



香港文匯報（記者 黃子慢）香港發展一如本地人腳步，便是快。北角老區也不例外，區內越來越多的大型連鎖店及商場，倒模式的撤入各街之上，但仍舊有上一輩遷居至此的閩南人，令北角「小福建」之名繼續流存。北角除「小福建」令人耳熟外，區內的新光戲院及香港殯儀館，也人所共知，如此兩大「舞台」，讓港人都能代入其中，成為戲中的主角。

人 生如戲，舞台上拉起布幕，燈光一照，每個人就是台上的主角，而每一個香港人的故事至今仍於北角新光戲院上演。建於1972年的新光戲院，陪伴港人歷過不少風霜。開幕初期正值粵劇全盛時期，到處鑼鼓喧天，奠定新光粵劇界表演殿堂的地位，亦是內地各種藝術團體的演出重鎮，本地紅伶，如林家聲、梅雪詩、蓋鳴暉等，無不在新光留下人生中燦爛時刻。

新光戲院歷劫生還

時移勢易，粵劇已不見昔日之光輝，新光經歷過火災、金融風暴、沙士，甚至在2003年出現過結業危機，現在更名為新光戲院大劇場，頑強生存至今實屬不易。去年由李居明投資逾千萬元將

建築物翻新後，分為1院及2院。設有過千座席的1院，現時除提供予粵劇表演外，亦會上演舞台劇、各類型演唱會及數碼戲院。而位於樓上的2院設有340位座席，將會被改變安裝成為演藝教育場地，作為排練和開辦講座等用途。

「大酒店」人生最後樂曲

在數街之隔，有「大酒店」之稱的香港殯儀館就是港人的另一個舞台，上演的是人生最後一台戲。殯儀館坐落於英皇道與渣華道交界。其歷史始自1930年代，最初只在灣仔道搭成的簡陋竹棚經營，至1964年才遷往現址繼續經營。曾送別不少本土名人，有如黃家駒、新馬師曾、張國榮及梅艷芳等，同樣在此走過他們人生最後一幕。

新地百億投地掀新氣象

香港文匯報（記者 黃子慢）提起北角，近日熱話離不開新地斥資近100億元連奪前北角邨酒店兩塊地皮，總樓面面積逾120萬方呎，或可與北角地王長實爭一日長短，區內將有一番新氣象。

於上月尾截標的北角邨西面酒店地盤，新地以27.22億元投得，可發展總樓面積387,504方呎，而該集團亦計劃斥資55億元獨資興建酒店。業界指，雖然酒店前景受政府新辣招影響較輕微，惟回本期較長，成本支出較多，因此酒店地一向較

毗鄰的商住項目，地皮佔地25.19萬呎，可建樓面高達90.07萬呎，當中住宅樓面佔64%，約57.78萬方呎。新地去年中以69.1億元投得地皮，已向城規會呈交申請興建10幢住宅，共710伙，其中第1期涉及東面6幢住宅及公共交通交匯處，最早於2015年落成；第2期涉及西面4幢住宅，最早2017年落成，整個項目估計2019年或2020年竣工。



圖片：記者黃子慢攝



好玩好食

香港文匯報（記者 黃子慢）在北角大街小巷要祭五臟廟應不是難事，區內的橫街窄巷充斥着不少食肆。

當中不得不提的有位於明園西街的大紅袍火鍋料理，除滿足口腹之慾外，環境更是帶給你視覺上的盛宴，其古色古香的中式案几、青磚牆、紅燈籠，以及一幅又一幅藝術味濃的書法掛畫，有如置身於張藝謀的電影世界中打邊爐。

而其招牌湯底「金屋藏嬌」，名符其實於用原個燉冬瓜及豬骨雞湯做成的湯底中間藏了隻清遠雞，並加入花膠及日月魚兩種高級海味，令湯底變得稠滑，集豬、雞兩重鮮味。再配上日本黑豚肉、本地牛刺身等火



現實，叫價態度仍然強硬，議價空間徘徊5%左右，相反買家還價達10%，雙方期望有出入，呈拉鋸狀態。

香港半山區一直是中產聚居地，其中北角半山即寶馬山稱之為「北半山」。於1960年代，寶馬山被開發成豪宅區，屋苑主要位於寶馬山道及雲景道，如賽西湖大廈、寶馬山花園、海天峰、雲景台、雲峰大廈等。北角區內有不少名校及大學位處該區，包括聖貞德中學、漢基國際學校、香港日本人學校（中學部）、鯉魚涌英童小學（英基學校）和樹仁大學。

橫街窄巷 牛雜蛋卷有驚喜

香港文匯報

（記者 黃子慢）

在北角大街小巷要祭

五臟廟應不是難事，區內的橫街窄巷充斥着不少

食肆。

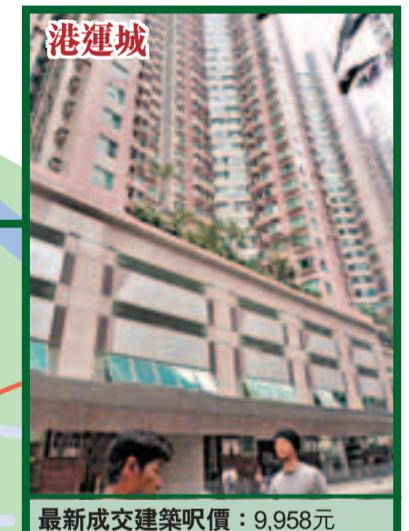
現配料，完全是一種高級的味覺享受。

另外，坐落於書局街的十三座牛雜絕對可滿足只是一時嘴饑的你。相比起其他賣牛雜的街邊小店，這家的價錢或許是貴了點，不過仍吸引不少人排隊購買。店家的滷水汁夠濃，牛雜炆得入味，有口感，加上食材新鮮，吸引到長長人龍並不無道理。

除餐廳酒館外，區內渣華道就有一家賣蛋卷的賣到街知巷聞，賣糧油起家的德成號其自製的牛油味雞蛋卷、原味雞蛋卷、椰汁味雞蛋卷長期賣到無貨，蛋卷全部人手捲製，特別鬆化。德成號在過年前後更加瘋狂，不少人都好幾次空手來回，早在上一年的10月已經要訂定貨，否則聖誕或農曆年要買就難了。



最新成交建築呎價：12,207元



最新成交建築呎價：9,958元



最新成交建築呎價：8,902元

北角人丁聚集財運平穩

濕氣過重容易有風濕病，兼且見有污染潮濕或臭爛的氣味，會導致居住者容易患有關節炎、風濕性心臟病、皮膚病等。可以安放雙龍桃木八卦鏡制煞，又或銅象吸財或用放龍龜去化煞招財，如屬旺位可安放八白玉或植物聚財。

另外，樓房若見天斬煞，即兩大樓之間的空隙狹窄，空氣或陽光強烈，猶如將大樓用刀從半空斬成兩邊，會經常引致入住者產生血光之災、車禍、開刀、官非、事業失敗、疾病、帛損耗，所以忌投資，忌搬運，忌借貸，易招損失。天斬煞的化解，可安放銅麒麟或貔貅、八卦鏡、龍龜、龍骨柱或玉麒麟，關閉窗戶及拉下窗簾亦可。

同時，要留意西南方「未方」在此方

向見丹拿道斜路急科宜直下，適逢事業

星到，留意工作在今年反覆大，最宜在

此方擺放文昌塔一座，以穩定工作運。

北角港濤軒面朝有水，屬於財氣較大的

格局。物業位處巴士總站、碼頭及地

鐵站附近之交通樞紐。人流暢旺之地段

往往水氣會被帶動而納氣較佳。不過，

要注意大廈設計成不規則形狀，主變動

較大，運程易有反覆，不利從事投機活

動的人。北角慧雲峰大廈大門外恰巧是

東區走廊的上橋位，車流較急，亦多少

形成煞氣。而自右（白虎）至左（青龍）

的行駛方向對女性較為有利。

港運城背靠寶馬山有利

同區港運城地形背靠寶馬山做父母山，坐向線為坐北向南，遠望維多利亞港，若能引水入明堂，必能財名可得，尤以對第2座的居住者，實屬有利，因左

右有青龍砂及白虎砂護衛，易先得財，後添丁喜。

北角整體上屬東區，就地運而言，七運期間（1984-2003）正在褪氣，因此該區近廿年間大型發展幾乎完全欠奉。不過自2004年八運來臨，北角已褪氣完畢並逐漸會開始重新發展，而至九運來臨之時，該區的發展便會重新興旺起來。不過北角位於港島的凸出部分，並沒有能讓財氣大量聚集的海灣，較為有利人丁之聚集和追求財運平穩，對從事高風險投資業務得財的助力稍遜。

其中北角城市花園臨海而建，六運入住初期，屋苑全盤局勢都能旺財，但當轉入下元七運，即1984年開始，局勢有變，部分樓宇只旺丁不旺財，難有大發展。及後，轉入下元八運，亦即2004年開始，主窗口向西北方乾方，若能作一大裝修，全面改變，定能丁財兩旺。

城市花園臨海防「割腳水」

住戶要留意以下煞氣，西北方見割腳水，沿岸近海處，有強力的水流沖擊岸邊，呈現「割腳水」，易導致財來財去。

北角老區

舞台曲未終

北半山

豪宅名校林立



香港文匯報（記者 黃子慢）北角區除有多個傳統大型屋苑外，走上半山區亦見不少豪宅，是繼中半山及西半山、東半山外的入市選擇，但在樓市調控下，區內近日僅有零星成交。中原區域營業董事譚國表指，區內八大屋苑交投零落，3月全月只錄得11宗，以實用面積計，平均成交呎價為12,940元，建築面積則為10,877元。該區如不將大坑計在內，僅有8宗成交。

物業議價空間徘徊5%

他又指，市場仍在消化階段，部分業主未回歸

綠悠按揭細節莫忽視

整個項目大部分屬2房單位，佔比七成半，當中不乏300萬元至400萬元的單位可供選擇，另外1房單位佔一成半，入場費僅200餘萬起，其餘一成半為3房單位，售價超過500萬元。

壓力測試要求提高

經絡近日接獲多宗「綠悠雅苑」查詢個案，有準買家憂慮政府早前頻頻出招，影響其上車計劃。礙於「綠悠雅苑」部分按揭細節尚未落實，筆者建議買家入市前先為自己進行最基本的風險評估，舉例現時銀行須為私人物業的按揭申請人作壓力測試，基於普遍資助房屋的按揭計劃選擇有限，一般只提供以最優惠利率（P）為基準的按揭計劃，「綠悠雅苑」準買家未必有與拆息（H）掛鈎的按揭計劃可以選擇，換言之，若以大型銀行加息後之按息計算，準買家最少須通過以2.4厘息率計算供款佔入息比率不超過五成的指引，即壓力測試加3厘後，須以5.4厘息率計算，而供款佔入息比率不多於六成。由於市場對2015年的美國加息的預期升溫，準買家要有心理預備，一旦息口回升，供樓負擔將隨之而增加，儘管資助房屋申請按揭有政府作擔保，買家入市前宜審慎評估個人的還款能力，免失預算。



經絡按揭轉介首席經濟分析師

筆者去年底已預期，今年按揭市場以中小型物業表現被看高一線。究其原因，樓按措施多管齊下抑壓豪宅物業買賣活動，買家紛紛轉投細價物業市場尋寶。與此同時，發展商今年亦乘勢加快步伐推盤，上車盤魚貫登場應市，促使細價樓主導市場。值得注意，今年政府亦陸續推出資助房屋計劃，除分階段推出5,000個名額購買免地價買居屋，另外房屋協會的資助房屋青衣「綠悠雅苑」將於4月8日起開始揀樓，買家入市前除要考慮物業5年內不可自由轉讓之買賣限制外，所涉及的按揭流程及細節也不容忽視。

根據經絡按揭研究部數據顯示，今年首三個月，新申請按揭之物業價格分布其中，以價格介乎300萬元至400萬元的物業表現最佳，連續三個月跑贏大市。最新3月數據顯示，300萬元至400萬元物業佔整體按揭市場的比例已超過兩成半，達26.1%，創有紀錄以來的新高，反映該類物業的承接力不俗。是次房協推出的資助房屋青衣「綠悠雅苑」合共三座，涉及單位近千伙，實用面積介乎420平方呎至700平方呎，主要為中小型住宅單位。項目以市價七折出售，