香港历史遗产活化更新的商业模式探讨

Different Business Models for Adaptive Reuse of Heritage Conservation in Hong Kong

容晓君 孙瑶 王安琪 陈汉云

Yung Esther Hiu-kwan, Sun Yao, Wang Anqi, Chan Edwin Hon-wan

摘要: 本文详细介绍了香港在过去 20 年内进行历史遗产保护与活化更新的背景和发展历程, 并通过引入和昌大押、1881 项目 (旧水警总部)、旧中区警署、蓝屋建筑群、政府山这五个历史遗产的活化更新案例, 阐释了香港历史遗产保护的四种不同商业模式所对应的具体实施手段和效果评价, 包括香港市区重建局主导、私人开发商参与模式, 政府文化旅游鼓励下的开发商主导模式, 政府与非营利机构合作模式, 以及政府主导、公众参与模式。在香港经验研究的基础上, 本文分析了其对其他区域或城市进行历史遗产活化更新的借鉴价值, 主要包括优化法律保障环境、兼顾多方面诉求、选择切实可行的更新活化商业模式等。

Abstract: Through explaining the evolution of heritage conservation and renewal in Hong Kong in the last two decades, this paper discusses different business models and institutional arrangements of heritage conservation. The business models mainly include the following five kinds: Urban Renewal Authority-led and partnering with private developer model; private developer-led model encouraged by the government aiming at tourism development; government-led and partnering with non-profit organization (NPO) model; and government-led and public participation model. Based on critical review of these models, this paper analyzes the implications for heritage conservation and renewal policy in Hong Kong.

关键词: 历史遗产; 活化更新; 商业模式; 香港经验

Keywords: Heritage; Adaptive Reuse; Business Models; Hong Kong Experience

香港理工 RGC 研究基金 (G-YBK, I-Z54)

作者: 容晓君, 博士, 香港理工大学建筑及房地产学系, 助理教授。
esther.yung@polyu.edu.hk

孙瑶, 香港理工大学建筑及房地产学系博士研究生, 哈尔滨工业大学深圳研究生院博士研究生

王安琪, 香港理工大学建筑及房地产学系博士研究生

陈汉云, 博士, 香港理工大学建筑及房地产学系, 教授, 博导

引言

历史遗产是城市肌理必不可少的组成要素, 是对城市时空变迁、历史文化发展脉络进行认知和想象的重要建成环境。历史遗产如果得不到合理的传承和科学的更新, 其后果将是不可逆转和极其令人遗憾的。在人们对社会环境日益敏感的时代, 历史遗产的适应性更新应被更加慎重地对待和处理。在香港高土地价值和巨大的重建压力的背景下, 遗产保护与城市发展所追求的生活质量和社会福利格格不入。要保护什么以及为什么要保护历史遗产的问题有待解决, 在此之上, 一个更基本的问题是怎样通过制度安排和政策扶持来保护历史遗产。在过去 20 年内, 香港社会不断探索历史遗产的适应性更新模式, 以更新的现实性和可操作性为出发点, 进行了一系列创新性的尝试。基于香港经验, 本文试图阐释不同商业更新模式的具体操作手段并评价其优缺点, 从而为历史遗产的更新规划和相关政策制定提供实际商业操作层面的借鉴。

1 香港历史遗产保护与活化更新的主要历程

1.1 1997 年香港回归之前

香港于 1841 年成为英国殖民地之后, 实体经济和地产业一直是推动社会发展的主要动力^[1,2]。从 1970 年代中期开始, 历史遗产保护才被香港社会认同和接受, 其标志性事件是 1976 年《古物及古迹条例》(Antiquities and Monuments Ordinance) 的实施。古物古迹办事处也于 1976 年成立, 主要职能是满足社会对于文物古迹保护的诉求, 确保具有考古价值的文物古迹得到适当的保护。同年成立了文物古迹咨询委员会, 主要职责是从事任何与古物或古迹相关的事宜, 并向古物事务监督提供意见。根据《古物及古迹条例》, 民政局局长是古物古迹事务监督, 如他认为某一地方、建筑物、地点或构筑物因具有历史、考古价值和意义而符合公众利益, 可征询古物咨询委员会意见, 并获行政长官批准后,

公告宣布该处为法定古迹 (Declared Monument)。古物古迹办事处把全港历史建筑定为法定古迹和评级历史建筑。主要根据历史文化、建筑及社会价值,对这历史建筑进行评估,并定义了三种历史建筑级别。其中,一级历史建筑具有特别重要的价值,可能的话须尽一切努力予以保存;二级历史建筑具有特别价值,须有选择性地予以保存;三级历史建筑具若干价值,宜以某种形式予以保存,如保存并不可行则可以考虑其他方法。与受法律严格保护的法定古迹不同,对被定级的历史建筑的保护约束力不具备强制效应。

1.2 1997 年香港回归之后

1997 年香港回归之后,香港政府对于历史建筑的保护不仅仅停留在定级和认证阶段,而是更强调历史建筑的再利用和更新。从 1998 年和 1999 年政府出台的政策文件可知,香港的历史保护倡导在经济持续发展、人口持续增加、政治和文化持续发展的大环境下对历史建筑的传承式保护^[4]。古物古迹办事处在 2002—2004 年期间调研了 1 444 栋建于 1950 年之前的历史建筑^[3]。2008 年 5 月成立了历史建筑活化更新咨询委员会,该委员会由历史学、建筑学、调查学、社会企业运营学和财务学的专家和从业人员组成。文物古迹咨询委员会于 2009 年 3 月公布了全港 1 444 栋历史建筑物的评估报告。截至 2017 年 3 月,香港共有 11 项法定古迹,而已公布的 1 444 栋历史建筑只剩下 947 栋。为了响应香港政府对历史建筑进行活化更新以适应社会发展新需求的政策精神,香港发展局设立了文物保育专员办事处 (Commissioner for Heritage Office),并于 2009 年出台了《活化历史建筑伙伴计划》。该计划试图通过与非政府组织合作,活化利用政府权属范围内的历史建筑,从而保护历史建筑,同时使建筑对于社区的使用价值最大化;在此过程中,香港政府以社会企业运行的方式为非营利性组织提供帮助^[5]。

《活化历史建筑伙伴计划》认为,政府在明确历史建筑所有权和建筑自身的历史价值之外,应综合考虑建筑的质量、区位、规模、可利用面积、周边环境、可达性和结构安全性^[6],还应综合权衡相关机构和社区的意见。除了政府外,香港市区重建局 (Urban Renewal Authority) 也参与历史建筑的活化更新。在 2007—2008 年度香港施政报告 (2007-2008 Policy Address) 中,香港最高行政长官号召香港市区重建局将历史建筑的保护更新范围延展到战前的旧商铺。在 2009 年公布定级的 1 444 栋历史建筑列表中,列入了 114 家旧商铺^[7],其中 73 家位于更新发展区域内或附近区域的战前广府式店

铺^①获得了香港市区重建局的认证。香港市区重建局委托了一个顾问团队,要求其根据历史古迹保护的国际原则和标准承担其中 56 家被认证古店铺的保护和活化更新的研究。除了考虑这些古建筑的遗产价值之外,其建筑工艺、文化重要性、现实可行性 (例如权属、市场条件、改造的物质限制、适应性利用的可能性和财务状况等) 也是影响其活化更新的重要因素。在该顾问团队对 56 家古店铺价值研究论证的基础上,香港市区重建局选择了其中 48 家古店铺,对其实施了具体的活化更新修复建设^[8]。

从香港历史建筑的更新历程看,主要倾向于单体建筑的更新,对于整个历史街区整体的保护和更新不够充分。并且,现行的香港城镇规划方案也没有考虑与历史遗产适应性保护相匹配的城市设计、对遗产群体价值的挖掘以及历史遗产周边街区的整体更新。为了响应遗产保护的重要精神,2009—2010 年度香港施政报告 (2009-2010 Policy Address) 为位于中环附近的历史文化建筑的保护和活化更新奠定了政策基础,被称为“保护中环”计划的开端。因“保护中环”计划而受益的历史建筑包括从殖民地时期开始直至二战后的各种风格的建筑。但遗憾的是,对于历史街区进行整体保护的最好时期已经过去。在 2015—2016 年度香港施政报告中,政府预留了 5 亿元成立保育历史建筑基金,涵盖政府现有的历史建筑保育措施和活动,可用于补助公众教育、小区参与和宣传活动、学术研究,以及成立保育历史建筑咨询委员会。

2 不同商业模式指导下的遗产保护与活化更新案例

本节将引入和昌大押、1881 项目、旧中区警署、蓝屋建筑群、政府山这五个典型历史遗产的活化更新案例,阐释香港对于历史遗产保护常用的商业模式。表 1 总结了五个案例在权属、产业功能更新和商业模式方面的基本特征。

2.1 案例一：和昌大押

2.1.1 项目背景

和昌大押坐落于香港仔庄士敦道 60—66 号,始建于 1888 年,距今已有 129 年的历史,是香港历史上最古老的当铺之一。整栋建筑有 4 层,设有长廊式的阳台,建筑内部和外部装饰均十分考究,麻石支柱、砖砌墙和木制楼板,是 19 世纪中国岭南城镇非常常见的地域建筑风格。在香港,这类建筑通常称为唐楼,在广州则叫做广式骑楼。起初,和昌大押由香港当铺业巨头罗肇唐私人所有,是香港典当业经

① 广府是指岭南地区广信府和广州府历经历史演变和地域地名变化而形成的“广府”地域,是岭南三大民系广府、客家、潮汕的主要地域和民系之一。广府式店铺大多数为 2~4 层高的建筑,地面层为店铺,2 层及以上楼层主要用于生活居住。

营的成功典范。但随着现代银行业的兴起和新的理财模式的不断产生，和昌大押逐渐失去了竞争优势，面临倒闭。目前，和昌大押周边已进行了高强度的地产开发，多为现代风貌的高层建筑，密度很高。

2.1.2 香港市区重建局主导、私人开发商参与模式

2003 年，香港市区重建局与开发商合作，首先取得了和昌大押的土地和建筑所有权，并由此逐步开启了对这一历史遗产的保护与活化更新，这也是香港市区重建局参与保护香港商铺类历史建筑的开始。具体而言，香港市区重建局于 2002 年以 2 500 万港币购买了和昌大押，并累计投资了 1 600 万港币对整栋建筑进行保护式修复和活化更新。修复准则和方案的制定都慎重考虑了对历史建筑权益的保护以及对周边社区活力的带动和影响^[9]。整个修复工程非常重视细节，尽可能保留建筑原有的文化底蕴。建筑内部所有家具均保留了原有的质地和陈列，并加入了一些与建筑整体格调相得益彰的装饰。建筑外部的墙面也在保留原有肌理和结构的前提下进行了粉刷，经典的当铺招牌也保留了全部文化符号。修复工程结束后，政府将 62 号地产权出租给私人进行商业经营，并将其内部功能置换为现代英伦风格的餐厅式酒吧“The Pawn”（图 1），吸引大量顾客在品尝美食的同时感受历史建筑的风格。

和昌大押更新的商业模式引发了社会和学术界的广泛争论，核心主要是商铺类历史建筑的活化更新应该被定性为“历史文化遗产保护项目”还是“营利性的商业地产项目”^[10]。一方面，一些学者批判性地认为和昌大押被活化改造成高档餐厅的做法严重破坏了社区原本的社会网络，导致建筑的使用出现中产阶级化的现象，从而损害了历史建筑的

公众价值；另一方面，香港市区重建局则坚持认为和昌大押的活化改造是历史建筑经济可持续发展的典范，并开创了香港社会“政府主导，私人开发商参与”的新型更新路径。

2.2 案例二：1881 项目（旧水警总部）

2.2.1 项目背景

1881 项目位于香港九龙尖沙咀世界奢侈品牌集群、名店林立的繁华商业街广东道，与巨型购物中心海港城仅 3 分钟的步行距离。该项目所在地段商业价值极高，业态定位高端。从项目的文化区位看，其主入口正对维多利亚港，与香港文化中心、香港太空馆、香港艺术馆等城市公共文化建筑仅一条道路之隔。从项目的交通区位看，在步行可达的范围内，分布有尖沙咀地铁站、天心小轮和巴士总站，交通极为便捷。1881 项目的前身是香港水警总部，1842 年曾设立“九龙西 1 号炮台”，但在 1854 年前已废置。到了 1881 年，香港警方在炮台遗址开始兴建水警总部大楼，为纪念此时此事，取名为“1881 项目”。1881—1997 年这里一直为水警所用。1994 年被列为法定历史文化遗产。1881 项目将历史遗留下来的五栋建筑物进行了更新改造，分别是水警总部主楼、马廐、时间球塔楼、九龙消防局和九龙消防职工宿舍。从图 2 可以清晰地看出，建筑物具有典型的欧洲古典建筑外观和街区空间布局。

2.2.2 政府文化旅游鼓励下的开发商主导模式

2003 年，在香港旅游发展委员会（Tourism Commission）的主导下，由私人开发商进行投标，试图将 1881 项目改造为维多利亚海港边的旅游景点。同年 5 月，李嘉诚名下的“长江实业”耗资 35 280 万港币拿下了这个项目 50 年的发展权。

表 1 案例的选择和商业模式对比

历史建筑或街区名称	权属	产业功能更新	商业模式
和昌大押	私人拥有转向香港香港市区重建局拥有	当铺商铺活化为高档餐厅	香港市区重建局主导、私人开发商参与模式
1881 项目	公共拥有转向私人开发商拥有	水警总部办公建筑活化为高档购物区	政府文化旅游鼓励下的开发商主导模式
旧中区警署	公共拥有	司法机构活化为集文化展示和遗产保护为一体的综合体	政府与非营利机构合作模式
蓝屋建筑群	公共拥有	传统古老廉租住宅活化为多元服务大楼	政府与非营利机构合作模式（仅限社会企业参与）
政府山	公共拥有	保留原有的政府公署办公功能	政府主导、公众参与模式

资料来源：作者整理

图 1 和昌大押的活化更新风貌

资料来源：作者拍摄

该公司邀请各个相关领域专家进行合作规划,包括建筑师、规划师、园艺师,以及历史建筑物的保育专家,整个改造工程耗资 10 亿港币。1881 项目不是纯粹的地产开发,长江实业将其定位为集文化、旅游、购物于一身的新地标。在长江实业的主导下,原水警总部被改造为高端酒店和奢侈品购物街区。2009 年,活化更新工程结束,1881 项目正式开张营业。改造后的 1881 项目延续了广东道高端奢侈品的业态发展趋势,13 万平方英尺(约 1.21 万 m^2)的实用建筑面积中,有 8 万平方英尺为高档商业零售门面,总计超过 20 多个国际大牌进驻,大多以旗舰店形式进行经营。其中钟表珠宝占 34%,国际精品服饰占 16%,高档酒店、餐饮及其他设施占 50%。

1881 项目的开发模式受到了很多批判,核心是谴责更新导致过度商业化和原有历史原真性的消失,而这种结果与更新所选择的组织形式密切相关。长江实业集团的更新规划方案需要通过香港规划署的审议,作为政府代表与长江实业签合同的是地政总署,主管该项目具体事宜的是旅游事务署,而古迹办事处在整个改造过程中并不拥有太多发言权。因此,这种政府组织结构导致了以商业效益为主导的改造模式,加剧了历史文化遗产的商业化和私有化。该项目中的公私合作是有前提的:政府以地产租赁的方式与开发商进行土地交易;开发商拥有土地的使用权和发展权;开发商具备支付巨额租金、投资更新改造和后期运营的能力。而政府在 1881 项目的更新过程中主要是通过综合发展分区(Comprehensive Development Area Zoning)来调控。综合发展分区是通过设施综合布局实现政府的调控。但在 1881 项目中,商业发展目标占据主导,历史遗产保护目标被忽略了,政府、开发商和旅游发展机构形成了一个促进经济发展的联合体,由于项目侧重于经济考虑,更新改造后其土地价值和商业经营收入都获得了显著提升。1881 项目是高土地价值区域内历史建筑活化更新的趋利性选择,因为其所产生的商业交换经

济价值被着重强调^[12]。通过访谈香港长春社(Conservancy Association)代表、建筑师和历史保护批判家可知:1881 项目中,从政府招标的态度可以看出政府希望通过活化更新获得更多经济收益的倾向。为了吸引私人开发商的投标热情,政府还对项目地块范围内的地下管道体系进行了整修,并给予开发商一定的改造灵活度,例如原址上的山丘被移除,许多古树被砍伐以建设更多的商业空间^[13]——此类做法在一般情况下是不被允许的。

1881 项目的更新模式虽然饱受批判,但也产生了积极的产业带动价值和社会价值。例如,活化更新创造了较为怡人的公共场所,吸引游客驻足休憩。主入口的叠水、喷泉和步行阶梯的设计是环境改造中最重要的环节,使游客对前水警总部主楼的可达性大大增强。此外,更新保留了基地范围内的 18 棵古树,这些古树不仅增加了室外空间的绿化覆盖率,而且成为室外造景的新元素,为游客创造了良好的室外环境。因此,活化更新后的 1881 区域,人气和活力都大大增强了,土地价值也因此大幅度提升。虽然有人认为 1881 项目的高档商业定位脱离了社会大众群体的消费能力,但至少其创造了一个怡人的、可供游客拍照留念的公共场所。1881 项目创造了历史文化遗产活化改造的新模式——政府招标、私人开发商主导。该模式不需要花费纳税人的资金,完全由私人开发商承担费用,调动了社会资本的潜能。迄今,该项目保持了年均 10 亿港币的收益。1881 项目获得了香港本土和国际社会的很多奖项,一位历史保护学者曾在访谈中评价:“这个项目对于促进城市旅游地标建设和商业功能营建方面是非常成功的,而商业收益则是地产商承接此项目的初衷”。另外,1881 项目的建设提高了附近街区的土地价值,这种外溢效应被叫做“1881 效应”^[14]。

2.3 案例三:旧中区警署

2.3.1 项目背景

旧中区警署(Central Police Station)位于香港岛中环的荷李活道,由三组相互临近的建筑群构成,分别是中区警署、前香港中央裁判司署(Central Magistracy)及维多利亚监狱(Victoria Prison)(图 3)。旧中区警署建筑建设于 1864—1919 年间,前香港中央裁判司署及维多利亚监狱的建筑群则建于 1841—1914 年间。建筑群原本的功能是作为司法秩序管理的政府机构,建筑群的空间序列体现了香港作为英属殖民地时期英国的司法建筑秩序,也承载着香港立法、裁决、惩治违法犯罪的历史^[15]。1995 年,该建筑群依《古物及古迹条例》法被列为法定古迹。由于该项目所在的香港中西区既是中产阶级聚集区,又是广受欢迎的购物和餐饮的旅游目的地,土地价值和商业价值都十分显著。据香港统计署 2011

图 2 1881 项目

资料来源:参考文献[11]

年的调查统计,在全港18个区议会分区中,该项目所在分区的家庭月收入中位数最高,人口数则位列第八。

2.3.2 政府与非营利机构合作模式

2004年初,政府计划通过招投标的形式吸引私人开发商承担项目更新。2004年7月,何东家族声称将捐献50亿港元给政府,实现对旧中区警署建筑的保护式更新。并且,何东家族强调在更新过程中要保留和挖掘艺术和文化价值,但该计划最终被香港政府否决,因为私人开发商主导的模式此时已受到来自社会各界的反对。2007年,政府宣布由香港赛马会(Hong Kong Jockey Club)承担该项目的保护和活化更新,旧中区警署将被改造成集文化展示和遗产保护为一体的综合体。赛马会与政府签订了多于10年的租借合约,合约期内赛马会将全面负责该项目的改造费用和前三年的运营费用。为了解决资金难题,成立了赛马会慈善基金会(The HKJC Charities Trust),并募集到18亿港元的修缮改造资金和3000万港币的首期运营资金。赛马会慈善基金会隶属于赛马会有限公司,是一个非营利性组织,主要由香港遗产咨询委员会(Heritage Advisory Committee)来支持。

在旧中区警署历史建筑群的活化更新中,公私合作的模式不牵涉土地的买卖,土地和建筑权属由政府掌握。非营利性组织通过与政府签订租借合约,对项目改造享有土地使用权,而政府可以借助非营利性组织的力量来解决活化带来的资金压力,不仅保护了历史遗产,还为城市创造了新的旅游经济增长点^[13]。

2.4 案例四:蓝屋建筑群

2.4.1 项目背景

蓝屋建筑群位于维多利亚山脚的湾仔区,濒临女王大道东北段、石水渠街、隆安街和坚尼地道这四条城市道路。蓝屋建筑群周边街区布满了战前的廉租公寓,其功能和高度基

本相同,大多是4~6层的长方形悬臂式建筑,只有少数是平台塔式建筑物(图4)。蓝屋建筑群由蓝屋、黄屋和橙屋三列唐楼组成,位于西洋建筑与东方艺术杂糅的湾仔老区。蓝屋建于1922年,现已被香港政府列为一级历史建筑。

2.4.2 政府与非营利机构合作模式(仅限社会企业参与)

政府与非营利机构合作,实行“活化历史建筑伙伴计划”。该计划通过邀请非营利性机构提交申请,以社会企业的模式活化选定的政府历史建筑。地政总署于2009年4月30日宣布,根据《收回土地条例》,收回了石水渠街、庆云街及景星街的私人土地业权,以便香港市区重建局协同香港房屋协会及政府进行市区更新计划。同年9月,蓝屋建筑群被发展局列入第二批供活化的政府历史建筑物。香港政府决定不进行任何拆迁,以巨额资助吸引非营利性机构参与活化,最大限度原地保护历史建筑现状,日后建筑群的色调亦不设限制,但要保存露台的悬臂式混凝土外廊、几何图案熟铁扶栏及混凝土托架。在街区活化更新的过程中,蓝屋被改造为博物馆,多元服务大楼包括社会企业单位(甜品店及素食店)、小区经济互助公所和蓝屋故事馆。

图4 蓝屋(上)、橙屋(左下)和黄屋(右下)

资料来源:作者拍摄

图3 旧中区警署地块内部空间和周边环境

资料来源:参考文献[16]

2.5 案例五：政府山

2.5.1 项目背景

政府山的三栋建筑分别建设于1950年代的三个不同时期，一直被政府部门沿用到2011年。随着政府山周边建筑陆续被评估为具有历史保育价值的文物古迹（例如政府楼 [Government House]、前法国外方传道会大楼 [the former French Mission Building] 和圣约翰座堂 [St. John's Cathedral]），政府山的历史保育价值也受到香港社会各界的关注。这片区域从1841年香港被划为英国殖民地开始，就体现着香港政府管制的历史变迁（图5）。政府山保育的社会价值也非常高，在民众中引起了广泛的关注和保护呼声。香港民众、政府之间因保育意见的不统一进行了长期的博弈。政府山的更新掀开了香港社会公众参与历史建筑更新的新模式。

2.5.2 政府主导、公众参与模式

该项目的活化更新经历了以下几个阶段：2009年，香港政府委托英国文物保育咨询公司（Purcell Miller Tritton）进行历史和建筑评估。评估报告指出：相比于附着建筑物的历史价值而言，该地段的土地价值更高。在三座建筑物中，西座在设计时主要考虑经济实用，在风貌和装潢上并不十分考究，建筑价值较低，因此政府曾考虑拆除西座，将释放出的土地清理后售卖给地产开发商，并初步确定在西座原址建设商业、办公综合体。

2012年6月，古物咨询委员会专家小组经讨论后决定把旧政府总部前中区政府合署、中座、东座和西座作为四个独立的项目进行历史保护价值评级。小组成员参考了大量相关资料，经讨论后建议把整个前中区政府合署评为一级，中座、东座和西座分别评为一、二级和三级。2012年6月15日，古物咨询委员会又重新建议把西座评为二级，东座、

中座及整个政府山用地评为一、二级，并将此建议公示达1个月之久，最终汇总公众的整体意见进行级别确定。在此过程中，香港发展局力挺公众诉求，建议保留政府山业权，不应将西座建筑业权完全出售。与公众意见不同的是，发展局认为西座历史价值低，适合推倒并新建32层的综合体并交予发展商建设和运营最多30年，其后再由政府收回业权。古物咨询委员会就评级咨询收到的5000份意见中，有94%的公众建议将其列为法定古迹。

2012年12月初，香港政府决定放弃拆除前中区政府合署西座，而是分配给律政司作办公室，沿用建筑原本的功能。2012年12月17日，古物咨询委员会综合考虑公众建议，将前中区政府合署中座、东座和西座均评定为一级历史建筑，保留后将作为律政司及与法律相关组织的办公场地。由此可见，政府山的保护充分回应了公众意见，并对文物实施了足够保障。

3 香港历史遗产保护的总结讨论和政策借鉴

上述案例引发了香港社会各界对于历史遗产保护与活化更新政策的诸多争论与探讨。这些探讨主要围绕以下五个主要议题。

3.1 改善衰败的人居环境与绅士化的矛盾

历史街区的活化更新中体现着多种价值，对于开发者而言市场价值要远远大于其他价值^[18]，但强调市场价值的活化更新方式往往会破坏当地原有的本土特征和社会网络^[19]，绅士化不可避免地迫使原有居民搬离更新后的城市街区^[20,22]；另一方面，社区管理者和政策制定者却认为中产阶级化对于低收入历史街区的活化更新是很必要的^[23]，因其不仅有效提升了高密度衰败旧区的物质环境条件^[15]，而且创造的收益可以补贴街区正常的运行和维护成本。问题的关键是绅士化发展的速度是否适当^[24]。

3.2 社区参与与精英主导的矛盾

社区参与为不同社会群体参与历史遗产的活化更新提供了有效途径，也为政策制定者收集不同的意见和利益诉求提供了渠道^[25]。一方面，社区参与为制定更加开放和民主的更新政策提供有效参照^[26]；另一方面，社区参与容易导致不同社会群体之间的利益纷争，从而使更新项目陷入难以平衡不同利益诉求的两难境地。

另外，公众参与对于历史遗产保护的最终策略制定是否具有建设性价值也备受争议^[26]。首先，更新项目不可能在所有阶段都兼顾公众诉求，因为公众群体的复杂性决定了其利益诉求的多样性，更新决策很难在短时间内达成多方利益相

图5 政府山上的主要建筑
资料来源：参考文献[17]

关者的共识；并且，在历史建筑的更新过程中，以商业价值为出发点的功能置换和空间改造在本质上决定了公众参与的无力性；甚至，在公众对于遗产保护、城市更新与发展的内涵不能深入理解的时候，公众参与也会引发很多社会问题^[27]。

在蓝屋建筑群和政府山项目中，公众参与的模式并没有赋予公众实质的决策权。公众参与的方式主要是通过信息传递，诸如向社区中心和当地组织反映意见，请愿游行和发放宣传材料等。在蓝屋建筑群的更新项目中，非政府组织创建了公众参与的机制，该机制主要包括研究设计，采访利益相关民众的意见，听取他们的利益诉求并形成较详尽的更新计划。

3.3 商业化、原真性与经济活力之间的平衡

在历史建筑再利用的过程中，更新活化后的项目是否具有经济活力是最为关键的，直接决定了项目的成败，因为只有赋予历史遗产在经济上自我维持的能力，才能确保历史建筑的可持续利用。以1881项目为例，地产开发商主导的更新模式导致该项目营销色彩浓厚，成为集娱乐、消费、休闲、旅游等功能为一体的大型综合体。在旧中区警署的更新项目中，也有三分之二的建筑面积被用作商业用途，但其与1881项目相比具有一定先进性，因为它并不是完全的商业开发，而是保留了一定面积作为文化历史保护的用途，并且能够自负盈亏。从积极的方面看，这两个项目的更新模式利用社会资本有效缓解了建筑维护、运转和改造的巨大财政压力，有利于经济发展。

3.4 遗产保护与土地利用规划政策的整合（公私利益矛盾）

为了更合理地制定遗产保护政策，制定土地综合利用规划十分必要。政府有关职能部门应该针对历史遗产的更新制定一些政策红利，例如减轻甚至免除建筑安全和健康等方面过于严苛的标准和要求；同时，应探讨和制订一些适应性更新的激励政策，例如容积率的调整、地块内部扩张、发展权转移、土地置换等。此外，私有历史建筑的保护更具挑战性，在该类历史遗产的更新过程中，既要尊重产权所有人的权益，也要兼顾公众对其历史价值和社会价值的考虑。

3.5 历史遗产保护的有效制度设计

政府的财政补贴及其他支持政策的制定对于历史遗产的保护和活化更新具有重要意义。对于负责更新项目的非营利性机构而言，在较短的租赁期内实现经济上的自给自足是非常困难的。政府根据不同项目的实际情况来确定租赁年限，而租赁年限的长短直接影响着社会机构参与投标的意愿。除

了前期的改造费用外，日常的运营和维护费用也是巨大的经济压力。笔者在访谈中曾听到相关项目参与者抱怨过度严苛的政府拨款程序阻碍了更新项目的按时完成。

另外，历史遗产保护过程的公开透明也非常重要。在1881项目中，政府与投标地产商之间关于地块更新措施和未来运营计划的协商过程是不透明的，导致了各种批判声音的出现。而设立长期的遗产保护信用基金，能够有效扶植那些短期内尚未盈利但未来可以自给自足的更新项目，有效缓解政府在遗产更新和长期运营中的财政压力，也可以为历史遗产巨额的维护费用提供适度财政支持。除了政府机构的扶植，私人设立的信用基金也有重要价值，该类基金主要由作为第三方介入的社会企业资助，没有过多政治上的考虑，主要为了呼应社区不同群体的诉求。为了能够长期保持历史遗产更新后的经济活力，香港旅游发展局（Hong Kong Tourism Board）应该更加积极地投入历史遗产保护与更新项目的宣传和市场推广，并掌握旅游发展和遗产保护之间的平衡。

4 香港历史遗产的保护与活化更新经验借鉴

香港历史遗产的活化更新为我们提供了以下三方面值得推广和借鉴的经验：首先，相关法律和政策为历史遗产的保护提供了法定依据和政策支持，确定了历史建筑不同的保护级别以及相应的保护手段；其次，香港历史遗产的保护不是单纯的保留，而是与所处时代的经济环境、文化环境和市民诉求相结合的适应性更新和活化；再次，更新中创造的多样化的更新活化商业模式值得思考和推广，这些模式不仅解决了更新过程中的资金难题，而且保障了历史建筑的可持续再利用。但是，香港的经验也有其不足之处，譬如其只重视单体建筑而忽略街区整体保护与更新的做法需要进一步改进。UPI

参考文献

- [1] Lau S K, Kuan H C. The Ethos of the Hong Kong Chinese[M]. The Chinese University Press, 1988.
- [2] Lu T L D. Heritage Conservation in Post-colonial Hong Kong[J]. International Journal of Heritage Studies, 2009, 15(2-3): 258-272.
- [3] AMO: Antiquities Monument Office. Built Heritage in Hong Kong[EB/OL]. Hong Kong: Leisure and Cultural Services Department. (2015-07-14)[2017-04-19]. <http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/en/built.php>.
- [4] Cody J W. Heritage as Hologram: Hong Kong After a Change in Sovereignty, 1997-2001[M] // Logan WS, eds. The Disappearing "Asian" City: Protecting Asia's Urban Heritage in a Globalizing World (Asian Cultural Heritage)[M]. Oxford University Press, 2004.
- [5] Hong Kong Development Bureau. Administration's Paper on Heritage Conservation: An Update on Key Initiatives[EB/OL]. Hong Kong: Legislative Council. (2008-12-19)[2017-04-19]. <http://www.legco.gov.hk/yr08-09/english/panels/dev/papers/dev1219cb1-396-3-e.pdf>.
- [6] Legislative Council. LCQ11: Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme[EB/OL]. Hong Kong: Legislative Council Press Release.

- (2011-05-25)[2017-04-19]. <http://www.info.gov.hk/gia/general/201105/25/P201105250179.htm>.
- [7] AMO: Antiquities Monument Office. Assessment of 1444 Historic Buildings[EB/OL]. Leisure and Cultural Services Department. (2015-07-14)[2017-04-19]. <http://www.lcsd.gov.hk/CE/Museum/Monument/en/built2.php>.
- [8] Yung E H K, Langston C, Chan E H W. Adaptive Reuse of Shophouses in Urban Renewal Districts in Hong Kong[J]. Cities, 2014, 39: 87-98.
- [9] URA: Urban Renewal Authority. K. Wah International Wins URA's Johnston Road Project[EB/OL]. Hong Kong: Urban Renewal Authority Press Release. (2004-06-10)[2017-04-19]. <http://www.ura.org.hk/en/media/press-release/2004/20040610.aspx>.
- [10] Wan W S W. Urban Renewal Through Building Revitalization: The Revitalization of Wo Cheong Pawnshop Building Clusters - Make or Break? In Building Adaptation and Revitalization[C] // Hong Kong Institute of Surveyors Annual Conference, 2010: 28-34.
- [11] 康乐及文化事务署古物古迹办事处. 香港法定古迹 - 九龙: 尖沙咀前水警总部 [EB/OL]. (2015-12-10)[2017-04-19]. http://www.amo.gov.hk/b5/monuments_51.php.
- [12] Purcell M. Recapturing Democracy Neoliberalization and Struggle for Alternative Urban Futures[M]. New York: Routledge, 2008.
- [13] Yung E H K, Chan E H W. Re-examining the Growth Machine Ideology of Cities: Conservation of Historic Properties in Hong Kong[J]. Urban Affairs Review, 2016, 52(2): 182-210.
- [14] Siu S W. Cashing in on the '1881 Effect' [N]. The Standard, 2009-12-28.
- [15] Yung H K, Chan E H W. Critical Social Sustainability Factors in Urban Conservation: The Case of the Central Police Station Compound in Hong Kong[J]. Facilities, 2011, 30(9): 396-416.
- [16] 香港“中区警署活化计划”艺术顾问 David Elliott 专访 (组图) [EB/OL]. 搜狐. (2011-12-15)[2017-04-24]. <http://roll.sohu.com/20111215/n329128567.shtml>.
- [17] MUD. Hong Kong Government Hill Central Park[EB/OL]. (2013-04)[2017-04-24]. <http://www.mudstudios.net/portfolio/cgo/>.
- [18] English Heritage. Sustaining the Historic Environment[M]. London: English Heritage, 1997.
- [19] Cameron S. Gentrification, Housing Redifferentiation and Urban Regeneration: 'Going for Growth' in Newcastle upon Tyne[J]. Urban Studies, 2003, 40(12): 2367-2382.
- [20] Smith N. New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City[M]. London: Routledge, 1996.
- [21] Lees L, Slater T, Wyly E. Gentrification[M]. New York: Routledge, 2008.
- [22] Fainstein S. The Just City[M]. New York: Cornell University Press, 2010.
- [23] Chan E H W, Hou J. Developing a Framework to Appraise the Critical Success Factors of Transfer Development Rights (TDRs) for Built Heritage Conservation[J]. Habitat International, 2015, 46: 35-43.
- [24] Chan E H W, Lee G K L. Contribution of Urban Design to Economic Sustainability of Urban Renewal Projects in Hong Kong[J]. Sustainable Development, 2008, 16(6): 353-364.
- [25] Newman K, Wyly E K. The Right to Stay Put, Revisited: Gentrification and Resistance to Displacement in New York City[J]. Urban Studies, 2006, 43(1): 23-57.
- [26] Sze J. Book Review: Street Science: Community Knowledge and Environmental Health Justice[J]. Environmental Health Perspectives, 2005, 113(8): 558-A558.
- [27] Yung E H K, Chan E H W. Problem Issues of Public Participation in Built-heritage Conservation: Two Controversial Cases in Hong Kong[J]. Habitat International, 2011, 35(3): 457-466.

(本文编辑: 张祎娴)