

「開荒牛」教路：留後着應變



推出逾十年的「活化歷史建築伙伴計劃」，首3期共12個活化項目已全部上馬，並正式對外開放，他們走過艱辛的「開荒牛」之路，累積的寶貴經驗是不少後起之秀的明燈。

香港文匯報記者追訪兩個營辦歷史建築多年的機構，他們總結經驗時異口同聲指，改建比全幢拆卸再重建還要難，過程中必須在保留原有建築特色的前提下，加設新設施，以迎合新用途及新的建築物條例規定，其中已活化為音樂學院的虎豹別墅，營辦機構指出本港長年缺乏保育人才，修復需要到處尋覓專家及物料，加上在目前複雜的政治氛圍下，立法會不時出現「拉布」，令項目經費增添不確定性，營辦機構必須有幾手準備應變。長遠也要做出特色，打造新的集體回憶。 ■香港文匯報記者 馮健文



虎豹別墅

虎豹樂園執行董事(項目發展)胡燦森
香港文匯報記者攝

豪宅活化成學院 推廣音樂惠社群

落成於1936年的虎豹別墅，由人稱「萬金油大王」的華僑商人胡文虎興建。大宅及附連私家花園當年不對外開放，別墅旁的萬金油花園則開放予公眾參觀。其後萬金油花園拆卸成為住宅，別墅及附連私家花園則於2001年交予政府管理，並於2011年納入活化計劃，由胡文虎慈善基金獲得營運權，活化為虎豹樂園音樂學院，提供中西樂培訓課程，舉辦各類社區活動及外展計劃，推廣音樂及服務社群。

記者採訪期間，在虎豹樂園執行董事(項目發展)胡燦森帶領下，於虎豹樂園不同角落遊走，發現這幢一級歷史建築雖已放置不少現代化設備，但仍難掩其滿溢的豪門大宅氛圍。大宅採用西式建築，卻具備傳統中國建築特色，如大廳的中式飛檐壁飾，大門的月洞門設計。

基於前業主的背景，內部裝飾也充滿東南亞色彩。今日難得一見的偌大套房浴室、巨型夾萬及精緻壁爐等，都令人眼界大開。

胡燦森透露，他們進場前，大宅已空置十多年，其間政府有作保養，故大宅狀況未有惡化，加上建築物以鋼筋混凝土建造，十分「實淨」，原本用料上乘，有從緬甸運來的木材和來自意大利彩繪玻璃，且手工甚佳，故展開復修前，狀況還算可接受，惟大宅始終有一定歷史，復修時難免出現問題。

20塊玻璃 修復4個月

他舉例指，大宅原有逾百塊意大利彩繪玻璃，

需邀請本地的現代玻璃藝術家協助修復，經過不少努力，用了4個月時間，才完成約20塊的清潔、補色等工作，餘下的玻璃未來會陸續修復。

他坦言，在香港進行保育工作絕不容易，除經驗不足，不像其他地方在保育方面早有不少專才，更要滿足公眾的期望，符合各種條例，解決修復人員和物料的不足，並要面對政治上的「拉布」和機構本身的人事問題。

為了落實計劃，他認為最重要是所有持份者保持密切溝通，共同面對挑戰找出解決方法，事情就好辦得多，例如財政負擔是活化工作需面對的重要問題，胡燦森表示，基金創辦人胡仙對項目十分支持，出錢出力，加上政府提供1.76億元建設費用和逾400萬元營運資助，以及過往舉辦的活動獲商業機構贊助，故就算未正式營運，資金已到位。

有關項目日後需繼續籌募經費，以達至自負盈虧的目標，故他們事前已作詳細研究，做好營運模式和財務估算，故有信心現時的營運模式可持續，得益的亦將是學生，他們原定目標是每四名學生中有1人可獲資助免費在該處學習音樂，如營運成績理想，受資助學生比率可提高。



香港文匯報記者攝



香港文匯報記者攝



香港文匯報記者攝



香港文匯報記者攝

「牛鬼蛇神」說拜拜

提起虎豹別墅，不少人腦海中或浮現別墅壁畫上「十八層地獄」中勾欄筋、下油鑊的恐怖場景。虎豹樂園執行董事(項目發展)胡燦森認同，虎豹別墅是上一輩港人的集體回憶，但他期望將來有人談起虎豹別墅時，不再聯想起「牛鬼蛇神」，而是其音樂學院的新生態，這已是成功指標。

現時虎豹樂園的大廳及花園，平日會開放予公眾參觀，但市民如欲深入了解大宅其他部分，包括已成為課室的主人房及其他特色設計，便須預先報名參加免費的導賞團。

胡燦森說，虎豹別墅是上一輩港人的集體回憶，早已預計開放後有不少市民感興趣，期望參觀其新貌，始料不及的是導賞團比原先估計更受歡迎，除個人外，不少學校、老人院等均報名參觀。他們亦已先後培訓了四批導賞員，最新一批導賞員亦即將開始招募。

他提到，曾有年輕人參加導賞團時，質疑保育虎豹別墅的原因，他聽到後感愕然，但細想後自己也理解，別墅對年輕人來說確實沒有什麼「接觸點」，未必對他們有什麼意義；只是他期望，將來有人談起虎豹別墅，不再聯想起「牛鬼蛇神」，而是其音樂學院的新生態，這已是成功指標，因它有了自己的新生命。 ■香港文匯報記者 馮健文

■虎豹別墅活化後，現成為虎豹樂園。
香港文匯報記者攝

美荷樓

徙置廈變青年旅舍 逾五載一步一腳印

香港文匯報訊(記者 馮健文)「活化歷史建築伙伴計劃」有不少已營運多時項目，成效理想。屬於第一期計劃、位於深水埗的二級歷史建築美荷樓，經活化後成為YHA美荷樓青年旅舍，至今逾5年。負責營運的香港青年旅舍協會坦言，保育舊建築需面對不少困難，如決定哪些要棄、哪些需留、難關需一一克服；並寄語欲參與計劃的機構，具備富意義及有利於公眾的活化構思及可持續發展的營運計劃，將是成功的關鍵。

為安置1953年受石硤尾大火影響災民，香港政府翌年興建石硤尾徙置大廈，美荷樓是其中一座，標誌着香港公共房屋政策的開端。現時美荷樓是香港僅存的「H」形第一型徙置大廈。

美荷樓於2008年被納入第一期伙伴計劃。青年旅舍協會向香港文匯報表示，因他們認同保存舊建築物的理念，亦將昂坪的炮台及西貢白沙澳的舊鄉村學校改建成青年旅舍，故當時得悉在市區也有活化歷史建築物的計劃，遂提出申請，最終獲選。他們除將美荷樓改建成青年旅舍，並同時設立公屋博物館即美荷樓生活館，並建立美荷樓舊居民網絡。

營運逾5年美荷樓，協會認為已達到當初目標，包括成功將建築物活化為可供旅客住宿的旅舍；成為區內獨特的文化地標；設博物館保留公屋原單位及舊物，讓市民重拾集體回憶；建立舊居民網絡讓住戶重新聯繫，鞏固睦鄰關係等，故對成效感到滿意。

協會也提到，當年將構想一步步落實，過程中曾遇上不少困難，主因是翻新一幢舊建築，比將全幢拆卸更艱難，除需決定哪些設備需放棄或保留，所有設施均需符合現今的建築物條例，包括走廊闊度及欄杆高度



美荷樓 資料圖片

等；且要找回老街坊並收集他們提供的具代表性生活故事及舊物件，同樣是一大挑戰，幸最後都能一一克服。

協會：構思利公眾成功關鍵

新一期活化歷史建築計劃已接受申請，有沒有「貼士」向後來者提供？協會表示，並沒有確切規則可依循，但申請機構若具備有意義及有利於公眾的活化構思，以及可持續發展的營運計劃，將是成功的關鍵。

目標

保存歷史建築，以創新方法予以善用；把歷史建築改建成獨一無二的文化地標；推動市民積極參與；創造就業機會，特別在地區層面

運作模式

非牟利機構就如何以社企形式使用建築物以提供服務或營運業務遞交建議書，詳述如何保存相關建築，並有效發揮其歷史價值；詳述財務可行性，社企可如何營運；以及如何令社區受惠

評審

由政府和非政府專家組成的保育歷史建築諮詢委員會，負責審議建議書並就相關事宜提供意見。現屆委員會包括1名主席、18名非官方成員及3名官方成員，現任主席為劉智鵬教授

資助方式

包括一次過撥款，以應付建築物大型翻新工程的部分或全部費用；就建築物收取象徵式租金；以及一次過撥款，以應付社企的開辦成本和最多在首兩年營運期間出現的赤字(如有)，上限為500萬元

資料來源：發展局
整理：香港文匯報記者 馮健文