



油麻地 奇異店舖

如果以一句說話概括油麻地的特色，我會說：「其他地方搵到的，這裡沒有；其他地方搵唔到的，這裡都有。」太難明？那讓我以一個故事道來箇中玄機啦，有請兩位記者分飾二叔及姪女，帶大家遊覽油麻地主要街道上海街和新填地街，去片！

圖文：曾敏儀、顏樂倫

■中藥秤、長筷子、百子千孫尺，店舖內秤的品種眾多。



■陳枝記老刀莊有80多年歷史。



■山貨店市區日漸消失。

■醬油店舖裝修40年不變。



■木器雕刻店製造及售賣神像、神枱和酒樓的室內龍鳳裝飾。



■油麻地舊店舖售賣各式各樣的生活用品，應有盡有。



■油麻地果欄近年多了攤檔零售水果。

■前抽水站辦公室是區內少有的一級歷史建築。



有一日，媽媽告訴悠悠，移居菲律賓的二叔會來港幾天想買點東西，請悠悠一盡孝心陪他購物。於是悠悠打電話給二叔，「二叔呀，不如我帶你去旺角，衫褲鞋襪、影音器材通通都有，金舖和藥房一街都是。」誰不知二叔卻說：「哈哈，我想買的在旺角買不到呀，就讓我反客為主帶你去油麻地！」油麻地？悠悠對此地的印象模糊，只吃過廟街的煲仔飯和到過電影中心看戲。「難道二叔想買個煲煮煲仔飯？」她心裡暗忖。

秤刀花樣百出

轉眼就到和二叔相約的日子，與二叔多年不見，悠悠差點認不出他：只見一位皮膚黝黑的胖子，蓄着一把鬍鬚，身穿鮮橙色花卉圖案的襯衫。悠悠努力抑止驚訝的表情，裝作輕鬆地問：「到底你想買甚麼呢？」「呵呵，我想買金秤、鑪笠、甜醋、九江刀和神主牌。」這串教人摸不着頭腦的東西，悠悠聽得目瞪口呆，還未回過神來就跟着二叔展開奇異購物之旅。

「是這裡了！」二叔舉起手指把悠悠的眼光引導到上海街一家小店，內內外外掛了許多奇怪的鐵盤、金屬塊和桿子。「利和秤號？」悠悠試圖從招牌尋找答案。「這店賣秤賣了40多年啦，現在人們都選用電子磅，難得這裡還製作傳統鐵秤……老闆，給我一樣金秤。」那金秤是甚麼？這時老闆把金秤送到悠悠手中，搶着說：「後生女未見過哩，中國人很聰明，看，我把重物放在鐵盤上，拉動砝碼，再看看桿子上的刻度，就知幾斤幾兩了。」見悠悠感興趣，老闆便向她介紹店內的中藥秤、長筷子、百子千孫尺，悠悠認真傾聽。

「好啦要走了，去買刀！」跟秤號老闆告別後，兩叔姪就轉到陳枝記老刀莊，大幅的招牌老遠就看見了，裡頭人頭湧湧，似乎許多人在光顧。「這裡甚麼刀都有得賣，九江刀、開肚刀、劈刀、菜刀等，有木柄和鐵柄，加加埋埋10多款。」看得眼傻的悠悠不禁驚歎：好厲害啊！「厲害哩？這刀莊有80多年歷史，仲自設廠房，好多香港酒店食肆、街市肉販都是到此入貨。」這時店員搭訕道：「我們在多倫多都有分店呢，點呀老細買咩呀？」買完刀，悠悠興奮地問道：「二叔，下一站去哪？」

懷舊竹簾山貨

反客為主的二叔裝模作樣地說：「這位團友，現在去祥福號山貨！GO！」見悠悠一副疑惑的樣子，二叔解釋道，山貨即是用山上

種植出來的植物作原材料，所製造出來的東西，例如藤製的筲箕、蒸籠、籬笠，「山貨是好東西，不會藏漬、易清潔。」悠悠似明非明地來到新填地街的山貨店，老闆拿出一頂籬笠，她才明白原本這是帽子。不過店內也有其他物料如塑膠製造的日用品，老闆無奈歎道，「唔賣挨不住呀。」悠悠明白商業的殘酷，只能在心裡祈求這些小店不要那麼快消失。

甜醋留香八十多年

悠悠鬱鬱寡歡，冷不防二叔唱一句：「八珍甜醋分外香！」嚇死咩二叔。「這叫先聲奪人，我們真的要去八珍買醬油呢。」眼前的店子窄小又陳舊，悠悠怎也不想不到這就是遠近馳名的八珍醬油。店長坦言，店舖裝修40年不變。講到八珍最知名的食物，莫過於八珍甜醋、醬油王及生抽王。現時八珍在港九共有4間分店，歷史最悠久的一家已開業80多年了。「給我一支甜醋。」為甚麼不到超市買呢？「味道不同，這裡有懷舊味道。」二叔把一把鬍子後說，思緒飄到遠方。

神主牌本土雕刻

「我們還要買甚麼？」悠悠把二叔的思緒勾回來。「買神主牌囉。」悠悠心想：真奇怪。不過更奇怪的是，油麻地真的得有得賣。造神主牌的郭記木器雕刻同在新填地街，店舖還製造及售賣神像、神枱和酒樓的室內龍鳳裝飾。悠悠見木器雕刻得十分精細，不禁好奇一問，難造嗎？「木器雕刻是相當費工的，有時花費時間要1個月至2個月。」老闆向悠悠解釋道。「嘩，這麼久！」悠悠心中佩服師傅的耐性。

油麻地鄰近旺角，兩地卻有截然不同的風光。悠悠本打算陪二叔購物時自己也買點東西，卻走了成個下午都不見一家「正常」的店舖。二叔看穿悠悠的心思：「其實這裡的店舖一點都不奇怪，從前這些東西都是生活所需的。旺角是現在的購物天堂，油麻地也是從前的購物城。自1920年開始，油麻地一直是九龍最繁盛的商業中心，1970年代後才被旺角取代，幸好遺留了一批數十年歷史的舊式店舖，我這個移居海外的人才才有地方懷舊。」

悠悠的思緒清晰過來，突然想起一個問題：「二叔你買東西是用來做甚麼？」二叔笑着說：「其實我是一個藝術家，這些東西將用來創作，想表達舊香港的生活。怎麼了？感受不到我的藝術家氣質嗎？」悠悠恍然大悟，藝術家果然教人摸不着頭腦。



油麻地人流匯聚本土濃厚

油麻地位於尖沙咀與旺角的中間位置，不同於這兩個核心零售區，油麻地的商舖主打本土民生，這個環境的形成主要有兩個風水原因。首先要提油麻地避風塘，對該區起了凝風聚氣的作用，帶動該區興旺。不同於其他大型港口停泊郵輪船隻，油麻地避風塘與貨運、貨船等有連結，因此過去才出現果欄，以及大量民生商業活動等，包括歷史建築物油麻地戲院。

然而，油麻地避風塘後來經填海工程後，位置後移，往日貨物裝卸區的作用漸漸褪色，周邊並發展成九龍站與奧運站，兩個地點與油麻地在地圖上看來，剛好為一個「三角形」，不過，油麻地的位置靠近內陸，與其餘兩區地運有變化，亦因此未來十年至二十年的發展，雖然油麻地有其歷史文化的特色，但地理上卻只可以成為二線地區。

西面帶水助地運

由玄空飛星來看，油麻地位於九龍西面，八運期間(2004至2023年)因為八白入中宮，西面有一白作為官星，一白屬水，坎卦，有利事業發展，而且九龍的西面亦帶

水，故對於油麻地的地運有幫助。及至九運(2024年至2043年)，九紫入中宮，二黑行到西面，而二黑屬土，有田有地，以地區來說，對油麻地仍屬有利，以此估算油麻地尚有約30年運勢。

不過，留意油麻地由全港佈局來看，與周邊太子、佐敦、旺角等，都屬於東西南北交通的匯聚地點，人流如鯽，不過卻同時品流複雜，風水上難以有清貴的格局，故此該區雖然生意興隆，但零售商店多以生活用品為主，如賣雜貨、山貨等，本土氣息濃厚，商舖難以走高檔路線。

由於歷史角色消退，今天油麻地更適合退休人士等居住，年輕人相對較不適合。而因着其地理位置，位處各區中心，風水上，五黃在中宮為土，屬土的人士會更適合居住，包括農曆3、6、9、12月出生的人士，春天出生的人士屬木，木克土，所謂我克者為財，居於油麻地亦適宜。至於土的行業，如地產買賣、玉石市場、售賣砂煲墨罐等，於油麻地發展亦有利用。

(文字由記者顏樂倫整理)



年底推居屋 樓市添喜訊

繼今年7月雙倍印花稅(DSD)鬆綁，雙辣招亦於10月底滿兩周年，買家對樓市重拾信心，本地用家對買家印花稅(BSD)及加強版額外印花稅(SSD)雙辣招的影響力慢慢消化，尤其升級換樓客，在DSD鬆綁後的入市比例逐步上升。另外，房委會即將於今年年底預售首批約2,200個新居屋單位，為用家帶來喜訊，相信可同時滿足一眾上車客的需求。

中上價物業成交主導

今年升級換樓客的入市比例持續上升，對新盤需求與日俱增。從經絡按揭轉介研究部數據可見，以物業價格劃分，今年首三季的新申請按揭當中，以價値介乎500萬元至1,000萬元的中上價物業表現最為活躍，佔按揭市場比例由去年同期的26.3%急升11.7個百分點至38%，不但創2005年有紀錄以來新高，而且升幅跑贏大市。究其原因，換樓客受惠近年樓價升值，故普遍的財政實力雄厚，加上發展商針對換樓客市場提供形形色色的新盤優惠，積極爭取該類客戶的

市場份額，因此DSD鬆綁後，換樓市場壓抑一時的購買力一下子重新釋放，並為新盤市場注入源源不絕的動力。相反，細價私樓以及資助房屋等物業，搶購熱潮則稍為冷卻，房屋署網頁數據顯示，今年9月全港錄得130宗居屋第二市場買賣個案，較8月的170宗減少24%。

回顧去年，政府推出「擴展居者有其屋計劃第二市場至白表買家」(白居二)臨時計劃，讓5,000名符合白表資格的人士在居屋第二市場購買未補地價居屋單位，曾經掀起一股居屋搶購熱潮。不過今年居屋價格已跟隨大市上升，市場頻頻錄得高價成交，惟合資格申請人士的收入尚未同步，難以無止境地追價，成交量始見回落。

筆者認為，即將推出之新居屋涉及2,000個單位，雖然並非一個大數目，然而當市場焦點集中追捧私樓市場，新居屋適時地推出市場可起有效平衡市場及分流疏導買家的作用，相信有利整體市場健康發展。