

港事 聚焦



古建築活化亟待條例鬆綁

專家稱現行標準難平衡安全保育

文物歷史建築保育在政府大力推動下，十多個項目陸續上馬，首批六個可望今年內全部完成，但建築界在活化過程中遇到極大挑戰，凡涉及更改用途，便要入則申請，百年建築硬要遵守現代建築物條例，儼如「坦克車打巷戰」被綁手綁腳。屋宇署早前公布歷史建築活化工程實用手冊，但建築物條例仍然凌駕保育之上，為滿足條例要求，歷史建築構件可能會被犧牲拆卸或限制公眾使用。建築界有聲音希望，政府為歷史建築制訂另一套監管標準，在公眾安全與保育之間取得平衡。

本報記者 梁少儀 鄧如菁

文物歷史建築樓齡由數十年至逾百年不等，落成時符合規管標準，只要不作改動，便毋須跟隨建築物條例新規定；但倘若更改樓宇用途，例如由私人住宅活化為商業用途，或大規模改建加建，便要向屋宇署提交圖則申請，符合建築物條例當前規定，獲准後才可展開保育工程。

百年建築突然要符合現代法例規定，最常見有三大難題：（一）露台或天台的防護圍欄不夠高，護欄下的空隙太闊；（二）防火安全規定；（三）無障礙通道。建築界人士要既不破壞建築美感與歷史價值，又要符合條例規定，兩難之間無不苦惱萬分。

屋宇署實用手冊有缺陷

屋宇署今年五月公布《二〇一二年文物歷史建築的活化再用和改動及加建工程實用手冊》，提出解決方案或替代方法。舉例如護欄問題，因是歷史構件，若拆掉重建等於破壞歷史，實用手冊提出替代方案，也是近年活化工程常用手法，就是在護欄旁加建符合高度的玻璃圍欄。

「鬼唔知咩，但夠唔夠力先？」香港建築師學會轄下古蹟及文物保育委員會主席、近年參與多項活化項目的建築師林中偉稱，實用手冊有幫助，但很多難題未徹底解決。以露台護欄加玻璃為例，根據建築物條例，玻璃須穩固豎立，足以承托到挨在上面的人，方法之一是將玻璃嵌入地台，但若地台具歷史價值如是原裝地磚，鑲洞嵌玻璃可能破壞地磚；但若是木造地台，承托力不足，更需拆掉重建石屎地台。

加建改裝均需入圖則

實用手冊也有提出「管理方案」（management approach），例如對不符合條例規定的地方，可考慮控制人流，或加裝其他屋宇裝備設施確保安全，林中偉稱，「最大問題係點解一改用途，入則就有事，就要跟新例？唔入則就有事？如果唔安全，點解俾人住？點解唔發張 order（維修令）要業主改到安全？」

屋宇署會就「管理方案」建議逐宗個案審批，林中偉稱這增加不確定性，「政府擔心監管，話只畀一百人上去，但擔心到時唔只一百人」。若提出活化的是私人業主或非政府機構，而非政府部門，他擔心提出的管理方案未必容易獲批，「可能做完一大餐功夫，但（政府）都唔滿意，結果花費好大人力物力，但結果乜都做唔到。」

豁免現例監管建議被否決

建築師學會曾向當局反映，希望歷史建築活化豁免建築物條例監管，或另訂監管條例，但都不獲接納。林中偉認為，香港歷史建築種類與數量不多，可設法減低不確定性，「真係可以改建的，來來去去係咁幾款，例如唐樓、私人住宅，轉用途來去去做餐飲、住宿、零售業。係唔係有辦法歸類，將典型例子例如唐樓，如果改為餐廳就要符合已設定的要求。」

香港大學專業進修學院文化遺產管理深造文憑課程主任梁以華也認為，「用摩登商場的規例，要舊建築跟從，唔合理，亦係行內人最唔忍氣的地方」。曾參與本地多個歷史建築活化保育項目的建築師廖宜康稱，香港對活化工程規管相對嚴謹，挑戰也較大。他認為屋宇署的手冊提供靈活處理方式，若對歷史建築活化進一步放寬規管或給予特批，可更靈活。



◀大澳文物酒店的走廊，拱形大窗的圍欄高度不夠一點一米，須加裝玻璃，但玻璃底部不能碰到下面的原裝麻石，安裝難度較高
廖宜康提供圖片

歷史建築夥伴計劃項目

| 建築物 | 活化後項目 | 啓用年份 |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| 第一期項目 | | |
| 前北九龍裁判法院 | 薩凡納藝術設計學院香港分校 | 2010年9月 |
| 舊大澳警署 | 大澳文物精品酒店 | 2012年2月 |
| 雷生春 | 中醫藥保健中心——雷生春堂 | 2012年4月 |
| 前荔枝角醫院 | 饒宗頤文化館 | 下區展區 2012年6月啓用；預計 2013 年全面開放 |
| 芳園書室 | 芳園書室旅遊及中國文化中心暨馬灣水陸居民博物館 | 預計 2012 年底前啓用 |
| 美荷樓 | 美荷樓青年旅舍 | 預計 2012 年底前啓用 |
| 第二期項目 | | |
| 舊大埔警署 | 綠匯學苑 | 2014 年 |
| 灣仔藍屋建築群 | 多功能建築群 | 2014 年 |
| 九龍城石屋 | 主題餐廳暨旅遊資訊中心 | 2013 年 |
| 第三期* | | |
| 景賢里 | | |
| 必列啫士街街市 | | |
| 前粉嶺裁判法院 | | |
| 虎豹別墅 | | |
| 註：（*）為活化歷史建築諮詢委員會現評審申請機構建議書，預計年底完成評審 | | |

資料來源：發展局



▲活化前的雷生春四周多塵及嘈吵，加上室內面積細，故以玻璃圍封露台防塵防吵兼增空間，順道解決圍欄問題



▲景賢里現已納為第三期歷史建築夥伴計劃項目



▲林中偉認為，香港歷史建築種類與數量不多，可設法減低不確定性，



▲廖宜康認為香港對活化工程規管相對嚴謹，挑戰也較大

常見難題：圍欄不夠高 走火梯不足



▲景賢里主樓內的天花裝飾美輪美奐，難以加裝消防設施

歷史建築活化工程為滿足建築物條例要求而遇到的三大難題，防護圍欄不夠高是最常見，但符合防火安全規定的挑戰較大，單是要在天花加裝滅火灑水器，如在正招標活化的景賢里與虎豹別墅來說，如何不破壞美輪美奐的天花雕飾，可能已考起建築師。

根據建築物條例，露台或天台護欄須有一點一米高，避免人容易墮下，但舊建築物差不多都不符合要求；另按防火安全規定，公共建築要有兩條走火梯，但舊建築通常只有一條梯，而且樓梯闊度與梯級高度未必符合標準，並缺乏防煙間；再者，為方便行動不便與坐輪椅人士，建築物須有無障礙通道，如有斜道和電梯，但舊樓卻未必夠位加建電梯。

天花飾物需完好保存

在雷生春活化為中醫診所的保育項目中，負責活化設計的建築師林中偉稱，雷

生春四周多塵及嘈吵，加上室內面積細，故以玻璃圍封露台防塵防吵兼增空間，順道解決圍欄問題。但雷生春只有一條樓梯，兼且不符合規定，後院只夠加建一條新梯，若再加建一條，會遮掩外牆，難以欣賞本身是一級歷史建築的雷生春的外貌。

在虎豹別墅與景賢里，有金箔十字等精緻裝飾的天花，如何加裝消防系統，在建築物安全條例規定下，難度不少。以景賢里為例，主樓正廳與飯廳的天花有設計獨特的裝飾批盪，綴有菱紋、水浪紋、菊花、祥雲和壽字等幾何圖案。根據發展局發給競投者的指引，所有天花板連其上的裝飾物，包括式樣、顏色和物料等均須完好保存，不得以假天花遮蓋，而若要鋪設電線、管道或機電設施，必須盡量隱蔽及減少干擾原有裝飾天花。至於具體如何做得到而又能取得古物古蹟辦事處批准，便要建築師自行考量了。



▲大澳文物酒店加建的玻璃上蓋，可整個拆走，讓建築恢復原貌
廖宜康提供圖片

加建改裝 因地制宜

為做到無障礙通道，負責大澳文物酒店活化設計的建築師廖宜康絞盡腦汁，終於想到依山興建全港第一部戶外滑升升降機。在薄扶林伯大尼修院，就採用具本港建築特色的「鉸剪梯」，解決走火通道難題。

大澳文物酒店由二級歷史建築舊大澳警署活化，坐落山上，為方便輪椅人士由山下碼頭直達山上酒店，廖宜康說想到在山坡鋪路軌，讓電梯像纜車般爬上山，但輪椅人士乘電梯時不能像纜車乘客般仰臥着，於是電梯底部不是整個貼着路軌，成為全港第一部滑升升降機；而天台餐廳是酒店另一亮點，廖宜康稱，巨型玻璃屋頂是活化時加建的，可以整個拆走，酒店可隨時回復原貌。

廖宜康負責活化設計的一級歷史建築物薄扶林伯大尼修院，就遇到須有兩條走火梯的問題。修院樓上禮堂有一條梯，禮堂外有一條加裝鐵梯，外貌欠佳大煞風景，決定拆掉。為符合兩條走火梯的規定，他採用了一招小聰明，用了「鉸剪梯」設計，在禮堂原裝樓梯旁加建一條梯，令到一梯變兩梯，難度在於樓梯設計與僅餘空間要每吋都「計到盡」。



◀北九龍裁判司署出入口正門大梯，因為欄杆下的空隙太闊，活化後變成不符合建築物條例規定，平時不開放予公眾使用

*浙江聯事處 杭州中興路139號大宇2樓 TEL: (571)8512110 FAX: (571)8512120 *江蘇聯事處 南京市廣州路188號鳳鳴環城大廈 21F TEL: (25)85243655 FAX: (25)83248656 *湖北聯事處 武漢市武昌區中北路227號金泰華季1樓總2單元2803室 TEL: (27)85761656 FAX: (27)85560732 *中國醫藥採訪部 深圳市南山區東海路46號 TEL: (755)2674162 FAX: (755)2641958 *河南聯事處 郑州市中興東街 CBD 河南內務廳2樓中興新樓大廈 901 室 TEL: (371)85585233 FAX: (371)85585427 *青海聯事處 青海省西寧市七一一路493號 162 室 TEL: (971)6355709 FAX: (971)6355709 *四川聯事處 成都市人民東路88號麗閣酒店樓上 1106 室 TEL: (28)65638258 FAX: (28)5557028 *陝西聯事處 西安市新城大街北段369號人民政府辦公大樓508室 TEL: (29)76294832 FAX: (29)76294162 *山西聯事處 山西省太原市府西街1號王府井大廈A座19-1D TEL: (351)33773102 FAX: (351)33773102 *海峽聯事處 海口市玉沙路3號國貿中心 21 樓A座 TEL: (89)66735388 *駐紐約的記者 300East 72nd Street, 3G, New York, NY 10032, U.S.A. TEL: (417)78-353-3656 E-mail: hman.hp@gmail.com *駐倫敦的記者 12 York Road, New Southgate, London N11 2TG U.K. TEL: (44)20-888-2226 FAX: (44)20-888-3668 *西貢聯事處 越南河內市河內市東大街110號 1901 室 TEL: (23)36328921 FAX: (23)36328921 *江蘇聯事處 南京市北京東路南洋花園A4-5 TEL: (91)8398129 FAX: (91)8398329 *湖南聯事處 長沙市芙蓉區曉風大廈時地風曉大廈 1311 室 TEL: (731)82193515 FAX: (731)82193525 *貴州聯事處 廣州市南寧市秀靈路4-2號雲湖苑15樓15A TEL: (77)5765598 FAX: (77)5765599 *新疆聯事處 烏魯木齊市中山路477號自治區人民政府辦公大樓303室 TEL: (991)2819301 FAX: (991)2819301 *澳門聯事處 澳門北堤馬場街321號康樂閣3樓A座 TEL: (853)28354511 FAX: (853)28354519