宿舍, 活化為藝術創作小作坊, 早期提供租金優惠, 但後來恢復市值租金, 很多小店退出, 逐漸成為名牌連鎖店進駐, 變成蘇豪區的延續。
前北九龍裁判法院	2010	1960 年建成新古典式建築, 早期改為 Savannah 薩凡納藝術設計學院, 收生亦由計劃 600 人下降到不足 300 人, 令學校營運虧蝕, 2020 年停辦, 交回政府。
灣仔藍屋	2008	詳見第 3.2.2 章
雷生春	2009	首次私人業主 (雷氏後人) 直接將古建築捐贈給港府。2008 年發展局作為第一期活化歷史建築夥伴計劃推出, 成為浸會大學中醫醫保健中心。中心地下為涼茶舖及雷生春展覽館, 保留建築物的特色, 是一個成功的轉型。
灣仔綠屋	2013	1915-20 年間建成的唐樓, 活化為動漫基地, 八年來門可羅雀, 現已結束營運。未來改造「茂蘿街 7 號」, 計劃吸引不同主題的藝術文化團體進駐。
灣仔和昌大押	2008	1920 年以磚為承載牆、木梁結構的唐樓, 被列為二級歷史建築, 活化為‘The Pawn’, 變成高級食肆。
灣仔利東街	2005	詳見第 3.2.1 章
上環永利街	2010	因電影《歲月神偷》獲得柏林影展最佳之水晶熊獎, 全城爭取保留, 是電影成功促成保育了香港太平山區一條街道的例子。
中環街市	2021	1939 年以現代主義風格建成街市群, 被列為三級歷史建築, 納入“保育中環”項目之一。活化為簡約的“城中綠洲方案”, 改善中環取得空氣質素。
皇都戲院前身璇宮戲院	仍待重建	1952 年落成, 是香港碩果僅存的舊式戲院, 其獨有的天台圓拱混凝土桁架而保留。

意見

2007 年後保育政策的改變, 部分歷史文物得以保留。

表 05 - 保留/仿造外立面保育歷史建築

項目	重建年份	簡述
美利樓	1982	被拆卸並遷往赤柱，保留外貌
半島酒店	1991	1928 年建成的巴洛克復興風格歷史建築，保留酒店前面飛翼，在後加建一幢 30 層高新翼，外形吻合原風格。是一個私人擁有的歷史建築達至成功發展與保育共存的例子
李節街	1991	被改建成一個南洋風格的小公園，重建下只剩唐樓前壁。
高街精神病院	2000	保留拱形石牆及外廊粗獷的花崗岩外立面
灣仔舊街市	2009	香港僅存的包浩斯(Bauhaus) 風格歷史建築，採取“主體保育”的方式保存街市大樓外牆、灰柱及階梯，下部小商場，中心重建成高層住宅

意見

仿造或保留外貌的措施，有違《奈良真實文件》所列出的要求。

表 06- 被拆卸具有歷史的建築物

項目	拆卸年份	簡述
容尤別墅	1991	1939 年建成，近青山咖啡灣度假別墅，不少香港電影在此取景，是港人緬懷過去情景的場所，拆卸重建為高尚住宅
萬金油花園（虎豹別墅）	2004	1998 年胡文虎曾以 1 億元出售，但政府以土地轉讓將虎豹別墅保留下來，黃金花園改建為高級住宅
雍雅山房	2005	昔日一座出名茶座，是香港明星出入場所，拆卸重建為高尚住宅
何東花園	2012	私人開價 50 億，未能達成共識，保育損失重大
堅尼地道佑寧堂	2017	昔日為英國海陸軍成員及洋商的宗教活動場所，發展為 22 層綜合大樓，成為高級住宅

意見

保育敵不過發展大趨勢下的例子。

3.2 重建保育案例檢視

3.2.1 利東街重建的發展里程

利東街俗稱禧帖街，是香港一條已消失的街道，位於港島灣仔區。昔日是香港著名印刷品製作及門市集中地，尤其以印刷喜帖著名。

表 07- 利東街爭取保育的過程

1998 年	由土地發張公司宣佈為重建範圍。利東街的居民和舖戶在社工協助成立業主和租客組織，早期只爭取儘快重建和合理的賠償安置。
2003 年 10 月	市區重建局代替土地發展公司，並正式派員登記受重建影響的戶口。
2003 年 11 月	部分居民成立 H15 重建關注組，認為重建不應影響原居民權力，只可選擇賠償或安置這兩種方案。後來陸續引入專業的規劃師和建築師、會計師等一同構思如何能發展與保育，吻合原來的社區生活的民間規劃方案。
2004 年 6 月	灣仔區議會委托香港大學進行居民意見調查，報告反映七成的業主和租客，贊成全面重建利東街，贊成保留利東街不足一成。
2005 年 3 月	H15 關注組提出第一份民間草擬的“啞鈴方案” ⁵ ，即區內受影響居民有“可走、可留、有選擇”方案，但遭城規會兩度根據規劃處反對而拒絕接納。
2006 年 11 月	市建局向灣仔區議會提交有關利東街項目總綱發展藍圖，獲討論并通過並要求儘快落實重建工程。 ⁶
2009 年	市建局公佈利東街重建項目招標結果，由信和置/合和實業合作奪標。
2010 年 2 月	封閉施工。

回顧當年的社會氣氛，以發展為主。政府希望掃除各舊區的殘、骯、亂的格局，從新發展地區，士紳化后提升商業價值，並改善地區環境。與其他歷史地段一樣，原住戶竭力保護利東街的原因，除建築物表現殖民地時期的風格外，保持“禧帖街”繁榮的商業狀況和不棄的情感上的歸屬感，他們希望保持社區原有傳統生活內容、保存該區的歷史與地方文化。

審視民間提出的啞鈴方案的構思，除要求保全原建築群中間部分外，也接受南北兩頭重建為高層住宅，以符合經濟原因，其實與現今發展項目相差不遠。但

⁵ (甘霍麗貞、徐益堯、伍錦超、葉美容、陳惠興、譚健陽、溫雪珍、伍萬成, 灣仔利東街與麥加力歌街「綜合發展區」之總綱發展藍圖建議書, 2007)

⁶ (獨立媒體編輯部, 灣仔區議員支持市建局假“啞鈴方案”, 2006)

當年政府未能理解不同居民爭取地區保育、賠償混淆不清的想法。為加快工程進展，政府加大權限，以市區重建局取代土地發展局。而初成立的市建局為顯業績，以香港大學調查報告為依據，單向思維地掃除所有反對意見，欠缺同理心⁷。

小結

所謂的保育工程，保存的究竟是本土的文化，還是地產商與政府的銀庫？從利東街例子可見，當年的香港以發展經濟效益為主要考量，忽視了文化保育背後的真正意義和精神。在一片反對聲音之下，政府為順應民意，從設計上吻合一些舊的風格，將利東街打造成步行街，美其名以中西合璧、新舊交融為發展方向。

2015 年利東街重建完成，當年的囍帖街風味面目全非，舊式唐樓被推倒，原有的五六十年代建築特色，換來仿效歐洲古典風格的建築。但當原居民離開這裏的時候，其中的本土文化，舊時代的特色和人情味，文化所承載著許多有關利東街的故事、歷史和屬於香港人的回憶，也隨之消失。

從今天的眼光來看，除消失了的囍帖街的特色風格，也錯過灣仔區將眾多的歷史建築如：北帝廟、藍屋、舊灣仔郵政局、灣仔舊街市與利東街、春園街、太原街露天市集，由“點、綫”連在一起而全面發展成保育區“面”的機會⁸。

⁷ (獨立媒體編輯部, 灣仔區議員支持市建局假“啞鈴方案”, 2006)

⁸ (香港中文大學文化及發展研究中心文化及發展顧問有限公司, 灣仔區-市區更新地區願景研究, 2010)

2021-22 學期論文：

任重道遠的香港文化遺產保育：以利東街，藍屋重建為例

學號：1155134295

3.2.2 藍屋保育的發展過程

藍屋建築群包括三座三至四層高，建於1920至1950年代的歷史舖居建築，位於石水渠街72至74A號的「藍屋」、慶雲街2至8號的「黃屋」及景星街8號的「橙屋」及一塊公共空地。藍屋所在地段前身曾先後是華佗醫院舊址和一間英語學校，最後現址地舖為黃飛鴻徒弟林世榮後代開設的武館、跌打醫館，樓上為住宅。藍屋建築群見證了20世紀初典型的戰前唐樓建築設計風格，及三幢舊式建築所承載舊時代灣仔街坊點滴的生活文化。

2006年，香港政府開展了進一步的社區「保育」行動，計劃對藍屋、黃屋進行鞏固及復修，橙屋則會拆卸，並遷出居民，將藍屋建築群活化成跌打，中醫的旅遊景點。

表 08- 藍屋爭取保育的過程

時間	簡述
1970 年	70 年代末，藍屋及周邊的兩幢建築黃屋及橙屋的業權被轉交政府
2006. 3. 31	香港房屋協會 (房協) 及香港市區重建局 (市建局) 宣佈合作將一級歷史建築物「藍屋」為市區活化及保育項目 (Community Revitalization and Heritage Preservation)。原計劃遷去所有居民，改建為旅遊點，為周邊酒店和辦公室服務
2006 – 2008	成立藍屋保育小組及藍屋居民權益小組
2007. 12	發展局局長參觀藍屋，聽居民在沒有任何專業人士協助下，親自聆聽居民參與的規劃方案及意願
2007. 12. 20	發展局局長林鄭月娥「以人為本」，重視公眾參與，與灣仔區議會建立親密伙伴關係
2008. 2	政府公佈的活化藍屋計劃是根據居民所提交的報告撰寫
2009. 8. 21	發展局原則上批准聖雅各福群會把「藍屋建築群」改建為「We 嘩藍屋」，設有 Viva Blue House
2009. 9	藍屋建築群友版發展局列為入「活化歷史建築伙伴計劃」的政府歷史建築物名單
2010. 9. 15	聖雅各福群會，社區文化關注，香港文化遺產基金會及藍屋居民權益小組，贏得通過「We 嘩藍屋」方案，並獲 HK\$7540 萬元財務預算
2013. 9. 14	藍屋修補工程動工
2017. 9. 18	活化藍屋建築群開幕
2017. 11. 1	藍屋建築榮獲聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護卓越獎項，肯定了「留屋留人」的保育概念，透過整個社區在活化過程的積極參與，達到最終的保育方案

*發展局新聞公報, 2007. 12. 20

*見香港特別行政區公報, 2017. 11. 11

藍屋重建時間，正值利東街、天星和皇后碼頭事件之後。市民、專業團體、社會都對本土意識日漸高漲，政府內部亦開始對文化保育有所認識，政策上醞釀改變的階段。當年的發展局局長在沒有其他的專業人士及組織在場的環境下，直接與藍屋居民會面，了解居民的本質需求⁹。當時居民提出保育意見，營造一個可持續發展的社區保育計劃，建議包括¹⁰：

- i. 凝聚社區，建立認同感
- ii. 由下而上的社區保育計劃
- iii. 保留原有建築特色
- iv. 見證舊香港的發展
- v. 可居住性：
- vi. 幫助居民上樓
- vii. 保育社區文化及歷史
- viii. 社會企業
- ix. 避免保育區內的「士紳化過程」(Gentrification):
- x. 建立社區連繫

努力終於沒有白費，政府於 2008 年宣布藍屋保育可以「留屋也留人」，原租戶可留在原單位繼續居住。

小結

香港過往進行的市區重建往往以推土機形式進行，這種方法無疑為地產商及政府提供可觀利潤，卻把大量社會網絡、文化資本、歷史承傳、社區特色、本土經濟等清洗破壞。藍屋進行的社區保育計劃是過往做法的一種突破，改變由上而下以專家身份強加社區保育的思維，而是遵從《巴拉憲章》尊重當地生活文化為社區保育大前題。

We 嘩藍屋是第一個留人留屋的歷史建築，並於 2017 年獲“聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護卓越大獎”殊榮¹¹。獎項評審委員會主席楊碧幸博士稱讚「藍屋建築群」在承受著全球最高地產市場壓力，拯救了最後僅存的工人階級社區。藍屋保育工程成功，是市民、社區團體的爭取與政府順應民意的共同成果。由居民一起討論策劃保育方案，而形為成「We 嘩藍屋 (Viva Blue House)」活化計劃，計劃名中的「Viva」意思為「活」。就這樣，藍屋的街坊用實際行動真的讓藍屋繼續「活」下去。

⁹ (司徒薇, 活保育-藍屋文化遺產群聚：參與是的文化社會創新, 2012)

¹⁰ (聖雅各福群會社區發展服務, 社區保育新思維：從「藍屋」起動)

¹¹ (專題：「留屋留人」藍屋保育理念揚威)

四 香港保育工作的缺陷

上章列出香港不同歷史建築的結局，從中隱隱透視香港保育工作的缺陷及民間活動的重要訊息：

4.1 政府保育認識不足¹²

回歸前，香港殖民思維有幾個特點：一不大重視本土文化和歷史，二不大重視草根人民，三不大重視永續發展。殖民政府不重視本土文化，是因為文化是思想勢必意味著獨立的思考和價值批判，這些都是對外來統治者製造政治認受性危機及施政的困難。

避開政治，從政策層面也看出兩個問題：

i. 沒有專責文化的政策局

早期負責文化保育的組織夾雜在民政局的業務內，而最重要的古蹟辦，是由一個層次較低的三級單位來負責。目前雖有改善，但調子基本未動。

ii. 應有權力自我限制

官員認為一旦保育工作涉及私人業權，市民便難以接受使用公帑向私人業主賠償。在多一事不如少一事的心態下，保育工作便容易退讓。這方向在可見的將來，似乎都難以改變。可從高官¹³對灣仔舊區活化計劃的發言，強調我們一定要尊重合約的精神，尊重私有產權，必定是與發展商互諒互讓的情況下，希望達至保育與發展並重的方案¹⁴。

假如發展商不同意，如何改變思維，採取靈活措施，以尊重文化為主，經濟為次的思維，是目前保育政策的致命傷。

遺憾例子

以下的例子，反映當時政府未能認識原建築屋的歷史價值，未能保育建築群，是非常惋惜、遺憾。

- 灣仔區 - 利東街，灣仔舊街市的拆卸及改造，未能連接太原街市集，北帝廟，舊灣仔郵政局等納入歷史建築群。
- 中環區 - 皇后行，太子行，舊郵政總局和香港舊會所
- 九龍區 - 舊尖沙咀火車總站

4.2 發展與保育的矛盾

重建潛在回報大

香港地少人多及經濟發展迅速，商住需求龐大，帶來的問題是舊樓重建發展的潛在回報實在是非常龐大。值得觀察的是，不少擁有這些物業的業主或家族傾向用盡地績率，不惜拆除古蹟，發展地產業務。

¹² (杜汶邦, 失去靈魂的香港：論香港文化保育之成敗, 2017)

¹³ (陳智思, 巨額公帑購歷史建築不可行, 2016)

¹⁴ (發展局, 發展局局長談灣仔舊區活化計劃, 2007)

4.3 保育資金持續性的困難

香港政府一貫採取殖民地的“小政府大市場”的思維來管治。97 回歸後，施政理念雖有所變化，提出“有作為”政府，但實際民生事務上，只是口號而言。對文化保育，採取小修小補，應付民間的呼求。「自負盈虧」、「經濟優先」等概念一直深植于政府施政理念中，為求達致經濟平衡而犧牲本土文化的原貌。

未如理想的例子

尖沙咀前水警總部、元創方、灣仔舊街市重建等確實反映了支援的不足，造成保育建築物變質，成為另一個消費商場。

4.4 保育抗爭運動^{15, 16}

2005 年灣仔利東街重建事件是香港城市發展和保育史上的一個重要里程碑，重建事件引發市民開始認識自身權益，亦是首個由下而上以保留本土特色及社會網絡的大規模保育抗爭行動。雖然失敗，但引起居民、專業團體的反思：

- 認識本土特色的非物質文化遺產，開始探索非遺為重點的保育概念，帶出“以人為本”的保育精神
- 建立保育抗爭的中堅分子，成為後期的“中環天星及皇后碼頭”保育事件

夏循祥博士論文《論無權者之權力的生成 - 香港市區重建的政治社會學考察》，正引證社會運動作為一個角力構成，呈現出種種強力能量，是促成政府進行政策的改變。利東街保育抗爭雖然失敗，但繼而帶來隨後的天星和皇后碼頭群眾保育運動，造成政府不得不對整個保育政策進行檢討，達到 2007 年政府進行較全面的保育政策改變，改為“以人為本”的方針，間接導致藍屋保育成功的果，也帶來了隨後歷史建築的保留。

¹⁵ (陳倩玉, 利東街社區運動：資本主義全球化下社區的政治意義, 2015)

¹⁶ (张佳, 华晨, 杜睿杰, 香港历史建筑保育中“公众参与”的有效性研究, 2014)

五 香港文化傳承的建議

5.1 重定文化政策的政治位置

文化保育部門的設置

第二章第2.2段所述，文化保育部門的位置低且邊緣，很難下情上達。近年雖已有所提升，但相對成熟的國家和城市，香港應做到的保育工作遠遠未達理想。在政府最上層討論決策機制裏，能為古蹟文化傳承和歷史意義去爭取及力排眾議嗎？在此條件下，當然政府事事以經濟效益來做決定。

管理架構重疊

政府核下的文化遺產保育工作部門、組織有：

- 兩個政策局 - 發展局、民政事務局
- 六個部門 - 民政事務總署、康樂及文化事務署（康文署）、建築署、屋宇署、規劃署、地政總署
- 三個辦事處 - 古蹟古物古蹟辦事處，文物保育專員辦事處，非物質文化遺產辦事處
- 三個委員會 - 古物諮詢委員會、保育歷史建築諮詢委員會、非物質文化遺產諮詢委員會

各部門分別參與制定文物保育政策及提供支援。此外，再加上由民政事務局支援的衛奕信勳爵文物信托，各方對保育資訊、教育及推廣，以及文物修復及維修的工作，都會出現角色重疊，浪費社會資源。

建議重組政府架構，成立獨立的文化局^{17, 18, 19}

目前港府對文化及保育工作，缺乏全面規劃，雖已能從“點”，“綫”，擴展為“面”的層次，但多是諮詢、鼓勵為主，沒有實質權力。從香港再發展的方向上，政府應考慮設立文化專職機構，負責全面統籌文化遺產保育事宜。希望來屆政府落實《行政長官2021年施政報告》第32項，提出成立文化體育及旅游局，將文化事業提升，提高政治決策空間及資源分配的權限，打造“文化香港”的新招牌。

¹⁷ (朱兆麟, 并肩加強文化保育, 2021)

¹⁸ (許復, 2019, 香港官員錯了! 保育不是求分數。)

¹⁹ (龍應台, 思索香港, 2006)

5.2 加強資金來源的可持續性

香港保育工作，受制于有限的政府撥款及政策，未能保護部分重要的歷史建築（例如：何東花園）。參考英國成熟經驗²⁰，保育資金來源除由政府撥款外，主要依靠英國國民彩票的做法，透過文物彩票基金撥款，定期提供經常性資金來源。但香港博彩事業全由香港賽馬會負責，收益扣除彩金及應運費由外，已全部劃撥慈善用途，假如再增加文化保育的龐大項目，力量有所不足。

為此，除政府每年定期性撥款資助，建議開拓文物保育的收入來源：

i. 制定新的土地開發保育稅

香港獨特的環境，地價奇高，對保育工作造成巨大壓力，為此，理應在這環節上作出平衡。建議各地區在開發土地，或特別涉及拆卸已評級的歷史建築，應抽取不同的百分比稅金，專項用於發展當地區的文化及保育事業，達到發展與保育同步平衡的局面。

ii. 出讓歷史建築

參考法國經驗，政府每年用於維修古建築的開銷逾極高，為了更全面地開展古建築保護工作和開源，變通出售部分古建築，在補充庫房的同時，也可要求古建築受買方承擔相應的保護責任。

iii. 成立法定文物信託基金²¹

- a) 賺取投資收入
- b) 加強鼓勵市民及企業捐款、舉辦有特色的籌款活動
- c) 成立具吸引力的會員制度

iv. 其它

- a) 鼓勵私人捐贈 - （例如：雷生春）保育的歷史建築。
- b) 開拓收入源頭 - 政府可將部分古建築對外出租開放，承辦表演、展覽，增加收入。
- c) 增加稅收優惠政策 - 鼓勵企業參與其中，并在社會營造良好的保護意識和氛圍。

²⁰ (余肇中, 英國的文物建築保護政策, 2008)

²¹ (古物諮詢委員會, 2016)

5.3 制定私人歷史建築保育法例

收回私人產業最終權限^{22, 23}

目前香港歷史建築保護法律體系只有《古物及古蹟條例》及《環境影響評估條例》第499章。政府應檢討現行法律機制²⁴，對未能全面透過經濟或規劃誘因與法定古蹟的私人業主達成保育協議時，可參考英國的《1979年古蹟及考古地區法令》規定。利用現有的《土地收回條例》作為手段，以「公共用途」為由，收回達法定古蹟級別的歷史建築，並按照按照法例以市值平均價值作出賠償，保障私人業主基本的權益。

5.4 提升保育教育及普及化

i. 加強學校的文物保育普及教育

把文物保育的內容加入通識課程，並在「其他學習經歷」的課時，安排學生參觀歷史建築，培養他們在保育歷史建築及文物方面的認識。

ii. 利用新媒體宣傳保育信息

可善用各新媒體如社交媒體、流動平台進行公眾教育及宣傳工作，加深一般市民對文物保育的認識。

iii. 文化日

舉行每年一度的古蹟周游樂（Heritage Open Day）及開放歷史建築，大力向市民及海外宣傳，增加知名度，吸引民衆與游客對香港本土文化的認識。

iv. 文物保護專業學科

制定一系列相關法律並確保其嚴格執行，培育文物保育的專業人才。

²² 英國的《1979年古蹟及考古地區法令》規定，國務大臣可為保育目的強制收購任何古蹟。《1961年土地補償法令》訂明，在評估強制收購古蹟補償額方面，基本原則是補償額應等同土地“如由自願賣家在開放市場賣出”的價值，或由法庭決定的價格政府應改變原有的保育原則。

²³ (余肇中, 英國的文物建築保護政策, 2008)

²⁴ (香港審計署, 發展局-估計及歷史建築物的保育, 2013)

六 總結

利東街重建與藍屋重建²⁵

如何對文物建築進行重建或保育這個議題，在香港一直備受關注。由於市區重建局收回利東街的業權，改作為囍匯的商場、住宅及步行街，變為一個“空調玻璃盒子”式的現代化高級住宅區，失去了富殖民地歷史和鮮明地域人文特徵的重要見證，變得與其他新開發區無異。

誠然，政府對文化軟件本質的忽視，是導致了保育政策的失敗，背後更反映了政府于規劃保育政策時的商業考量。政府進行文化保育工程時，大多以經濟效益為主，文化保育為次；推行保育歷史文物，以建築物的歷史年份為重點，對歷史建築物附有的人文關係文化為次，導致本地文化逐漸被商業元素所扭曲，失去其本來面貌。

藍屋的活化計劃，被認為發展與保育這二者存在矛盾之間，達到一種平衡。假如按最初的「活化」計劃，藍屋被好好的「保護起來」，並不讓原居民生活在其中，只展示老唐樓建築結構的旅遊景點，這棟建築真的能稱為「活」嗎？留存著完美的外表又有什麼意義呢？對一棟建築來說，如果停止使用，只作為被觀賞的對象，它的生命就被凍結，只餘下美學價值的一小部分。

文化遺產²⁶

著名政治家高爾基嘗言：「人是文化的創造者，也是文化的宗旨。」人是一切文化的根源，有人的地方才有文化。人們在某一點駐足、生活，然後開始聚居，由一條街擴大至一個地區，其生活習慣和工作活動互相影響，逐漸形成一個地方的文化。就像一部電腦，建築、街道為文化的硬件，而此硬件所盛載的軟件，正是人的情感。硬件和軟件本為唇齒相依，缺一不可，而文化亦如是。

香港雖曾作為英國殖民地，但 180 多年間發展所形成的中西文化、經濟融合的獨有歷史文化載體，有別于其他城市。為了保存這屬於香港人的文化，市民與政府必須攜手合作，尋求保育方案及打造以“文化香港”，將專屬於香港的文化特色與風貌好好保存，為這逐漸褪色的城市重新注入靈魂，塗上屬於香港的文化色彩。

²⁵ (【文化走訪】石水渠街 72 號的故事, 2020)

²⁶ (翟斌慶, 香港历史地段“再生”案例的可持續性評價, 2014)

七 參考文獻

1. 石水渠街 72 號的故事. (2020 年 11 月 17 日). 检索来源: 文化本事:
<https://m.orangenews.hk/details?recommendId=145182>
2. 刘春凯. (英国文化遗产保护的公众参与借鉴, 2016). 英国文化遗产保护的公众参与借鉴. 《中国名城》检索来源: 《中国名城》, 2016 年 06 期, pp55-59+74, <https://dwz.cn/5m2MI6S4>: <https://dwz.cn/5m2MI6S4>
3. 劉勵超, 唐希文. (香港歷史建築保育的前路, 2014) 香港集思會.
4. 古物諮詢委員會. (2016 年 3 月 3 日) 成立專為保育歷史建築而設的基金. 古物諮詢委員會備忘錄, AAB/23/2015-16.
5. 專題: "留屋留人"藍屋保育理念揚威.
6. 朱兆麟. (并肩加强文化保育, 2021 年 6 月 11 日)检索来源: 香港可持續發展研究中心 (HKSDRI):
7. 杜汶邦. (失去靈魂的香港: 論香港文化保育之成敗, 2017)检索来源: 文學中大:
<https://www.chlccac.cuhk.edu.hk/2017-18-13>
8. 甘霍麗貞、徐益堯、伍錦超、葉美容、陳惠興、譚健陽、溫雪珍、伍萬成. (灣仔利東街與麥加力歌街「綜合發展區」之總綱發展藍圖建議書, 2007)
9. 發展局新聞公報 (發展局局長談灣仔舊區活化計劃, 2007 年 12 月 20 日) 检索来源: 發展局: <https://www.info.gov.hk/gia/general/200712/20/P200712200304.htm>
10. 立法會. (2011 年 5 月 10 日會議 - 有關文物保育措施的最新背景資料簡介)立法會.
11. 立法會民政事務委員會. (文物保育政策,2007) 立法會 CB(2)637/07-08(01)號文件.
12. 翟斌慶. (香港历史地段“再生”案例的可持續性評價, 2014 年 7 月 10 日)检索来源: 華中建築.
13. 聖雅各福群會社區發展服務. (社區保育新思維: 從「藍屋」起動)检索来源: 聖雅各福群會社區發展服務: <http://courses.washington.edu/quanzhou/pacrim/papers/HKHS-BlueHouse-200407-lowres-Chinese.pdf>
14. 許復. (2019, 香港官員錯了! 保育不是求分數。年 12 月 12 日)检索来源: 思考香港: <https://www.thinkhk.com/article/2019-12/12/38231.html>
15. 陈蔚, 罗连杰. (当代香港历史建筑“保育与活化”的经验与启示, 2015 年 03 月 08 日) 西部人居环境季刊.
16. 陳倩玉. (利東街社區運動: 資本主義全球化下社區的政治意義, 2015)

17. 陳智思. (巨額公帑購歷史建築不可行, 2016 年 02 月 06 日). 检索来源: 香港經濟日報評論版:
<https://paper.hket.com/article/1312107/%E5%B7%A8%E9%A1%8D%E5%85%AC%E5%B8%91%E8%B3%BC%E6%AD%B7%E5%8F%B2%E5%BB%BA%E7%AF%89%20%E4%B8%8D%E5%8F%AF%E8%A1%8C>
18. 香港保育歷史建築，路漫漫！. (无日期). 检索来源: 通 Six 資源網:
<https://www.liberalstudies.net/post/%E9%A6%99%E6%B8%AF%E4%BF%9D%E8%82%B2%E6%AD%B7%E5%8F%B2%E5%BB%BA%E7%AF%89%EF%BC%8C%E8%B7%AF%E6%BC%AB%E6%BC%AB%EF%BC%81>
19. 香港地方. (建設及建築物 - 市區重建計劃, 2000). 检索来源: : <https://www.hklace.com/view.php?id=224>
20. 香港審計署. (估計及歷史建築物的保育, 2013). 發展局.
21. 黃海榮. (誰的古蹟保護政策?). 誰的古蹟保護政策? .
http://www.ln.edu.hk/mcsln/3rd_issue/feature_02.htm
22. 龍應台. (思索香港, 2006)香港: 次文化堂
23. 司徒薇. (活保育-藍屋文化遺產群聚: 參與是的文化社會創新, 2012)
24. 张佳, 华晨, 杜睿杰. (香港历史建筑保育中“公众参与”的有效性研究, 2014)城市管理.
25. 獨立媒體編輯部. (灣仔區議員支持市建局假“啞鈴方案, 2006 年 11 月 23 日) 检索来源: 獨立媒體:
<http://www.inmediahk.net/%E6%94%BF%E7%B6%93/%E7%81%A3%E4%BB%94%E5%8D%80%E8%AD%B0%E6%9C%83%E6%94%AF%E6%8C%81%E5%B8%82%E5%BB%BA%E5%B1%80%E5%81%87%E3%80%8C%E5%95%9E%E9%88%B4%E6%96%B9%E6%A1%88%E3%80%8D%E2%80%94%E2%80%94%E5%89%AF%E4%B8%BB%E5%B8%AD%E8%AC%9D%E6%>
26. 香港中文大學文化及發展研究中心文化及發展顧問有限公司. (灣仔區-市區更新地區願景研究, 2010)
27. 余肇中 (英國的文物建築保護政策, 2008) 立法會秘書處資料研究及圖書服務部