

《市區重建策略》檢討夥伴合作計劃

靈糧堂怡文中學

「從灣仔文化保育看香港市區重建策略」

活動檢討報告



報告內容：

- 甲) 計劃簡介及活動一覽
- 乙) 《市區重建策略》意見摘要
- 丙) 活動檢討

附件：

- 一) 活動照片
- 二) 活動工作紙
- 三) 活動檢討表

靈糧堂怡文中學

2009 年 11 月 15 日

報告內容：

甲) 計劃簡介及活動詳情

1. 計劃簡介

| | |
|-------|--|
| 項目名稱: | 「從灣仔文化保育看香港市區重建策略」活動 |
| 性質: | 學習活動 (講座、導賞團、工作訪) |
| 目的: | 認識現行的文化保育方式與其利弊；了解舊社區的生活文化特色，探討如何平衡經濟、環境、社會、文化等四方面進行保育及活化。 |
| 對象: | 靈糧堂怡文中學中四級學生 |
| 協辦單位 | 聖雅各福群會社區發展服務 |

2. 活動詳情

1. 活動日期：二零零九年十月十日(星期六)
2. 活動時間：下午一時三十分至五時三十分
3. 活動場地：灣仔太原街市區更新匯意坊
4. 導賞團路線：藍屋、北帝廟、前灣仔街市、前灣仔郵局、和昌大押、太源街露天市集
5. 活動人數：87人 (84名學生 +3名導師)

3. 活動時間表

| 時間 | 第一組 (42人) | 第二組 (42人) |
|-------------|-----------------|-----------------|
| 13:30-14:30 | 文化保育概念講座 | 灣仔文化保育導賞團 |
| 14:30-15:30 | 我見我思工作坊 | (再分兩小組，每小組 21人) |
| 15:30-16:30 | 灣仔文化保育導賞團 | 文化保育概念講座 |
| 16:30-17:30 | (再分兩小組，每小組 21人) | 我見我思工作坊 |

本活動邀請了灣仔區聖雅各福群會社區發展服務機構協助帶領講座、工作坊及導賞團，而84名學生則分為兩組，每組41人，按以上活動時間表分組進行。完成半天活動後，參與學生需完成附件一的工作紙，並將有關市區更新的意見，藉著本報告向市建局發表。

乙) 《市區重建策略》意見摘要

以下是幾位完成是項活動的同學所寫給市建局的一些意見。

我認為一個好的市建局，在進行市區更新計劃時，第一，應考慮市民的利益及他們的訴求，知道他們的想法，並非必需以經濟效益，地標或旅遊景點為大前題。

第二，在賠償及搬遷安排方面，我覺得只要可以給原居民一個合理的賠償金額，我相信賠償方面就可以圓滿解決，而在搬遷安排這方面，我覺得應給原居民一個舒適的地方居住，就算外面的環境有多差，起碼都有地方可居住，不用在外面奔騰，辛苦自己。

第三，市區更新並非一定要「自負盈虧」，而犧牲居民(或商戶)的利益，只要市建局可為居民(或商戶)分擔，甚至大家可以一起分擔的話，就不用犧牲大家的利益了。這樣做也可以使市建局在市民心中的形象從而提高。

- 平衡發展商與居民利益

保留一部份作商業用途，一部份給居民

- 在市區更新中保留本土文化特色

保留具代表性的建築

- 保留該區的社區網絡

盡量把該區市民聚集於同一個公屋邨

法定賠償安排

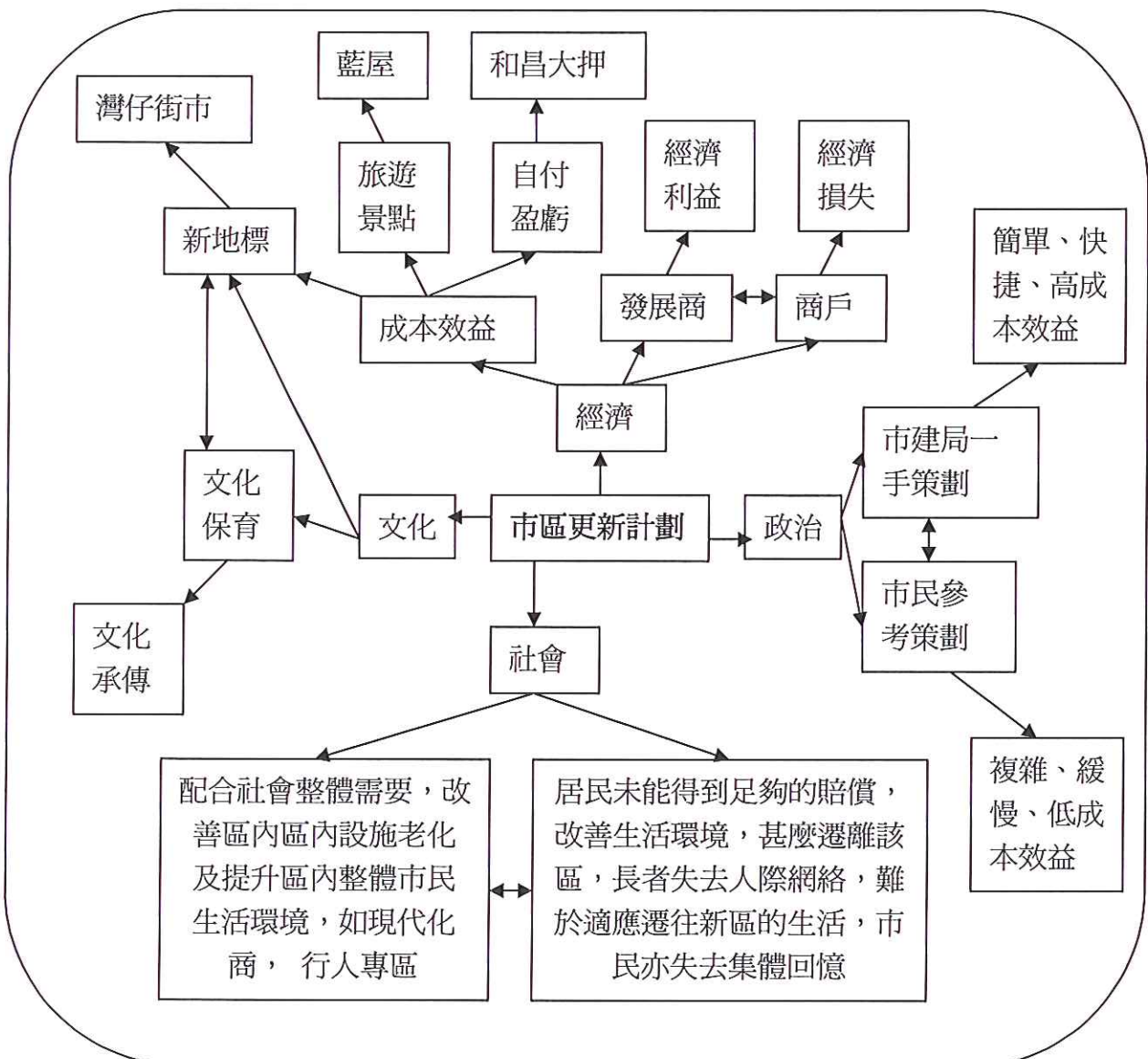
選擇測量和估價程序透明度不足，舊區物業成交容易被操控，請市建局檢討估價機制，提高透明度，設立獨立於市建局的仲裁機制。

租戶賠償和搬遷安排

受影響，在凍結日已存在的租戶制訂機制，彈性處理個案，如租客在非自願情況下離開，也可獲得賠償，確保租戶及其他弱勢社群得到適當處理。

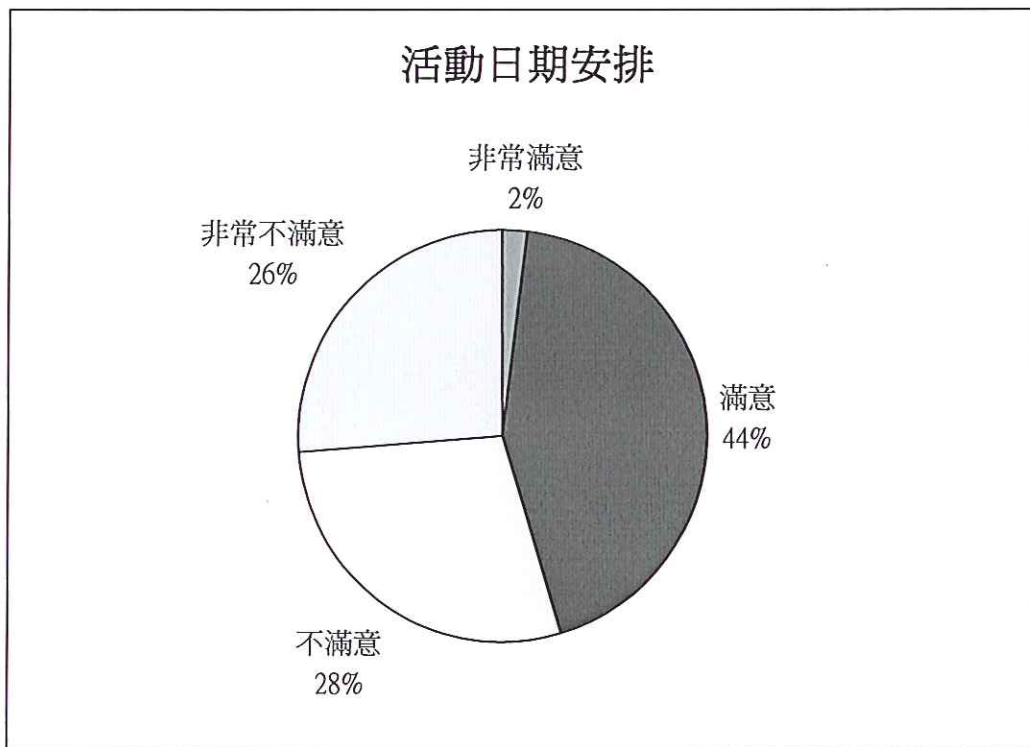
市區更新計劃中，有不少條件都以金錢為先，保留文化特色為後。留下不少的文化特色遺產也只因有發展經濟利益的潛能。在平衡發展商和居民中，市建局的表現也有不少的令人失望。市建局授予的發展商，只懂以金錢利誘居民賣樓，令到居民居民失去了不少的人際網絡及和諧社區，令群眾反感；而市建局也必定會「自付盈虧」，因經濟並不允許。所以望市建局能夠利用當地的真正文化特色(人、物)，去增進經濟的發展。

整體規劃並不應以經濟效益，地標或旅遊景點為大前題，反而應以社區的整體發展作大前題，例如居民住在殘舊的樓宇是否合適、安全。當然，無可否認，這些也是市區更新需考慮的因素，但並不是最重要。在賠償方面，如果要賠的話就要賠多些，畢竟是有回憶的，不應以打發的心態去趕走他們。

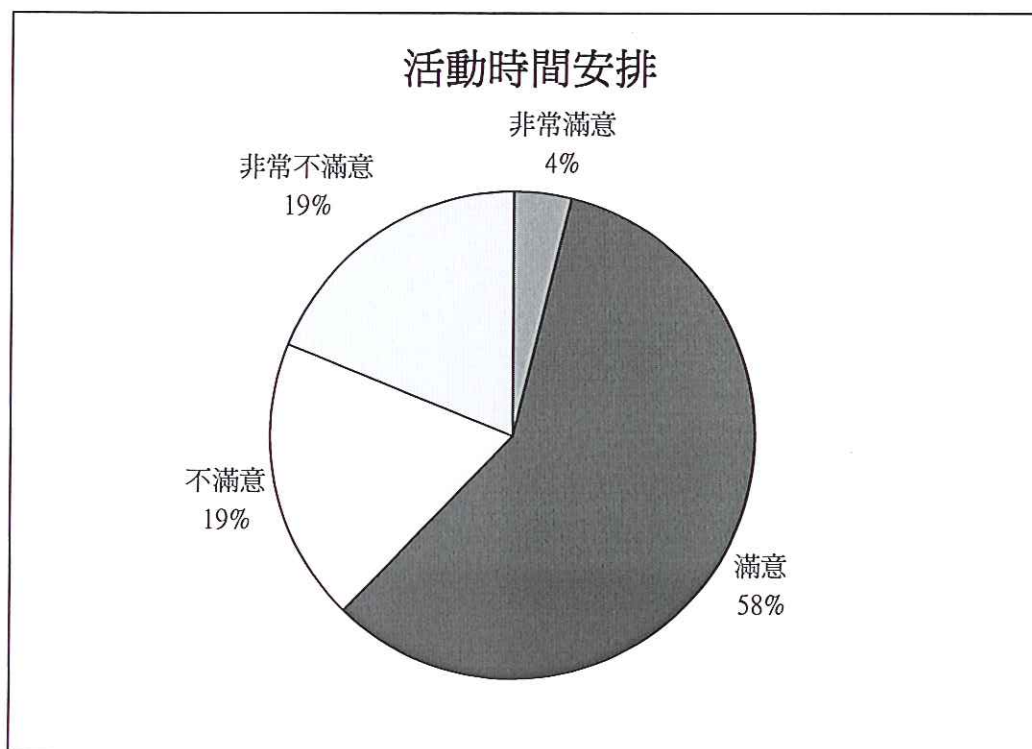


丙) 活動檢討

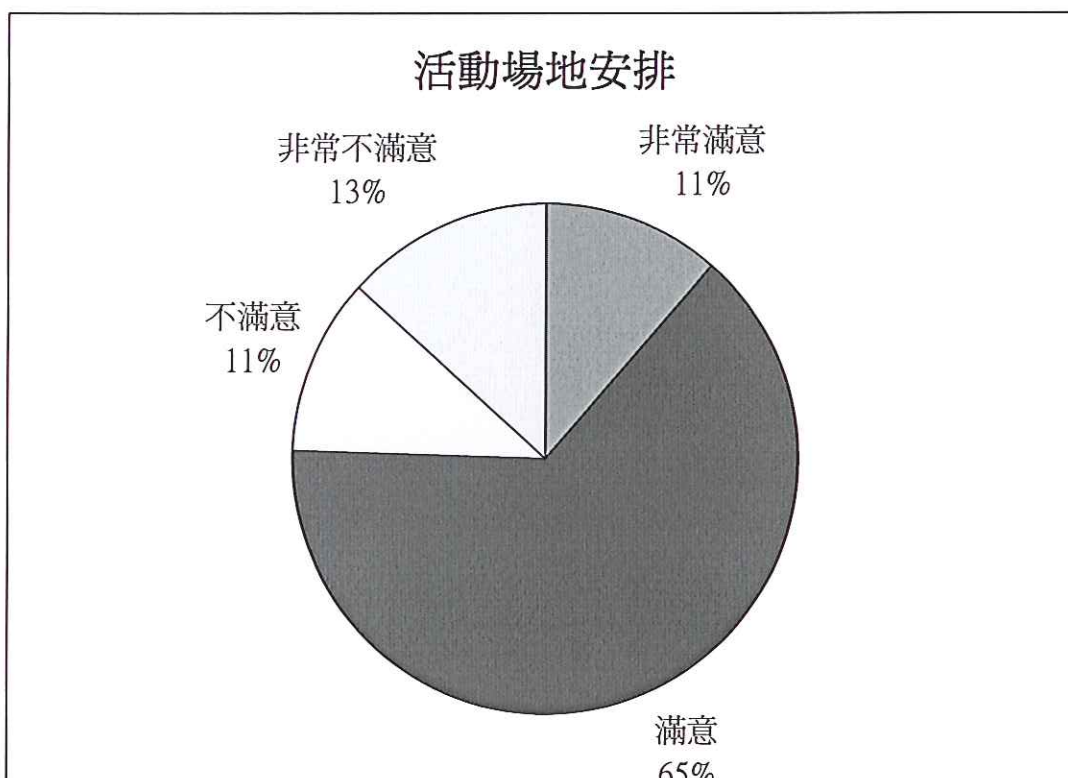
就這活動，我們製作了附件三的「活動檢討表」，最後共收回 53 張問卷。分析如下：
對活動整體的意見



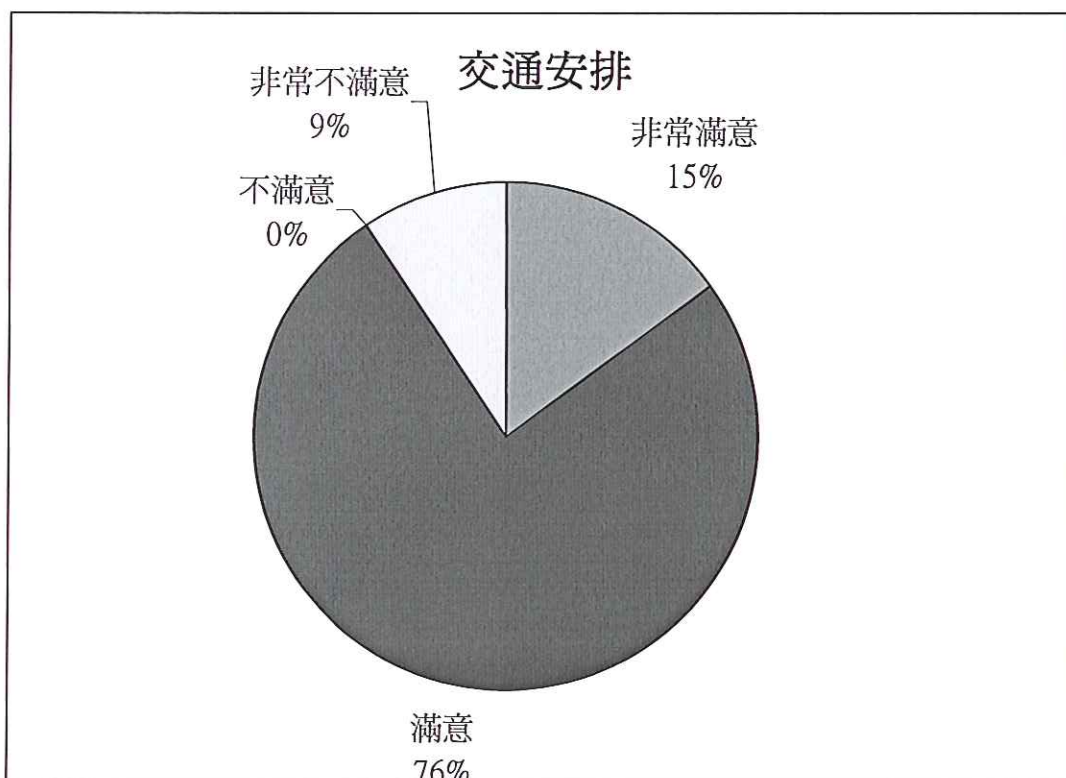
「活動日期」相信是同學最不滿意的項目，因為是項活動於週六進行，令他們少了半天假期。



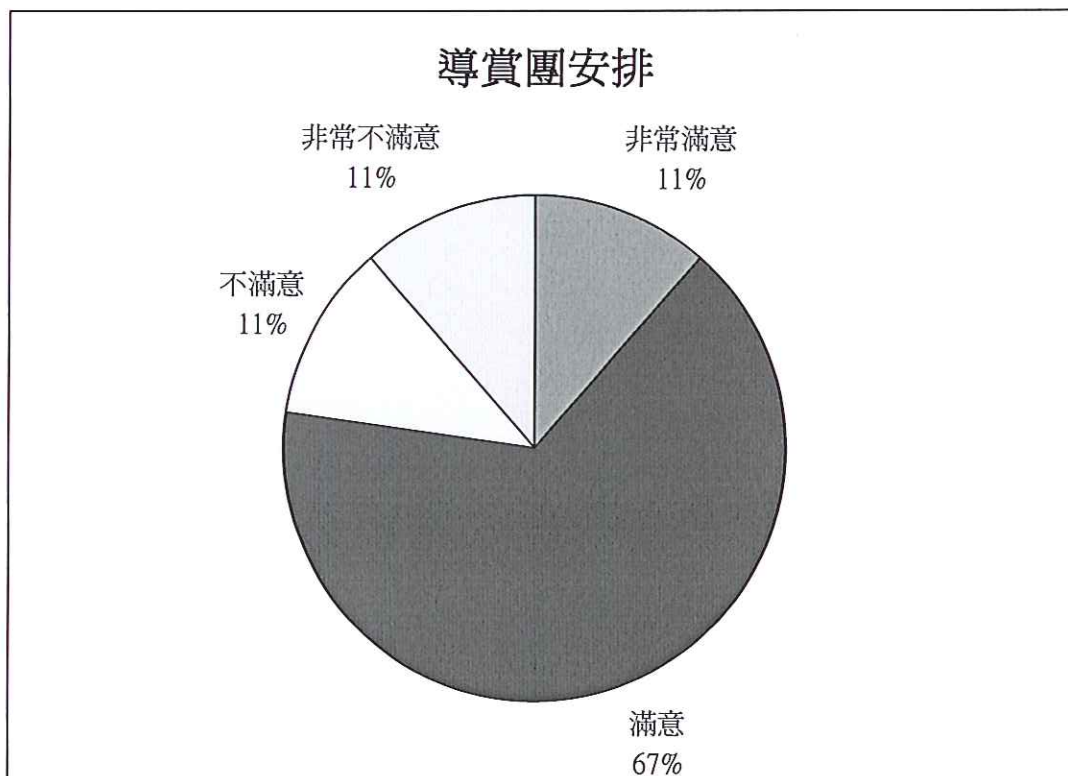
「活動時間」相對較多同學滿意的項目。



「活動場地」有 7 成 6 的同學感到滿意，證明同學滿意市區更新匯意坊這場地。

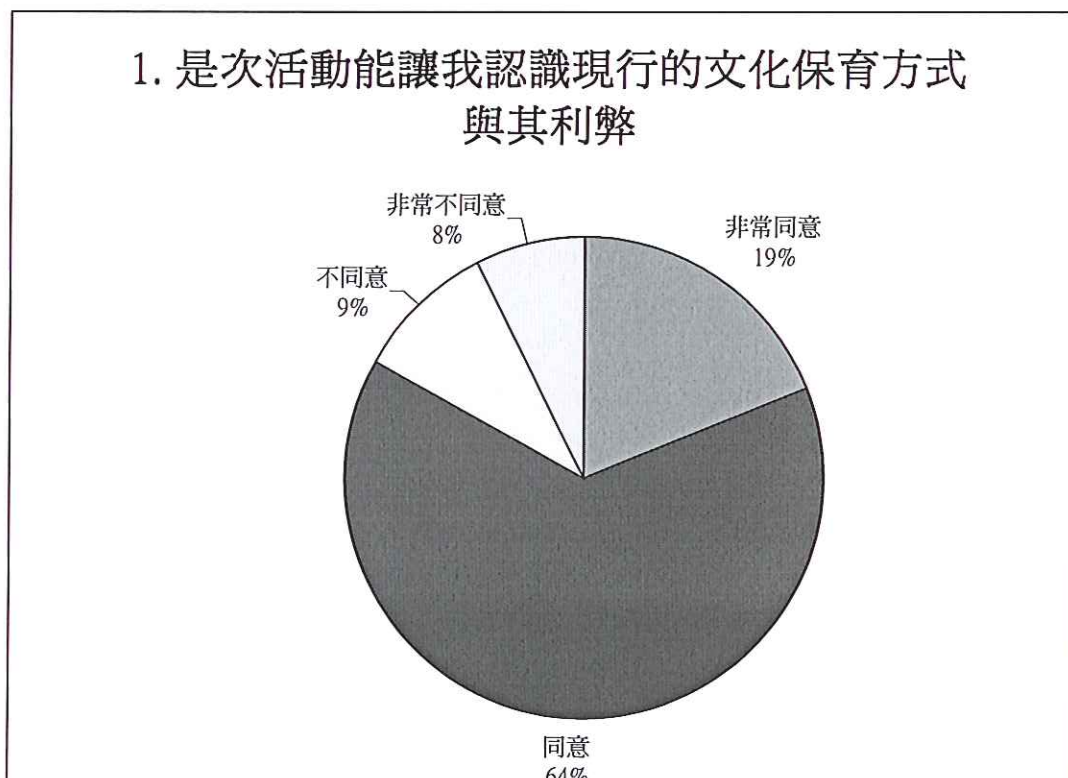


「交通安排」相信是最多同學滿意的項目，超過 9 成同學滿意，因為我們租賃了兩部旅遊接送他們往返東涌至灣仔。

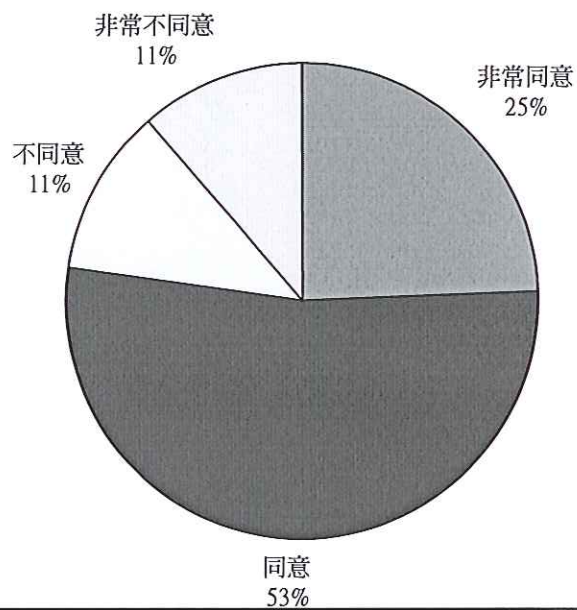


「導賞團安排」亦將近 8 成同學滿意，證明聖雅各福群會社區發展服務的導賞都很專業。

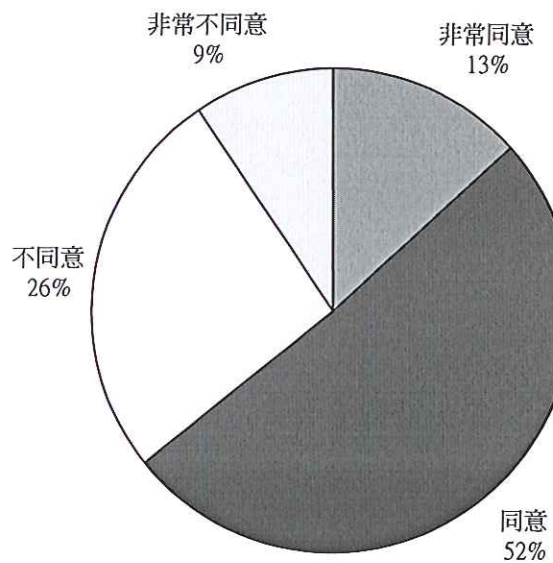
對活動整體的意見



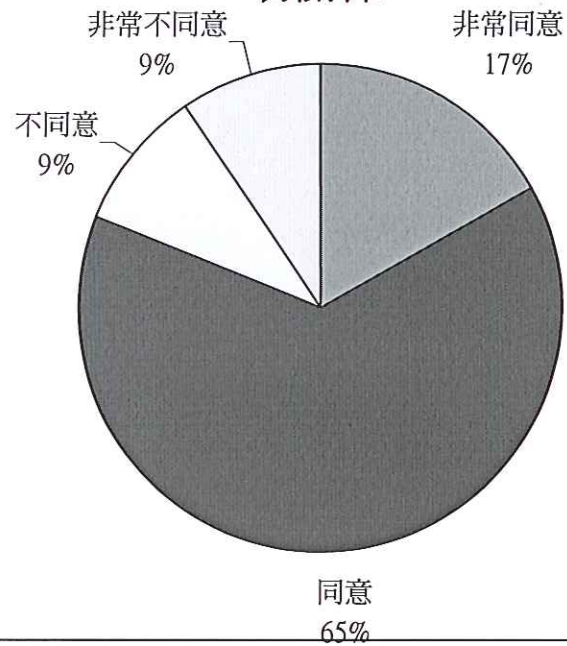
2. 是次活動能讓我了解灣仔區的本土特色及舊社區的生活文化特色



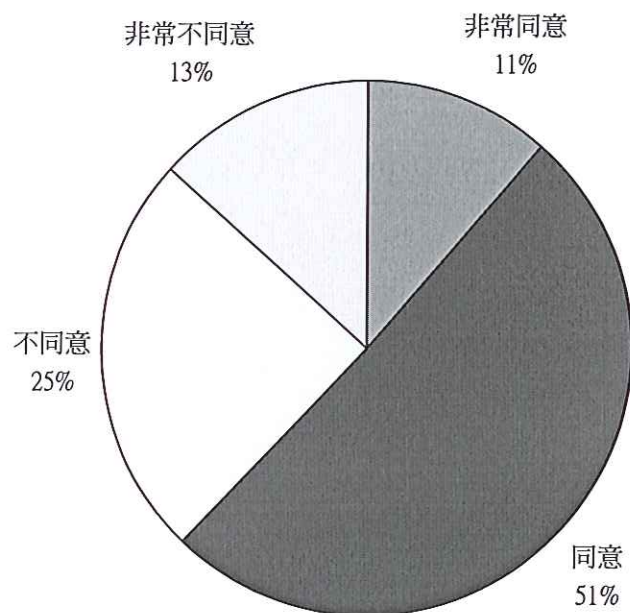
3. 是次活動能讓我明白如何平衡經濟、環境、社會、文化四方面進行保育及活化



4. 是次活動與新高中通識教育科的內容有密切關係



5. 我會推介是項活動給其他同學



同學對整體活動安排都十分滿意。

其他意見：

應預留一些時間給我們買東西

下次應請同學吃下午茶和多些自由時間

活動後感想：

雖然很辛苦，但學到好多課堂學不到的東西

行得好累，我覺得這次活動很有意義

學習到很多文化保育的知識，加深了對文物保育的重要性

not enough time to eat, but it is still quite happy and I want to walk-free.

冇自由活動，導遊講解很無聊, but it is OK! Sometimes also have fun.

舊的建築物現時能得以保存，讓它能見證當時的建築，體現這文化

這次令我知道灣仔區的本土特色

很開心，希望有多些類似活動

活動很有意義，令我增廣見聞

附件一：活動相片



於市區 更新匯意坊進行講座及工作訪



分組討論環節



討論成果



分組匯報環節



分組匯報環節



太源街露天市集



前灣仔街市



藍屋



灣仔民間生活館



北帝廟



前灣仔郵局



和昌大押

《市區重建策略》檢討夥伴合作計劃
「從灣仔文化保育看香港市區重建策略」活動 工作紙

日期：2009 年 10 月 10 日 (星期六)
時間：下午 13:30 –17:30
集合地點：市區更新匯意坊 (灣仔太原街 38 號)

藍屋

藍屋(石水渠街 72-74 號)建於 1922 年，現已被列為「一級歷史建築物」。原來，藍色並非藍屋的原本顏色。由於，藍屋的業權分別由政府及私人擁有，政府的部份於修葺時，在大廈外牆髹上藍油，「藍屋」因而得名。據說，當年政府選擇藍色不過是因一時之便，運用了水務署剩餘的藍油；私人業權部份則被保留原來的灰色。

藍屋的結構主要以磚、木和混凝土建成，各層設有小陽台，廚房、板間房舖上俗稱「花介磚」地台，樓層高，空間大，具冬暖夏涼的優點，但這裡卻沒有任何洗手間和浴室設施，多年來都以「倒夜香」(清潔工人收集糞便)的方式來解決有關問題，近年因沒有「倒夜香」服務，所以每當居民「人有三急」時，就要前往附近公廁解決有關問題，極之不方便。這裡形成了一個罕有的唐樓建築群，可解讀作戰後香港基層市民所居住的樓房縮影，是一個完整的、典型的香港「人民地景」(Cultural Landscape)。

從前藍屋的三、四樓，曾是華陀醫院，也曾是民辦的灣仔首間英文中學。藍屋的地舖有個醫館，聽說是由黃飛鴻的弟子和其後人開的。藍屋具特色和保育價值，是因為它的一磚一瓦都是故事，反映了上一代人的生活方式和相互扶持的社區關懷。



房協及市建局於 2006 年 4 月宣布將在石水渠街及附近一帶(包括藍屋)發展以「茶藝」及「醫館」為主題的文化地帶。這件事弄得石水渠街的主人公議論紛紛，如「茶館為什麼會是地區特色」；如果藍屋的住客通通都搬走了，只餘一個空殼開茶館，就像和昌大押，那算什麼〔保育〕呢？更有人認為這「留屋不留人」方案，是房協看中了藍屋的文化旅遊商機，承擔保育責任，只因有利可圖。

受到近年市民保育的聲音，房協及市建局最終於 09 年 8 月接納了由居民及志願團體所建議的「留屋又留人」方案，這亦是本港首個採用「留屋又留人」的重建方案，當局估計有 13 戶居民繼續居住，將來營辦的社企，必須改善居民的生活環境，提供基本的衛生設施，但修葺期間，不能改動藍屋的外牆顏色、露台及木樓梯等。

文物保育專員陳積志承認藍屋保育計劃較為複雜，相信機構不會只是依賴租金收入。當局會規定藍屋移交後，租金不能超出原有水平，日後機構只能每兩至三年，調整一次租金，亦必須參考消費物價指數，他認為大幅加租機會不大。

有規劃師形容保育的手法，有上、中、下三種。

下乘的保育手法，是讓硬件與其過去割裂，讓古老的外貌變成片場般的佈景，舊屋的氣氛成為商機和賣點。如以前的赤柱警署和西港城。

中乘的保育手法，是在翻新的舊建築內保留「示範單位」，就像個社區博物館般。新加坡唐人街的小樓房，就有這樣的做法。

上乘的保育策略，是個多贏的方案，除了外貌，還可保留舊有的生活方式。以藍屋為例，部分維持為住宅，讓選擇留下的老街坊繼續居住，讓他們親自為遊人說故事。其餘部分，就改為配合社區經濟發展的特色小本經營。

按以上保育的手法，藍屋先前的「留屋不留人」方案，及後的「留屋又留人」方案，分別屬於那一類保育策略？請加以說明。

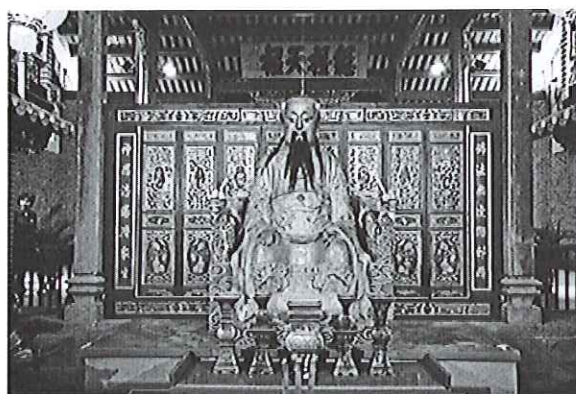
請按下表評價藍屋的保育方式

| 項目 | 評分(最低 0 分;最高 5 分)或「不適用」 | 原因 |
|----------------------------------|-------------------------|----|
| 保育迫切性 | | |
| 配合整體社區發現 | | |
| 提昇生活素質 | | |
| 能保存物質文化遺產 (包括古舊建築物及其硬件) | | |
| 能保非存物質文化遺產 (包括社區特色、人際網絡及其他軟件) | | |
| 經濟效益 (包括物業價值、旅遊景點) | | |

北帝廟

位於灣仔隆安街的北帝廟，獲古物諮詢委員會評定為一級歷史建築物，原名玉虛宮，是灣仔坊眾於清朝同治二年（一八六三年）集資建成的，現屬華人廟宇委員會管理。灣仔北帝廟建築宏偉，面積是港島廟宇之冠，內有三個殿堂，廟內主殿供奉身高三米的主神北帝；北帝銅像鑄於萬曆三十二年（一六零四年），已有四百多年歷史，身高逾三米，歷史價值很高。除北帝外，這裡還供奉其他的神祇，包括三清、關帝、觀音、天后、濟公、財神和龍母等，

灣仔北帝廟有百多年歷史，因此曾經有大小重修多次，廟內有碑誌陳述民國十七年（1928年）曾經重修。在2005年，香港政府的華人廟宇委員會也曾為灣仔北帝廟耗資千多萬港元進行大修。



請按下表評價北帝廟的保育方式

| 項目 | 評分(最低0分;最高5分)或「不適用」 | 原因 |
|----------------------------------|---------------------|----|
| 保育迫切性 | | |
| 配合整體社區發現 | | |
| 提昇生活素質 | | |
| 能保存物質文化遺產 (包括古舊建築物及其硬件) | | |
| 能保非存物質文化遺產 (包括社區特色、人際網絡及其他軟件) | | |
| 經濟效益 (包括物業價值、旅遊景點) | | |

前灣仔街市

位於灣仔道及皇后大道東交界，街市樓高兩層，於 1937 年建成，現時為「三級歷史建築物」。灣仔街市遵從典型德國包豪斯學派(Bauhaus)的設計原則，並沒有裝飾性的圖案，外觀非常簡潔，又以功能劃分平面空間，線條利落，現時發展商將以「主體保育」形式保存。

灣仔街市於 2009 年 5 月被發展商華人置業「分屍」，興建尚翹峰第二期，只保留外殼等四成半樓面面積。工人發現這幢建於 1937 年的歷史建築特別難拆，鑿穿水泥之後，驚現一副超級紮實的「鋼架結構」。建築師指這是當時最尖端的技術，建鐵達尼號、紐約帝國大廈也有採用。灣仔街市相信是香港現存最古老的「鋼架結構」建築。



請按下表評價前灣仔街市的保育方式

| 項目 | 評分(最低 0 分;最高 5 分)或「不適用」 | 原因 |
|----------------------------------|-------------------------|----|
| 保育迫切性 | | |
| 配合整體社區發現 | | |
| 提昇生活素質 | | |
| 能保存物質文化遺產 (包括古舊建築物及其硬件) | | |
| 能保非存物質文化遺產 (包括社區特色、人際網絡及其他軟件) | | |
| 經濟效益 (包括物業價值、旅遊景點) | | |

前灣仔郵局

灣仔郵局為現存最古老的郵政局建築物，亦是香港的法定古蹟之一。它是一幢曲尺形的建築物，其簡單的金字頂建築，山牆及灰塑甚具特色。它於 1992 年關閉，遷往胡忠大廈，該建築物於修葺後作為推廣環保教育用途，名為「環保軒」。現時，郵局部份陳設仍被保留，如：郵政櫃檯、郵票售賣機及郵箱。



請按下表評價前灣仔郵局的保育方式

| 項目 | 評分(最低 0 分;最高 5 分)或「不適用」 | 原因 |
|--------------------------------------|-------------------------|----|
| 保育迫切性 | | |
| 配合整體社區發現 | | |
| 提昇生活素質 | | |
| 能保存物質文化遺產 (包括古舊建築物及其 硬件) | | |
| 能保非存物質文化遺產 (包括社區特色、人際網 絡及其他軟件) | | |
| 經濟效益 (包括物業價值、旅遊景 點) | | |

和昌大押

「和昌大押」位於灣仔莊士敦道商業區心臟地帶，建於 1888 年，距今已有一百多年的歷史，是名副其實的百年老店。原持有人為裕泰興創辦人、香港當舖大王羅肇，是莊士敦道 60 至 66 號一列四幢廣州騎樓建築的其中一幢，因外牆掛有「押」字牌匾，十分搶眼，成為區內地標，是香港現存罕有的中式古舊設計。02 年市建局以 2,500 多萬元購入，作為文物保護項目，之後更為和昌大押進行修復工程，共投放 1,500 萬元，復修外牆和特色欄杆，並加建消防通道，以符合現時法例要求。現時的「和昌大押」已被活化為一些較高級的西餐廳(The Pawn)。

和昌大押翻新後面目全非，空有當舖外表，卻美化得像主題樂園式的古舊建築物，街坊街里平日閒逛的，再不是掛滿雀籠的雀仔鋪或是平民服裝店，而是高級西式餐廳及連鎖店鋪，對象是那些高消費的客人，完全改變了復修前的服務對象(平民)，最遺憾的是昔日區內的人際網絡已不再復見，剩下來的可能只有此等所謂的地標建築。



請按下表評價和昌大押的保育方式

| 項目 | 評分(最低 0 分;最高 5 分)或「不適用」 | 原因 |
|----------------------------------|-------------------------|----|
| 保育迫切性 | | |
| 配合整體社區發現 | | |
| 提昇生活素質 | | |
| 能保存物質文化遺產 (包括古舊建築物及其硬件) | | |
| 能保非存物質文化遺產 (包括社區特色、人際網絡及其他軟件) | | |
| 經濟效益 (包括物業價值、旅遊景點) | | |

太原街的露天市集

擁有逾 80 年歷史、位於灣仔太原街及交加街的露天市集，又稱為玩具街，位於灣仔莊士敦道與皇后大道東之間，是香港少數仍然保持早年街市特色的區域。太原街是一個非常熱鬧的露天市集，雖然只是百多米長，但在街的開端是看不到盡頭的，因為太原街擠滿了遊客、來買賣的人。



在太原街的小販都很少搬到別的地區，只會在太原街中搬來搬去，而且不少商戶都會延續到第二、三代都在此街擺賣。所以小販們都與這個社區建立了深厚的鄰里關係。隨着香港都市化的發展，這條舊區內的街亦難免受淹沒的危機。在不久前落成的尙翹峰更使政府曾以太源街的小販阻塞街道及衛生理由，而勒令太原街小販須在尙翹峰落成之日搬走。幸好最好經過區內小販商戶及社會各界的爭取，太原街才可逃離附近利東街消失的命運。可是，太原街的市集卻由從前佔了整條街，縮短到現在幾十米，有約三份一的地方讓了給現代化的商戶，例如星巴克。

商販組織計劃自資將市集打造成新的旅遊景點，明年展開「美化工程」，致力改善市集的衛生環境及外觀，及保留本土特色，吸引更多來自世界各地的遊客。

請按下表評價和昌大押的保育方式

| 項目 | 評分(最低 0 分;最高 5 分)或「不適用」 | 原因 |
|----------------------------------|-------------------------|----|
| 保育迫切性 | | |
| 配合整體社區發現 | | |
| 提昇生活素質 | | |
| 能保存物質文化遺產 (包括古舊建築物及其硬件) | | |
| 能保非存物質文化遺產 (包括社區特色、人際網絡及其他軟件) | | |
| 經濟效益 (包括物業價值、旅遊景點) | | |

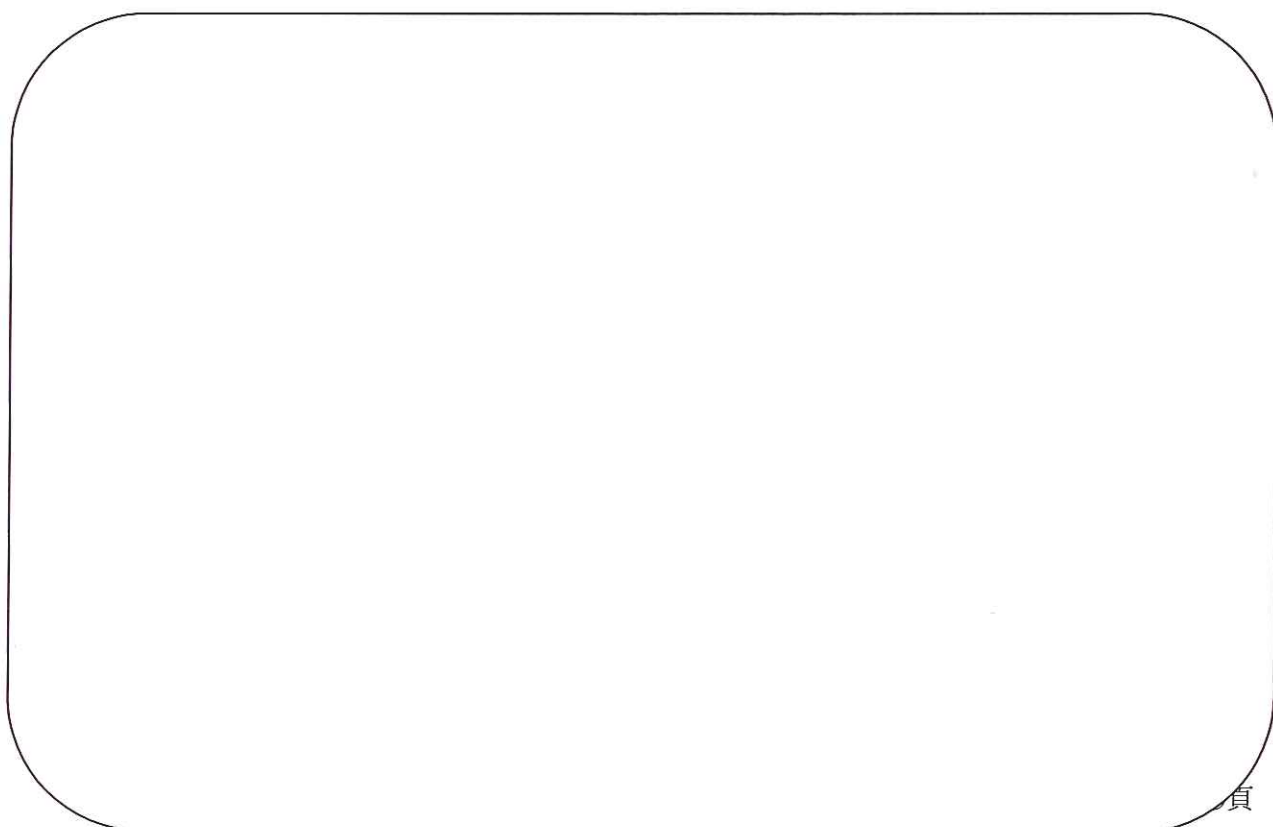
完成活動後，請回答以下問題。

1) 從活動中你認識了那些非物質文化遺產？

2) 皇后碼頭及藍屋同屬「一級歷史建築物」，為何它們的結局卻有所不同，請列舉三個可能的原因。那些價值觀驅使這兩項目結果有所不同？誰人主宰這些決策？

2) 從以上的保育方案中，你對市建局的市區更新計劃有何意見？(可考慮以下方向)

- a) 整體規劃是否必需以經濟效益，地標或旅遊景點為大前題
- b) 賠償及搬遷安排
- c) 如何平衡發展商與居民(或商戶)的利益
- d) 如何在市區更新中保留本土文化特色
- e) 如何保留該區的社區網絡
- f) 市區更新是否一定要「自負盈虧」，而犧牲居民(或商戶)的利益
- g) 市民如何能對市區更新項目給予意見及參與在其中



相關概念詞

本土文化

本土文化是指一個地方其本地的語言、口傳文學、民間風俗、民間藝術、民間工藝、民間醫藥、飲食文化、傳統的家族制度、地方歷史等等。

市區重建

市區重建是指把殘破的建築物拆卸，然後在土地上興建一些質素較佳和現代化的建築物、休憩用地和社區設施等，以改善內城區的房屋質素和整體社區環境。

集體回憶

集體回憶又指集體記憶，指一班人對情、景、圖片和事件的共同擁有回憶。

生活素質

生活質素是指一個人覺得自己是否快樂，有沒有生活滿足感，和覺得自己的身心是否健康。而一個人是否快樂、開心或幸福，是靠個人如何評估自己的生活質素，這是一個主觀的感覺。

法定古蹟與歷史建築的分別

法定古蹟：具有歷史、考古及古生物學價值。而所有法定古蹟均受《古物及古蹟條例》(第53章) 保護。

一級歷史建築：具特別重要價值而必須盡可能予以保存的建築物。

二級歷史建築：具特別價值而須選擇性地予以保存的建築物。

三級歷史建築：具若干價值，但還未足以獲考慮列為古蹟的建築物。這些建築物將予記錄在案，以備日後揀選。

市建局市區更新方案

前身為土地發展公司的市建局於2001年5月成立，根據《市區重建局條例》推行市區更新。市建局採用全面綜合的「4R」策略，解決市區老化問題，改善市民的居住環境。其「4R」策略包括

- 1) 重建發展(**R**edevlopment)重建殘破樓宇、
- 2) 樓宇復修(**R**ehabilitation)復修保養欠佳的樓宇、
- 3) 文物保護(**p**Reservation)保育在其項目範圍內具有歷史、文化和建築價值的建築物、
- 4) 舊區活化(**R**evitalisation)活化舊區的經濟及環境面貌

靈糧堂怡文中學
中四級通識教育科
「從灣仔文化保育看香港市區重建策略」－ 活動檢討表

(一) 活動資料

活動名稱：從灣仔文化保育看香港市區重建策略

活動日期：二零零九年十月十日（星期六）

活動時間：下午一時三十分至五時三十分

活動場地：灣仔太原街市區更新匯意坊

(二) 對活動安排的意見 (請有適當地方加上√號)

| | 非常滿意 | 滿意 | 不滿意 | 非常不滿意 |
|--------|------|----|-----|-------|
| 活動日期安排 | | | | |
| 活動時間安排 | | | | |
| 活動場地安排 | | | | |
| 交通安排 | | | | |
| 導賞團安排 | | | | |

(三) 對活動整體的意見 (請有適當地方加上√號)

| | 非常同意 | 同意 | 不同意 | 非常不同意 |
|---------------------------------------|------|----|-----|-------|
| 1. 是次活動能讓我認識現行的文化保育方式與其利弊 | | | | |
| 2. 是次活動能讓我了解灣仔區的本土特色及舊社區的生活文化特色 | | | | |
| 3. 是次活動能讓我明白如何平衡經濟、環境、社會、文化四方面進行保育及活化 | | | | |
| 4. 是次活動與新高中通識教育科的內容有密切關係 | | | | |
| 5. 我會推介是項活動給其他同學 | | | | |

其他意見：
