

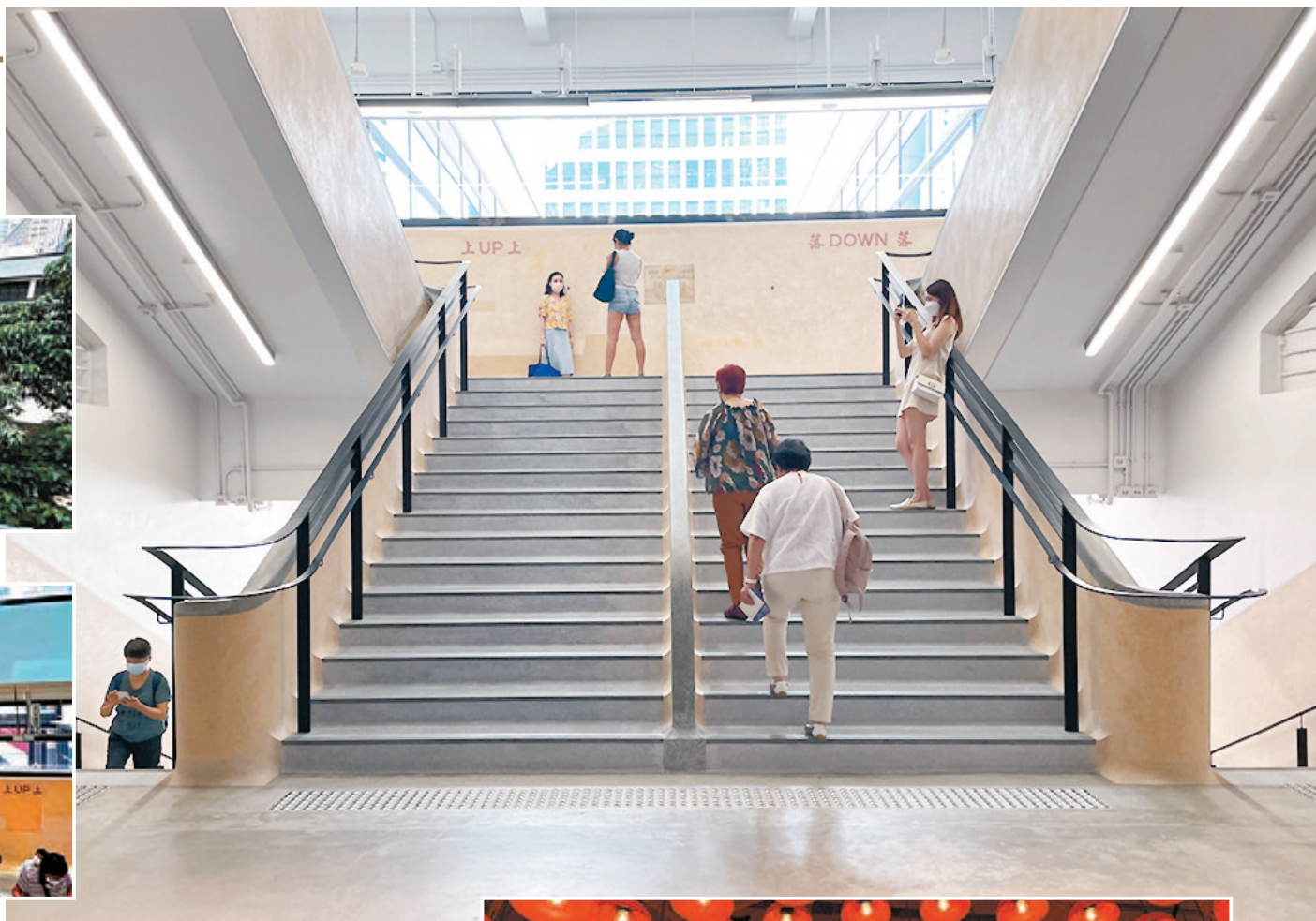
變身綠色活化空間 小店匯聚港式文化

中環街市舊貌新顏 吃喝玩樂

●中環街市水磨石主樓梯成為遊客熱門打卡地。

●中環街市以包浩斯建築風格建成。

●對細節保留細緻，如當年小心地滑之提示牌。



香港建築師曾經提出，以全球最宜居城市的角度來說，部分城市在發展的同時，盡量保持原有文物、傳統以及文化認同，除可把古建築充分利用外，也吸引注重文化旅遊的高質素遊客，而非單純地在建築內飲飲食食，對於一個地方的可持續發展來說是珍貴的。香港中環街市正好是這樣一個好地方，1939年落成的它歷盡滄桑，由規劃至落實歷時超過12年，終於在今年8月23日展開第一階段試業，標誌着這幢三級歷史建築完成首階段復修及活化。項目以新舊共融的方式發展，「後生仔」感受歷史同時又可以打卡，成為假日至潮聚腳點。香港文匯報記者亦親自走訪中環街市，帶讀者感受街市的「全新面貌」。

●圖文：香港文匯報記者 黎梓田

中環街市在1938年以包浩斯建築風格重建，當時已經是「第四代」，在翌年啟用後持續至2003年關閉，之後一直丟空，電影《重慶森林》及《蝙蝠俠：黑夜之神》亦曾經在此取景。直至2017年政府把街市交給市建局進行活化工程，幾個月前再由華懋負責策劃營運。

水磨石樓梯成假日打卡位

當記者步入中環街市大門，率先映入眼簾的是對正大門的水磨石主樓梯，樓梯採用本地建築少見的「左上右落」的設計，中間以石製扶手作分隔，流暢的線條加上水磨石的質感，為幾十年後的今天，市民仍能感受到當年街市的繁榮氣息，成為最能代表中環街市的「打卡位」。

難得的是，中環街市保留部分原有設計，例如外牆被重建成街市初期的米白色調，保留大樓的線條及風格，而另一邊地下入口大堂更掛滿以前用作照雞籠的「紅燈罩」。以新面貌登場的中環街市，保育元素融入場地設計，並運用創新的「無邊界空間」概念設計，而街市內有近半面積將出租予100多間商舖，大部分為本地品牌。

逾100商舖保留舊街市面貌

如果有行過中環街市，不難發現項目的細節保留其實相當細緻，其中原有的13個檔口及其檔口內部設計，如海鮮檔的儲水箱、水缸及渠道、家禽檔的砧板與血槽、掛肉的鐵杆、菜檔的貨架等也得到保留，無須任何文字介紹已瀰漫濃厚的歷史氣息，配合周邊極簡裝修，街市的舊味完全去除。而相關檔口已有米行、旗袍店及海味乾貨店等商戶進駐，商戶種類相當親民。

市建局亦要求租客講述自己的品牌故事，將香港歷史文化及情懷呈現在市民面前。其中一家商戶「漁民辦館」負責人表示，希望推廣漁民傳統文化產品，而其所租的檔口原為豬肉檔，保留的豬肉枱及掛杆，現改裝成商品陳列架。而旁邊的士多店叮叮辦館亦以還原傳統為賣點，如擺放舊式郵筒及電話亭，吸引不少長者駐足觀看。

在二樓近天橋入口處，開設一間新派雜貨店，糧油雜貨以至各式家品應有盡有。最令人印象深刻的是在貨架上的「柴米酒鹽」，就像傳統雜貨店般「攤開」任客揀，而不是超市式的獨立包裝，置身其中就能感受到雜貨店文化，與傳統雜

貨店不同的是每樣糧油上面多了一層塑膠蓋，比以前更符合衛生。

優惠支持中小企初創進駐

經過活化再用的中環街市，並沒有像其他活化項目「過分賣弄歷史」，而是延續街市作為民生經濟集中地這個傳統，發展商特意引入Plug-to-operate的概念以支持中小企及初創進駐，為租戶提供基本裝修及傢具，而租約期富彈性，有助大幅降低開店成本，每個小市民都有機會在中環街市實現創業大計。

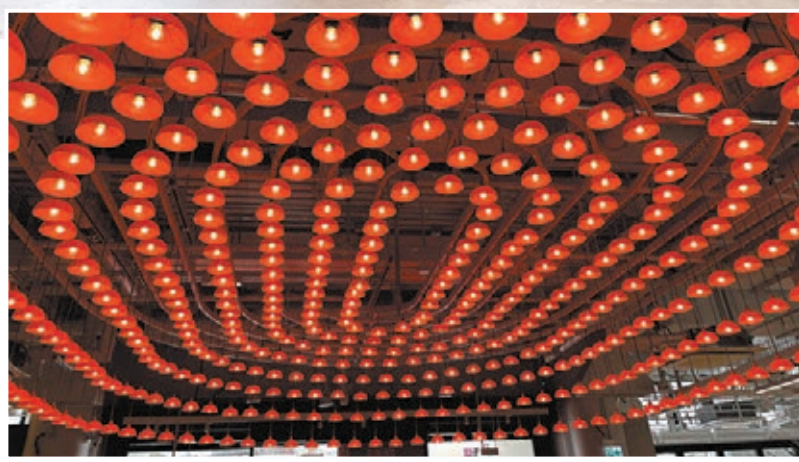
中環街市雖無傳統的「街市熟食檔」，但有引入特色餐廳及酒吧，例如全港首間生酒清酒吧Wako Sake Izakaya居酒屋，除提供日本美食，也有由日本酒藏冷藏直送到香港的新鮮清酒，另有香港葡萄酒評審協會與如心酒店合作開設的Wine log，引入得獎酒在酒單內讓市民可以品嚐世界各地的美酒，還有由本地年輕人創立的麥子啤酒。

美酒佳餚配搭社區表演

提到街市主要布局，地下主要為Food Court，一樓就是各樣Cafe及懷舊小店，而二樓則以速食、掃街小食及甜品為主，另一邊就是各式生活百貨小店，絕對有足夠地方讓一眾年輕人逛街打卡。地下配置亦有講究，中環街市地面層連接域多利皇后街以及租庇利街，兩面設有全開放式折疊門，貫穿整個街市，在設計上抹去傳統商業空間的間隔概念，而開放式的設計讓市民可以自由貫穿中庭的休憩空間。

而地下中庭橋下配備大型投影與音響設備，可以為市民在中環提供街頭表演場地以及大型活動空間。同時，中環街市各處設有約100個座位予公眾使用，並提供無線網絡覆蓋，市民可以隨心所欲在任何位置休息。

另外，項目利用現有地面層連接主樓梯的地方來營造活動空間，塑造出半開放式的社區表演空間，並配備動態感應系統，能把觀眾投影在LED大螢幕上作互動體驗。大樓一樓亦設有2,500呎的大型活動場地，可舉辦講座、展覽以及文化藝術表演，家長與子女也可以一同參與。至於全新STEAM hub專區，將在第二階段復修工程完成後投入運作，啟發更多年輕人的創新思維。



●建築物的一邊地下入口大堂掛滿「紅燈罩」，突出街市要素。



●街市有13個檔口保持原貌，租客之一「漁民辦館」在檔口講述自己的品牌故事。



●新式雜貨店的「柴米酒鹽」像傳統雜貨店般「攤開」任客揀。

●街市內糧油雜貨以至各式家品應有盡有之餘，亦有飲食店供市民品嚐美食。



●街市設約100個座位，並提供無線網絡，市民可以隨意休息。

樓市八卦陣

呂法傳

近日見到友人在家中錯誤布置鐘馗像，所以今天就為大家解釋如何正確布置鐘馗像，做到驅邪解煞、引福歸堂的效果。友人原意是為了招財，所以在家中玄關位置一個鐘馗像，但兩個問題，其一是招財應該放置持扇引福形態之鐘馗像，而不是持劍之鐘馗像；其二是鐘馗前方不是吉方，只是家中大門，大門外是升降機走廊，亦不是吉星所臨宮位，根本無福可招，又何來引福歸堂？

招財引福條件

一、首先選擇正確形態的鐘馗像，如果招財應選擇持扇引福之像，如擋煞驅邪則應選擇劍形態之像。

二、大門或窗外必須要是吉方或有優點之巒頭，才叫引福歸堂，否則根本無福可招，效果不明顯或無效。

鍾馗引福歸堂

三、如果是商店或夜店，更可以選擇有五鬼在鐘馗旁的畫像，俗稱「五鬼運財」。

四、如果是為了擋煞或驅邪，應選擇劍形態之像，一般為持劍並未拔劍出鞘，嚴重者才選擇拔劍出鞘之像，如之前說過「三陽不照」的陽宅。

五、鐘馗像不應該放在睡房之內，否則煞氣過大。民間稱鐘馗為鬼王、晚間天師，所以一般亦不會放置在露天位置，有沒有看見過台灣廟宇「跳鐘馗」時也要持傘，取晚間天師不見陽光之意。

實際操作方面，就是把引福之鐘馗像放到吉方之對宮（對面），或向門外之吉山吉水引福回來。最簡單就是把引福之鐘馗像對住流年財位，把財收入來，如果大門是吉方效果更佳。

另外一個方法就是「人造福到」，在大門放置一套蝠鼠吊金錢，然後由在玄關設置引福之鐘馗像把其引入，引福歸堂。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

房委會近日宣布2020年居屋單位全部售罄，涉及7,142個單位，包括4個新屋苑（鑽石山啟翔苑、火炭彩禾苑、馬鞍山錦駿苑、粉嶺山麗苑），以及近百個重售貨尾。新屋苑之中，彩禾苑已屬現樓，其後最早可入伙的為山麗苑，關鍵日期為2023年2月尾以及5月尾。

由於居屋以折扣價發售，首期預算較少，上車更加容易。按揭計劃方面，買家只可選擇P按，實際按息一般為2.5厘；供款年期方面，新居屋一般最長為25年；按揭成數方面，白表人士最高可承造九成按揭，綠表

新居屋按揭申請必讀

人士最高可承造九成半按揭。

以山麗苑一個287方呎單位為例子，樓價約140萬元。假設按揭年期為25年，實際按息為2.5厘。白表人士承造九成按揭，首期只需要14萬，每月供款額為5,653元；綠表人士承造九成半按揭，首期只需要7萬，每月供款額為5,967元。

與購入私樓不同，私樓在承造高成數按揭時，需要經按揭保險公司購買按揭保險，並需要繳交按揭保費；而由於居屋有政府作擔保人，可節省該筆保險費用。此外，部分銀行或可彈性處理買家的按揭申請，買家最早可於關鍵日前六個月至一年申請按揭。而即使提早申請

按揭，在提取貸款前，銀行亦一般不需要重新審批申請人的借款能力以及補交最新的入息證明。

過度消費拖欠卡數有麻煩

雖然居屋買家有政府作擔保，但要注意若申請人的信貸評級太低，銀行亦有權拒批按揭。因此想順利申請按揭，仍要確保有良好的信貸記錄和信貸評級，切忌過度消費及拖欠卡數。買家如有需要或任何疑問，可尋找專業按揭中介協助跟進。

以往未能成功購入居屋的人毋須失望，房委會表示料下期居屋項目最快可於今年底推售，買家可密切留意房委會的最新消息。