細看市區更新如何改變市民的生活面貌

展新姿



當海逸國際酒店集團宣佈要在北角興建一家五星級豪華酒店,不少香港人都感到錯愕,因為這個級數的酒店通常都會 環址中環或尖沙嘴。

然而,只要看看集團母公司的歷史,就不會對在北角興建 五星級酒店感到訝異。

一如世界其他發達城市,市區更新是香港一個日益重要的課題。市區更新的過程錯縱複雜,需要兼顧經濟、基本建設、社會和環境因素,以滿足市民愈來愈高的期望。舊區重建的例子很多,也各具特點。位於中環的蘭桂坊原本是港島市中心幾條平平無奇的舊街,現已發展成一處五光十色、躍動不息的夜蒲點;倫敦的部分城區也正在進行大型的美化工程,以迎接二〇一二年奧運會。雖然各地的市區重建計劃不盡相同,但目的都是為了改善市容,促進民生。

北角便是個好例子,憑著近年完善的交通聯繫,區內活力再現,吸引愈來愈多商戶進駐,而零售和餐飲業的水準也日益

提高。港島海逸君綽酒店二〇〇九年六月一日開幕,是北角區的又一重大發展里程。早於二十世紀初,和記黃埔的聯營公司港燈便與北角結下不解緣,今天這個社區在當年還是曠野一片。而分別在香港、國內和巴哈馬群島經營酒店的海逸國際酒店集團,便於二〇〇〇年開設四星級的北角海逸酒店。

新酒店的總經理鄒祖耀先生說:「一家五星級酒店開業, 會提高整個地區的發展檔次。這間酒店開業後,將吸引更多 高級餐廳和商店進駐北角,提升整個地區的格調。」

港島海逸君綽酒店並非和黃第一個優化社區的建設項目,公司精於以綜合商住發展模式來改造舊工業區,佳績滿目。

和黄以十分成功的「花園城」概念,在黄埔船塢舊址 興建黃埔花園,把一塊重工業用地改建成一個全新 的社區。項目一九九一年落成,估計區內人口現 已達五萬人。配套設施包括學校、運動場、 高級超市和商場等優質零售設施、各式





「一家五星級酒店開業,會提高整個地區的發展檔次。這間酒店開業後, 將吸引更多高級餐廳和商店進駐北角,提升整個地區的格調」

食肆、戲院和公共交通總站,使紅磡脫胎換骨,面貌一新。 和黃第二個花園城項目是海怡半島,座落港燈在一九八九 年關閉的鴨脷洲發電廠舊址,就在黃埔花園落成的同一年 動工興建。

這個項目同樣體現創新的空間運用,使本來工廠林立的鴨 脷洲徹底改觀。海怡半島是個高層數、低密度的發展項目, 設有完善、優質的康樂設施,讓住客盡享輕鬆優悠的都市生 活,而且距離商業區不遠。

海怡半島一九九五年落成,今天的居民已超過四萬。區內 設施包括住客會所,當中設有一個戶內和兩個戶外泳池、網 球場、高爾夫球練習場、設施齊全的兒童遊樂場,並附設 水力按摩池、健身中心、壁球場、羽毛球場、籃球場、健身 舞室、兩個高爾夫練習室(各配備電子高爾夫模擬器材)、 文娛活動室等。

陸詠怡在鴨脷洲居住超過十五年,目睹這個小島如何發展成為一個繁華熱鬧的社區。她說:「我起初覺得鴨脷洲有點兒偏僻,而且早期的交通配套不夠完善。但是,自從海怡半島一九九五年落成後便起了變化,現在要前往香港任何一處地方都很方便。

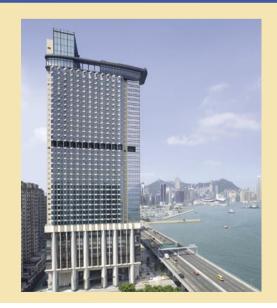
「許多中產家庭都搬到這裏,因此吸引了各式各樣的食肆來開店,現在這裏匯聚法國、意大利、泰國、日本和中國等各地美食,為居民平添不少生活姿采。」



海逸君綽資料點滴

島海逸君綽酒店是和 黄酒店集團旗下的最 新物業。集團管理香 港七家酒店、中國內地的重慶海 逸酒店,以及巴哈馬群島的 Our Lucaya度假酒店。

新酒店樓高四十一層,提供八 百二十八間客房和套房, 附設會 議和宴會場地,五家食府和酒 吧。客房設有液晶體電視機、有 線和無線寬頻上網設備和光碟播 放機,而部分浴室則有熱帶雨林 式花灑頭和圓形浴缸。貴賓樓層 的客人更可專享私人管房服務, 以及貴賓酒廊的每天免費早餐、



下午茶和黃昏雞尾酒。

酒店的一個特色是設有 一個樓底特高、佔地六千 二百平方呎的無柱式大宴 會廳,另有七個多功能會 議室,提供最新式的視聽 設備和上網服務。

酒店的食府和酒吧供應 中菜、日本菜以至國際和 歐陸的正宗美食,而頂層 的 Le I88°餐廳酒廊更可飽 覽維港景色。其他設施包 括室外暖水泳池連水力按 摩池、先進的健身中心、 水療和按摩設施等。

焕然一新





海怡半島座落港燈的鴨脷洲發電廠舊址。





倫敦的Albion Riverside把一個巴士廠舊址改建成一個高尚住宅區。





黃埔花園位於紅磡黃埔船塢舊址。

「公司精於以綜合商住發展模式 來改造舊工業區, 佳績滿目 | 然而,和黄的市區更新項目並 非局限於香港,在中國內地,包 括重慶海逸酒店在內的重慶大都 會廣場和商廈,是大西南最大型 的綜合發展項目之一,工地的前 身是個菜內市場,當局確認該項 目能對市區重建發揮積極作用, 並帶動重慶市建立新形象。

在倫敦,由霍朗明勳爵設計、 和黃發展的 Albion Riverside項 目,把一個巴士廠舊址改建成一 個高尚住宅區,大大扭轉了倫敦 Battersea區的破落形象,也顯著 地提升了鄰近物業的價值。

高級廚具和潔具公司 Alternative Plans於Albion Riverside項目設有門市,其董事 Lawrence Pigeon説:「我們在區 內經營了大約三十年,Albion Riverside項目落成後,大大改善了 這個地區,建立更高級的形象。

「河上交通的改善,更是錦上添花,令整體環境更加優美,也吸引更多商戶。Albion Riverside項目提升了這裏的形象,不少人慕名而來,現在,這裏已變成一個高尚地區了。」

說回香港,海逸國際酒店集團 已經在香港設有七家酒店,但海 逸君綽酒店則是集團在港島興建 的第一家五星級酒店,是集團的 旗艦店。

新酒店建於一塊原本作為貨倉 的海傍用地,坐擁維港無敵海 景。項目是集團對北角發展潛力

投下的信心一票,將對整個地區產生正面作用,鑑於豪華酒店賓客有一定的消費能力,附近零售店和飲食設施相信也會調升檔次,以滿足新客的期望。

隨著酒店附近的新型商廈陸續建成,北角勢將成為一個 較熱門的寫字樓區。跨國公司希望為訪港客戶或高級行政 人員安排交通便利的高級酒店住宿,所以北角的吸引力相 信會特別大。

鄒先生又說:「酒店附近還有多幢甲級商廈,香港是個彈

「這酒店外型優美、設計獨特, 可以為賓客提供精彩無比的住宿體驗一

丸之地,而北角的交通又十分便利,無論是在中環或太古城 工作,只需短短一程車便可抵達。|

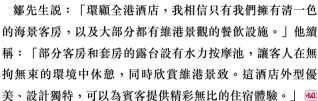
香港理工大學酒店及旅遊業管理學院副教授葉佔雄博士預 計,北角這家新酒店都會對區內產生很大影響。他說:「一 個新的大型項目會帶動周圍地區的發展,如某個地區已經相 當破落,那新項目可能成為社區更新的催化劑。

「雖然酒店的服務對象是遊客和商務旅客,但本地市民也 可受惠,特別是使用酒店的餐飲和娛樂設施。一家新的大型 酒店進駐某個正在發展的地區,肯定會令區內居民引以為 榮,更樂意見到區內不斷發展和進步。同時,酒店開業會創 造就業機會,促進本地經濟。|

要在現階段全面評估港島海逸君綽酒店對北角的長遠影

響,未免言之 過早,但可以 肯定的是,港 島海傍已有了一 個新地標,而賓客 們會更有興趣了解附

近地區的發展潛力。





説北角・話當年

港島北端的北角,市區發展的首個重要里程 可追溯至一九一九年。當年北角發電廠啟 用,帶動了區內發展,並於七十年後,即一 九八九年關閉。今天的電氣道正是為了紀念這座發電廠 而命名。

到一九四一年,北角設有安置國民黨部隊的難民營,香 港淪陷後,難民營則成為加拿大籍戰俘的集中營,而北角 的發展模式也與戰亂息息相關。

戰後,難民潮再次席捲香港,其中不少難民挾著資金從 號稱十里洋場的上海南下,望能在香港開創一番事業。 北角成為這些難民的落腳地,因此當年北角便有一個「小 上海」的稱號。

正如香港歷史學家 Jason Wordie 在其權威著作《Streets: Exploring Hong Kong Island》(香港大學出版社, 二〇〇二年)指出:「對今天的香港年輕人來說,日本和 東洋時裝潮流代表摩登和時尚…但在五〇年代之前,香港 曾經流行一股上海風;時至今天,我們從一些殘舊的牌匾 中,仍然依稀可辨美容院、食肆和理髮店在五十年前盛極 一時的情景。」

即使在今天,北角仍有不少事物勾起人們對五〇年代北 角全盛時期的回憶。當年,上海人聚居北角,十分團結, 但他們後來也意識到回鄉無望,許多人遷往香港其他地區 居住,並與本地廣東人融合和通婚。

當上海人的影響力減退,其位置漸漸由福建人取代。這 些福建人來自當時出現排華風潮的印尼,而經過一段時 日,「小上海」變成了「小福建」。

據一九五五年首度發表的健力士世界紀錄大全,北角是 當時全球人口最稠密的地區。

今天,北角的大街小巷仍留下不少「小上海」和「小福 建」的歷史足跡,包括上海理髮店和印尼雜貨店。街上行 人除了操本地廣東話外,閩南話也隨處可聞。

北角有不少事物,也反映出這些移民的政治取向。著名 的新光戲院位於英皇道和書局街交界,在一九七二年開 幕,專門放映愛國電影,宣揚許多北角街坊認同的意識形 態。新光戲院其後轉型為戲劇表演場地,是香港碩果僅存 的私營中式劇院。雖然近年不時傳出新光將要結業的消 息,但其租約於二○○九年初得到續期,保證本地粵劇界 最少在未來三年仍有用武之地。