

九龍城

建築歷史 食出滋味



張偉民 攝



張偉民 攝



張偉民 攝

■昔日的九龍寨城，如今變為小橋流水兼大樹如蔭的九龍寨城公園。上方小圖為公園外貌。

張偉民 攝

自從啓德機場在1998年完成其歷史使命後，昔日一架架飛機壓頂劃破長空的九龍城，今日不再是香港這個國際大都會的樞紐。儘管啓德如今變身成郵輪碼頭，更開始有公共屋邨入伙，但「繁華」這詞於近十多年似乎跟九龍城沾不上邊。然而，九龍城的確是香港發展史不可或缺的一部分，部分街道保留了古式建築的特色，普羅大眾仍可細味該區的歷史。

■香港文匯報記者 黃嘉銘

九龍城近年發展不算快，更可說是落後於大市，昔日三不管地帶如今已不見蹤影。1998年7月6日，服務了香港逾70年的啓德機場正式關閉後，這塊市區機場用地竟然荒廢了足足15年，至去年中方見到一個郵輪碼頭接替啓德機場的歷史使命。

配合舊機場 多矮小唐樓

然而，正因為發展速度慢，令該區保留了一些「古董級」的建築物。事實上，九龍城福佬村道、侯王道、獅子石道、衙前望道及龍崗道還有大量唐樓尚未拆卸，大部分已甚為殘舊，需要維修。據指九龍城一帶有較多唐樓，可能與配合舊啓德機場的高度限制有關。

當中較有特色的侯王道1及3號唐樓，原為三層高，最高一層的騎樓並沒有上蓋，形成一個大型陽台，在香港較少見。現時樓宇的陽台及頂層分別加建一層及兩層疑似僭建物。該唐樓地舖為樂口福酒家。樂口福是一家位於九龍城的老牌潮州酒家，在侯王道的這座舊樓屹立了50多年，在本地著名導演杜琪峯的《鎗火》（The Mission）中，黃秋生飾演的阿鬼在這裡為吳鎮宇飾演的阿來落閘殺人，亦是片末眾主角拔槍對峙的場景。

名食店匯聚 集諸國菜色

的確，要在九龍城找名食店，可以用比比皆是來形容。其中位於九龍城龍崗道一號及打鼓嶺道33-35號的清真牛肉館，不靠任何裝潢，不作過分宣傳，成功吸引普羅大眾甚至名人來「開餐」。據餐廳網頁介紹指，創辦人馬仁魁是一名虔誠的回教徒，又適逢戰亂，在中國走遍大江南北。有烹調天分之餘，加上一雙天賦做吃的巧手，馬老先生的經歷令他精於回教菜、上海菜、四川菜、巴基斯坦咖喱及包點等，令餐廳內的食品款式包羅萬有，當中的牛肉餅可謂鎮店之寶，每件15元。

九龍城區內另一名食店為假福佬村道82-84號地下的輝哥火鍋。輝哥火鍋店的負責人輝哥是一位資深電影人，開設的這家火鍋店，吸引了一批固定的明星客人。店內火鍋配料，採用上乘和特別的材料，如新鮮的法國鵝肝、滋補的水魚和黃喉，配以四川麻辣湯底，不過近期網上食評則好壞參半。

■樂口福是一家位於九龍城的老牌潮州酒家。 張偉民 攝



■清真牛肉館，不靠任何裝潢，不作過分宣傳。張偉民 攝



■輝哥火鍋店的負責人輝哥是一位資深電影人。張偉民 攝

原為寨城 今成公園

上世紀六七十年代的九龍城屬貧民區，原址為九龍寨城，如今已演變成小橋流水兼大樹如蔭的九龍寨城公園。於1898年，英國租借新界，為期99年，惟城內仍有清廷官兵駐守。不過到了1899年，英國派兵佔領寨城，並將清廷官兵趕走。自此寨城便缺乏法治和管理，埋下後來漸漸變得殘破不堪及半無政府狀態的種子。

二戰後成三不管地

二次大戰後，大量多層樓宇在沒有政府監管和欠缺穩妥地基下，如雨後春筍般在寨城內興建。樓宇密集、通道狹窄的寨城逐漸成為了罪惡溫床，內有黃、賭、毒窟、罪犯匿藏的巢穴以及廉價的無牌牙醫等，是三不管地帶。高峰期的九龍寨城約共居住了4萬多人，是全世界人口密度最高的地方。

有當年的社工憶述，唐樓沒有電梯，走上三或四樓去家訪時，要接受鄰居的異樣眼神；經過售賣鴉片或白粉的店子時，隱約可見裡面有三數名癮君子在吞雲吐霧。另一個在該區盛行的行業是無牌牙醫，沒政府監管，收費便宜，造福不少

基層市民。

保留古蹟原址改建

至1987年，港府與內地政府達成清拆寨城的協議，並於原址興建公園，公園將盡量保留寨城一些原有的建築物及特色，清拆工程於1994年4月完成。在清拆期間，一些寨城的遺跡被考古古蹟辦事處發掘出來，並糅合在公園的設計中或予以保存成為展品，以供遊人欣賞。整個發掘工作的最大收穫是兩塊於寨城南門（此乃寨城的正門）出土的花崗岩石額，分別刻有「南門」及「九龍寨城」字樣。其他的遺跡還包括原來寨城城牆殘存的牆基、東南兩門的牆基、一條沿寨城內牆走的排水溝及旁邊的石板街。其餘的文物如三座炮、石樑、對聯及柱礎等亦被一一保留下來。

公園是以清初江南園林為設計模式，興建工程於1994年5月動工至1995年8月竣工，耗資7,600萬元並在同年12月22日由當時香港總督彭定康主持開幕儀式。整個公園佔地3.1萬平方米，共分為8個不同景區，現由康樂及文化事務署負責管理。

舊唐樓無電梯樓底高



■唐樓地下一層通常為商舖。 張偉民 攝

唐樓是華南地區、香港以至澳門一帶於19世紀中後期至1960年代的建築物。根據香港法例，唐樓（Tenement House）的定義為「任何建築物，而在其住用部分有任何起居室擬供或改裝以供多於一名租客或分租客使用」。

現存的一般唐樓都屬3至4層高，分為前、後座，前面設有有柱或無柱的「騎樓」，部分則設有露台，樓底比現代住宅建築為高。唐樓地下一層通常為商舖，樓上則作為住宅。多數唐樓沒有電梯，只有樓梯連接各層，很多舊式唐樓更沒有廁所設施。

地下單位多作商舖

此外，唐樓的另一個特色是地下單位大部分也會作商舖之用，因而唐樓亦有另一個英文名稱Shophouse。有些唐樓更會整體用作商舖用途，地面為商舖，樓上則為商舖附屬設施及店主的居室。

近年來，香港不少的戰前唐樓已被重建為新式建築物，餘下的則仍然有居民居住。事實上，由於唐樓內缺乏電梯及浴室等現代化設施，居住於唐樓的居民，居住環境仍然有待改善。

九龍城近期部分成交

屋苑	單位	實用面積 (方呎)	成交價 (元)	平均呎價 (元)
御·豪門	高層B室	1,014	1,524萬	15,030
學林軒	中層B室	327	445萬	13,609
學林軒	中層A室	327	438萬	13,394
太子匯	低層B室	546	600萬	10,989
太子匯	高層D室	841	1,185萬	14,090
秀竹苑	低層單位	1,069	1,240萬	10,333

製表：香港文匯報記者 黃嘉銘



樓市八卦陣

柏天心

甲午木克土 地產無運行

本月底就進入馬年，本欄讀者最關心的相信是樓市去向。天干地支屬「甲午年」，流年天干管上半年，五行中，「甲」屬於剛強的「木」，所謂木克土，是故地產行業於上半年的表現將差強人意，預料會有震動，波動亦會較大，預料上半年樓價將全面下跌。

上半年料跌 下半年喘定

管下半年的地支「午」，屬火，由於火暖土，下半年樓市可望喘定，但最多橫行，預測全年樓價可能將跌20%。下跌的原因，估計受外圍環境波動，加上本港整體經濟馬年亦相當疲弱，經濟支柱包括金融、零售、物流等全部流年偏弱，當中金融屬金，火克金，下半年跌勢可能會更大。零售和旅遊業、物流等屬水，亦於流年相沖。

再計算今年玄空飛星，「四綠」文昌星入中宮，四屬木，仍屬木克土的格局，不利地產樓市。本港各地區中，以東面的地運最差，包括新界東、將軍澳等，

加之「二黑」處東面，屬病符位，居於這些地區人士要小心身體健康；西南方向亦較差，包括荃灣等，因為「六白」處西南面，屬金，火克金，亦不利健康、氣管等。

東地運最差 西北亦不利

西北位同樣不利，因為「五黃」影響，可能會有疫症、禽流感之類，對健康亦有負面影響。至於南面與北面的地運相對較硬淨，南面即貝沙灣、香港仔一帶，加上馬年的南方有「八白」星，為財位；北面則有九紫，代表開心喜慶熱鬧，北面即元朗等地區。其餘西南方向因為有「一白」官星，亦屬不錯。

若居住的地區剛好屬較差的方位，例如東面，由於「二黑」屬土，不建議種植泥養植物，易滋生細菌，可改種水養植物，亦可放置「散紙包」於東位、西北位，因為火克金，可以平衡，沖淡負面影響，亦可放8粒石春，土可生金。



按揭熱線

劉園園

經絡按揭轉介首席經濟分析師

2013年十大樓按新聞

2013年樓市在多项需求管理措施的掣肘下，住宅及非住宅物業市場買賣進一步受約束，整體成交量下挫。按揭市場無可避免同步萎縮，影響層面甚廣。事實上，政府由2009年起開始收緊豪宅按揭，其後不但收緊中價物業及非本地客的住宅按揭，2013年初更進一步增加印花稅、收緊工商物業及第二個物業按揭，以及用家市場為主的按揭保險等亦一併收緊。由措施推出至今已歷時5年，嚴重窒礙用家市場，令市民上車及換樓置業舉步維艱。

「加大壓力測試」居首位

經絡自2007年起連續7年推選本港「十大樓按新聞」，得到市場廣泛認同，開創業界先河。綜觀「2013年十大樓按新聞」，當中有7項為政策，包括「加大壓力測試」、「收緊按揭保險計劃」、「雙倍印花稅」、「拒受遠期樓花按揭」、「收緊工商物業按揭成數」、「收緊車位按揭成數」及「收緊銀行的住宅按揭貸款之加權風險比率」，其次「銀行首推個人可轉換定息」及「白居二按揭優惠」兩項均為市場策略，另外「負資產連續兩季重現」屬政策衍生結果。

值得注意的是，雖然美國去年12月下旬宣布減少每月購買資產規模，引起市場關注，然而未入十大樓按之列。究其原因，截至2013年底本港銀行體系結餘沒有明顯變化，消息對市場並未構成即時影響，暫沒有加息的條件。相信有待2014年資金出現明顯變化，影響按息走勢，屆時將會成為市場焦點所在。「2013年十大樓按新聞」排行榜的首三位分別為：1、加大壓力測試；2、收緊按揭保險計劃；3、雙倍印花稅。由此可見，政策備受關注，亦主宰市場去向。

籲加快落實新供應時間表

新一年的《施政報告》及《財政預算案》公布在即，筆者冀政府可從根本着手，加快落實新供應時間表，增加市場透明度及回應市場訴求。與此同時，建議適度放寬用家按揭成數或上調中上價物業的按揭成數，甚至削減額外印花稅（SSD）力度，從換樓市場着手推動物業流轉。此舉既可釋放既有市場的單位供應，同時可增加市民上車置業的機會，讓樓市得以重返正常軌道健康發展。