

HIST5559 香港的文物與古蹟
2016-2017 年度上學期 期末報告
香港轉角唐樓保育的挑戰與出路
授課老師：蕭麗娟教授
學生姓名：陳偉建、黃偉軒

提要

二〇一六年十一月尾，灣仔舊區史釗域道六號，樓齡近九十年的「轉角唐樓」被業主統一業權，且下達收樓令收回，令市民擔心同區另一著名唐樓「同德大押」在前一年被拆的事件，將會重演。事件反映到此類型的唐樓雖具有建築價值，但因為業權等因素，在地產商密集發展之下，仍難以面對時代洪流。本文旨在探討轉角唐樓在保存上遇到的挑戰，並從業權角度入手，解釋為何它們逃不過被拆走的命運，同時也討論如何在業主利益和社區風貌保存上作出權衡。本文也指，將旺角雷生春的「社企經營」和灣仔藍屋的「留屋留人」方案，套入於轉角唐樓的保育，是較可行的做法及尊重歷史的體現，建議政府從這兩個項目汲取經驗，盡力保存轉角唐樓。

關鍵字：轉角唐樓、業權、活化、留屋留人

1. 前言

唐樓向來是香港市區中重要的標誌，當中有不少是戰前所建，記載著上世紀香港從小村變成國際都會的進程。可是，要數到更珍貴的，就是「轉角唐樓」，即是座落在道路交界處（轉角位）旁邊，輪廓上構成一個呈直角或銳角的小尺度純住宅或商住混合建築。這些建築隨其他普通唐樓在上世紀六、七十年代之前興建，主要分佈在港島及九龍，套用時下流行用語，當時的市區可以以「唐樓，全部都係唐樓」來形容。可是自七十年代起社會急速變化，港九地區面臨重大發展機遇，因此之故，轉角唐樓的數量在之後加速下降，被重建成一幢又一幢的高樓大廈。直至現時為止，香港的轉角唐樓只有十二幢¹（一說為十一幢²），若只計算本土式設計的，則餘下十幢或九幢³，其中有五或六幢是直角立面，即轉角位是九十度直角的建築，面臨被拆危機的史釗域道六號屬於此類；而其他四幢是弧形轉角位設計的建築，被劃入「活化歷史建築伙伴計劃」第一期的旺角雷生春是一著名例子（它亦同時是小數尖角立面的唐樓）。而這些樓宇中，雷生春是一級歷史建築，另有三幢被評為二級，四幢被評為三級。⁴

轉角唐樓以混凝土和花崗岩作主要建築用料，一般有三、四層，跟其他單邊唐樓一樣，地下被劃作店舖，而二樓和以上樓層通常是住宅。單從建築美學而言，其最大的特色在於架空在行人路上的轉角型騎樓，它跟普通唐樓的分別是能營造到連貫效果的視覺錯覺，以同德大押為例，它是兩幢相連的建築，但因為每幢樓以九十度角排列，加上利用弧形設計，並用多條花崗岩支柱支撐，如果站在同德大押轉角立面的正中央並向其直望，看上去感覺有一種飛鳥展翅的視覺效果，也營造多幢互相連貫的長形樓宇氛圍。⁵除此之外，部分轉角唐樓揉合中西建築風格，例如旺角太子道西一九〇號，以法國 Art Deco 風格作為裝飾，加配流線型懸臂式露台和西式半月浮雕，同時也有廣州式轉角騎樓，成為一大特色。根據古物諮詢委員會評審小組的歷史建築評分中的「建築價值」（2a）準則「作為某種建築風格的例子」，這些轉角唐樓反映到香港典型戰前建築風格，符合到該項標準。

¹ 〈舊商號消失 頂層圍欄被拆 轉角唐樓 翻新失特色〉，刊於香港《蘋果日報》，2015年9月14日，<http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20150914/19294666>。

² 〈僅存五幢 轉角唐樓又少一幢〉，刊於香港《東方日報》，2016年11月26日，http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20161126/00176_002.html。

³ 據中文大學建築文化遺產研究中心主任吳韻儀的定義，位於旺角太子地區的兩幢唐樓屬歐洲風格，不會計入轉角唐樓在內，但傳媒仍通常將它們視為轉角唐樓。其中一幢太子道西一九〇號，是由法裔建築師設計，並由比利時公司建造。詳情可參考〈30年代唐樓 中產恩物〉，刊於香港《蘋果日報》，2014年11月3日，<http://hk.apple.nextmedia.com/supplement/special/art/20141103/18919329>。

⁴ 〈古蹟辦指全港尚有 12 幢同類建築 古諮會判同德死刑〉，刊於香港《蘋果日報》，2015年8月26日，<http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20150826/19270242>。

⁵ 吳韻怡〈同德大押歷史研究報告〉，香港古物諮詢委員會，[http://www.aab.gov.hk/form/special_meetings/AAB_13_2015-16%20\(Annex%20A\).pdf](http://www.aab.gov.hk/form/special_meetings/AAB_13_2015-16%20(Annex%20A).pdf)。

另一方面，以歷史背景來說，或許在歷史建築評分中的「歷史價值」準則，未能跟香港或國家的極重要、著名歷史人身有關，但它們的共通點在於它們均在二戰結束前已存在，介乎七、八十年歷史。每幢轉角唐樓也有不同的故事，有些是平民住宅，而有些卻本身是名門望族的物業，如「當業大王」李右泉、高可寧的同德大押，跟九巴創辦人雷亮的雷生春，即使未能當法定古蹟，也應加以關注。中文大學建築學院教授何培斌認為，鑒於其現時的罕有性，實在有必要去保存僅餘的樓宇。⁶由此可見，轉角唐樓具有建築價值，不單是近現代市區發展的先驅，而且是香港的本土標誌。

說回近年來轉角唐樓的拆卸風波。由於這些轉角唐樓，均位處交通方便的黃金地段，能面向兩條街道之餘又可無限分契。如果要將轉角唐樓重建的話，發展商更可享受更多的地積比率和覆蓋率，將地盤的發展潛能用盡，比起發展單邊樓宇更能賺取多些利潤。⁷這些都反映到，由私人管理的歷史建築，都面對前所未有的挑戰，它們所在的每一塊地皮，在寸金尺土的香港裡，有著無限的價值。除剛才所提及的雷生春和太子道西一九〇號因政府接手而有幸獲得「救贖」，其他的也是屬於私人業主，除非好像雷亮後人有心將整幢建築捐贈，否則即使被評為二級、三級建築，亦難以確保是否留下來。因此，業權誰屬和業主的意願就成為了能否保留的關鍵。到底業主的利益和社區風貌保存是否不能並存？目前香港有雷生春和灣仔藍屋的唐樓活化先例，是否可以指引政府、民間去保存或活化？這統統是本文想探討的對象。

近年來的本土風潮日趨明顯，而保育聲音也抬頭，在網絡的興起下，不少保育團體積極宣傳保存歷史建築的訊息，各界人士才開始反思社區發展的利弊。現時學術界有不少學者討論舊區或歷史建築之發展，但專門探討唐樓的學術文章並不多，甚至鮮有人提及轉角唐樓。能夠積極關注這些樓宇的群體，除了從事建築研究和保育的學者外，剩下來的主要是傳媒。因此必需要承認的是，本文要引用的學術論文不會多，而是主力從傳媒報導和政府文件中尋找線索，為轉角唐樓的保育拋磚引玉，從而激發更多人的注視。

⁶ 〈同德押 — 獨特而不平凡的歷史〉，刊於香港《立場新聞》，2015年8月19日，<https://www.thestandnews.com/society/%E5%90%8C%E5%BE%B7%E6%8A%BC-%E7%8D%A8%E7%89%B9%E8%80%8C%E4%B8%8D%E5%B9%B3%E5%87%A1%E7%9A%84%E6%AD%B7%E5%8F%B2/>。

⁷ 〈重建價值勝普通舊樓 街角弧面唐樓難逃清拆〉，刊於香港《頭條日報》，2015年9月5日，<http://hd.stheadline.com/news/daily/hk/370854/>。

2. 從業權看轉角唐樓保存危機

現時市區現存大部分的唐樓都是戰後建成，業權亦分散，不少建築有自己的業主立案法團。這是源於在一九四七年地產商吳多泰創立了「分層出售」，以方便售賣尖沙咀山林道四十六、四十八號的住宅項目⁸，此後霍英東等同行紛紛追隨，分層出售就取代整幢出售，成為香港地產發展之主流，直到現在。⁹因此，當某些唐樓要拆卸重建，便需要先由單一業主統一整幢樓的業權，才能開始清拆工程。一九九九年，政府推出《土地（為重新發展而強制售賣）條例》，即是所謂的「強拍」，包括至少五十年樓齡的部分樓宇，只要由業主收購到同一地段至少九成的業權，並提交報告書講述樓宇情況，便可開始向土地審裁處申請強制拍賣，待土地審裁處批准後，該業主便將餘下業權收回。到二〇一〇年，「強拍」門檻由同一地段的九成降到八成。¹⁰因此，近年來的新聞間中報導某唐樓被拆，通常先是被收購，再拆卸，當新聞報導刊登的時候，通常都已經被統一業權，就算再有保育人士提出抗議，或許已經太遲。

而現存十一或十二幢的轉角唐樓，都在二戰結束前興建，所以當時每幢樓的業權，最初也是單一業權。不過，由於年代久遠，很多唐樓的早期資料已遺失，剩下的只有透過土地登記冊以查閱業主資料。例如，深水埗北河街五十八號唐樓，是由著名發展商李炳興建及擁有，現時輾轉交一所藥房手中；¹¹而史釗域道六號原本是由一位名叫任大的人擁有，在日治時期整層轉手，到現在則由兩間私人公司，分別在一九八八年和二〇一二年各購五成業權，其中一間更與地產商恆基兆業有關。¹²比起其他在戰後建成並分層出售的唐樓，這些轉角唐樓的業主數目很少，在牽涉樓宇整修的決策，就不會因業權分散而受到阻礙，在執行上更有效率，有不少樓在這幾年間出資將整幢翻新，跟業權數目少是有間接關係的。可是，決策效率高，亦埋下舊樓被拆重建的種子，而且拆卸進程較戰後唐樓來得更快速。

發展戰前唐樓的地產商，很多都是個人商家主導，例如李炳、任大等人，亦有一些是由富商出錢買下地皮，成為自己的公寓，包括雷亮和李右泉家族。除了有些因種種原因而轉手予其他人之外，其他都是由這些個人地產商的後代來承傳。可惜到了今日，很多唐樓因年代久遠，建築物料在炎熱潮濕的環境之下，受到不同

⁸ 劉振江，〈誰「發明」物業分層出售？〉，刊於香港《信報》，2010年4月26日，<https://lauchunkong.wordpress.com/2010/04/26/%E8%AA%B0%E3%80%8C%E7%99%BC%E6%98%8E%E3%80%8D%E7%89%A9%E6%A5%AD%E5%88%86%E5%B1%A4%E5%87%BA%E5%94%AE%EF%BC%9F/>。

⁹ 馮邦彥，《香港產業結構轉型》，香港：三聯書店（香港）有限公司，2014年7月，頁117。

¹⁰ 〈民建聯護航 新例下月生效 強拍九降八 摀住搶民產〉，刊於香港《蘋果日報》，2010年3月18日，<http://hk.apple.nextmedia.com/news/art/20100318/13833046>。

¹¹ 《1444 幢歷史建築物簡要》，古物諮詢委員會，第500號，http://www.aab.gov.hk/historicbuilding/cn/500_Appraisal_Chin.pdf。

¹² 〈政府塞責保育失策 87載特色唐樓任拆〉，刊於香港《東方日報》，2016年11月26日，http://orientaldaily.on.cc/cnt/news/20161126/00174_001.html。

程度的老化，樓宇結構受到牽連，以致業主經常要出錢維修，年代愈久者花費更多。面對日漸上升的維修費用，一般家族的後代都未必能負擔。¹³即使能真的肯復修和活化，在改動上也遇政策阻擋，第一是業主要經屋宇署申請手續，第二是據《建築物條例》加建現代建築物才有的消防設施，這樣，在小小的建築樓面做工程，工程成本會大增。¹⁴另一方面，自九七後，香港的地價直線上升，很多業主想透過重建來賺錢，在機會成本的比較之下，與其花錢保舊樓，倒不如賣給發展商套現，或者再建新樓，這樣會來得更化算。如果能遇上一些業主願意翻新續用或者捐贈作保育，已是難能可貴。比如說，皇后大道西一號在二〇一四年間花逾兩百萬元維修，其舉動已被傳媒稱為有良心，反映在他們眼中，業主的利益和社區風貌保存並非能夠並存。另外，太子道西一七九號業主五年前公佈活化計劃，改裝成為酒店，雖然只保留特色外牆，但比起拆卸重建好得多。¹⁵

根據古物古蹟辦事處的歷史建築評級定義，二級建築定義是「具特別價值而須有選擇性地予以保存的建築物」，而三級則為「具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法」。¹⁶而在行政上，政府評級時也會跟業主商議評級和保存的可能性，評級後一旦要拆除建築，亦需知會古物古蹟辦事處，但政府是沒有權力，對二級及三級建築作強制性保留。所以和昌大押等獲評級的轉角唐樓，也因業主的一個決定而灰飛湮滅，除非好像景賢里一樣因公眾強烈反彈而被評為法定古蹟，而逃過「鬼門關」。

¹³ 〈重建價值勝普通舊樓 街角弧面唐樓難逃清拆〉，《頭條日報》。

¹⁴ 吳永順，〈一家之言 - 保育唐樓仍是荊棘滿途〉，公民黨網站，2008年8月23日，<http://www.civicparty.hk/?q=node/1661>。

¹⁵ 〈舊商號消失 頂層圍欄被拆 轉角唐樓 翻新失特色〉，《蘋果日報》。

¹⁶ 〈香港的文物建築〉，古物古蹟辦事處網站，<http://www.amo.gov.hk/b5/built2.php>。

3. 業主利益和社區風貌保存之權衡

正因為業主利益的考慮，左右著轉角唐樓去留的命運，所以從業主和業權著手，就是處理唐樓問題的直接解決辦法。當然，如果政府能夠直接出手收購，再對它們進行保育，這對保育人士來說會是大好喜事。不過現實上，除了政府在多年前能用以地換地方式，成功說服原業主交出景賢里之外，這類直接出手保育的例子在現時並不多。而政府也不太想過多干預，一來會違反多年來的小政府大市場的商業原則，二來每幢樓在業主心目中的價值並不相同，很難用單一方式，用公帑收購活化舊建築。要了解業主實際的利益如何，可以說是頗困難的事。所以政府現主要透過市區重建局這個公營機構去主導重建和活化。到底要在業主利益和保育之間如何作平衡，一直是保育最重要的議題。縱然困難重重，但只要從過往的例子當中找出線索，便可以為日後轉角唐樓的去向提供答案。

位於灣仔舊區的藍屋建築群，就是其中一個值得借鑑的例子。雖然它並不是轉角唐樓而是普通中式唐樓¹⁷，但畢竟它是近年來首個原本由政府 and 利益團體（市建局）主導，卻轉移到地方人士推動，最後更達致「留屋留人」的保育項目，可供保育私人擁有的轉角唐樓有一份參考。

藍屋已有九十餘年的歷史，因為藍色外牆和戰前中式磚牆設計，一直有很高的歷史建築價值。到二〇〇六年，房屋協會和市建局以活化為名，計劃將藍屋原本居民遷出，並收購鄰近慶雲街四號及石水渠街七十四 A 號的私人業權，一併發展成醫療社區和旅館。¹⁸此舉引起地區人士抗議，認為只需要將原本人會風貌保存下來，根本不需進一步活化。保育人士和非牟利的聖雅各福群會鑒於居民表現被動，於是組成團體開街坊會以建立互信，再開始協助辦街坊導賞予公眾認識，繼而再準備給政府的建議書，促請保留原本風味。他們的行動，最終引起傳媒關注並推波助瀾，令政府放棄原有方案，接受「留屋留人」項目，不久後被列入「活化歷史建築伙伴計劃」第二期，及交予聖雅各福群會進行保育。¹⁹

此例子成功之處是在於透過團結地區人士，以街坊研討和導賞方式宣傳社區風味，繼而吸引市民和傳媒關注，從而引導輿論，喚起業主和政府的歷史責任，讓社會

¹⁷ 〈活化歷史建築伙伴計劃—藍屋建築群資料冊〉第二版，發展局活化歷史建築伙伴計劃秘書處，https://www.heritage.gov.hk/tc/doc/rhbtpr/ResourceKit_BlueHouseCluster.pdf

¹⁸ 〈房協收購「藍屋建築群」私人業權〉，香港房屋協會，2008年5月8日，http://www.hkhs.com/chi/wnew/pr_080508.asp。

¹⁹ 柯詠敏，〈【復修藍屋】香港首項留屋留人保育 一次漫長的街坊成長課〉，刊於香港《香港 01》，2016年1月28日，<http://www.hk01.com/%E7%A4%BE%E5%8D%80/4345/-%E5%BE%A9%E4%BF%AE%E8%97%8D%E5%B1%8B-%E9%A6%99%E6%B8%AF%E9%A6%96%E9%A0%85%E7%95%99%E5%B1%8B%E7%95%99%E4%BA%BA%E4%BF%9D%E8%82%B2-%E4%B8%80%E6%AC%A1%E6%BC%AB%E9%95%B7%E7%9A%84%E8%A1%97%E5%9D%8A%E6%88%90%E9%95%B7%E8%AA%B2>。

繼景賢里事件之後再一次有保育呼聲。而「留屋留人」是一個創新的意念，主要是提供另一個出路予業權人，令業權人知道社區本身的魅力和獨特性也可以為歷史建築增值，不需要再作其他改變。若套用到轉角唐樓方案之上亦較為可行，因為這些唐樓和藍屋一樣同位於舊區，社區模式大為相近，而且大家也是戰前發展的唐樓，歷史脈絡大同小異。香港文化遺產學會會長李仲明曾說過，這些唐樓，無論是轉角或是普通唐樓，在保育上可以一併參照及研究，以提升歷史價值，及拼合出當時舊區初期發展及民俗史。