

要數香港地標式的購物熱點，銅鑼灣在不少人心目中肯定「坐望望冠」，用這個融合住宅及商業的社區，來代表香港這個「動感之都」絕不為過。是次本報記者在這個熱鬧都市走一轉，為讀者發掘銅鑼灣購物熱點之餘，亦可由眾多宏偉的建築，道出這鬧市背後的歷史故事。

■文/圖：黃嘉銘

銅鑼灣

出巡掃名店



利舞臺

希慎廣場

利園

銅鑼灣之名取自香港島區中心的一個像銅鑼的海灣，地理位置的優越令大量的購買力集中於該區，如今發展成為購物文化和娛樂文化的樞紐。其中，大地主希慎興業在區內擁有多個地標式建築，如利園一期及二期、希慎廣場、利舞臺、希慎道18號、禮頓中心等，名店林立，近乎壟斷半個銅鑼灣。

大地主希慎重建不停

值得一提的是希慎廣場及利舞臺。原址前身為興利中心的希慎廣場，商場以香港「鴉片大王」利希慎之名命名，於去年8月開幕後，成為希慎興業旗下最大型的商場及灣仔區由單一業主持有的第二大商場，當中8樓至10樓的誠品

書店為台灣誠品書店首家海外分店，成為一時熱話之餘，至今仍吸引不少本地居民及遊客「朝聖」。

至於利舞臺，對一眾八、九十後年輕人而言，可能只是一個購物中心。然而，於1991年拆卸重建前，這座早在戰前已建好、由法國建築師照足歐洲歌劇院設計的建築，卻是不少天王巨星的國際舞台，更是「香港小姐」加冕之地，見證一個時代的歷史變遷。時至今日，利舞臺地面、B1及B2層為時裝品牌UNIQLO3層的旗艦店，佔地超過3.75萬平方呎，同時亦有多個知名品牌如無印良品等租戶。

憑藉這區強勁租金升幅，希慎上半年核心溢利為10.33億元，大增38.1%。旗下商舖和寫字樓租金，分別上升50%和40%，為近年最高。此外，希慎年初宣布斥約20億元至25億元，重建銅鑼灣希慎道新寧大廈及新寧閣，計劃合併及重建為綜合寫字樓及商場物業，預期2018年完成。

另外兩個不得不提的購物熱點為崇光百貨及時代廣場。

由利福國際持有的崇光百貨，於1985年開業，至2000年日本崇光因負債累累宣告破產，當時華置劉鑾雄及周大福鄭裕彤合資35億元收購銅鑼灣崇光。崇光開業至今，店舖面積由12萬平方呎，擴展至現時的40萬平方呎，幾乎是所有遊客到港必到的購物地點。

時代廣場造就名店街

時代廣場亦是銅鑼灣區以至香港的地標式建築物，前身是銅鑼灣電車廠，由九倉在1974年持有至今。該面積合計18.6萬平方米零售及辦公室項目在1994年4月落成至今，徹底改變附近的面貌，其毗連的羅素街更成為世界最貴及最著名的購物街道。

蛻變之餘，商場亦仿做美國紐約時報廣場，在每年除夕夜舉行節日倒數活動，名為蘋果倒數，吸引不少市民參與，不同電視、電台頻道都會作現場直播。

舖租稱霸全球 每呎平均近兩千

香港舖位租金冠絕全球，高緯環球早前發表《Main Street Across the World》報告指，銅鑼灣連續兩年成全球最貴舖租地段，平均呎租價約1,948元，按年升14.7%，歷過美國紐約及法國巴黎，績成全球最貴舖租地區。銅鑼灣為國際品牌聚集地，現時最核

心區舖的呎租更達約3,000元，而近月該地段錄得最大手的租務，應為皮具名牌Prada（普拉達）以每月約900萬元預租羅素街二千年廣場多層樓面。

雖然連續兩年成為最貴租地段，但近來整體市場租務氣氛卻有所轉變，該行預計租金明年會下跌。高緯環球香港商舖部執行總監胡詠詩指，在過去一年，受中央政府倡廉政策，以及內地經濟增長放緩等影響下，旅客在奢侈品消費上明顯減少，令高級租舖擴張業務的意慾大減，整體租務市場不及以往熾熱。

羅素街有見頂跡象

至於當中的一線街道羅素街，經過多年強勁升幅後，近期舖租似有見頂跡象。當中太子珠寶鐘

錶店租用羅素街的舖位租約期滿，近期決定以每月290萬元續租，較舊租加幅僅約16%，更獲業主同意使用樓上6層逾4,800平方呎樓面，換言之變相減租。

不過，有發展商對於該區前景極有信心。英皇國際執行董事張炳強日前表示，旗下銅鑼灣羅素街22-24號4層高的重建項目最快明年底完成，重建成本14億元，預計可供出租面積將由約2,000方呎大增至約8,000方呎，月租收入1,100萬元，每年約1.3億元，較未翻新前增加近三倍，回報率9%。項目已委託測量師作環球推介，初步反應理想，很多國際及本地知名品牌均有興趣進駐，但不急於尋找租客。他並預期本港一線街舖租金仍有升幅，料公司明年租金收入再增10%至15%。



英皇於羅素街重建項目，預期每年收租1.3億元。



Prada以900萬元月租進駐羅素街。



大批人士每年「驚蟄」在鵝頸橋底排隊打小人。

若對摩登購物中心不感興趣，銅鑼灣區亦有不少帶有傳統特色之地，如鵝頸橋底正正有一群老婆婆，作為「職業打手」日復一日幫助諸事不順的人擊退小人，即是香港道地文化——「打小人」。

非物質文化遺產

打小人是一種流行珠三角地區的民間巫術儀禮，早在盛唐時期已經流行，稱為「厭詛」或「厭勝」，希望藉此驅逐、報復所謂的「小人」。儀禮在廿四節氣之「驚蟄」，又名「白虎開口日」時進行效果最好，其它時間則為農曆每月初六、十六、廿六或曆書所記之「除日」。同時，打小人被香港民政事務局初步列為63項「非物質文化遺產」之一。

打小人一般都是由老婆婆負責的，她們打小人時口中唸唸有詞：「打你個死人頭，打到你冇氣無得透！打你個小人腳，打到你無鞋挽展走！」有言銅鑼灣的鵝頸橋底，面對三岔路口，是最佳的「三煞位」，因為該等地方較易招惹鬼神。又有言因為三岔路口煞氣大，可以剋制小人，又傷小人，故是最理想的打小人人地點。打小人時，老婆婆會點點香燭、擺出木椅，築成一個小小的攤子，然後祭出剪紙白虎，拿出拖鞋來把小人打走！不過，是否靈驗，則留待讀者自行判斷。

鵝頸橋煞氣大 打小人至掂



樓市八卦陣 柏天心

最近樓市聚兩個規模過千伙的大型新盤，一個位於灣仔，一個在東涌，今期為大家介紹一下兩區新盤的風水佈局。

灣仔地運30年當旺

先說灣仔區，於全港的佈局上位處南面，南面屬火，八運期間(2004至2023年)南面的玄空飛星為三碧星，屬木，所謂木火通明，故樓盤於八運時期地運不錯，至九運時期(2024年至2043年)，九運屬火，而南面亦屬火，故該區地運繼續當旺，因此該區地運仍有30年當旺。

灣仔區推出的新盤叫「蘭匯」，帶有開心喜慶熱鬧的性質，而當中「匯」字則有集中的意思，帶一點水，可以配合當區火較重的地運，用一點水來滋潤。樓盤附近為密集式的樓盤，空氣質素欠佳，屋與屋之間的距離近，容易出

年輕住喜匯 老幼選昇薈

現角煞，而臨近交通道路等，亦不利於小朋友與老人家的健康，近市則不利小朋友的文昌，令其無法安心讀書。

故此單從地理上來看，蘭匯更適合想搏殺的年輕人入住，如從事保險業、金融業、年輕單身一族等，一家人有老有少則較不合適。他補充，遇角煞可以用水養植物或金魚缸等化解。

至於東涌位處香港的西面，屬金，加上望海望機場，金水較重，而八運屬土，所謂土生金，對地運頗有利，不過至九運時期，九運屬火，該區金水重，則會形成水火相沖。

當區推出的新盤名叫「昇薈」，帶靜態的意思，給人清靜、休閒、舒適的感覺，配合位置上遠離市區亦合適。名字中的「薈」帶木，所謂水生木，木生火，雖然東涌九運

時地運較弱，但樓盤名稱不錯，於九運期間可望貫通地運。與映灣園、藍天海岸等名字帶有水的樓盤名稱比較，該些樓盤顯得水太重，昇薈相對較中庸。

東涌小心「動土煞」

相比蘭匯，昇薈更加適合一家人居住，以及有固定收入人士、退休人士等入住，因為地理位置上更有家庭的感覺，而且位置偏遠，空氣質素相對較好，但要留意，該區尚有多個樓盤正在動土或即將動土，樓盤或會有「動土煞」，可擺植物、銅錢、黑曜石等化解，放置植物的話，室內可選大葉植物、室外可選仙人掌、龍骨等。

另外，於冬天或秋天出生的人士，可以選擇木火較重的蘭匯入住。相反，春天或夏天出生的人士，會更適合居於昇薈。



按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

去年10月政府推出雙辣招，內地客對本港樓市的热情一度冷卻，然而近日新盤熱賣，沉寂一時的內地客在樓市再度活躍起來，並帶動內地客申請按揭的比例上升由低位回升。究其原因，多個發展商於新盤推出多項稅務補貼優惠，加上市場憧憬人民幣有升值空間，內地客入市意慾明顯提升。

政府推出雙辣招，包括加強額外印花稅(SSD)及新增買家印花稅(BSD)，後者特別針對內地人士及以公司名義入市之買家，向其徵收15%的買家印花稅，首當其衝影響鍾情本港物業的內地客。與此同時，按揭門檻不斷提升，置業成本拾級而上，令內地客對本港樓市卻步。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，內地客透過經絡申請按揭貸款的比例，由去年10月的14.5%歷史

內地客入市重拾升軌

高位急速回落，踏入2013年，內地客的比例甚至跌破雙位數，今年5月更加跌至最低只有5.5%。

申按比例或重上雙位數

近日發展商推盤步伐加快，當中不少新盤同時推出多項稅務補貼優惠，減輕內地客的稅務支出，而且人民幣呈強勢，現時100元人民幣兌約127港幣，來港置業變相有額外的折讓，市場預期明年人民幣升值潛力不俗，進一步刺激內地客的入市意慾。而內地客申請按揭貸款的比例連續兩個月上升，10月最新錄得8.9%，不但按月增加0.5個百分點，更較今年5月低位的5.5%大幅攀升3.4個百分點，預期11月內地客申請按揭的比例有機會挑戰年內新高，或重上雙位數水平。