

學者倡效星

立法「活」全區

改造融社會顯價值 新用途帶經濟效益



活化歷史建築

香港文匯報訊(記者 馮健文)雖然活化舊建築在香港已被提上日程,但成效與內地和外國相比,仍有一段距離。有本地學者認為,現時港人對活化舊建築已不再陌生,也明白保育不是要將建築物如古董般保存,而是要將其改造並賦予新用途,融入現今的年代及社會中,才能彰顯保育的價值,帶來社會和經濟效益,並建議香港效法新加坡設立社區重建法,以社區作單位,全盤活化一個社區,而不是個別一兩幢建築,提升活化的效應。

香港大學建築學院副教授、建築保育學部主任李浩然接受香港文匯報訪問時表示,港人以前對活化舊建築物並不熟悉,不少人均以為,只要將舊建築物保留,或將其改建為博物館,已經是保育。直至政府落實文物保育政策,並推出「活化歷史建築伙伴計劃」,大家對保育文物的觀念開始有所改變。

星洲保育 與民接軌

他解釋,公眾開始明白到保育不僅是為了保留建築物及作考古用途,也知道不需要「原汁原味」或「將建築物好似古董咁放喺度」,而是可以將建築物改造,再賦予新用途,這樣才可彰顯保育的價值,帶來經濟和社會效益。

他提到,由於新加坡與香港相似,都是將歷史建築分為兩類,其中新加坡的國家級古蹟受到法律保障,不可隨便清拆,就如香港的法定古蹟;另一批是需要保護的建築,就如香港獲得評級的建築物,故香港可考慮以新加坡作為借鏡的榜樣。

他指出,新加坡設有社區重建法,其方式是將整個社區作保育,如有很多唐樓舊建築的地區,經保育後,整區的歷史、氛圍及建築風格均得以保留,唐樓上層仍可居住或改作辦公室,下層則可作商業發展,如開設具特色或有藝術成分店舖等,同時受到居民及遊客的歡迎,效果良好。

惟他認為,過度商業化的保育則並不理想,以本港尖沙咀前水警總部改建而成的1881 Heritage為例,以保育為包裝,傾向商業及旅遊發展,對港人而言只是出售貴價商品的商場,與市民關係較疏離。

上海新天地活化成地標

另外,內地也有不少成功例子,例如上海新天地,在開發前是一片有近一世紀歷史的傳統建築「石庫門」,開發後保留其屋簷、磚瓦,令外表是具有歷史意義的建築,內部則採用21世紀的現代化風格,令遊人有如進入另一個時空。如今新天地已成為上海的地標和讓中外旅客領略中國歷史文化和現代生活的地點。

而位於英國倫敦泰晤士河南岸的泰特現代美術館(Tate Modern),與北岸的聖保羅大教堂隔河相望,前身是一座建於1947年的發電廠,於1981年被棄置。直至1994年才由泰特美術館集團接手啟用,改建成現今的美術館,並成為世界上參觀者最多的現代美術館之一。從原本每日冒出黑煙的發電廠,變身為藝術殿堂,也是其中一個成功活化例子。

必列啫士街街市變身新聞博覽館。資料圖片



活化後的舊大埔警署。資料圖片

已營運項目

歷史建築	活化後用途	開始營運日期	累計訪客人次(截至今年10月31日)
第一期			
美荷樓	美荷樓青年旅舍	2013年10月	1,343,800
前北九龍裁判法院	薩凡納藝術設計學院(香港分校)	2010年9月	418,627
舊大澳警署	大澳文物酒店	2012年3月	1,402,439
雷生春	香港浸會大學中醫藥學院—雷生春堂	2012年4月	435,449
前荔枝角醫院	饒宗頤文化館	2014年2月	1,383,660
芳園書室*	芳園書室(前為旅遊及教育中心暨馬灣水陸居民博物館)	2013年3月	23,234
第二期			
舊大埔警署	綠匯學苑	2015年8月	237,741
九龍城石屋	石屋家園	2015年10月	652,507
灣仔藍屋建築群	We 嘩藍屋	2017年9月	155,630
第三期			
必列啫士街街市	香港新聞博覽館	2018年12月	47,412
前粉嶺裁判法院	香港青年協會領袖學院	2018年12月	84,683
虎豹別墅	虎豹樂園	2018年12月	34,498

*自2017年1月1日起由古物古蹟辦事處接管及繼續開放

資料來源：發展局

整理：香港文匯報記者 馮健文

內地及海外成功活化例子

地點	原用途	現時用途	取勝之道/特色
上海新天地	傳統建築「石庫門」,上海特有的住宅建築	休閒步行街	開發後保留其屋簷、磚瓦,外表是具歷史意義的建築,內部採用21世紀的現代化風格,整個項目集餐飲、商業、娛樂及文化於一身,刺激人流
蘇州河倉庫	糧倉	不少藝術家的個人工作室及藝廊	因上海市產業轉移,兩岸倉庫失去作用,一度成為民工居所。有藝術家成立工作室後,不少藝術家效法,其後政府取消發展住宅區計劃,打造成文化休閒區,活化規模大,協同效應高
倫敦泰特現代美術館	發電廠	美術館	被棄置多年後由泰特集團接手改建,其工業建築特色見於鋼筋製成的龐大支架及褐色磚頭塔建的外牆,再加入古典柱列裝飾,融合古典風格與工業建築的結構
巴黎奧賽博物館	火車站	博物館	原是巴黎到奧爾良鐵路的終點,車站關閉後被列為受保護歷史建築,再改建成為博物館,大廳仍保留原來的車站大鐘,全球各地旅客慕名而來一睹風采
悉尼維多利亞購物中心	市場	購物中心	曾被廢棄,幾乎被拆,其後被商人購置後整修,恢復原貌。其特徵是中央的圓頂,並大量採用花玻璃窗採光,柱廊、圓拱、欄杆等具備細膩的維多利亞式特徵

資料來源：互聯網

製表：香港文匯報記者 高俊威



上海新天地的古屋 資料圖片



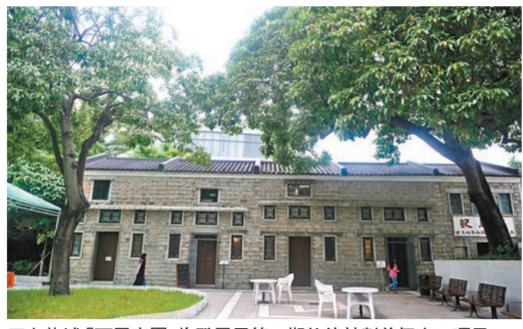
倫敦泰特現代美術館 資料圖片

活化可「大膽」 創意勿「死板」

香港文匯報訊(記者 馮健文)「活化歷史建築伙伴計劃」已推出11年,立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓接受香港文匯報訪問時認為,計劃喚起港人的保育意識,但仍有改進之處,包括活化後用途可以更「大膽」,帶來更大的突破及可能性。

謝偉銓表示,以往的活化舊建築均由政府主導,思維往往受到局限,很多時只是將舊建築變成博物館、圖書館,缺乏創意。自從11年前政府推出伙伴計劃後,交由民間機構發揮創意,提出有

別於以往的用途,令復修後再營運時有一定吸引力,市民也逐漸發現原來舊建築也可有新用途,是一個不錯的計劃。對於有人質疑在舊建築進行商業活動過於商業化,謝偉銓指出,所謂保育,除了要「保護」,也需要「孕育」,兩方面都很重要,不能夠只保而不育,需要令它具有持續性,在財務上可以維持,甚至能夠在經濟上作出貢獻,因此實在有必要進行有收入的商業活動。他又認為,營運機構可以提出一些較「大膽」的用途,突破原有框框。



九龍城「石屋家園」為發展局第二期伙伴計劃首個完工項目。資料圖片