■嘉華地產把黃竹坑業發街一號的舊工廈翻新改裝，更邀請意大利著名漫畫家在大廈外牆和內籠手繪漫畫故事，成為工業區地標。

■The Factory的Loft單位，由二千呎至四千多呎不等，更附設私人浴室。

◆The Factory做樣板 成功招攬創意租户

漫畫裝身老工廈變「潮樓」

港府爲逾千舊工廈拆牆鬆綁，促進轉型，爲六大產業創造空間。其實部分單一業權的工廈，如嘉華地產位於黃竹坑的The Factory，早已窺準創意工業對多用途空間的需求，把逾三十年舊工廈活化爲「潮廈」，除找漫畫家粉飾外牆、加設綠化和展覽空間、私人浴室，更提供秘書服務、全天候保安系統等，成功招攬創意工業租户，發展商更計畫以此爲藍本，月內把轄下西九工廈項目推出市場出售。同樣，近年由舊工業區改建的深圳田面「設計之都」，亦吸引本港著名設計師進駐，對活化工廈起示範作用。

記者 方雅儀 蔡少紋 攝影 司徒華冠

■黃端華說，改裝工廈跟保育古迹一樣，如這舊式工廈的人手操作貨軏，便刻意保留。

■空中花園除了讓創作人有休憩的綠色空間外，更可作展覽、工作會議和宴會之用。

數年前，城規會爲黃竹坑工業用地轉作酒店發展開綠燈，加上港鐵南港島綫效應、海洋公園擴建等旅遊發展項目，吸引多家發展商在黃竹坑區吸納地皮。

嘉華地產〇五年購入黃竹坑業發街一號、逾三十年樓齡、樓高十三層的金寶大廈，一年半前暫擱置了建酒店的原意，見港府大力推動創意工業的發展，及市場上新一代企業家對Loft模式辦公室的需求，遂把樓面面積逾十一萬平方呎的舊工廈翻新，注入創意元素，轉型爲「The Factory」，以呎租十二元出租逾三十個面積由二千呎至四千零五十呎的單位，到目前已租出一半，全爲創意工業租户。

設私人浴室 供通宵「度橋」

嘉華高級市場策劃經理黃端華表示，The Factory前身是捷成洋行的汽車維修中心，嘉華購入後轉爲貨倉出租，其後見市場上尤其創意工業對Loft（多用途空間）有一定需求，遂把大廈由外牆至內籠重新改裝，卻又同時保留舊式工廈特色，「我們在翻新前，做過創意工業的市場研究，訪問從事設計、攝影、寫作等圈子的人，了解這群用家真正需要，我們不想過度豪華的裝修，事實上傳統的寫字樓不是他們所要的，反而，可塑性更强的開放空間、工作生活一體化的home office、讓他們通宵工作『度橋』的二十四小時管理服務，更受他們歡迎。」

保留舊元素 全天候保安

於是，他們找來意大利著名插畫及漫畫家Mauro Marchesi爲工廈度身訂造了一個漫畫故事，把整套漫畫用三個月時間在大廈外牆及每層內的牆壁手繪出來；又加設了一個五千多呎的空中花園，除作爲綠化空間，更可作展覽、會議等用途，「時裝設計公司可在這裏搞fashion show，Art Gallery可以搞展覽，甚至大型雕塑也可容納，又可招待海外買家，這裏有bar枱，亦可提供宴會的餐飲服務。每個單位亦提供私人浴室及花灑系統，讓非朝九晚五上班的創作人，有更屋企的感覺。」

不過，The Factory亦刻意保留舊工廈的味道，如兩部人手操控的載貨電梯，上世紀六、七十年代的生鐵窗框等，「改裝工廈就像保育古迹一樣，要在保留舊有元素和翻新之間取得平衡，對創意人才來說，有些部分愈原始愈舊更好，但翻新原則是要企理乾淨，空調、保安、消防系統等就要翻新。」當然，舊工廈原本沒有現代化通訊設備亦不可少，如寬頻上網、收費電視網絡、秘書及接待員服務等。

黃說，過去半年，他們都嚴選租户，「設計、模型、畫廊、攝影、雜誌等講求創作靈感的文化藝術工作室或紅酒倉庫都是目標租客。」除創意工業，她坦言，新生代對辦公室的需求，亦非典型商廈寫字樓模式，「尤其三、四十歲的企業家，如IT行業等，他們的工作模式都不同了，更多空間的Loft才是大勢所趨。」

西九工廈轉租為賣

她說，嘉華地產轄下另兩個項目將以同樣迎合新人類工作模式出租和出售，其中大角嘴必發道的SOLO亦重建爲新式工廈，「該地皮是工業用途，加上位置近西九的文娛藝術區，故我們將重建爲服務式工廈，以The Factory爲藍本，並把一百三十五個數百至逾千呎單位轉租爲賣，月内推出，估計除創意工業，亦有不少投資客。」

深圳「設計之都」葉智榮靳埭強進駐

活化工廈在香港仍在起步階段，但內地多個重點省市早已將荒廢的廠廈變身，爲舊區注入新生命。位於深圳田面的設計之都，也是由工業區改造而成，〇七年中啓用，發展商不僅邀請海外設計師進駐，亦經常舉辦展覽和活動，將該區打造成以創意設計爲主，集工業、平面及空間設計於一身的高端文化產業園區，吸引逾百家創意設計企業進駐，包括本港著名設計師葉智榮、靳埭强及劉小康等人在該區開設工作室。

■本港著名設計師葉智榮今年在深圳設計之都開設工作室，他指當地管理及配套不錯，租金亦較香港便宜。

設計師倡港設優惠

今年初才進駐設計之都的葉智榮坦言，近年接獲不少內地的設計項目定單，兩年前已打算在內地開設工作室，經貿易發展局介紹而租用這個創意區。「設計之都位於市中心，近似香港金鐘區，每平方米租金約八十元人民幣，約等於港幣八元呎租，租金在內地不算平，但比起香港市中心仍便宜大截。我本身住北區，乘車連過關到工作室也不用半小時。」

葉不諱言，目前本港活化工廈的優惠政策只惠及發展商，創作人或租户卻未受惠，「以蘇州太倉工業設計園爲例，由政府及私人發展商合作活化，租户有三年免租期，著名的設計師還會獲贈裝修及家具，優惠政策有助凝聚創意企業進駐，匯聚成一個創意園區，亦有機會帶動附近的經濟發展。」

他認爲，若香港要通過活化工廈推動創意產業，除了要有優惠政策吸引租户，園區的配套設施及推廣平台亦不可少，「深圳設計之都雖然未有租金優惠政策，但管理及配套不錯，舉例，發展商不時在園區舉辦大型展覽及活動，讓設計師展示其品牌及新作，通過這些推廣平台尋找商機或定單。另外，在大型展覽會中，租户一般會優先申請到展覽攤位，或有優惠租金，變相是一種附加增值，所以近年進駐該處的香港設計師愈來愈多，至少有十個八個。」除了田面設計之都外，深圳另一個由廠廈活化而成的華僑城創意文化園，近年亦吸引不少港澳台的文化人、設計師及藝術家進駐，本港著名室內設計師如高文安及梁景華亦是租户之一，園區啓用兩年，至今已發展爲一個集畫廊、藝術中心、出版、設計公司及餐飲服務的創意產業基地，亦是不少文化藝術人的蒲點。

Tele風 逢周二見報

一卡多號飛綫漫遊 致電返港平好多

記得以前內地流動電話漫遊收費還是很貴時，流動電話商如在邊境口岸地區仍有訊號，可致電回港而不計漫遊收費，曾幾何時都是一個賣點。但現在，香港與內地在訊號方面的管制愈來愈嚴謹，加上各種不同的服務，如飛綫漫遊、一卡多號等服務，在內地漫遊已不再是非常「重皮」的一件事。雖然如此，但有些精靈家庭主婦，仍本着慳得一蚊得一蚊的精神，在內地消費時，識得諗計慳漫遊電話費。

每分鐘僅幾毫子 用足半年

作爲家中的「CEO」，除了在街市買菜時識講價，在消費時亦好精明。最近就有個經常往內地消費的屋企CEO教路，在福田口岸附近，由香港關口到內地關口，都可以收到香港電訊商的訊號，如一路講電話不收綫，隨時過了關還可繼續通話。竅門是不可有自動漫遊，皆因一旦有自動漫遊，當電話「度」到內地電訊商網絡訊號較强，就會自動跳過對面台，即是由本地通話，變成內地漫遊。雖然現在內地漫遊收費已經下調，但每分鐘收幾元就肯定走唔甩。

另外，在一些近香港的空曠地區，如福田口岸附近的保稅區，在較高的樓層，都可以收到香港電訊商的訊號，亦可避過漫遊收費，由於無自動漫遊，故只要打得出便可。然而，若身處內地，手機無漫遊服務，一旦有急事要致電回港，所處位置又收不到香港網絡訊號，可能會好頭痕。解決的方法，就是帶多一張內地電訊商的SIM卡，現時一張「神州行」(中國移動)儲值卡僅約一百元，可應不時之需，最重要是用內地電話卡致電回港，每分鐘只收幾毫子，可用足半年，比起每分鐘幾元的漫遊收費，的確慳好多，即使用來同其他CEO煲粥交換情報都無有怕。

其實訊號跨境問題時有發生，除香港邊境地區不時會接收到內地網訊號外，如屯門踏石角及流浮山等地區，好多時都因爲香港網絡訊號較弱，而自動跳到內地網絡，一不留神，就被當作漫遊收費，故宜先看清手機顯示的網絡訊號才聽或打電話。當然，如無出境又被當作漫遊收費的確幾無辜，故收到電話單時，應向電訊商投訴，通常電訊商都會彈性處理。皆因手機去到邊，在附近的機站都有Log，即「登錄」的資料，否則有來電時，未必會知用户身在何處，如何把來電接駁到用户的的電話？故網絡商對用户的大概行蹤相當清楚，是否偷雞或真正無辜，無法遁形。

如果經常到內地消費，最簡單當然是用一卡多號或飛綫漫遊，當中以一卡多號最方便，毋須換卡，內地接收香港來電每分鐘收六毫半，致電回港就收一元一分鐘，現在更有一、七及三十日短期儲值卡，收費分別爲八、十五及二十五元，若是跨境常客，可選擇一卡多號的月費計畫，每月幾十元，當買個方便。

冼德明
vemon.sin@singtaonewscorp.com

◆人物誌◆

抗「雙失」畫家 半瞎男友激勵撐下去

會考成績不如意，雙親長期病患，自己得了怪病，失學又失業，不如意的事隨意就可數出一大堆，但瑪露迪(張淑芳)爲了夢想並沒有選擇放棄。她夢想成爲藝術家，爲了這個夢她放棄了正職，全身投入薪酬不穩的藝術工作。她出過《我不是雙失》一書，又到過牛棚藝術村、樓上咖啡室唐三樓、藝穗會開畫展。但她亦試過沒有錢的滋味，身處低谷時，望着視力僅得一成的男朋友仍然積極生活，激勵了她堅持下去。

記者 余愷寧 攝影 關偉華

■瑪露迪曾在大一藝術設計學院修讀時裝設計課程，後來推出個人時裝品牌Princess of Melody。

當年會考僅得四分，曾經失學又失業的瑪露迪(張淑芳)，〇六年出了《我不是雙失》一書，向世界宣告她不是一個雙失，雖然現在的她稱不上成功，但至少成爲一個藝術家工作者。望回頭，她說：「『雙失』這個詞不應該用在人的身上，看似貶義，人一定要用價值去衡量嗎？我一直在抗衡『雙失』，但很多青少年聽到別人標籤自己是『雙失』，他就認同了。」

辭正職投身藝術

中五的時候，她得了一個奇怪的大病，醫生說醫不了，父母又長期病患，當時失業又失學的她坦言曾有輕生的念頭。她說：「當時想過自殺，幸好姊姊帶我去教會，〇一年十月我決志信主，從此一百八十度改變。」從前我行我素，帶點傲氣的瑪露迪，人生歷練令她變得更成熟，更多爲別人設想。

她從小喜歡繪畫，畢業後她懷着一股熱誠報讀林林總總的藝術設計課程，老師的鼓勵令她對藝術創作更加堅定。〇四年，拿着自己的畫到牛棚藝術村自薦申請開畫展，往後兩年亦獲批出地攤；〇六年，在樓上咖啡室唐三樓開畫展；〇八年復活節，在藝穗會再度開畫展。同時亦爲幾本雜誌畫插圖，推出個人時裝品牌Princess of Melody，今年更開始教授繪畫。

一年前，她鼓起勇氣辭去穩定的正職，全身投入藝術工作。自由業的薪酬不穩定，她試過打開雪櫃空空如也，銀包没有錢，銀行卡又不能提款，連八達通也没有錢。她坦言：「第一個月真的很辛苦，花的都是自己的積蓄，第二個月陸陸續續認識很多人，雖然辛苦但我很開心、很滿足。」

主要靠教畫為生

個人時裝品牌Princess of Melody近日成功進駐RAW (RANDOM ART WORKSHOP)，她亦積極推出更多產品，她說：「我準備推出自創飾物，因爲發現時下的年輕人開始不會瘋狂購衣服，轉移買飾物，因爲能存放得更久。我也打算推出皮的系列，但香港没有地方學，自己鑽研中，想嘗試造一些皮袋、錢包、證件套。」

「創作不單止用眼睛，而是用感受。」瑪露迪言之鑿鑿的一句是從她只有一成視力但仍然積極樂觀的男朋友鄺頌安身上體現出來。她說：「他有青光眼和白內障，但仍然可以畫畫，他可以用感覺去分顏色，能用溫度分出紅蘋果和青蘋果。他很有生命力，不會因任何事放棄自己，看着他能夠激勵自己。」

藝術與麵包，她想也不想就選了藝術，因爲藝術令她滿足快樂。現時她的生活主要靠教授繪畫爲生，亦積極在社區推廣藝術文化發展。未來她會與香港神託會青少年綜合服務中心合作用馬賽克表現以「生命」爲主題的活動，亦會到荃新天地與插圖師協會一衆會員合作繪畫一幅大型插畫，在下年更會到勞工處「展翅·青見計畫」教授插畫證書課程。