香港大學

城西山腰靜地 名校名人名事

新鐵路系列之二

來到西港島線系列之二，上期訪過「西營盤」站，今到「香港大學」站。港鐵預料新鐵路今年下半年通車，在港大附近設五個站口，北臨龍虎山山腰，向海地勢緩緩而下，正是石塘咀、西環一帶。除本地名學府香港大學之外，原來該區中、小學名校雲集。如果鍾情名校，不如取其方便，搬入西環，日後地鐵通車出入，15分鐘直達尖沙咀或銅鑼灣，不愁隔涉。

■記者 謝孟謙

■香港大學本部大樓為該校最古老的建築，1910年動工興建，為香港法定古蹟。 記者張偉民 攝

將來「香港大學」站站口一出，直到香港大學校園。百年學府港大予人精英感覺，傑出校友不勝枚舉，國父孫中山便是其中之一（孫中山曾在香港西醫書院習醫，後為港大創校學院），校園內有中山廣場紀念偉人，更有肖像安坐「荷花池」，池邊樹木茂密成林，學子蔭下讀書，街坊晨運流連，後為城西山腰難得一處靜地。港大本部大樓又別具文藝復興氣息，外見鐘樓，內多有拱形長廊，夜晚冒然進入，甚有夜探古堡鬼魅之意。

許地山擺脫奴化教育

港大名人輩出，值得一提有五四文人，畢生致力教育事業的許地山。許氏1935年出任香港大學中文學院主任，銳意改革當時大學中文課程，反對硬背經史子集，提倡以學術角度研究文學、歷史與哲學，並將此三範疇納入大學課程範圍，希望學生求學以探求事實為本。許地山痛恨殖民地奴化教育，批評往昔教育只出服膺社會功利之人，令學生對知識冷漠。在港大遙想偉人教育心語，教人反思「天子驕子」何價？不幸的是，許地山英年早逝，1941年因心臟病發不治，終年48歲。

如果子女年紀尚小，未入大學，西營盤附近亦有多間傳統名校，不妨留意。港大東閘，有英皇書院與聖保羅書院兩間男校。前者出「雙英」，即前天文台台長林超英與特首梁振英；後者校友縱橫政商界，如曾為本報報人，現為中國時政評論者，資深傳媒前輩程翔；立法會主席曾鈺成、民政事務局局長曾德成兩兄弟；金管局前總裁任志剛，可謂各自精彩。

女作家蕭紅長埋樹下

女校方面，港大東面有聖士提反女子中學，不少校友活躍演藝界，有吳君如、江欣燕及蘇施黃等。校舍立於斜坡之上，可見一茁壯鳳凰木，樹下正是戰時南來名作家蕭紅骨灰長埋之地。蕭紅一生尋覓所愛，苦無所得，南來香港完成幾部重要作品，包括別具鄉愁的《呼蘭河傳》。到港兩年，不幸患上肺病，1942年在戰火中病逝，以45歲之齡離世。

本港家長莫不留意名校區，期望遷入該區屋苑以增加子女獲派名校之機會。除此以外，閒時何妨多閱讀本地文學雜誌，教曉小朋友城西有過何人何事，知道幾多過客幾多滄桑，反思今日同住此地，不愁戰火衣食之困，自當珍惜刻下所有，用功讀書。

■香港大學站站口工程仍在進行中。 記者張偉民 攝

■聖保羅書院。 記者張偉民 攝

■英皇書院。 記者張偉民 攝

■電影《玻璃之城》在利瑪竇堂及何東夫人紀念堂取景。 記者張偉民 攝

尋覓玻璃之城

香港大學西面，寶翠園之則，日後面向港鐵站出口有兩間宿舍，男宿名利瑪竇堂，女宿稱何東夫人紀念堂。上世紀九十年代，由港大校友張婉婷拍攝的經典浪漫電影《玻璃之城》正是在此取景，黎明及舒琪擔演戀愛萌生的港大學生，分別居住利瑪竇及何東，彼此共同演繹出一段浪漫故事。夜晚無人之際漫步附近，遠眺維港漁火，忽明忽暗，頓覺青春一樣飄忽。

「我由水坑口做到石塘咀，做了二十幾年老板娘，都未見過有如此溫心老契。」語出上世紀八十年代經典電影《胭脂扣》（改編自李碧華同名小說），講述海味店太子與塘西名妓一段痴心奇情。所謂「塘西風月」，是指20世紀初妓院林立的石塘咀。香港開埠之年，未及大幅填海，水坑口街一帶正是英國水兵登岸之地，「詠樂」、「倚紅」、「賽花」及「歡得」合稱四大妓院皆在石塘咀山道一帶。舊日煙花之地，今成名校網區，春風化雨，桃李芬芳。

石塘咀新供應不足400

■樓齡近15年的寶翠園近月平均成交呎價17,820元。 記者張偉民 攝

翻查資料，以港鐵香港大學站附近的石塘咀為例，今年有三個可供發售寬私宅項目，包括干諾道西180號項目、山道90-100號項目和南里1-3號及山道34號項目，發展商分別為英皇、遠東發展和華置，預計提供323個單位。

寶翠園二手呎價逼萬八

二手方面，該站鄰近有數個大型樓盤，包括寶翠園、學士臺、均益大廈2期等。其中，樓齡有近15年的寶翠園屬貴價樓，查看近月成交個案，平均呎價17,820元。學士臺樓齡較舊，翻查近月成交數據，平均估算單位實用面積呎價12,390元， 實用面積570方呎，每單位成交額706萬元。

有行內人士分析，西港島綫通車後，該區兩房單位二手交投宗數有2成至3成上升空間。

樓市八卦陣

區仲德 風水命理開運師

西營盤周邊屋苑面面觀

西半山位於太平山山頂及中環之間。太平山三脈鼎足落穴，西環地靈是其中之一。西環發達早，交通前站，所以最早開發，其實地靈不及中環、灣仔、銅鑼灣，且西半山地方的水口少，地靈自然較輕，但是水口少也能結穴。香港是中國南幹龍的盡頭結穴，地靈全部灌注港島，福力雄厚，所以西環雖是水口少，但也有相當發達及繁榮。

縉城峰利女性當權

西營盤位處上環和西環之交界，以山為靠，坐向是坐正南向正北，面朝維港海水。由於維港水勢由西北流向東南，水流浩瀚，若布局宜，當可丁財兩旺。但水由西方向東流，西方流入時較急，到東方則彎環之象，星運配合下令縉城峰入住人士極不利男性，反而利女性則有情，故女性可當權。縉城峰見是斜路眾多，大利外洋發展，從事口才、保險、推銷人士更有利。

各大屋苑中，寶翠園方位見水的方向頗多，前後多個方向都有來水，香港算是少有。在布局中，寶翠園的單位重名望事業多於財富投機，利工作發展順暢，投資得財則會較慢。香港的來水從西北流入，寶翠園正好在高處迎接來入水，似是護門大將，正面全收取來水之優勢，但又要承受急水湧來之劣勢，並非好水，必須要經此守門位，進入維港後方是好的水，所以單位向東北較佳。向西北方大水直來，會財來財去，故可以在來水方向擺放龍龜或石龜鎮宅，以此去平衡來水，財氣顯聚。

泓都前臨海傍，近港鐵站。泓都共有三座，其中第一及第二座屬於方形，第三座屬於長方型。第三座C及H單位大利投資得財及名譽，第一座A, B, G及H和第三座B及J單位，有相連的露台和平台的單位則利愛情及事業運。由於大廈均比鄰公園，加上大部分單邊向海，若在窗邊放一對金龍，則對求財更有利。

另一主要屋苑均益大廈，前身為著名的均益倉（米倉）。 因地運於八運退氣，導致人丁不旺，故從事商業難以不活躍，加以內外布局失宜，缺乏名店及大型商場，而面向德輔道西（電車路）的街店也只見酒樓、五金店、傢具店等行業，大展困難，令均益大廈內部分物業改建為老人院，氣象更弱。故此，在運勢已退下，均益大廈必需作出重建後，讓風水環境改善後才談。

興漢道宜靜態生活

區內新盤高士台位於興漢道，興漢道是一條私家路盲腸街掘頭路，路口由般咸道經一條較斜的路直衝而下再右轉入高士台所在的平路。這個右轉彎位上有一間興漢道管理處的小屋。這間小屋就像打桌球一樣，將直衝的水反彈入平路一段的興漢道。小屋左邊有一條樓梯，梯旁有一條污水渠以前是明渠，現在則成為暗渠。

風水上盲腸巷因為氣的流通不足只宜靜態生活，不宜做生意的人住。一個很典型的例子是尖沙咀山林道。其次是上面所說到的樓梯和水渠將般咸道的氣洩走一部份。最後是興漢道這個管理處小屋如果拆了，般咸道的氣入不到，那麼整條街的風水就會差得很多了。

按揭熱線

劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

負資產易升難跌

樓市升浪結束，本港二手樓價自2013年第2季起持續調整，按季跌幅由0.3%至1.5%不等，去年至今已連跌四季，市民對樓價只升不跌的預期最終幻滅。踏入2014年，樓價跌勢加劇，根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，今年首季二手樓價下跌約1.6%，跌幅進一步擴大，負資產個案隨之而增加。筆者認為，樓價正步入調整階段，近月物業估價已出現輕微回落，預計今年樓價有機會自2008年後出現首度下跌，打破連升五年的局面，負資產個案相信易升難跌。

根據金管局公布最新負資產數據顯示，2014年首季新增負資產住宅按揭貸款個案錄得81宗，涉及金額3.45億元，較2013年第4季的26宗及1.2億元，按季分別增加2.1倍及1.8倍，連續兩季以倍數上升。上述數字主要統計住宅按揭貸款個案，當中涉及按揭成數較高的貸款，包括銀行向員工提供的按揭貸款，以及部分採用按揭保險計劃的貸款個案，並未有計算非住宅物業以及資助房屋市場的個案在內。

儘管如此，與2003年次季逾十萬的負資產住宅按揭貸款個案比較仍相距甚遠，故並未對市場構成衝擊。

從金管局最新數據亦可見，平均按揭比率為54.3%，換言之普遍業主的首期約五成半，雖然本港業主持貸能力愈來愈強，對於樓市調整理論上具有一定抗跌力，相信樓價短期內下跌超過五成的機會很微。

但值得注意，本港樓市逐步脫離非常時期，惟壓抑樓市需求的非常措施猶在，一旦美國退市步伐加快，對經濟構成衝擊，內在及外圍負面因素雙重夾擊之下，本港樓價在年內有機會加快調整，增加負資產的風險，絕不能掉以輕心。

累計個案超去年總和

樓市缺乏利好因素支持，政府亦無意減辣，今年首季的負資產個案已超越去年全年53宗的總數，錄得正增長。次季一手新盤繼續減價促銷互相競爭，而且市場亦備受加息的負面情緒影響，增添二手業主減價沽售的壓力。筆者相信，次季二手樓價仍有調整空間，不過鑑於業主持貸能力強，還款能力亦不俗，相信二手樓價下調幅度有限，負資產個案僅輕微增加。