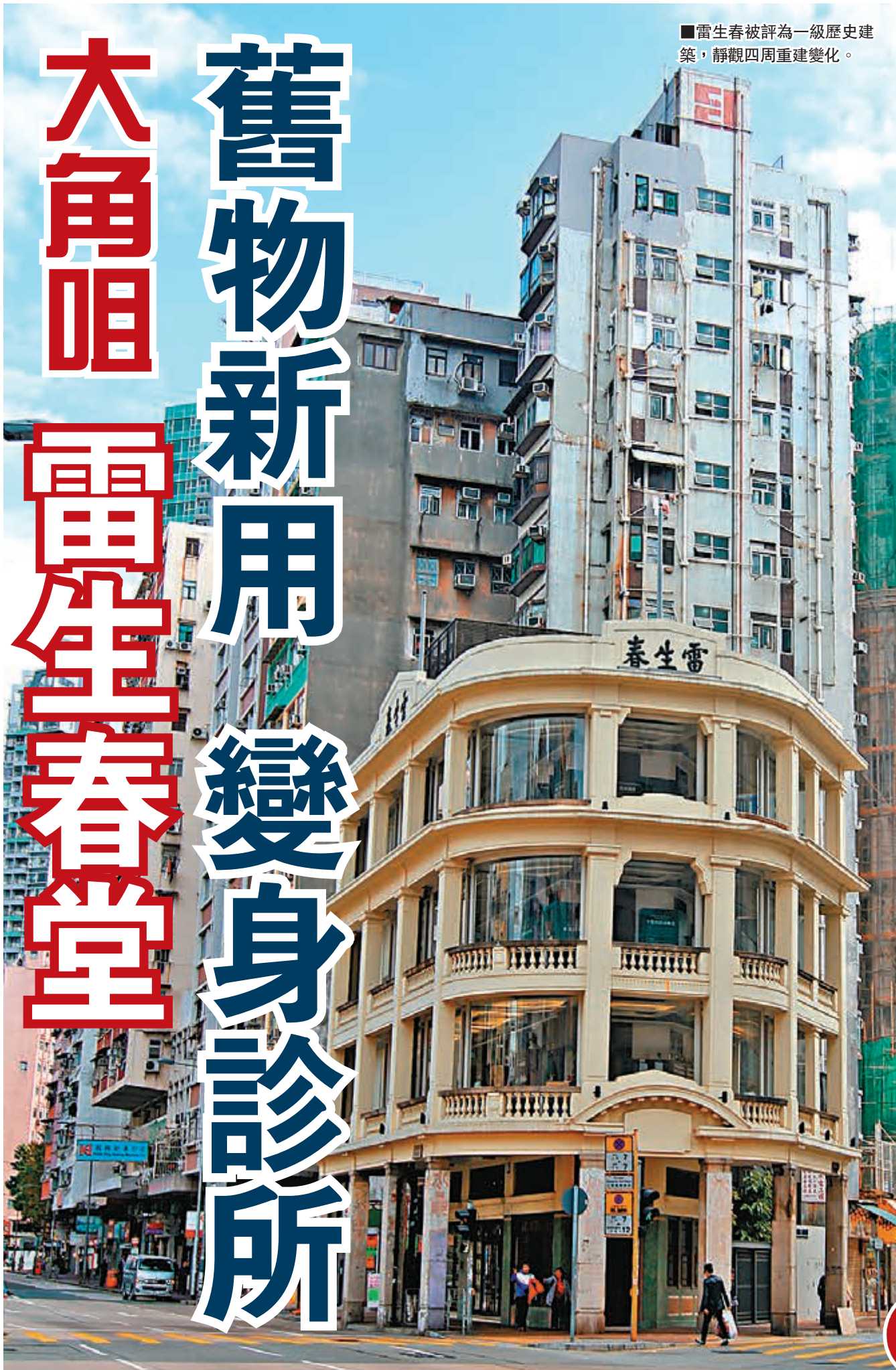




■雷生春被評為一級歷史建築，靜觀四周重建變化。

大角咀 舊物新用 雷生春堂 變身診所

九龍半島西部一個海岬，沿着旺角「一路向西」橫越塘尾道，有個地方名為大角咀。該區融合商廈、工廈、酒店及新舊住宅樓宇，更有多間名校。整個區域新舊中外文化交織，擁有不僅是豐富的香港歷史文化價值，而且亦是一個不同族裔聚居的多元匯聚社區，新興飲食店落腳點。當中最有歷史價值的要數到雷生春堂，回看古老建築特色之餘，又可享受現代中醫服務，舊物新用。

■記者 黃嘉銘、攝影記者 張偉民



■雷生春堂大樓的地面是涼茶館及展示區。

層高之唐樓，總面積約600平方米，上層為住所，地面為店舖。「雷生春」現已改建為「浸會大學中醫藥學院—雷生春堂」。大樓的地面是涼茶館及展示區，一樓至三樓為中醫藥診所，天台為中藥園圃。地面展示區免費開放，市民也可以預約免費導覽服務，參觀其他樓層。

浸大活化閒涼茶館

據有關網頁資料顯示，雷生春由早年自廣東台山縣移居香港的雷亮聘請建築師布爾設計及興建的舖居大宅，建築特色是貫通且寬闊的臨街外廊，俗稱「走馬騎樓」。自1960年代開始，雷氏家族成員人口漸增，相繼遷離，至1970年代大宅空置。2000年，古物諮詢委員會評定雷生春為一級歷史建築，雷氏後人為保存故居並回饋社會，同年決定把雷生春捐予政府。

2008年政府將雷生春納入第一期《活化歷史建築伙伴計劃》，浸會大學最終成功獲選，將雷生春改建為中醫藥保健中心。活化工程於2012年初竣工。同年4月，浸會大學中醫藥學院—雷生春堂正式投入服務。

事實上，大角咀擁有多個標誌性建築物，包括曾孕育多名高材生的保良局莊啟程預科書院，以及曾於2004年和2007年兩度面臨「殺校」的鮮魚行學校。後者更曾推行的交齊功課換食物計劃，改造一名本來「例必欠交功課」的家境清貧小二學生，使他變得準時交功課。此事令鮮魚行學校增添傳奇色彩，亦成為大角咀區的「小城」故事。

大角咀，又可寫成大角嘴。有傳「嘴」於華人地理上而言是指一些尖凸出來的地方，而大角嘴原本的形狀類似一條長釘插入大海，所以名叫大角嘴，同時，亦有傳民間貪圖方便，便將「嘴」字改寫成「咀」。

工住混合發展區域

1928年，港英政府決定開發大角咀，將原有村落拆卸，發展為工業區。1950年代開始，大角咀成為一個工業及住宅混合的區域，至1980年代人口老化及工業北移，不少工廠都已遷出，改建成為商業大廈，但區內至今仍然保留不少車房和五金工程等輕工業。

要數區內最具標誌性的歷史建築，必定要提的就是已被評為一級歷史建築，位處於荔枝角道119號的「雷生春」。項目於1931年落成，為四



■大角咀樂群街公園。記者黃嘉銘攝

埃華街 平民搵食之選

西九龍近年來大變天，舊區街道紛紛轉型，大角咀區亦不例外，其中區內食肆林立的埃華街，受惠毗鄰多個發展項目，吸引各種特色食肆進駐，成為平民「食街」。

事實上，埃華街食店部分的街道全長不足200米，驛眼所見應沒有吉舖，與飲食有關舖位佔該段逾四成，大部分為酒樓或餐廳，另有數間為甜品店，以及兩間至三間為小食店或糕餅店。當中以西式甜品店black n white及港式熟食店車品小食為最受歡迎食肆，兩店在飲食網站分別獲得過百個好評，可惜記者採訪之時碰上農曆新年假期，無緣品嚐兩店美食。

零食店租金加8成

食街得以發展，不得不提街道末段的有上蓋行人天橋，該橋連接至屋苑君瀝港，並可經天橋步行至奧運鐵路及滙豐中心，方便附近寫字樓的



■埃華街不少食店在飲食網站屢獲好評。

白領，以至奧運站一帶的中產住客，故即使有街上部分店舖食品每份索價近百元，仍不乏捧場客。有傳該區呎租由40元至50元，急升至70至80元，加幅逾六成。其中去年7月67至87號地下K2B號舖，由零食店承租，面積1,100方呎，月租6.3萬元，平均呎租57元，比舊租客醫務所每月3.5萬元，加幅達8成。

大角咀區近期二手成交

單位	成交價	實用面積	呎價
港灣豪庭4座中層D室	431萬元	338方呎	12,751元
海桃灣1座中層C室	710萬元	502方呎	14,143元
帝峯·皇殿7座高層F室	975萬元	530方呎	18,396元
帝峯·皇殿3座高層B室	2,150萬元	1,118方呎	19,231元

製表：記者 黃嘉銘

市建局帶動 舊區新盤頻出

二手未復甦 帝峯蝕218萬

市區重建局近年在大角咀落實多個重建項目，例如與華置合作的i-home、與新地合作的形品·星寓，以及與信置合作的奧柏·御峯及奧朗·御峯等，加上奧運站一系列新型屋苑，為大角咀帶來新面貌。

手持多個重建項目的信置，公司營業部聯席董事田兆源日前表示，與市建局合作的奧朗·御峯計劃今年首季推售，涉及113個單位，預計9月底落成。項目以開放式及一房戶為主，單位實用面積256方呎至957方呎，其中9伙為特色單位，包括6個平台花園單位、2伙天際花園單位及1伙頂層天池花園大宅。

不過，區內二手樓市在農曆長假期過後，仍未見復甦，有業主更率先於馬年正月損手離場。利嘉閣地產鄭運就指出，大角咀帝峯·皇殿3座極高層B室，實用面積1,118方呎，業主原開價2,300萬元，及後減價150萬元或6.5%，以2,150萬元連租約成交，實用呎價19,231元，現每月租金約4.6萬元，租金回報率約2.6厘。賣方在2011年8月斥資2,368萬元購得上址，蝕約218萬元離場，貶值約9%。



形品·星寓



奧朗·御峯

奧柏·御峯



ihome

■多個新盤在大角咀舊街拔地而起，為區內帶來新面貌。



樓市八卦陣 柏天心

深水埗宜屬水行業

深水埗區位於九龍半島的西面，六運期間(1964至1983年)，「八白」到達該區，八白五行屬土，並旺丁，故此這段時間深水埗人口非常密集，並且土生木，該區工業發展迅速，尤其屬木的行業如紡織製衣業等，相當興旺。情況隨著區內籠屋清拆，以及西九龍填海工程帶來大逼土地，擠逼情況才得以改善。

之後走到七運期間(1984至2003年)，該區玄空飛星帶「九紫」，九紫屬火，因此輪到鴨寮街，以及高登電腦中心等屬火行業有快速發展，並以此聞名於香港。目前，深水埗區已步入八運中段(2004至2023年)，這段時間「一白」官星走入深水埗，一白屬水，故此物流、旅遊等行業可以有不錯的發展，可以見到近年深水埗區的旅遊發展不俗，如夜市，不少珠寶店亦遷入，並且地運有利專業人士居住。

及至馬年，「六白」星到深水埗，六白屬金，帶有剛強、進取及健康，由於金生水，深水埗區除有旺

財，亦對於事業發展有幫助。

未受惠獅子山龍脈

不過，獅子山龍脈一條經過又一城，至何文田再到尖東，另一條由獅子山到荃灣，深水埗正好位於尖東及荃灣之間，故此深水埗區雖然位於市區核心位置，但地運較之兩區有所不及，即使日後重建轉型，仍然無法取代荃灣、西九龍等地區的發展。相比起來，專業人士入住長沙灣、四小龍等似乎更有利。

另外，入住深水埗區的人士，若本身從事火、木、水的行業，會更有幫助，由於當區帶官星屬水，流動性大的內地商人亦適合入住該區。不同季節出生的人士，亦要小心選擇，10月及11月冬天出生的人士，因本身水旺，再加上該區現時屬水的格局，會令五行中的水過重。其餘季節，秋天屬金，金水相生；春天屬木，水生木；夏天屬火亦可平衡，屬土的3、6、9、12月亦合適，因土利水。



按揭熱線 劉國園 經絡按揭轉介首席經濟分析師

按揭計劃全面睇(上)

前文筆者建議業主選擇按揭計劃時多作比較，市場上有什麼按揭計劃可供選擇？一般而言，現時的按揭計劃主要分為浮息及定息兩種，當中浮息的計劃中大致可再細分為以最優惠利率為基準的P按計劃及與銀行同業拆息掛鈎的H按計劃。若然要論當中的普及程度，2013年則非最優惠利率(P)計劃莫屬。

其實不少新業主都傾向選擇以最優惠利率(P)為基礎的按揭計劃，根據金融管理局去年11月份最新之數據顯示，目前約有近7成業主選用該類計劃。值得注意，市場上的P按有兩種，有俗稱「細P」(5%)及「大P」(5.25%)。現時使用「細P」的銀行包括匯豐銀行、恒生銀行、中國銀行及南洋商業銀行，而其他銀行或金融機構則使用「大P」為主。業主要計算P按的實際按息是最優惠利率減去某個百分比。舉例P按計劃之息率為P-3.1%，而假設當時最優惠利率為5.25%，則實際按息等於5.25%減3.1%，即2.15%。以一個價值600萬元的物業，承造七成按揭，還款期為25年計算，每月供款額

大約為18,110元。選擇P按計劃好處是最優惠利率相對較平穩，尤其近年各國採取量化寬鬆措施，市場資金變得充裕，促使息口變化的誘因減少，供樓人士亦甚少要面對每月供款經常變動的情況，所以每月供款額相對穩定，亦能輕易掌握支出預算。因此傳統上P按計劃是大部分業主喜愛使用之按揭計劃，而且十分普及。回顧歷史，P按計劃的使用比例於2005年3月份一度曾高達98.6%，換言之幾乎九成九的業主也採用P按計劃。

唐樓村屋車位 P按皆承造

基本上市場上所有種類的物業，包括一二手住宅、工廠、舖位、寫字樓、唐樓、村屋及車位，甚至居屋等，都可以承造P按計劃，反映其認受性最廣，屬於穩陣型的業主亦可考慮採用P按計劃。現時不少銀行都有提供全期低至P-3.1%及現金回贈高達1%，優惠相當不俗。