

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)於熙來攘往的鬧市夾縫之間，見證香港歷史逾一個世紀的大坑，古蹟處處，縱然各式亞洲、歐洲食肆近年紛紛進駐，成為潮飲潮食的聚焦地，卻帶不走大坑的人情味，亦無損寧謐環境。



■後巷大牌檔香港買少見少。

記者梁悅琴 攝

大坑歷史最早紀錄可上溯至十九世紀中期，當年此處因有一大坑流入大海而得名。除傳承逾百年的盛事舞火龍外，區內不少建築也見證着歲月痕跡，藏身於唐樓群的百年客家石屋，黑瓦白屋與兩旁灰牆唐樓形成有鮮明對比；被列為「戰前唐樓」的第二巷4號和施弼街8號兩棟唐樓，兼具中西建築特色；與近年華倫街、書館街一帶新型住宅融合下，相映成趣，吸引不少年青一族紛紛遷入居住或設立辦公室，享受這個寧靜社區。

賞戰前唐樓 大牌檔覓食

大坑可分為兩部分，山上為住宅區，如上林、龍園、名門等；山下銅鑼灣道北為由一個13條小街構成的方形社區，狹窄小街兩旁，盡是7層、8層高的唐樓，區內地舖以車房為主，也有土多、肉檔、大牌檔等舊式小店，最令人有港式情懷的，要數於施弼街5號的大牌檔炳記茶檔，開放式廚房，簡陋綠色帳篷置於小巷之中，擺着七

張、八張木枱，招牌菜為豬排米粉，已成區內著名「蛇寶」。

區內亦有不少型格餐廳，如浣紗街的肉骨茶專門店，精製馬來西亞及新加坡特色美食，地道烹飪手法，招牌馬來西亞檳城的秘製肉骨茶配方，配以二十多款中藥材，招牌菜如肉骨茶、咖啡骨及橋底豬手。

閒來想燒烤，不一定要到郊野公園，於安庶庇街16號地下的巴別橋地道燒烤，最出名是海鮮，燒聖子皇，加入蒜蓉同蔥花，鮮甜彈牙，其他美食還有燒番薯、大海虎蝦及串燒金菇肥牛卷等。

運動場圖書館 動靜皆宜

如果喜愛運動的街坊，可到區內銅鑼灣運動場、鄰近的維多利亞公園或大球場大展身手，要是為南華體育會會員或中華遊樂會會員，更可享受其設施。相反，愛靜的朋友則可到中央圖書館嗜書卷樂。

# 大坑

## 鬧市夾縫

## 百年社區



■大坑蓮花宮擁有逾百年歷史。記者梁悅琴 攝



■大坑書館街12號被評為三級歷史建築。

記者張偉民 攝



■大坑書館街12號石碑飽受風霜雨露，字跡亦已淡化。記者張偉民 攝

## 蓮花宮 舞火龍點睛開光

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)走到大坑有不少古蹟令人緬懷。建於清朝道光廿六年(1846年)的蓮花宮，位於大坑蓮花宮西街，相傳觀音曾於此地蓮花石上顯聖，村民遂在石上建廟紀念，為少數現存於香港市區的百年古廟。

蓮花宮建築外形呈八角形，主體前半部分建於平台上，後半部分的後堂和觀音像則建於大石之上，廟內天花刻有龍像，具有特殊意義，主因每年中秋節期間舉行的大坑舞火龍活動，火龍必先於宮內點睛方開始出發。由於建築風格有別本港一般廟宇，難怪由導演林超賢拍攝電影《火龍》時，亦選擇在此一級歷史建築取景。

孔聖義學或變博物館

此外，書館街12號亦有一座三級歷史建築，前身為孔聖會在清末創立的孔聖義學，書館街之名亦由此而來。現址為樓高三層建築，為日佔香港三年零八個月後，由街坊在1949年合資重建。留有歷史憑證的石碑，惟飽受風霜雨露，字跡經已淡化。

早前，大坑坊眾福利會表示，與政府初步接觸，希望將該三級歷史建築活化為大坑舞火龍博物館，介紹舞火龍歷史、照片、影片等。

虎豹別墅 看中西建築糅合

另一特色建築物為建於渣甸山山腳的虎豹別墅，由萬金油大王的胡文虎建造，昔日別墅旁的萬金油花園開放給公眾使用，但已被拆卸，改建為現今豪宅名門。至於虎豹別墅及其私家花園得以保存，自2001年起已交予政府，評為一級歷史建築。

虎豹別墅糅合中西建築方法，內部佈局傾向西化，建築頗為對稱，設有門廊、窗台及火爐。建築物內部裝有意大利塗漆玻璃窗、受印度及緬甸影響的雕刻和裝飾線條，以及鍍金壁畫等，整體格局多年未有太大改動，保留其真確外貌。



■虎豹別墅由萬金油大王胡文虎建造。



■各式飲食店舖林立於大坑各舊樓之中。記者梁悅琴 攝



## COHO 盡覽維港維園

香港文匯報訊(記者 梁悅琴)香港地寸金尺土，要蝸居住得舒適，亦考起不少設計師，近期大坑書館街新盤COHO，便有不少新穎設計，令人耳目一新。

COHO整個發展項目提供46個住宅單位，當中包括44個標準單位及2個連平台特色單位，全部為1房戶，實用面積由314方呎至317方呎，單位間隔四正。

配備智能家居系統

與一般住宅不同之處，COHO客廳及飯廳之間以電控玻璃分隔，能夠瞬間控制霧化，增加空間感，室內則配備智能家居系統，住戶可透過裝置操作燈光、冷氣以及信箱提示功能，走出露台可遠眺維多利亞港以及維多利亞公園。與此同時，COHO設有團隊THE CONCIERGE，提供全面管理服務，照顧住戶生活細節。



■COHO提供46個住宅單位，全部為1房戶。記者張偉民 攝

### 樓市八卦陣



風水命理開運師

## 看太古城格局 (下)

上回講到藍籌屋苑太古城的金殿台、高山台的風水格局，今次專欄將繼續解說餘下星輝台、海天花園、海景花園的風水格局。

恆星閣春櫻閣玉帶環腰

太古城星輝台有「恆星閣、天星閣、海星閣、衛星閣、耀星閣、智星閣、金星閣、銀星閣」。恆星閣彎位道路附近，玉帶環腰，財運順利；天星閣事業大利，意見或計劃易得貴人支持；海星閣財運事業俱平穩；衛星閣左青龍、右白虎均有護砂，權力大顯，但財運則反覆；耀星閣有後玄武作靠砂，常遇貴人助力，事業發展，易平步青雲；智星閣：十字水口，財運事業多是一帆風順的格局；金星閣面向太豐路的單位住宅成小康之局，工作順利如意。向天星閣的單位，財帛反覆，可購不動產保值；銀星閣小康之局，可積小財。

海天花園有「啟天閣、海天閣、富天閣、彩天閣、恆天閣、冠天閣、逸天閣、南天閣及景天閣」。當中啟天閣事業發展困難，奔波勞碌；海天閣工作順利，升職機會高；富天閣工作有發揮機會，易得到上司賞識；彩

天閣財可聚積，大利投資；恆天閣平穩向上，財運事業有利；冠天閣面對「十字水」大吉大利，財運事業俱佳；逸天閣青龍白虎護衛，得貴人支持，投資宜，均能順利發展；南天閣亦得青龍白虎砂照護，故易得財利；景天閣位於三叉水口兜抱位置，事業平穩，財運理想。

海景花園共11座分別是「春櫻閣、碧藤閣、雅蓮閣、海棠閣、美菊閣、銀柏閣、金楓閣、紫樺閣、綠揚閣、翠榕閣及青松閣」。其中，春櫻閣玉帶環腰，財運吉利；碧藤閣太榮路直路相衝，受鎗煞所衝擊，直路相衝，人丁健康欠佳，財運反覆，難以聚財；雅蓮閣及海棠閣：求財平穩，工作順利；美菊閣：工作吃力，辛勞才有收成；銀柏閣：面向天橋，工作辛勞，事業受阻。

金楓閣辛勞得財，人緣較旺；紫樺閣：望海景的住宅，大利財運及事業運，只要努力，必有收穫；綠揚閣面向公園，有三叉水及鎗殺呈現，風水欠佳，工作勞碌奔波；翠榕閣面向公園的住宅單位，求財較易，而面向東隧道道路，工作運反覆，財運平順；青松閣面向太古灣道商業大廈的住宅，工作壓力大，做事諸多掣肘，事業運較差，面向公園，財運及工作較順利。

### 按揭熱線



按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

## 租樓好還是買樓好?

美國聯儲局新任主席耶倫上月暗示美國最快明年第二季加息，不足一個月又揚言美國經濟及就業市場未來一段時間仍須靠低息政策來支持，故寬鬆的貨幣政策有必要維持一段時間，務求令市場對加息預期降溫。雖然美國加息時間表未定，但耶倫的言論難免令置業人士增添心理壓力，因此近日有不少市民會問，現時應該選擇租樓好還是買樓比較好？

美國加息意味著低息年代快將結束，按揭利率終將見底回升，筆者早前提到，樓價出現輕微調整，個別屋苑造價調整幅度約5至10%，入市成本稍為下降，即使在現有按揭利率水平2.15厘之上加1厘，令每月供款增加，互相抵消之下，市民供樓負擔變化僅輕微影響，因此市民決定租樓或買樓前，首要評估息口及樓價走勢。

其次需要計算回報，因為如果租樓，純粹支付每月租金，沒有額外回報。相反，置業節省了租金支出，自住用途也好，投資收租也好，某程度上也會因為物業價格升值而取得實質回報，因此無論自住與否，筆者認為，置業基本上已經是一項投資，因此決定一項置業是否划算時，少不免要計算實質回報，只要有合理回報，

而又有足夠的負擔能力，仍然是置業的合適時機。

租金硬淨 回報遠勝存款

雖然現時本港物業的租金回報率由高峰期6.96厘回落，不過業主持貨力強，租金仍然十分硬淨，平均租金回報率穩守4厘以上水平，對比銀行儲蓄存款利率只有0.01厘，回報明顯較吸引，即使對比逾1厘的定息存款利率也有正回報。根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，反映實際按息水平之「經絡按息」最新錄得2.02厘，仍然偏低，若扣除樓宇按揭方面的利率開支，實際的淨回報(淨回報=租金回報率-按揭利率)約2厘，回報不俗。

由於美國有機會明年才加息，加息周期重臨仍然是言之尚早，除非有大量資金流出本港銀行體系，否則本港暫時並未有加息的迫切性。預期加息的壓力在下半年會較顯著，即使如市場推測美國加息1厘，本港按息跟隨調整，經絡按息升至3.02厘，淨回報仍有1厘，除非按揭利率升至超過4厘，超越租金回報率，否則置業仍然較租樓划算。