

九龍旺角荔枝角道 119 號

雷生春

文物評估報告

歷史價值

雷生春位於九龍旺角荔枝角道 119 號，是一幢四層高的唐樓¹，位處一幅三角形土地上。雷生春建於一九三一年，由九龍巴士(一九三三)有限公司(九巴)其中一名創辦人雷亮(一八六三年至一九四四年)擁有。雷氏家族在地舖經營「雷生春」藥店，並居於樓上各層。自二零一二年，雷生春被活化成中醫藥保健中心，該建築物見證了一個備受尊重的家族的歷史，包括他們經營的藥店在第二次世界大戰前後的經濟活動。

雷亮，別名雷鴻維，生於廣東台山中醫家庭。他在一九二二年來到香港，與同鄉雷維信在西區開設貿易公司。一九二九年三月十一日，雷亮買入九龍內地段第 2792 號的地皮，即荔枝角道 119 號，並委聘建築師 W. H. Bourne 設計雷生春。

雷生春於一九三一年興建，一九三四年裝修及配備家具後，雷氏家族便遷入該處。雷亮在地舖開設藥店，家人則在樓上居住，年長的住一樓，年輕的住二、三樓。藥店有一副對聯嵌有「雷生春」三字²，喻意雷氏生產的藥品能治癒病人。由於建築物頂部有店名的大型灰塑，所以街坊亦以店名稱謂大宅。

據雷氏家族所述，雷生春只生產和售賣一種跌打藥酒³，主治骨傷跌打。由於該跌打藥酒並非為牟利而生產，因此沒有大規模生產和宣傳，雷亮只想利用藥酒造福社群。事實上，從採購藥材、生產、包裝，以至分銷藥酒，都是由雷氏家人在雷生春一手包辦。雖然如此，藥酒還是口碑載道，

¹ 本報告將以唐樓統稱這類下舖上居的建築物。

² 雷生春藥店掛上的對聯為「雷雨功深揚灑露，生民仰望藥回春」。該副對聯是由雷亮的友人相贈，恭賀店舖開張。

³ 雖然藥水的包裝紙盒和廣告載有不同的名稱及功效，例如「八寶跌打刀傷藥露」和「八寶跌打刀傷止血水」，甚至有治理牙肉腫痛的功效，它們都是指同一種產品。

不僅甚受附近坊眾歡迎，雷亮的家鄉及海外的台山社群(例如在美國、澳洲、東南亞，遠至秘魯的同鄉社群)也對它需求甚殷。這些藥酒通過雷亮的貿易公司萬信隆金山莊出口到這些地方。

雷亮在一九四四年辭世，幾年後，由於家族成員無意繼續經營，藥店只好關門。雷氏家族把面向荔枝角道的兩個地舖租予仁和及大同兩間男裝裁縫店，直到一九七二年。

一九六零年代，隨着家族成員繁衍，居住空間漸見不足。雷氏家族最終遷出，並讓與同鄉親友暫住。一九七二年，部分雷氏家族成員成立金利源置業有限公司，從其他業權人手上全數購入建築物的其餘份額，雷生春自此由該公司獨資擁有。⁴

二零零零年，雷氏家族決定將建築物贈予香港政府作保育之用，轉讓業權程序於二零零三年完成。雷生春在二零一二年由香港浸會大學成功活化為中醫藥保健中心。

雷生春由 W. H. Bourne 設計，是少數自一九三零年代留存至今的特色唐樓。建築物一樓至三樓用作住所，地下則是店舖。典型戰前唐樓大多由本地建築商以樣板設計，「依樣葫蘆」建造，但雷生春卻是由建築師按客人要求特別設計而成。

建築價值

雷生春位於荔枝角道與塘尾道交界，正立面採用弧形設計、配以長方形框架及有設計特色的欄杆。建築物為新古典主義風格，帶有裝飾藝術元素，常見特色包括明顯的水平線條和大量古典元素。一九三零年代的唐樓多採用這種混合風格。地下有八根花崗石柱，使遊廊延伸到行人路上，形成迴廊。這類建築屬於「遊廊式唐樓」。迴廊上方的遊廊寬闊，既使內部有充足自然光和通風，亦可為路人遮蔭擋雨。

樓上內部採用開敞式設計，沒有固定間隔。每層均有

⁴ 根據雷亮的遺囑，雷生春由他的多個兒子繼承。其中，雷福康、雷禮唐和雷祺庸是金利源置業有限公司的董事。該公司以 79 萬 4 千元從其他業權人手上全數購入雷生春其餘的份額。

一個廚房，以及一個設有抽水馬桶的浴室。樓上住所和天台另設樓梯通往地下，讓家族成員無需經由舖面出入。

雷生春內部曾經翻新，亦稍作改建及加建，但原有的建築面貌和大部分獨特的建築特色都保存完好。政府正式接收雷生春後曾作基本修葺，包括移除改建部分、恢復原本的開敞式設計，以及進行加固工程。

保持原貌程度

把雷生春活化成中醫藥保健中心的改建及加建工程，於二零一一年展開。建築物的活化工程包括：加建樓梯用作走火通道、升降機、可供殘疾人士使用的廁所；修復和加固現有結構和構件；沿遊廊加設玻璃圍封；以及裝設排水、防火、電力及空調設施等。工程按照最少干預的原則進行，以保持建築物原貌和結構完好，同時滿足現今需要，加設的新設施在需要時可盡量還原。為盡量避免干擾建築物的立面及整體性，項目團隊特意在建築背立面外廊旁邊，以鋼鐵和玻璃加建了樓梯，並以特製玻璃圍封遊廊，以及將太陽能熱水器、消防水缸及空調系統隱藏在天台上。

雷生春藥店原位於地面夾角處，其主要特色均得以保留，例如雷生春木牌匾、商店櫥窗連遮板及正門上的玻璃嵌板飾有雷生春商標。原有特色及構件深化了該建築的原貌程度。

雷生春在本港戰前唐樓中屬少見例子，因為當時本港大部分唐樓通常由本地建造商以「樣板」方式設計和興建，但雷生春則由建築師根據土地狀況及業主意見而特別設計。此外，花崗石柱連裝飾柱頂、地磚、木門窗、鐵柵、水磨石外牆和樓梯等大部分原有特色及構件均妥善保存。建築物內設有抽水馬桶也是本港戰前住宅樓宇所少有。除了建築形式獨特，雷生春更體現出一個本港備受尊重家族的早期歷史，及反映出早年藥店的經濟活動，是本港的罕見例子。

罕有程度

雷生春在多方面具社會意義。首先，它是區內著名的地標。其次，雷生春是知名的跌打藥店，過去為旺角及深水埗的坊眾服務。雷氏生產的藥酒更通過雷亮的貿易公司行銷海外。雖然藥酒及藥店已不復存在，但雷生春這幢建築卻能

**社會價值和
地區價值**

喚起對有關產品及藥店的記憶。

二零零零年，雷氏家族提出把雷生春無償贈予政府，以作保育用途，是捐贈在本港前所未有。雷氏的慷慨捐贈體現出一個家族對本港文物保育的支持。

二零零八年，雷生春獲納入發展局推出的第一期「活化歷史建築伙伴計劃」。香港浸會大學在二零一二年成功把該建築活化為中醫藥保健中心，一直營運至今。活化項目讓雷生春重新向社區提供醫療服務。雷生春經活化後成為本地及海外遊客到訪的景點。項目獲得設計及建築專業的肯定，在二零一三年獲香港建築師學會選為「二零一二年主題建築獎—文物建築」組別的得獎作品。

由雷生春可步行至附近的歷史建築，例如舊九龍警察總部(二級歷史建築)；太子道西 190 至 204 號、太子道西 210 至 212 號(全屬二級歷史建築)；太子道西 177 及 179 號(三級歷史建築)；運動場道 1 及 3 號(三級歷史建築)；彌敦道 729 號(三級歷史建築)及廣東道 1235 號(三級歷史建築)。這些歷史建築集體見證着旺角的社會文化發展，而包括雷生春在內的多幢唐樓，更可展現出唐樓建築的特色，尤其是戰前的唐樓。

組合價值

參考資料

香港歷史檔案館歷史檔案

HKRS No. 57 D.&S. No. 6/10702 〈香港占領地總督部家屋登錄所〉

香港土地註冊處文件記錄

“Lease of Kowloon Inland Lot No. 2792,” (11 March 1929).

“Memorial, no. 930573,” (3 October 1972).

“Kinliland Investment Company Limited. Assignment of Kowloon Inland Lot No. 2792,” (October 1972).

報章

“Renovation the remedy.” *South China Morning Post*, 2 May 2012.

〈“雷生春”的活化重生〉，《中國文物報》，2013年7月24日。

〈活化雷生春 加裝電梯興建於外牆〉，《成報》，2008年3月6日。

〈雷生春活化存難度〉，《大公報》，2008年3月6日。

〈雷生春返魂有術〉，《太陽報》，2012年4月25日。

〈雷生春尋自負盈虧營運商 倡開放予公眾 提供社區服務〉，《明報》，2007年2月21日。

〈雷生春開店 維修成本高〉，《明報》，2008年3月6日。

吳永順：〈活化雷生春 讓歲月留痕〉，《星島日報》，2012年4月16日。

吳倩瑩：〈沉睡半世紀 雷生「回」春〉，《東方日報》，2012年

4 月 19 日。

陳天權：〈雷生春〉，《大公報》，2012 年 4 月 21 日。

高志堅、王小青：〈九巴創辦人之孫雷添良：向爺爺學習「雷生春」精神 勤奮做實事〉，《明報》，2012 年 4 月 23 日。

鄭敏華：〈雷生春樓 古迹生財試點〉，《東方日報》，2003 年 4 月 14 日。

黎佩芬：〈雷生春無償捐出 九巴創辦人祖屋、闢作古蹟展覽〉，《明報》，2003 年 10 月 6 日。

書刊及其他資料

AGC Design Limited, “Revitalisation Scheme Conversion of Lui Seng Chun into Hong Kong Baptist University Chinese Medicine and Healthcare Centre”, in *HKIA Journal*, Issue No. 64, 2012, pp. 94-97.

(http://www.hkia.net/en/pdf/journal/HKIAJ_64_71-83.pdf, accessed on 31 January 2022)

“Awards: Lui Seng Chun Chinese Medicine Centre”, website of AGC Design Limited.

(<https://www.agcdesign.com.hk/en/awards/>, accessed on 23 February 2022)

“Batch I of Revitalisation Scheme” (第一期活化計劃), Website of Revitalisation Scheme, Commissioner for Heritage Office.

(<https://www.heritage.gov.hk/en/revitalisation-scheme/batch-i-of-revitalisation-scheme/batch-i-historic-buildings/index.html>, accessed on 29 January 2022)

“Revitalising Historic Buildings Through Partnership Scheme: Lui Seng Chun Resource Kit” (〈活化歷史建築伙伴計劃：雷生春資料冊〉), Website of Revitalisation Scheme, Commissioner for Heritage’s Office.

(https://www.heritage.gov.hk/filemanager/heritage/en/content_56/Resource_kit_Lui_Seng_Chun.pdf, accessed on 30 January 2022)

Hong Kong Baptist University (prepared by AGC Design Ltd.), *Heritage Impact Assessment Conservation Management Plan for Lui Seng Chun*, April 2010.

(<https://www.amo.gov.hk/filemanager/amo/common/form/20100427-LUI-SENG-CHUN-HIA.pdf>, accessed on 31 January 2022)

“Hong Kong Baptist University School of Chinese Medicine – Lui Seng Chun”, website of Hong Kong Baptist University School of Chinese Medicine.

(<https://scm.hkbu.edu.hk/lsc/en/index.html>, accessed on 26 January 2022)

“HKBU School of Chinese Medicine – Lui Seng Chun Revitalisation Project Wins Special Architectural Award by HKIA” (「香港浸會大學中醫藥學院—雷生春堂」活化項目獲選香港建築師學會「主題建築」得獎作品), website of *HKBU News*, 5 June 2013.

(<https://bunews.hkbu.edu.hk/news/people/hkbu-school-of-chinese-medicine-lui-seng-chun-revitalisation-project-wins-special-architectural-award-by-hkia>, accessed on 23 February 2022)

Kwok, Eva. *A New Lease of Life: the Story of Lui Seng Chun* (《活化重生—雷生春的故事》). Hong Kong: Hong Kong Baptist University, 2012.

Lee, Ho Yin and DiStefano, Lynne. *Tong Lau: A Hong Kong Shophouse Typology*. View at website of *Gwolo: Old Hong Kong*.

(<https://gwulo.com/tong-lau-Hong-Kong-shophouse>, accessed on 31 January 2022.)

“Mong Kok’s Historical Lui Seng Chun Tenement donated to

People of HK”, website of *Press Release of Hong Kong SAR Government*, 7 Oct 2003.

(<https://www.info.gov.hk/gia/general/200310/07/1007134.htm>, accessed on 21 February 2022.)

Siu, Kwok Kin, and Sham, Sze, “Lui Seng Chun Lau (Building).” *In Heritage Trails in Urban Hong Kong* (Hong Kong: Wan Li Book Co., Ltd. 2001), pp. 145-147.

Tam, Vivian W. Y., Fung, Ivan W.H. and Sing, Michael C.P. , “Adaptive reuse in sustainable development: An empirical study of a Lui Seng Chun building in Hong Kong,” *Renewable and Sustainable Energy Reviews*, 65 (2016), pp. 635-642.

Vigers HK Limited. *Specialist Conservation Study for Lui Seng Chun*, commissioned by Architectural Services Department, March 2001.

〈行政長官出席「香港浸會大學中醫藥學院－雷生春堂」開幕典禮致辭全文〉，《香港特區政府新聞公報》網頁，2012年4月25日。

(<https://www.info.gov.hk/gia/general/201204/25/P201204250338.htm>, accessed on 25 January 2022)

〈雷生春活化為中醫藥保健中心〉，《活化@Heritage—活化歷史建築通訊》，第24期(2012年5月24日)。

(https://www.heritage.gov.hk/filemanager/heritage/en/content_46/devb_cfh_newsletter24_final2.pdf, accessed on 24 January 2022)

〈雷氏家族訪問紀錄〉，古物古蹟辦事處，2001年11月9日。

林中偉：〈香港建築保育歷程 1970-2010〉，《香港建築師學報》(HKIA Journal)，第60期，頁92-95。

(http://www.hkia.net/uploads/tc/publication/journal/HKIA_Journal_60.pdf, accessed on 24 January 2022)

林中偉：《建築保育與本土文化》。香港：中華書局(香港)有限

公司，2015 年，頁 80-82。

祈宜臻：《活現古蹟：工廈、活化、新生》。香港：商務印書館香港有限公司，2019 年。

香港浸會大學物業處雷生春項目組：〈雷生春的活化重生〉，載國家文物局編：《海峽兩岸及港澳地區建築遺產再利用研討會論文集及案例匯編(上)》(北京：文物出版社，2013 年)，頁 84-94。

楊淑敏、李翠媚、李煒佳編：《古蹟黃頁(九龍篇)》。(香港：小島出版社，2010 年)，頁 158-161。

關慧玲：〈城市怪屋之謎〉，《壹週刊》，1999 年 2 月 5 日，頁 78-82。