

九龍旺角荔枝角道119號

雷生春

文物價值評估報告

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，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

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。

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。每層均有一個廚房，以及一個設有抽水馬桶的浴室。樓上住所和天台

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。

另設樓梯通往地下，讓家族成員無需經由鋪面出入。

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喚起對有關產品及藥店的記憶。

**社會價值和
地區價值**

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，是次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