

「寸土寸金」彷彿是香港的永恆寫照。在這座高密度的國際都會中，即使寬度不足 5 米的樓宇縫隙，亦被發展商點石成金——上環薈麗酒店從兩座巨廈之間拔地而起，形成一幢 70 米的高層建築。這樣的建築並非孤例，本章收錄的 19 座微型塔樓，涵蓋辦公、酒店，它們密集扎根於香港舊區，其誕生的歷史可追溯至百餘年前的土地制度，是建築師、工程師與營造商在建築條例與物理極限間探索的智慧結晶。

翻閱香港舊街區影像，可見早期城市規劃將街道切割為細窄地塊，等高的唐樓密集排列在街道兩側。以軒尼詩道為例：全長不足 2,000 米的街道北側範圍內，被劃分為 1 至 555 號，除少數稍大者外，每個地塊平均寬度不足 5 米。此格局可溯源至兩大歷史約束：

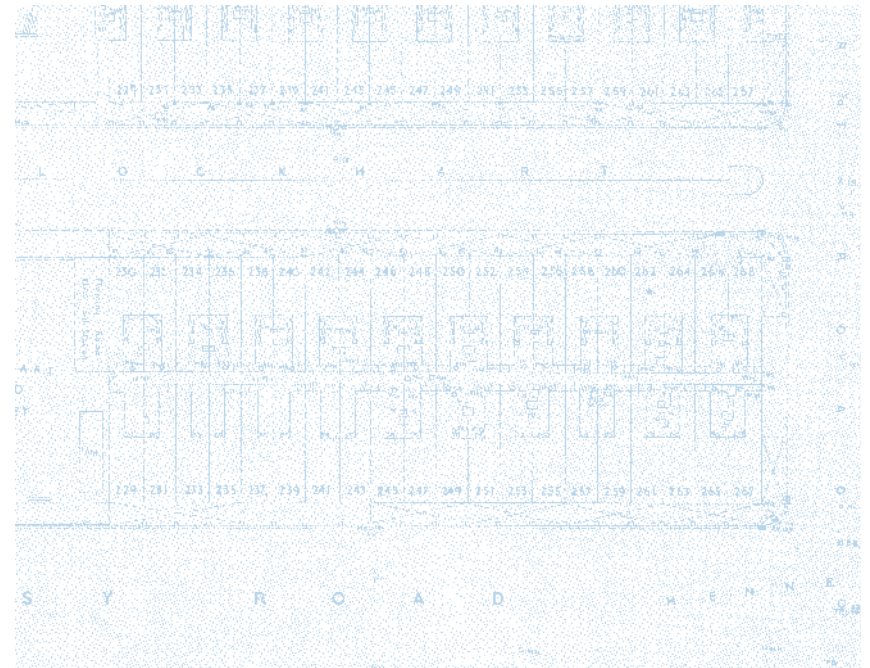
1) 建築材料的約束。當年房屋主材是杉木，橫樑最大跨度僅 4 至 5 米，直接限制建築寬度。作為彌補，深度則相對自由，可達 10 米以上，形成「窄面寬、大進深」的雛形。

2) 建築法規的限制。1903 年《公共健康及建築物條例》限制屋宇高度不得超過街道寬度，並強制設置後巷不小於 1.83 米。

1930 年代誕生於灣仔填海區的軒尼詩道，集中建設了典型的唐樓建築群：寬約 5 米、深 12 至 15 米、高四層，後巷寬約 2 米。因共用側牆，單面開窗導致採光通風效能低下，建築在中間設置了小「天井」，雖然滿足了法規的要求，但對採光通風的改善作用不顯著。平面佈局非常統一，每幢樓後側設獨立樓梯連接前街與後院，樓梯兼具日常通行與消防逃生的功能，而後院主要作為排污通道，用於改善居住環境。

唐樓首層及夾層主要為商業功能，留出極窄的門和通道至後側的樓梯，樓上多為居住功能，當時樓上空間不做細分間隔，每層一個空間給使用者自由劃分。唐樓建築還沒有獨立的排污系統，糞便等排泄物需要每戶手提到後巷，每幢樓僅有的一部樓梯則成為潔污不分的上下通道。

戰後人口膨脹與經濟起飛，催生 1950 至 1970 年代的「洋樓潮流」。相較唐



1957 年軒尼詩道及駱克道平面圖（香港地政總署開放圖則）

樓，洋樓的核心突破在於升降機增設、生活空間細化及衛生設施普及。鋼筋水泥的大量應用也使建築開始突破原始的 5 米面寬限制，讓更寬建築的實現成為可能。數個地塊合併建造一幢大廈的實例非常多見，軒尼詩道 253 至 267 號的演變堪稱經典：1957 年前，這裡存在八幢獨立的建築，是最典型的唐樓風貌；1972 年，265 至 267 號合併為祥興大廈，佔兩個唐樓單元寬度，設雙疏散梯，同時增設升降機並劃分了更詳細的房間功能，每層分為兩個固定產權單位；1975 年，253 至 261 號發展為規模更大的依時商業大廈，佔五個唐樓單位寬度，大廈通過高度提升來彌補進深過大的弊端，局部位置實現南北通透，環境更佳，平面分割相對靈活，每層可劃分為一至四個產權單位。

合併浪潮中未被整合的零星地塊，成了建築奇觀的孕育場。軒尼詩道 263 號因無法再與相鄰用地合併而遲遲未能拆除重建，直到 1996 年才獨立開發為總寬僅 4.8 米、15 層高的新軒尼詩大廈，夾峙於祥興大廈與依時商業大廈

之間。同樣由單一地塊繼續發展的案例包括軒尼詩道 157 與 287 號，兩幢樓均未設升降機且高度未提升，成為街區的「時間膠囊」，保留了唐樓年代的建築原型。

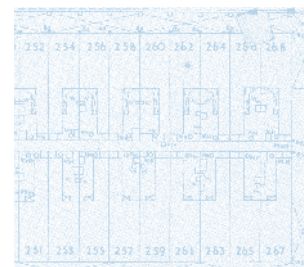
在大角咀必發道，甚至存在一座不足 3 米寬的樓梯建築，此處曾為左右唐樓共用的樓梯間，而後兩邊建築分別重建，出於業權考慮未能將樓梯部分納入重建範圍，令此處成為無用的樓梯建築，見證街道發展與城市更新的歷程。

儘管在極小地塊上建造了高層建築，此類迷你塔樓面臨嚴峻的平面效率挑戰。軒尼詩道 263 號塔樓因雙疏散樓梯的條例限制，核心筒佔比接近一半，實用率極低；另一方面，極小的單層面積僅適配微型用戶，稍大一些的企業都會因單層面積太小而無法入駐。

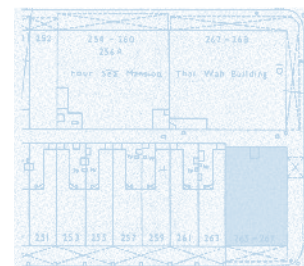
儘管如此，發展商仍熱衷於開發此類項目，顯示了當時地產業豐厚的利潤，以及香港核心地段土地資源的稀缺。另一方面，設計師在「夾縫」的極端條件下絞盡腦汁，盡最大努力將平面效益發揮至最大：新軒尼詩大廈為了節約空間，將廁所與樓梯組合，但也造成了上廁所需要走幾步台階的尷尬局面。

夾縫建築多有以下幾個特徵：1) 多數建築為了節約空間而僅設一部升降機，但當升降機正在檢修或維護的時候，無論多高的樓層都不得使用樓梯上下樓；2) 廁所需盡量小，夾縫樓廁所一般只設一個廁位，不分男女，這樣一來難免出現排隊等候的狀況；3) 為了最小化疏散空間，夾縫樓大量使用剪刀樓梯，同時為了平衡梯級關係，部分樓梯需延伸至使用區域內，造成使用空間的不便利；4) 建築的首層極小，在已經沒有條件設置寬闊門廳的情況下，部分建築還要再劃分出一間商鋪，也有的建築將門廳讓位於商鋪，在首層僅留一個樓梯入口，將辦公樓的門廳設置在商鋪上方或下方，如此一來，不僅常規使用不方便，對殘障人士也極不友好。

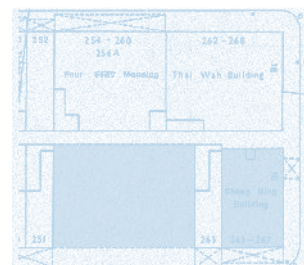
與此同時，每幢建築也都有自己的智慧，有的切除樓梯無用的角部來貼補使用面積，有的用精緻的造型讓建築的存在感更強，建築在反覆壓縮中被發揮出最大的價值。



● 1957



● 1972



● 1975



上 | 大角咀必發道的樓梯建築

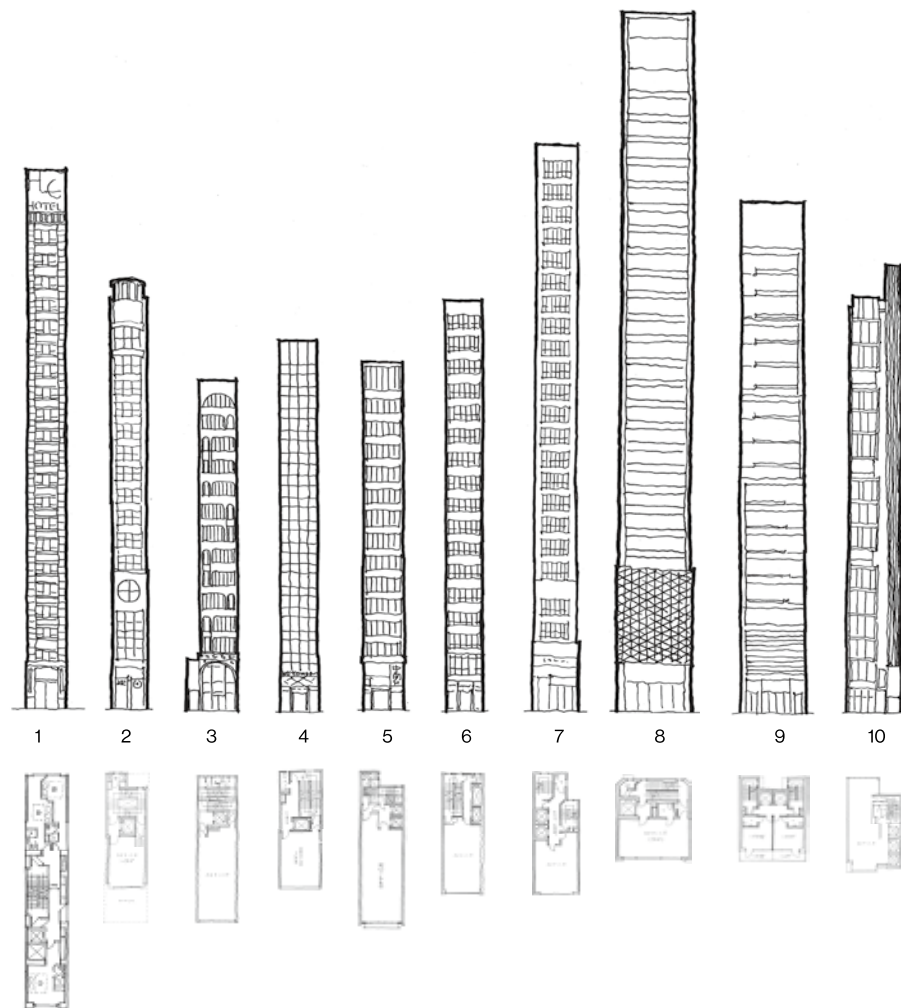
左 | 軒尼詩道 253 至 267 號演變圖（1957、1972、1975 香港地政總署開放圖則）

隨著 2015 年軒尼詩道 367 至 369 號同德大押拆除，標誌第一代唐樓的終結。但歷史的痕跡從未徹底消除：祥興大廈立面的垂直分割線，暴露其由兩地塊拼接的痕跡，猶如「連體兄弟」的結構印記。類似現象在軒尼詩道比比皆是：如 209 至 211 號、213 至 215 號、217 至 223 號合併發展後，皆在外觀留下了豎向分割的線條。早期的 5 米地塊劃分雖源於建築材料限制，卻意外賦予城市立面肌理，成為街道特色。

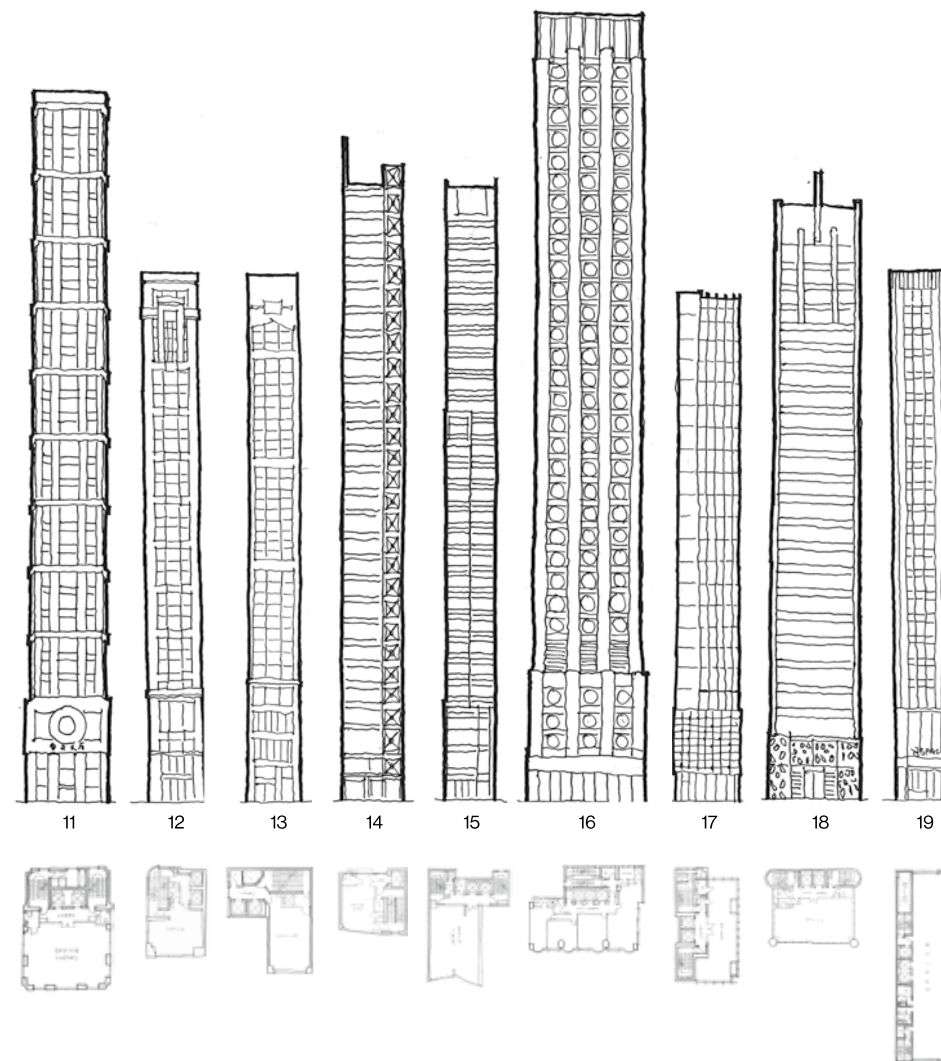
從唐樓到迷你塔樓，香港夾縫建築是一部空間化石，記錄著香港建築歷史的痕跡。它們的存在，既是土地演化的史書，也是設計與技術發展的見證。



夾縫樓的實際高度未必太高，但由於面寬小，因此立面顯得修長，對於這一類建築物，坊間還有其他別稱，如「鉛筆樓」、「牙籤樓」。

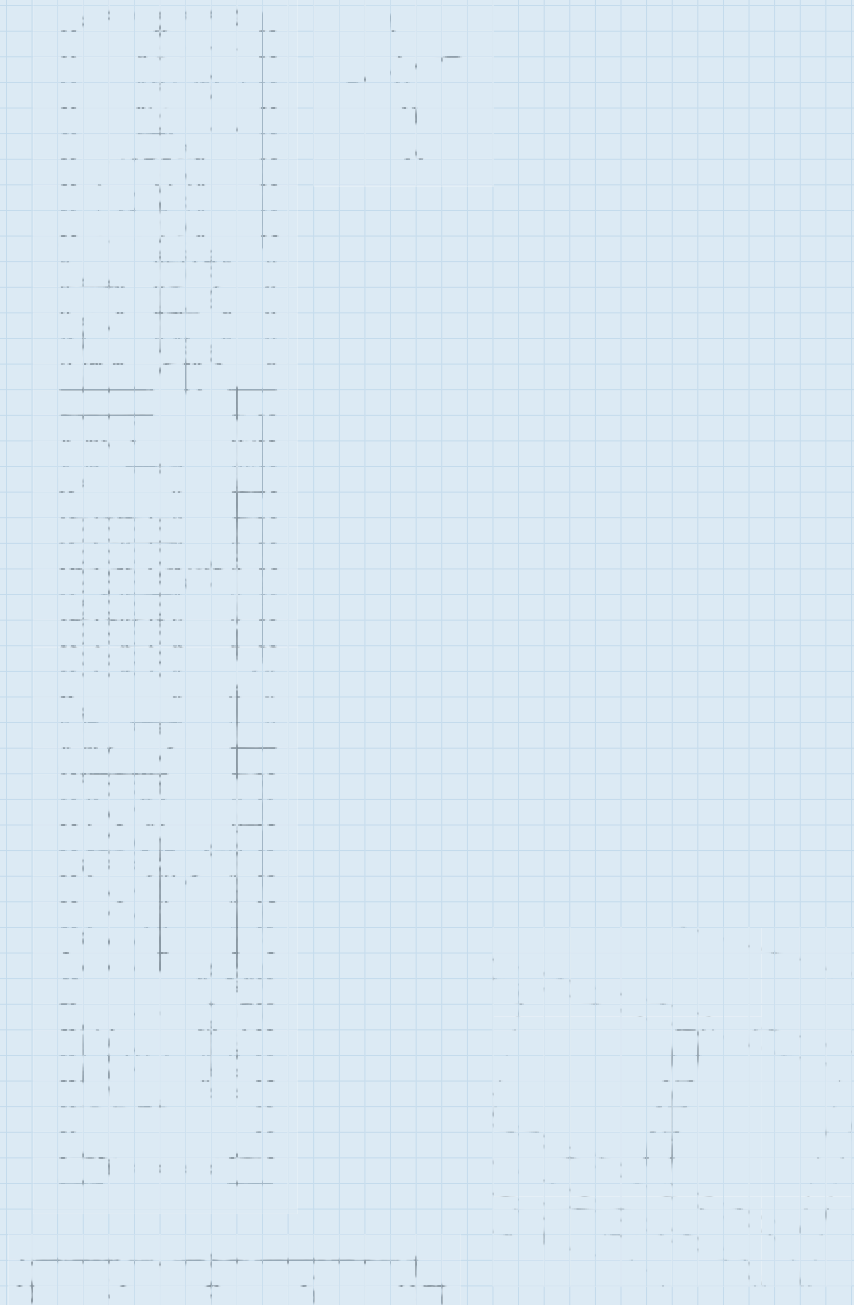
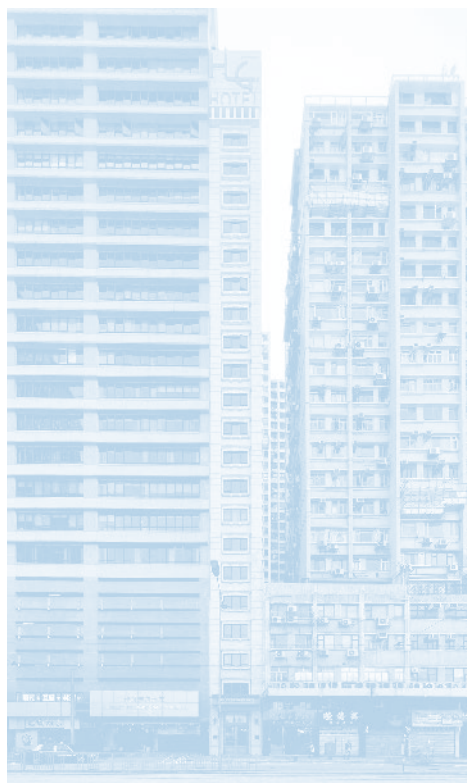


- | | |
|------------|----------------|
| 1 薈麗酒店 | 6 亞洲大廈 |
| 2 新軒尼詩大廈 | 7 榮馳商業大廈 |
| 3 西伯利亞大廈 | 8 MW 大廈 |
| 4 紐約行 | 9 軒尼詩道 333 號 |
| 5 中南行 | 10 二百吳 |



- | | |
|--------------------|-----------------|
| 11 宜發大廈 | 16 軒尼詩道 250 號 |
| 12 The Plaza LKF | 17 軒尼詩道 369 號 |
| 13 蘭桂坊 1 號 | 18 Ovest |
| 14 太富商業大廈 | 19 大新行 |
| 15 砵典乍街 10 號 | |

薈麗酒店的平面中，面海和面城市為佈局不同的房型：面海為「豪華房」，提供 4 米全面寬客房，面城市為「經濟房」，在已不寬裕的小面寬中分出兩間平均面寬不足 2 米的客房。設計的智慧在於利用平面深度有餘而面寬不足的特性，把經濟房的兩間房進行錯動，從而使兩個房間均能擺下大床且有對等的窗景。面積極小的剪刀樓梯、僅 1 米寬的走廊、廁所被斜切的牆體，建築內每一處都精心佈置，讓小小的平面創造出更好的酒店體驗。



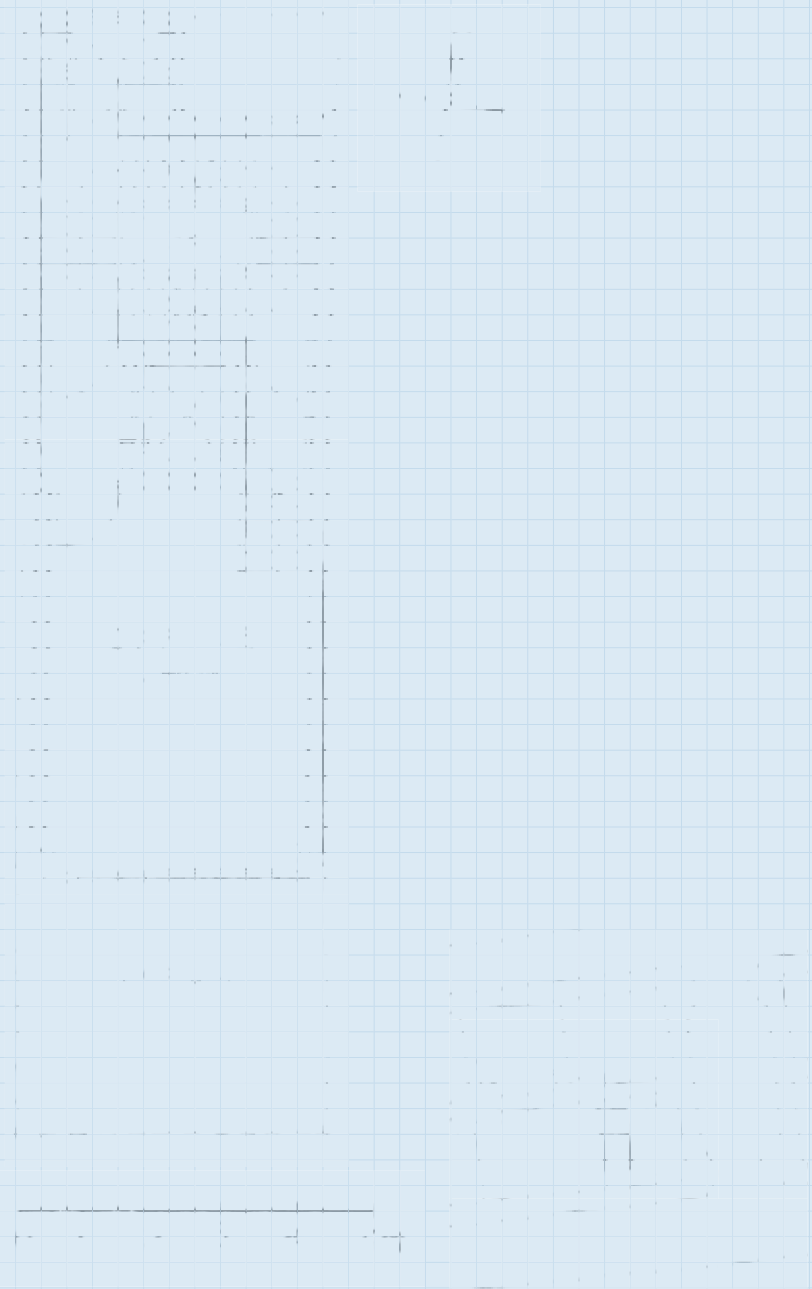
地址 干諾道西 7 號 (上環)

主要用途 酒店

落成年份 2022

建築師 樸安建築師有限公司 L&N Architects Ltd

建築平面以最節約面積的剪刀樓梯加一部升降機作為核心，佈置於街道背面，採光條件較好的正面則佈置辦公空間。為了平衡樓梯的梯級數量，不得不留下幾級台階在每戶的辦公空間內，成為未被解決的無奈之舉。建築底部設置了商業裙樓，上部的塔樓後退內縮，使得本來不夠突出的細樓更不具存在感。也許是為了平衡這一缺陷，建築外立面設計得非常講究。上中下三段式的劃分向古典建築致敬，頂部及裙樓均做了很精心的細節雕琢，讓建築在本不有利的環境中更加突顯。



地址 軒尼詩道 263 號 (灣仔)

主要用途 辦公

落成年份 1996