

鯪魚涌 郊野樂市區遊



鯪魚涌柏架山道自然徑，大小朋友沿途可學習東區的生態知識。記者張偉民攝



鯪魚涌公園總面積近15公頃。記者張偉民攝



位於鯪魚涌公園內的葛量洪滅火輪展覽館。記者張偉民攝

多樣生物「住進」百年林邊屋

位於鯪魚涌柏架山道50號的林邊屋(Woodside)，又名紅磚屋或紅屋，由太古洋行於1904年興建，現已被列為香港二級歷史建築。

林邊屋位處大潭郊野公園北邊，柏架山道旁，可以望及培志男童院、太古坊、康景花園等等。建築物由兩棟主建築相連而成，樓高兩層，由紅磚牆加花崗岩地基建成，內部樓梯、窗框以至地板悉為木製，客廳裝有大壁爐。林邊屋最初作為太古糖廠、太古船塢等外國職員宿舍，至日治時期遭到嚴重劫掠破壞，戰後由太古洋行於1947年至1951年期間着手重建，恢復作宿舍之用。到1972年，隨着太古糖廠結束結業，該屋亦被空置，並於1976年移交給香港政府。

歷史建築變自然教育中心

1985年至2001年期間，政府曾將該屋租予國際文化事務協會設立紅屋藝術展覽中心，作為舉行展覽和音樂會的場地。2002年2月起，建築物交由漁農自然護理署接手，改建為林邊生物多樣性自然教育中心，展出盧文氏樹蛙、香港蝶螈、招潮蟹和彈塗魚等本地生物，並定期舉辦電影播放、講座及導賞團等活動。



漁農署定期在林邊屋舉辦電影播放、講座及導賞團等活動。記者張偉民攝

都市人整天忙忙碌碌，惟要於繁華鬧市內尋找與大自然接觸的機會，其實不是想像般難。港島東鯪魚涌因太古坊的出現變成本港主要商業區，但區內太古城及南豐新邨等居民經柏架山道連接，即可從港島徑行到大潭谷至大潭水塘，行山之餘，亦可BBQ，加上區內有鯪魚涌公園、太古城中心、康怡廣場及AEON百貨等，一家大小放假或閒時皆可區內滿足吃喝玩樂。

於鯪魚涌柏架山道入口的自然徑，全長9公里，由鯪魚涌柏架山入口經大風坳，穿過大潭郊野公園內的大潭谷、至大潭水塘道陽明山莊。沿途金督馬徑亦設立1條2,500米長的鯪魚涌緩跑徑，南起柏架山道，北達北角賽西湖。

研習徑了解生態知識

在鯪魚涌緩跑徑北面起點附近，設有一個觀景點，遊人可在此欣賞港九東部的全景。公園內設有大潭郊遊徑、大潭樹木研習徑、黃泥涌樹木研習徑、鯪魚涌緩跑徑、鯪魚涌樹木研習徑及康怡郊遊徑等多條徑道，大小朋友沿途除了可透過解說牌學習有關東區的生態知識外，更可順道遊覽林邊屋，以及二戰時遺蹟包括爐灶遺蹟及儲糧庫等，了解本港歷史。

鯪魚涌公園臨海休閒

鯪魚涌另一個休閒點為臨海的鯪魚涌公園，總面積近15公頃，設有7人足球場、籃球場、兒童遊樂場、緩跑徑、單車徑、太極花園、觀景台及小食亭等。要說特別設施，不得不提2002年退役後安置於此的滅火輪葛量洪號，政府為介紹香港消防文物、海上救援知識及有關歷史，便將該處改成為一座以香港海事消防歷史為主題的展覽館。

米芝蓮食肆進駐區內

另一方面，鯪魚涌作為港島重要的商住區域，區內匯聚不少國際食肆，當中嘉里中心內便有米芝蓮食肆——粥麵館，除自家火鴨粥出名外，蒸雞飯、白灼腰膶都是不錯選擇。貼鄰的富嘉閣酒家亦是不俗選擇，出名菜式如蝦子柚皮、西檸雞等。

距離嘉里中心不遠的太古坊海灣街，有一間剛於去年11月開業的法國餐廳Plat du Jour，屬於太古酒店。餐廳法文名字Plat du Jour解作「是日菜式」，餐廳每日均設有不同的精選美食以供選擇，菜單由太古酒店的長期合作伙David Laris負責設計，經典菜式包括牛肉他他、法式紅酒燉牛肉及白酒煮青口等。

太古城中心港島最大

談及區內商場，港島區最大型商場太古城中心剛完成1億元翻新工程，加入30多個全新品牌，包括雲集15個化妝及護膚國際品牌的美容護理專區(Beauty Zone)，引入i.t、LOG-ON、Club Monaco等，而Marks & Spencer亦會擴充樓面至逾3萬平方呎，成為Marks & Spencer的香港最大旗艦店。太古城中心3座亦引入湖南菜式的洞庭樓，令區內居民增添多一款口味。

此外，好動的大小朋友可以到太古城中心內的溜冰場一顯身手，愛靜態的朋友亦可在UA院線及康怡廣場的MCL院線領略到具3D效果的好戲。

MOUNT PARKER 7年首個新盤

已有7年未有一手供應的鯪魚涌今年終有新盤出場，發展商正是地膽太古地產夥拍恒基地產等，建於西灣臺1號的MOUNT PARKER RESIDENCES，主攻亦是區內少有的逾千呎以上大單位。

MOUNT PARKER RESIDENCES前身為太古集團高層員工宿舍，曾任國泰副董事總經理的張永霖亦曾居於此舊址。建築物由國際知名建築事務所ARQUITECTONICA設計，獲得香港綠色建築議會BEAM的白金暫時評級，其流線型的設計配以銀灰色玻璃外牆，設計別樹一格。

項目位處西灣臺山丘之上，背靠柏架山、俯瞰維多利亞港。項目樓高24層，提供90個標準三房或四房單位，實用面積約1,242至1,784平方呎。另有兩個頂樓特色單位於22樓，為3房和5房單位，實用面積分別為2,748和3,504平方呎。項目自設會所，設施包括室外游泳池、健身室及宴會廳等，樓頂亦設有空中廚藝坊、遊樂天地及休憩園。



MOUNT PARKER RESIDENCES前身為太古集團高層員工宿舍。資料圖片



鯪魚涌大型項目前身多為太古旗下物業。記者張偉民攝



太古城中心剛完成1億元翻新工程。記者張偉民攝



太古城中心溜冰場。記者張偉民攝



不同國家的美食進駐區內。記者張偉民攝

太古撐起商住半邊天

鯪魚涌得名於早期溪流中甚多鯪(鯽)魚，又因19世紀設有花崗岩礦場，後以海運輸出而得英文名稱Quarry Bay(採石灣/石礦灣)之名。然而，前述之溪流與海灣俱於填海工程後消失殆盡，轉型成為今日的商住區，其發展過程更不得不提英資公司太古的角色。

船塢變太古城 糖廠建太古坊

鯪魚涌西起英皇道與民新街交界，東至英皇道與康山道交界。早在1883年，太古洋行已於區內設立太古船塢、太古糖廠及香港汽水廠，使鯪魚涌成為當時香港最大的工業區。同年，太古公司亦於鯪魚涌柏架山下設有太古水塘，為各廠房供應淡水。

惟至上世紀70年代，太古陸續把各廠、設施停業重建，太古水塘原址變成康景花園，太古船塢重建為大型屋苑太古城，太古糖廠變成太古坊商業區，把鯪魚涌改造為現今最具規模的私人商業園，由12座辦公大樓組成的太古坊一直延伸至包括61座住宅大廈的太古城，提供共約884萬平方呎(82萬平方米)總樓面面積，匯聚辦公樓、購物中心、酒店和住宅發展。



太古城為港島以至本港少數的多期發展大型屋苑。資料圖片

樓市八卦陣 區仲德 風水命理開運師

看太古城格局(上)

太古城位於港島的鯪魚涌區與西灣河之間，承受柏架山之正氣脈，北面面向海，南面受山龍氣脈。於玄氣運而論，還擁有數十年吉運。香港島由七運開始，直至八運仍大旺東區，以太古城屋苑的風水而論，人丁較為興旺，財運亦佳、工作運亦不錯、升職運亦十分理想，故此，風水實屬不錯。

洞庭太湖鄱陽宅運欠理想

太古城形局正南方由畢拿山作父母山，龍氣到康山花園而轉達到太古城中心位置，龍氣凝聚而成小山之狀，加以背山朝海，線度成午山子地向地雷復卦線。太古城大多是四正住宅，只有3幢不是四正之宅，就是洞庭閣、太湖閣和鄱陽閣，宅運就欠理想。

其中太古城的「金殿台」，樓宇有「隋宮、齊宮、漢宮、夏宮、明宮、元宮、燕宮。」當中，燕宮閣面向羽毛球場，作明堂，主貴顯，較易得名望；元宮閣位於轉角位，微微彎曲，水以彎曲為吉，水主財祿，財祿可達平穩；明宮閣及夏宮閣：面向太古道煞氣較重，屬財來財去，由於有部份見「金楓閣」等的牆角煞，沖射本宅樓宇，形成角煞氣，在窗口擺放開光麒麟或是石敢當、樹木，可作化解，亦可懸掛開光葫蘆來化解。

漢宮閣南方有反弓路沖殺過來，窗位受路沖，對宅運不利，故工作及健康運都會略差，可以在窗口擺放開光古錢、麒麟或是石敢當、樹木來擋煞；齊宮閣面向太古路的住宅單位，樓宇風水

較理想，財運及事業，健康等等，都屬平順，面向燕宮閣的住宅單位，風水則較次，財運方面，會無緣無故地破財；隋宮閣西南巽卦氣強，退氣之宅，居住者多事業阻滯，人多疾病，留意呼吸系統方面問題。

廬山閣南山閣財富貴顯

至於「高山台」有「東山、天山、泰山、廬山、南山、寶山、恆山、華山、龍山、鳳山、怡山、金山、富山。」當中廬山閣及南山閣風水較佳，有一玉帶環腰為環抱水，易得財富及貴顯；天山閣向著平台或馬路，會較勞碌奔波，賺錢辛苦；東山閣曲尺形的道路成玉帶環腰，主大利財帛，財運向上；泰山閣玉帶環腰，主財運較佳；寶山閣反弓煞氣現，窗前擺放開光麒麟或是石敢當，可作化解提升財運。

恆山閣做事較順利，工作平穩，面向龍山樓的單位，工作運欠佳，多掣肘，吃力不討好；華山閣小康格局，宜工作求財利；龍山閣及鳳山閣平穩格局，財運理想，面向太古城道的單位，賺錢感吃力，財來財去；怡山閣大旺人丁，工作順利；金山閣四面受困，局勢難暢，做事壓力大，財帛難聚；富山閣面向華山樓，財運平穩，面向太古城中心者，財來財去。(節錄)

(區仲德師傅下期(4月4日)將介紹太古城餘下星輝台、海天花園、海景花園的風水格局)

按揭熱線 劉國輝 經絡按揭轉介首席經濟分析師

美國退市 加息勢在必行

美國聯儲局公佈3月最新議息結果，維持聯邦基金利率0至0.25厘不變，不過同時宣佈4月起進一步削減買債規模100億美元至550億美元，減少買債規模及步伐有序，預期計劃在秋季結束，並於計劃結束半年後開始加息，換言之最快有機會於明年春季加息。筆者認為，近月已有不少國家相繼加息，息口走勢漸趨明朗，相信本港息口走勢亦會跟隨逐步回歸正常，料今年下半年的加息壓力將會浮現。儘管如此，鑑於樓價出現調整，因此即使加息，互相抵消之下，市民供樓負擔變化僅微影響。

港加息壓力秋季顯現

美國聯儲局自去年起三度宣佈減少買債，一如市場預期，削減買債規模及步伐漸進有序，本港未見資金大量流走，從金管局數據可見，近月銀行體系結餘仍穩守1,600億元水平。

另外，根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，反映最新實際按息水平之「經絡按息」

於2月錄得2.02%，按月下跌0.04%，上述兩項指標反映美國減債對本港市場的衝擊有限，現時按息未見上升壓力，預期加息壓力會隨着美國買債計劃在秋季結束後轉趨明顯。

對於置業人士而言，加息無疑增加了樓宇按揭的全期利息支出，不過樓價自去年起出現調整，入市成本變相減少，在此消彼長之下，供樓負擔的變化不大，筆者認為暫時無須過於憂慮。

舉例：購買一個價值300萬元的物業，採用七成按揭，還款25年，以現時P按實際按息2.15厘計算，每月按揭供款9,055元，比較首季公佈之家庭入息中位數30,400元，供樓負擔比率為29.8%。但樓價自去年2月至今累計跌幅達4.3%，相信今年調整勢頭延續，惟全年調整幅度不會很大，以預期樓價跌幅達一成計算，即使按息增加1厘至3.15厘，每月按揭供款為9,111元，與上述情況比較，相差只有56元，而供樓負擔比率亦不超過三成，每月供樓開支僅微增加。