

港鐵西港島線樓市趣遊來到終站——堅尼地城。堅尼地城為臨海地段，外望一片海景，此處地勢偏低，位處城西山腳，從南至北緩緩而下，去到海邊，迎來陣陣海風，縈繞摩星嶺與龍虎山下，為宜人宜居之地。遊走其中，不得不提雅名處處的「五台山」。

■記者 謝孟謙

堅尼地城現時區內車輛主要靠兩路出入，一為由士美菲路或浦菲路上山，到薄扶林道，路程稍稍迂迴，要出城之駕車人士少取此道。另一路則經海旁城西道或堅尼地城新海旁，東行至上環，如果不上橋行高速公路，橋下電路軌縱橫交錯，燈位又多，繁忙時段有塞車之虞。日後港鐵通車之後，由堅尼地城站上環站預計只需8分鐘，出入方便得多。

酒吧登陸卑路乍灣

堅尼地城對出一片海，地處維多利亞港西部港口，名為「卑路乍灣」，與區內大街「卑路乍街」遙相呼應，其名取自英國軍官。英殖開埠之初，卑路乍負責測量地勢，籌建砲台，立於西環山上，守衛西部港口，遂有此灣此街之名。從前砲台對付海盜，防鼠輩從海路襲擊民居，不過今日已無惡人搶灘攻島，但「新登陸者」卻是廣佈海邊一帶的酒吧餐廳。

堅尼地城新海旁一帶，臨開揚海景，颱風襲港時節多有傳媒到此攝影，以求取得驚濤駭浪景象。與此同時，酒吧與餐廳老闆看中其望海景致，紛紛到此開店營業，以為食客營造浪漫氣氛。海皮連內街一帶約有四、五家食店，有意大利菜及西班牙菜等，內部裝潢西式華麗，桌上配有蠟燭點綴，每人平均消費約180元，價錢絕非尋常街坊茶餐廳可比。

街坊食店買少見少

現時區內高級餐廳、酒吧之多，教人想起中環蘭桂坊熙來攘往之象。待港鐵通車後，相信人流越來越旺，酒吧也越開越多，卑路乍灣隨時可望成為夜夜笙歌的「第二個蘭桂坊」。

遊走橫街之中，遍佈中小型地產代理舖頭。事實上，港鐵西港島線工程一上馬，各地產經紀經已嗅出重建概念等商機而紛紛進駐，區內樓市交投與租務越發暢旺。然而，街坊食店、茶餐廳買少見少，當眼處只剩下連鎖快餐店營業，一般市民要在區內覓食「平靚正」，似乎略有難度。至於碩果僅存的平民食店能否固守舊業，要靠街坊繼續支持。



■堅尼地城海皮一帶多有高檔餐廳。

記者謝孟謙 攝

當年九龍廣播道因傳媒機構林立而被稱為「五台山」，原來對岸港島現今亦有「五台山」，正是堅尼地城東面，位於石山街與山市街交界的五座台，一台一街，各有古雅名號，分別為太白台、青蓮台、義皇台、桃李台以及地勢稍高的學士台。若再加上因重建發展而消失在地圖上的紫蘭台和李寶龍台，則合稱為西環七台。

命名悉自詩仙李白

20世紀初，地產商人李寶龍開發西環一帶，因其人鍾愛唐朝詩人李白，遂以他為旗下街道定下雅號。太白台的源自李白字「太白」；青蓮台取其別號青蓮居士；學士台指李白在唐玄宗時期曾任翰林學士；義皇台取自《酬王補闕惠翼莊廟宋丞泚送別》：「學道三十年，自言義皇人。」至於桃李台取典於《春夜宴桃李園序》：「會桃李之芳園，序天倫之樂事。」路路盡皆有出處。

古時詩人美詩之興，昔日地產商借為街道樓宇的雅名。反觀今日新盤，多用「後現代」俗名，有些項目只改洋名而無中文名稱，更甚者有發展商採用日本漢字命名樓盤，語義不通，教人讀來不明所以。其實中文歷史悠久，多有典雅辭藻，不乏通白字詞可供樓盤入名。如果地產商要乘「撒辣」勢頭，加推新盤，不妨效法當年李寶龍，多用古雅文字為新盤定名，讓買家一看即明，印象深刻，銷情可能更好。

「五台山」雅名處處



香港即將落成西港島綫、南港島綫，正巧接下來西南一帶亦行大運，可謂相得益彰。據玄空飛星，香港西南屬「二黑」，屬土，坤卦，由九運(由2024年至2043年)開始行大運，因為九運期間九紫、一白、二黑都屬當旺星，然後到一、二運，西南一帶繼續「有運行」，二運期間的運勢更最強，因為二運亦屬土，相信整個香港西南足足有長達60年的大運。

香港西南亦包括東涌、大嶼山一帶，發展較西區更好。原因在於西區發展有局限性，雖然九運後地運強，但主要在物業、人流方面、旺丁旺財，能帶動零售商機，反而東涌、大嶼山一帶發展空間大，可望發展成商業核心，甚或日後人工島東大嶼都會，將組合成為香港第二個商業核心。

九龍東港島東「阿二命」

至於現時大力改造成商業中心的九龍東及港島東，地運都屬「阿二命」，即使政府銳意打造成「新中環」，相信亦只竹籃打水一場空。此話何解？原來香港的東面屬震卦，五行屬木，飛星為三碧，屬於次一級的地運，即使有甲廈，要成為新商業核心卻有難度，較適合「靠把口」的行業，例於傳媒行業、公

香港西南將行60年大運

關公司、廣告等。

九龍區的商業核心向在尖東一帶，究其風水原因，在於龍脈自獅子山而下，其中最強一條經過又一城，至何文田再到尖東，令該區屬九龍最旺的地區，地運要轉移到東九龍相當有難度。

至於中區之所以有條件成為商業核心，亦與其地理風水強勁有關。原來中區龍脈始於太平山，其中最強的一條由太平山經舊山頂道穿越香港動植物公園、禮賓府直至滙豐銀行，令中區得以繁榮，加上中區屬土，飛星五黃，宏觀屬帝星，帶有權力皇帝的地運，於八運、九運均相當強勢。雖然政府後期將總部搬至地運較遜的金鐘，但仍然位處龍脈附近。

要成為零售核心，亦要風水配合，古時的零售中心以水道為主，所以通常靠近河邊，沿水道而行，因為零售業最要「金」、「水」，水亦可以解交通運輸、人流，並且位置要處於各區中心。銅鑼灣本身名字就有「金」，亦近海旁，並且屬於整個港島區的中心位置。尖沙咀名字中則有「水」，亦位於九龍區的中心，故兩區分別成為香港、九龍的零售核心。

(記者顏倫樂整理)

縈繞摩星嶺龍虎山

新鐵路系列之三

堅尼地城海灣情懷



■堅尼地城太白台定名古雅。 記者謝孟謙 攝



■卑路乍灣海景一覽無遺。記者謝孟謙 攝

魯班先師庇佑如昔

學士台之下，青蓮台之上，有一座兩進式建築物——魯班先師廟。該廟建於清光緒十年(1884)，屬一級歷史建築，供奉春秋戰國時代巧匠魯班。聞說當時因有三行(即木工、打石及泥水)工人聚居附近，為求先師保佑工作平安，遂設神位供奉，然後信者漸多，聚眾成廟。每年農曆六月十三日的魯班先師誕，為該廟香火最為鼎盛的日子。

百年廟宇建築別具匠心

廟祝胡芬健談，會與人細說廟宇掌故，指廟宇近百年來建構保持完整，無倒塌之虞。記者入廟當日，正值大雨，卻見地板依舊乾爽，胡翁指地板為經烈火燒燙的泥磚，故有吸水防潮功效，可見當年建廟之人別具匠心。

胡翁又笑言，由於不少建築工會捐錢修葺廟宇，至今魯班依然眷顧建築工人，廟內廁所仍為附近地盤工友解急之用，行個方便，可見神明庇佑不減。小記想為胡翁留影，惟謙厚老人說自己年事已高(91歲)，偏好低調不想見報。如果讀者想知更多當年本地「三行」軼事，不妨造訪垂問胡翁。



■魯班先師廟屬一級歷史建築。

記者謝孟謙 攝

新盤供應 恒基134伙最多

有發展商捕捉地鐵效應，於堅尼地城興建新盤，主打中小型市場，今年預料可為區內供應184伙單位。恒基於爹核士街11至29號起樓，供應134伙單位；Golden Chance則在吉席街與北街交界建單幢樓，供應50伙單位。

30年樓呎價萬四

二手市場方面，區內有不下5個大型樓盤，其中樓齡僅10年的泓都近月錄得成交，呎價15,083元，單位實用面積663方呎，成交額1,000萬。想平一點，可以選擇有近30年樓齡的嘉輝花園，近月有細單位以310萬元「上車價」易手，成交呎價14,027元，但單位實用面積僅221呎，適合單身人士。



▲吉席街與北街交界單幢樓項目供應50伙單位。

記者謝孟謙 攝

►堅尼地城嘉輝花園。

記者謝孟謙 攝



放寬DSD紓緩樓市兩極化

日前政府建議雙倍印花稅(Double Stamp Duty - DSD)修訂部分條款，當中包括放寬為「先買後賣」的換樓人士而設定的「六個月」換樓期限，由購入新置物業的臨時買賣協議的日期起計，延後至簽訂正式樓契的日期起計。筆者相信，此舉對換樓市場的物業成交可起正面作用，有助紓緩樓市兩極化局面。

收緊按揭扭曲換樓市場

事實上，自從2009年起，金管局由豪宅着手，逐步收緊按揭至中上價物業，已嚴重扭曲換樓市場發展，以致豪宅市場成交持續降溫，及至去年初推出的雙倍印花稅DSD，進一步壓抑市民換樓意慾。在換樓市場動力減少下，物業流轉率屢創新低，現時樓市成交主要集中細價物業。因此放寬措施對有意先買後賣的換樓客而言，一方面能夠有較多時

間作決定，另一方面可減輕心理上的壓力，有助對市場重拾信心，紓緩樓市兩極化局面。

在發展商積極推售及提供優惠促銷的情況下，新盤相比二手市場，對換樓客具一定吸引力，間接令新盤市場受惠，料可帶動樓花按揭需求。據經絡按揭轉介研究部最新資料顯示，四月份現樓按揭註冊錄得4,995宗，較三月份的5,323宗減少6.2%，再創連續32個月少於一萬宗的歷史最長紀錄，期內樓花按揭按月則激增44.8%至940宗。預期第二季將會繼續有多個新盤排隊登場，為爭取較佳市佔率，大型銀行已率先推出針對性的新盤按揭優惠吸客，加上部分大型銀行開始推出更具競爭力的同業拆息存款掛鈎按揭計劃，以及低息換樓貸款計劃搶攻市場，相信中小型銀行亦蠢蠢欲動推出類似計劃以加強競爭力，樓花按揭表現可望更上一層樓。