

今日香港



港島文化保育系列之二

上一期我們分析了電車的存廢爭議，本期改為討論的另一個保育熱話，它就是即將清拆，注定「不久人世」的同德大押。

位於灣仔的同德大押，是由私人業主擁有的三級歷史建築，屬於香港的物質文化遺產。就同德押的存廢，社會反應不一，有人認為需要加以保護和修復，但另一方面，亦有人認為市區發展和正常的商業活動不應受到政府過分干預。在面對文化保育的問題時，我們要在經濟發展和文物保育之間取得平衡，兩者該如何取捨？下文以清拆同德大押作為案例，交代其背景、分析支持和反對保育的意見，最後引伸至政府對文物保育的執行和政策問題進行討論。

黃嘉康博士 兼任大學講師

「升呢」失敗 同德押難逃清拆

早年的軒尼詩道與馬師道交界，路回左邊的是同德押。網上圖片



同德押已封板準備拆卸。資料圖片



與同德押同以轉角騎樓聞名的雷生春，現時已成功活化。資料圖片



現存的舊當舖還有位於油麻地、1940年開業的德生大押。圖為當舖內部的情况。資料圖片

歷史建築需活化而非「存在」

今次同德押清拆事件，其實只屬眾多保育爭議之一。在分析文物及建築的保育問題時，應該考慮什麼因素？我們不妨從活化策略、權責問題和保育效益等層面加以分析。

1. 活化策略

在考慮文物保育問題時，我們必須從長遠發展作出思考，而不單只讀古蹟繼續「存在」。如何能有計劃地把歷史建築活化？其實，香港亦曾經作過不少成功的例子，例如旺角的雷生春堂，改建為大學的中醫藥診所和博物館，物盡其用，除了保存重要歷史建築，更為此地加添了服務社會的功能。

不過，活化必須以不改變原有建築的意義為前提，如沙田的王屋村古屋，因為佔地太少，加上室內的原有建築又不易改動。最終政府以活化後維持成本太高為由擱置計劃。因此必須留意，文物活化有時亦受到執行上的可行性和成本因素所影響。

2. 權責問題

保育權責誰屬？保存重要的歷史建築和集體回憶固然是社會大眾應盡之責。但不少權責問題皆須釐清，例如業權該如何妥善處理、政府的角色等。在業權問題上，業主將個人擁有的產業用作商業發展，具有其合法性。若單方面將保育責任加諸業主身上，要求他們放棄數以億元的商業開發，成功機會可謂相當渺茫。相反，如何能提供足夠的經濟誘因以及透過溝通辦法，和業主達成共識，形成雙贏局面，反而是更可取的辦法。

3. 保育與效益

在保存歷史建築的同時，我們亦可以考慮在活化過程中，為具有發展潛力的建築物附加價值。例如一些位處市區或旅遊熱點的建築物，可在不破壞建築結構和風格的前提下進行發展。例如原位於中環的美利樓，經分拆後遷至赤柱重新安置，現時已成為遊覽赤柱的特色景點和攝影勝地，既保存了重要歷史建築物，亦能為旅遊發展帶來正面貢獻，一舉多得。然而，亦有一些過分強調經濟效益的活化工程引起爭議，例如前水警總區總部的活化工程便因在改建過程中，要遷就酒店和商場經營過分砍伐樹木而備受批評。

由此可見，歷史建築保育必須在保存原有特色和發揮效益兩方面取得適度平衡。



同德押外的招牌。古諮會文件附圖

港島最後一棟轉角騎樓式唐樓

清拆同德押事件近期被社會高度關注，廣泛報道。事實上，同德押的保育問題早於數年前已被提出討論。2010年，同德押被古物諮詢委員會列為三級歷史建築，當時的評級主要是以建築特色作為評估重點，由於同德押的「弧形騎樓」特色於本港現存的戰前唐樓中並不常見，因此被評為三級歷史建築。

今年8月11日，古諮會接到市民的聯署信，指出2010年作出評估時，未考慮同德押與「典當大王」李右泉和高可寧的關係，而且本港的戰前唐樓愈來愈少，因此希望古諮會重新評估同德押的歷史意義。8月17日，歷史建築評審小組召開緊急會議，審議聯署信提出的新理據，然而小組認為當年的評級中已考慮了同德押的歷史意義，而建築也並不如信中所言如此罕有，因此建議維持三級評級，8月25日，古諮會會議後，正式宣佈評級不變。

此次提出的新理據中，最引人關注的是同德押已是港島區最後一座處轉角位置的弧形騎樓式唐樓。古諮會指同德押在本港並不罕見，如荔枝角道119號雷生春等都是同類型建築，因此毋須刻意調整評級，而反對清拆者則認為雖然有近似的建築，但在港島區已經只剩下同德押一座，不能因為本港其他地方仍有近似的建築，而把同德押的歷史意義降級。

評級無法律約束力 升級方有望「保命」

不少市民希望保留同德押，要求古諮會重新評級，歷史評級的不同有何區別？原來在香港的法例中，古諮會對建築物的評級並無任何法律約束力，換句話說，同德押就算身為三級歷史建築，也不能禁止或改變私人業主清拆的決定。假若建築物被評為一級，發展局局長便可以考慮宣佈為「古蹟」或「暫定古蹟」，如此該建築就會受「古物及古蹟條例」保護。除非得到特別許可，否則即便是業主也不可以自行清拆該建築物。市民是次向古諮會提出調整等級，就是希望把同德押調高到一級歷史建築，要求政府將它宣佈為古蹟，從而「剎停」清拆行動。

可惜的是，是次申請調整評級失敗，同德押的評級仍維持不變。雖然古諮會主席林筱魯強調維持評級不代表支持重建，但「不支持」並無法律約束力。如此則代表保育一方處於被動位置。雖然政府嘗試與業主接觸，但業主仍堅持重建，繼續進行清拆工程，因此清拆同德押可謂已成定局，勢在必行。

古物及古蹟條例

香港法例第五十三章的《古物及古蹟條例》，是保護本港歷史建築的法律，包括私人物業也受其規管。法律中提到「任何人不得拆卸、移走、阻塞、污損或干擾暫定古蹟或古蹟。」

如果私人業主打算發展古蹟，可以向發展局申請許可證，若申請許可證被拒，業主更可向行政長官上訴。若古蹟需要維修或修復，發展局可在行政長官批准後提供款項進行工程。

想一想

1. 根據資料，試指出市民要求重新評級同德押的理據。
2. 承上題，試指出古諮會對這些理據的回應。
3. 同德押清拆與重新評級有什麼關係？
4. 有評論認為同德押屬於私人物業，政府不應干涉其清拆問題，你同意嗎？
5. 古諮會主席林筱魯表示現行的評級制度有改善的空間，你認為在哪方面可以進行改善？

香港文匯報記者 鄭樂泓

答題指引

1. 同學可根據資料，指出重新評級的理據是古諮會評級時沒有考慮同德押的歷史關係等。
2. 同學可依資料作出回答，如古諮會表示已重新考慮其歷史關係。
3. 本題重點在於兩者的關係，同學需指出如同德押獲評為一級，有機會宣佈成為古蹟，清拆行動就必須停止。
4. 本題為評論題，評論重點在於「私人物業」，其清拆問題是業主個人的事情，還是政府可以干涉。
5. 林筱魯的發言，是指古諮會評級歷史建築後也無力阻止其清拆的問題，同學可以自行發揮，如加強古諮會的權力，或是增加清拆歷史建築的限制等，只要言之成理即可。

香港文匯報記者 鄭樂泓

概念圖



延伸閱讀

1. 《1,444幢具文物價值的建築物評估常見問題》，古物諮詢委員會 http://www.aab.gov.hk/form/AAB_brief_faq_b5.pdf
2. 《古物諮詢委員會備忘錄 歷史建築物評估工作》，古物諮詢委員會 http://www.aab.gov.hk/form/special_meetings/AAB_13_2015-16%20%28Cover%29%28chi%29.pdf
3. 《同德大押歷史研究報告》，吳韻怡 http://www.aab.gov.hk/form/special_meetings/AAB_13_2015-16%20%28Annex%20A%29%28chi%29.pdf

香港文匯報記者 鄭樂泓