

測量師：為舊建築注入新生命

聖誕假期臨近，不少人最關心的就是去哪裏打卡。香港除了倒模般的商場之外，其實亦有不少有價值的歷史及保育建築待大家去發掘和打卡。除了主教山配水庫下月可供市民預約參觀外，近日「優秀發展及保育大獎2021」舉行頒獎，公布多個得獎的保育或者活化項目，也可以作為聖誕假期遊玩的好去處，當中包括南豐紗廠、香港賽馬會芝加哥大學教育綜合大樓 | 芝加哥大學袁天凡、慧敏校園與藝里坊等等。

●香港文匯報記者 黎梓田

測量師學會產業測量組副主席、「優秀發展及保育大獎2021」籌備委員會主席林增榮介紹得獎項目時指出，位於港島摩星嶺香港賽馬會芝加哥大學教育綜合大樓 | 芝加哥大學袁天凡、慧敏校園，校址坐落的摩星嶺遺址，原為銀禧炮台一部分，在二戰時期為港島西邊進行防禦工作。二戰後，該遺址曾先後被用作難民臨時收容所及英國皇家警察轄下的域多利道扣押中心，具有很高的歷史價值。

摩星嶺遺址：發揮歷史教育意義

該建築於1997年後便一直空置，直至2013年政府批出該地給芝加哥大學進行活化工程，化成現在的賽馬會芝加哥大學教學綜合大樓，而歷史遺址標誌性的「白牆」均被保留。林增榮介紹，這座軍營後來雖拆走炮台，但仍然保留白色的軍營，並與玻璃幕牆的新建築產生一個很好的結合，充分發揮教育和歷史價值。

香港建築師學會古蹟及文物保育委員會前副主席何心怡曾經指出，大學大樓的外觀形狀配合了該位置的地形，採用了曲形設計，使大樓融合於大自然環境之中。而教學大樓興建於扣押中心的上方，以減低對歷史建築物內部的干擾。目前這歷史遺址的古蹟更包括警衛室、域多利道綠閣、廢棄炮台，以及其他外部建築，均與公眾步行徑相連，以便市民參觀。

南豐紗廠：定期舉辦展覽市集

坐落荃灣的南豐紗廠 (THE MILLS)，見證香港紡織工業由上世紀六十年代開始的黃金時代。林增榮表示，THE MILLS 是香港一個相當優秀的保育項目，紗廠內不少舊日設計及裝置都被保留下來，並被賦予新生命。例如曾經是舊廠房的實心木門，現在搖身一變成為供人休息的長椅。不過作為保育基地，紗廠不止於外觀的保留，更着重文化的傳承，「南豐作坊」正是為初創企業提供了工作空間。

THE MILLS 自開幕以來已成為荃灣新地標，不管是文青聚腳打卡，還是情侶拍拖都



THE MILLS 自開幕以來已成為荃灣新地標，不管是文青聚腳打卡，還是情侶拍拖都大受歡迎。

變「打卡熱點」

發展保育共融

大受歡迎。除了初創工作坊，THE MILLS 更定期舉行不同的展覽和手作市集，還有各種特色的主題餐廳，在此除了可以感受一下香港的歲月點滴，亦是一處讓市民稍稍歇息放空的地方。

藝里坊：舊區引入藝術元素

另一個發展與保育共融的項目西營盤藝里坊亦是一個理想示範，近來世界各地都興起了壁畫熱潮，吸引不少人打卡留念。發展商恒基為重建規劃舊區引入藝術元素，西營盤藝術小區邀請了本地及國際藝術家為牆壁繪上了獨一無二的色彩，範圍覆蓋西營盤忠正街、奇靈里及石棧里，布滿了四周的牆壁及樓梯。

項目將 Urban Art 元素注入舊區，為西營盤帶來全新面貌，並發揮很強的感染力，連林增榮也笑言自己亦忍不住要去參觀。他指，項目提升了區內生活質素，相信該區的面貌將由此改變。

沙埔候花園：生態保育熱點

另一邊廂，政府提出的「北部都會區」願



沙埔候花園率先體現這種概念，成為首個結合濕地保育及住宅發展的項目，雖然住宅項目 PARK YOHO 興建了多達 3,100 個單位，但是沙埔的濕地仍然保存得很好，將來可與 330 個品種的候鳥「和平共處」。

景中，其中一個規劃原則就是積極保育，擴大環境容量，保障策略性生態廊道的完整性，防範違例發展對生態系統的破壞。沙埔候花園就率先體現這種概念，成為首個結合濕地保育及住宅發展的項目，雖然住宅項目 PARK YOHO 興建了多達 3,100 個單位，但是沙埔的濕地仍然保存得很好，將來可與 330 個品種的候鳥「和平共處」。

沙埔濕地「候花園」早於六十年代為稻田，八十年代荒廢成棕地，新地 2011 年接手規劃時，就發現該荒地具生態價值潛力，為該地擬訂復修計劃並進行濕地修復工程。隨着 2014 年工程展開，包括重新挖通淤塞多年的渠道，引入附近的雞公山河水及錦田河的鹹淡水，種植蘆葦及紅樹，重現原有濕地生態，成為本港的鹹淡水半自然濕地。

事實上，自居民陸續入伙後，沙埔候花園亦能記錄多種罕有品種，包括罕見冬候鳥「黑頭鷓」，易危的「斑灰蜻」等，估計未來可以吸引更多生物，成為本港一個重要的生態旅遊點。



▲林增榮 (左) 表示，香港不少歷史及保育建築有待大家去發掘和打卡。右為優秀發展及保育大獎 2021 評審團召集人黃比教授。
香港文匯報記者 黎梓田 攝



位於港島摩星嶺香港賽馬會芝加哥大學教育綜合大樓 | 芝加哥大學袁天凡、慧敏校園。校址坐落的摩星嶺遺址原為銀禧炮台一部分，在二戰時期為港島西邊進行防禦工作。二戰後，該遺址曾先後被用作難民臨時收容所及英國皇家警察轄下的域多利道扣押中心，具有很高的歷史價值。

「優秀發展及保育大獎 2021」得獎項目

優秀發展及保育大獎	南豐紗廠(規劃組別)
規劃	
榮譽大獎	南豐紗廠、香港賽馬會芝加哥大學教育綜合大樓 芝加哥大學袁天凡、慧敏校園
優異獎	中電總部重建項目(土地及規劃諮詢服務)、藝里坊、One HarbourGate、沙埔候花園-濕地、建家、龔匯、維港文化匯、西九文化區(土地及規劃諮詢服務)
建築前期	
榮譽大獎	太古坊一座
優異獎	葵青地區康健中心裝修工程、MALIBU、香港墨爾文國際學校、香港科學園擴建第一期、聖安德烈堂生命中心
建築工程	
榮譽大獎	維港文化匯
優異獎	香港兒童醫院、啓德郵輪碼頭大樓、Monterey、藝里坊、西九龍法院大樓
物業銷售及租賃	
榮譽大獎	618 上海街、藝里坊
優異獎	OASIS KAI TAK
後期營運	
榮譽大獎	618 上海街
優異獎	One Bay East、建築署建業中心文樓一樓翻新工程、沙埔候花園-濕地、建家

樓市八卦陣

呂法傳

上兩篇主題《風水奇差搬為上策》，我們提到多個風水奇差的例子，今次我們開始討論一下有關住在水邊的禁忌，風水危機「割腳水」。大部分的人也喜歡住在有海景或江景的地方，但是風景好不代表風水好，其中樓房住得太近水邊或地基建在水中，就有機會犯了「割腳水煞」。

何為「割腳水」呢？簡單的說就是樓房住得太過接近水邊，而且中間沒有任何建築物，距離太近甚至地基直接建在水中，樓房的地基受到水的不斷沖擊，根基連連飄蕩。樓房的地基像人的腿腳，被「似刀的水」不斷傷害。這些情況會影響到樓房中人的運勢，意象上腿腳被割傷，不當運時會出現血光之災，這些海景及江景反成禍害。所以在選擇靠水邊的樓房時，必須注意不能過分靠近水邊，樓房與水邊中間最好有一些比較矮的建築物作為「前案」，「前案」可以保障了距離，在風水上亦可收文昌之效。

宅內可放八白玉化解

如果屋苑有「割腳水」的情況，建議可選擇

「割腳水」傷運勢



●樓房住得太過接近水邊即為「割腳水」。

遷往屋苑中距離水邊較遠的樓房即可，或住到樓房中的高層，減少影響力。若情況適合，亦可以於住宅內靠水邊之方位，放置象徵土屬性的八白玉，或象徵穩固的白玉大象，以「缺什麼放什麼」的方法去化解。當然，不住在「割腳水屋」才是最好的方法。我們不妨細心留意，一些「割腳水」屋苑不當運時，一個天災暴雨，便會引致意外，輕則水淹停車場，其中車輛受海水所侵，隨時報廢，此乃破財，重則有人命傷害，所以「割腳水」不可不察。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

「港漂」泛指從內地到港留學或就業，但未獲得香港永久居留權的群體。當他們於香港居住滿 7 年，便可申請香港永久性居民身份，成為「新香港人」。不少「港漂」是高學歷、高收入的精英分子，政府去年將「優秀人才入境計劃」的年度配額倍增至 2,000 個，並計劃進一步將年度配額倍增至 4,000 個。根據「資本投資者入境計劃」(CIES) 數據分析，2022 年至 2028 年或有多達 3.67 萬人獲得香港永久性居民身份。因此，他們被市場認為是香港樓市的一股生力軍，潛在購買力絕對不容忽視，其置業動向亦成為市場關注焦點之一。

未住滿 7 年入市須付 BSD

根據美聯移民顧問早前的一項「新香港人」置業調查顯示，近

24% 尚未成為以及即將成為「新香港人」的內地受訪者，在未獲得香港永久性居民身份前，仍會考慮於現階段買入香港物業。香港樓市向好，想早一步置業「落地生根」實是好事，但事實上因「港漂」仍未正式獲得香港永久性居民的身份，在置業、稅項以及申請按揭上亦有一些注意事項。

最高按揭成數與港人無異

首先，「港漂」的房屋選擇會有所限制，由於公營房屋的申請人必須於香港住滿 7 年及仍在香港居住，因此「港漂」只可選擇購買私樓。其次，現時所有非香港永久性居民購買香港住宅物業時，需要繳交樓價 15% 第一標準價印花稅 (AVD)，以及 15% 買家印花稅 (BSD)。假設購入一個 800 萬元物業，「港漂」買家就需要繳付總共 240 萬元的印花稅。

申請按揭方面，由於「港漂」的收入來自於香港，因此銀行計算其最高按揭成數、「供款利息比率」與「壓力測試基準」與一般港人無異，同時亦可透過按揭保險計劃承造高成數按揭(包括林鄭 Plan)。如申請人未能通過利息要求，可找直系親屬、未婚夫/妻或親戚作其擔保人，但要注意其擔保人亦須為香港居民。

「港漂」想於香港置業，選擇上會遇到限制，同時要支付龐大的印花稅，如自身資金不充足，不少人會選擇住滿 7 年，並取得香港永久性居民身份後，再以「新香港人」的身份入市，屆時其置業準則便與港人無異。如對置業有任何疑問，亦可尋找銀行以及專業按揭中介公司作免費查詢。