

測量師帶隊 游走灣仔舊建築

關注社區 思考未來

香港測量師學會舉辦灣仔導賞團及創作比賽，讓學生及市民認識灣仔區內歷史建築，以了解發展及保育的平衡。

城市發展除了要處理「土地問題」，還要面對建築物老化、重建、活化及社區規劃等各種挑戰。香港測量師學會早前就舉辦灣仔導賞團及創作比賽，帶領學生及市民於灣仔遊蹤，透過認識區內歷史建築及活化經過，以了解平衡發展及保育的重要，探索本港未來可持續發展的道路。

香港測量師學會副會長黃健兒表示，學會今年屬第二次舉辦地區發展創作比賽，而今屆比賽主題為「細看社區歷史 構建『你』想灣仔」，讓年輕一代可透過參加比賽、導賞及工作坊，更了解灣仔區歷史，教育大家關注自己生活中的社區及城市發展，同時發揮創意，啟發香港未來社區發展方向，為業界提供新意念參考。活動前身源於4年前舉辦的中環導賞團逐漸演變，上屆比賽雖然資源有限，但比賽水準高，今年亦再接再厲，希望往後每年舉辦一屆，主題涵蓋全港18區為主題。活動亦有公眾導賞團，帶領市民感受灣仔經重新規劃後的模樣。

新舊交雜 香港發展「縮影」

香港測量師學會會長郭岳忠續指，今次選擇灣仔為導賞目的地及學生地區發展創作比賽的題目，是由於灣仔可稱得上為香港發展的「縮影」。灣仔中西文化薈萃，集全新舊建築物，加上區內持份者多，包括政府、非牟利機構及私人發展商，無論重建或保育項目均有不少。最重要是，灣仔的發展能代表香港由殖民地時代至今百多年間，整個香港社會發展的模式。區內古今差異變化極大，如以往港人願意犧牲某些事物來換取城市發展，但現時這種發展角度是否仍然適合，就值得大家深思。

對於近年市建局項目愈趨高昂，最近一次收樓呎價更突破每呎\$2萬，郭岳忠指，如市建局沿用同區7年樓齡為基礎的賠償方案，收購成本只會愈來愈高，最後「高買高賣」。惟即使高價買樓，銷售收益亦未必理想，因市建局項目本身有不少保育限制，未必能用盡項目商業價值，甚至影響市建局能否收回成本。加上市建局收地往往需時太長，亦嚴重增加其整

體營運成本，部分項目再營運下去分分鐘「蝕錢」。

城市發展 公私營合作達雙贏

至於有意見擔心舊區重建，令區內物業愈來愈貴，出現「換血」情況，中低下層居民會被「趕走」。郭岳忠解釋，市區物業密密麻麻，如非重建幾乎無新地可用。如樓齡太舊的物業需重建，一是由私人發展商收地，又或由市建局出手；當然由市建局領導，原居民的徙置問題會較易處理，搬遷費及賠償等安排亦較周到。以舖帖街為例，不少「原居民」最終搬回原處，部分居民即使未能原區安置，亦可到外區安居樂業，並強調有時居民搬離原區在所難免。而本港公共交通發達，即使搬遷外區其實亦問題不大。但他亦承認，由私人收地的搬遷問題確實較難處理；而部分地區亦因政府無地在重建項目附近，較難實現原區安置，未來或以「預製屋」或「貨櫃屋」作為臨時徙置區。

是次導賞沿途走訪灣仔郵政局、藍屋建築群、舊灣仔街市、皇后大道東186至190號、洪聖古廟、和昌大押、船街18號、太古廣場3座及星街。當中可見不少項目由政府牽頭與私人機構合作，包括非牟利團體及私人發展商。郭岳忠指，私人發展商想美化項目四周環境，因此只要有足夠利潤，便願意承擔公共設施或歷史建築的重建、活化、營運及日常維修費用，以建設優美環境配襯其私人項目，一舉兩得。部分公共設施如行人路等雖由私人發展商出資修復及保養，但業權仍由政府管有，而發展商貌似「蝕本」，但其實四周環境經美化修復後，可令其項目售價更理想，發展商及社會大眾均有得益，由此達至雙贏局面。郭氏強調，公私營合作是城市發展不可或缺的模式，尤其當香港面對土地不足及歷史保育的嚴重衝突時，此類合作發展模式不失為理想的發展途徑，而合作亦必須公平公正，並以社會整體利益為大前提。

參賽學生 心聲

順德聯誼總會梁銓琚中學的中四學生表示，參賽目的想增廣見聞，了解身邊社區，當中有3位同學上年亦有參加，現時會更主動留意身邊街道及建築。而同學亦指，活動可令本身修讀地理科的他們更了解城市規劃及可持續發展。至於今次比賽，同學表示或會以太古最近收購的一幢舊樓為題，意念會着重建築物的用途方面，會思考如何翻新甚至改建，以達至更理想用途。

了解城市規劃 重建達理想用途

油麻地真光女書院4位中五學生表示，她們首次參加同類比賽，由於各人均有修讀藝術及地理，故相信比賽可助她們學習。而她們本身亦對灣仔有興趣，平時會穿梭區內大街小巷，體驗區內變遷。是次導賞亦讓同學窺見區內歷史建築有何價值可取，並認識改建及保育時需注意之處，如要顧及使用者及附近環境改變；活動同時令她們對測量師工作了解更多。同學又認為，灣仔現時欠缺綠化地帶，放眼所見全是密集式高樓大廈，城市「熱島效應」嚴重，令區內環境相當侷促。

歷史建築具價值 注意如何保育

香港測量師學會成員及學生於出發前留影。圖左一為香港測量師學會會長郭岳忠、左二至五為順德聯誼總會梁銓琚中學學生、左六至九為油麻地真光女書院學生、右一為香港測量師學會副會長黃健兒。

灣仔導賞團

舊灣仔郵政局

導賞團先由舊灣仔郵政局起步。舊郵政局前身為「三號差館」，建於1913年，於1915至1992年間一直作為郵政局使用，並於1990年被列為法定古蹟，為本港最舊的郵政局，其保育及維修均由本港測量師負責。項目於1993年翻新後，成為環境保護署第一間環境資源中心，又名「環保軒」，用以提升市民的環保意識。



藍屋建築群



坐落石水渠街的藍屋為一列相連唐樓，名字由其中3幢的外牆被塗以全藍色而得名。樓高四層的藍屋於1922年建成，梯間牆身及窗戶均以木製，是本港少數有露台的唐樓，物業於1950年代為黃飛鴻徒弟林世榮姪兒林祖開辦的武館。

藍屋保育過程困難重重，直至2009年，地政總署根據《收回土地條例》，收回石水渠街、慶雲街及景星街的私人土地業權，令市建局及房協可為藍屋建築群進行大規模活化。同年，建築群被列入供活化的政府歷史建築物名單中，並由政府斥巨資吸引非牟利機構參與活化，終由聖雅各福群會獲批申請，將藍屋活化成民間生活館。至2017年藍屋更獲頒發「聯合國教科文組織亞太區文化遺產保護獎」最高榮譽的卓越獎項，是香港首次奪得同類獎項。

舊灣仔街市

第三站來到位於灣仔道1號的壹環——樓下的舊灣仔街市。街市建於1937年，屬二戰前的典型德國包浩斯風格建築物，設計以簡約實用為主，配合多排「大眼窗」，強調自然採光及通風，現已列為香港三級歷史建築。雖然街市後半部已經拆卸起樓，惟外殼、灰柱及階梯等前半部四成半樓面面積亦能予以保留。街市現時雖為商場，但由於受保有限制，無法設置商場常見的大落地玻璃窗，只能改配小玻璃窗及作最低限度裝飾。



皇后大道東186至190號

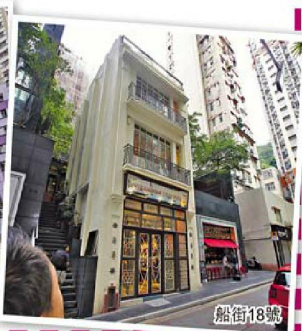
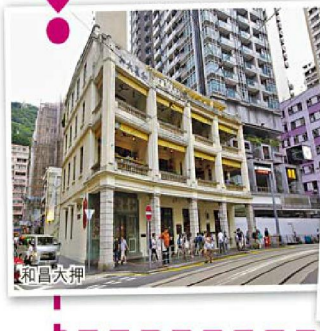
市建局早年開展利東街（舖帖街）重建項目時，由於認為皇后大道東186至190號的3座4層高唐樓採「廣州式」設計，配備現時少見的3幢相連陽台長廊，即有凸出的「騎樓」覆蓋行人路，加上坐落於1887前所得的填海地上，別具歷史價值，因此列為三級歷史建築並決定保留，同時要求重建項目的中標財團，即置及合和，需負責保育、復修、活化及營運此3座唐樓，但不得擅自改變樓宇結構及外觀。而建築物用途亦必須與婚嫁有關，以保留舖帖街原為辦理婚禮嫁娶之事的文特色。測量師郭岳忠亦感嘆，此類「大騎樓」設計相當「人道」，不但促進樓宇採光通風，亦能為路人提供庇蔭，同時帶旺地舖人流。而陽台走廊亦可連接幾個不同鄰居，促進住戶間的溝通，惟此類設計現已絕迹本港。

戶間的溝通，惟此類設計現已絕迹本港。



和昌大押及船街18號

和昌大押及船街18號同於2003年，由市建局斥資\$2,500多萬購入，統稱為「莊士敦項目」。前者由4幢相連的長廊式陽台組成，現租予高級生活用品店及酒吧餐廳。後者於三十年代由戶主祖父興建，地台舖以碎錦磚，配合露台鐵鑄欄桿及花槽，展現四十年代流行風格，現維持「下舖上居」。



太古廣場3座及星街

最後一站來到太古廣場3座及星街。當初太古地產發展廣場及星域軒項目時，需同時鋪設、管理及維修項目四周的公共行人路，但道路業權仍由政府持有。現時明顯可見路面呈現兩截不同顏色的地磚，其中粉紅色磚、其上面的樹木及路牌皆屬太古舖砌設置，灰色則仍由政府管理，為官商合作的典型例子。

比鄰太古廣場3座的星街，為香港首間發電廠的所在地，因此小區內街道亦以日、月、星等「發光物」命名。小區現時雖仍由低矮舊樓組成，但樓宇外牆經翻新後，變得色彩繽紛，目前亦配合旁邊太古廣場及高尚住宅，成為時

尚餐飲娛樂集中地。值得一提，太古地產曾主動與政府洽商多時，積極爭取自資翻新星街垃圾收集站及比鄰小公園，旨在提升向正對面的星域軒價值。太古地產最終獲批翻新上述公共設施，而垃圾站外牆就根據荷蘭畫家皮特·蒙德里安的抽象畫設計。



按揭通 Mortgage

銀行優惠龍虎榜

銀行電話	按揭計劃	最長時限(年)	點息期(年)	銀行電話	按揭計劃	最長時限(年)	點息期(年)	銀行電話	按揭計劃	最長時限(年)	點息期(年)				
滙豐銀行 27488050	借\$100萬以上 1. P-1.85%至P-2.15% 2. 1個月H+2.55%至H+2.95%，上限P-2% 以上2個計劃現金回贈0.2%至0.5%，高額貸款優惠詳情請與分行聯絡 3. 按息可選H+1.6厘（實際供款利率即1.83厘），兼享同利息即1.83厘的高息存款戶口，高息貸款優惠詳情請與分行聯絡	30	3	中國建設銀行 (亞洲) 29038308	借\$100萬以上 1. 全期P-3.1%，現金回贈最高1% 2. 1個月H+1.6%，上限低至P-3.1%，現金回贈最高1%	30	2	中信銀行 (國粵) 22876788	貸款\$100萬以上 1. 按揭利率P-2.85%至P-3.1%，現金回贈高達1% 2. 按揭利率低至H（香港銀行同業拆息）+1.4%，以P-3%為上限（可選擇1個月或3個月拆息），現金回贈高達1.6% 上述利率及優惠適用於非居屋按揭貸款	30	2				
上海商業銀行 28180282	貸款\$100萬以上，全期P-2.25%至P-2.75%	30	1至3	香港中環 36693233	借\$100萬以上 1. 全期P-1.95%至P-2.75%，現金回贈最高1.5% 2. 全期H+1.4%至H+3.15%，上限P-1.95%至P-2.75%，現金回贈最高1.5% 3. 借\$200萬以上，H+1.4%，上限P-2.75%，現金回贈1.5%	30	3	大新銀行 28283000	1. 借\$100萬或以上，年利率P-3.1%，現金回贈高達1%之貸款額 2. 借\$200萬或以上，同業拆息按揭低至H+1.4%，利率上限P-3%（只限VIP銀行服務之客戶），現金回贈高達1%之貸款額	30	2				
東亞銀行 36088856	1. 首年定息計劃： a) 借貸額\$100萬至\$200萬以下，首年定息1.8%，其後H+1.7%，上限3.1% b) 借貸額\$200萬或以上，首年定息1.8%，其後H+1.6%，上限P-3.1% 2. 浮息計劃：香港銀行同業拆息計劃 a) 借貸額\$100萬至\$200萬以下，H+1.7%，上限3.1% b) 借貸額\$200萬或以上，其後H+1.6%，上限P-3.1% 3. 最優惠利率計劃：P-3.1% 以上所有計劃均可享現金回贈1%	30	2	華僑永亨銀行 29216682	1. 借\$100萬以上，低至P-3.1%，現金回贈1% 2. 借\$200萬以上，低至H+1.6%，上限低至P-3.1%，現金回贈1%	30	2	南洋商業銀行 28222633	一般按揭計劃：貸款額\$100萬或以上 1. 全期貸款利率低至H+1.4%，上限P-2.75%，現金回贈高達貸款額1% 2. 全期貸款利率低至P-2.75%，現金回贈高達貸款額1% 「置業息」按揭計劃： 1. 全期貸款利率低至H+1.7%，上限P-2.75%，現金回贈高達貸款額1% 2. 全期貸款利率低至P-2.75%，現金回贈高達貸款額1%	30	3				
星洲按揭 31968866	1. 全期H+1.25%，上限P-3.1%，現金回贈高達1.8%，另設高息存款掛鈎計劃 2. 全期P-3.1%，現金回贈1.7%，另設高息存款掛鈎計劃，樓價\$400萬，按揭成數高達90% 3. 全期P-3.1%，按揭成數高達80%，樓價\$833萬以下；按揭成數高達65%，樓價\$5,000萬以下，適合一手樓盤 4. 全期P，按揭成數高達70%，貸款額高達\$3,500萬（低者為準），免保費 5. 首年定息1.68%，期後H+1.28%，上限P-3.1%，現金回贈高達1.7% 6. 全期低至P-0.5%，按揭成數高達80%，樓價1,000萬以下，適合一、二手樓盤	30	—	恒生銀行 27102288	浮息計劃：P-2.5%至P-2.85%，現金回贈0.5%至1% 其他H Plan或定息計劃條款詳情，請自行往分行查詢	30	3	中環按揭 28892886	1. 新盤、二手新造按揭轉按：按息+存息全期低至H+1.24%（上限P-3.1%）；現金回贈高達1.95%（兼享存款高息戶口） 2. 新盤低首期按揭計劃： a) 新盤高達八成按揭優惠（樓價高達\$833萬），全期低至P-3.1%，現金回贈高達1%； b) 新盤高達七成按揭優惠（樓價高達\$1,000萬），全期低至P-3.1%，現金回贈高達1%； c) 新盤高達六成按揭優惠（樓價高達\$4,000萬），全期低至P-3.1%，現金回贈高達1%； 3. 「免厘測高成數按揭推介」： a) 高達八成按揭（低至P+1%；實際利率6.25%） b) 高達七成按揭（低至P-1%；實際利率4.25%） 4. 「居屋」按揭推介：全期低至P-3.1%，現金回贈高達1.75%	30	2				
高鈞銀行 28067222	借\$100萬以上 1. P-3.1%，現金回贈1% 2. 1、3或6個月，H+1.4%（上限：P-3.1%），現金回贈1.6%	30	3	花旗銀行 29636489	1. 同業拆息按揭存款組合：H+1.4%，利率上限為P-3%，存款可享與按揭利率一樣的利息，另資金可靈活自由隨時提取 2. 同業拆息按揭：H+1.4%，利率上限為P-3% 3. 最優惠利率按揭：P-3.1% 4. 最優惠利率按揭存款組合：P-3.1%，存款可享與按揭利率一樣的利息，資金可靈活自由隨時提取 5. 「按揭暫息息」：P-3.1%，額外供款可隨時存入或提取，次數不限，供款即時減低貸款本金，減少利息支出，無罰息期，可隨意縮短還款年期。	30	3	永隆銀行 23095555	貸款\$100萬或以上，全期P-2.85%至P-3.1%，現金回贈最高1% 1. 全期P-2.9%至P-3.1%，現金回贈最高1% 2. 全期P-2.5% 3. 全期1或3個月H+1.7%至H+2%，上限P-2.9%至P-3.1%，現金回贈1%	30	2	交通銀行 22699999	1. 全期P-2.8%至P-3.1% 2. 全期1個月H+1.6%至H+2.2%，上限P-2.6%至P-3.1%，享高息存款掛鈎優惠 以上所有計劃現金回贈0%至1%	30	2
中信銀行 (國粵) 22876788	貸款\$100萬以上 1. 按揭利率P-2.85%至P-3.1%，現金回贈高達1% 2. 按揭利率低至H（香港銀行同業拆息）+1.4%，以P-3%為上限（可選擇1個月或3個月拆息），現金回贈高達1.6% 上述利率及優惠適用於非居屋按揭貸款	30	2	中國工商銀行 (亞洲) 25343000	1. 借\$50萬以上，全期H+1.7%，上限P-3%，現金回贈0.8%至1% 2. 借\$50萬以上，最低P-3.1%，現金回贈0.8%至1%	30	2	渣打銀行 26898855	渣打有戶口借實\$100萬以上，全期低至H+1.4%，上限低至P-3%，現金回贈最高1.6%。	30	2				
渣打銀行 26898855	1. 全期P-2.8%至P-3.1% 2. 全期1個月H+1.6%至H+2.2%，上限P-2.6%至P-3.1%，享高息存款掛鈎優惠 以上所有計劃現金回贈0%至1%	30	2	星展銀行 29612288	DBS客戶（每日結存\$20萬） 借\$100萬或以上 1. 全期低至P-2.85%，現金回贈最高0.5% 2. 全期低至1個月H+1.7%，上限P-3.1%，現金回贈最高0.5%	30	2	渣打銀行 26898855	渣打有戶口借實\$100萬以上，全期低至H+1.4%，上限低至P-3%，現金回贈最高1.6%。	30	2				
交通銀行 22699999	1. 全期P-2.8%至P-3.1% 2. 全期1個月H+1.6%至H+2.2%，上限P-2.6%至P-3.1%，享高息存款掛鈎優惠 以上所有計劃現金回贈0%至1%	30	2	廣新銀行 21788822	借\$100萬以上，全期利息P-3.1%，現金回贈最高1% 註：借戶人月薪需有\$3,600	30	2	渣打銀行 26898855	渣打有戶口借實\$100萬以上，全期低至H+1.4%，上限低至P-3%，現金回贈最高1.6%。	30	2				
交通銀行 22699999	1. 全期P-2.8%至P-3.1% 2. 全期1個月H+1.6%至H+2.2%，上限P-2.6%至P-3.1%，享高息存款掛鈎優惠 以上所有計劃現金回贈0%至1%	30	2	渣打銀行 26898855	渣打有戶口借實\$100萬以上，全期低至H+1.4%，上限低至P-3%，現金回贈最高1.6%。	30	2	渣打銀行 26898855	渣打有戶口借實\$100萬以上，全期低至H+1.4%，上限低至P-3%，現金回贈最高1.6%。	30	2				
交通銀行 22699999	1. 全期P-2.8%至P-3.1% 2. 全期1個月H+1.6%至H+2.2%，上限P-2.6%至P-3.1%，享高息存款掛鈎優惠 以上所有計劃現金回贈0%至1%	30	2	渣打銀行 26898855	渣打有戶口借實\$100萬以上，全期低至H+1.4%，上限低至P-3%，現金回贈最高1.6%。	30	2	渣打銀行 26898855	渣打有戶口借實\$100萬以上，全期低至H+1.4%，上限低至P-3%，現金回贈最高1.6%。	30	2				