

旺角一向為傳統零售區，區內特色購物點如女人街、金魚街、波鞋街等，港人早已爛熟於胸，但如果仍然只懂去這些地方，證明你已經「Out」了。今期《置業安居》帶大家來到旺角一幢新建築「618上海街」，近百年的戰前唐樓，穿上現代建築的新衣，走入場內，彷彿再次回到昔日的時光。最難得的是，商場5層樓面沒有耳熟能詳的連鎖商店，只有滿載舊香港情懷的小店以及特色美食。在舊物裏尋找記憶、在食物中回味味道，脫去時代的包裝，或許我們最需要的，還是那最初的人情味。

●圖／文：香港文匯報記者 顏倫樂

●商場外的13支麻石柱，不同年代的商號都喜歡在上面刻上自己的店舖招牌。



●「618上海街」當中10幢騎樓式建築建於1920年至1926年，為香港市區其中一排碩果僅存的戰前舊樓。



●唐樓原有建築物部件，如拱形木門、麻石柱、木窗、紅磚牆等，均重置到商場的不同部分。



●商場內的裝修充滿特色，與一般倒模式商場完全不同。

戰前唐樓變身特色商場 歷史建築再現昔日時光

在上海街回味舊香港



▲場內不同角落均有以上海街歷史為主題的壁畫，重溫當區的老店故事與社區歷史。



●REStore店內印有港人常用俚語的小巴牌和各式香港特色潮物。



●店舖內還有一塊專供遊人打卡的紅色小巴紙牌。

「618上海街」位於旺角上海街600至626號，過去為一列14幢的建築群，當中10幢騎樓式建築建於1920年至1926年，至今已近百年歷史，為香港市區其中一排碩果僅存的戰前舊樓。這批唐樓屬典型的「上居下舖」，結合了中國南方街舖屋和西方廊柱式的建築特色，19世紀末到戰後初期在粵港流行，亦形成了香港商業街道的主要風貌。

麻石柱見證近百年歷史

這批戰前建築物在2010年被評為二級歷史建築，而市建局的保育及活化項目亦開展長達約10年，工程於2019年11月完成並重開。據了解，唐樓原有建築物部件，例如拱形木門、麻石柱、木窗和紅磚牆等，均被重置到商場的不同部分。

最吸睛的部分，是商場外的13支麻石柱，全部由本地開採的花崗岩所製，原是用來支撐之前唐樓建築群中伸延出行人路的騎樓部分。由於石柱面向街道，一直以來都是商舖最佳的廣告及宣傳展示位置，過去不同年代的商戶，都喜歡在柱上刻寫自己的店舖招牌，而隨著店舖的轉手，每一代商戶都在圓柱的舊招牌上面，鬆上新一層的招牌。

經年累月，這13支麻石柱就積累一層一層、橫跨多個年代的商戶招牌，各自有獨一無二的顏色及書法字體，遺留上海街的歷史發展痕跡。現時這

批麻石柱外觀已油漆斑駁剝落，但原來這是保育及工程團隊的想法，本着尊重歷史的理念，盡量呈現麻石柱的歲月痕跡。當市民觀賞這些石柱時，便可以從不同年代的店舖招牌，感受到上海街的歷史變遷。

壁畫小店吸引文青打卡

「618上海街」商場內的裝修亦充滿特色，與一般倒模式商場完全不同，罕見的通花鐵閘及手工竹製雀籠已成裝飾之一，市建局邀請了多位本地藝術家在商場不同角落創作一系列以上海街歷史為主題的壁畫，重溫當區的老店故事與社區歷史。而場內各處牆上更有行動條碼（QR Code），跟隨手機上顯示的指引，便能細閱發掘得來的上海街故事。

商場內提供不同類型的本地商店及餐廳，其中地下就開設了馬來西亞茶餐廳，也有其他特色雜貨店及售賣古物的小店等。而地下及1樓有部分樓面則預留作多用途活動室及活動空間，供公眾短期租用。走上1樓，見到REStore個體小店文化保育，商店內除了印有港人常用俚語的小巴牌和香港特色潮物，旁邊更有一塊專供遊人打卡的紅色小巴紙牌。

其他特色小店，還包括特色冰室與文具店等，不少文具都具有珍貴的歷史價值。亦有小店售賣各式童年玩具及創意產品，或是銷售古着時裝等，散發濃濃的文青氣息。走上天台，會見到一間

天台咖啡店，可以輕鬆消磨一天的時光。其他小店的裝修也都充滿着舊香港特色，像是不少工業風設計、紙皮石、鐵閘等，可以說到處都是打卡的場景。

星州社企推廣東南亞美食

2樓的「廚尊香港」，由新加坡的社會企業Project Dignity所營辦，照顧香港弱勢群體工作的需要，讓他們在餐廳工作，自力更生。餐廳以新加坡熟食中心的形式提供餐飲服務，食物種類亦帶東南亞特色，包括海南雞飯、煲仔飯、喇沙、椰漿飯及咖央多士等。員工經過學習培訓，專注一項美食，故食物質素相當高，絕對能媲美知名餐廳。

記者拍攝當日巧遇Project Dignity創辦人許承俊與從事市場營銷的失明人士

阿明。許向記者介紹，「廚尊香港」是公司在新加坡以外首間開設的美食廣場，旁邊的「Dignity Mama」則是一間二手書與二手物品販售舖，負責回收及銷售舊物和二手書，由長期需就醫的年輕病患與擔任照顧者的媽媽共同經營，日後亦會於不同醫院內拓展業務。

商場去年開始營運，正值疫情艱難時期。許承俊坦言，雖然市建局於租金上提供優惠，但「廚尊香港」的經營仍面對龐大壓力，目前員工數目約52人，但去年曾每日營業額低至2,000至3,000元，目前仍處於虧損狀態，但公司仍持續以贊助資金發展老人供餐服務，亦會每天向弱勢社群派約140個飯盒，並不時舉辦活動、出租場地及進行培訓等，冀能盡快回到正軌。



●許承俊(右)坦言，「廚尊香港」的經營仍面對龐大壓力。左為從事市場營銷的失明人士阿明。

樓市八卦陣

呂法傳

交通方便反招損

生活急速的城市裏，人每天肯定是擠迫在不同交通工具中，當然有部分人可能會自己開車代步，但亦離不開衣食住行中的這個「行」字，所以大部分人都會根據地區及交通方便程度選擇住宅，最常見便是選擇在鐵路上蓋之物業，但在風水及其他方面看是壞是好，今天嘗試分析了解。

在香港，地鐵或各種交通樞紐上蓋之物業，一般樓價比較高，自住及保值能力亦佳，但在風水上容易出現多種形煞問題，最常見的便是「聲煞」。港島區某大屋苑明顯可以感受到，港鐵車廠在屋苑旁邊，列車在屋苑下方穿過，接近者會聽到其聲音及感覺到震動，屋苑商場亦可感受到。此種形煞會影響個人心理質素，容易出現精神病。幸好，此屋苑內大廈沒有一棟被列車路軌穿過，穿

過的只是商場，如果住此屋苑，必須選擇遠離地鐵的一棟。

龍虎似推車 田產不留些

近日，為來人選新界地區住宅，來人給予的屋苑盡在鐵路交會之地，更甚有一屋苑一邊是西鐵走過，另一邊則是輕鐵走過，夾住屋苑，形成「龍虎推車」或俗稱「推車煞」。古人說：「龍虎似推車，田產不留些。」即是犯此煞，必定破財。為什麼叫「龍虎推車」，就是因為屋的左右兩方，分別是左青龍右白虎，兩邊一直長長洩出去，像兩支平行的車杆，通俗點意會成推車，正是長長的兩鐵所形成，更不斷有列車在行走，不破敗才怪。所以交通方便，也會帶來其他不便，不可輕視。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明



千萬富翁有何財技？

最近有銀行公布一項調查，顯示去年本港逾50萬人擁有千萬港元或以上的淨資產，創該行歷年調查新高，並佔相關年齡人口的8.7%，即約每12名港人就有一位千萬富翁。疫情底下，本港千萬富翁人數不跌反升，當中有何財技致富？

投資房產為財富增值

從該行的調查報告顯示，千萬富翁淨資產總值分布中，逾七成分布於物業。而近日亦有政府機構披露2019至2020年度，本港約165萬人擁有一個物業，即約兩成港人擁有一個物業，約28.5萬人則擁有兩個物業。

此外，根據土地註冊處及美聯物業房地產數據及研究中心數據，今年首3月整體物業註冊宗數為22,840宗，與去年同期比，急增近八成。樓市暢旺，同時帶動按

揭市場。今年首季現樓按揭宗數21,474宗，與上年首季比，大增逾兩成。由此可見，港人「愛磚頭」，投資房產是本港常見的財富增值方法。

「樓換樓」可作槓桿投資

事實上，現時各國均推出量化寬鬆貨幣政策，熱錢充斥，促使大量資金流向亞洲區，當中包括本港投資市場。去年股票市場十分暢旺，使不少市民獲利豐厚，近期亦出現不少「套股換樓」的個案。

除「套股換樓」，部分業主趁多年內資產增值效應，靠「樓換樓」的方式「細屋換大屋」，筆者朋友於10年前以400萬元購入海怡半島2房單位，近期以近900萬元售出，獲利後再以1,200萬元購入另一太古屋苑3房單位，正式晉升為「千萬業主」。此外，亦有業主將物業

轉按套現，再購入第二層樓作投資，實現財富增值。筆者去年擔任一個樓按節目的嘉賓，其中某個案的業主，更「快狠準」地於一年內由一層樓變成三層樓。而自政府放寬按揭保險的樓價上限後，承造高成數按揭的個案有顯著上升的趨勢，反映現時置業人士欲以房產作槓桿投資，以增加資產。

疫情逐漸緩和，疫苗陸續安排接種，限聚令進一步放寬，相信最壞情況已經過去。而銀行對後市保持正面的態度，並開始逐步放寬早年收緊按揭批核的準則，加上低息效應持續，對樓市有正面支持的作用。

今年本港樓市暫時表現不俗，市場對於樓市表現仍然看好一線，相信不少市民仍會視「買磚頭」為穩健增值的投資，料本港千萬富翁將會繼續增加。