



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

參考編號: HKIA/HB/BC/WC/20230419

何永賢建築師 太平紳士
房屋局局長
香港添馬添美道二號政府總部西翼十九樓

郵寄及電郵: shoffice@hb.gov.hk

致房屋局局長:

香港建築師學會 (HKIA) 對最近媒體報道, 牛池灣村內一所未被評級的青磚中式建築可能被清拆表示關注。2020 年《施政報告》提出重建茶果嶺村、牛池灣村和竹園村三條舊村為高密度公營房屋。本會支持政府提速提效增加公營房屋供應, 並建議政府採取「發展與保育並重」的原則發展這三個公營房屋項目, 並且展開專業的全面性文物影響評估及研究, 以作為這些區域整體規劃的一部份。

本會一如既往憑藉會員的專業知識, 為政府出謀獻策, 共創美好明天。

謹啟

香港建築師學會會長
陳澤斌建築師 香港建築師學會資深會員 註冊建築師
2023 年 4 月 19 日

副本抄送
發展局局長 甯漢豪女士 太平紳士 sdev@devb.gov.hk



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

香港建築師學會就重建茶果嶺村、牛池灣村和竹園村的意見

1. 香港建築師學會 (HKIA) 對最近媒體報道，牛池灣村內一所未被評級的青磚中式建築可能被清拆(註 1)表示關注。2020 年《施政報告》提出重建茶果嶺村、牛池灣村和竹園村三條舊村為高密度公營房屋(註 2)。這三條舊村雖然在現行政策中被定義為「市區寮屋區」，但是其實卻是九龍開埠前已存在的傳統民間村落，而英國政府在 19 世紀接管九龍半島和新九龍地區的初期，仍然未有保留原地華人村落的政策，亦因戰後大量人口遷入市區舊村而演化成後來雜亂加建的狀態，令大眾忽略了這些九龍的舊村見證了英治之前的重要歷史以及之後整個九龍的發展故事。因此 HKIA 在 2020 年已經指出，簡單地將這些舊村歸納為寮屋而全面清拆是不理想的手法，應該展開專業的文物調查及評估，以作這些區域的整體規劃的部份(註 3)。
2. 歷史價值方面：根據本地學者研究，竹園村在十七世紀末清政府解除遷海令後便在九龍復居，村民在九龍定居的歷史更可追溯至宋代(註 4)(註 5)，而牛池灣村建成於清乾隆年間，即大約 18 世紀初(註 6)，茶果嶺則在清代開始有客籍石匠聚居成村，與鄰近的牛頭角、茜草灣及鯉魚門幾個石礦場並稱為「九龍四山」(註 7)。建築價值方面：竹園村擁有本地廣府村落的肌理，村內的中軸線還存在。而牛池灣村內的青磚屋根據學者研究乃建於 1927 年(註 8)，也是九龍市區中難得僅存精緻的傳統鄉村建築，青磚大屋擁有花崗石基座，立面設有凹斗式的正門，檐板有精緻的木雕圖案，用料、規格及裝飾反映屋主當年的社會及經濟地位。
3. HKIA 不贊成將村內其他蘊含歷史見證和社會記憶的建築肌理完全剷除，政府應採取「發展與保育並重」的原則發展這三個公營房屋項目。我們建議政府在村內進行全面性的文物影響評估及研究，在可行情況下加以保育各村遺留下來的歷史建築肌理、人文風貌和文化遺產，並融入新公營房屋發展之中。香港以往也有一些體現「發展與保育並重」之市區保育活化項目，例如太子 1936 酒店及西營盤餘樂里項目，可見保留之小型舊樓可以與旁邊的新發展項目互補，另外灣仔藍屋及大坑火龍文化館亦可體現活化市區中心舊樓可以與街坊生活共存等。又例如廣州市近年將西關騎樓街一帶活化，將一些保存而修復的歷史建築活化再用開放予公眾，融合在新的商業發展和文藝場館之中，值得政府及房協參考。

備註

註 1: 明報：牛池灣村百年青磚屋瀕拆 組織促評級 學者：市區僅存應保留 發展局：初步研究指價值較低(2023/03/26)

註 2: 2020 年《施政報告》提出重建茶果嶺村、牛池灣村和竹園村三個稱為「市區寮屋區」之舊村為高密度公營房屋，並由房協負責執行三個項目。茶果嶺村重建項目的法定改劃程序已完成，而牛池灣村和竹園村的法定改劃程序預計於 2023 年上半年完結，三條村內的居民最快於 2024 年下半年分階段遷出。

Patron: The Honourable John KC LEE, GBM, SBS, PDSM, PMSM
The Chief Executive of The Hong Kong Special Administrative Region, People's Republic of China

香港銅鑼灣希慎道 1 號 19 樓
19th Floor, One Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong
T: 2511 6323 F: 2519 6011, 2519 3364
W: www.hkia.net E: hkiasec@hkia.org.hk



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects

註 3: 香港建築師學會在 2020 年時對當年施政報告之回應(英文): *The HKIA is particularly concerned about the future of the old urban settlements such as Cha Kwo Ling, Ngau Chi Wan and Chuk Yuen United Village. Being squatters, they were originally ancient folk villages and have evolved into their current state due to population migrations after the Second World War. It would be very undesirable to eradicate completely the historical testimonies and social memories embodied in the squatters. A comprehensive heritage investigation and analysis is recommended. Impact assessment should be carried out to explore the methodology of preserving the historical building textures, humanistic appearances, and the cultural heritage of such old communities prior to any planned re-development.*

註 4: 文匯報 - 書若蜉蝣: 沙埔鄉與竹園鄉 2006-05-07 (<http://paper.wenweipo.com/2016/05/07/OT1605070002.htm>)

註 5: 張瑞威: 《華南研究資料中心通訊》第 28 期 2002.7.15 《宗族的聯合與分歧: 竹園蒲崗林氏編修族譜原因探微》

註 6: 張瑞威: 《拆村: 消逝的九龍村落》三聯書局, 2013, P.140

註 7: 長春社《村梭茶果嶺: 城中村的回憶備份》P.12

註 8: 黃大仙區議會《黃大仙區風物誌》, 2002, P.41-44

註 9: 廣州市西關騎樓街活化, 保存而修復了的歷史建築活化再用開放於公眾, 包括與香港歷史關係密切的廣東八和會館、李小龍祖居、金聲電影院、陳廉伯大宅, 及許多古舊街巷中的青磚趟攏門排屋。

參考圖片



左上: 太子 1936 酒店(來源: 1936 酒店網頁)

右上: 西營盤第三街 / 餘樂里 / 正街項目 (星鑽) (來源: 市建局網頁)



左上: 大坑火龍文化館(來源: 中原地產《薈訊》網頁)

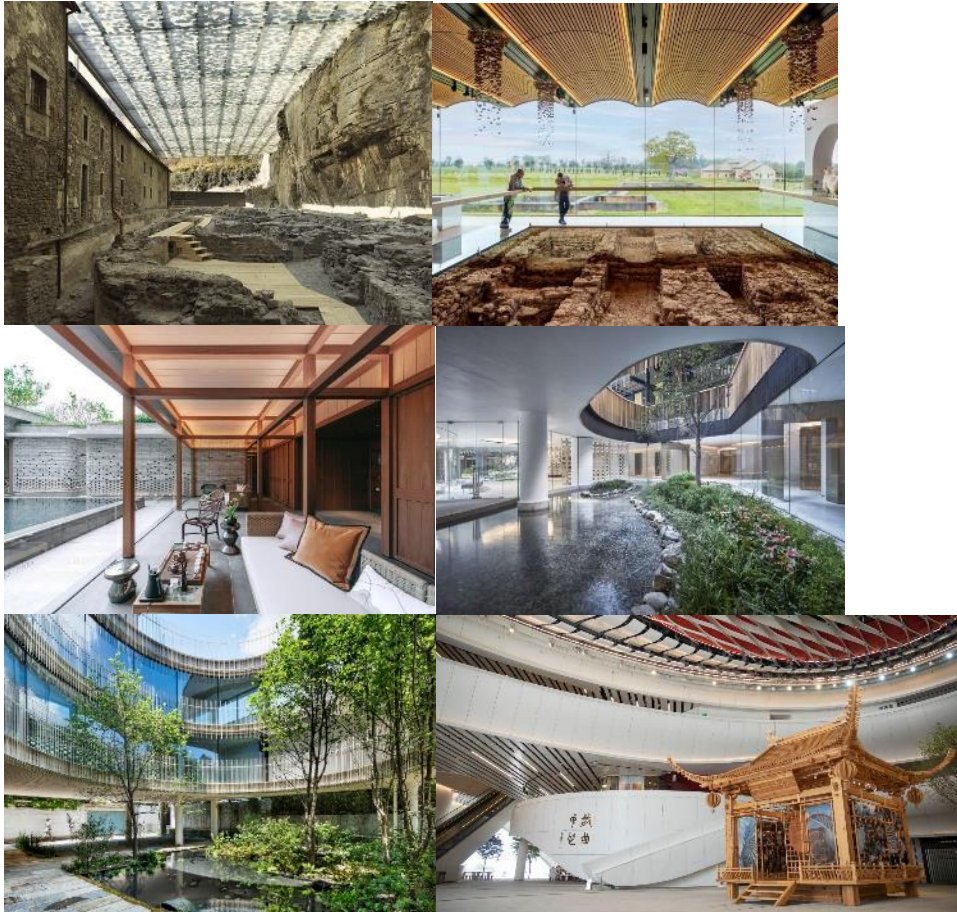
右上: 廣州永慶坊 (來源: 搜狐網 https://www.sohu.com/a/344495311_100195567)

Patron: The Honourable John KC LEE, GBM, SBS, PDSM, PMSM
The Chief Executive of The Hong Kong Special Administrative Region, People's Republic of China

香港銅鑼灣希慎道 1 號 19 樓
19th Floor, One Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong
T: 2511 6323 F: 2519 6011, 2519 3364
W: www.hkia.net E: hkiasec@hkia.org.hk



香港建築師學會
The Hong Kong Institute of Architects



左上: The Abbey of Saint Maurice, Switzerland (來源: Archello 網頁)

右上: Roman Villa Museum, UK (來源: Archdaily 網頁)

左中: 元朗臻頤項目 (來源: 香港綠色建築議會 網頁)

右中: 北角柏蔚山項目 (來源: 香港綠色建築議會 網頁)

左下: Brickwell Mixed Use Building, South Korea (來源: Archdaily 網頁)

右下: 西九龍戲曲中心 (來源: 香港旅遊發展局 網頁)



左上及右上: 廣州市近年亦將西關騎樓街一帶活化 (網上截圖)

Patron: The Honourable John KC LEE, GBM, SBS, PDSM, PMSM
The Chief Executive of The Hong Kong Special Administrative Region, People's Republic of China

香港銅鑼灣希慎道1號19樓
19th Floor, One Hysan Avenue, Causeway Bay, Hong Kong
T: 2511 6323 F: 2519 6011, 2519 3364
W: www.hkia.net E: hkiasec@hkia.org.hk