

遊歷港島東 尋找昔日往事

現在時興懷舊，愛講集體回憶，身為香港人，你又知道多少香港舊事？香港發展速度極快，僅僅半個世紀就已經由一個小漁村，發展成今天的國際金融中心。在今日的香港街道上，桃花依舊，然而隨着市區重建步伐加快，開埠之初的建築物已經面目全非。上次與大家暢遊香港仔，今次就帶大家來到港島東區，走訪北角和鰂魚涌，來個尋根之旅。

■ 香港文匯報記者 蔡明暉

港島之北 昔日海角

昔日北角是一個位於炮台山附近的海角，為香港島最北之處，所以英國人把其命名為「North Point」。在北角其實有很多街名和歷史有關，包括電氣道、大強街、書局街，以及七姊妹道。

書局見證百年變遷

1919年港燈關閉灣仔發電廠，於北角興建全新的發電廠以應付需求。在北角的發電廠啟用後，電氣道（Electric Road）與大強街（Power Street）因而得名。「書局街」名字的由來亦很相似，1914年商務印書館來到香港，在北角設立印刷廠，於是街名就成了「書局街」。事實上，在抗戰時期，香港是書業先鋒，曾為中國大後方供應圖書，在上世紀80年代更成為世界四大印刷中心之一。商務印書館在香港開設的第一間書局，至今仍屹立於北角英皇道，可謂見證了北角的百年變遷。

夜總會選香港小姐

戰後北角是富有上海人的聚居地，因此有「小上海」之稱。南來的上海人不止帶了資金，亦帶來了「十里洋場」的生活習慣，北角麗池夜總會就是一家為海派人士而設的高級娛樂場所。創辦人李裁法據說是上海青幫頭子杜月笙的門生，他為了令這個偏遠之地能吸引貴客光臨，特意在1940年開辦首屆香港小姐選舉，成一時佳話。然而，由於李裁法涉嫌招收黑社會會員，最終被勒令離港，麗池亦因此走向衰落，後來改建成今天的麗池大廈。

看花柱回味老上海

大家如果想回味老上海，亦不一定要到夜總會，今日北角仍然有一間由上世紀70年代開業至今的上海理髮店——上海僑冠髮型屋。理髮店外掛有紅白藍三色花柱，店內裝潢懷舊，保留了古老理髮座椅，所有髮型師全是專業老師傅。到這裡理一個髮，相信亦會是一個難得的體驗。

七姊妹道源自悲劇

北角東區早年是七姊妹村的所在地，香港開埠初期，這裡仍是海旁地帶，後來拆卸發展，但居民仍稱為「七姊妹」。不過相傳「七姊妹」是來自一個悲劇，據說從前有7位金蘭姊妹立誓自梳不嫁，後來有3人被迫成婚，其他姊妹知道後，相約在三妹出嫁前一天一起自殺。其後，村民並未發現7人屍首，卻在海灣上發現7塊少女模樣的礁石。可惜的是礁石後來在1930年開展填海工程時被永遠填埋。



■ 書局街。蔡明暉 攝



■ 七姊妹道。蔡明暉 攝



■ 上海僑冠髮型屋。蔡明暉 攝

今日的七姊妹道成為住宅區，公屋有健康邨和模範邨，唐樓有吉祥大廈，私人屋苑有健威花園和富雅花園等知名樓盤。區內配套齊全，又與英皇道相近，旺中帶靜，有不同類型的屋苑選擇，置業租樓豐儉由人，因此由7月頭至今已錄得不少交易，約有27宗。單位呎數由200呎至850呎均有，實用呎價由9,000元至22,800元不等，區內平均實用呎價約為12,200元。

十月料見更大爭拗

及至農曆十一月（西曆12月22日）及十二月（西曆2015年1月20日），大市喘定。因為十一月有順天相星、十二月有順天同星，兩星均屬較為平穩之星。不過，由於十一月田宅方面有一顆太陽化忌，可以預測屆時樓市會面臨一個頗大的波幅，整個地產市道亦會有一個大的調整。

所謂紫微斗數，是以星宿配合十二宮的術數算命方法，是一種星相術，亦是中國傳統相術中的一個分支；因其系統裡以紫微星為諸星之首，故得名，名列「五大神數」之首，號稱「天下第一神數」。



□1880年代的鰂魚涌只是一個漁村，後來英資公司太古集團取得了鰂魚涌的土地，成為區內發展的一個重要角色。太古地產供圖

鰂魚涌乃太古天下

19世紀時期，鰂魚涌是一個開採花崗岩的石礦場，因此其英文名稱是Quarry Bay。昔日的鰂魚涌只是一個漁村，後來英資公司太古集團取得了鰂魚涌的土地，成為區內發展的一個重要角色。時至今日，鰂魚涌大部分面積仍是太古的天下。

工業區面目全非

早在1883年，太古洋行已令鰂魚涌成為當時香港最大的工業區。開埠初期的香港工業，以造船業為主。1883年太古公司在區內設立太古船塢、香港汽水廠、太古糖廠，柏架山下設有太古水塘，為各廠房供應淡水。最後糖廠至1972年才結束生產，煉糖近一個世紀。歷史推演至今，臨海大型工業區已被高樓取代，原來的船塢亦變成了太古城，只剩下一條船塢里讓人思古。糖廠成為了太古坊，附近仍保留街名糖廠街；汽水廠則成了康蕙花園；為工廠提供用水的水塘，則在賣地後由另一地產商改建成康景花園，可謂面目全非。

訪工廈品茗小聚

來到港島東，要玩要食可以前往太古城，應有盡有，各適其適。不過如果想體驗不一樣的感受，懷人憶舊，就建議去船塢里的華廈工業大廈。首先在工業大廈8樓有一間名為「聖瑪弟亞之旅展覽館」的私人博物館，裡面收藏了不少平民舊物，如玩具、影音產品等。累了則可以轉戰12樓的「明茶房」茶室，除了沏茶品茗之外，還可以品嚐自家製小食如玫瑰蜜吐司、桂花糕等。閒時亦可與三五知己來此小聚，悠然度過一個下午。

鰂魚涌有怪獸 變形金剛打到嚟

來到鰂魚涌，不得不看的當然還有上世紀70年代遺留下來的產物「怪獸樓」，這裡亦是電影《變形金剛4》的拍攝場地之一。怪獸樓又稱海山樓，其實是由海景樓和福昌樓，連着海山樓、益發大廈和益昌大廈三隻腳，砌成一個E字，是發展商用盡每寸土地建屋得出的產物。

怪獸樓群的最大特色，是人口極度密集，5座大廈共有2,243個單位，可住近萬人，相等於外國一個城市的人口，故得怪獸之名。至於一街之隔的得利樓，23層一梯32伙共616戶，亦不可以睇小。所以，戰後北角和鰂魚涌成為全港人口最密集地區，實在事出有因。

今日的鰂魚涌，有太古城和康怡花園等中產樓盤，像怪獸那種商住混合形式的洋樓屬平民級數。物業買賣方面，由7月初至今連太古城在內，區內共錄得約26宗成交，單位呎數由260呎至747呎，實用呎價7,000元至14,000元，區內平均實用呎價約10,750元。



■ 明茶房「玫瑰蜜吐司」。蔡明暉 攝

聖瑪弟亞之旅展覽館

地址：香港太古船塢里8號華廈工業大廈8樓A室
開放時間：逢周二、四、六及日，上午11時至下午7時
收費：標準票\$40、學生票\$30、持有長者卡長者及12歲以下小朋友\$20。

明茶房

地址：香港太古船塢里8號華廈工業大廈12樓D室
開放時間：逢周一至六，上午10時至下午7時
收費：統一\$38

尋找港島東的故事

如想了解更多港島東的歷史，太古坊現正舉行「尋找港島東的故事」展覽，大家不妨前往參觀。
日期：2014年7月3日至26日
時間：早上9時至晚上8時
地點：太古坊林肯大廈有蓋天橋



■ 海山樓。蔡明暉 攝



樓市八卦陣
柏天心

六月財星照 整體經濟好

下半年香港經濟風雲色變，最近樓價突然抽升，再加上各類政治角力，整個香港感覺如墮五里霧中。如果從玄學角度出發，以紫微斗數推算，最近之所以爭拗多，因為農曆六月（西曆6月27日）正好有一顆巨門星，屬於口舌是非之星。不過，同時亦有一顆祿存星，屬於財星，故此過去一個月的整體經濟不俗，但農曆六月的後半月有地劫星，投資就要小心。

好轉僅屬曇花一現

踏至農曆七月（西曆7月27日），整體經濟將強勢，無論股市樓市均向好，因為有一顆天府星，亦屬於財星之一，故此該月的經濟會有好轉跡象。但其實一切只是曇花一現，香港整體經濟於農曆八月份（西曆8月25日）將向下滑，因為農曆八月份及九月份均有一顆較差的星，八月份為太陰星、九月份（西曆9月24日）為廉貞星。

雖然農曆七月的樓市會出現向上升的現象，但不建議在這段時間買樓，因為隨時可能摸頂入市。看一看農曆

八月的香港，屆時政治爭拗將踏入最高峰，甚至影響經濟，時間上亦相互吻合。經過農曆八月至九月較差的時期，踏入農曆十月份（西曆11月22日）卻仍未消停，巨門星將重臨，屆時香港將有一場更大的爭拗，經濟亦再見後退。



按揭熱線
劉圓圓
經絡按揭轉介首席經濟分析師

下半年剛需支持樓市

市場憧憬雙倍印花稅調整，吸引換樓客重返物業市場。6月市況持續升溫，數據將進一步造好，相信今年上半年新取用及新批出按揭貸款金額累計可達875億元及1,220億元，分別較去年下半年的697億元及871億元增加兩成半及四成。今年下半年多個新盤矚目登場，樓市焦點轉投一手物業，二手物業交投相對失色。在新盤熱賣下，當中新批出一手按揭貸款金額則由去年下半年的165億元翻一番至今年上半年的350億元，至於二手按揭及轉按的貸款金額則平穩發展，合共可達約870億元，與去年下半年的875億元相若。

數，反映內地客的購買力逐漸減弱，現時樓市主要由本地客的剛性需求支持。

內地客搶盤熱潮不再

近年內地客活躍於本港物業市場，當中新盤豪宅物業特別深得內地客垂青，不過自從政府實施了買家印花稅及雙倍印花稅等措施，內地客對本港物業市場的興趣驟降。儘管政府有意將雙倍印花稅鬆綁，僅屬微調而非完全撤銷，加上只有本地用家受惠，故即使發展商以優惠促銷新盤，內地客來港搶購新盤的熱潮亦不復再。

內地剛公布6月工業生產者出廠價格指數（PPI）及居民消費價格指數（CPI），兩者均較市場預期遜色，當中內地通脹按年上升2.3%，低於市場預期的2.4%，漲幅較5月的2.5%回落了0.2個百分點。整體而言，內地經濟表現未如理想，加上人民幣貶值問題，內地人的購買力及來港置業的風氣已有所改變，相信下半年未必會有大改善。