

香港也有地攤經濟

代代相傳 創造最「旺」的「角」落



「地攤經濟」自古已有，一個城市的發展重心，除了政治中心外，還有經濟中心，環觀現代繁華地區，它的發展歷史大多與地攤掛鈎，市民的買賣堆砌成墟市，不僅照顧民生和經濟，也為整個區域創造了生氣和活力。今期《置業安居》介紹旺角的三大特色街道，金魚街、花園街及女人街，每個街道的發展歷史都與「地攤經濟」息息相關，過去的攤販聚積川流不息的人流，點點滴滴構建了旺角區今日的繁榮，成為香港最「旺」的「角」落。

圖/文：香港文匯報記者 黎梓田



陳志實指隨着「金魚街」舖租上升，不少店舖已轉型為利潤較高的寵物店。

金魚街

源於五十年代天光墟

「金魚街」（通業街旺角道至水渠道段）於旺角出現了數十年，這條特色街道或多或少亦構建了旺角區現今的繁榮。聽當地店家說起「金魚街」的起源，原來也跟「地攤經濟」有關。50年代的舊旺角火車站有一個特色，就是有一個賣金魚水族用品的天光墟，每個早上火車站旁的斜路都擠滿了不少買賣東西的人，早上八時過後大部分檔口都會散去。

假日人頭湧湧 商品種類繁多

直至七十年代，隨着舊旺角火車站的改建，攤販一度遷至界限街及花墟道一帶。不過，金魚商販認為該處不準於白天販賣的規定不便，加上當時養魚的興起，使他們打算搬到固定的店舖繼續經營，於是選擇了旺角道至水渠道的一段通業街作為「大本營」，由於他們售賣金魚為主，所以俗稱「金魚街」。直至「金魚街」最為繁盛的時期，街上的水族店舖一度超過百間。

「金魚街」一帶的商舖，亦繼承了小販時的傳統，很早便開門營業。過去琳琅滿目的水族店為該處帶來了大量人流，逢假日都被擠得水洩不通，使街道成為人氣最旺的地點之一。舖戶種類亦由售賣金魚和紅蟲，擴展至稀有魚種、鹹水魚（海魚），甚至寵物鼠、寵物兔，以至售賣貓狗也有。

店主難抵加租「水袋」逐漸消失

自由行的到來亦影響了「金魚街」的面貌，舖位市道展開一重重升浪，「金魚街」的舖位業主不斷加租，接近一半的金魚舖難抵租金加幅而結業。時至今日，金魚舖已被大量售賣貓狗的寵物店取代。

這條正在消失中的「金魚街」，水族店數量已餘下不足一半，街口連接旺角道的一段，金魚舖已全部消失，倖存的亦要搬上樓上舖，而街尾僅有數間金魚舖在苦苦支撐，道路兩旁掛滿金魚水袋的景況已一去不復返。

熟悉旺角的多寶地產董事總經理陳志實表示，「金魚街」定位為二線行業街道，隨着舖租上升，「金魚街」前段（旺角道至弼街）的不少金魚舖已轉型至利潤高3、4成的貓狗寵物店，而金魚舖或水族店的集中地已遷後至弼街至水渠道一段。

女人街攤位的商品都放在鐵質支架上，一攤接一攤，擺滿整條街道。



女人街

「自由行」見證攤販起落

說到旺角另一個著名的購物熱點——「女人街」，曾以「地攤經濟」打出名堂，更一度是自由行旅客必到的地方，小販們在自由行旅客身上賺到不少桶金，而隨着自由行旅客一步步減少，小攤販也失去了光輝日子。香港早期有很多小販無牌經營，後來政府覺得影響市容且對周邊帶來一些問題，逐漸將小販進行規範化，將九龍幾個區域進行「小販認可區」的規劃，旺角「女人街」就是其中一部分。

九龍首個售賣區 專攻女客戶

在「女人街」上，合法攤位一般都是用鐵質支架，架起商品，然後一攤接一攤，擺滿整個街

道。女性顧客為街道的主要銷售對象，貨品從衣服、護膚品再到玩具、手錶等。一條數百米長的街道有上千個攤位，東西比較雜，於是這些攤位的變化也很大，每年均可吸引大批遊客。

通業街是政府在九龍首個批准成立的售賣區，其後由亞皆老街延長至登打士街。早期街道檔口出售的東西都是女性用品，所以被稱為「女人街」。「女人街」的創業方式也比較特別，陳志實稱，因部分檔主自己不做，已申請「助手牌」的販商可向檔主「借牌」經營，並且已成為常見的做法，租金大約每月1萬至2萬元，視乎地段而定。

花園街

由煙廠花園演化成排檔

花園街是油尖旺區的另一條富有特色的街道，北至界限街、南至登打士街，與通業街及洗衣街等街道平行，是香港的特色購物區之一，一排排深綠色的排檔更成為花園街最重要的標誌。

花園街分為三大段，其中一段位於亞皆老街至豉油街，也就是著名的「波鞋街」，有數十間售

賣運動鞋和運動用品的店舖；至於豉油街至登打士街一段則以食肆店舖為主。至於旺角道至太子道西一段則為排檔區，售賣成衣、蔬菜和水果等。

花園街沒有傳統歷史建築如特色唐樓或西式洋房，但其歷史來由亦相當不簡單。翻查資料，明清時代，花園街是芒角村邊種植花卉的地方，後因城市發展改成為街道。根據歷史專家鄭寶鴻的考證，花園街亦曾經是1910年代東方琴拿煙廠的花園。

隨着香港社會、政治和經濟的轉變，大部分因國共內戰逃難到香港的人，他們因生活艱苦迫不得已走到街道上擺賣來維持一家生計，這就是花園街原有的功能。後來因小販聚集而改變成市集，街道也成為他們自力更生的場所。而小販擺賣活動經歷多年來與政府管治的磨合，才演化成今天的排檔。



花園街有不少排檔售賣成衣、蔬菜和水果等。



時至今日，不少金魚舖和水族店都已搬上樓上舖。



金魚街僅剩數間金魚舖，道路兩旁掛滿金魚水袋的景況已一去不復返。

樓市八卦陣

呂法偉

日食玄學屬凶兆

今年2020年天文現象明顯，公曆6月20日至21日連續兩天同時出現日食月食現象，日食最大程度，覆蓋率到達89%，就是太陽光被遮蓋了近九成，在香港位置造成日偏食，甚為少見，是一個罕見的天文現象，故有很多人前去拍攝留念。但在傳統或玄學上，日食或月食這類天文現象實多為凶兆，所以這種日子可以說是諸事不宜。

古有「天狗食日」傳說

古籍《協紀辨方》卷四引《樞要曆》：「天狗者，月中凶神也。其日忌禱祀鬼神，祈求福願。」古代中國人認為日食現象是因為「天狗食日」。該現象出現時，古人會敲鑼打鼓作法趕走天狗。傳說中后羿射日，為人民射落了九個太陽，王母娘娘為了獎賞他，便送了他升仙靈丹，但被嫦娥偷吃了。

自升上月亮，剛好后羿的獵犬黑狗也把剩下的靈藥吃了，然後也跟着嫦娥升天，過程中黑狗身體不斷變大，把嫦娥及月亮吞下，玉帝得知月亮被一條黑狗吞了，便下令天兵天將去捉拿，當黑狗捉來後，王母娘娘認出牠是后羿的獵犬，便封牠為天狗，讓牠守護南天門，受到封賞，吐出了月亮和嫦娥，而嫦娥從此便居於月亮上，成為「嫦娥奔月」的傳說。

除了天狗食日外，古代還有「天狗食月」的說法，如明朝劉炳的「承承堂為洪善初題」：「天狗蝕月歲靖康，血戰於野龍玄黃。」證明「天狗食月」也不是什麼好兆頭，所以在天有異象之時日，謹記不能選擇當天做任何大事，否則好事也便成壞事。至於怎麼去查出日食的確切日子，可以在每年通書上看到，如不會看通書可以到政府天文台網頁查詢，切記。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

換樓客買賣先後該如何?(下)

今節筆者將講解「先買後賣」的處理方法以及注意事項。

「先買後賣」是指換樓客先購入新一個物業，才出售原有物業，或於入伙後再出售原有的單位。此做法的好處是換樓客可以安心，或以無縫接合地進行「樓換樓」，將舊有物業的傢俬直接搬遷於新居，省卻多一重搬運工夫。此外，換樓客亦無需額外租賃其他地方去暫住。有關做法適合資金充裕的換樓客，但亦有不少事項需多加注意。

「先買後賣」先考慮自身購買力

在資金成本方面，因換樓客未事先放售現有的物業套現資金，因此需好好計算自身的購買力。一般換樓客都想換一個更大的物業，如三房單位售

價逾1,000萬元。在申請按揭時，因換樓客已持有另一個物業，因此要求亦較為嚴謹。如新物業的售價為1,100萬元，最高可承造五成按揭，即買家需支付550萬元首期，並且需同時支付15%稅率的印花稅即165萬元，以及經紀佣金、律師費、差餉及其他裝修費等，開支可多達700萬元，有關成本對換樓客是一項大負擔。

需面對買家撻訂等風險

「先買後賣」的買家在購買新物業時需先墊支15%印花稅，待買家在購買新物業後12個月內出售上原有的唯一物業，買家才可退回購買第二個物業多繳的稅款。而上個財政年度總共錄得418宗換樓退稅的申請，較2018

至2019年度的933宗，按年下跌逾五成半。現時經濟環境下，換樓客可能要面對舊物業未能於指定時間內以心水價出售，並可能被壓價出售，此外亦要面對被買家撻訂等風險及心理壓力。因此建議使用「先買後賣」的換樓客提前計劃出售舊有物業，盡可能縮短買賣物業之間的距離。

「先買後賣」與「先買後賣」在資金成本、支出、申請按揭上的處理手法都各有不同，「先買後賣」可套現足夠資金去購買新物業，適合資金不足的人士，「先買後賣」則有機會做到新舊物業無縫交接，但只適合一些財力及實力比較充裕的人士。換樓客應事前了解清楚兩者的利弊，並選擇合適的方法，如有需要亦可尋找專業人士的諮詢及協助。