

市建局保育唐樓申建兩米簷篷 上海街騎樓重生

市區重建局預算耗資逾二億元的旺角上海街唐樓保育工程，快將向屋宇署入則申請，一列14幢樓宇中，10幢屬二級歷史建築的戰前「騎樓式」唐樓，具有「藝術裝飾風格」(Art Deco)的立面將會保留。市建局並計劃向屋宇署申請豁免，容許在拆卸重建的四幢樓宇加建伸出路面兩米的簷篷，與唐樓原有的「騎樓」連成一線，以重塑昔日「騎樓」的歷史街道風貌。

大公報記者 梁少儀

上海街／亞皆老街唐樓保育活化項目於2008年9月展開，歷經六年多，市建局已完成收購、清場與樓宇勘察，去年12月獲城規會批准規劃申請，現正深化設計，打算今年中開始圍封地盤展開工程，預計整項保育工程最快於2019年完成。為這項目擔任顧問的香港大學建築學院副教授兼建築文物保護課程主任李浩然表示，這項目最珍貴與值得保留的不在樓宇本身，而是今日在香港已逐漸消失、「拆一幢無一幢」的「騎樓底」街道的歷史景觀。二戰前的香港，政府容許發展商將建築物有部分伸出官地。戰後的建築物條例，禁止建築物伸出官地，這種「騎樓」式的建築設計已不會興建。

八幢保留立面四幢重建

項目的14幢樓宇在上海街600至626號，10幢戰前唐樓分為三組，在600至606號、612至614號、620至626號，估計建於1920至1926年間，樓高三至四層，樓宇結構狀況欠佳，有僭建物，普遍有石屎剝落，結構強度未能承受活化後用途的要求；四幢分為兩組建於1963至64年的六層高舊樓，就夾在這三組戰前唐樓之間。

市建局計劃，624至626號的一對唐樓整座保留，包括磚牆結構及整體布局，完整呈現唐樓樣貌，其餘八幢唐樓則只保留樓宇面向上海街的立面，樓宇後面即原有建築的大約一半樓面，則會拆卸重建。四幢60年代舊樓則整幢清拆重建，用以提供殘疾人士升降機、走火通道和其他消防及現代機電設施。

市建局規劃及設計總經理麥中傑表示，四幢整幢清拆的60年代舊樓，重建後不要做「假古董」，新建



▲港大建築學者李浩然(左)、市建局規劃及設計總經理麥中傑介紹上海街唐樓保育計劃
本報記者梁少儀攝

建築物將採用現代化的外貌，讓兩代以後的人都可以憑外貌知道是不同年代的建築，但會配合貼鄰唐樓舊建築的設計，他形容是「現代的建築語言與古色古香的建築語言對比」。

令遊人有行騎樓底感覺

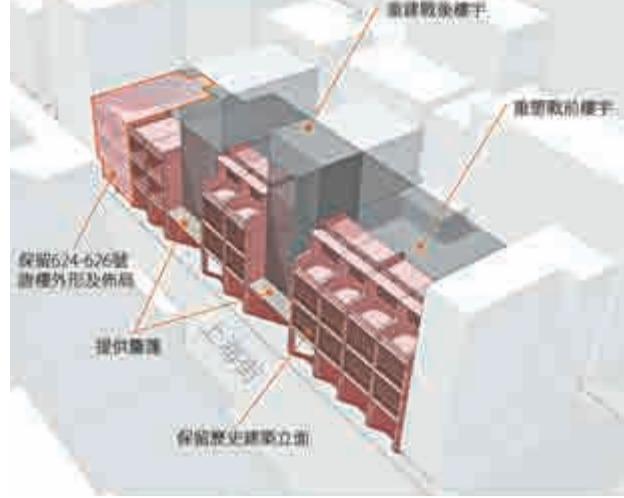
重建後，整個建築群的樓宇高度將會大致一樣，以保存整個建築群的輪廓。重建新樓的樓底高度與貼鄰的唐樓接近一樣，即是地面一層大約五米高，樓上每層大約四米高，每層「追通」樓底，當14幢樓宇完成保育工程後，上層建築可以「打通」。

為保存建築群的「騎樓」街景，四幢清拆重建的新樓將需在一樓興建伸出街上兩米的簷篷，與貼鄰唐樓的「騎樓」連貫起來，令新舊樓宇的立面看來一致

，李浩然說：「今次保育設計主題是『騎樓』的歷史街景，要有行街的感覺，遊人在這街上行，要有在『騎樓』底的FEEL(感覺)，一路行都是『有瓦遮頭』。」

現行建築物條例容許建築物簷篷伸出街上半米，市建局構思新建築物的簷篷要伸出兩米，便需向屋宇署申請豁免，李浩然稱，希望用「非建築面積」的方法申請，即是將該簷篷視為非建築面積，在這範圍上不會「企人」。

保育有所謂「點線面」，香港的建築保育一向是「點」的保育，即是歷史建築物一幢一幢的保育起來，今次上海街則是保育一條街的街景，李浩然稱：「這個是『線』的保育，希望可以突破過往『點』的保育方式，以這項目為起點，顯示香港都可以做得到。」



▲市建局上海街騎樓式唐樓保育項目現況與畫家筆下構想圖

項目擬吸納街坊式商舖

市區重建局的上海街／亞皆老街唐樓保育活化項目，市建局計劃邀請一些街坊式的商舖作為租戶，例如港式茶餐廳、冰室或茶樓等，亦會提供特色閣樓，重塑傳統港式餐飲的氛圍。

不持續保留或會消失

香港大學建築學院建築文物保護課程主任李浩然稱，過去的保育較重視硬件，忽略軟件，而非物質文化遺產過去較着重傳統文化，例如手工藝，近年全球意識到最重要的是與生活息息相關的事物。法國帶頭將家庭菜申報列入世界級的非物質文化遺產清單，日本和茶隨後也有申報。香港的非物質文化遺產清單，有40多項是食品。

他稱茶餐廳是香港的生活文化特色，在八十年

代整合了昔日的冰室與豉油西餐廳，近年更「出口」到海外落戶。他認為港式茶餐廳若不持續保留，便會消失或變成「另一樣嘢」。

市建局今次活化的一段上海街，曾是建材店集中地。市建局規劃及設計總經理麥中傑稱，上海街的社區面貌近年已在變化，建材舖也已在變化。

除了餐飲，上海街活化項目也考慮有零售業。李浩然強調，一些「博物館式的零售業」或式微的零售業，不宜硬塞入活化項目內「夾硬養住」，例如一些傳統的豉油店，顧客自備樽罐購買盛載豉油，售賣「朱義盛」即是假金飾的店舖等，已不能迎合今日香港人的消費模式。至於裙褂店，他認為若店方懂得變通營運，也許仍有可為。



市建局上海街唐樓保育項目內的唐樓
資料圖片
與僭建，內部結構狀況欠佳，普遍有石屎剝落

犧牲樓面 保留招牌

上海街／亞皆老街活化項目為較完整地保育「騎樓」歷史街景，兩組清拆重建的新樓，放棄原可發展30多層的高廈，重建後仍是低矮建築。唐樓「騎樓」底的支柱上現有裝飾，例如店舖招牌，市建局考慮視乎情況加以保留。

「騎樓」與露台的分別，香港大學建築學院副教授兼建築文物保護課程主任李浩然稱，在於「騎樓」是有支柱立在街上支撑上層建築，露台則沒有支柱。二戰前，政府容許發展商將建築物有部分伸出官地。戰後香港人口增加，住屋需求增加，當時政府容以玻璃圍封露台以增加居住面積。

「騎樓」支柱展示店號

上海街的「騎樓式」唐樓，下舖上居，地下商舖店前的「騎樓」支柱，往往用來展示店號，有些是在柱上鋪砌紙皮石，有些是用物料將整條柱包起來。市建局規劃及設計總經理麥中傑稱，一些近年才出現的招牌，多數會拆除，但一些已有歷史的，則會視乎情況考慮保留，例如「留番個殼」供日後進駐的店舖使用。至於懸掛外牆上的招牌，普遍是僭建，應該會拆除。

市建局的灣仔綠屋保育項目，即是今天的「漫漫基地」，昔日的綠屋外牆改髹上白色。麥中傑稱，上海街唐樓的外牆顏色未決定，但牆上具備「藝術裝飾風格」(Art Deco)的建築圖案、圍欄上的通花磚等都會保留。他稱上海街由於街道狹窄，當欣賞「騎樓」歷史街景時，現實中是不會從正面看到建築物全貌，而是從街的側面看過去，所以設計建築物時，要考慮日後從街的側面看過去的效果。

上海街的商廈重建，地積比率可達十多倍，興建樓高達30層的大廈，市建局上海街保育項目重建後地積比率只有四、五倍。李浩然稱，若在低矮唐樓建築群內，重建兩組幾十層高的新廈，將破壞唐樓原來的輪廓，不符合保育原意。而市建局在項目展開初期進行的公眾諮詢活動，公眾同意上海街的街景有價值，應予以保留。



▲市建局上海街唐樓保育項目一列十四幢樓宇，十幢戰前「騎樓式」唐樓將有九幢拆除後半部分，四幢建於六十年代的舊樓則清拆重建

將軍澳再推數據中心用地

【大公報訊】記者曾敏捷報道：為了滿足足夠在本港發展的迫切需求，政府資訊科技總監辦公室建議在將軍澳第85區，推出第三幅可供發展數據中心的用地，面積約為一公頃，最快2019年推出市場供業界公開競投。

最快2019年招標

第三幅可供發展高端數據中心的用地，與首兩幅數據中心用地一樣，位於將軍澳第85區環保大道，面積約10800平方米，現時有部分用作臨時停車場，另外亦有一部分以短期租約方式，租予廢物回收營運商。城規會現正就相關地段的分區計劃大綱圖修訂進行公眾諮詢，當局計劃在完成修訂後才安排收回土地，預料最快要2019年才能推出招標。

據悉，擬議數據中心用地的發展規模上限將與前兩幅相若，地積比率不高於4.5倍，高度不超過主水平基準上60米，即約一般住宅樓宇20層，而綠化覆蓋率不少於土地面積的20%，當中不少於10%在地面。

料不會影響環境

當局指，由於數據中心屬密封型的發展，預期不會影響環境，亦與周圍的環境，包括鄰近的將軍澳工業邨、住宅項目及其他政府、機構或社區用途配合。根據顧問進行的評估，在該處發展數據中心將不會在景觀、交通、供水、排洪、通風及環境等方面構成負面影響。首兩幅發展高端數據中心用地各約一公頃，第一幅在2013年推出，由新意網投得，預計可於2017年前投入使用，第二幅亦預期可於明年推出招標。



▲數據中心屬密封型的發展，預期不會影響環境

煥然壹居入息上限六七萬

【大公報訊】市建局將參與推出資助房屋，啓德換樓項目「煥然壹居」擬率先推出，市建局非執行董事黃遠輝估計，啓德項目定價將介乎居屋及私樓之間，資助對象的家庭入息上限定於六萬至七萬元間，較居屋現時4.6萬元入息上限高。另一市建局非執行董事麥美娟認為，啓德項目售價應與市民負擔能力掛鈎，冀市建局盡快與運輸及房屋局討論詳情。

售價介乎居屋私樓之間

新一份《施政報告》提到積極探討透過市建局增加資助出售單位供應，市建局非執行董事黃遠輝昨日出席電台節目時表示，市建局正考慮以資助形式出售啓德換樓項目「煥然壹居」，售價將介乎居屋及私樓之間，市建局仍在商討政策框架及細節。他個人建議資助對象的家庭入息上限應設於六萬至七萬元的水平，因限太低會令太多家庭申請，太高則會令無法負擔私樓的夾心階層失去機會。

身兼市建局非執行董事的工聯會立法會議員麥美娟出席另一電台節目時指，市建局上周召開董事會，但未有詳細討論出售資助房屋的具體內容。她認為計劃進度比想像中慢，擔心未能按預期在今年底推出，希望運輸及房屋局盡快與市建局會面討論。她估計，啓德項目售價會介乎居屋與私樓之間，但認為不應與



市價掛鈎，而須按市民負擔能力定價。

她又說，房委會短期內的公營房屋興建量未能應付需求，故支持市建局在未來五年協助房委會「交數」，但政府應釐清市建局在置業階梯上扮演的角色。

冀公屋免租一至兩個月

對於政府擬推出「綠表置居先導計劃」讓綠表人士購買公屋，麥美娟擔心公屋單位翻新需時，可能會

▲市建局將參與推出資助房屋，啓德樓換樓項目「煥然壹居」擬率先推出



延長輪候上樓的時間，加上定價若不夠低亦難吸引公屋住戶購買。

政府將於明日公布最新一份財政預算案，麥美娟期望公屋免租一至兩個月，並落實租務管制、租金津貼及租樓免租額，紓緩基層住屋壓力。身兼房委會小組委員會主席黃遠輝稱，若公屋免租剔除富戶，會有2.2萬個富戶未能受惠，他認為做法公平，可避免雙重福利。

邊圍迴旋處建造一條行人天橋，橫跨擴闊後的西貢公路；擴闊和重建一段長約290米的現有蠟涌路並優化道路排水設施；擴闊現有鹿尾村路及重新定線，並延建約300米的道路以連接蠟涌路等。

需移走約1158棵樹木

運房局指，工程不會影響任何文物地點，但需移走約1158棵樹木。當局會落實多項緩解措施，減少對周邊環境的影響，例如採用靜音設備及活動隔音屏障減低建築噪音影響，並保留包括兩棵古樹名木在內的259棵樹，之後再重新種植近2千棵樹木。

另外，擬議工程計劃須收回約9687.9平方米私人農地，並清理約14平方米政府土地，涉及收回和清理土地費用估計為7141萬元，有關費用會在「土地徵用」項目下另外撥款支付。

幾乎日日塞爆 政府斥18億改善西貢公路增建雙線車道

【大公報訊】記者曾敏捷報道：為解決西貢一帶的交通擠塞問題，運輸及房屋局建議斥資17.744億元，改善西貢公路及蠟涌和鹿尾村區內通路，擬議工程包括在一段西貢公路增建長約720米雙線車道、擴闊及重建長約290米的蠟涌路等，而為免行車噪音滋擾民居，當局會興建兩段分別長435米及280米的隔音屏障，工程將於今年第三季動工，預計2020年竣工。

西貢交通配套不足一直為人詬病，連接西貢往東九龍及將軍澳的主要道路西貢公路幾乎「日日塞爆」

，運房局計劃向立法會申請17.744億元撥款，進行籌劃多年的道路改善工程。

橫跨蠟涌河建行人道車橋

改善工程包括沿清水灣道與新西貢公路之間一段

現有西貢公路，增建長約720米往西貢方向的雙線車道；擴闊南邊圍迴旋處與北圍之間一段長約900米的西貢公路，由雙線不分隔車道改為雙程雙線分隔車道；建造一條橫跨蠟涌河的連行人道行車橋；在鄰近南