

老舖「永和號」百年唐樓全幢保育

嘉咸街重建計劃修訂 復修費料數千萬

市區重建局修訂中環嘉咸街重建計劃，原址全幢保育中環老舖「永和號」糧油雜貨店所在的戰前唐樓，活化再用地舖，並構思引入老店經營，延續嘉咸街百年市集的街道氛圍。不過，保育百年唐樓代價不菲，除數以千萬元計的復修工程費外，「永和號」全幢保育，意味犧牲商業樓面起碼4000平方呎，若以中環地價推算，市建局財政損失逾億元。

大公報記者 曾敏捷 趙凱瑩（文、圖）

三層高的「永和號」唐樓在戰前已屹立威靈頓街120號，2007年被納入市建局卑利街／嘉咸街計劃重建範圍，當局原擬只保留建築物的兩個立面，但市建局主席蘇慶和在新一期出版的市建局刊物《建聞》透露，因應社區對保育整幢「永和號」的期望，在技術可行及結構安全情況下，於完成復修整幢建築物及符合相關法例下，將它活化作地舖使用，再次發揮其服務街坊的功能。

「背靠側」唐樓碩果僅存

民間團體近期分析指出，「永和號」可能是本港碩果僅存的「背靠側」唐樓，要求古物諮詢委員會為其評級，並整幢保育「永和號」。

本報記者上週到嘉咸街實地視察所見，「永和號」兩邊的舊樓已經拆除，旁邊亦已裝上鐵架支架，而該幢自2009年起已騰空的唐樓外牆斑駁，水管及屋頂位已長出小灌木。消息人士透露，市建局曾委託結構工程師評估「永和號」結構狀況，發現建築物整體狀況殘破及缺乏維修，多處有白蟻蛀蝕，影響內部木造結構，故當局在2009年收回唐樓時，已在內部各層安裝合共約40個金屬支架作暫時承托。為減輕樓宇負擔，「永和號」最新復修方案只保留地舖用途，二、三樓則拆除樓板，僅保留原有樑柱，以顯示原有唐樓結構，「現在（「永和號」）成身內傷，逐樣加固其實好難搞」，消息人士稱。

據悉，市建局暫未有具體評估復修費用，但若以市建局四年前完成的灣仔茂蘿街保育項目（即現今的動漫基地），每平方呎成本約2000至3000元估算，保育「永和號」的成本預料數以千萬元計。消息人士又透露，在舊方案中，「永和號」用地將重建為酒店及零售用途，整幢保育「永和號」將令重建地盤面積減少，勢將影響日後的復修樓面，而市建局不會將有關地積比率轉移到其他地盤，「少了幾千呎樓面，（市建局）損失數以億計」。

「永和號」佔地約350平方呎計算，消息人士承認，原址全幢保育，市建局涉及犧牲商業樓面起碼4000平方呎。中環美利道商業用地最新實地成交價每方呎五萬元，有測量師稱，嘉咸街與美利道位置不同，地價有差距，但粗略估計，市建局為全幢保育「永和號」，涉及帳面損失逾億元。保育百年唐樓所費不菲，據了解，蘇慶和認為：「價值不應以金錢衡量，而是務求為社區達至更大的裨益和效用。」

打造具中上環特色「老店街」

消息人士稱，市建局構思，就完成復修後的「永和號」，邀請特色老舖進駐經營，打造具中上環特色的「老店街」，延續原有百年市集街道氛圍。相鄰地盤即原來的嘉咸市集，當局正與部分因重建而遷走的老店協商，在完成重建後搬回上址繼續經營。

香港大學建築保育學部主任李浩然指出，反映19世紀建築的唐樓在香港愈來愈罕有，歡迎市建局整幢保育「永和號」。他又說，保育需要付出成本，但要「錢用得其所」，就應在規劃時就配合活化用途，令歷史建築重現社會功能，他認為市建局計劃將活化後的「永和號」出租予老店是好事。

身兼香港建築師學會、香港城市設計學會副會長的何文堯認為，以市建局的經驗，保育唐樓難度不大，在「永和號」只重用地舖，估計是出於滿足建築及消防條例的考慮。市建局不申請將保育的地積比率轉移，可能是擔心法定規劃程序會拖延項目進度。但他指出，保育歷史建築所費不菲，若項目涉及公帑支出，社會更要反思現時的保育政策。

▼永和號旁邊的舊樓已清拆，現安裝鐵架支持樓宇結構



▲街坊認出關伯（左二）是永和號老闆



▲永和號屹立威靈頓街逾八十年，早年納入市建局重建範圍，原擬只是保留兩幢立面，現修訂為全幢保留



▲老闆關伯說：我對「永和號」有好深感情

老闆關伯：最好安排街坊：極具保留價值

【大公報訊】就市區重建局決定原址全幢保育中環「永和號」唐樓，永和號雜貨店老闆關伯表示歡迎，因為唐樓見證香港歷史及中環的變遷，同時保留着他對「永和號」的感情，並且贊成市建局引入老店的構思。有中環街坊認為，這類唐樓碩果僅存，極具保留價值。

有80多年歷史的嘉咸街雜貨店「永和號」，2009年1月光榮結業。上週六，關伯因為出席地區活動，故地重遊，遙望到這幢自己度過大半生的唐樓，神情立即變得興奮，急步上前，輕撫當年結業那天親手關上的大鐵閘，「這道閘已經有六、七十年歷史，上面刻住『永和海味雜貨』……結業當日，有七、八十個記者圍住我與舖頭合影，好熱鬧，都好唔捨得」。

當聞悉「永和號」可以原址全幢保留，而非只留下兩幢立面牆身，他形容是最好的安排，「我對「永和號

」有好深感情，12歲開始在這裏生活，今年82歲，它見證我的大半生，我希望年輕人可以憑這幢建築物，認識歷史」。

他笑言，「非常有興趣」重開「永和號」，無奈年事已高，加上雜貨店式微，子女也不贊成他重開。他認為，市建局有意引入老店經營是好事，因為「只有老店，才能夠保留那種味道」。

「永和號」雖已人去樓空，但關伯仍清楚記得舖內每件物品，店舖的招牌、櫃面現存放在香港歷史博物館，吊在橫樑的竹籬則在結業前已贈送予保育人士，希望靠各人力量，「留得幾多得幾多」。

中環街坊對這幢唐樓也依依不捨，有女街坊稱：「這幢樓是我的童年回憶，香港已沒有這類唐樓，絕對要全幢保留，（它）太有歷史價值，是這條街的地標。」

中環中心地庫擬變多用途走廊

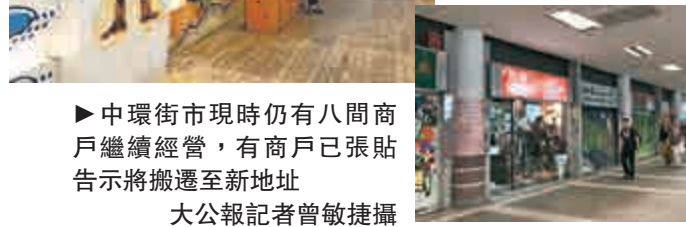
【大公報訊】記者曾敏捷報導：中環街市活化工程展開在即，二樓連接中環半山扶手電梯的休憩空間即將關閉，市區重建局計劃將毗鄰的中環中心地庫「政府、機構或社區」（GIC）用地，活化為逾萬平方呎的社區休憩空間，打造連接附近街道的藝術及多用途走廊，並提供一個可供200人使用的多功能室，供不同團體舉辦活動，最快九月投入使用，料可與中環街市即將關閉的「綠洲藝廊」無縫交接。

六個活動室可容納200人

中環街市二樓的「綠洲藝廊」，是往半山扶手電梯的必經通道，也是中環上班族中午吃飯、休憩好去處。為減少中環街市活化工程影響，回應市民對中區休憩空間的訴求，市建局將中環中心地庫原出租作非牟利機構辦公室的地方，翻新為佔地約一萬平方呎的社區公共空間，提供多用途活動室、藝術及多用途走廊等設施。多用途活動室可分開出最多六個場地，可容納達200人。為方便團體申請場地，市建局將提供網上預約服務。



▲中環中心的多用途走廊類似現時中環街市的「綠洲藝廊」，除擺設不同展品，還會放置長椅等，供市民休息。圖為「綠洲藝廊」



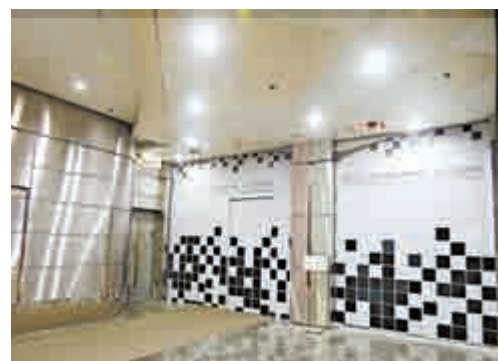
▶中環街市現時仍有八間商戶繼續經營，有商戶已張貼告示將搬遷至新地址

大公報記者曾敏捷攝

市建局並計劃，打通中環中心地庫連接興隆街、同文街、永安街、機利文街、機利文新街及鐵行里的出入口，將中環中心地庫打造為駁通周邊街道的藝術及多用途走廊，類似現時的「綠洲藝廊」，擺設不同展品，放置長椅供市民休息，也可供不同團體申請舉行社區活動及展覽。

據悉，市建局亦會美化相關街道，參考歷史掌故，在街道展示介紹街道及地區故事的展板及裝飾，彰顯中區歷史特色。現時，興隆街、同文街、永安街等都面向人來人往的德輔道中，但通往中環中心的出入口不明顯，也沒有指示。鐵行里在食肆後巷，常有雜物堆積，有食肆甚至直接傾倒污水，衛生欠佳，料美化工程有一定難度。

現時位於上環新紀元廣場的市建局「市區更新探知館」，亦會遷到中環中心地庫。整個中環中心地下「政府、機構或社區」設施料於九月完成，可望與中環街市內將關閉的「綠洲藝廊」無縫交接。



▲中環中心地庫現正進行翻新工程，將變身為區內公共休憩空間

大公報記者曾敏捷攝

街市商戶盼活化後優先租舖

【大公報訊】記者曾敏捷報導：蹉跎多年的中環街市活化計劃最快今年第三季展開工程，留守街市最後一批商戶已接獲政總署通知，七月底須遷出，有茫然無措也有依依不捨。有商戶原已租用「大館」即中區警署建築群的舖位，無奈「人算不如天算」，去年塌牆令「大館」啓用無期，希望市建局酌情延長搬遷期。有商戶希望容許在街市活化後優先租舖。

中環街市二樓行人通道的近20個舖位逐年減少，現僅餘八間商戶仍有經營，但因應

活化工程展開在即，將各奔前程。有商戶已在店外張貼遷舖新址的告示，有商戶大字標示「政府收舖 全場清倉」阮氏洋服自1994年起在中環街市開業至今已23年，店主阮生稱，四月中接獲地政署通知，須在七月底前遷出，「雖然一早有心理準備，但只有三個月，邊夠時間清貨？我們小商戶存貨就是錢，希望多給點時間，能清得多少得多少」。

阮生說，多年前得悉中環街市活化計劃後，已有搬遷準備，早幾年開始設立電郵，讓顧客透過電郵下訂單。洋服店亦已在「大

館」租舖，原預算去年底遷往新店，不料去年中場塌後，活化工程暫停，至今完工無期，他慨嘆「人算不如天算」。

隔鄰售賣內衣褲的商戶亦在現址經營逾20年，店主吳小姐坦言感到前路茫茫，因為中環一般舖舖租金，是現時支付租金的四、五倍，「我們只是做街坊生意，賺得唔夠交租」。她希望負責活化的市建局，協助安置有需要商戶，或承諾街市活化後可讓現有商戶優先租用攤位。



▲商戶阮生希望當局能延長搬遷期，方便清貨及尋找合適地方繼續經營

大公報記者曾敏捷攝