

# 中環街市變身城中綠洲

## 加建空中花園室內泳池 4概念巡展1個月年底定案

香港文匯報訊（記者 譚靜雯）逾70年歷史的中環街市，見證中上環變遷，市區重建局將斥資5億元活化中環街市為「城中綠洲」，4間建築顧問公司制訂的設計概念昨日首次曝光。設計方案新舊兼容，除了保留街市包浩斯的建築風格，還建議加建空中花園、蝴蝶屋及室內游泳池等。市建局將在全港5區進行為期一個月的巡迴展覽，收集公眾意見。該局強調並非4揀1，希望通過設計概念進一步收集及綜合方案「亮點」，5至6月將再招標尋找營運者及總設計師，料最快今年年底出終極方案，造價預算約5億元。

3級歷史建築中環街市建於1939年，自2003年起空置至今，特區政府在2009/10年《施政報告》將中環街市剔出勾地，並交由市建局保育及活化。「城中綠洲」社區諮詢委員會主席龍炳頤教授表示，經過一年多公眾諮詢、民意調查、建築結構勘察等研究，並邀請香港及國際知名的建築顧問公司就中環街市進行概念設計，4個方案昨日終於曝光。

### 市建局斥5億保育活化

當中包括由何周禮建築設計事務所設計的「破繭都市·蝶舞重生」、Aedas設計的「城中綠門·創智建築師有限公司AGC DESIGN Ltd的「漂浮綠洲·新市集」，以及TFP FARRELLS的「保育回憶·活化中區」。據了解，市建局向每間建築公司支付近百萬元的设计顧問費。4個設計概念將在中環、奧海城、中港城、荃灣及將軍澳作巡迴展覽，為期一個月。展覽昨日率先在中環展出，現場所見，市民普遍較喜歡「破繭都市·蝶舞重生」及「漂浮綠洲·新市集」的設計。

### 模型短片展板介紹構想

龍炳頤表示，希望透過模型、資料展板及短片，讓市民多方面了解各設計概念的構想，而市民也可在展覽現場填寫問卷，表達對不同方案的意見。他強調，中環街市的活化方案有別於西九文化區的概念，並非讓市民從4個不同的設計概念中挑選其中一個。他說：「不是要糅合各方案，今次只是第一步，4個方案會繼續發展，希望市民繼續給意見。」

市建局行政總監羅義坤則表示，將於5至6月再招標尋找營運者及總設計師，料最快今年年底出最終方案，若街市結構需改動，料明年初可向城規會提出申請。

### 維修加固工程多超支

市建局原訂斥資5億元活化，惟早前的結構勘察發現街市石屎剝落、鋼筋外露等，更甚是建築物承托力不足，活化時需加強建築物承托力，以及進行大型維修及加固工程，令人憂慮工程或超支。羅義坤表示，仍有待最後方案「出爐」後預算具體成本，現階段難以評估是否需要「加碼」，但他指出，如設計方案能達到保育目標，市建局不介意投入更多資金。有設計師則表示，現時計算預算仍言之尚早，因設計過程中沒有詳細計算有關開支等。

## 保育回憶少改動 保留外貌移公廁

香港文匯報訊（記者 譚靜雯）由英國建築公司設計的「保育回憶·活化中區」，是4個方案中改動最小設計，以保留中環街市完整性為原則，包括保留外貌及角窗等的主要特色。而大樓新增的設施，包括垂直綠化等，均採用可復修的設計概念；活化後更會移除街市外的公廁，日後改作售賣鮮花的商業用途。

### 新增設施配合活化用途

英國建築公司TFP FARRELLS認為，中環街市的歷史背景、建築及周圍環境有著密切關係，故設計以最少干預的概念為主，大樓新增的設施主要是配合活化用途，包括首層設有公共休憩地方、展覽及表演場所、天台加設綠化觀景台；大樓內的採光亦以引入天然光線為原則。有關設計會新增顏色玻璃窗，晚上大樓外牆將加入燈光效果。



■「破繭都市·蝶舞重生」是4個設計概念方案最大膽的，街市內部約60%結構將清拆，並將中庭擴大，上下加建共3層。香港文匯報記者梁祖彝攝



■「城中綠洲」頂層的空中花園將有約300米的緩跑徑。香港文匯報記者梁祖彝攝



■「保育回憶·活化中區」，是4個方案中改動最小設計，以保留中環街市完整性為原則，包括保留外貌及角窗等的主要特色。香港文匯報記者梁祖彝攝



■在中環街市上加建一個「漂浮綠洲」，增設7.5米闊、22.5米長的室內游泳池。香港文匯報記者梁祖彝攝

## 破繭都市最大膽 建12米高蝴蝶屋

香港文匯報訊（記者 譚靜雯）「破繭都市·蝶舞重生」是4個設計概念方案中最大膽，其設計將全面保留中環街市建築物的外貌，但街市內部約60%結構將清拆，並將中庭擴大，上下加建共3層，令總樓面面積由現時約9萬平方呎，增至約16萬平方呎。活化後的街市除了有多功能表演場地，更有12米高蝴蝶屋、頂層加建大型綠化公園，並增設24小時開放的緩跑及單車徑。

### 寓意破舊立新添新生命

何周禮建築設計事務所有限公司以「破繭都市·蝶舞重生」為主題，寓意破舊立新。該公司總建築師何周禮表示，外國有不少保育例

子，是採用新設計方案為舊建築物添上新生命。其設計以「綠色生活·城市養生站」為原則，地面樓層主要用作飲食及消閒用途，更設多功能表演場地，又建議將域多利皇后街及庇利街改為假日行人專用區。

### 中層有文化零售店藝廊

中層則有文化零售店及藝廊等，而擴大了的中庭，讓每層視覺上下貫通，引入大量陽光。設計亦會有一條綠色科技教育徑，讓市民可以近距離了解太陽能板、雨水收集器及風力發電機等環保設施。活化後，將有46%為綠化公共空間、26%為文化藝術等。



■何周禮表示，外國有不少保育例子，是採用新設計方案為舊建築物添上新生命。香港文匯報記者梁祖彝攝

## 城中綠門3C 開合天窗有創意



■施家廠表示，將保留歷史悠久的橫向立面，以及包浩斯建築風格。香港文匯報記者梁祖彝攝

香港文匯報訊（記者 譚靜雯）「城中綠門」以3C為元素，即連繫（CONNECTIVITY）、社區（COMMUNITY）及保育（CONSERVATION），盼為中環街市注入生命力，當中特別之處是街市中庭位置將設「開合式天窗」，把自然光線引入室內空間；街市地面將全部打通，頂層的空中花園將有約300米的緩跑徑。

### 保留歷史悠久橫立面

「城中綠門」由Aedas設計，該公司執行董事施家廠表示，希望

將中環街市周邊公共空間貫穿。活化後，將保留街市內歷史悠久的橫向立面，以及包浩斯建築風格。為回應市民保育訴求，將保留街市原有建築氛圍，靠近皇后大道中的主樓梯、各層的街市攤檔等將會重現，並售賣本地傳統產品，如茶葉店、餅店、涼茶舖等。

中環街市活化後，其公眾廣場將24小時開放，市民早上可耍太極，年輕人晚上則可跳街舞。設計更在外牆增設垂直綠化、污水循環系統等環保設施。

## 漂浮綠洲似UFO 茶座藝廊齊集

香港文匯報訊（記者 譚靜雯）「漂浮綠洲·新市集」設計靈感來自UFO（不明飛行物體）。建築師構思在中環街市上加建一個「漂浮綠洲」，增設7.5米闊、22.5米長的室內游泳池，讓市民可以在中環暢泳；市民亦可在「漂浮綠洲」內體驗有機耕種、健身等活動。負責設計的創智建築師有限公司董事吳永順表示，綠洲主要由「玻璃採光管」承托，既可解決中環街市的結構問題，亦可引入天然光和自然通風。

### 提供6000平米綠化空間

「漂浮綠洲·新市集」新舊兼容，在保留及創新之間取得平衡，將保留昔日街市的橫向線條、大樓梯及富本地色彩的肉檔及菜檔。而加建的「漂浮綠洲」可額外提供多達6,000平方米的綠化空間，且有多達20多種的環保設施。

吳永順表示，設計會為中環街市注入生命力，變身為新市集，市民可以在大排檔「嘆茶」、在有機市場選購新鮮有機蔬果，或到藝廊欣賞香港藝術家的作品，以及享用半露天的多用途活動空間及茶座。

### 設計將採用玻璃採光管

礙於中環街市結構承托力所限，連種植樹木都有困難，如何興建「漂浮綠洲」？吳永



■吳永順表示，綠洲主要由「玻璃採光管」承托，既可解決結構問題亦可引入天然光和自然通風。香港文匯報記者梁祖彝攝

順以灣仔街市為例，只保留外圍，但可加建40層高的樓宇，而其設計將採用「玻璃採光管」承托「漂浮綠洲」，解決承托力問題。

## 景賢里開放日 免費票網上炒賣



■景賢里由今日起一連四星期的周末及復活節假期開放，已派發約2萬張參觀門票。香港文匯報記者曾慶攝

香港文匯報訊（記者 羅敏文）港島司徒拔道的法定古蹟景賢里，發展局今日舉辦首場的開放日，並向前業主邱氏家族暫借原有傢俱陳設，市民將有機會欣賞昔日華人舊居。面對這難能可貴的開放機會，免費門票甫推出即被市民索取一空，有人更把4張門票炒賣至80元，並成功轉售圖利，當局稱會在必要時作出跟進。

### 復修新舊有別 80%復原

在港島半山屹立70多年的景賢里，在2007年因業權易手，大宅琉璃瓦及裝飾構件被清拆後，發展局局長林鄭月娥隨即宣布把景賢里列為法定古蹟，局方之後邀請廣州大學建築與城市規劃學院教授湯國華進行復修，至去年底已大致完成工程，回復昔日約80%的原貌。早前更把景賢里納入活化歷史計劃，日後可用作教育用途、展覽廳、遊客中心及食肆等用途。

復修工程採用「新舊有別」原則，讓公眾能分辨當年被破壞的歷史。湯國華形容損毀相當嚴重，屋頂瓦片、水泥階梯和水磨石幾近完全破壞，而70%陶瓷馬賽克地板亦被破壞，但未傷及大宅結構，被清拆下來的構件亦被丟棄，在復修時可參照僅餘未破壞的部分、碎片、相片及圖紙，仿製昔日的裝飾構件。湯國華表示，景賢里在設計時有參照風水設計，格局可「藏風聚氣」，引入自然風。

### 4張售80元 發展局跟進

為配合開放日，發展局得到前業主邱氏家族同意，暫借昔日的傢俱陳設，東偏廳以中式傢俱布置；西偏廳則以西式布置。文物保育專員蔡亮表示，將會探討增設開放日，而活化後的大宅可否再展示昔日傢俱，仍需由前業主首肯。

發展局今日起逢周末及公眾假期舉辦10天開放日，全數2萬張門票早已派畢，但有人在拍賣網站炒賣免費門票，其中4張門票已於昨晚以80元交易。當局表示，有關「炒賣」行為屬違法，發展局發言人表示，必要時會作出跟進。



■景賢里位於港島司徒拔道，上世紀30年代由廣東商人興建，富中西特色，2008年被列為法定古蹟。香港文匯報記者曾慶攝