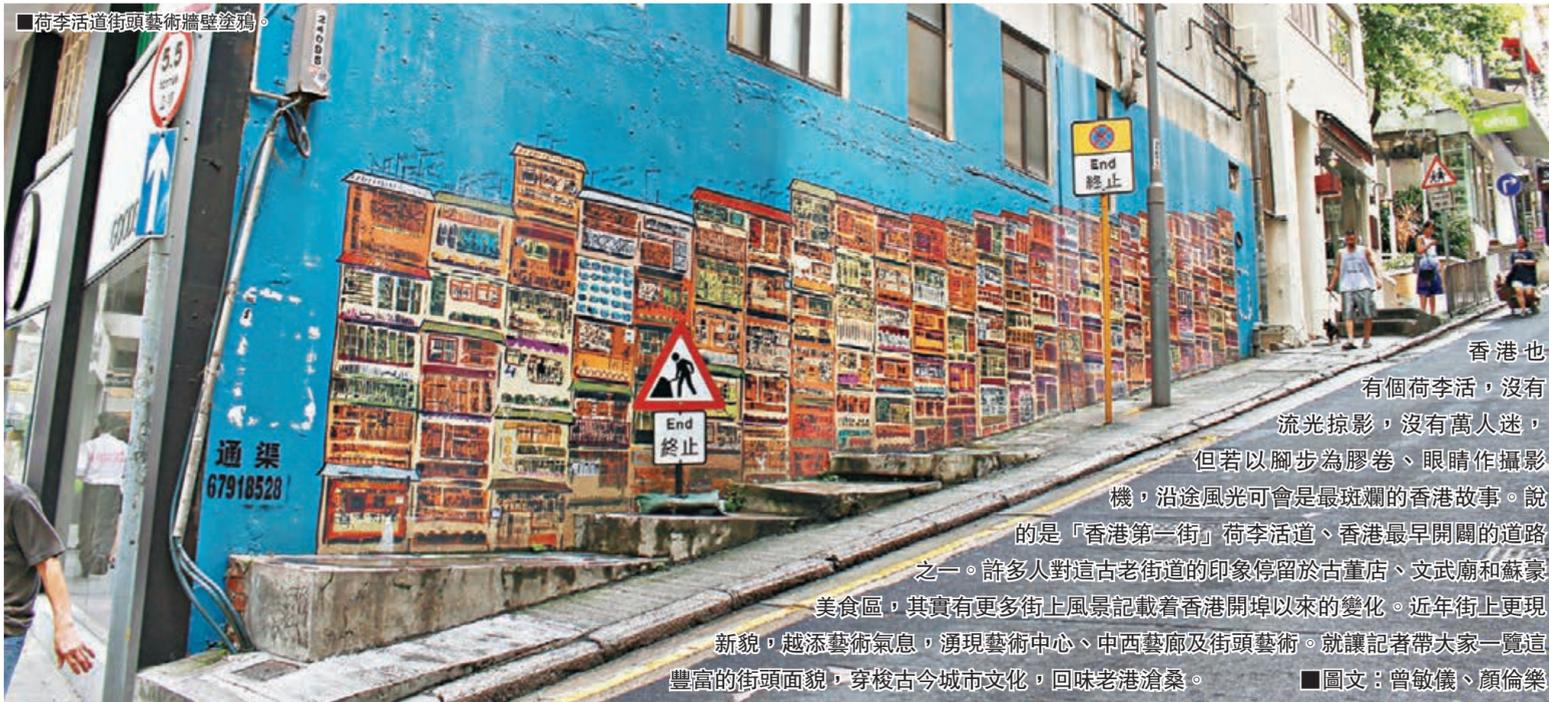


荷李活道新印象

後顧港史 前瞻文藝



荷李活道街頭藝術牆壁塗鴉。

香港也有個荷李活，沒有流光掠影，沒有萬人迷，但若以腳步為膠卷、眼睛作攝影機，沿途風光可會是最斑斕的香港故事。說的是「香港第一街」荷李活道、香港最早開闢的道路之一。許多人對這古老街道的印象停留於古董店、文武廟和蘇豪美食區，其實有更多街上風景記載着香港開埠以來的變化。近年街上更現新貌，越添藝術氣息，湧現藝術中心、中西藝廊及街頭藝術。就讓記者帶大家一覽這豐富的街頭面貌，穿梭古今城市文化，回味老港滄桑。

圖文：曾敏儀、顏倫樂

香港名氣街系列

荷李活道已有170多年歷史，自英國人1841年登陸香港時開始開闢，因街道上冬青樹(Holly)成林而得名，名字其實與美國電影城無關係。昔日華人在上環聚居，洋人多住中環，荷李活道貫穿兩地，由東走向西，不難發現路上的建築和店舖夾雜中西特色，如紅磚建成的中華基督教青年會、後維多利亞式建築風格的中區警署，也有中式木構建築的文武廟。除欣賞建築藝術外，我們也不得不留意建築物背後的歷史意義，不少更標誌香港福利、教育、法治制度的設立。

遊古建築 重溫香港史

從荷李活道北開始走，首站是香港首間華人醫院——東華醫院，儘管建築物曾經翻新，不過大門舊式的牌坊也隱隱透露其超過一世紀歲月。

由紅磚建成的中華基督教青年會。



文武廟見證香港開埠百年歲月。

告別中央書院舊校址，走到荷李活道的南端，迎來的是著名的蘇豪美食區，不過暫且止步餐廳門前，我們要轉身往中區警署建築群。這群後維多利亞式的古典建築包括中區警署、中央裁判司署大樓和域多利監獄，服務香港半個世紀，象徵殖民時代的司法及執法權力的確立，其不斷改建的設施亦反映制度和社會價值的改變。不過，建築群現正進行活化工程，將成為文化藝術空間，遊人暫時只能遠觀了。

元創方 文化藝術新地標

眾所周知，西九龍文化藝術區如箭



警察宿舍活化為元創方文化藝術展覽。

在弦，但港人都忽略在維港對岸的另一文藝區——荷李活道。推動設計藝術的元創方已於今年開幕，雲集過百位本地設計師，也會有不同類型的展覽和工作坊，短短兩個月已吸引了大量遊客參觀。記者到訪當天正舉辦熊貓保育展，更是人頭湧湧。而毗鄰的中區警署建築群亦會於2016年重新開放，屆時將成為當代藝術創作及展覽空間，與元創方互相輝映。

不過藝術愛好者毋須引頸以待，其實民間文化力量已靜悄悄進入荷李活道。若細心觀察，不難發現古董店之間冒出許多藝廊；在橫街小巷裡，多了牆壁塗鴉粉飾，甚至樓梯扶手上都纏上彩織品點綴，荷李活道早給襲上一股藝術氣息，耳目一新。



古玩店吸引海內外遊客。

揮之不去 老店情懷

城市多變，「香港第一街」荷李活道更是歷盡興衰，建築物拆卸重建不斷，然而民間手作總是歷史的倖存者。低調在街角的民園麵家開業90年，由大牌檔做到入舖，豬手、雲吞依然鮮美，幼麵如昔爽口，儘管時代變遷，但家族生意始終保留傳統細作。

其餘散落街邊的綠色鐵皮屋，幾十年如一日，和熙陽光曬着，洋溢暖暖老店情懷，記者慶幸時間巨輪並未磨滅這些可愛的小店。



綠色鐵皮街檔見證城市變化。



民園麵家牛腩麵及雲吞麵。

活化保留靈魂

住宅 TwoTwoSix 由一幢擁有四十年歷史的唐樓活化而成。



漫步荷李活道街頭，四周樓宇以唐樓居多，但近年亦冒起一些「簇新豪宅」。一座服務式住宅前身是一間凍肉店，對面的大廈也煥然一新，換上黑色的高貴外殼，翻查資料，原來是從一幢五十年樓齡的唐樓活化過來，保留建築原來的結構和特色。這充滿人情味的設計概念十分難得，外表冷酷的住宅，內藏古韻，相信裡面的人住得份外溫暖。

建築物飽經風霜，難免需要重建，以保市民安全，不過若發展商能考慮活化舊樓，荷李活道街頭便能延續其可愛之處。曾有外國雜誌把荷李活道列為全球十大最受歡迎的街道，相信遊人都為其文化靈魂而醉倒。



近年多了服務式住宅進駐。



樓市八卦陣 區仲德 風水命理開運師

談荷李活道「煞」氣

荷李活道東端連接着蘭桂坊，舊中區警署(前香港警察總部)亦位於此街上，俗稱：「黃氣煞」。上環一端的荷李活道近樓梯街一段是著名廟宇文武廟的所在地，現稱：「陰氣煞」，住居此地多，早期陰靈較多！但可發陰財，亦稱為：「投資財」、「偏財財」。欲求平安者，多在窗外置放制煞物品以保平安！

荷李活華庭尚賢居納財

荷李活道的樓盤供應不多，多以舊樓為主，新型屋苑包括荷李活華庭，南面正門對荷李活道，而背後是皇后大道中，荷李活華庭位處在舊區中相差23米的陡峭山坡之上，並以天橋、樓梯、電梯等連接，組成一條全天候公眾通道，並與住宅大樓入口及電梯大堂等分隔，能相互呼應，保持大樓的私隱，易得偏財之局。

另一樓盤尚賢居，坐落在中環蘇豪士丹頓街，背靠太平山，面向維港，背山面水，屬於貴穴之局。山管人丁，水管財源，流水有情，不停向此區運送財氣，因此形成中環這個商業區，有利區內的財運與事業運。附近樓宇密集，屬旺丁格局。適合從工作求財求穩定之人居住，亦利炒炒賣賣的投資客。



按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

定息按揭是否可取？

根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，反映最新實際按息水平之「經絡按息」於6月錄得只有1.99厘，連續三個月處於2厘以下水平，而今年截至上半年，「經絡按息」平均數則為2.01厘，與歷史數據比較，仍處偏低。聯儲局主席耶倫曾經指出，美國的經濟數據包括通脹及就業情況等尚未達標，仍然需要維持高度寬鬆貨幣政策，市場對加息的預期隨之而降溫，今年按揭市場主要以浮息產品為主流，定息按揭產品的優勢似乎未見突出，已連續三個月沒有業主採用。美國尚未加息，本港亦未感受到加息的壓力，不過近日有按揭貸款機構特別為個別新盤度身訂造定息按揭優惠，究竟現時採用定息按揭是否划算？

按揭貸款機構為個別新盤度身訂造之定息按揭優惠，首3年可享低至2.25%定息利率、第4年及第5年的利率為2.75%，其後P-1.5%(P=5.25%)，可謂市場上罕有的超低定息利率。因為比較市場上的浮息按揭計劃，上述新盤定息按揭計劃首3年定息利率為2.25%，與現時最優惠利率(P)為基礎的P按計劃，實際按息2.15厘比較，僅相差0.1厘，即使是與同業拆息(H)掛鈎的H按計劃，實際按息約1.92厘比較，差距亦只是0.33厘。若與市場上一

般定息按揭計劃，首3年利率為2.6%作比較，差距更達0.35厘，明顯低於市場水平，以100萬元按揭額計算，還款期30年(即360期)，首3年利息可節省14%，達10,280元，可見上述新盤定息按揭計劃既有息惠效果，同時兼具抵禦加息功能，對供樓需要較有預算的家用而言屬於不錯的選擇。

熱錢湧港 息口呈波動

值得注意，7月初有大量熱錢流入本港，息口呈現輕微波動，當中一個月同業拆息由6月25日0.21厘被抽高至7月2日0.24厘，經過金融管理局本月至今連環向銀行體系注資，銀行體系結餘最終衝上2,000億元以上水平，拆息最終回落至0.22厘。

雖然本港息口走勢主要跟隨美國步伐，但實際上整體息口走勢亦取決於銀行策略部署、風險管理、市場競爭、資金成本、貸款需求及樓控措施等因素，筆者預期下半年市場資金流動性會較大，加息壓力會稍為增加，相信按揭貸款機構推出上述計劃將有利置業人士，不但可以讓買家鎖定低息，同時免受加息壓力影響，使每月供樓更有預算。