

赤柱 移動古蹟

在殖民統治時代，人們常形容香港是「借來的時間、借來的地方」。舊時代結束了，但有一處地方卻留住這句咒語，說的是赤柱。那裡最為人熟悉的美利樓和卜公碼頭，皆由別處借來，借來了古蹟、借來了歷史，遊走在赤柱大街，仿似走進了錯亂時空。不是戀殖，只是兒時的記憶仍新鮮，這裡的一磚一瓦都記錄着香港的幾許風雨，以及我們曾經青春的歲月。

圖文：曾敏儀、顏倫樂



■美利樓的煙囪來自高街精神病院。

■美利樓裡的高級餐廳成為旅遊熱點。



■卜公碼頭為本港首座低碳鋼鐵結構建築。



■同昌大押的原址已建成「朗豪坊」，樓房的石柱則落戶赤柱。



美利樓 一石一瓦百年情

在赤柱大街的盡頭，圓柱瓦頂的美利樓屹立在海岸，遙望過去，中西合璧的建築自然地融入大街中，絲毫顯露不出它外來者的身份。美利樓本來坐落於中環花園道，建於1844年，早期主要用作軍營，是美利兵房的一部分，後來成了多個政府部門的辦公室，見證了中環一個多世紀的發展。1982年，美利樓的命運起了重大改變，因要讓步興建中銀大廈，這座古蹟面臨拆卸。可幸的是，政府顧念其歷史價值，決定將美利樓完整保留，將構成它的3,000多件花崗岩編上號碼，遷往赤柱後逐一嵌回，並於1998年完成重建，翌年重新開幕。

170年過去了，今天美利樓的一石一瓦還是昔日所遺留下來的，但卻換上了新的身份，裡頭的高級餐廳成為旅遊熱點。來吃喝玩樂的人，平日忙於工作應酬，假日逃到「借來的古蹟」享受歐陸風情，不論來過多少次也樂此不疲。

不說不知，美利樓屋頂上不起眼的八支煙囪也是借來之物。據說清拆後，原先屋頂上的八支煙囪不翼而飛，後來戲劇性得悉遠在西營盤高街精神病院亦有八支相同煙囪，最後就取之補上。

該精神病院大樓同樣是18世紀維多利亞式建築，於1891年建成，大樓以富質感的石質建成，長廊內牆則由精緻的紅磚砌成。屹立逾百年的大樓經歷兩場大火，惟有高街方向的外牆仍然倖存，現時改建成西營盤社區綜合大樓。有人說重建美利樓就如拼拼圖，原本遺失了八支煙囪就意味着拼圖要開個小天窗了，卻有趣地出現神來之筆，從別處擷取煙囪補上了。那八支煙囪本來站在山上看風景，豈料今天卻佇在岸邊看海，真想不到。

同昌大押石柱 見證砵蘭街歷史

美利樓旁邊的小徑有多條石柱聳立，刻着同昌大押四個紅字。不論是美利樓的前世或今生，都跟同昌大押上關係，為甚麼有當舖的建築在這裡呢？原來這幾條石柱又是

借來的，於2007年才給安置在此。

它們的前生是砵蘭街的騎樓石柱，見證了上世紀50、60年代砵蘭街、上海街與康樂街的黃金時代。那時候林立的騎樓底下有鐘錶、鐵器、米舖、洋貨、雜貨、繡莊、中藥舖等各式商店，當然少不了當舖。同昌大押就是砵蘭街的一間古老當舖，樓高3層，與它相連一起的整片舊樓，在90年代被夷為平地，取而代之的是「朗豪坊」大型購物商場，昔日的同昌大押舖位位置，不再是供給手緊居民短期周轉的小店，而是重建成為遊客熱愛的服飾店、藥房和化妝品公司。坐在大柱旁的長椅上，抬頭仰望新式的玻璃上蓋，環視眼前的赤柱大街，真有一種時空交錯的感覺。

卜公碼頭 遷入尋常百姓家

與美利樓連成一線之卜公碼頭，曾經也是「中環精英」，接待過許多風雲人物，如醇親王載灃、孫中山、英國亞打王子、愛德華王子及港督彌敦、盧押及梅利等。今天踏進碼頭的卻是一個個平凡的小家庭，卜公碼頭就如一位移民的退休老人，在暮年享受天倫之樂。

卜公碼頭在1965年拆卸前的原址，正是今天的畢打街怡和大廈的位置，前身是畢打碼頭，後來於1900年改建，由港督卜力主持開幕禮，並以他的名字重新命名為卜公碼頭(Blake Pier)。而今天眼前所見的鋼架鐵頂，則在1909年方從英國引入，為本港首座採用低碳鋼鐵結構的建築物。在1965年拆卸後，觀摩士四號公園曾經是卜公碼頭的中轉站，其上蓋轉移至公園露天劇場。「卜公老人」以為就此永別熟悉的海洋，嗟嘆數載後，終於搬回海旁。2006年卜公碼頭上蓋再次轉移至赤柱，重拾昔日角色，再次以原來的碼頭面貌示人，只是服務的人不同了。

在外頭的世界紛紛擾擾，每分每秒瞬息萬變，多得難以消化；欲釐清真真假假，誰是誰非，卻一波未停一波又起。在這個大時代，能花一個下午躲進赤柱，是一種奢侈。深秋裡，登上美利樓憑欄倚望，眺望一片汪洋、海灣、平房和扁舟，教人依戀得不想離去。

■赤柱海旁適合遊人漫步。

■赤柱市場為區內最熱鬧地方。

警署變出間超市

就好像有個魔法師一直在赤柱施法術，從別處變來了古蹟，又把警署變了間惠康超市。記者小時候首次參觀時感到十分新奇，久別重逢心還是怦然在跳。

品味逾150年滄桑

這座兩層高的西式建築會藏著家超市？走進去就越發新奇，大麻石壁偷偷躲在貨品架身後，木樑默

默橫睡在生果、乳製品和汽水等貨品的頭頂上，在這裡守了多少歲月啊！陳舊黑亮的古木梯在呼喚，記者向上走，梯間和二樓掛了幾幅介紹警署歷史的照片。

這座前赤柱警署建於1859年，是本港現存最古老的警署建築物，1974年停用，2001年變身成超級市場。這建築當年守護赤柱居民的安全，今天則從另方面照顧居民的生活。



■前赤柱警署為香港法定古蹟。



■改裝後的前赤柱警署大致維持原狀。



■赤柱大街酒吧餐廳林立。



■赤柱市場為居民及遊客提供不同物品。

樓市八卦陣
區仲德
風水命理開運師

南區屋苑山水面面觀

南區位於港島南部，面向太平洋，東起大浪灣，西迄薄扶林，保存着天然環境和原始風貌，其中薄扶林、深水灣、淺水灣及大潭均是香港高級住宅區。南區著名地標中，影灣園因外型獨特，於這一帶顯得相當醒目。

影灣園服務式住宅位於香港著名的淺水灣酒店舊址，單位向海的一邊為弧形雙層外牆設計，其屋型五行屬水，令所有單位均坐擁「無敵海景」，大凡外洋求謀人士入住。以八運而論，建築的特色風水設計稱為「神龍之口納外洋財」。

另一大型住宅陽明山莊，位於大潭水塘道88號，即渣甸山和紫羅蘭山之間，離中環不遠，環境僻靜。屋苑四周被群山環抱，北面有渣甸山，東北有柏架山和畢拿山，南面紫羅蘭山，西面為高信山，外局地形如鳥巢建在山坳的位置上。

所謂「山為靜為陰，要動為貴；水為動為陽，要靜為貴。」陽明山莊坐落山窩之上，總門入口在陽明酒店對下馬路，量度得線度是坐巳向亥，外馬路左邊地勢高，右邊地勢低，正向總門收臨官旺氣，門向後縮入大約十呎，改在天盤之「癸」字，大凡命格喜水之人居住。屋苑重重山巒圍繞，若能看見山形秀麗，遠近適中，則發應較快，而且合三

吉六秀巒頭。

大潭紅山半島位於南區大潭灣，平房多是歐陸式設計，屋苑背山面海，環境清靜優美，景觀開揚壯闊，利財但不利丁(因丁星見水易損丁)。

紅山半島坐落在大潭篤水塘對下龜背灣與大潭灣之間，對出有大潭灣及土地灣，一片海洋，利投資及外洋發跡致富。其龍脈是由筆架山出脈打落，而呈現三山背拱，更形成群龍聚會之勢，並有泉水在山背湧出聚合，如同置身世外桃源仙境一般。紅山半島背靠紅山，面向大潭灣，海浪洶湧，水花紛飛，激盪水色，海闊天空，一望無際，求外洋財自然容易。然而海深浪大難聚，故形成先得後失之象，財來易去也。

住宅忌過分貼近大海

實際上，住宅忌過分貼近大海，尤其是波濤洶湧、風高浪急的海面，不但欠缺祥和之氣，更容易犯割腳煞，使宅運財運不穩，財氣難聚。建議戶主在家裡放置一對麒麟來化解，以穩定家宅財運，同時在靠近海邊的窗戶加裝窗簾遮擋或在窗台擺放綠葉盆栽。

按揭熱線
劉國園
經絡按揭轉介首席經濟分析師

H按計劃普及化

美國逐步退市，今年七度減少買債規模，料10月正式結束買債。儘管明年加息如箭在弦，定息按揭產品尚未能突顯優勢，現時浮息按揭產品相對較為穩息，因此今年仍然是浮息按揭產品的天下。

比較現時的浮息按揭產品，市場上最優惠的P按計劃，實際利率約2.15厘，而H按計劃的實際利率介乎1.92厘至2.12厘，故P按計劃優惠效果較H按產品遜色，加上P按產品最優惠利率(P)已欠缺減息空間，相比之下，H按計劃更加吸引，帶動其使用比例遙遙領先，而且日趨普及化。根據金管局住宅按揭統計數據顯示，與同業拆息(HIBOR)掛鈎的H按計劃使用比例由去年底起，連升八個月，今年2月重新成為市場主流產品，8月再增至81.9%，而P按計劃使用比例則低於兩成，只有15.7%。

今年上半年有大型銀行針對新盤推出H按計劃，包括以同業拆息(H)為基準的存款掛鈎按揭計

劃，其後不乏中小型銀行加入競爭。下半年不乏銀行甚至將上述計劃推展至二手物業市場，促使H按計劃更為普及化。市場上最新的H按計劃，按揭息率不但低至H+1.7%，其鎖息上限可媲美P按計劃實際按息，低息周期突顯優惠效果，即使加息，與採用P按計劃的業主比較，每月供樓支出也不會出現很大差異，故深受業主歡迎，預期H按計劃使用比例今年可望重返九成。

加息未啓動 定按無市場

由於本港今年加息未至迫在眉睫，定息按揭產品未能突顯優勢，因為一般三年期的定息按揭計劃，固定利率最少約2.6厘，因此今年的定息按揭產品已連續六個月沒有業主採用。美國聯儲局9月議息會議一如市場預期，維持息率不變，不過聯儲局成員調高了明年聯邦基金利率的預測水平，相信待加息正式啟動，定息按揭計劃才會受到關注。