

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)市區樓價屢創新高，不少「古董」唐樓被淹沒於重建「洪流」之中，灣仔區唐樓更屬重災區。可幸，政府近年保育區內多幢戰前唐樓，分別髹上不同的色彩，「綠屋」、「藍屋」、「黃屋」、「橙屋」以至「紅屋」先後誕生。這些唐樓糅合中西建築風格，展現着港人過去的生活面貌及經濟文化發展進程，而剛完成保育及開放為「動漫基地」的灣仔茂蘿街「綠屋」更是值得一遊。

名古屋系列

近年，灣仔區翻新工作沒有停下來，利東街變成「葛歡里」令灣仔區成為保育議題的主角。事實上，灣仔區有不少具特色主題的歷史建築已日漸被這摩登都市淹沒，但近年政府的確在保育上多做功夫，以近百年歷史的地標「綠屋」為例，被活化後可成為推動創意產業的黑白「動漫基地」，為港人尋找集體回憶。

藝術中心營運2級建築

俗稱「綠屋」的建築群位於灣仔茂蘿街1至11號及巴路士街6至12號，被古物諮詢委員會評級為2級歷史建築。其10幢樓宇建於1910年代中期，目前6幢獲得保留，變身成為「動漫基地」，由香港藝術中心擔任主營運者，並已獲市建局批予5年營運合約，負責營運和管理項目，日前免費開放供市民參觀。

經活化後的「綠屋」，項目佔地面積780平方米，總樓面面積2,400平方米，休憩用地300平方米。當局復修工程共花約3年時間，耗資約2億元。

綠屋內的紅磚牆、中式斜瓦頂、木樓板、木樓梯、法式門窗、懸臂式露台及鐵花欄河等均獲保留，外牆已由綠色重髹成黑白色，「綠屋本來並非綠色外牆，現時才真正還原最初面貌。」市建局並興建一座新翼連接。館內設有漫畫圖書館，但因空間有限，未來會定期更新館藏，市民可以免費在館內借閱，更可一覽漫畫珍藏，但不准借走。

逾千本漫畫供人閱讀

動漫基地頭炮將舉行兩個展覽，分別展出60年代珍貴的絕版漫畫，包括《13點》作者李惠珍的原稿、《老夫子》漫畫等。另外，二樓的「動漫沙龍」將有逾千本的本地及海外漫畫供市民閱讀，包括70年代漫畫大師上官小寶的《小醉仙》等。

綠屋變身介紹

保留部分物業建築

- 茂蘿街6幢樓宇
- 巴路士街樓群的正立面
- 各層露台
- 茂蘿街1-7號瓦頂
- 法式門
- 茂蘿街1-3號內部木樓梯
- 茂蘿街1-3號廚房外形

保育後添置動漫基地

- 地面與動漫相關的零售空間和餐飲設施
- 1樓餐飲設施
- 2樓收集印刷及電子漫畫書和雜誌的資源圖書館、動漫藝術工作室
- 3樓活動及展覽空間
- 4樓活動及展覽空間

歷史建築三級制

現時歷史建築物共分三級，最高為第一級。2005年民政事務局選出1,444幢歷史建築物，經專家小組評估並參考外國評估及選遷原則，並考慮本港情況如建築物的歷史、建築、組合、社會及地區價值，以及保持原貌程度和罕有程度等進行兩階段評分及評級。

一級歷史建築，是指具特別重要價值，而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物。截至今年6月，全港有160幢建築物獲評為一級歷史建築。如中西區天主教聖母無原罪主教座堂、灣仔藍屋及粉嶺乾德樓主樓等。

二級歷史建築，是指具特別價值，而須有選擇性地予以保存的建築物。截至今年6月，全港有324幢建築物獲評為二級歷史建築。如中西區聖安多尼堂、灣仔綠屋、油麻地戲院等。至於三級歷史建築為具若干價值，並宜於以某種形式予以保存的建築物；如保存並不可行則可以考慮其他方法。



■俗稱「綠屋」的建築群位於灣仔茂蘿街1至11號及巴路士街6至12號，10幢樓宇保留6幢。 記者張偉民 攝

百年綠屋復活

歎奶茶看漫畫



■各層露台保留原有色彩。 記者張偉民 攝

新舊交替素來是大都會發展中不可能改變的事實，很多時候需要有人出手協調。綠屋除動漫外，地下設有餐廳及零售設施，其中豪華咖啡茶廳老闆何先生，在灣仔區扎根逾60年，早前獲市建局邀請以優惠租金進駐，租金較市價便宜一半。但因保育要求，不能破壞建築物外牆，何先生只能製作多士、三文治、奶茶等餐點，一餐十數元已有交易，讓新一代可細心慢逛欣賞老舊建築物背後的灣仔故事。

老食店平租落戶



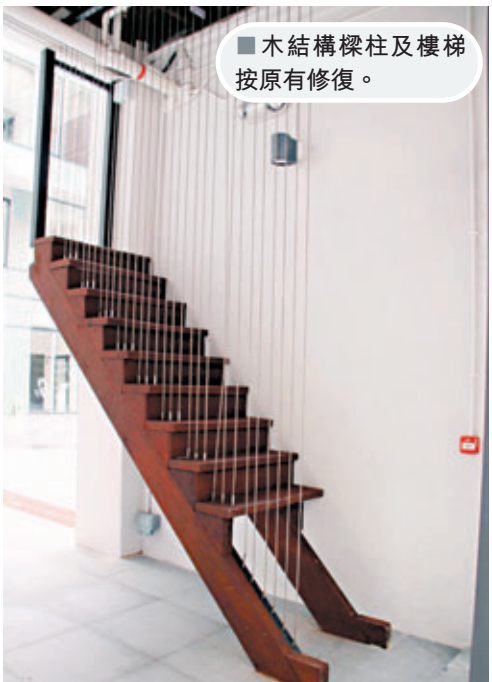
■牆磚是專程從內地聘請的老師傅逐塊拆下，再重新砌成。



■頂層改建騰出大片展覽空間。 記者張偉民 攝

街名來歷有段故

茂蘿街及巴路士街的名字是根據兩位前業主美國公司Burrows & Sons及Lawrence Mallory命名。1905年，香港置地擁有該地段業權，並在1910年代中期在該地段興建10幢樓宇。當中，茂蘿街3-9號及巴路士街6-8號較早時已被政府收購及維修。



■木結構樑柱及樓梯按原有修復。



政府在2013年蛇年繼續出招遏止香港過熱樓市，令地產市道仍輕微下跌，形成5%至10%左右下調空間。短期內更不會放寬樓按，二手樓市成交量仍舊陷入谷底，低價中小型樓宇下行風險仍會擴大，下跌幅度仍多。2013年蛇年如想入市，在年尾比較好，入市要看時機。

蛇年樓市方面，正財星在東北方，喜慶財星在正南方，大門或大窗最宜向正南方；人緣星在正北方，事業星在東南方位，大門或大窗最宜向東南方；名譽星在西北方，競爭星在正西方位，大門或大窗最宜向西南方；疾病星在西南方，是非星在正東方位。大門或大窗最宜向東北方。

故今年大利東北方、正南方、正北方、東南方及西北方，所以位處於此地區之樓宇，其升值潛力十分好。最好的投資地區馬鞍山、大埔、上水、屯門、天水圍、淺水灣及柴灣等，甚至美孚亦是不錯投資地區。

而今年不利正西方、西南方及正東方，所以位處於此地區之樓宇，其升值潛力會較慢，疾病、是非會較多。不利的投資地區大嶼山、將軍澳、長洲、薄扶林及數碼港等地區，因是非特別多，並容易引起疾病纏身。

在蛇年的整體樓價方面，下跌空間不算太大，就算跌後仍會作出整固；所以，若希望入市或自住的人士，年頭可以採取觀望態度，而年尾入市為較佳之時機。首次置業人士會是人生重要抉擇時，應該要謹慎作出決定，請評估風險後才實行，要考慮自己的供款能力、日

新界北部投資有利

常開支、銀行加息周期、政府的施壓政策、本地以及外圍經濟環境等影響而作出預算。

若是銀根充裕，有足夠的金錢儲備，亦需要留意樓市整體升跌、政府未來政策、息口變動對自己的影響、購買此區域樓宇的穩定性，以及樓宇的物業名稱會否對本人命格吉凶有所配合，才決定在2013年蛇年置業。

肖牛兔龍狗需置業要深思

蛇年置業的生肖人士，包括鼠、猴、雞、虎，貴人高照，適合買屋，喜上加喜。蛇、馬、豬、羊者，福神護照，亦可置樓宇，平穩順利。牛、兔、龍、狗者則要小心，因刑沖破害，不宜置業，深思熟慮。



曾幾何時，內地客活躍於本港物業市場，更出現連環購入單位的情況。不過自從近年政府推出針對性的樓按政策，內地客入市的意慾明顯減少。根據經絡按揭轉介研究部最新數據顯示，今年透過經絡承造按揭的內地買家個案，佔整體按揭市場比例，曾經於5月跌至的5.5%單月新低，由於樓按措施威力甚大，而且非一朝一夕可以消散，筆者相信，今年下半年內地客活躍的情況很難復再。

置業成本拾級而上

事實上，自從2011年6月政府針對非本地客，開始收緊按揭成數，內地客的購買力已大不如前，其後2012年10月底政府提高額外印花稅稅率(SSD)及新增買家印花稅後(BSD)，置業成本拾級而上，內地客佔比更由高位13.7%持續反覆回落，再加上2013年2月雙倍印花稅(DSD)出台，令內地客入市意

內地客活躍入市難復再

慾進一步下降，佔比最低跌至2013年5月份只有5.5%，創2010年9月後，近三年新低。

今年6月，內地客佔比稍為回升，按月增加2.2個百分點至7.7%，主要是受到早前入市之物業逐步上會所帶動，若按季度比較，今年第二季內地客比例錄得7.2%，僅較首季上升1個百分點，預期未來數月不少內地客捧場的新盤將陸續上會，有機會帶動第三季數字輕微上升。不過整體而言，新辣招已接近冰封內地客入市意慾，現時樓市觀望氣氛十分濃厚，市場仍需要時間消化措施影響。

總結今年上半年表現，內地客佔整體按揭比例為7.2%，與去年下半年比較，下跌2.6個百分點。雖然下半年銀行對按揭市場取態仍然正面，不過樓市成交減少，筆者相信按揭貸款字會因此而調整，除非市場上有貸款機構積極推出針對性的按揭計劃，以吸納該類客戶，否則下半年內地客的佔比亦難以重返雙位數水平，料續於低位徘徊。