

群策群力 民間貢獻皇都保育

在繁華的香港，北角曾經是華人群體休閒娛樂的區域，流行文化也頗受歡迎，見證了香港從貧困走向經濟起飛的文化轉變。而在這一區位中，皇都戲院便是一個極為重要的地標性建築。如今，皇都戲院已經在疑似強制性拍賣的環境下面臨存續的抉擇。香港民間設計團隊以不同的視角構思出保育和發展並存的皇都未來選擇方案，期望帶給社會更多的思考和討論。

文、攝：香港文匯報記者 徐全

北角是港島早年的移民生活區，濃濃的上海風、福建味、舊社區中的崗亭都記錄了香港的歷史。而坐落其中的皇都戲院未來的不同選擇，或許代表香港人不同的文化觀念、發展理想。民間設計團隊的建議和構想雖然各有不同，但立足點都是將皇都戲院的文化價值延續到未來。這也是保育的本質。

強拍之下 存續前景堪憂

皇都戲院由三部分組成：皇都戲院、住宅大廈及商場。皇都戲院前身璇宮戲院於1952年12月11日開幕。直到現在，皇都戲院已經年滿六十五周年。根據香港法例，五十年以上樓齡的樓宇若八成業權被收購，即可進行強拍。近年經多個財團積極收購，現已取得接近八成業權，皇都戲院正面對被清拆的危機。

文化企業“活現香港”一向致力保育一級歷史建築皇都戲院，日前公佈一個構想嶄新的方案，不但可以保留香港的獨特建築，發展商亦能賺取更好的回報及提高聲譽，樹立發展與保育並存的例子。

活現香港共同創辦人及行政總裁陳智遠表示：“作為旅遊業界的一分子，我們不忍看到另一座優秀的香港建築消失，我們責無旁貸為保育皇都戲院提出切實可行的方案。皇都戲院不但是世上罕有的建築，並且盛載着香港五十年代起的庶民故事和生活面貌。若保育得宜，皇都可成為煥然一新的地標。”

融保育於發展 無損經濟效益

活現香港在一位專業分析師協助下，為皇都戲院構思了一個在財務及建築要求上，均能達致保育與發展並存的方案。這些方案具有兩大特點。首先，皇都戲院保育方案無需花費公帑；其次，建議只重建皇都戲院大廈而保留戲院，發展商不用因規劃限制而建兩幢商廈，從而賺取最好的利潤回報，發展更具成本效益；再者，香港能保留一幢世界上獨有的建築，並透過活化本為藝術表現場地



■真人圖書館X長者社區共融中心效果圖

的皇都戲院，為香港本地文化界提供多用途的新空間。換言之，呈現出發展與保育的共融，帶出可持續發展論述，是活現香港對皇都戲院未來進行設計的終極目標。

政府需要透過更改皇都戲院規劃達至寓發展於保育。現時地盤主水平基準27米以上，由一條闊10米的通風廊切割開。為了配合此規劃要求，發展商只能在通風廊兩旁興建兩座建築物，這意味發展商不能盡用面積達34,391平方呎的地盤，重建一座高樓大廈。從商業角度而言，相比興建一整座建築物，此“雙子塔式”設計的樓面較不實用，影響租務表現。

活現香港呼籲政府考慮以保育為前提，將地盤中央27米高的通風廊遷移至僅16米高的戲院部分上方，那麼重建過後的一整座新建築物就可以取代現時建築群的住宅部分。活現香港陳智遠指出，政府絕對有充分理由考慮透過修改地盤規劃，以達至保育目的，更何況戲院本身可以作為通風廊之用，深信方案可以平衡保育與發展需要。

活現香港根據地產界估值方法，推算出寓發展於保育方案中一整座22層樓高連4層地庫停車場的月租收入將達19,900,000港元，較完全清拆重建方案中兩座21層樓高連三層地庫停車場建築群的月租收入略高（僅19,700,000港元）。兩方案之總商業樓面面積皆為515,865平方呎。陳智遠指出，從數字上而言，這是個任何具品味及遠見的發展商都難以拒絕的方案。

多元而寶貴的民間創意

活現香港更邀請了一班年輕建築師構思皇都的未來用途，展示戲院以外的種種可能。各款設計均以社區為本：例如，Architecture Commons則構思出“皇都耕作”一個集合美食市集、都市農場及社區共廚會堂的地方；ACTEBITE的“覓館”是真人圖書館×長者社區共融中心；而One Bite Design設計了“皇都生活廳”——正念靜觀及音樂活動的共享空間。四組設計已在“皇都有落！勁過六十五展”中展出。

Architecture Commons團隊希望藉着保留皇都戲院過去的歷史，再注入一些現代新元素去重現它的風貌和活力。整個設計側重美食市集、都市農場和社區共廚會堂，在街道引入美食市場的概念，令人垂涎的香氣吸引路過的街坊駐足停留。另一方面，在講求健康生活的趨勢下，原生態餐廳是近年興起的新飲食文化。美食市集之上引入都市農場，沿着梯級和拱頂的結構種植蔬菜和爬藤，善用對流和陽光去綠化整幢建築。食物直接從農場到餐桌，以確保食材新鮮、營養豐富和



■皇都戲院曾經是香港的地標。

高質素製作。Architecture Commons積極提倡公眾活躍參與，不但活化和凸顯皇都戲院在北角的地位，更重要是透過耕作、烹飪凝聚鄰里關係。

One Bite Design設計的皇都生活廳，則將皇都戲院動態化，構思重新幻想戲院成為北角社區提供正念靜觀及音樂活動的共享空間。首先是投入生活。香港於全球快樂指數的排名不斷下滑。其實大家都知道香港不是快樂城市，港人每天的生活壓力都有增無減。有壓力的不僅是每天的上班族，連十二至七十五歲，甚至是幼稚園的學生的壓力都不斷遞增。促進精神健康將成為現在和未來的重要社會議題。未來的皇都戲院正正是城市舉辦各類正念減壓活動最好的空間。

正念靜觀中心位置便利，絕對有條件再次成為我們社區的中心。其次是台上拉闊。香港的小型現場音樂表演場地（Livehouse）少於二十個。城市需要更多這類型的小型場地，去讓香港本地音樂創作單位萌芽成長，這就像從前皇都戲院的功能原意之一。如此，讓音樂成為皇都戲院的新生命。

這一設計首先能夠強化城市記憶功能。北角由當日輝煌的娛樂社交中心，變成長者比例第二高的老人區。北角缺乏長者設施。私院裡長者只有終日臥床，呆望天花。城市高速改變，已與老人無關，一如皇都戲院，聳立於車水馬龍的英皇道旁但無人問津。當日多姿多采的城市故事被埋藏於老人院與電影院裡。

另外，可以是實現跨代間的城市對話。這一設計重新打開皇都戲院及商場這個時間囊，將社區裡長者帶回當日社交重地。皇都戲院變身為真人圖書館，邀請附近的老人院及社區內的長者，親身蒞臨，或透過聲音、影像、網上直播，或多媒體藝術（甚至新科技如live hologram / VR/AR等記錄，變身真人圖書，細說有血有淚的人生故事。讓社會各階層人士親身傾聽屬於這個城市的大小故事，讓長者重整過去，打開跨代間的對話。

細數皇都保育歷程



■活現香港創辦人陳智遠

活現香港創辦人陳智遠接受香港文匯報訪問時說，皇都戲院連同後邊的住宅已經大部分被收購，大概是由不同的公司完成；而就歷史而言，皇都戲院是中西合璧的文化體現，西方的歌劇、交響樂和東方的戲曲都在此表演過。

他對記者表示，傳統的發展模式是拆除之後發展，但是覺得皇都有保育式發展的潛在價值。在商業上，保育可以促進商業的發展，留下了一座地標。當初他們力主戲院成為一級歷史建築，也是因為這一建築具有地標性意義。

陳智遠並透露，政府方面初期力主將皇都戲院評為三級歷史建築，但是活現香港主張評為一級。政府提出三級歷史建築的理由僅僅是“內部改動比較大”。但活現香港團隊認為，戲院的內部結構保存良好，而且社會價值和歷史價值極大，是香港曾經非常重要的表演場地。最終，活現香港的評級主張贏過了政府的理據。這一經歷讓陳智遠覺得，保育是可以為民間貢獻的一項事業，而且能夠與將來的發展共融。他覺得，將皇都戲院與發展並存，對發展商沒有壞處。首先，地標的保留會帶動人氣；其次，戲院建築功能進行新的整合與規劃之後，與發展項目結合，可以帶來更多經濟效益。