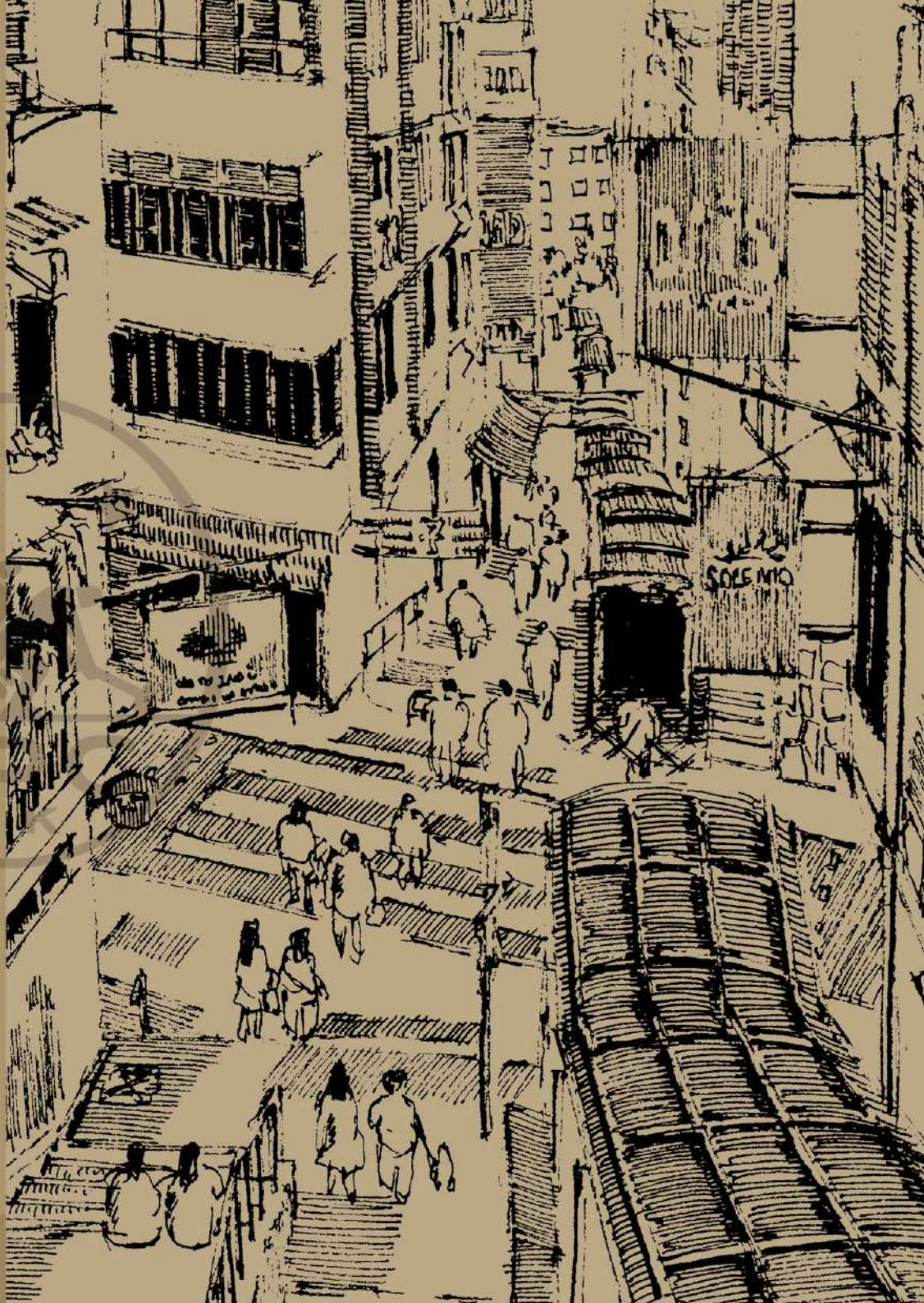


# 城市觀察

我們對一座城市的印象，往往源於其獨具特色的都市空間。香港作為一個以高速發展為主調的城市，透過持續的土地填海與建設，創造了當今獨一無二的高密度城市景觀。在這片高樓林立的土地上，摩天大樓與老舊唐樓比肩而立，一梯多戶的建築設計與商住混合的樓層結構，共同構築了香港罕見的高密度建築特色。然而，在當前強調可持續發展的時代背景下，當城市發展達至飽和，我們應如何在建設與保育之間取得平衡，為下一代打造宜居的城市環境？



太平山頂遠望維多利亞港  
和九龍對岸

Victoria Peak towards  
Victoria Harbour and  
the Kowloon Peninsula

特有的街景。而一些公共空間如橫街巷弄、樓梯或行人路，往往因居民和商戶的需求而被靈活使用，形成了非正式的多功能區域。這種公共與私域界限的靈活性與包容性，值得我們深入探討。

回顧香港的舊區，多數地區以商住混合的社區形態呈現，其土地規劃用途並非單一。從售賣生鮮蔬果和肉類的街市到高檔奢侈品的豪華商場，各種商業形式相鄰而立，構成了一個多樣化的零售環境。一條街道往往匯聚了不同價格層級的商店，滿足各個階層的需求。街道空間的利用同樣充滿變化：擁擠的道路、狹窄的行人道與繁忙的車流，勾勒出舊區

### 1.1

## 香港的城市多樣性

Diversity of Hong Kong's Cityscape



## 遙望獅子山和住宅群

Lion Rock and surrounding  
residential blocks

寶馬山遙望維多利亞港和港島北岸  
Braemar Hill towards Victoria Harbour  
and Hong Kong Island



在建築層面，當上世紀的舊式住宅到達了使用週期末端，選擇重建或修復的方式似乎漸漸受到注視。香港長期依賴私人市場主導的市區重建，這種模式正在迅速改變社區的面貌與土地使用方式。不斷替換的建築與變遷的街道，對許多人而言是一個需要持續適應的過程。然而，這種快速發展是否真正平衡對傳統文化的保留與對經濟效益的追求，仍值得深思。

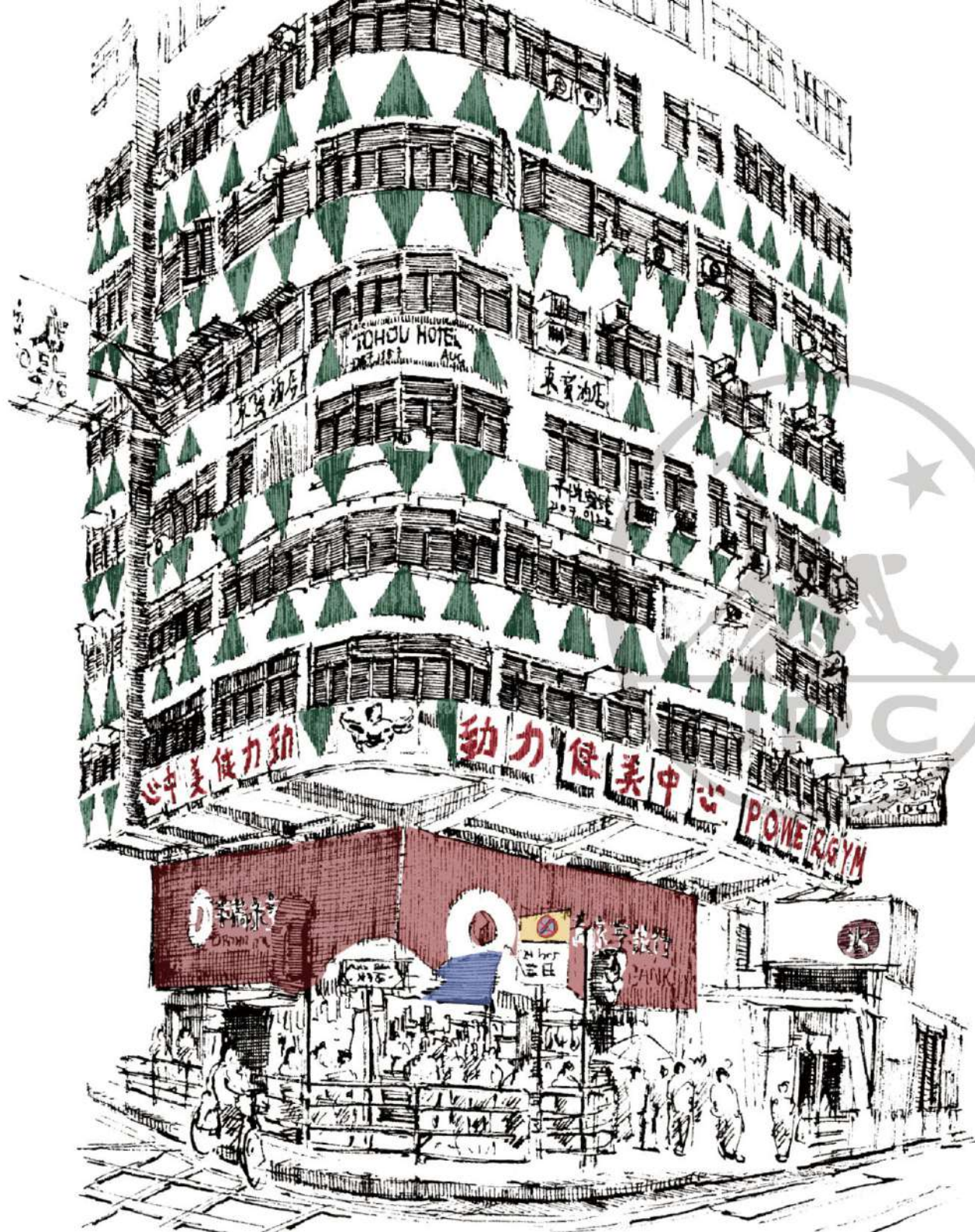
舊區中，臨時性空間的靈活運用成為民間生活的重要部分，傳統的市場和飲食文化尤為突出。無論是街邊小店還是傳統茶餐廳，它們的聚集不僅延續了社區的生活脈絡，更使街道富有濃厚的人情味與歷史感。在提升舊區面貌時，城市設計更應從文化保育和社區旅遊產業切入，唯有如此才能在保護傳統文化與推動經濟發展之間找到平衡。

## 1.2

## 商住混合的演變

Transformation of Mixed-use Blocks

在香港，住宅售價和租金長期處於高昂水平，迫使許多人居住於面積僅數百平方呎的小型單位中。這些住宅的客廳往往狹窄，許多家庭需要多人共居，廚房和浴室的設計也因空間限制而變得簡陋，難以滿足日常需求。由於生活空間有限，居民的日常活動如用餐、洗衣和娛樂等，逐漸外移至街道上的商舖和設施。這種現象在高密度的居住模式下，催生了旺盛的商業和零售需求，進一步推動了商住混合的發展。



佐敦華豐大廈  
New Lucky House, Jordan

在香港的舊式民居大廈中，底層通常被改造為小型商舖，經營餐飲、零售或服務行業。這些商舖依託龐大且穩定的人流，不僅降低了經營風險，還構築了一個以步行為核心的小型社區經濟。垂直生活模式與鄰近的便利設施結合，使居民能以犧牲私人空間來換取生活效率的提升，這種妥協早已成為香港人日常生活的常態，甚至被視為一種獨特的城市文化。

然而，隨著城市規劃、防火和建築條例日益嚴格，這類盛行於港島和九龍一帶的商住建築形式正逐漸減少。例如，二零二四年佐敦一幢舊式混合建築華豐大廈發生奪命火災，引發了大眾對舊式樓宇安全隱患的討論。以往流行的商住模式，取而代之的是單一用途的住宅樓宇或大型多層商場。商業活動集中於封閉式的商場內，而這些商場往往由連鎖品牌主導。雖然提供了更高效的管理模式，防火和衛生條件也無疑改善了，不少，但居住與商業空間的明確分隔，也削弱了街道的多樣性和社區的獨特個性。

這種變遷反映了香港城市密度與功能分區的調整，但也引發了社會對城市活力和文化保存的討論。在高樓林立的都市裏，過去那種沿街漫步、發掘小店的樂趣，正逐漸被規範化的生活方式所取代。商住混合的消退，不僅影響了居民的生活模式，也在一定程度上模糊了香港街道原有的文化特色。

旺角新填地街的  
唐樓群  
Tenement Buildings  
in Reclamation  
Street, Mong Kok

