



■中區是香港的金
融中心。張偉民 攝

每當提起中區，很自然會聯想到「秒秒鐘幾十萬上落」的金融中心，又或是「高處不勝寒」的商廈建築，甚至是今年一直引起社會各界熱烈討論的「佔領中環行動」。除了放假的外籍傭工外，相信沒有太多人會選擇在這個香港的心臟地帶休憩。事實上，中區以至半山區均不乏特色建築，綠化休憩之地亦不少，讓人們可同時於摩登繁華及古典綠化中穿梭，不失為一個玩樂好去處。

■香港文匯報記者 黃嘉銘

要數中區最有特色的玩樂熱點，不得不提呈L型上坡小徑的蘭桂坊。18世紀香港中區有一洋人集散地俗稱「爛鬼坊」，後因不雅易名今日之蘭桂坊，有傳是取其蘭桂騰芳之意。這區域是由德己立街、威靈頓街、雲咸街、和安里及榮華里構成的一個聚集大小酒吧、俱樂部、餐廳與零售商舖的中高級消費區，深受中產階級、外籍人士及遊客歡迎，是香港其中一個特色旅遊景點。

摩登蘭桂坊 熱鬧夜生活

在1980年代，原籍加拿大的猶太商人、現任海洋公園董事局主席盛智文獨具慧眼，有感在香港生活的外國人欠缺社交場所，遂決定在中環小街蘭桂坊開設一家餐廳，名為加利福尼亞（California）。隨著小街不斷發展，蘭桂坊漸漸熱鬧起來，更成為香港重要的夜生活消閒區域。盛智文目前擁有蘭桂坊一帶七成業權，由於蘭桂坊由他開始發展，令他帶來「蘭桂坊之父」美譽。

城中兩綠洲 親親大自然

走過摩登的蘭桂坊後，可到訪香港公園及香港動植物公園這兩大市區綠洲。香港公園佔地8公頃，於1991年5月啟用，現址原為域多利軍營。在1979年，政府決定把軍營近山麓地段撥作商業發展及興建政府樓宇用途，近半山部分則交由前市政局和前英皇御准香港賽馬會合作發展公園，工程耗資達3.98億元。公園中部有依山而建的溫室和觀鳥園，並毗連太極園和鳥瞰角。

至於香港動植物公園佔地5.6公頃，於1871年建成，當時名為植物公園，直至1975年正式易名「香港動植物公園」，以反映對野生動物所作努力。其建築工程於1860年展開，並於1864年把第一期設施開放給市民使用。因園址在1841年至1842年曾用作總督官邸，故此不少人至今仍稱動植物公園為「兵頭花園」。公園的東面部分稱為舊公園，設有兒童遊樂場、鳥舍、溫室及噴水池平台花園。西面部分是新公園，主要是哺乳類及爬行類動物的居所。

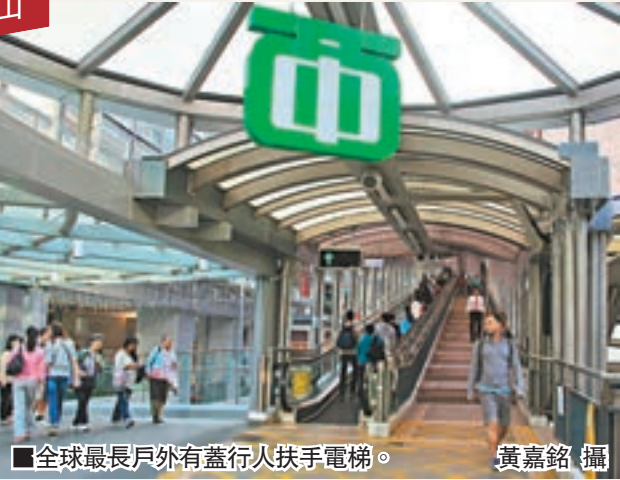
禮賓府建築 富歷史色彩

香港禮賓府昔日是港督的辦公室和官邸，今日是行政長官官邸。建築工程於1851年展開，原屬英喬治亞時代建築，富有濃厚殖民地色彩，但建築物曾經歷多次大規模修繕，最後一次工程在1942年日佔期間進行。日軍佔領香港期間，把禮賓府用作司令部，設計一座高塔樓，加建於原有兩座建築之間，把兩座建築物連接起來；再於在頂加上日式瓦片，淡化建築物的歐陸風味。

另一座值得參觀的歷史建築是中區警署。警署內歷史最悠久的建築物是建於1864年之大樓，大樓原高3層，與域多利監獄毗鄰，1905年加建一層。警署其後逐漸擴建，面對荷李活道的4層高大樓則於1919年加建，1925年廣場的西北端又增建另一所兩層高樓房，用作軍械倉庫。它與毗鄰的前中央裁判司署及域多利監獄，組成了一組標誌着法律及紀律的歷史建築群。

連接半山

全球最長戶外扶手電梯



■全球最長戶外有蓋行人扶手電梯。

黃嘉銘 攝

來到中區，不得不提往來中環至半山區的自動扶手電梯系統。電梯系統由1993年10月15日啟用至今，耗資2.4億元興建，全長800米，垂直差距為135米，由20條可轉換上下行方向的單向自動扶手電梯和3條自動行人道組成。根據《健力士世界紀錄大全》，此系統是全球最長的戶外有蓋行人扶手電梯，完成整個「旅程」需時20分鐘。系統由中環街市為起點，沿閣麟街、荷李活道、些利街、摩羅廟交加街、羅便臣道，終點為干德道。在早上及下午繁忙時間會向不同方向行走：每天上午6時至10時會向下運行，由上午10時20分至午夜則向上運行。系統亦途經多個景點，包括酒吧與餐廳林立的蘇豪區，以及舊中區警署。

穿梭中區

玩盡日與夜



■蘭桂坊是香港重要的夜生活消閒區。盛智文(中)有「蘭桂坊之父」之稱。資料圖片



■香港公園佔地8公頃。

黃嘉銘 攝



■香港禮賓府不時會舉辦開放日供市民參觀。

資料圖片



■香港著名老街石板街。

黃嘉銘 攝



■美利大廈前身為政府辦公室。

黃嘉銘 攝

美利大廈地 44 億批出

中區物業一向有價有市，近期最轟動的交易，非位於紅棉路的美利大廈莫屬。項目招標結果上周揭盅，結果由會德豐旗下海港企業以44億元投得，高出市場預期上限達35%之餘，更創下歷來最貴政府酒店地的紀錄，樓面地價高達13,535元。

創最貴酒店地紀錄

項目鄰近山頂纜車站及香港公園，地盤面積約6.8萬方呎，可建非住宅樓面約32.5萬方呎。章程規定，大廈不可拆卸，只能作內部改裝，70%要用作酒店發展，其餘30%可作零售、餐飲及展覽場地。

回顧美利大廈歷史，前身為政府辦公室，於1969年落成，樓齡約44年，樓高27層（另有平台及地庫）。美利大廈為2009/2010年施政報告公布保育的7個中環項目之一，城規會2010年7月通過地皮改用途，但因《中區分區計劃大綱草圖》的司法覆核，有關賣地計劃一直延至近期。

中半山近期成交

物業	單位	成交價	實用面積	實用呎價
嘉慧園	中層戶	約8,000萬元	3,073方呎	26,033元
嘉慧園	H室單位	約1.05億元	3,349方呎	31,353元
地利根德閣	1座中層B室	4,600萬元	2,330方呎	19,742元
地利根德閣	3座高層C室	6,900萬元	2,475方呎	27,879元
百年順大廈	B室單位	約3,400萬元	約1,723方呎	19,733元

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘

翻查資料，今次美利大廈中標價為政府多年來推出酒店地中最貴的一幅。近年推出的純酒店地，最貴一幅為今年3月賣出的北角北角邨里及書局街地皮，由新地以27.22億元投得，樓面地價7,024元，今次美利大廈的中標價較當時高出92.69%。



樓市八卦陣

區仲德

港島區最高山脈為太平山，中區龍脈始於太平山，沿着山勢分為兩條支脈，一條從太平山山頂纜車站至金鐘新政府總部。另一條經舊山頂道沿香港動植物公園、禮賓府至匯豐銀行，再轉為兩條支脈的分界線由花園道和紅棉路直達中區一帶。

右側支脈途經愛都大廈、美利大廈、中銀大廈等住宅或商廈，地勢有點急瀉，煞氣較大，聚財能力欠佳。左側支脈多是一些住宅屋苑，如地利根德閣、帝景園、曉峰閣、MAYTOWER等。大廈依山而建，地勢緩和，「氣」能匯聚，可令人口興旺，能聚集財富之吉地也。

山頂權貴格局 山腳利工商界

太平山風水區域大致可分為三部分，一是山頂、二是半山區、三是山腳下。山頂是非常則貴，權貴格局，山腳地區商廈林立，臨海地帶，「富」重於主「貴」，利工商界發展人士。中半山區則依山傍水，地勢緩和，盡收太平山龍脈之氣，說是富貴雙全，有利政界、經商和專業人士的事業運。

半山富貴雙全 適合求財投資

當中位處西半山的尚賢居，附近多唐樓，地勢近山頂。物業

中環吸納龍脈正氣

背靠太平山，面向維港，背山面水，屬於貴穴之局。山管人丁，水管財源，流水有情，不停向此區運送財氣，因此形成中環這個商業區，有利區內的財運與事業運。附近樓宇密集，屬旺丁格局。適合從工作求財求穩定之人居住，亦利炒炒賣賣的投資客。

不過此盤位近半山，車路陡斜，屬於直沖煞或鏢刀煞，這會破壞氣場。凝風才可聚財，但斜坡的風流來去甚急，意味着財去，投資就會反覆。建議可放置吸財物品，如石製的大笨象模型或一杯清水等，凝聚財氣。另外，樓宇屬假山，附近住宅樓密集，旺丁之局，對人緣及事業非常有利，但是非爭拗會多點。有利開展新戀情，但已婚夫婦感情可能會起變化。

另一盤雍景臺，位於羅便臣道而背向太平山，乃貴穴之局。太平山右脈結禮賓府後地穴生貴，中脈結在中環主富，左脈結在西環亦主富，惟福力較差。遠觀太平山結成大窩穴格，西環山勢高起，鎮鎖水口，海水深闊，環繞抱拱。

九龍一帶之山，峰列峙護坦，呈祥獻瑞，臚列向前。形成雍景臺之背山（貴人力及靠山）力頗強，呈現地靈感應，宛如貴人坐殿，尊嚴威勢，入住後權力自能容易增進。加以其遠望上環港澳碼頭對出之維多利亞港，山環水抱，吉氣融，融來水有情，應是財源廣進，美不勝收。



按揭熱線

劉圓圓

網絡按揭轉介首席經濟分析師

二手交投表現勢難突破

發展商適應《一手住宅物業銷售條例》過後，紛紛加入新盤戰場。除了推盤步伐顯著加快，加上提供不少折扣優惠，故銷情亦不俗，10月份樓花按揭註冊量錄得倍增。雖然新盤推售帶動市場氣氛，但整體樓市交投依然疲弱，當中現樓按揭註冊量自2011年8月後已超過兩年未能突破一萬宗關口，為有紀錄以來最長時間。

新盤盡吸注意力

鑑於新盤造價貼近二手市場，成功吸引市場注意力，一如預期，一手成交持續改善。再者，中細價新盤需求殷切，即成市場搶手貨。經絡研究部資料亦顯示，10月份樓花按揭註冊倍增，按月升132.5%至272宗，創4個月新高，當中以「尚悅」錄得184宗最多，佔樓花按揭市場比例近七成，達67.6%；其次為「臻林」，錄得49宗，佔18%；「逸峯」亦錄得17宗，佔6%。預期樓花按揭表現持續理想，相信銀行將把握最後一季爭取生意機會，第四季新

盤按揭市場競爭更日趨激烈。

按揭註冊難反彈

至於現樓按揭註冊，10月份僅微升2.1%至6,594宗，市佔率排名方面，四大銀行表現參差。中國銀行（香港）表現最佳，市佔率繼續保持18.9%（1,245宗），以連續11個月不改姿態稱冠。至於第二位及第三位排名出現了輕微變化，匯豐銀行市佔率按月回升3.1個百分點至18.4%（1,213宗），晉升1級再度重返第二位；而恒生銀行市佔率下跌0.2個百分點至16.0%（1,053宗），降一級至第三位；渣打銀行維持第四位，市佔率下跌0.6百分點至9.4%（620宗）。累計今年首10個月，現樓按揭註冊量累計錄得69,526宗，不但較去年同期的72,056宗減少3.5%，更創2004年後的同期新低。筆者相信，新盤造價貼市，已凍結二手市場購買力，整體按揭註冊難有大反彈，料全年現樓按揭註冊量僅徘徊85,000宗水平，創2001年有紀錄以來新低。