

香港文匯報訊(記者 蔡明暉)那些年,銅鑼灣遊人經已絡繹不絕,因為當年山上有利園遊樂場,集酒樓、戲院、雜耍及不同遊藝活動於一身。而山下除有明星在利舞臺夜夜笙歌之外,還有大丸、三越等地讓大家做個購物狂。刻下,銅鑼灣人流更勝往昔,然而利園遊樂場已經關閉,山下的利舞臺亦再非舞臺,與毗鄰前身為銅鑼灣電車廠的時代廣場一同成為香港大型購物中心。層層疊疊的摩天商廈之下,銅鑼灣今日成為璀璨燈飾下,香港最繁忙地區。



銅鑼灣光與影

那些年

在1842年,即填海前的銅鑼灣,由禮頓道至銅鑼灣道都是海邊,而東角道至百德新街由於如舌頭形狀突出維港如一隻鵝,所以又被稱為「東角」,東角有維多利亞城以東的意思,不過自填海之後,海角就成為內陸的一部分,而後來亦有人稱附近的小山丘為鵝頭山。禮頓道至銅鑼灣道是海邊,東角如舌頭形狀突出維港,有人覺得銅鑼灣的海岸線形狀如一隻鵝,稱附近的小山丘為鵝頭山,銅鑼灣娛樂之都的地位,也慢慢由此演化而成。

利園遊樂場



■今昔的利園

今日渣甸山上的利園1期和2期,上班族天天準時返工的寫字樓範圍,就是昔日遊人雙雙休閒玩樂的利園遊樂場。當年利園遊樂場集酒樓、戲院、書院和遊藝場等場所於一身。另外在利園入面每晚亦都設有不同節目演出,由不同的名伶表演粵劇,以至幻術和國技等節目。利園全年開放,在1920年大家只要2毫子入場,就可以玩足一日,不過遊樂場後來亦因風潮退去及於1931年結業。在戰後,這裡開作住宅及酒店區,今日利園則雲集世界頂尖的国际品牌專門店。

利舞臺



■利舞臺前身

梅艷芳。除此之外,香港小姐選舉,新秀歌唱比賽等節目和巨星演唱會亦曾經在此舉行。1995年利舞臺就改建成為利舞臺廣場,本來於重建落成時,曾設有一間電影院,然而由於票房未如理想就改成為特色餐廳。原本利舞臺廣場保留昔日利舞臺的對聯「利擅東南萬國衣冠冠勝地,舞徵詔滿台簫管奏鈞天」,然而可惜廣場雖然仍是「萬國衣冠冠勝地」的地方,卻再回不了「滿台簫管奏鈞天」的舞台,到2001年翻新後對聯亦被拆去。另外值得一提是始創於1952年的皇后飯店,現時亦在廣場入面,大家可以食到傳統的俄羅斯菜。

大丸

銅鑼灣小巴上「大丸」這兩個字,對於年輕一代以及遊人可能都是百思不得其解,但對於老一輩來說,這兩隻字包含的卻是那些年的回憶。大丸百貨於1960年的百德新街開業,隨後三越和崇光等公司亦都進駐銅鑼灣。隨著東瀛消費潮興起,日本百貨和日本電器風潮成為一種時尚,令銅鑼灣當時亦有「小銀座」之稱。不過在30年至40年後,因為過分擴張和租金上升等問題,不少日資百貨開始撤出,而大丸亦於1998年結業。今日曾駛向大丸正門小巴,仍依舊用「大丸」作站名,可惜事過境遷,今日百德新街的景致已面目全非。另外值得一提的是,曾泊在大丸正門的小巴士已遷至糖街,而糖街的得名是因為這裡曾經建有香港首間糖廠。

奇力島



■香港遊艇會

張偉民 攝

今日的香港遊艇會就是以前的奇力島,又稱為燈籠洲,是香港一個曾經存在過的島嶼,不過後來進行填海工程後,奇力島已被連接到銅鑼灣。奇力島於香港開埠後,曾成為英軍軍火庫,到1939年就交由香港遊艇會管理直到現在。香港遊艇會是香港其中一間歷史最悠久的俱樂部,亦為香港最大規模的遊艇會。

怡和午炮

雖然銅鑼灣的變遷很大,不過與香港遊艇會一樣,亦有不少地方和傳統被保留下來,其中一項就是怡和午炮。如果有一日你中午經過銅鑼灣告士打道的海邊,就不要被嚇壞,因為每日正午12點,都會鳴放午炮。這項歷史悠久的傳統,起源已無從稽考,不過有傳是英國海軍為協助附近船隻校正航海時計而鳴炮。

放午炮儀式一直持續,只是在1941年日軍佔領香港期間暫停過,而且大炮更被日軍奪走,後來得到英國海軍送贈6磅重炮,令該傳統得以延續,不過後來因有人投訴炮聲太大,遂改用一門發射3磅炮彈的速射炮代替。時至今日,除午炮外,每年元旦前夕又有「夜禮炮」儀式,而鳴炮時有一個有趣規定,就是事前要搖鈴8次。

維多利亞公園



■維多利亞公園

蔡明暉 攝

港島區最大的公園維多利亞公園,位於最繁忙的地區銅鑼灣,於1957年啟用,並以園內維多利亞女皇銅像命名。維多利亞公園的原址是在舊銅鑼灣避風塘,在日軍攻港的時候,皇后像廣場上的維多利亞女皇銅像被拆去作為對方的戰利品,後來日本投降時交還,不過銅像曾被破壞,並請專家修復。由於安置皇后像的寶座無法修復,於是就安放在新建的公園正門。

■今天的怡和午炮

蔡明暉 攝



持貨力強 二手盤成交跌

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)一手減價戰由「蛇尾」延續至「馬頭」,令二手市場持續冰封,只有個別業主願以平價賣盤。有代理分析指,港島區業主一般持貨力不俗,大部分議價空間不大,加上市場焦點聚於一手,令銅鑼灣鄰近的指標住宅地段的跑馬地本月成交量暫不足10宗,按月減少一半。

雲暉DIVA新盤優惠吸客

利嘉閣莊小平表示,近期銅鑼灣區周邊主打的一手盤分別有南豐的跑馬地雲暉大廈及長實的天后DIVA,兩大發展商都分別有優惠策略吸客,令二

手市場持續冰封,加上業主一般持貨力不俗,大部分的議價空間不大,其中鄰近銅鑼灣區的指標住宅地段的跑馬地本月成交量暫不足10宗,按月減少一半。

其中跑馬地雲地台A座中層2室,實用1,254方呎,以2,600萬元連車位成交,實用呎價20,734。原業主於1985年8月,斥資149.9萬元購入上述單位,持貨29年獲利2,450.1萬元,漲價高達16.3倍。另外,同區光明臺2座中低層B室,實用799方呎,以1,150萬元成交,實用呎價14,393元。賣方於1994年以680萬元購入上址,獲利470萬元,賺幅約69%。



■利園山道

蔡明暉 攝

銅鑼灣限高



銅鑼灣希慎廣場只有36層高,其實是因為有高度限制。由於在1998年前香港是用啟德機場,因此維港兩岸的樓宇都有高度限制。儘管機場隨後搬

至赤鱗角,惟規劃處指為保護山線和維港景觀,以及部分住宅特色,所以正為相關分區設限,而銅鑼灣就是其中之一。然而銅鑼灣的大地主一希慎為此不滿,正在申請司法覆核。

樓市八卦陣

風水命理開運師 區仲德



大坑道屋苑面面觀

銅鑼灣來龍背靠渣甸山,此帶乃屬富貴之地,其山圓身貴,古訣有云:「山形肥滿帶濁氣,求財容易亦獲貴。」龍脈從太平山的龍身分支落下,穴結完美,朝應周全,水城環抱有力,亦屬佳穴,地靈雄厚,福力很大。四面是海,互相拱護,遍地黃金,十分奇巧。山上屬於富裕住宅區,中產人士喜居住於此。例如沿着大坑道而建的屋苑禮頓山、光明臺、名門、嘉嘉臺等。

禮頓山具皇都地利

該一帶眾多屋苑中,禮頓山具有皇都地利,近者可觀馬場景致,遠眺可望海港景色。觀其來龍來自太平山支龍,腰落結穴,其穴場配合十分美妙,先見北角為右邊白虎砂,又見灣仔及中環為青龍砂,重重拱抱,尤以男性中之長者最有利,面向之海灣更呈現銅鑼之狀,圓秀如玉帶環抱,水深聚蓄。內外配合得宜,定主入住後可發財無量。

另外,大坑光明臺則後有靠山,而臨大海,昂船洲作護砂,再加九曲水恍如神龍盤據,故香港超級富豪喜居於此地。近十數年間因填海使大坑漸漸變得遠離維港水,水局

隨之收細,令大富之地風水受到影響。光明臺的外形設計,兩幢大廈並排,成天斬煞,巧妙地大門位置正對斜路,造成「斜路煞」形成不利之處。因大門對向斜路形成「前倒水」,若流年災難飛星到,則令住居者退財退丁機會大大增加。

屋苑「名門」,舊址為虎豹別墅,經改建關係運勢隨之變動。名門屬坐南向北,背山面海,山頭明堂青蔥翠綠,寬平廣大,對入住者的事業十分有利。此外,加上渣甸山北維多利亞港所環抱,代表入住者在海外投資和發展會不錯,財運發達。

嘉逸軒來龍自太平山枝龍腰落結穴,結穴頗美,青龍砂較強而重重拱抱,必主權力大旺,更利長房大興,遠望海灣環抱,圓秀水聚,海深而清,求財極易。

嘉嘉臺著翠草木遍山,易發文貴,又以此地由舉架山出脈,落氣結穴,枝龍腰落,能旺丁旺貴,穴場甚佳。再觀看渣甸山之風水形勢,山圓身闊,易求財發達之勢。蓋以古訣有云:「山形肥滿帶濁氣,求財容易亦獲貴。」又以其山腰中開一平洋之地,名為:「中腰結穴,奇峰羅列,群山朝拜,富貴永許。」

按揭熱線

劉國圓 按揭熱線 經絡按揭轉介首席經濟分析師



按揭計劃全面睇(下)

除了浮息按揭計劃,定息按揭計劃為市場上的另一選擇。根據金融管理局去年12月最新之數據顯示,市場上約有0.2%業主選用該類計劃。雖然目前定息計劃不是主流產品,但當日後面對加息周期重臨時,亦不失為一個好的選擇。回顧上一次加息周期,定息按揭計劃比例一度創下歷史新高紀錄,由此可見加息將刺激定息按揭需求。

定息按揭避加息潮

值得注意,美國於2004年至2006年期間曾經連續17次加息,兩年累計加息達4.25厘,當時本港最優惠按揭利率亦隨之上調13次,上調幅度由15點子至50點子不等,累計加息幅度達3厘。根據經絡按揭轉介研究部數字顯示,2004年8月定息按揭計劃比例一度抽升至15.4%歷史高位,反映市場面對加息周期重臨,定息按揭計劃需求同步增加。

目前市面上的定息按揭計劃,申請人要在指定期限內以固定利率計算供款。一般銀行提供定息按揭計劃,多數可以1年至3年期定息計算,個別甚至長

達7年至10年不等,相對傳統以P為基準之浮息按揭,定息按揭好處是可在定息期內鎖定每月供款額,讓供樓人士有更好財務預算。定息期過後,利率會以合約內的指定息率,例如P減某個百分比來計算。現時吸引性較高的定息按揭計劃,首3年利率由2.3%至2.6%不等,部分設有現金回贈。

定息按揭計劃供款雖然穩定,但是利率一般會較當時的浮息按揭計劃實際利率略高。有意買樓人士,尤其是首次置業者,對於應付未來有機會之加息環境時,無論外圍利率如何轉變,採用定息按揭計劃的每月按揭供款均保持不變,可避免息口波動導致每月供樓支出增加,為自己提供最佳保障。

以現時情況來說,美國聯儲局最近雖然宣佈息口維持不變,但縮減每月購買資產規模的舉動已引起市場關注,特別是未來按息走勢。鑑於市場早已對未來加息有所預期,所以對於穩陣派的業主或未來打算置業的人士來說,目前採用定息按揭計劃來鎖定按揭息口,亦為一個不錯之選擇。