

P.3
領匯管商場
商戶又愛又恨



傳新報

Enlightened Post



P.5
張翠容的
《地中海的春天》

租金狂升

地鋪租金狂飆「火燒」樓上鋪

香港零售物業租金水平令人咋舌，更位列全球之首，旺區地鋪租金屢破紀錄，大型連鎖店也難逃天價租金，被迫撤出。現時這股加租「瘋」潮已吹到樓上，正面吹襲在旺區經營多年的樓上小商戶。樓上鋪租金隨大市不斷上升，一年升近一倍，小商戶無奈，只嘆「生意難做」。

記者：黃麗青、黃蘊華、李進曦、岳崢滙 • 攝影：李進曦、劉希彤 • 編輯：謝文軒



自由行帶動下，銅鑼灣駱克道的地鋪租金狂飆，波及樓上鋪。

據國際服務公司世邦魏理仕最新研究報告，香港零售物業2012年第四季租金持續高企，每月平均呎租高達2,800港元，大幅拋離以1,920港元緊隨第二位的紐約，位列全球之冠。

本報記者早前選擇人流多，且樓上鋪亦多的銅鑼灣駱克道，由東角道至波斯富街一段研究。記者致電銅鑼灣區負責商鋪租售的地產經紀陳先生查詢，現時一個位於一樓，面積約500呎鋪位租值為4萬8千元，呎租96元。他表示，這是「最低入場費」，並無議價空間。但同等租金在一年前可租同地段面積大一倍的一樓樓上鋪。中原地產商鋪租賃成交網上紀錄顯示，一年前該地段一個面積約1000呎，位於一樓的鋪租值為4萬7千元，呎租47元，顯示呎租於一年間翻一倍。

地鋪帶動樓上鋪加租

經濟學家關焯照接受本報訪問時指，

地鋪瘋狂加租，帶動樓上鋪租金上漲。現時地鋪租金高昂，陷入前所未見的瘋狂狀態，租金狂升導致營運成本增加，令本港的營商環境惡化，例如位於銅鑼灣的著名食肆「利苑粥麵專家」，因業主瘋狂加租而被迫結業。

他表示，租金持續高企，主要因為近年自由行旅客數目上升，加上一些名店帶動了旺區租金。由於投資店鋪沒有額外印花稅(SSD)和買家印花稅(BSD)，一些炒家由投資住宅市場改為炒賣店鋪。

他再解釋，當租金持續上漲，為減低營運成本，地鋪商戶會考慮遷至樓上鋪，令樓上鋪的需求增加，樓上鋪的租金也會隨之上升，造成連鎖加租效應。

地鋪商戶遷往樓上的情況已悄然發生。擁有十三間分店的迪士尼精品連鎖店Trendyland，其位於銅鑼灣駱克道的分店

便於去年十一月，由地鋪遷到一樓。據店員表示，搬遷後生意不俗，惟客人多以上門客為主，少了一批街客。

小商戶無力負擔貴租

樓上鋪租金成本持續上漲，但生意額無法追上租金的升幅，小商戶承租能力較低，經營越見困難。據記者落區統計，銅鑼灣駱克道由東角道至波斯富街一段樓上鋪，大部分均是獨立經營的小商戶，當中時裝店最多，其次是髮型屋，美甲店則排第三。(見表一)

位於Trendyland旁、經營20多年的銅鑼灣書店老闆林生表示，其書店鋪位面積約500呎，現時鋪租約5萬，比2年前上一張租約加價3成。租金成本加重，但書本售價卻不能隨成本大幅上漲。現時書店生意全靠老顧客支持，林老闆不禁嘆氣說「生意難做」。

駱克道由東角道至波斯富街一段樓上鋪種類統計(表一)

商鋪種類	數量
時裝店	11
髮型屋	10
美甲店	8
咖啡屋	5
中西醫	5
書店	4
其他	19



銅鑼灣書店靠老顧客支持，才得以生存。



Trendyland難敵瘋狂租金，由地鋪遷上一樓。

中小企營商環境嚴峻 學者倡重設商舖租管

香港的旺區商舖租金持續不斷狂升，以致近年著名老店搬遷及結業等新聞時有所聞。面對如此嚴峻的經營環境，經濟學家關焯照建議政府重推租金管制，以改善中小企的營商環境。

記者：黃麗青

關焯照接受本報訪問指出，地舖租金高昂陷入前所未見的瘋狂狀態，租金狂升導致營運成本增加，令本港的營商環境惡化。在租金失控的市場當中，他認為政府可以考慮實施租金管制，如利苑粥麵專家的加租情況已達至非理性的幅度，租金由一倍瘋狂上升至五倍。他認為，本港雖是自由市場，由業主決定加租幅度，但對租客而言實在難以負擔。

商舖租管遏租金瘋飆

關焯照表示，事實上，政府並不希望租金狂升令舖位售價不斷飆升，故政府應平衡營商環境、租金的升幅和持分者的利益。他建議政府立法推行租金管制，尤其針對商店、辦公室或工業大廈訂立租金管制，有助改善小商戶的營商環境。

行政長官梁振英於早前的立法會答問



身兼長遠房屋策略督導委員會委員的經濟學者關焯照指出，香港的舖租已陷入瘋狂狀態。網上圖片

大會時明確表示，政府並不支持實施租金管制。梁振英解釋，政府稍有任何引入租金管制的意向，想管制住宅樓宇的租金，業主便會封盤不租。

關焯照曾於其報紙專欄上表示，租金管制並非如政府所認為只會令租盤更少。對投資者而言，投資物業不外乎出售或收租兩個用途，物業售價繼續上升只因名牌店願意以天價承租，如租金受控，投資者在計算投資回報時，當發現無利可圖自然會收手。如何落實有關細節需要詳細探討，但總比只在空談長遠土地供應和增加買賣成本來得更有效。

租金管制有例可循

過去數十年，本港在商舖和私人住宅都曾實施租金管制。在住宅方面，政府於1998年前曾實施租務管制，以保障租客權益，免在房屋短缺時租金過度提升，令貧窮住戶被逼遷或捱貴租。另外，商舖的租金管制亦曾兩度實施，後期更成立租務審裁處去處理租務糾紛，包括釐訂公平的租金水平，直至1982年才停止運作。

話你知

全球最貴舖租 銅鑼灣羅素街

記者：岳崢滙

銅鑼灣羅素街自去年超越紐約第五大道成為「全球舖租最昂貴的購物區地段」後，租金依然只升不跌。據高緯環球和世邦魏理分別發表的研究報告，銅鑼灣平均每呎月租由1710元（2012年第三季）躍升至2800元（2012年第四季），短短一季間升幅高達63.7%，打破紐約第五大道維持長達十一年的最貴舖租紀錄。

租金價格屢創新高，主要因為不少國際知名的大型品牌相繼進駐銅鑼灣區，瞄準來港消費、購買奢侈品的內地豪客。記者現場所見，羅素街地舖幾乎全是珠寶鐘錶零售商，就連香港最大的化妝品連鎖店莎莎，年前在羅素街38號金朝陽中心的複式巨舖亦被名牌鐘錶店以1.5倍租金搶佔。

不過，莎莎也積極在區內爭取新據點，月前成功以每月一百六十五萬、較舊租提價八成三的價格，搶得「羅素街上最後一家快餐店」麥當勞的一樓舖位。自2006年底承租的麥當勞須於今年十一月約滿後遷出，可見羅素街的舖位競爭相當激烈。

2012年全球舖租最昂貴的購物區地段		
排名	城市	地段
1	香港	銅鑼灣（羅素街）
2	紐約	第五大道
3	巴黎	香榭麗舍大道
4	東京	銀座
5	悉尼	碧街購物區
6	倫敦	新邦街
7	蘇黎世	車站大街
8	米蘭	拿破崙山道
9	首爾	明洞
10	慕尼黑	喬格芬大街

資料來源：高緯環球



記者：李進曦

「你有張良計，我有過牆梯」，用作形容在銅鑼灣這寸金尺土的地段上經營樓上書店的商戶，最貼切不過。他們各出其謀，為的是在高昂的租金下，殺出一條存活的路。有走復古路線的，有走潮流路線的，更有賣奶粉的，為了生存，他們上演了一場關乎存亡的殊死鬥。

位於駱克道的兩間書店—樂文書店和開益書店，各自鎖定不同類型的客人，開拓顧客群。甫進門，即見兩間書店的佈局截然不同。樂文書店的佈局較傳統復古，統一的素色書架，微黃的燈光，店內讓顧客走動的空間不多，仍吸引了不少中年人駐足尋寶，書的種類多以政治、經濟、歷史、小說為主。

樓上書店奇招鬥 奶粉作招徠

而開益書店的佈局風格較新潮，淺灰色書架，配以室內充足的白光，看起來好像在賣潮流服飾，明顯吸引年輕一輩光顧。門旁左邊搶眼的位置，整個書櫃放滿色彩斑斕的旅遊書，其他書的類型主要如本地小說、台灣小說、本地的作品等。店內以青年和白領居多。而兩間書店也利用網上平台，如設立FACEBOOK專頁，發報新書的消息，爭取更多客源。

禁書咖啡精品樣樣齊

但最別樹一幟的，是位於租金格價貴絕全球的羅素街的書店「人民公社」，專出奇招，專攻內地客源。「人民公社」位於二樓，地下樓梯旁懸掛的招牌上寫著能觸動途人好奇心的文字：禁書、咖啡、奶粉、

精品。走上二樓，剛打開玻璃門，已傳來一陣撲鼻的咖啡香。店內微黃的光線，昏暗的環境配以獨特的佈置風格，紅色的牆上掛滿充滿政治色彩的海報、擺設等等。店內有四張方桌，讓客人能隨時坐下看書品茶。環顧店中，在云云的書林中，竟屹立著一棟和周邊的書格格不入的「奶粉塔」。由數十罐奶粉疊成，約成年男子高度，坐落在門旁最當眼的位置。

除在店內售賣奶粉，還提供奶粉訂購服務。記者留在店內一會兒，已有兩至三個操普通話的內地人前來取貨，其中一人還手抱著嬰兒。店員一邊給客人點算奶粉罐數量，一邊教他們過關回內地時，要避免將所有奶粉罐集中存放，必須分開不同地方，以免被關員截查。



人民公社位處全球租金呎租最貴的羅素街的樓上一樓。

租金狂升

加租生意難做 環境改善人流增 領匯管商場 商戶又愛又恨

在持續的加租下，領匯是不少小商戶中眼中的「租魔」；但在樂富市集卻有商戶認為加租有理，因為營商環境相比房屋署管理時期改善不少；更有商戶表示，寧願選領匯都不要房屋署作商場管理者。當然亦有小商戶認為領匯加幅過高，生意難做。

記者：劉曉鳴 ● 編輯：何姬雪

售賣體育用品28年的老闆對本報表示，2003年沙士期間，有一天的營業額只有24元，所得的12元連車費也交不了。她坦言，若非領匯給她更好的環境，根本做不住，結業可能是唯一出路。

事實上，房署管轄期間不設空調，商戶要在三十幾度高溫下工作，另外也引致商場人流減少。她嘗試花約六萬裝修，加裝冷氣，地板鋪瓷磚，也無法增加人流，最終「生馬拖死馬，做了三四年白工」。她批評房署缺乏管理商場的專業人才，「商場沒冷氣已經是致命傷，戶外30度，入面都焗到成35度，誰會願意來逛」，加上缺乏宣傳和欠靈活的官僚作風都使管理不完善。她又指以前不少人把店鋪當作倉庫，儼如死城，但房署都不理。不過，領匯「入主」後卻有改善，「以前的中藥舖在商戶通道煲藥，藥渣直接倒入渠，導致很多蚊和老鼠」，但領匯要求中藥舖現在回店內處理，環境衛生好多了。

裝修商場 生意額增七成



樂富市集原是乾貨市場。

話你知

領匯賺大錢 四年逾400億

領匯於2004年第一次公開招股，定價在10.5至10.8港元，超額認購達130倍。一班公屋居民於公開發售期間向高等法院提請司法覆核，引起公眾關注，房委會終宣佈擱置上市。同年12月，超過30個民間團體發出聯合聲明反對公共資

產私有化。05年7月，終審法院判房委會勝訴。同年11月，領匯再次公開招股，定價在9.7至10.3港元，首日掛牌勁升至11.80港元，至今已達40港元。由2008年至2012年，累積盈利超過400億。

她認為，人流多的主因是商場裝修後，加裝了冷氣，水泥地換成地磚，明渠變成暗渠，吸引更多市民前來光顧，「人流多了，生意額比以前升了至少七成。」她表示，合理加租對整體商戶有利，因會使商戶的平均水平提高，帶旺生意。

另一經營了15年的東主，也認為在領匯管理下，商場比以前更整潔，以前根本沒人理，現在管理較細心，會留意有否關

閉。她指開業時燈要自己調校，過了五六年才有風扇，但是安裝後環境並沒有改善，風扇仍沒人清洗，嘗試自行安裝冷氣機，但效用不大，「熱到有冷氣都沒用」。另外，以前的衛生問題也使她煩惱，「有老鼠又有甲由，當老鼠衝入店鋪，我們立刻衝出門，隔壁店鋪的老鼠更在地下四處走。」而現在情況大有改善。

她表示但若領匯加租太多，經營也會

存在隱憂，但現時加租幅度尚可接受，「至少好過以前不理」。

樂富市集原名是樂富乾貨市場，隸屬於樂富中心一期，是位於地下的商店街，原租戶大多是樂富街坊。一期還有一個三層商場，現由日式百貨UNY生活創庫租用；二期以連鎖店居多。乾貨市場於二零零五年由領匯接管，在07年用了一年時間裝修，商場改名成樂富市集。



愁加租「冇王管」 只對股東負責

有意見認為領匯加租是「小小苦楚等於激勵」，但經營家庭用品及五金店28年的老闆直指領匯加租幅度太高，令她生意難做，並不合理。她表示，生意額雖有增長，但無法抵銷加租，寧願回去從前，「雖然環境好了，但整體而言現在租貴了，利潤比以前少。」

此外，她亦憂慮領匯加租「冇王管」，「之前加租由政府控制，加的幅度不高，

較有彈性。若加租可以找區議員幫忙，租金會便宜點；經濟差也可以減租一個月。」但她指領匯卻不會「考慮小商戶的聲音」。她謂「領匯要對股東負責，只會看市值租金。環境好壞都加租」。

商增設活動吸客

另外，雖然領匯也在商場增設不少的活動，如針對高消費客戶群，憑一張消費單據便有一小時免費泊車，兩張收據便有

四小時等。為開拓客源，領匯推出學生每月抽獎活動及消費優惠和為生日的顧客送上現金券；為了吸引人流，也曾邀不少藝人「撐場」及不定期舉行卡通人物展覽等。

但售賣家庭用品15年的店東卻認為這是「羊毛出自羊身上」，商戶最終要為費用結算。她雖感到人流多了，環境改善了，但生意額和以前差不多，坦言「想回去以前。」

范國威 | 簡歷

- 立法會議員（新界東）
- 西貢區議會議員
- 新民主同盟召集人

學歷

- 美國舊金山州立大學政治學碩士
- 美國舊金山美術學院學士

范國威：一份堅持 贏得選民

議員專訪

曾經是民主黨少壯派黨員，到另起爐灶成立新民主同盟；由當年選修美術，到立志投身政治，范國威現在是立法會裏一張新面孔。范國威回顧今屆立法會選舉，自己選舉成功及民主黨議席銳減，他認為是對政改立場的堅持贏得選票。

記者：周智堅 • 編輯：周俊希

范國威在民主黨的年代曾經撰文「大佬文化千秋萬代」批評民主黨因為歷史悠久、人事更替少，以致他們的政治立場變得因循守舊。當日離黨全因2010年民主黨接受政府以增加地區及功能組別議席，代替雙普選的政改方案。范認為政府的政改方案只是「擴大選民基礎」，但是違背泛民多年來堅持取消功能組別，實現雙普選的共同綱領。

「民生無小事，民主要堅持。」是他去年參選的口號，范在選舉期間曾經落後過，但最終能夠在立法會佔一席位，他相信就是這份堅持贏得選民的支持。相反民主黨這種錯誤決定，註定今屆立法會選舉會遭到其他泛民派別狙擊，選票及議席雙雙流失，失去泛民的「龍頭大哥」地位。

議會新丁心中有個高山大會

今屆的立法會會期將討論最棘手的政改方案，這不但是對民主黨的挑戰，更是對泛民的一個考驗。目前泛民欠缺如建制派的協調能力，因為泛民之間亦不時互相指責。

范說：「我當然希望泛民之間是屬於良性的競爭而非惡性。」他在立法會屬於「一人黨」議員，他希望能與泛民之間有更多的溝通合作機會。范更說：「我哋依家鋪鋪清，逐次計的形式來合作。」就如早前的新界東北發展計劃及同志平權法案，他夥合其他議員行動，希望促成泛民之間的合作。就政改方案，范希望泛民能再一次召開高山會議，制定共同綱領，實現大家的政治理想，范直言：「我未有低估（泛民合作）的難度，只認為有必要去做。」

心急議員「無得抖」 力拒政府劣宣傳

范國威未正式上任，亦急不及待行動起來。政府為解決香港的房屋需求，建議在新界東北建立新市鎮，不但觸及原居民遷離家園的神經，新市鎮的背後更存在不為人知的內幕。

范國威聯通其他泛民議員組織群眾反對新界東北發展計劃是要維護香港人的利益及履行選舉政綱。他批評計劃是要打造「雙非富豪城」觸發一國兩制高度自治的原則，更是犧牲香港人的利益去滿足內地的

經濟特權分子。

政策未落實，政府先推出宣傳片段。曾任職廣告公司的他笑言這是「institutional lie」，為求誇大計劃的好處、少提缺憾，說服市民接受本身不願意接受的計劃。他更指政府將極具爭議且未落實的方案推出廣告，目的是透過輿論壓力影響議員對事件的投票意向。他批評政府賣政治廣告手法拙劣，只會招來更多的投訴和反感。

掌兩文三語添優勢 提升學生競爭力 恒管設語研中心

身為亞洲國際都會的一份子，懂得靈活駕馭兩文三語，可謂本港大學生的關鍵優勢。有見及此，恒生管理學院於二月底設立中文／英語研習中心，讓同學在舒適的環境中善用中心內的資源，學好語言，藉此提升個人競爭力。

記者：陳永泰 • 攝影：王鎧銘 • 編輯：黃健臻

擁有多年教授大學普通話經驗的中文系劉慧講師（圖）接受本報專訪時透露，中文研習中心即日起將舉辦一系列的普通話活動，由四位來自香港教育學院碩士班同學主理，暫定為期六星期。活動包括提供普通話語音語調正音服務的「普通話診所」、「普通話試前工作坊」、「小組輔導」及「一對一輔導」。四位小導師帶領同學開展普通話自修、支援旅程，制定學習計劃及解決普通話難題。

據了解，上述活動初步反應熱烈，開幕一周報名已達150人次，首四天小導師已輔導近80位同學，顯示中心服務需求殷切，成績令人鼓舞。

英語服務台 約教授面談

與此同時，英語研習中心特設「服務台」（Help Desk），同學可就任何英語議題，包括從寫作技巧到尋求小組匯報的諮詢，在特定時段內到預約英文系教授進行面談。此外，豐富的英語自習教材套已於「自習角」（Self-access Corner）上架，由英文系導師精心籌劃，配合不同學系同學的需要。談及同學應如何善用中心設施，劉老師認為，平日語文課節奏較急促，大課時間有限，未必能夠完全滿足同學的學習需要。語文中心恰好提供輕鬆愉快的環



多位嘉賓出席開幕禮，包括恒管管理校長方梓勳及協理副校長曹虹。

境，「讓同學來一個補充。」

問及於籌辦研習中心過程中的挑戰，劉老師首先感謝學院的全力支持，使中心在短時間內順利投入服務。長遠而言，她期望日後中心擁有更多人力物力，辦得更更有聲有色。展望將來，劉老師指，中文研習中心將制定發展計劃，多元化活動將有望陸續出爐，例如太極、茶文化、辯論活動、歌唱比賽等。

研習中心設於新教學大樓A座2樓圖書館內，由人文院所屬的中文系及英文系聯手籌辦。完善的多媒體教學設施現已準備就緒，好讓研習中心建立優良的學習文化，營造語文自習氛圍。



中文系劉慧講師表示，中心開幕首周活動初步反應熱烈，反映服務需求殷切，值得欣喜。

再征革命現場 為讀者呈真相 張翠容的《地中海的春天》



走過烽火大地，張翠容最深刻的不是戰地的千瘡百孔，而是當地的民生苦況，特別是活在貧窮線下的老百姓。她經常隻身遊走政治邊緣的第三世界，為的只是見證歷史，追蹤真相。作為戰地記者多年的張翠容，談起所到過的戰爭世界，她臉上並沒有流露出任何情感，但問到當地的民生貧窮問題，她肉緊的說：「香港，其實都係咁！」 記者：江芷瑩・編輯：周俊希

海嘯衝擊了原本美麗的地中海，波濤洶湧。2011年是世界政局動盪的年份，地中海以南的北非，平地一聲雷，掀起轟轟烈烈的阿拉伯革命；地中海以北的歐洲國家，尤其是深受債務危機之苦的「歐豬四國」[PIGS 指葡萄牙(Portugal)、意大利(Italy)、希臘(Greece)、西班牙(Spain)]，憤怒的一代振臂高呼，點燃悲壯的佔領行動，這浪潮甚至襲捲大西洋彼岸的紐約華爾街，影響深遠。

失線毛冷球 扯不出故事

在剛出版的《地中海的春天》新書中，張翠容親赴革命事件現場，跨越地中海兩岸，親訪希臘、西班牙、埃及與突尼西亞，以一種在地而全面的觀點，探索這一場接一場如推倒骨牌般，為民主與經濟抗爭的覺醒運動浪潮。她不但試圖為讀者呈現事件的真相，並提出更寬廣的思維角度，更重要的是揭示一個又一個對自由、民主的迷思。

她於書中說：「我再次踏上旅程，就好像抓了一個失了線的毛冷球，在暴風眼的地中海國家現場，不斷把那一條毛線拉呀拉，拉扯出不一樣的故事……我不敢說，我站在現場，便能綜觀事實的全部，但至少是另一個面向，讓大家能跳出既有

的思維，好好的想一想，背後那一個更大的圖象，仍需要持續探索。」

政治經濟學 港人無認識

歐洲貴為民主的發源地，但經歷金融海嘯後，歐洲人開始思考危機。對於全球各國都需要迫切面對的大問題，張翠容直言香港人對政治經濟學沒有認識，亦對國際政治冷漠，對於主流媒體過份依賴，不會思考事件背後的真正意義，就如埃及獨裁又是否有經濟不公義的情況出現呢？

她表示，即使國家經濟增長高速，但人民分享不到經濟成果。埃及是一個貧富懸殊的國家，埃及的親美政策，對經濟自由又起了什麼作用呢？新自由主義提出「自由市場是民主的基礎」，但革命運動依然時有發生。

民主基礎 首要自由市場

張翠容對民主有自己一套的看法，她笑言：「自由市場是民主的基礎，選舉制度亦可以推向民主。就香港而言，什麼樣的民主才叫民主呢？民主只是一種手段。」她又舉出印度的例子：「印度於1962年有民眾科學運動，行參與式民主，用以監察代議民主，希望達到自由平等博愛的目的。」



問到張翠容怎樣看香港的民主，她坦言：「香港不像西式民主，反而有很多委任的情況出現，因此技術上不屬於民主。其實可以參考參與式民主，代議政制已被談論多年，同直接民主有很大差異，有好多問題要自己監察。於香港，的確難言自由，難言博愛，難言平等。」

「有很多人知道我是戰地記者，經常問我死亡要怎樣準備，我會反問他們為何不好好把握當下呢？」的確，與其每天都貪生怕死，倒不如好好珍惜「五十年不變」承諾下，剩餘34年基本法所賦予我們的權力，為自己的自由民主爭一口氣，出一分力。





受助學生感激陳校長義務補習。



陳校長租用工廠大廈為低收入學生提供免費補習，推動平等教育。

前校長工廈開免費補習

陳荊棄厚職推平等教育

香港貧富懸殊問題嚴重，近日有調查指出低收入家庭升大學機會較富有家庭低。教育在香港越見不平等，有人因此放棄年薪百萬工作，租用工廠大廈為低收入學生提供免費補習，以免學生輸在起跑線上。也有人看到香港教育不平等，義務幫助學生補習，用知識改變命運。

記者：謝文軒 • 編輯：周俊希 • 美術：謝文軒

陳荊是匯知中學創校校長，於2003年成立該校並提出以「人人可教 皆可成材」為教學理念。2009年陳荊辭任校長一職，成立以推動「平等教育」為宗旨的「陳校長免費補習天地」，繼續本著「人人可教」精神，照顧在社會上被忽略的弱勢青少年。

香港教育制度時常被批評為「填鴨式教育」，以考試主導及成績為上。陳荊先後任教師、副校長及中學校長，目睹了教育制度的發展與不足。老師除了要應付一大堆和教育沒有關係的事情外，包括上課節數太多，沒有閒暇時間照顧學生需要。在現行教育制度下，無論小學或中學都有學生被老師忽略的情況。特別於2000年代，學生不足，

殺校問題嚴重，學校只主張提升成績，避免被殺校。

少時不讀書 大時努力追

就讀高三的陳同學，先前是「末代會考生」，會考成績並不理想。會考後出來社會工作，體驗到學歷是非常重要的。在一次機會下，到圖書館聽到陳校長演講，當時並沒有什麼特別感受。後來，在Facebook看到「陳校長免費補習天地」的專頁，就「膽粗粗」上來要求陳校長收留他。陳校長一邊幫他補習，又一邊幫他寫推薦信找學校。可惜，多間學校都拒絕陳同學的入學申請，更有學校直言他的成績「太差」，拒絕他的入學要求。陳同學認為，「陳校長免費補習天地」的確幫助了他不少，義務導師會為他補習、

教導考試內容。他指出，「陳校長免費補習天地」不像外間的補習中心以「貼題」主導。

義師無私 幫助學生

義務導師葉家昌表示，初時對陳校長的印象不是太好，看到「陳校長免費補習天地」時，不禁問自己「信唔信得過佢」、「有無其他目的」等問題。又在網上看到留言說陳校長「呃」人，直到親身成為義師，見到陳校長的「真心」，才相信他是對學生無私付出。不過，直到現在葉導師的朋友都不是太支持他的行為，笑他傻。而葉導師的成功感在於學生成績有進步，由不及格到三十多分，再到九十多分。導師希望有更多人可以和他一樣，登記成為義務導師幫助更多學生。

「最佳校長」幸得太太支持

陳荊一直留意到教育制度不平等，奈何在就任校長期間沒有時間幫助邊緣學生。直到2008年開始計劃幫助他們，幸好太太一直知道陳荊有開義務補習班的理想，兩人「計過度過」後，認為太太的薪金足夠支持家庭支出。最後陳校長於2009年離開匯知中學，而他亦在學生心中是「匯知最佳校長」。

陳校長育有三名子女，他們最初都不習慣生活改變。以前出街會買玩具、食自助餐，每年去旅行。但在陳校長離任後，「洗費」都要「應洗則洗」，向子女「身教」，教導他們施比受更有福。

「最佳校長」最後寄語老師，「做老師是辛苦，要多些在學生角度看」，而學生就不應該放棄自己。

話你知

有意申請成為「陳校長免費補習天地」之補習人士，必須為下列兒童或青少年。

1. 未能完為中學學業，但希望繼續學習的青少年
2. 在校跟不上學習進度，得不到任何支援的學生
3. 要一對一教學或其他形式支援的讀寫障礙生
4. 需要各科補習支援的綜援家庭子女
5. 需要中文補習支援的少數族裔學童
6. 需要英文補習支援的內地來港學童

有意補習，或成為義務導師人士，可到網站登記：
<http://www.eoe.org.hk>



「謎失凶間」的佈置富有香港味道，圖中相片均是香港的特色事物，如（左起）中華電力、麥芽糖、九龍巴士等。

加劇情添迷離 網絡遊戲現實版

密室逃脫 逃出香港

解開手扣,除下眼罩,發現被困於一間漆黑的密室。古舊的寶箱、詭異的掛畫、發黃的相片,種種古怪事物令密室更添神秘。限時之內,解構所有線索,推出謎底,逃出密室,否則後果不堪設想!荷李活奪寶奇兵式的解謎劇情,如今重現於旺角的商業大廈之中,說的是已於月前啟業的香港首間實體密室逃脫遊戲店,「逃出香港」。

記者：施浩揮、郭思蔚・編輯：謝文軒

監獄風雲 香港獨有

「密室逃脫」原是一款網絡小遊戲，瘋魔全球，近年更在亞洲各地發展成實體遊戲，掀起熱潮。「在一個風和日麗的下

午，你在尖沙咀前往文化中心看舞台劇，忽然眼前一黑，身後有人蒙著你。你聞著濃烈的異味，漸漸失去意識……」。施焯恆是「逃出香港」創辦人之一。他說，「逃出香港」獨特之處在於每間密室都加入了劇情，而且互相連貫，成為一個完整故事，使玩家仿如電影主角一般，更具代入感。

回想創業時，施焯恆直言困難重重。「最難是佈置房間。」他說，要設計出特色房間不難，困難是要將意念變成實體，既要找到相關物品，又要有好技術將它設置完成。施苦笑言「監獄風雲」密室就裝有煙霧機和紅外線，為了確保設備安全，開業時實在是花了不少功夫。

溫馨密室 老少咸宜

去年聖誕節時期，創辦人推出了一間名為「童夢聖誕Ex」的節目特別房間。與其他房間不同的是，「童夢聖誕Ex」不再是以陰森詭秘為題，反而大玩溫馨親切。「踏入房間，你彷彿置身於童話故事之中，環顧四周，全都是我們兒時想要的玩具寶藏！」施焯恆笑言，這除了是每個小朋友的夢幻世界，也是他兒時的夢想房間。

開業數月，玩家一致好評，創辦人亦磨拳擦掌，打算在今年多辦幾間分店。「故事方面不成問題，我們至今已構思了三十至四十個劇情房間。」倘若生意擴張，除了幾位創辦人外，香港一眾推理迷定將是最雀躍的一群。



寶箱是解謎故事不可或缺的重要物品，把它解開就能獲取逃出房間的重要線索。



不管是否「逃脫」成功，「逃出香港」也會為玩家留下倩影。

實現華麗「公主夢」 平民晚裝婚紗店吃香



大部份女孩子心中都有一個「公主夢」—花女、畢業晚會、夢想婚禮等，女孩們均會悉心打扮，配上自己的「Dream Dress」。市面上五花八門的晚裝裙良莠不齊，時裝店老闆Natalie卻看準了時機，創辦了自家設計的晚裝婚紗店，主打年輕女孩的Bunnynana。

記者/攝影：梁瑋琪 • 編輯：劉雅彤 • 美術：楊曉彤

市面上晚裝款式多，豐儉由人。淘寶網100元就有交易，惜質量欠保證；潮流商場無牌子的動輒也要400元一襲，但款式未必合時宜；名店款式質量佳，但對普通中學女生未免太奢侈。作為過來人的Natalie了解當中的「煩惱」，毅然把時裝店轉型，由起初只售OL服裝轉至專賣晚裝。晚裝婚紗都是以年輕和活潑的顏色配以流行的設計，主要吸引OL和學生。

親力親為 得到鼓勵

第一所分店座落於中環，只賣OL服，時尚的設計配以合理的價錢，令bunnynana迅速吸納了一班忠實勇躉。「有客人穿了我們的裙到派對後受讚賞，回來告訴我，鼓勵我開晚裝店。」小小一句鼓勵便成了契機，Natalie自言中環店至現時的銅鑼灣店都抱著嘗試心理，沒想到會越做越好。「不是誇張，由花女裙至奶奶服，我們都是一手包辦。」「最深刻的一次是有一位太太，把姊妹團的裙全包下，一口氣買了十多條同樣款式的晚裝裙。我不是因為賺了六個數而高興，而是她的喜悅把我也感染了。」

對於顧客獨特的要求，若師傅能做到的，Natalie大都答允。「有一次，有一位貴婦帶來昂貴的皮草要求我們加工，繡上和晚裝一樣的閃石圖案，而且是趕著要的。我便跟著她訂購的晚裝，一粒一粒把它繡上。」Natalie拿出來她加工用的配飾，如數家珍，坦言完成各式各樣的加工後，針子技巧也進步多了。

自家設計 獨特創新

Natalie表示現時Bunnynana每月都有盈餘，目前大方向都是「守」，保持雜誌宣傳和更新網站，維持以年輕人為主打，「我們的晚裝都是自家設計，對象為年輕淑女，不擔心與其他品牌設計相撞或競爭。很多客人第一次試完就離開，但幾天後又回來，表示到別的店看過後，都是我們的最合心意。」

問到Natalie未來有什麼計劃，她表示已構思添置另一所分店，售賣中至高檔價的晚裝和婚紗。新店的選址和裝潢將與現在的迥然不同，展現高貴、奢華，有別於現在的鄰家女孩路線。然而，不論哪種形象的女生，時裝仍是她們之間共同語言吧！



店主Natalie在展示受歡迎的晚裝。



除了晚裝，同時更有新款的花女裙，切合顧客的需要。



部分晚裝更揉合中式元素。

開業資料

租金	HKD\$75,000
裝修	HKD\$30,000
入貨	HKD\$100,000
雜費	HKD\$30,000
總投資	HKD\$235,000

營業資料 (每月)

營業額	HKD\$160,000
租金	HKD\$25,000
入貨	HKD\$62,000
人工	HKD\$35,000
宣傳	HKD\$5,000
水電	HKD\$3,000
盈利	HKD\$30,000