

# 九龍東工業傳統及公共藝術/城市設計潛力研究

香港特別行政區政府發展局

起動九龍東辦事處

## 行政摘要

顧問公司：

文化及發展顧問有限公司

協作單位：

王維仁建築設計研究室（建築）

杜立基規劃顧問有限公司（規劃）

Heatherwick Studio（策略）

劉智鵬博士（歷史）

黃國才博士（公共藝術）

Richard Engelhardt 博士（文化遺產）

二零一四年六月

## 行政摘要

### 創造精神 — 九龍東工業的過去與未來

香港的成功故事可從她在五十年代中期由一個轉口港發展成為一個工業城市說起，九龍東亦於這時期轉變為工業市鎮。觀塘工業區的誕生，見證了香港經濟的起飛，隨着大量的勞動人口及資金自內地湧入，香港躍身成為東南亞區內舉足輕重的工業城市。憑着香港在全球市場中獨特的位置，許多企業成功躋身國際，成為世界知名的品牌和公司。其後，即使香港在國際市場中演變為以服務業主導的經濟體系，九龍東內不同類型的經濟活動，就這城市該如何再自我改造以面對二十一世紀的挑戰的課題上，仍然擔當着重要的角色。

為配合社會的需要，九龍東早在十年前已漸漸起了變化。昔日製造業的基地已變成現時以服務業為主導的集中地。經過多年來不斷的重建及空間用途上的變更，原有的工業廠廈被改建成辦公室，很多舊式的工廠大廈，以及其獨特的建築特色亦隨之而消失。有見及此，起動九龍東辦事處委託了一個由建築師、藝術設計師、歷史學者、城市設計和規劃師等不同界別的專業人士所組成的顧問團隊，致力研究及紀錄一些關於觀塘和九龍灣商貿區內工業傳統的建築及歷史，期望為年青人及未來一代保留、分享及傳承豐富且極堪細味的人文與文化景觀，並透過都市設計，提出如何結合這些香港的集體珍藏與城市空間營造和轉化的策略。

#### 觀塘和九龍灣商貿區的歷史及發展

觀塘曾經是東莞縣四大鹽田之一，直至製鹽業於十七世紀沒落為止。從1930年代至二次大戰前，觀塘則被用作廢物棄置區。現時，觀塘商貿區佔地約70.7公頃，北面以觀塘道、東面以敬業街、南面以海濱道、西面以順業街為界。後來建造的偉業街，更把觀塘和九龍灣連接起來。觀塘區內有很多街道的中文名稱如成業街、駿業街、勵業街、偉業街、大業街、開源道及鴻圖道等均蘊含創富、繁盛及生意興旺的意思。1954年，觀塘正式被規劃為工業區，其工業發展可歸納為以下四大階段。

##### 開始 — 1950-65年

填海工程於1954至1962年期間分三階段進行，先由東面近前油庫位置（現為麗港城）展開，往西面九龍灣方向伸延。

工業區發展早期，被推出拍賣的土地面積較大(達 9,000-200,000 平方呎)，當年售價低至每平方呎\$5.6 港元。隨着填海工程的發展，再被細分出來拍賣的土地，其面積顯著減少，以配合各種用地的需求。

為扶助工業發展，政府早年在區內提供房屋，例如花園大廈與觀塘徙置屋邨均於 1959 年落成；自 1960 年起，水、電和電話系統逐步改善。而交通網絡在整個發展過程中也得以建立，例如首條巴士路線於 1958 年開始運作、觀塘碼頭於 1960 年由牛頭角遷至現址及地鐵觀塘線於 1979 年正式通車等。

最先立足於觀塘工業區的可算是紗廠、保溫瓶廠、電器廠和塑膠廠等。第一代成立的廠房主要是為切合特定的生產線而專門設計建造，這類型的建築物有些已被拆掉或改建，能完整保留至今的已不太多。

### 全盛 — 1965-85 年

於 1961 年觀塘約有 100 間工廠和 15,000 名工人。到了 1970 年，工廠數目增加至 800 間，於 1985 年更增加至 7,000 間，工人數目則由 1970 年的 72,300 名增加至 1985 年的 200,000 名。從 1961 年到 1985 年，觀塘的工廠和工人的數目分別增加了 70 和 13 倍。區內的工業仍然是以紡織業與製衣業為主，直到八十年代，該區整體勞動人口中大約四成都是受聘於這些行業，而塑膠業則是第二大的行業。著名的金屬製品廠、食品廠及飲品廠亦於這期間相繼遷入觀塘。六十年代後期，電子成為香港的重要工業，在短短的十年間，電子廠的數目增加了一倍。在八十年代，觀塘區的生產量佔當時香港工業總產量的 18%，反映出觀塘工業區對香港整體經濟的重要性。

隨着該區工業的迅速發展，勞動人口短缺的情況日益嚴重，招聘人手方面的競爭亦變得激烈。廠商需提供各式各樣的福利以挽留員工，有的為廠房安裝冷氣，而為員工增設飯堂或安排午膳，以及舉辦野餐和旅行等活動作為獎勵等也是常見的做法。

在工業全盛時期，觀塘區的工廠生活可說是教人難忘，工人不時在工廠內收聽收音機烽煙節目的廣播和點歌環節，如香港電台的“空中小郵差”便深受廠友歡迎；下班後，工人或結伴消遣、或談情漫步到巴士站和渡輪碼頭等。

### 轉化 — 1985-2000 年

八十年代初內地改革開放，給予香港工業家一個難得的機遇，將勞動力密集的生產線遷往土地及工資成本較低廉的珠江三角洲。很多第一代在觀塘設立廠房的廠商紛紛將廠房陸續北移，而在觀塘原有的廠房則用作總部或陳列室以支持企業作全球發展。結果，不僅是觀塘工廠區，就是香港其他的工業區，均陷入嚴峻艱難的時刻，物業價格急降。有見及此，政府在 1989 年引

入了「工貿樓宇」的新土地用途，容許在工業區內設工業附帶用途的辦公室。發展商亦在這個時期開始留意觀塘區的物業情況，尋找一些空置的物業作重建項目。

### 展望 — 2000 年之後

自 2000 年起，製造業在香港本地生產總值及就業方面的佔有率逐漸減少。很多廠商都縮減了他們的本地業務與對廠房空間的需求。在 2001 年，政府把觀塘和九龍灣本來劃為「工業」用途的土地改變成「其他指定用途(商貿)」，在原來工業用地上的現有物業可改建作更廣泛的用途，或興建新的辦公大樓，在單一業權或業權較集中的情況下，重建計劃往往較容易推行。政府在 2010 年引入了一系列活化工廈措施，容許業主在現有工廠大廈的使用期內，將工廠大廈改建或優化作商業用途，而豁免相關的地價補償。

然而，這並不是說這些企業失去了他們在國際或地區製造業市場中原有優勢。一些原本紮根於觀塘的工業現時已發展成為環球商業中重要的一環，在全球三十多個國家聘請了數以萬計的員工。同時，少數的工業仍然留在它們原有的、專為其生產模式設計的工廠大廈中繼續運作和生產。由於這些物業對相關的公司不造成財政負擔，故此即使在現今重建氣氛濃厚的環境下，這些公司亦沒有太大的意欲放棄或改建現有的物業，或會繼續保持它們的原狀，作為該區工業傳統的支柱。

與此同時，隨着眾多文化及創意產業公司和企業進駐觀塘區，並建立特有的地區網絡和文化，勢將成為該區與轉變共存的一股力量。時至今日，觀塘區已經成為集工貿、商業、文化及休閒活動於一身的社區，展現出無限的活力。

### **都市構織的建築特色和趣味**

工業大廈在土地運用、規劃和建築設計的層面上均力臻高效率。土地擁有者往往務求他們的土地取得最大的地積比例，不同的建築型式亦反映了它們如何受制於當時的樓宇管制規定。座落於觀塘及九龍灣商貿區的建築物大致可分為七個型式 — 長廊型、L 型、簡易拉伸型、梯階式高樓、平台式高樓、機器型建築及翻新式建築它們也反映了觀塘的發展歷史，其中 L 型多集中於第一階段填海工程時期興建。另外，機器型建築是指一些為配合特定用途而設計的工廠大廈，較常見於海濱一帶，這類型的工廠大廈極富建築趣味，典型的例子包括九龍麵粉廠及海濱道 167-169 號的貨倉。

後巷是觀塘商貿區的特色之一。這些後巷網絡，連同物業地契條款規定下工廈後方十呎闊乘十五呎高的地面空間，既可便利日常的貨物起卸，也為行人提供多一個可供選擇的步行路線。除此之外，觀塘的另一個特色乃工廠飯堂。由於工業區內只有少量土地作商業用途，故這些飯堂得以保存下來。

然而，飯堂附有相當多的限制，例如規定位於地下的飯堂不能直接通往主要街道、飯堂不得豎立廣告牌，以及只能招待受聘於該座大廈的員工等。

## 工業文化作為城市設計潛力

是次研究將以上列舉的工業文化及主要設計特色歸納出一系列的設計原則及指引，並分成三大範疇——公共空間(公園/公共空間/後巷/行人路)、公共設施(座椅/電箱/公共藝術/欄杆/渠蓋/路牌指示)及公共建築物，為建築師、設計師和規劃師提供理念及實施層面的建議，以助他們在九龍東推行各項公共建築計劃。

本研究亦建議製作一份探索地圖，將九龍東一些具歷史、建築及文化價值的景點串連起來，讓本地和來自海外的訪客認識觀塘的歷史與發展。探索地圖將標示出三大區域。**第一區**集中介紹建於五十年代的最早期的觀塘工廠發展情況，此區現時成為頗受歡迎的文化創意產業地帶。**第二區**重點介紹一些現時仍活躍於國際及地區性製造業市場的重要工廠及產業。**第三區**涵蓋海濱附近一帶的工業，此區的建築物具有獨特的建築特色，其結構外形源於特定的功能需要，如寬敞的露台就是為了起卸大件貨物而設的。其他位於這三大區以外的特別景點也標示於地圖上。

本研究同時提出了一份倡議書，旨在鼓勵觀塘及九龍灣商貿區的私人業主和發展商將工業文化元素融入於他們未來的重建或改建計劃，以及參與探索地圖相關之項目，以豐富探索地圖的內容和引起參觀人士的興趣，合力展現這區的工業文化傳統並承傳於未來的創意精神。為了讓設計原則與指引更具體地呈現出來，探索地圖所列的探索路徑或其附近一帶將引入六種元素，為城市設計添上工業傳統的味道。這六種元素分別是：(一)設於駿業街遊樂場第一期的「創造精神」展覽；(二)具有標誌的路面鋪置；(三)電箱上的舊剪報或產品的裝飾；(四)具標誌性並吸引途人前往海濱的公共藝術；(五)後巷潛能；以及(六)具工業風格的公共裝置。

設置於駿業街遊樂場第一期以「創造精神」為題的工業傳統裝置率先實踐了是次研究的建議，優化改善社區的公共空間。這些裝置和設計細訴了由過去到現在曾為建構香港而努力的一代人的生命及故事，呈現了香港工業和發展背後不可或缺的「創造精神」。延續香港的創意傳承，實有賴您的參與和支持。