

活化歷史建築伙伴計劃

雷生春

資料冊



目錄

I. 引言

II. 歷史背景及建築特點

- 2.1 歷史背景
- 2.2 建築特點

III. 用地資料

- 3.1 位置
- 3.2 用地界線
- 3.3 用地面積
- 3.4 主要基準線水平

IV. 建築物資料

- 4.1 建築物
- 4.2 歷史評級
- 4.3 用途分配表
- 4.4 建築用料
- 4.5 內部通道
- 4.6 主要改建及加建工程
- 4.7 結構評估
- 4.8 屋宇裝備及公用設施

V. 周圍環境及前往途徑

- 5.1 毗鄰環境
- 5.2 前往途徑

VI. 保育指引

- 6.1 一般保育方法
- 6.2 特定保育規定

VII. 城市規劃事宜

VIII. 土地及樹木保育事宜

- 8.1 土地事宜
- 8.2 樹木事宜

IX. 斜坡維修

X. 符合可行用途的技術考慮及資料

- 10.1 可予考慮的用途
- 10.2 技術方面的考慮
- 10.3 可行用途的進一步資料

附錄

附錄 I	位置圖
附錄 II	用地界線圖
附錄 III	基準線水平圖則
附錄 IV	用地及建築物資料摘要
附錄 V	建築圖則
附錄 VI	建築物照片
附錄 VII	評級界線圖
附錄 VIII	顯示毗鄰環境的圖則
附錄 IX	前往途徑圖則
附錄 X	須予保存的建築特色列表
附錄 XI	建築特色處理規定列表
附錄 XII	建築特色處理建議列表
附錄 XIII	分區計劃大綱圖

I. 引言

1.1 本資料冊為申請機構提供資料，以便就活化歷史建築伙伴計劃（活化計劃）擬備建議書。本資料冊所提供的資料包括：

- 第 II 部分 歷史背景及建築特點；
- 第 III 部分 用地資料；
- 第 IV 部分 建築物資料；
- 第 V 部分 周圍環境及前往途徑；
- 第 VI 部分 保育指引；
- 第 VII 部分 城市規劃事宜；
- 第 VIII 部分 土地及樹木保育事宜；
- 第 IX 部分 斜坡維修；以及
- 第 X 部分 符合可行用途的技術考慮及資料。

1.2 在擬備建議書時，申請機構應特別致力：

- (a) 彰顯建築物的歷史價值；
- (b) 遵從保育指引；以及
- (c) 在保持建築物的原有建築真確性及遵從現行法定樓宇管制規定之間謀取平衡。

我們明白(c)項的工作頗為複雜，現提出下列建議，以便申請機構考慮：

- (a) 如用地的情況容許，而又有費用合理的技術上可行解決方法，則建議書應致力提出進行恰當的修建工程，以遵從樓宇管制的規定，但建築物的主要歷史特色必須予以保留；以及
- (b) 應盡量保存歷史建築的外牆，如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他較不顯眼處進行。

1.3 我們已根據所得資料，就每幢建築物提出數個似乎可行的建議用途。不過，有關用途的技術可行性仍有待申請機構進一步審核。

- 1.4 我們希望提供的資料有用，但在建議書定稿之前，各申請機構還須自行核證有關資料；特別是第 4.7 部分「結構評估」中所載的資料，僅屬粗略估計。
- 1.5 活化計劃秘書處會提供一站式服務，以協助申請機構，並在有需要時，轉介他們到有關部門。申請機構可透過下列途徑，與活化計劃秘書處聯絡：

地址：香港中環美利大廈 21 樓
活化歷史建築伙伴計劃秘書處

電郵：rhb_enquiry@devb.gov.hk

電話：2848 6230

傳真：3167 2665

II. 歷史背景及建築特點

2.1 歷史背景



雷生春位置圖

雷生春地址：九龍旺角荔枝角道 119 號

雷生春位於人口稠密的九龍中心地帶，坐落於一幅三角形地段，是雷亮先生（又名雷鴻維）興建和擁有的一幢唐樓（港式舖居的本地名稱）。

雷亮先生出生於廣東省台山縣，來港後經營運輸及貿易生意，長袖善舞，並且是九龍汽車（1933 年）有限公司的創辦人之一。

1929 年，雷氏向政府購入荔枝角道 119 號土地，並聘請擅長設計舖居的本地建築師布爾(W. H. Bourne)設計雷生春。建築物約於

1931 年落成，地下為一間名為「雷生春」的跌打藥店，樓上各層則用作雷氏家人居所。雷氏的藥品當年在本地和海外均甚具口碑。

雷亮先生於 1944 年逝世，「雷生春」亦於數年後結業。建築物地下其後曾出租作洋服店。六十年代後期，雷氏後人相繼遷出，樓房上層及後由親友住用。

2000 年，雷氏家族向古物古蹟辦事處提出把建築物捐贈政府的建議。2003 年，大樓的擁有權移交到政府手上。

建築物落成之時，當局尚未訂立更為嚴緊的 1935 年《公共衛生及建築物條例》，因此該建築物只須符合該條例 1903 年版較少限制的規定便可，即每幢建築物須在後方設置小面積的露天地方作天然通風用途；建築物的高度不得超逾對開街道的闊度或 75 呎，以較少者為準；以及每幢建築物的深度不得超逾 40 呎。

雷生春不單見證本港著名家族的發展史，而且展現香港昔日的社區生活、經濟活動和建築特色。2000 年，雷生春獲評為一級歷史建築物。

2.2 建築特點

雷生春樓高四層，是典型的唐樓，正門設於荔枝角道和塘尾道交界。建築物糅合了現代流線（裝飾藝術）風格中一氣呵成的橫線設計與鮮明的古典元素，這些元素見於建築物的方形框架和其上的欄杆裝飾。建築物寬闊的露台，加上頂層外牆嵌有家族中藥店號的石匾，盡顯香港戰前唐樓典型的建築風格。

建於三十年代而別具一格的舖居已所餘無幾，零星分散於香港境內，雷生春是現存少數舖居之一。當時設有露台的標準舖居，大多由本地承建商仿照「畫本」設計和建造，而雷生春之所以與別不同，是因為建築物按照雷氏家族的要求度身設計和興建。

III. 用地資料

3.1 位置

雷生春位於荔角道與塘尾道交界。地址在九龍旺角荔枝角道 119 號。位置圖載於**附錄 I**。

3.2 用地界線

雷生春的用地界線圖載於**附錄 II**。

3.3 用地面積

用地面積約為 123 平方米。

3.4 主要基準線水平

該用地的主要基準線水平在主水平基準以上4.5米。該用地周圍的主要基準線水平載於**附錄 III**。

用地的資料摘要載於**附錄 IV**。

IV. 建築物資料

4.1 建築物

雷生春樓高 4 層，以鋼筋混凝土築建，位處荔枝角道與塘尾道交界一隅。雷生春依所在地段的三角形狀而建，沿兩條主要道路建設主牆，位於塘尾道的側門入口設有後院。

1、2、3 樓均建有寬闊的外廊，伸延出行人道之上。

建築物的建築圖則包括建築物平面圖、樓面平面圖、主要立視圖及截面圖，載於**附錄 V**。

顯示雷生春整體外觀及內部布局的照片，載於**附錄 VI**。

4.2 歷史評級

2000 年 10 月，古物諮詢委員會把雷生春評定為一級歷史建築。一級歷史建築的定義是「具特別重要價值而必須盡可能予以保存的建築物。」

古物諮詢委員會亦建議採取措施宣布雷生春為古蹟。評級界線圖載於**附錄 VII**。

4.3 用途分配表

	用途	大約總樓面面積（平方米）
地下	跌打藥店 靠塘尾道的一面設有後院	84.7 (包括佔地 16 平方米的後院)
1 樓	住所、廚房及廁所 露台	171 (包括佔地約 116.5 平方米的露台)
2 樓	住所、廚房及廁所 露台	171 (包括佔地約 116.5 平方米的露台)
3 樓	住所、廚房及廁所 露台	171 (包括佔地約 116.5 平方米的露台)

天台	無	無
----	---	---

4.4 建築用料

雷生春是鋼筋混凝土建築物的早期例子。雷生春的建築材料及終飾摘錄如下：

建築用料			
樓板和橫樑	牆壁	欄杆 (外廊)	支柱
鋼筋混凝土	磚牆	石板放置在以鋼筋混凝土建成的甕狀支承上	地下用花崗石；上層用鋼筋混凝土 新的結構鋼柱支撐後院的陽台

終飾	
外牆	內牆
牆壁和天花：批盪加外塗紋理漆 外廊：圖案瓷磚	牆壁：批盪和髹漆 地板：圖案瓷磚

4.5 內部通道

4.5.1 一般說明

建築物的通道布置十分簡單－塘尾道行人路入口處有樓梯通往上層，而後院則可經地下店舖或塘尾道後門進入。

4.5.2 暢通無阻的通道

雷生春地面設有暢通無阻的通道，但沒有通往上層的暢通無阻的通道。上層和天台只能使用樓梯到達。建築物內沒有裝設升降機。

4.6 主要改建及加建工程

建築署曾對雷生春進行大型修葺及復修工程，清拆了造成阻礙的早期改建及加建部分，例如修復原來內部布局（開放式），而外廊亦按原來設計打開。

由於原來支柱嚴重損壞，因此已安裝新的結構鋼柱，以支撐可眺望後院的陽台。

4.7 結構評估

4.7.1 結構

雷生春的結構系統包括鋼筋混凝土淺墊式地基支撐花崗岩柱，連鋼筋混凝土橫樑、地面及牆壁。

2004 年 8 月邁進萬碩有限公司為雷生春進行的結構勘察報告指出，樓宇地基比現有地面低約 1 米，地基大約 1.5 米闊和 300 毫米厚。地面層與 1 樓底部之間的外柱以約 610 毫米 x 500 毫米的花崗岩石塊建成。內柱以磚塊建成，磚塊闊約 250 毫米，整體連終飾為 280 毫米闊及 400 毫米深。樓面以鋼筋混凝土橫樑及樓板建成。樓板深 100 毫米，以鋼筋混凝土建成。樓板底部有兩層正交鋼筋。

4.7.2 評估

目視檢查發現每層的牆壁及橫樑均有一些細小裂縫(0.5 米 - 2 米長)，但不見有混凝土剝落情況。結構支柱、橫樑及地板的狀況合理，但建議對這些結構構件進行日常保養工作。

4.7.3 載荷評估

由於建築物在 1933 年建成，因此相信建築物沿用倫敦市議會(LCC) — 1915 年的設計。LCC 1915 訂明，住宅樓宇的樓面負荷量為每平方呎 70 磅(=3.35 千帕斯卡)。

根據目視檢查和樓宇年齡推斷，可能須對原來的設計荷載應用 30% 的折減系數。因此，每層的載重預計為 2.3 千帕斯卡。如需更準確的樓面負荷能力資料，成功申請機構應進行鑽取土芯測試及其他化驗，以核實樓面負荷量。

4.7.4 建議

成功申請機構應進行詳細勘察和一些可行的實驗室化驗，以斷定建築物現時的狀況，從而核實樓層的可容許負載，並獲取其他資料，以便活化再用該建築物。

4.7.5 結論

- 現時建築物的狀況良好。
- 建築物只須進行小型修葺工程。
- 每層的負荷能力估計約為2.3千帕斯卡。

4.8 屋宇裝備及公用設施

雷生春現有的屋宇裝備及公用設施載列如下：

屋宇裝備	現有設施
機械、通風和空調系統裝置	<ul style="list-style-type: none">■ 沒有發現空調系統。■ 沒有發現抽氣扇／掛牆扇。
消防裝置	<ul style="list-style-type: none">■ 建築物內沒有發現濕式消防系統(即消防龍頭／喉轆及灑水系統)。■ 建築物內沒有發現手動火警鐘、亮燈警報器及／或自動火警警報系統。■ 裝有出口標誌。
供電	<ul style="list-style-type: none">■ 地下樓梯旁裝有 100A 三相供電連漏電斷路器及中華電力的電錶。■ 沒有發電機組或緊急電力供應。
升降機	<ul style="list-style-type: none">■ 建築物沒有升降機或自動扶梯。
水管及排水裝置	<ul style="list-style-type: none">■ 塘尾道行人入口大門裝有一條直徑 25 毫米的食水接駁喉管。不過水錶已拆除。■ 建築物沒有發現沖廁水供應。■ 該址的地面水會流入雨水渠，經一條渠道排入附近的政府沙井。■ 該址內沒有發現末端污水沙井。
煤氣裝置	<ul style="list-style-type: none">■ 未見建築物接駁煤氣供應。

建築物的資料概要載於**附錄 IV**。

V. 周圍環境及前往途徑

5.1 毗鄰環境

荔枝角道和塘尾道是區內的主要道路，雷生春位於該兩條道路交界處的顯眼位置。該區以輕工業和商業買賣集於一身著稱，為區內外的市民提供服務。舉例說，雷生春對面的另一邊荔枝角道，零售及批發店舖林立，吸引區外販商光顧。

然而，兩條主要道路把雷生春與四周環境隔開，令該建築物獨立於較為接近深水埗的行人集中地；該集中地可經港鐵太子站到達。

鄰近範圍內具價值和重要的項目，載於**附錄 VIII**。

5.2 前往途徑

5.2.1 前往該址途徑

該址位於荔枝角道和塘尾道交界，兩者都是擁有 6 至 8 條行車線的通衢大道。巴士和小巴等公共交通工具可直達該址。車站位於荔枝角道的雷生春對面。從港鐵太子站步行前往該址僅需 10 分鐘。

5.2.2 車輛通道

車輛可沿荔枝角道和塘尾道前往雷生春。前往途徑圖則載於**附錄 IX**。

5.2.3 緊急車輛通道

荔枝角道和塘尾道均可作為雷生春的緊急車輛通道。

5.2.4 上落客貨區

該址並未設有上落客貨區。

5.2.5 停車處

該址前面並無泊車位或路旁停車處。最接近該址的收費錶停車位在大南街沿路。

5.2.6 行人通道

行人可從荔枝角道雷生春的臨街店舖進入。該行人通道有外廊覆蓋。

5.2.7 暢通無阻的通道（該址）

荔枝角道的臨街店舖設有暢通無阻的通道。由於塘尾道入口有梯級，因此並無暢通無阻的通道到達後院。

5.2.8 垃圾收集站

該址並無垃圾收集站。

VI. 保育指引

6.1 一般保育方法

6.1.1 現建議所有申請機構在擬訂修復工程建議書時，應充分顧及《威尼斯憲章》（國際古蹟遺址理事會）、《布拉憲章》（澳洲國際古蹟遺址理事會）和《中國文物古蹟保護準則》（中國國際古蹟遺址理事會）內所確立的文物保育國際原則。

6.1.2 我們明白，要在保持這些歷史建築物的建築真確性與符合現行《建築物條例》的法定要求之間取得平衡，是一個複雜的問題。關於這點，我們建議：

(a) 只要場地許可，並且在技術上有可行的解決方法，則有關計劃應通過適當的改裝工程，盡力符合法定要求，但建築物的主要歷史特色必須予以保留；以及

(b) 應盡量保存歷史建築的外牆，如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他較不顯眼處進行。除非是本保育指引所容許的，否則整體上不應改動建築物的原有外牆，也不得對外牆作出干擾，即不得對有關處所進行任何大型的外部加建或改建工程。重新粉飾外牆時，只限使用與建築物年份和特色協調的顏色，而且所使用的塗料必須是可還原的¹。所有固定的指示標誌應與建築物外牆的年份和特色配合，並且在安裝前須先得到古蹟辦批准。不過，屬暫時性質的指示標誌（例如橫額、展板等）的種類／設計不受限制，惟數量不能過多。

6.1.3 關於為符合建築方面的法定要求而進行的修復工程，現提供以下一般指引供成功申請機構參考。不過，不得視以下指引為已經盡列所有規定，成功申請機構務必就他們的建議書參閱有關主管當局（包括屋宇署、消防處、渠務署等）的所有規定。

¹ 「可還原」指一項行動或工序可於日後取消或移除，而不會對歷史地點或歷史建築物（視乎情況而定）造成實質的傷害、損失、破壞或改變。

可能進行的建築工程	保育指引
a) 逃生通道	任何建議為門道、梯級等進行的改善工程，必須事先得到古蹟辦批准。
b) 緊急車輛通道	緊急車輛通道應與周圍環境融合，以保存景觀和野生生物的生境。
c) 天然光線和通風	除非得到古蹟辦批准，否則不准改建或加大任何原有的窗戶，也不准加設任何新的窗口。
d) 暢通無阻的通道	任何擬為傷殘人士進行的通道改善工程，必須顧及建築物和周圍環境的歷史完整性，特別是建築物的外型。
e) 樓面、門、牆和樓梯的耐火結構	任何擬為符合現行規定而需要進行的改善工程，必須顧及有關構件的歷史完整性和所用物料，有關構件很可能須原址保留。
f) 樓面負荷量	任何擬為符合「改變用途」規定而需要進行的改善工程，必須顧及有關樓面的歷史完整性和所用物料。應徵詢註冊結構工程師的意見。
g) 屋宇設備	任何擬對電力供應、空氣調節和消防裝置進行的改善工程，均應確保工程不會對歷史建築物造成「不可還原」的情況。
h) 水管和衛生裝置	沒有任何現有裝置被認為具「歷史特色」，故此這些裝置可按需要再用、替換或增加數量。
i) 污水渠、排水系統和廢物處置設施	應檢查所有將會留用的排水設施，並按需要進行翻修工程；應確定現有系統的容量，以及核准廢物處置方式是否合乎需要，可按需要進行改善工程。

- 6.1.4 各幢歷史建築物的狀況都是獨有的，故此各幢歷史建築物在進行修復工程時所遇到的問題，應按個別情況處理。如因有關的活化再利用建議引致須遵守某些法定要求，而結果未能遵從本保育指引所列的保育規定，應向古蹟辦尋求批准。
- 6.1.5 各項需要進行的建築工程，均須由發展局工務科提供的維修及修復有歷史性樓宇專門承造商名冊內所載列的專門承造商進行，並須達到古蹟辦滿意的程度。有關聘用上述專門承造商的詳細資料，請參閱「活化歷史建築伙伴計劃申請指引」第 6.1 段。

6.2 具體保育規定

- 6.2.1 建築物原有外牆整體上不得改動，也不得對外牆作出干擾。不過，如在後院進行外部加建工程，提供設施以符合法定要求，則或會獲得批准。
- 6.2.2 雷生春是典型的戰前唐樓，包含多項別具特色的元素（見**附錄 X**），這些元素必須原址保存，並按需要保養維修。
- 6.2.3 建築物已完成基本的修葺工程，先前造成阻礙的改建物和加建物也已經拆除。不過，仍有一些原有特色在可能情況下須予修復，並有一些建築結構須進行修繕，以期全面展現建築物的文化意義。有關保育處理的規定和建議見**附錄 XI** 和 **XII**。
- 6.2.4 應盡一切努力，實施保育指引**附錄 XI** 載列的所有「處理規定」，假如未能遵從「處理規定」辦理，應向古蹟辦提供理由，以供考慮。保育指引**附錄 XII** 載列對歷史建築物的若干「處理建議」，應在切實可行的範圍內實施這些建議。

VII. 城市規劃事宜

根據旺角分區計劃大綱圖編號S/K3/24，雷生春的主要部分劃為「其他指定用途」註明「歷史地點保存作商業及文化用途」地帶。外廊伸延出公共行人道之上，在「其他指定用途」地帶界線以外。整套分區計劃大綱圖，包括《圖則》、《註釋》及《說明書》，可從城市規劃委員會（城規會）的網站（網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>）下載。分區計劃大綱圖的相關摘要，以及「其他指定用途」地帶的《註釋》，載於**附錄 XIII**。

「其他指定用途」地帶的規劃意向，是保存、修復和改建雷生春樓為地區文物景點，並提供文化及商業設施，以供市民享用。雷生春樓的任何拆卸、加建、改建及／或改裝工程，均須獲得城規會的規劃許可。

「其他指定用途」地帶的《註釋》（**附錄 XIII**）載列經常准許的用途或發展（「第 1 欄」用途），以及須向城規會申請批准的用途或發展（「第 2 欄」用途）。如欲申請進行第 2 欄所載的用途，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會作出申請。倘若申請機構提出的擬議用途不屬第 1 欄或第 2 欄所載的類別，則申請機構須根據《城市規劃條例》第 12A 條向城規會申請，要求城規會考慮修訂分區計劃大綱圖的區劃方式。

在提交申請前，申請機構可先向新界荃灣西樓角路 38 號荃灣政府合署 27 樓，荃灣及西九龍規劃處（電話：2417 6261）查詢。

城規會在收到根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請後，一概會在兩個月內予以考慮。城規會或會拒絕或批准有關申請，並且有可能附加或不附加條件。城規會就申請作出的決定，會在有關會議的記錄獲得通過後（一般為會議後兩星期），以書面形式通知申請人。

VIII. 土地及樹木保育事宜

8.1 土地事宜

該用地目前由康樂及文化事務署管理。有關用地界線圖載於**附錄 II**。

地政總署會就活化再用雷生春，擬備一套工程條款和撥地圖則。

8.2 樹木事宜

該用地範圍內並無樹木。

IX. 斜坡維修

雷生春用地範圍內並無斜坡，無須進行斜坡維修工作。

X. 符合可行用途的技術考慮及資料

10.1 可予考慮的用途

這幢建築物可作活化再用的用途包括：

- (a) 中藥零售店鋪；
- (b) 展覽中心；以及
- (c) 社會服務中心。

根據我們所得的資料，上述建議用途似乎可行。不過，有關用途的技術可行性仍須作進一步研究。歡迎申請機構就該建築物最適宜的可行用途提出建議。

10.2 技術方面的考慮

須顧及技術方面的考慮包括：

- (a) 符合《建築物條例》的規定，這些規定包括但不限於：
 - 走火途徑；
 - 耐火結構；
 - 消防和救援進出途徑；
 - 暢通無阻的通道及設施；
 - 防止高空墮下的設施；
 - 結構足夠性；以及
 - 消防裝置的規定。
- (b) 符合發牌規定（在營運上須獲發牌的用途）；
- (c) 符合規劃要求〔分區計劃大綱圖《註釋》第 1 欄的建議用途之外的用途均須獲得城規會批准〕；以及
- (d) 符合本資料冊第 VI 部的保育指引。

上文所述並非全部的技術考慮因素，或尚有遺漏。申請機構須注意，如建議作上述用途以外的用途，則或須考慮其他技術方面的情況。

10.3 可行用途的進一步資料

為方便闡釋，我們已就上文第 10.1 段所述用途進行初步研究。下文列出的資料或對申請機構有用。

(a) 文物保育

古物古蹟辦事處原則上不反對第 10.1 段舉例的全部用途。

(b) 規劃

關於上文第 10.1 段所舉例的用途，中藥零售店及展覽中心（列作商店及服務行業）的用途，是分區計劃大綱圖《註釋》第 1 欄之下經常准許的用途。社會服務中心用途（作為一種社會福利設施），是分區計劃大綱圖《註釋》第 2 欄之下須城規會批准的用途。

(c) 消防規定

通往該建築物現有的緊急車輛通道已經足夠。

(d) 交通事宜

該址的臨街面沒有停車處及上落客貨區。若用作社會服務中心，申請機構須作出適當安排，為乘坐旅遊車到訪的旅客可自由上落而不影響附近的交通流量。

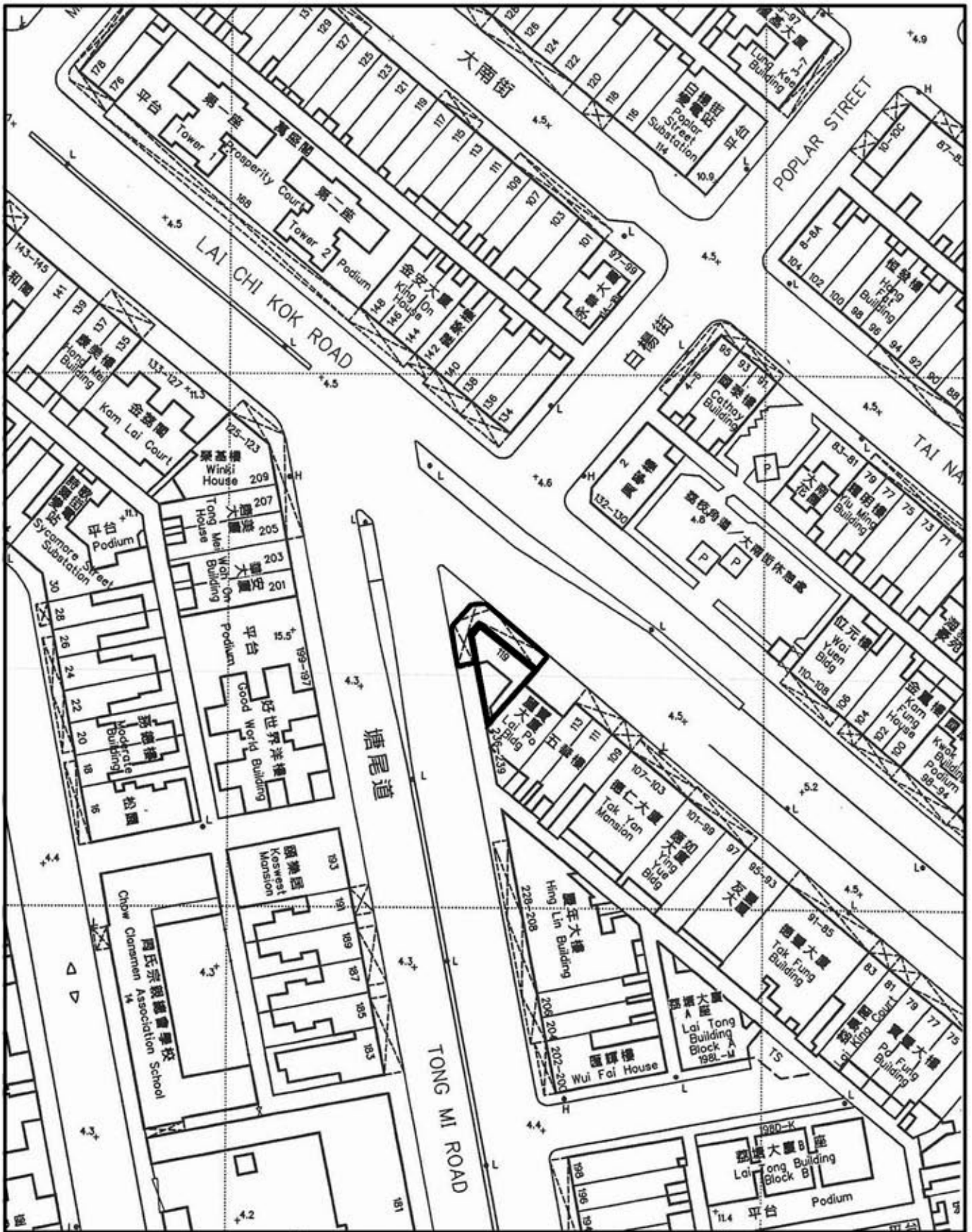
(e) 結構限制

可行用途須達到的承重能力如下：

- | | | |
|-------|--------|----------|
| (i) | 中藥零售店 | 5.0 千帕斯卡 |
| (ii) | 展覽中心 | 5.0 千帕斯卡 |
| (iii) | 社會服務中心 | 3.0 千帕斯卡 |

根據第 4.7 段所述建築物的預計承重能力（2.3 千帕斯卡），若建築物改建作上述所有用途，均須進行鞏固結構工程。

附錄 I
位置圖



用地

EXTRACT PLAN BASED ON
SURVEY SHEET Nos.
11-NW-14C (11 / 12 / 2007 UPDATED)
*LEVELS REFER TO HONG KONG
PRINCIPAL DATUM LEVEL
DATE : 24 / 12 / 2007

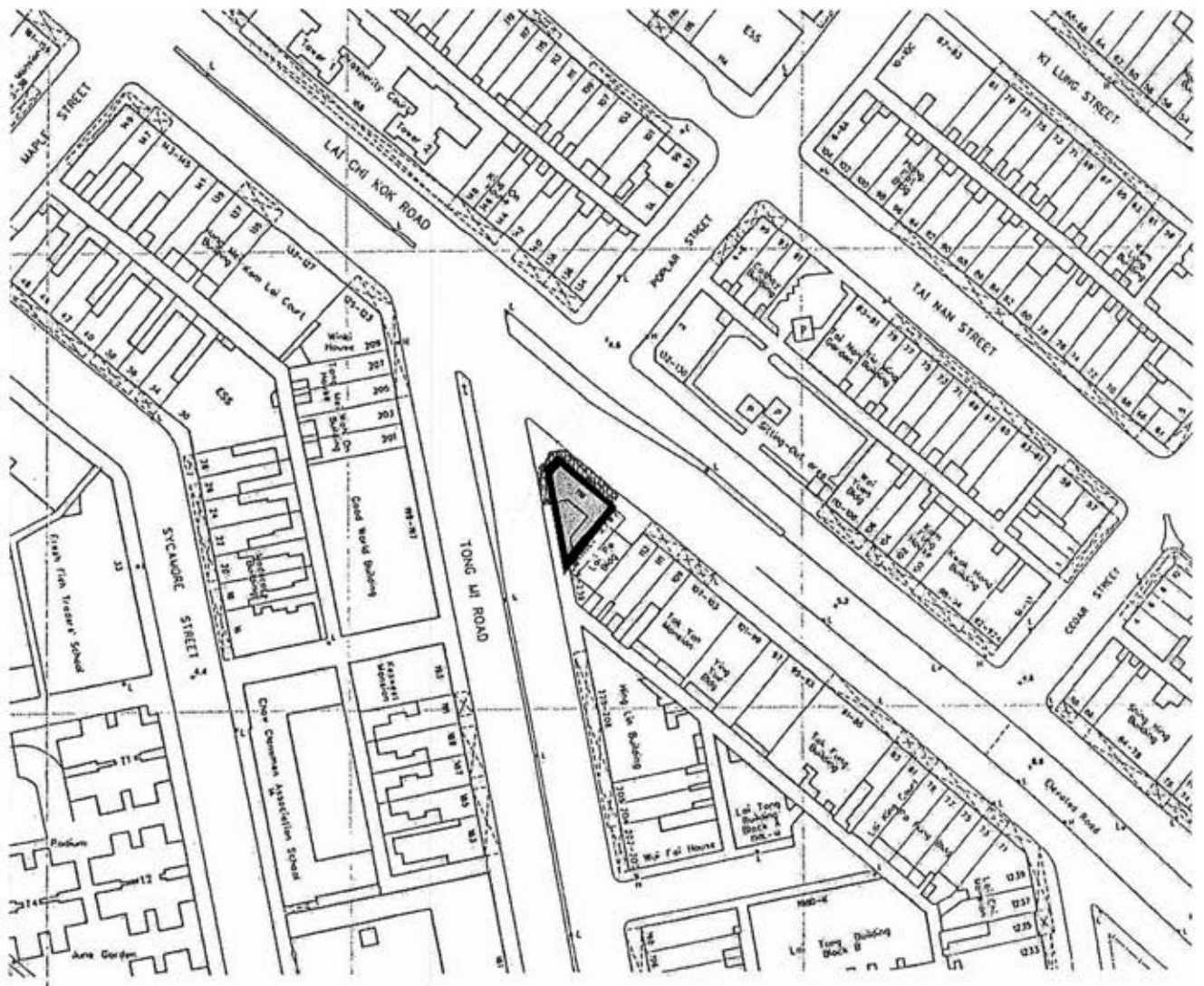
雷生春

九龍荔枝角道119號,119號B 及119號C

附錄 I
位置圖
1 : 1000

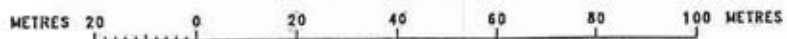
附錄 II


用地界線圖



COLOURED PINK AREA 123 SQUARE METRES (ABOUT)

SCALE 1 : 1000



 用地界線

雷生春

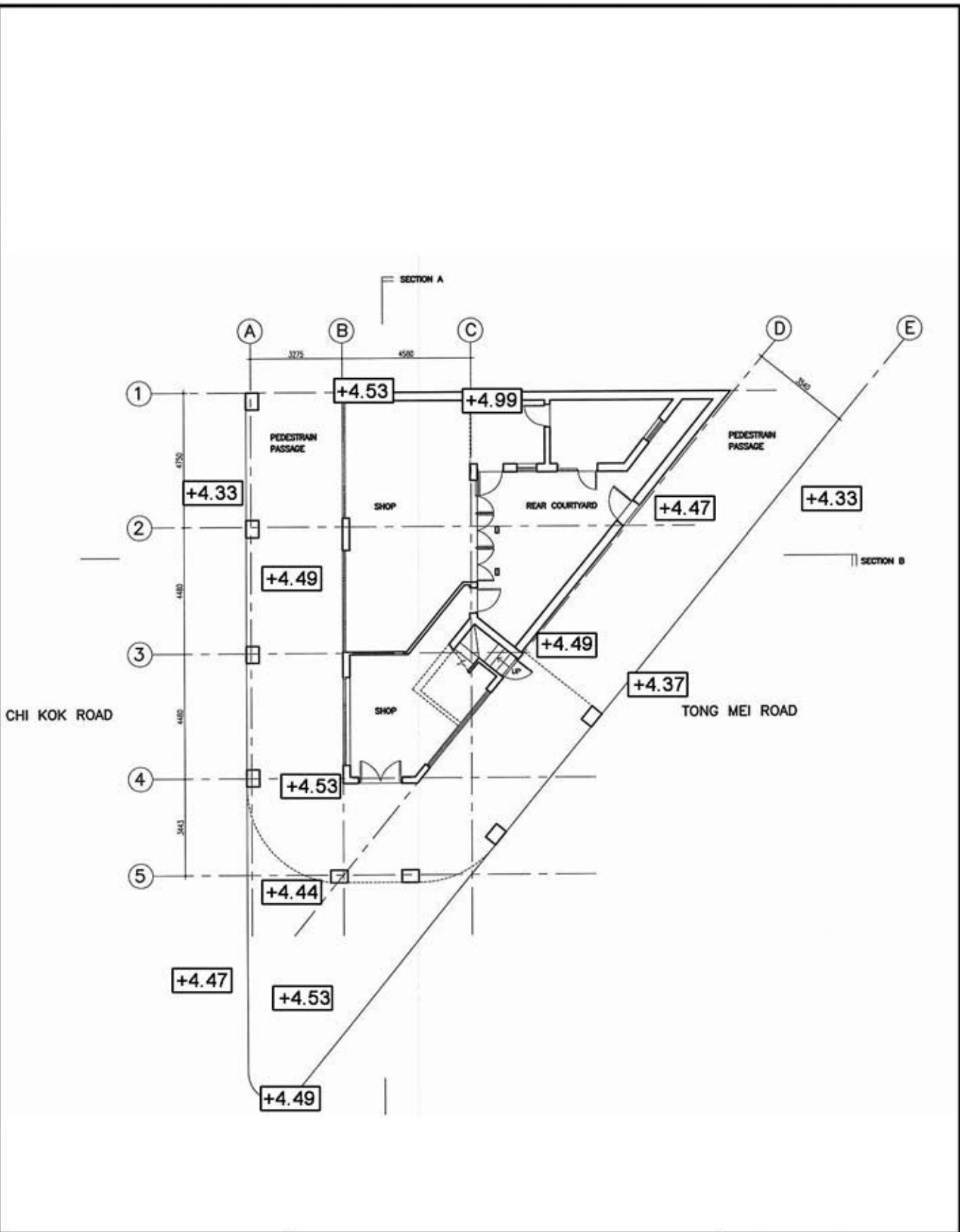
九龍荔枝角道119號,119號B 及119號C

附錄 II
用地界線圖
1 : 1000

DATE : 24 / 12 / 2007

附錄 III

基準線水平圖則



雷生春

九龍荔枝角道119號, 119號B 及119號C

*LEVELS REFER TO HONG KONG
PRINCIPAL DATUM LEVEL
DATE : 24 / 12 / 2007

附錄 III
基準線水平圖則
1 : 1000

附錄 IV

用地及建築物資料摘要

該用地的資料摘要載列如下：

建築物名稱	雷生春
地址	九龍旺角荔枝角道119號
用地面積	約123平方米（批約圖則上約為1 324平方呎）
主要基準水平	主水平基準以上4.5米
分區的准許用途	住宅（甲）

該建築物的資料摘要載列如下：

樓宇幢數	1幢
落成年份	1931年
總樓面面積	約598平方米 （地下 - 84.7平方米 1樓、2樓及3樓 - 各171平方米）
歷史評級	I級
原本用途	地下為跌打藥店 樓上為住宅
最近用途	自1980年起空置
用途分配表	地下 - 跌打藥店及後院 1樓、2樓及3樓 - 住宅、廚房、廁所及外廊
建築物料	基本上為鋼筋混泥土地板和橫樑、磚牆及花崗石／混泥土支柱
內部通道	塘尾道行人路入口處有樓梯通往上層。後院可經地下店舖或塘尾道側門進入。

附錄 V

建築圖則

圖則編號	名稱
LS-1	建築物圖則
LS-2	地下圖則
LS-3	1 樓圖則
LS-4	2 樓圖則
LS-5	3 樓圖則
LS-6	屋頂圖則
LS-7	立視圖 1 (荔枝道)
LS-8	立視圖 2 (塘尾道)
LS-9	截面 A
LS-10	截面 B



Base Plan extracted from Survey Plan No. 11-NW-14C
Survey and Mapping Office, Lands Department

PRODUCED BY:



DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
LUI SENG CHUN
NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON
RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:

BLOCK PLAN

SCALE:

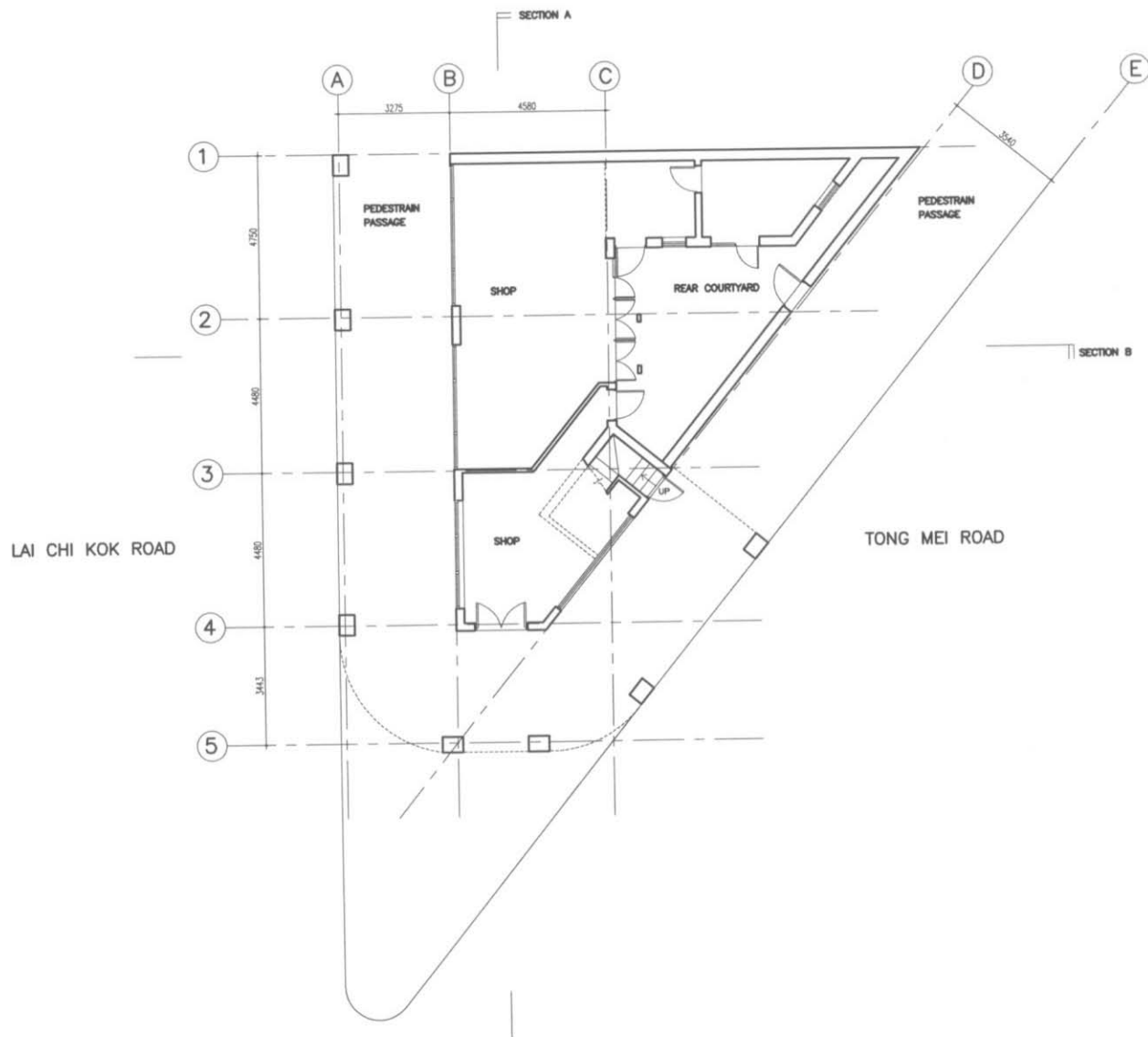
1 : 1000(A3)

DRAWING NO.:

LS-1



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT



Metres 0 1 2 3 4 5



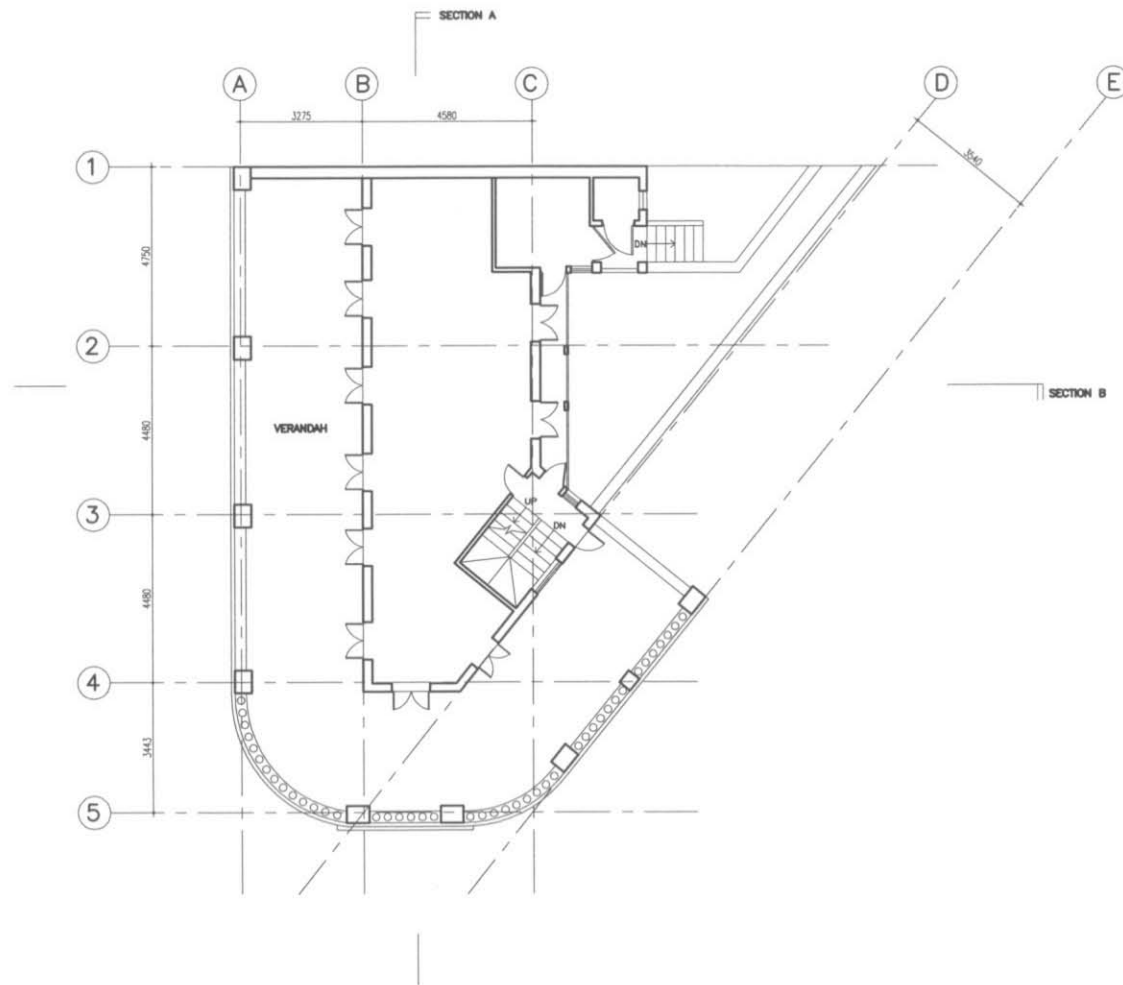
PRODUCED BY:
ACO
 Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
 LUI SENG CHUN
 NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON
 RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
 THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:
GROUND FLOOR PLAN
 SCALE:
 1 : 150(A3) / 1:200(A4)

DRAWING NO.:
LS-2



Metres 0 1 2 3 4 5



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:



DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:

LUI SENG CHUN
NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON
RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:

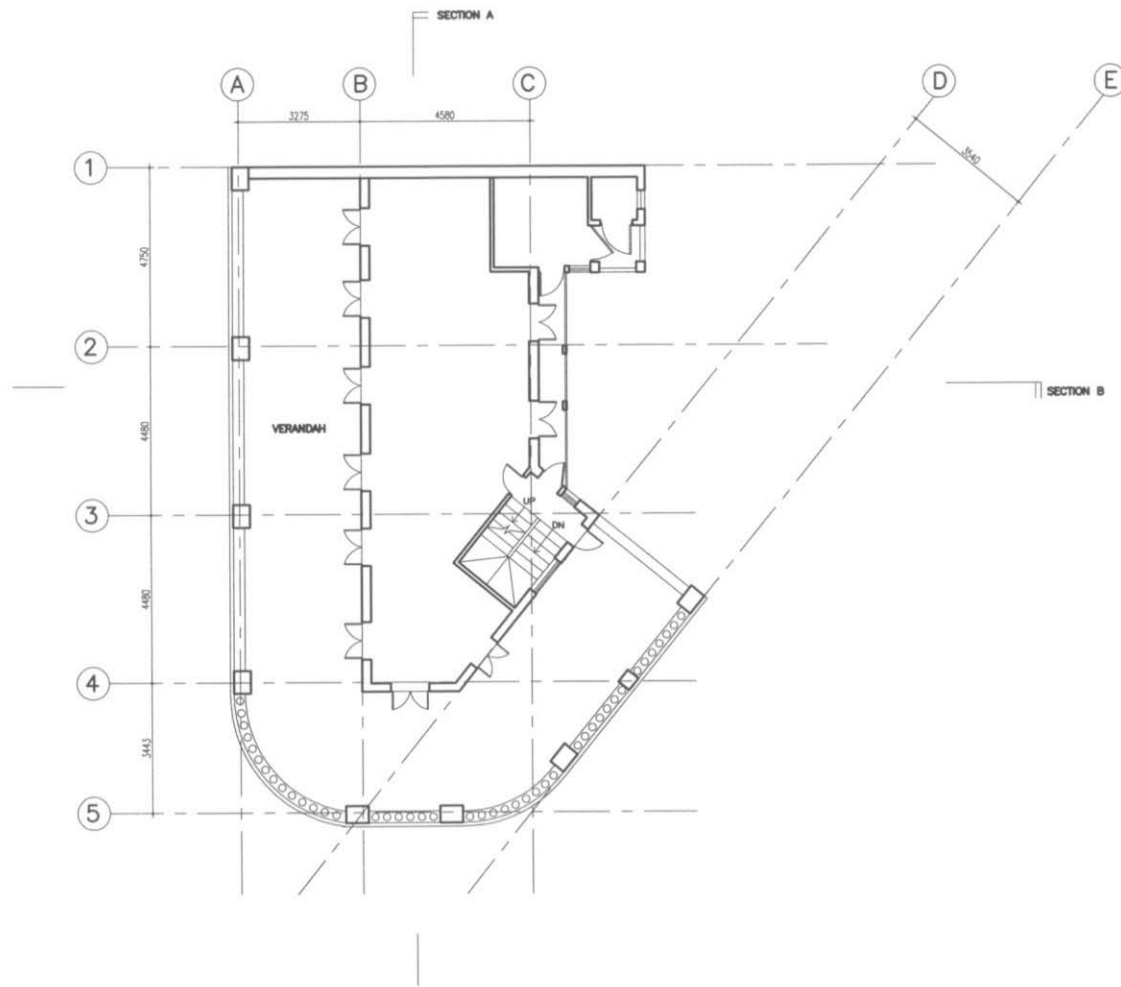
FIRST FLOOR PLAN

SCALE:

1 : 150(A3) / 1:200(A4)

DRAWING NO.:

LS-3



Metres 0 1 2 3 4 5



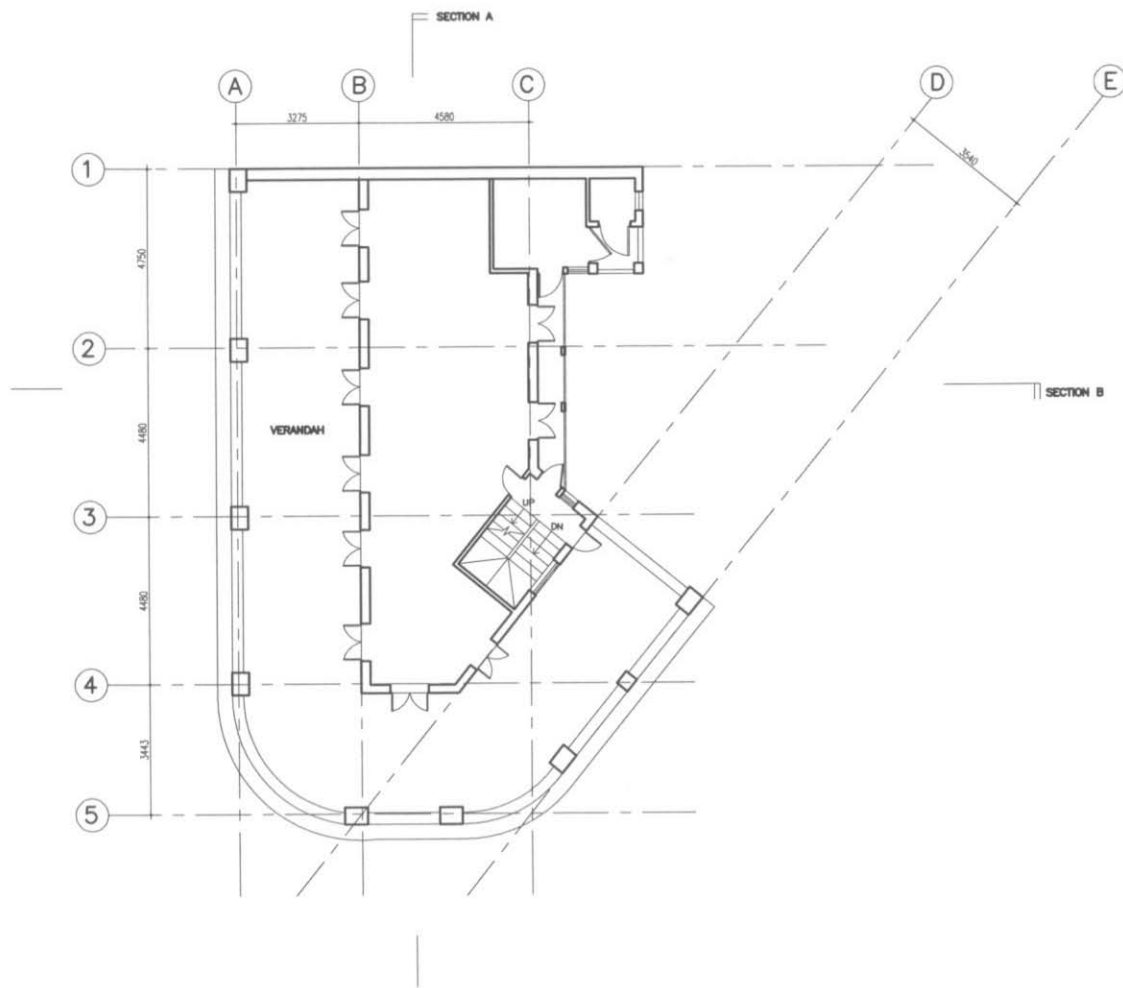
PRODUCED BY:
ACO
Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
 LUI SENG CHUN
 NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON
 RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:
SECOND FLOOR PLAN
 SCALE:
 1 : 150(A3) / 1:200(A4)

DRAWING NO.:
LS-4



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:



DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
LUI SENG CHUN
NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON
RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:

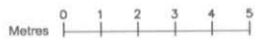
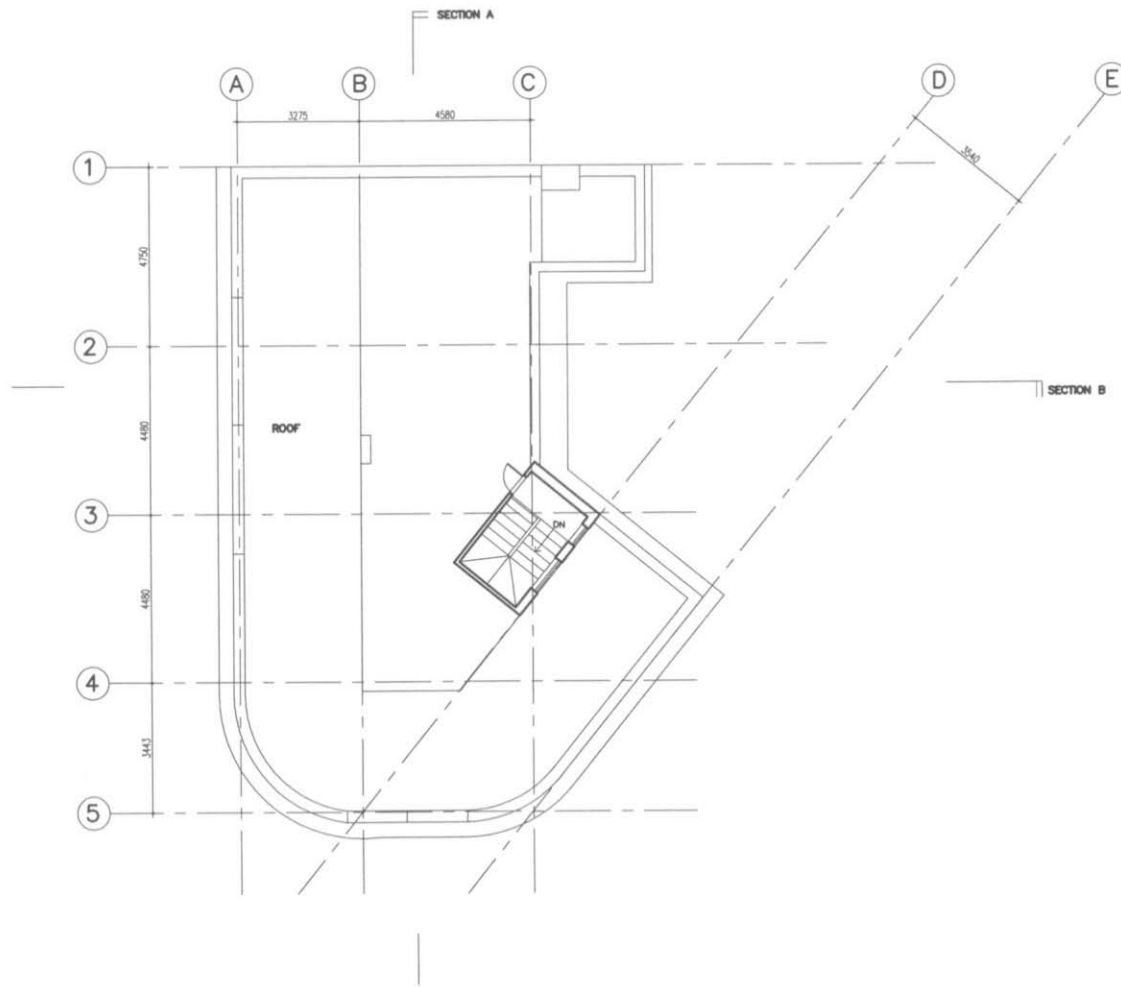
THIRD FLOOR PLAN

SCALE:

1 : 150(A3) / 1:200(A4)

DRAWING NO.:

LS-5



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:



DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:

LUI SENG CHUN
NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON
RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:

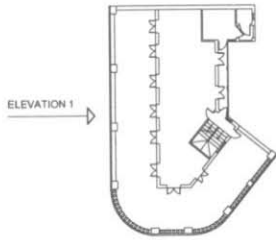
ROOF PLAN

SCALE:

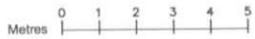
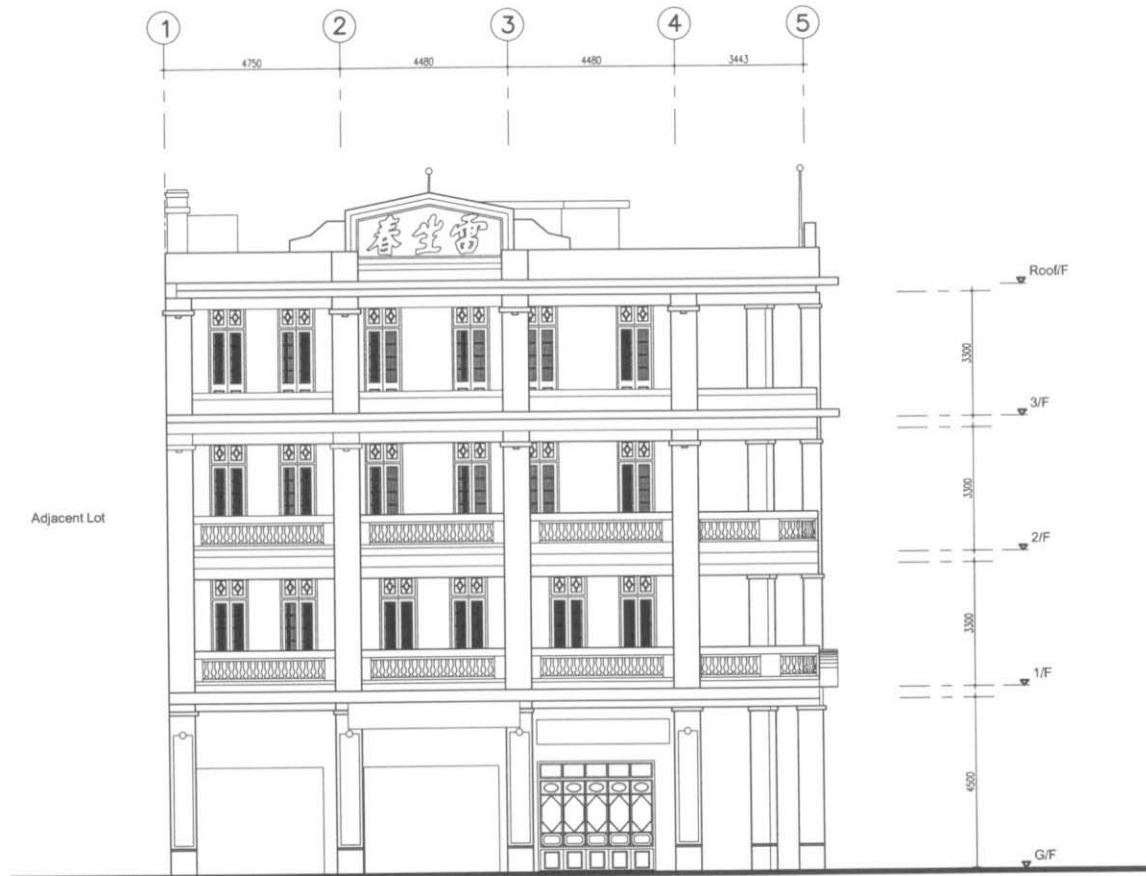
1 : 150(A3) / 1:200(A4)

DRAWING NO.:

LS-6



Key Plan (not to scale)



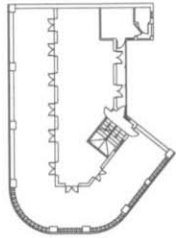
PRODUCED BY:
ACO
Architectural Conservation Office
 DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:
 The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:
 LUI SENG CHUN
 NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON
 RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
 THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:
 ELEVATION 1 (LAI CHI KOK ROAD)
 SCALE:
 1 : 150(A3) / 1:200(A4)

DRAWING NO.:
LS-7



Key Plan (not to scale)

ELEVATION 2



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:



DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:

LUI SENG CHUN
NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON
RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:

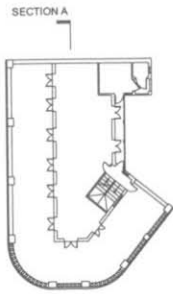
ELEVATION 2 (TONG MI ROAD)

SCALE:

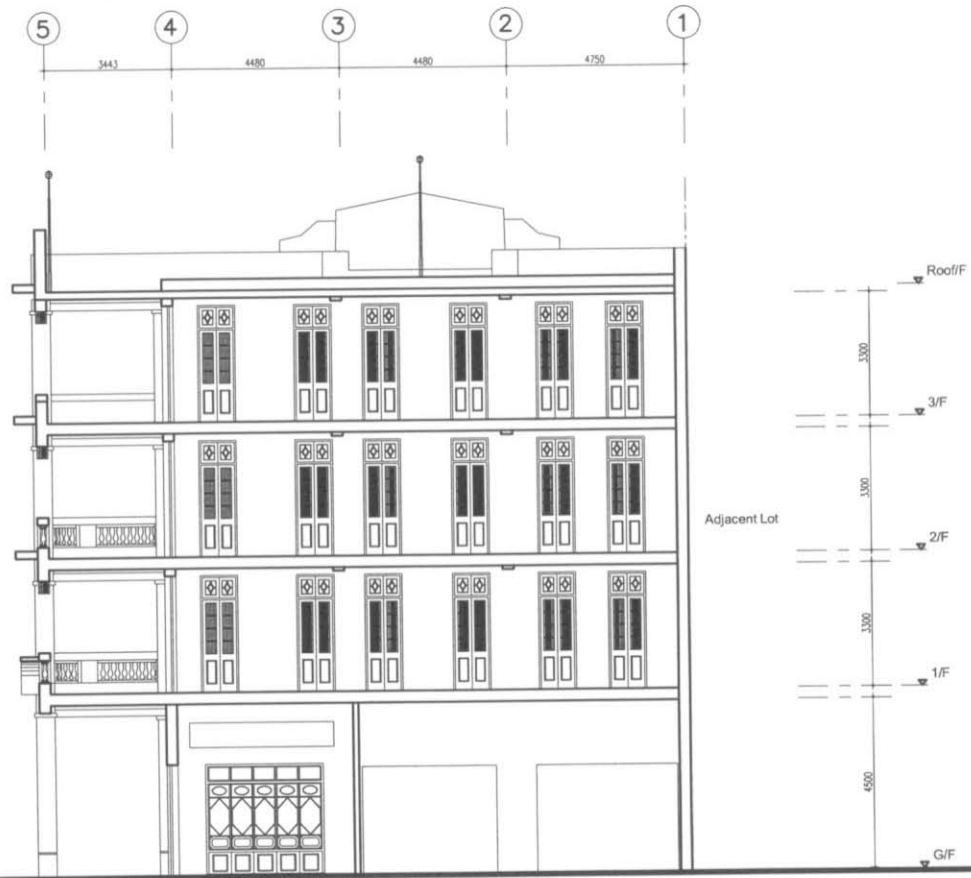
1 : 150(A3) / 1:200(A4)

DRAWING NO.:

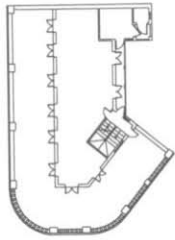
LS-8



Key Plan (not to scale)

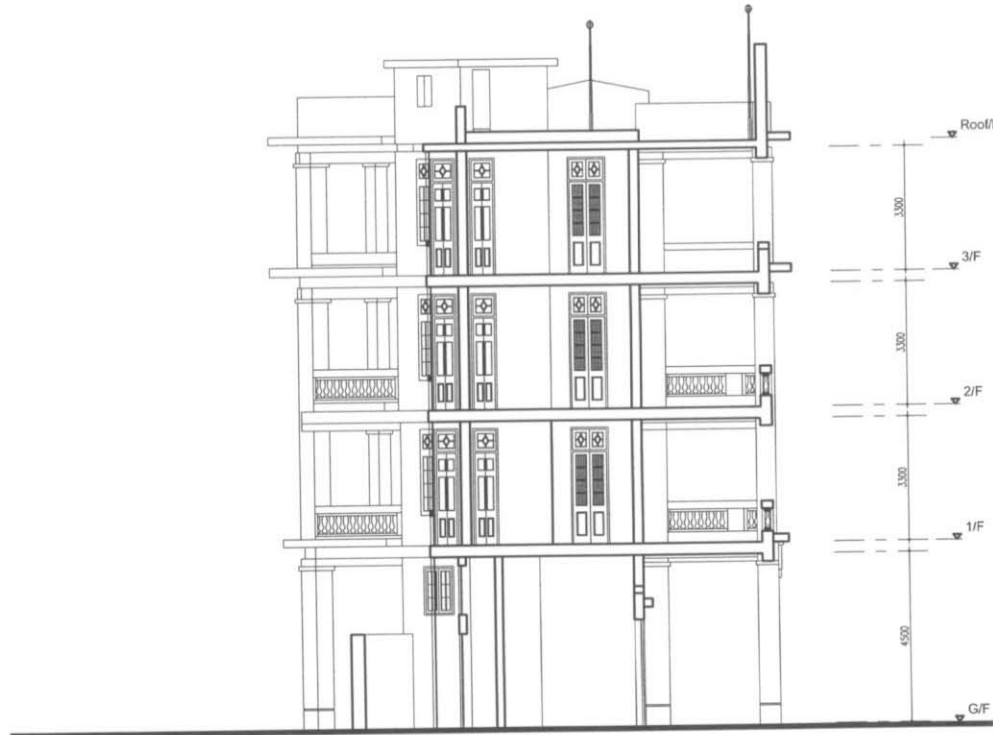
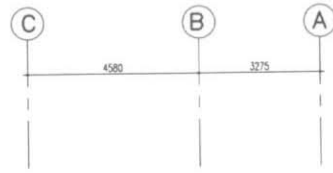


 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	PRODUCED BY:  Architectural Conservation Office	NOTES: The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.	PROJECT: LUI SENG CHUN NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS THROUGH PARTNERSHIP SCHEME	DRAWING TITLE: SECTION A	DRAWING NO.: LS-9
	DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007			SCALE: 1 : 150(A3) / 1:200(A4)	



Key Plan (not to scale)

SECTION B



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

PRODUCED BY:



DATE OF PRODUCTION: 15/12/2007

NOTES:

The drawings should not be construed as the exact site situation. The drawings should be verified on site for actual dimension, area and layout by authorized land surveyor.

PROJECT:

LUI SENG CHUN
NO.119 LAI CHI KOK ROAD, MONGKOK, KOWLOON
RESOURCE KITS FOR REVITALISING HISTORIC BUILDINGS
THROUGH PARTNERSHIP SCHEME

DRAWING TITLE:

SECTION B

SCALE:

1 : 150(A3) / 1:200(A4)

DRAWING NO.:

LS-10

附錄 VI

建築物照片



雷生春整體外觀



雷生春西面外牆



後院



1 樓整體布局



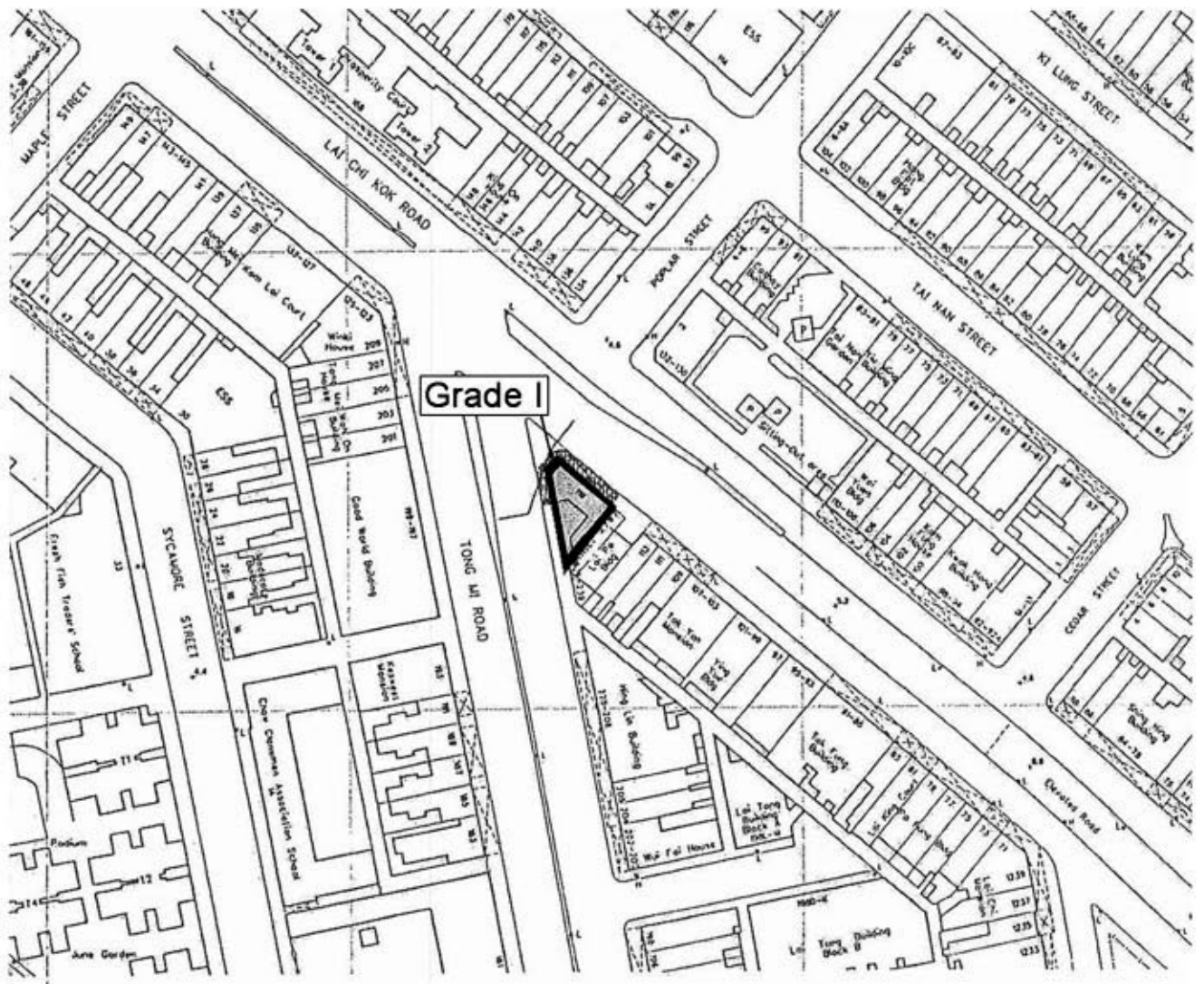
外廊



房間與外廊之間的木門

附錄 VII


評級界線圖



COLOURED PINK AREA 123 SQUARE METRES (ABOUT)

SCALE 1 : 1000

METRES 20 0 20 40 60 80 100 METRES

 評級界線

雷生春

九龍荔枝角道119號,119號B 及119號C

附錄 VII
評級界線圖

DATE : 24 / 12 / 2007

附錄 VIII

顯示毗鄰環境的圖則



 用地

雷生春

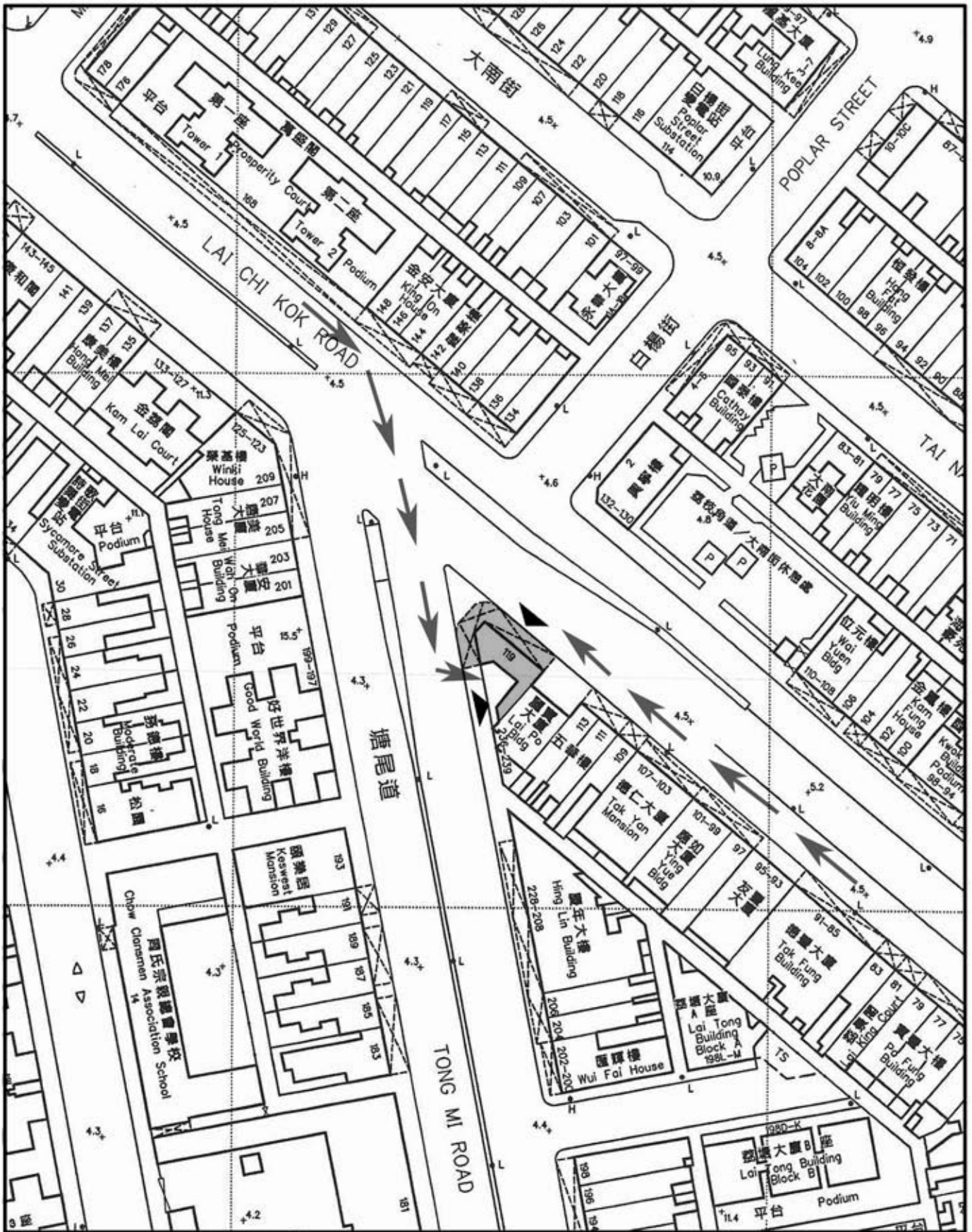
九龍荔枝角道119號,119號B 及119號C




附錄 VIII
顯示毗鄰環境的圖則

DATE : 24 / 12 / 2007

附錄 IX

前往途徑圖則



-  用地
-  行人通道
-  車輛通道

DATE : 24 / 12 / 2007

雷生春

九龍荔枝角道119號,119號B 及119號C

附錄 IX
前往途徑圖則

附錄 X

須予保存的建築特色列表

雷生春
須予保存的建築特色

1. 外部

1.1) 建築物整體的混凝土構架，包括橫樑、樓板和柱，連裝飾柱頂與簷板，以及從外廊結構構架伸出的鐵製固定裝置



1.2) 前外廊連甕形扶攔(於二樓及三樓)和以花崗石蓋頂的無花紋矮牆(於四樓)



1.3) 刻有“雷生春”字樣的石匾(兩塊)



1.4) 上海批盪實心磚牆，以及灰泥簷板與模塑



1.5) 門窗——所有木門／門框連以木框、鐵花和以磨砂玻璃／悶光玻璃鑲嵌的開啓式玻璃嵌板和楣窗；地下臨街櫥窗的木緣飾；所有木門和窗戶的上鎖用五金裝置（部分為複製品，可以視情況需要作出替換，但新替換品應依照現有門窗的物料和圖案建造）



1.6) 窗戶和楣窗的裝飾性鐵花（部分為複製品，可以視情況需要作出替換，但新替換品應依照現有鐵花的物料和圖案建造）



1.7) 各層露台的排水口



1.8) 從天台樓板層矮牆正面伸出的簷篷



1.9) 後外廊連混凝土板和柱座



1.10) 主要的鋼筋混凝土天台樓板和其上的廣東大紅磚隔熱屋頂



1.11) 磚建煙囪槽、水箱、矮牆連排水口



1.12) 頂層的樓梯頂蓋



1.13) 圍牆的出口大門和門框連舊式五金裝置



2. 內部

2.1) 天花上的裝飾性灰泥／木製模塑和天花線



2.2) 所有門道的花崗石門檻



2.3) 幾何圖案的彩色瓷磚（經古蹟辦審批，或容許在樓板開口，以便符合法定要求）



2.4) 木或灰泥牆腳線



3. 後院

3.1) 後院（經古蹟辦審批，或容許加裝設施，以便符合法定要求）



附錄 XI

須予處理的建築特色列表

雷生春 建築特色的處理規定


1. 外部範圍

建築特色	處理規定
<p>a) 建築物整體的混凝土構架，包括橫樑、樓板和柱，連裝飾柱頂和以人造石水泥鋪面的簷板，以及從外廊結構構架伸出的鐵製固定裝置</p>	<p>檢查牆身有否任何混凝土剝落情況、進行修葺、以水力噴注方式徹底清洗，並應重新油漆以往曾上漆的表面。外牆批盪應保持米色石灰水色調。</p>
	

建築特色	處理規定
<p>b) 連裝飾柱頂、柱腳和槽形接縫的花崗石柱</p>	<p>水泥和灰泥表面應視情況需要進行修葺。可以使用噴砂打磨法把表面擦洗至有足夠的亮度。花崗石柱不得油漆。</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>	

建築特色	處理規定
c) 外廊連甕形扶欄(於二樓及三樓)和以花崗石蓋頂的無花紋矮牆(於四樓)	水泥和灰泥表面應視情況需要進行修葺並重新油漆。外廊或准圍封，惟須提交施工方法綱領供古蹟辦審批。
	

建築特色	處理規定
d) 天台層刻有“雷生春”字樣的石匾(兩塊)	石匾應原址保存，並在有需要時重新油漆
	

建築特色	處理規定
e) 天台層兩塊石匾上的鋼筋混凝土旗桿(兩支)	使用與原物設計相同的複製品，重新安裝缺失了的旗桿
	

建築特色	處理規定
<p>f) 所有木門／門框連以木框、鐵花和以磨砂玻璃／悶光玻璃鑲嵌的開啓式玻璃嵌板和楣窗；地下臨街櫥窗的木緣飾；所有木門和窗戶的上鎖用五金裝置（部分為複製品，可以視情況需要作出替換，但新替換品應依照現有門窗的物料和圖案建造）</p>	<p>部分門窗是新更換的傳統風格替換品，不過由於這些門窗狀況良好，所以應盡可能的予以保留。假如門窗有任何崩裂或缺塊情況，應以相同顏色的玻璃和物料小心修補。油漆應與原顏色配合。應為具歷史價值的五金裝置進行修理、油漆（如有需要）和添加潤滑油，使這些裝置能正常操作。</p>




建築特色	處理規定
<p>g) 窗戶和楣窗的裝飾性鐵花</p>	<p>部分為仿原有鐵花新製的替換品，應予除銹、修理和重新油漆。</p>



建築特色	處理規定
h) 圍牆的木製出口大門連舊式五金裝置	按需要修理、重新油漆和維修
	

建築特色	處理規定
i) 面向荔枝角道的鐵製摺閘和以木格板門封閉的門口	這些在鋪位門口的鐵製摺閘款式現代，並不適合。應把摺閘移走，並以建築物落成時期傳統風格的木格板門代替。假如為加強保安而需設置鐵閘，其設計應為傳統的摺閘款式。所建造的外門應與臨街面保持直線。
	

建築特色	處理規定
j) 後外廊連混凝土板和柱座	檢查有否任何混凝土剝落情況、進行修葺、以水力噴注方式徹底清洗，並應重新油漆以往會上漆的表面。後外廊不得永久圍封，但可安裝遮板和遮光裝置。應向古蹟辦提交施工方法綱領以供審批。
	

建築特色	處理規定
k) 面向後院的露台的鐵花槽支架和鐵窗花格	部分為仿原物重造的複製品，須予維修、除銹、修理和重新油漆。
	

建築特色	處理規定
l) 主要的鋼筋混凝土天台樓板和其上的廣東大紅磚隔熱屋頂	保持屋頂表面防水。廣東大紅磚須用非腐蝕性清潔劑清潔，但不得油漆。
	

建築特色	處理規定
m) 天台層的磚建煙囪槽、矮牆和樓梯頂蓋	表面須修葺，以往曾上漆的表面視情況需要重新油漆。
	

建築特色	處理規定
n) 簷板和楣飾	依照旁邊特色相似的完整部分的設計，修理損毀了的簷板和楣飾。
	

建築特色	處理規定
o) 排水裝置，包括生鐵雨水落管和雨水斗	清理植被，並視情況需要進行修理、重新油漆和維修。假如排水裝置受到為符合法定要求而裝設的設施所影響，則在得到古蹟辦批准下，可以把裝置拆下或移往其他位置。
	

2. 內部

建築特色	處理規定
a) 天花上的裝飾性灰泥／木製模塑／天花線	如有任何崩裂或缺塊情況，應以相同的灰泥物料修補，並油漆以配合現有顏色。
	

建築特色	處理規定
b) 所有門道的花崗石門檻	所有原花崗石門檻不得油漆。
	

建築特色	處理規定
c) 級面上刻有菱形圖案的鋼筋混凝土樓梯，以及熟鐵扶欄連木扶手和木起柱	在得到古蹟辦批准下，或容許為樓梯進行改善／升級工程，以符合法定要求。
	

建築特色	處理規定
d) 有圖案的彩色瓷地磚，以及木或灰泥牆腳線	所有瓷磚地板應原址保留。移走地舖範圍升高了的臨時木地板。不得使用具腐蝕性的清潔劑。為使樓板的結構能應付活化再利用的用途，對樓板進行工程或會得到批准，惟擬進行的工程規模和地點須得到古蹟辦同意。
	

建築特色	處理規定
e) 內部空間的原開敞式設計	在設計內部間隔時，內部空間的原開敞式設計應得到說明和表現。在安裝內部間隔時，不得破壞地磚。
	

3. 後院

建築特色	處理規定
a) 後院	後院應保持現時的無上蓋狀況，以展示這是建築物原具有通風作用的天井。不過，為符合法定要求而加設走火通道和傷殘人士設施將獲得批准。
	

附錄 XII

建議建築特色應進行的處理列表

雷生春 建築特色的處理建議

1. 外部

建築特色	處理建議
a) 上海批盪實心磚牆和飾有模塑的灰泥簷板	上海批盪的部分位置過去曾進行修葺，但手工差劣，現建議把這些差劣的批盪仔細清理掉，再以顏色正確的物料代替。
	

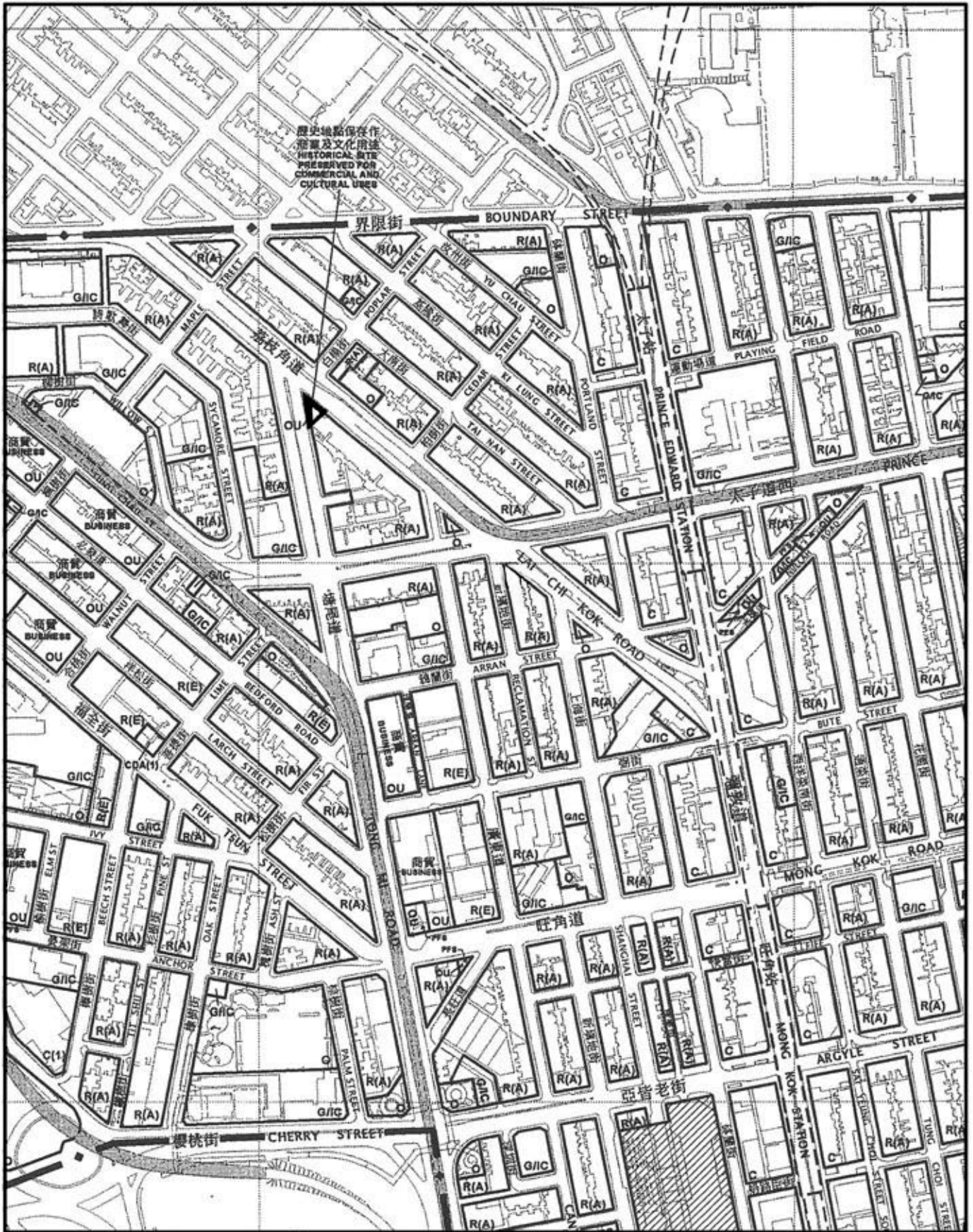
建築特色	處理建議
b) 外廊地磚	以往進行修葺時，外廊部分原地磚被換上了不適當的地磚或鋪上了水泥，建議把這些不適當的部份換成與原本相同合成材料和顏色的地磚。
	

2. 內部

建築特色	處理建議
a) 建築物內的舊家具，包括鑲有玻璃的陳列櫃	建議修理並再使用這些在建築物內的舊家具。移走舊家具後，須把損毀的牆身修復和重新油漆。
	

附錄 XIII

分區計劃大綱圖



□ 用地

EXTRACT PLAN BASED ON
OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K3/24 GAZETTED ON 9 / 5 / 2006

DATE : 24 / 12 / 2007

雷生春

九龍荔枝角道119號,119號B 及119號C

附錄 XIII

分區計劃大綱圖

1 : 5000

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

適用於「歷史地點保存作商業及文化用途」

食肆
教育機構
展覽或會議廳
郊野學習／教育／遊客中心
政府用途
機構用途(未另有列明者)
圖書館
康體文娛場所
學校
商店及服務行業
訓練中心

宗教機構
社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把「雷生春」樓保存、修復和改動作區內歷史古蹟結合文化及商業設施的名勝，讓市民多一個消閒的去處。

備註

現存「雷生春」樓的任何拆卸、加建、改動及／或修改，必須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)