

聯和市場活化項目 文物影響評估

背景

在第五期「活化歷史建築夥伴計劃」中，發展局局長於 2018 年原則上批准香港路德會社會服務處將位於聯和墟的聯和市場（位置圖載於圖一）活化為「聯和市場 - 城鄉生活館」。

2. 聯和市場是一幢建於 1951 年的單層市場建築。該市場於 2002 年結業，並於 2010 年 1 月被古物諮詢委員會評為三級歷史建築。該址將會被保育及活化，提供一）文物詮釋區、二）市場檔位、三）餐廳、四）公眾戶外空地（東面及西面廣場）及五）新翼。新翼將於東面廣場興建，提供輔助設施（聯和市場概觀照片載於圖二）。

文化價值聲明

一) 歷史價值

3. 聯和市場建於 1951 年，為聯和墟其中一部分。聯和墟是二次大戰後新界首個規劃而成的市鎮發展項目，並被視為當時現代化墟市的先驅；

4. 聯和墟由聯和置業有限公司建立，旨在於粉嶺提供一個規劃完善而自足的商住中心，可容納多種不同類型商舖及檔位、提供食水及電力，並改善交通基建。該項目水準之高獲公眾及政府一致認同；及

5. 聯和墟採取常見於新界的傳統買賣形式，在開業初期已設有特訂墟期進行農作物買賣，並於聯和市場一帶經營天光墟直至八十年代。

二) 建築價值

6. 聯和市場是香港戰後首幢私人建設的市場，可反映出其建築設計受新界條例規管，包括檔位需按所售物品分類、場所需達到衛生標準而設計。該建築物是香港碩果僅存的舊私營市場，實屬罕有；

7. 聯和市場為一所現代建築，建築形態偏重功能性，平面圖呈特色「E」型。設有高側窗及庭院，以促進空氣對流通風及自然採光，提升環

境衛生。主要特色包括深闊的簷篷、屋簷、入口圓角、及工整的窗口；及

8. 聯和市場正門上方立柱為獨特的裝飾藝術風格，相比其他戰後的市場建築物更具裝飾性。

三) 社會價值

9. 聯和市場曾經繁忙的室內及室外墟市商業活動，促進了社區聯繫，甚具社會價值。自建成以來，一直是該社區日常生活中心及地標。

文物影響評估

10. 按照發展局技術通告（工務）第 6/2009 號，我們已為該項目進行文物影響評估，目的為該項目擬備保育管理方案及評估工程計劃的擬議範圍及設計對文物所產生的影響。而有關的文物影響評估報告是根據古物古蹟辦事處(古蹟辦)在活化歷史建築夥伴計劃的資料冊中提出的保育指引擬備的，報告制定緩解措施以避免活化過程對該歷史建築物產生不良的影響，並概述未來詮釋、保養及管理策略等。

甲、 項目計劃

11. 根據路德會聯和市場－城鄉生活館有限公司提交的綜合項目計劃書，聯和市場將活化為「聯和市場－城鄉生活館」，設置檔位，包括提供與本地菜農合作銷售本地蔬菜及農產品的平台。建議的活化工作及計劃詳情如下：

- 一) 於東翼設立文物詮釋區，介紹粉嶺城鄉變遷、本地農業歷史及活化過程紀錄；亦會重現原來檔位場景，展示市場歷史記憶；
- 二) 於東面庭院設立室外展示區，以聯和墟作為新界農業匯點為主題；
- 三) 於中翼提供檔位及舖位，售賣本地農產品及傳統手工藝品，發展地區經濟；
- 四) 於西翼及西面庭院設立餐廳，以提供本地菜式；

- 五) 戶外廣場將成為社區聚腳點，會舉辦假日室外墟市、戶外放映、音樂表演、文化節慶等；及
- 六) 為社區不同對象設計適切的教育節目及導賞團，以了解城鄉關係。於東面廣場的新翼建有單車庫以舉辦單車導賞（聯和市場的擬議地下平面圖載於圖三）。

乙、保育原則

12. 參照文物影響評估報告中提供的保育原則所制定的保育計劃和聯和市場詮釋建議如下：

一) 建築物的用途

聯和市場的新用途須與原有用途相容，不應該損害市場的形象，並應避免對市場作出不必要的干預。

二) 環境佈局

- (i) 尊重和保留聯和市場連同東西兩片戶外空地的整體佈局；
- (ii) 位於東面廣場的新翼，外貌應低調，與市場相容而可分辨，避免喧賓奪主；及
- (iii) 假日室外墟市應採用臨時設置，避免恆常阻擋市場的景觀。

三) 保存建築構件

以最少干預的原則保存聯和市場及其建築特色的原真性，並應盡量原址保留及修復原來的建築特色元素（Character Defining Elements）。例如：

(i) 聯和市場 – 室外

- 中央雙坡屋頂連高側窗，兩旁平屋頂；

- 對稱的正面設計，包括中央入口附有旗桿和裝飾藝術風格立柱的護牆、兩旁入口附有旗桿的護牆；對稱的背面設計、側面設計和所有灰塑字體；及
- 肉檔入口、其他入口、庭院入口、窗口、木窗戶（部分連防盜鐵枝）及木門等。

(ii) 聯和市場 – 室內

- 整體空間佈局和建築結構；
- 檔位設計，包括其金屬部件、肉檔設計、沿後方通道而設的檔位；及
- 前辦公室的木門框和氣窗，及其水磨石地磚等。

四) 文件記錄

在進行保育工程之前及完成改建之後，須進行測繪及拍照記錄。

五) 詮釋

以導賞及展覽向公眾推廣聯和市場的文化價值。

丙、 主要設計方案

13. 活化計劃的主要工程如下：

一) 整體設計

- (i) 計劃旨在翻新及活化現存的市場為城鄉生活館，設立檔位及舖位、文物詮釋區及餐廳；
- (ii) 於東面廣場興建附有攀藤植物的新翼，提供單車庫，同時設有地下機房，以提供消防水缸及泵、花灑水缸

及泵、沖廁水缸及泵（擬議地庫平面圖載於圖四、剖面圖載於圖六及圖七）；及

- (iii) 於西面廣場設置新園景，包括一個雨水花園，並於東面廣場舉行假日墟市的地方設置戶外傢俱設施。

二） 保育及改建聯和市場為「聯和市場－城鄉生活館」

(i) 室外

- 除以下工程，建築物的立面不會作重大改動：
 - 移除正門簷篷下後加的臨時鋼架，並重建簷篷以復原原來面貌；
 - 擴大西面庭院其中一隻現有窗戶成為門口，並安裝新門，以便新菜檔運作；
 - 於西面庭院裝設一個新洗滌槽供餐廳及菜檔之用；
 - 於庭院加設帆布上蓋；
 - 將現有鐵閘換成新玻璃門、於現時通往東面及西面庭院的門口裝設新玻璃門、及於庭院入口裝設新鐵閘；
 - 將現時後加的窗戶換成與現存舊款窗戶設計相同的木窗；復原被圍封的窗口並裝上與現存舊款窗戶設計相同的木窗；
 - 把北面及庭院立面按需要把現有窗戶換成新金屬窗及百葉窗；
 - 於高側窗裝設可開關的新窗；及

- 將現有雨水管換成新雨水管。

(ii) 室內

- 除以下工程，室內間隔及佈局將會大致上得到保存：
 - 復原被移除的矮間隔牆以展示原有間隔、及改動現有矮間隔牆以建成新房間配合新用途；
 - 將現存市場檔位改成文物詮釋區，包括重現四款檔位及其他展示；及
 - 復原檔位前方的溝渠。

(iii) 保留以供歷史詮釋之用的建築構件

以下建築構件將予以保留及以導賞團形式詮釋：

- 中央雙坡屋頂連高側窗，兩旁平屋頂；
- 對稱的正面設計，包括中央入口護牆、兩旁入口護牆；對稱的背面設計、側面設計和所有灰塑字體包括「聯和市場」、「魚市場」、「菜市場」及「LUEN WO MARKET」；
- 肉檔入口、其他入口、庭院入口、窗口、木窗戶（部分設有防盜鐵枝）；及
- 整體上的空間佈局、檔位設計，包括其金屬部件及配件、肉檔設計、沿後方通道而設的檔位。

(iv) 為符合建築物條例（第 123 章）的法定要求或其他現代要求的改善工程：

- 只限於需要重建地面樓板的位置引入地下屋宇設備；

附件 A

- 為符合建築物條例的法定要求（如無障礙通道）而改良室內，包括平整地面、新增斜道及於側入口加設觸角警示帶、及於溝渠上加蓋等；
- 為提供新的屋宇設備及供維修用的通道，於屋頂新建罩屋、檢修門跟豎梯，連同相關加固工作（屋頂平面圖載於圖五）；
- 為符合高空工作安全要求，沿屋頂護牆加設從主要街道立面看不見的護欄；
- 加設避雷裝置；
- 為訪客及用戶提供舒適環境而增設分體式冷氣機及喉管；
- 安裝屋宇設備，如電力系統、消防系統、冷氣系統、供排水系統、灌溉系統等；
- 加設新男女洗手間、兒童洗手間、暢通易達洗手間及育嬰間；及
- 加設食物配製室、貯物室及電錶房。

丁、 改建工程的緩解措施

14. 對於無法避免受改建工程而影響的地方，以下為根據上述所訂立的保育原則而制定的緩解措施：

- 一） 為減底對市場的視覺影響，附有攀藤植物的新翼及其地下機房將會遠離市場而建。新翼連同所有裝置的最高點將會相當於或不高於市場護牆的最高點，以減底對整體佈局觀感的影響。新翼設計將低調，外貌應與市場相容而可分辨，以避免喧賓奪主；
- 二） 為減低對現存市場的影響，建造新翼及地下坑槽時將採取非撞擊挖掘方式。挖掘工程進行時，將採取預防措施，例如設置監測點，監察沉降及傾斜等；

- 三) 重建正門簷篷將會影響旗桿、梯級型護牆、裝飾藝術風格的中心裝飾、灰塑字體及招牌。重建前須先對受影響構件進行詳細測繪和攝影記錄。在技術可行的情況下，將受影響的構件謹慎地移走並予以保留，以作將來原址重置之用。至於技術上不可能原址重置的構件，則會按原來的物料、質感、顏色和細部複製並將之妥善記錄。在技術上可行的情況下，不可能原址重置的構件，會在現址其他地方展示以作詮釋；
- 四) 為減低對室內整體空間佈局觀感的影響，會在較不顯眼地方加設新房間。加建新磚牆的方式應讓原結構大致可見；
- 五) 為減低對歷史建築及結構的影響，擴大成新門口的窗戶選址於較不顯眼地方。新門口闊度將相當於原窗戶闊度。視乎註冊結構工程師的建議，新門口將以移除磚塊的方式開設；
- 六) 新洗滌槽選址於西面庭院較不顯眼的地方，設計將低調，與市場相容而可分辨，以避免喧賓奪主；
- 七) 高側窗的新玻璃窗均可開啟，並配以清玻璃，以保留其對室內通風及採光的功能；
- 八) 為配合營運需要而新加的帆布上蓋，將以可還原的方式安裝。安裝後原來的「E」型平面及室外庭院仍大致可見，安裝方式也會以盡量減低對歷史建築的影響為原則。帆布上蓋設計將簡約、樸素及輕巧，並架空裝設，容許自然光側照入庭院，以及避免阻擋室內通風；
- 九) 新門及閘將簡約樸素、與市場相容而可分辨，以避免喧賓奪主。在可行的情況下，現存的鐵製格柵及金屬部件會盡量原址保留；
- 十) 為了使溝渠大致可見，其上方將會以半透明的物料覆蓋；

- 十一) 新斜道將加設在較不顯眼的位置，並遠離正立面，斜道將會以 1:21 的斜度而建，因此斜道無需設置扶手。設計將盡量簡約，以避免喧賓奪主；
- 十二) 新建的罩屋、檢修門跟豎梯將建於較不顯眼、並且不被室外路上行人看見的地方。天台樓板的局部加固工程將位於較不顯眼的地方進行，訪客及用戶只會於附屬辦公室、食物配製室及洗手間內部才可看見。罩屋的結構不會對現屋頂增加荷載。而罩屋最高點亦將不會超過鄰近屋頂護牆高度；
- 十三) 護欄設計將盡量簡約，以避免喧賓奪主。視乎屋宇署的批准，若有足夠空間位置，將加設高 650 毫米、距離護牆 250 毫米的護欄，以避免行人可從街上看見；
- 十四) 為減低對歷史建築的影響，將有策略地選取較不顯眼位置排列外露的新銅帶避雷裝置，而該顏色將與其固定的表面顏色相符；
- 十五) 為減低對市場的視覺影響，空調雪種喉及消防花灑喉將置於屋頂較不明顯的位置。而可變製冷劑流量空調室外機亦將置於新翼，以減低對市場的視覺及屋頂結構荷載影響。而市場屋頂則只會裝設有限量的分體空調室外機連鋼架承托，並會將之置於現時市場屋頂靠近高身護牆位置，避免行人可從街上看見裝設；
- 十六) 新置屋宇設備將集中一起進入市場內，以減少在牆身開洞，並在技術可行的情況下盡量沿用現有洞口；
- 十七) 喉管安裝將不會影響中央通道高樓底的空間感；
- 十八) 在改建工程進行前，為原來的聯和市場進行測繪和攝影記錄。改建工程完成後的記錄圖則會在完工後呈交予古蹟辦；
- 十九) 會在工程合同中加入保護建築特色元素的要求，並在改建工程進行期間，由工地監督定期監察相關保護措施；及

- 二十) 在改建工程期間及未來營運時的所有翻新、改建和保養工程應遵循文物影響評估報告中定下的保育原則。

結論

15. 文物影響評估結論認為，只要採取上述建議緩解措施，擬議於聯和市場所進行的活化工程所造成的影響仍在可接受及可管理的範圍。路德會聯和市場－城鄉生活館有限公司確保所有的文物保育工程均會嚴格按照古蹟辦批准的文物影響評估報告進行。

路德會聯和市場－城鄉生活館有限公司

二零二零年九月





聯和市場正面



聯和市場背面

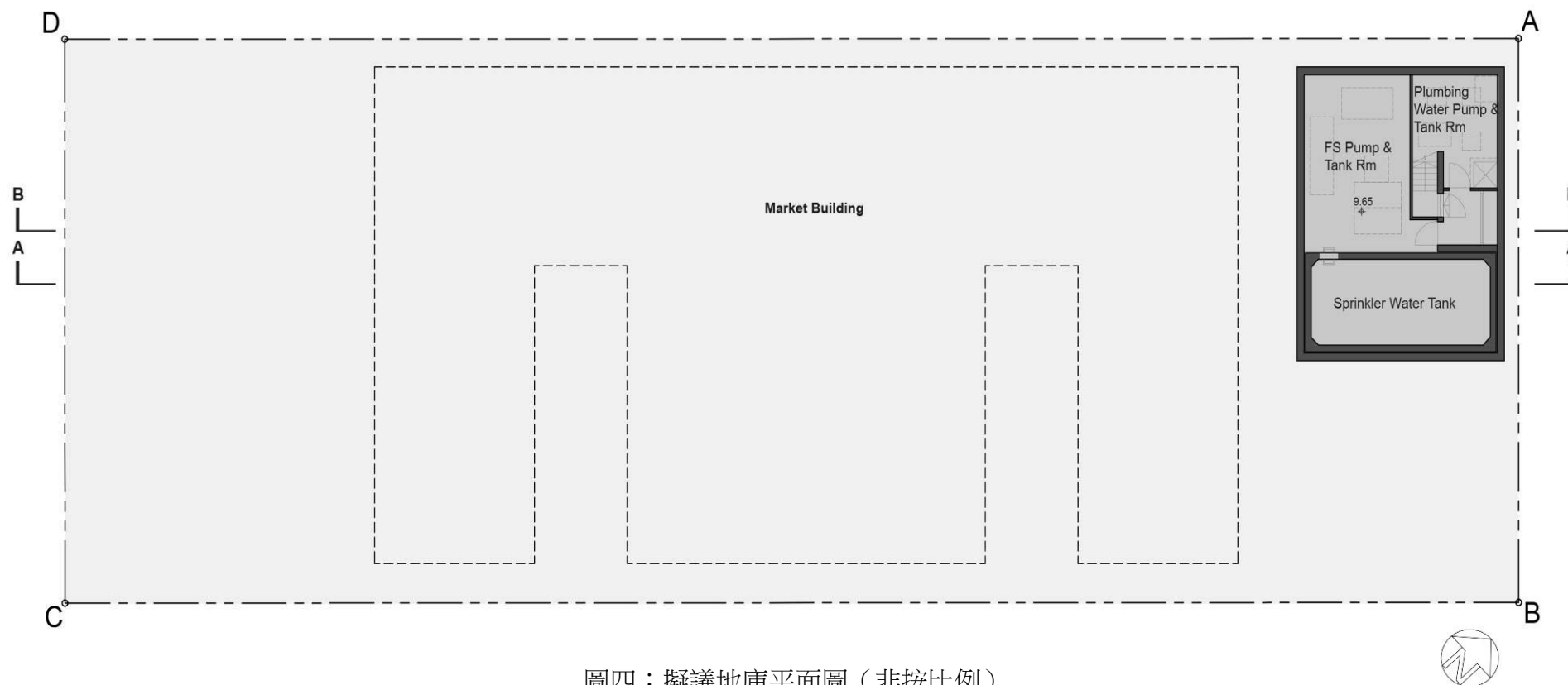


聯和市場的高空照

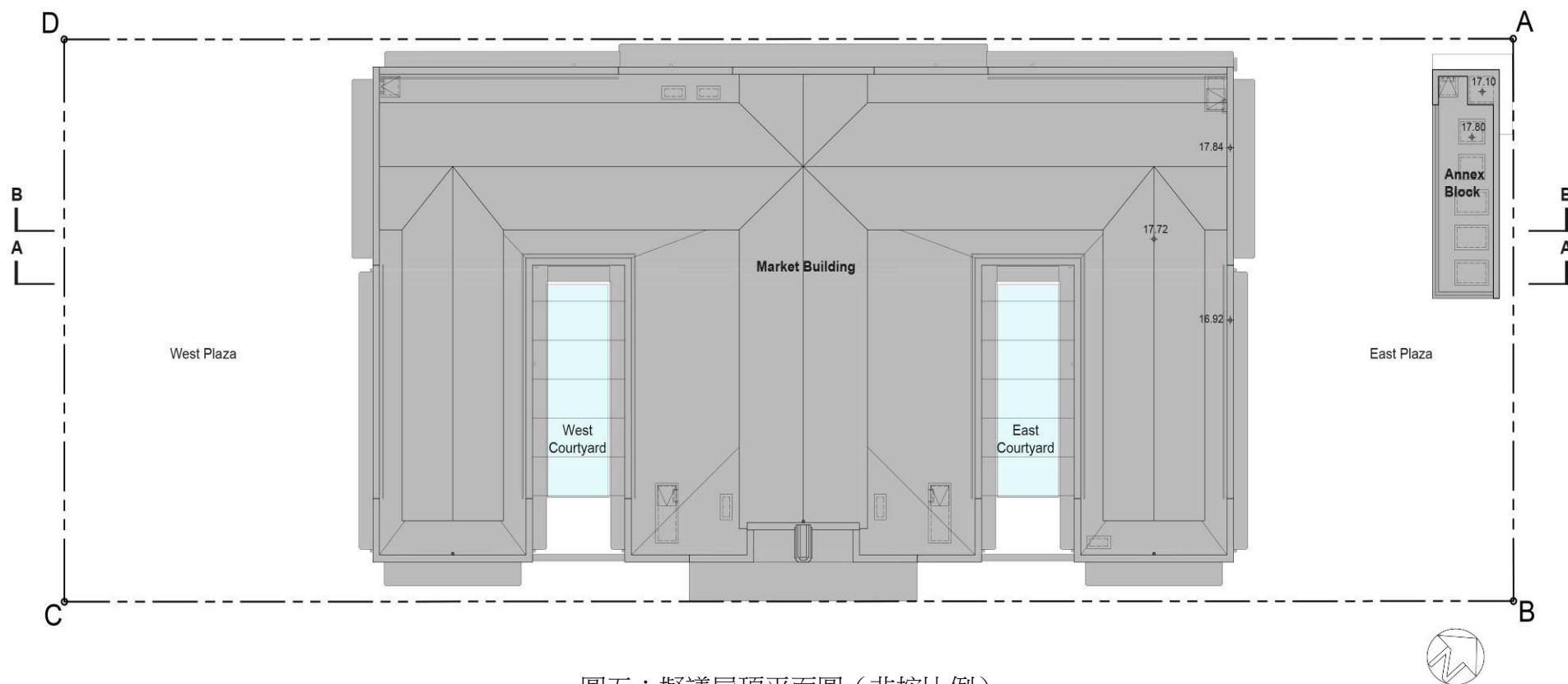
圖二：用地概觀照片



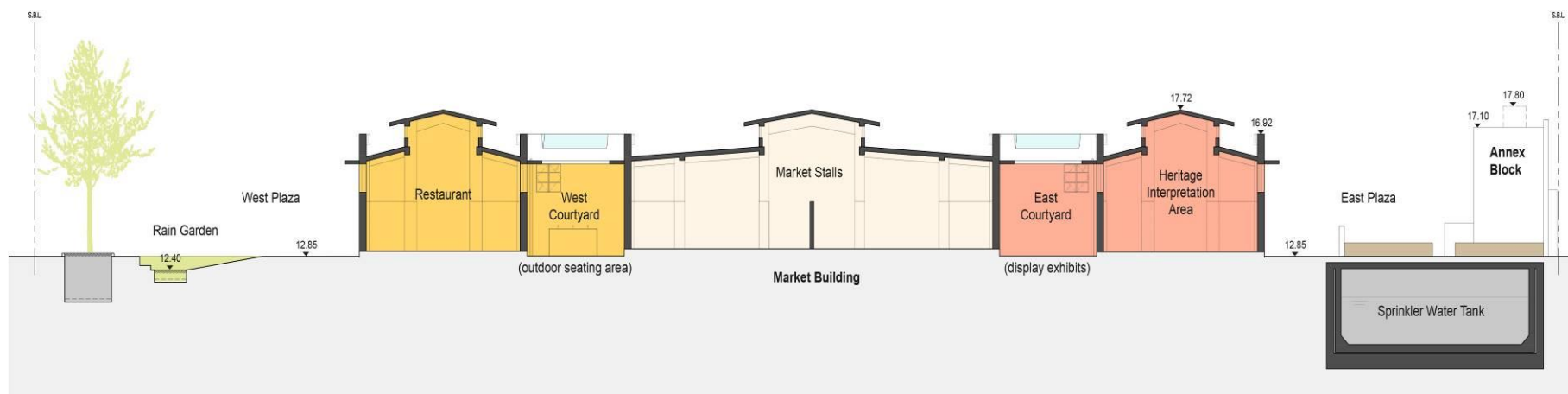
圖三：擬議地下平面圖（非按比例）



圖四：擬議地庫平面圖（非按比例）



圖五：擬議屋頂平面圖（非按比例）



圖六：A A剖面圖（非按比例）



圖七：B B剖面圖（非按比例）



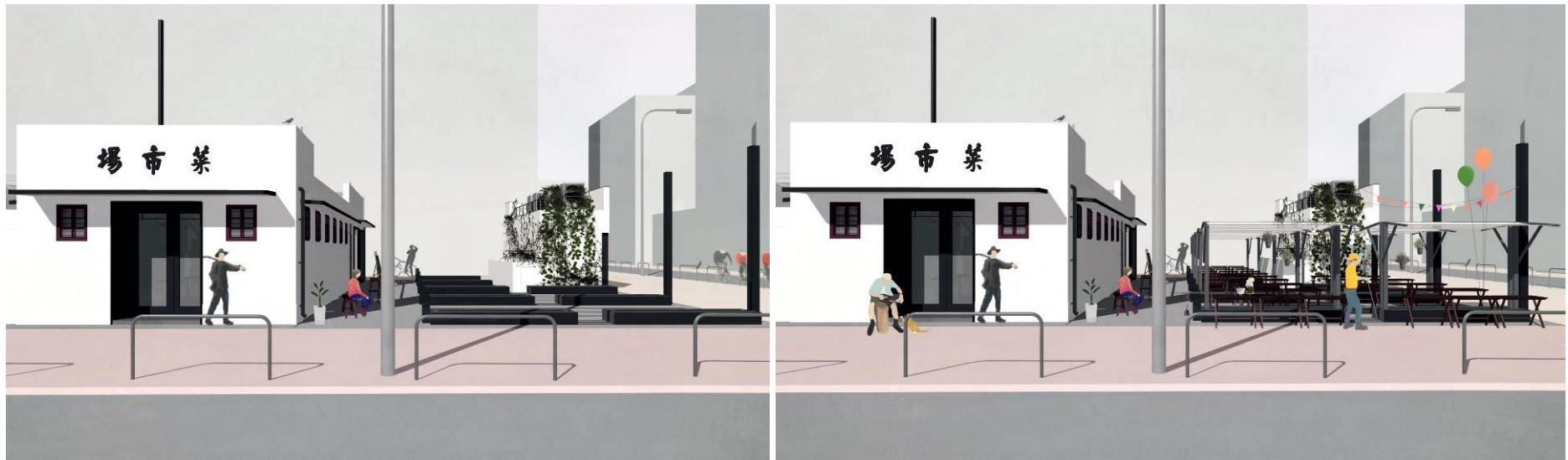
圖八：聯和市場與毗連空地概觀的構想圖



圖九：聯和市場與新翼的構想圖



圖十：聯和市場正面的構想圖



圖十一：東面廣場平日（左）及用作假日墟市（右）的構想圖



圖十二：西面庭院的構想圖



圖十三：室內餐廳的構想圖