

港鐵西港島線預料今年通車，本報將一連三期，帶大家沿線走訪西環，閒話城西，今期先探西營盤一帶。該區舊日偏於一隅之地，在鐵路效應下，現在大興土木，塵土飛揚，搭棚打樁之聲不絕，港鐵與各中小型樓盤工地忙碌不休。然而繁忙表象外，原來別有幽靜，漫步城西山腰，路邊拾遺，回味往昔。

記者 顏倫樂、謝孟謙

不少街道唐樓十室九空。張偉民攝



站在山腰遠眺大海，從正街斜寮緩而下，絕非容易。不如由東到西，遊走於橫街小巷，在古舊老街間尋幽探秘。東邊街有佐治五世公園，廣種細葉榕，古樹攀牆而生，連接附近一幢幢歷史建築，恍如走進時光隧道。



公共浴室在港日漸減少。張偉民攝

「高街鬼屋」構古老建築群

走到公園高街出口，一幢古老石身、具文藝復興時期特色的建築就在眼前，正是鼎鼎大名「高街鬼屋」。翻查史料，鬼屋建於1892年，原為精神病院，盛傳二戰曾被日軍佔用為刑場，冤魂無數，被坊間傳為本港十大猛鬼地方。到今日，「鬼屋」只餘下大馬路外牆，內籠被翻新成西營盤社區綜合大樓，但其盛名仍吸引不少靈異發燒友深夜造訪。

「鬼屋」基於其歷史、外貌，被列入香港一級歷史建築。配合附近二級歷史建築——前華人精神病院(東邊街美沙蘭診所)及三級歷史建築——舊半山區警署，形成古老建築群落，日後西港島線開通後，不妨造訪。

崇真會救恩堂見證開埠

若沿高街西行至西邊街，即見到一座灰牆教堂，十字架旁有大小



香港基督教崇真會救恩堂創立超過150年。張偉民攝

尖塔，教人夢迴中世紀。香港基督教崇真會救恩堂創立超過150年，現有堂址於1932年重建，二戰時亦曾被日軍徵用做騎兵營地。戰後，教會在此辦學，滿載一代滄桑。向海皮望，即見紅牆舊瓦的贊育醫院舊址，正門保留門聯，上書「好生之謂德，保赤以為懷」，現為西區社區中心。

一、二、三街唐樓 十室九空

走落第一、二、三街，入目盡是唐樓，惟在新鐵路開通下多被收購，十室九空，不少地舖亦因此空置。落成的新樓則動輒數十層高，新舊映襯下格格不入。回想香港開埠當年，英國人區隔華洋管治，把中、上環政府山一帶發展為中心，令華人聚居於西營盤地段——西環。

時至今日，西港島線通車將近，附近地段享半山景觀，樓價升勢強勁，成富貴聚居之地，遙想舊日之境，今日繁華倒是歷史諷刺，令人反思發展背後，是否亦犧牲地區本土特色，如何能兼顧兩全將成為今後的重要課題。



贊育醫院舊址現為西區社區中心。張偉民攝

# 百年香江話滄桑 老街新貌 西營盤

百年香江話滄桑

新鐵路系列之一



蛋糕與桑寄生蛋茶。顏倫樂攝

## 走進百年糖水店

西營盤作為香港早期發展地區，由於過去一直沒有鐵路貫通，時光恍惚停留在老香港時代。除多幢古老歐式的歷史建築群，老香港的美食點心更是馳名。如約150年歷史的源記甜品專家，多年專司傳統中式糖水，招牌「桑寄生蓮子蛋茶」更在街上買少見少，一場到來，自然要懷舊一番。

### 遊走海味乾貨天堂

西營盤亦有「海味乾貨天堂」之稱。位於德輔道西的「海味街」、鄰近高陞街的「藥材街」，連同環文咸西街、永樂街等，足足雲集超過200間的參茸海味舖，數量冠絕全港。原來於殖民歲月早期，整條德輔道係填海而來，臨靠維港，方便海味乾貨船運泊岸落貨，後南北行、海味舖趁墟聚集，漸成鬧市，亦慢慢成為今天的乾貨中心。



源記甜品專家為本港買少見少的老字號食店。張偉民攝

有「海味街」之稱的德輔道西。張偉民攝

## 西營盤站建藝術空間

港鐵西營盤站日後設有6個出入口，分別位於德輔道西、皇后大道西、第一街、第二街及般咸道，往返中環只需5分鐘。該站將以紫色為主色，站內亦預留逾8,600方呎藝術空間，定期陳列不同藝術家的展品，為車站增添藝術氣息。



港鐵西營盤站往返中環只需5分鐘。資料圖片

## 新盤呎價全部過萬

西港島線自2005年獲政府批准興建後，西營盤舊樓價值跟着水漲船高，一眾發展商相繼「插旗」。記者最近目測，該帶至少有十個建築中地盤。業界表示，西營盤今年將進入「收成期」，預計有四個新樓項目推出，提供約546個單位，包括會德豐高街地盤、中海外與市建局的星鑽等，估計呎價全數過萬，其中高士台今年年初已開賣，呎價高見2萬元以上。

目前於該一帶進行收購重建最多的發展商為嘉里，近年落成項目有縉城峰及西浦，先後於2009年及2013年落成入伙，分別提供488伙及149伙。嘉里區內另一個新盤高士台，則於今年1月開賣，首批50個單位實用均價達27,202元。此外，該區亦有多個中小型住宅新盤，包括宏安薈、利凱資金發展的懿山等。

業主待收購 二手難活躍  
反觀二手成交於西營盤並不活

躍，因為單位主要以舊樓為主，而業主大多等待收購，故二手交投不多。西營盤一帶生活配套方面相當完善，乾貨有海味藥材街，濕貨有西營盤、正街街市，社區設施包括中山紀念公園體育館(俗稱西區運動場)、香港佐治五世紀念公園。由於該一帶舊樓林立，地舖多自然小店多，厭倦行商場的香港人，不妨趁假期去西營盤尋寶，呼吸一下老香港的「人情味」。



發展商近年於區內紛紛插旗。圖為「星鑽」地盤。張偉民攝



## 辦公室坐向小學問

打工仔、老闆們最關心辦公室的風水，今期欄目就告訴大家一些辦公室風水的小學問。首先說一說坐向問題，一個辦公室的坐向，主要看大門的位置，因為大門有兩粒財星，只要坐向得宜，自然財運亨通。所謂子山午向，或午山子向，以二十四山不同方位來分析，大門的位置最好坐南向北、坐北向南，又或是坐東向西、坐西向東，方向不能有所偏差。

由於正東、正南、正西、正北，玄空飛星都有「八白」，八白有山星、向星，都屬於財星，對於公司的財運有幫助，亦可旺丁旺財。假若辦公室的大門位置偏差，並非坐向上述的四個方向，可於公司的東北位放置黃晶山，有利財運，又或者放置石春，石春數量可以8粒、16粒或更多，但數量須適可而止。

雖然上述四個方位對於辦公室最為有利，但不同行業的公司亦有其相對可配合的方位，如醫務所，即使位於西南方向亦無問題，雖然西南位屬二黑，為病符位，但對於私家醫務所的「人流」有所幫助。報業的話，大門可以選向東南的文昌位，亦屬木。至於金融行業的話選

擇向西的方向就最適宜，因帶有偏財星。零售業的門口就最好南北向。

與家居風水有所不同，家居講求寧靜平和，而辦公室則需要在滾動中生財，貨如輪轉，馬路的車來車往對於辦公室的影響相對較細。至於辦公室坐向望海景，亦有納財的意思，望山則旺丁，與家居風水的意思相通。

### 南方擺紅色飾物利人緣

公司職員的座位，若想工作暢順，可於東南位放置水養植物，這個方位屬文昌位，可以旺事業，同樣地，亦可於北面官星位放置魚缸，若公司內不許養小動物，則可以放置一杯水，亦有同樣效果。另外，公司內的人緣亦同樣重要，可於南方擺放紅色的飾物小品，若果坐椅剛好在南方，則可放一個紅色的背墊。

若公司職員的座位靠近廚房，對於工作的風水上負面影響不大，但若接近洗手間，由於洗手間屬於病符位，則會對於工作的人士身體有所影響。

(記者 顏倫樂 整理)



## 新盤交投增 帶動二按需求

2014年首季，樓市受到農曆年長假期效應影響，新盤及二手市場均出現物業買賣兩開局面，不過踏入次季，發展商的推盤步伐明顯加快，各大新盤傾巢而出，重新為樓市注入動力。與此同時，部分二手業主亦減價求售，刺激物業交投回升。雖然現時新盤與二手市場造價收窄，令不少置業人士入市興趣增加，不過礙於新盤備受多項樓市需求管理措施限制，尤其涉及銀碼較大的換樓市場單位，普遍未能符合按揭保險計劃的要求，因此不少新盤設有二按貸款計劃，以協助有需要的換樓客解決按揭上的問題。

按揭保險計劃(下稱「按揭」)自從2010年8月起，四度收緊申請資格，申請門檻日漸提高。現時按揭只接受600萬元或以下住宅物業的申請，置業人士入市難度顯著增加，當中更只有價值400萬元或以下的物業才可申請最高九成按揭，變相壓抑400萬元以上物業的購買力，嚴重影響換樓市場動力，以致新取用按揭保險貸款價量反覆回落。根據經絡按揭轉介研究部及香港按揭證券有限公司數據顯示，2014年1月的新取

用按揭保險貸款宗數跌至只有216宗，涉及金額僅6.5億元，按月同步減少26%，創2009年後有紀錄新低。

### 換樓客傾選一手盤

筆者認為，換樓市場被壓抑多年，已累積不少購買力，由於新盤訂價吸引，加上發展商提供稅項優惠及按揭優惠安排，相信不少買家將傾向選購一手新盤作換樓之用，因此二按計劃無疑有助解決貸款上的難題。而事實上，市場上對高成數按揭產品存在需求。從金管局公布之最新數據可見，新批出按揭貸款，涉及一手的按揭貸款金額，佔市場的比例自去年7月起連續7個月上升，繼今年1月突破三成半，2月進一步升至37%，直迫四成，創2004年2月後新高，而二手比例最終跌破五成至47%，創近7年新低。值得注意的是，新批出按揭貸款當中，涉及二按計劃的貸款亦顯著急升，2月錄得143宗，涉及貸款額達6.09億元，按月分別上升14.4%及21.1%，貸款額更創2008年1月後新高，明顯與一手按揭佔比增加有關。