



近日城中掀起「消滅劏房籠屋」熱話，調查顯示最易淪為劏房、籠屋集中地的物業是唐樓，皆因不少都是「三無大廈」。然而，有建築保育學者認為，香港市區現存不少舊樓、戰前樓宇、殖民地建築設計的小樓房等，其實都很有特色及歷史價值，值得更好的利用及保育，把香港城市的根留住，甚至成為香港的新地標，變廢為寶。近年，市場上多了「惜」貨之人進行「廢物利用」，把「古董」樓宇翻新，使之成為一幢幢具有特色的高檔服務式公寓，吸引不少中產及外籍人士入住。

■香港文匯報記者 黎梓田

留住城市的根 房子老而不廢



▼上環士丹頓街88至90號兩幢特色唐樓(橙框示)及必列者士街街市(綠框示)獲活化保留。



●位於上環水池巷的一個前身為印刷廠的唐樓複式單位，獲投資者重新裝修，成為具工業風的特色住宅。  
記者黎梓田 攝

# 古董有知音 唐樓活化變潮宅

古蹟辦曾有調查指，全港建於1950年前的建築物，有約8,800幢，目前這些「古稀之年」的建築，莫說保育，單是維修已是一個問題。拆還是拆？香港大學建築學院副教授李浩然在接受香港文匯報訪問時直言，拆毀這些古老建築無疑是一個「慘劇」。他回想，當年《中英聯合聲明》簽署後，大財團希望在九七回歸前「用最短的時間賺最多的錢」，而最賺錢的項目就是地產項目，於是地產發展的浪潮在八十年代爆發起來，這隻「地產猛獸」放出來就「收唔返」，香港不少具特色的建築都被拆除，惟當時不少人都覺得理所當然。

## 保育政策落後 未評級已拆卸

看一個城市有沒有文化底蘊，不是看它建了多少間現代化歌劇院，而是看它保留了多少古舊建築。現在不少人回看舊時中環英式建築的照片，始覺香港的建築保育做得太遲，政策也未能趕上時代需要。李浩然指出，建築評級在九十年代後期至千禧年代初期開始，直至2007年施政報告宣布保育政策時才正式開始。古蹟辦人手不多，要依賴大學機構做考察，但大學的資源也只能做比較簡單的初步考察，如只對地面上能看見的建築物進行考察。

「主教山配水庫」事件無疑是政府建築保育政策僵化過時的反映，提醒政府需檢討對古建築的評級標準及範圍。他說，近年還有市民向古蹟辦提出列為歷史建築物的個案，例如石板街、白紙坊、雀仔橋等，後來都成功評級，幸好靠市民的努力減少因考察限制而再現遺憾。

過往種種案例都告訴我們，建築文化遺產未來得及評級，就已被發展商重建成為高尚住宅或商場，李浩然認為，舊樓保育除了是香港歷史的一部分，是公共政策，亦是我們集體回憶的重要組成部分，賦予我們文化上的延續和歸屬感，並非完全無利可圖。他說，很多香港人嫌棄的唐樓，在外國人眼中是個「寶」。

## 美國人翻新唐樓變型格住宅

他分享道，瑞典人Helen Lindman的一人發展公司Lindman Properties，就專門購入香港的單幢戰前唐樓後翻新，例如把包浩斯式建築翻新成黑白相間的型格住宅，便是唐樓保育的成功例子。美國人Dare Koslow在20年前因工作關係從紐約來港，最後遷居到唐樓，更斥資掃入30多個唐樓單位，翻新後出租。而Dare並無將出租唐樓視為一門生意，而是希望透過這種商業模式去活化歷史建築。外國人十分懂得欣賞香港唐樓的特色並願意花錢去保育，卻少有土生土長的香港人願意保育香港的唐樓，這也是本港建築保育的諷刺之處。

●士丹頓街60至62號的唐樓經美國人Dare Koslow翻新後，成為辦公室和員工宿舍。



香港大學建築學院副教授 李浩然

### 保育落後

## 活化不活用 歷史建築拆剩空殼

港府對於建築文物的保育，一直給人印象都是「踢一脚郁一下」，也未有對建築文物予以足夠的保護，保育政策大有進步空間。在評級的制度當中，除了被評為「法定古蹟」的建築文物之外，即使成為評級建築，亦只是屬於建議，法律上沒有明文規定不可以拆卸。因此當商家考慮經濟利益後，都會將已評級的歷史建築改裝成高檔項目，凸顯現行保育政策下的「不保育」，甚或是「被保育」的項目改建成了一個商業住宅項目，只留下原有古物建築的片磚片瓦，文物失真兼掉了靈魂，令盛載香港歷史故事的建築文物隨之消失。

正如灣仔「舊灣仔街市」，該建築由英國建築師組成的工務局設計，是一幢戰前典型德國包浩斯風格的建築物，近期再被學者界定為摩登流線型建築，主要建築特色是橫向長窗和雨篷所組成的橫線條。入口位於流線型的轉角，加上屋頂上的欄杆設計，使它更像船形，設計風格呼應了同時期1939年落成的中環街市。自1990年評為三級歷史建築後，發展商華人置業於2009年5月拆卸舊灣仔街市後半部分，只保留外殼及前半部分，在上蓋興建住宅大廈壹環，由庶民出入之地變成可望不可及的高檔住宅，而「舊灣仔街市」如今只餘下無靈魂的外殼。

## 虎豹別墅拆剩主樓和虎塔

另一例子，著名的大坑虎豹別墅，為已故商人胡文虎所建，神奇的是，他買一大塊地，不只建屋給自己住，還造了個萬金油花園供公眾遊樂。虎豹別墅從1935年以來一直是遊客的景點，但後來1998年整個虎豹花園以一億元出售，政府也沒有出面買下來。即使被評為一級歷史建築，也敵不過發展利益，如今只剩主樓及虎塔，而本來供公眾遊樂的萬金油花園，已變成重門深鎖的住宅大廈渣甸山名門。

### 他山之石

## 日台經驗堪借鏡 文化旅遊成賣點

如果要放棄保育一個項目，首先要解決兩個問題。第一是會否換來更好的發展或事物；第二就是換來的發展是否對社會有好處。李浩然表示，傳統的商業發展往往未能解決這兩個問題，換來的可能是「更醜怪」的高樓大廈，或者令環境更差，甚至對當地居民生活有負面影響，例如高檔商場令該處租金大幅上升，導致周邊原有商戶離開，居民要支付更大的成本購買日常用品，這是製造社會矛盾的最壞例子。

## 利東街變商店街 囍帖文化變味

李浩然指出，以灣仔囍帖街(利東街)為例，香港的囍帖文化隨着電腦網絡的興起而逐漸被淘汰，有部份人選擇以發送電子囍帖代替派發實物囍帖，囍帖印刷業已隨着時代潮流的變化而式微，令囍帖街變成本港少有的工業文化遺產之一。囍帖街保育項目是「保留條街嘍度」，發展商以類似「迪士尼式」的仿古建筑結構還原囍帖街，予一個公共空間於市民，每逢節日設置大型燈飾予市民打卡。但而今囍帖

文化的延續性已大為減低。

故此，在保育與發展之間，有人提出要取得「平衡」，李浩然的看法是，建築保育更多的是要「整合」，日本、台灣、上海和新加坡在這方面就做得不錯。建築保育單純保育不容許發展，就彷彿只是保留一件古董用作欣賞，就變成「為保育而保育」，這是舊式的保育思維，亦相當「唯錢」，倒不如拆了它。何謂「整合」？就是讓保育成為建築發展的一部分，而且能成為高質城市發展的驅動力。

## 日台保留原有建築增吸引力

李浩然提到，以全球最宜居城市的角度來說，日本和台灣就是當中「整合」的例子，她們的城市在發展的同時，都盡量保持原有建築文物、傳統，延續文化認同，城市發展了，亦可吸引到注重文化旅遊的高質素遊客，而非單純的飲食消費，否則一個地方的吸引力會迅速下降。對一個地方來說，這是可持續的發展，也是最為尊重當地傳統文化的做法。



●囍帖街保育項目是「保留條街嘍度」，每逢節日有大型燈飾予市民打卡留念。



「外國人十分懂得欣賞香港唐樓的特色並願意花錢去保育，卻少有土生土長的香港人願意保育香港的唐樓，這也是本港建築保育的諷刺之處。」

### 見證發展

## 工業文化遺產 保育新方向

談到建築保育，不得不提深水埗主教山下的百年羅羅馬式配水庫，這個造型美觀的水庫除引起市民的驚嘆之外，亦帶起了各專業界別對香港建築保育政策的沉思及反省。李浩然指，主教山配水庫屬於工業文化遺產，聯合國教科文組織在2002年已提出要重視工業文化遺產。惟香港向來只以一個狹窄角度看待古舊工業建築，今次的「主教山配水庫事件」，反映出政府需重新檢討評級標準及範圍，相信還有很多寶藏有待我們發掘。

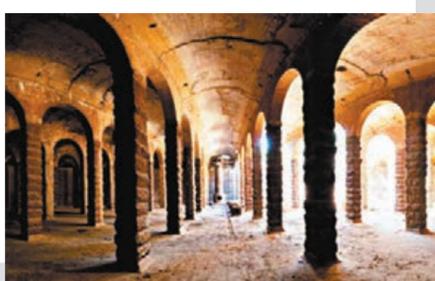
## 主教山水庫應做公共空間

李浩然憶述，以前祖母經常帶他走上主教山上玩耍，途中要經過一段很長的「百步梯」，當時很多小孩都當主教山是一個「公園仔」，當時的他亦不知道主教山平坦的地面卻是一個水庫的上蓋。他建議，主教山水庫上蓋在很早之前已被當成為一

個公共空間，保育的方向亦可以參考澳洲帕頓水庫花園的做法。帕頓水庫花園位於新南威爾士州首府悉尼東郊的帕頓，有150年歷史，花園原址也是一個水庫。2006年著名遺產建築師Tonkin Zulaikha Greer和景觀設計師詹姆斯·馬瑟將水庫景觀再造，使水庫轉變成一個下沉式的花園，2009年正式對公眾開放，保育的同時亦能讓社區受惠。

## 中環街市南豐紗廠成功活化

事實上，香港近年在工業文化遺產的保育上，已經邁出了步子，如最近的中環街市活化及大館、南豐紗廠活化時都注入新的商業元素，迎來第二春。李浩然說，香港另一個最為人熟悉的工業文化遺產，已被評級的就是位於深水埗的嘉頓麵包廠房，這亦是對民生有着重要影響的工業建築。另外，漁業對於香港的工業發展也相當重要，位於港島南區，建於戰後五十年代的香港仔魚市場，亦見證着香港多年的漁業發展，屬於有價值的建築文物，不過可惜的是該建築目前尚未被評級。



●主教山配水庫上蓋在很早之前已被當成一個公共空間。