

西半山 塵囂 一線之隔

1. Just Salad



地址：閣麟街30-34號地下B舖
 特色：美籍大廚設計18款精選沙律，顧客可從逾70款配料及22款沙律醬配搭出口味。

2. 樂香園咖啡室



地址：機利文新街8-12號地下
 特色：人稱「蛇寶」的樂香園屹立中環超過60年，必點美食為馳名雞批。

3. So Bali Bali



地址：伊利近街31號
 特色：主打泰國及印尼菜，外籍朋友極力推介，招牌菜有巴東牛肉、印尼烤雞。

4. 牛記茶室



地址：歌賦街3號地下
 特色：受歡迎菜色有沙爹牛肉時菜及清湯牛腩蘿蔔等，聽聞將於4月結業，要食趁早！



■海內外各國食肆及潮流商舖林立區內，極具中西交融特色。



■御景臺



■臻環

西半山部分成交個案

單位	成交價	建築面積 (方呎)	建築呎價
寶翠園1期3座53樓B室	1,330萬元	852	15,610元
雍景臺1座27樓F室	1,980萬元	1,350	14,667元
殷榮閣12樓C室	1,728萬元	1,226	14,095元
學養臺A座13樓B室	1,500萬元	1,334	11,244元
信怡閣11樓A室	1,530萬元	1,375	11,127元
豫苑1座1樓C室	1,015萬元	929	10,926元
學士臺2座八樓G室	820萬元	772	10,622元
莊士明德軒5樓A室	850萬元	880	9,659元

資料來源：中原地產 製表：記者 陳遠威

香港文匯報訊（記者 陳遠威）樓市交投持續萎縮，部分傳統豪宅區開始出現劈價放盤，惟豪宅租住需求依然暢旺。正如蘇豪區一帶的西半山豪宅區，靜中帶旺、交通四通八達，優越地理環境一直吸引在中區工作的白領一族和外籍人士落戶，區內環境極具中西交融特色，各國食肆及潮流商舖林立，稱得上是國際金融中心的後花園。

西半山是中產人士的傳統聚居地，造就該區高檔消費市場相應發展，當中蘇豪區便是城中有名的高級飲食地點。由於位處半山，空氣清新且可隔離塵囂，高層單位更可飽覽維港景色，加上發展商為配合住戶需求，會所設施和其他配套一應俱全。

成交少五成價微跌

利嘉閣西半山區蘇豪分行經理張智恒表示，上月政府加重辣招，目前該區二手成交已減少五成，本月至今錄得22宗成交，但較其他豪宅區，受影響情況仍屬輕微。買賣作價沒有明顯回落，平均呎價12,000元，買家以本地用家為主，部分為首次置業的上車客。不過，政府接連推出額外印花稅及買家印花稅等措施，稅務負擔增加難免影響買家入市。

5. 咖啡會館



地址：伊利近街6號閣樓
 特色：由落單沖調至執拾收銀均是老闆娘親自打理，更為客人量身定做合適口味的咖啡。

慾，專業地產聯席董事黃思朗表示，不少有需求的用家選擇棄買轉租，例如區內雍景臺，現時有意遷入該屋苑的人士以租戶為主，人數較政府出招前增加近倍，而買家則減少約五成。該屋苑約有30個單位放租，月租介乎40,000元至50,000元，本月錄得3宗成交。張智恒補充指出，西半山區範圍較大，估計現時有3,000個單位放租，平均呎租40元，租戶以來港工作的外籍人士居多。

外籍人士愛尋租盤

該區持續亦有新盤推出，如蔚然、肆然、Lexington Hill、加多近山及近期推售的Imperial Kennedy。Imperial Kennedy預料最快2015年6月落成，呎價估計達3萬元，配合連接堅尼地城的西港島線明年通車，潛力不容忽視。

蘇豪區 遊走 小型聯合國

好玩好食

香港文匯報訊（記者 陳遠威）華洋雜處的蘇豪區位於中上環，中心點處於荷里活道以南，即些利街、伊利近街、士丹頓街以至閣麟街一帶，以各式美食馳名，又名荷南美食區，「蘇豪」便是取自荷里活道南（South of Hollywood Road）英文簡稱「SoHo」之譯音。

蘇豪區位置優越，以南即半山豪宅區以至太平山山頂公園，向西是西半山豪宅區及最新潮流熱點PoHo區，往北可達中上環商業中心一帶，靠東便是夜生活蒲點蘭桂坊。乘中環至半山自動扶手電梯便可到達蘇豪區，地域雖小，但進可攻退可守，環境美氣俱佳，故不少中環白領、外籍和中產人士均酷愛流連其中。

衣食畫廊工作室林立

蘇豪位處半山，走遍各間食店，如同攀登天壇大佛，難怪美食當



前，區內居民仍可保持體態苗條。數條小街內，由港式茶餐、西式扒房，以至法、日、意、瑞、印、泰、墨西哥、尼泊爾甚至中東菜等食肆俯拾皆是，猶如小型聯合國。該區環境雅緻，除餐館外，亦有畫廊、酒吧、服裝、家具、古董、雜貨店和藝術家工作室等，漫步其中，隨處可感受到中西交融的情調。

揮春長掛運勢無益

不合適。掛畫的大小亦要恰當，曾經接觸一個客人，將逝世的狗隻相片放大貼滿整個牆壁，不但觸景傷情，亦會對戶主的氣運有弊。又有一個客人，從泰國買一個紅色的擔挑放於家中的玄關位，這就不好意思，好像說要擔重擔的意思一樣。其他如東洋刀、槍械等，由於戾氣太重，象徵鬥爭的意思，亦不宜放在家中。特別要提醒一事，許多家庭於農曆新年過後，都會忘記收起揮春等，但按照傳統，過了正月後，揮春等掛於牆身的新年飾物應要回收，因為這些東西已經退氣。而且，中國傳統節日多，不同節日有不同慶祝方式，若新年飾物長掛屋內，亦好像舊的不去，新的不來，既失去節日氣氛，又對運勢無益。

結婚照宜內不宜外

不少已婚男女都喜歡在家中擺放結婚照，但原來亦不可隨便掛，大廳屬於款待朋友的地方，不應擺放結婚照，結婚照只應放在房間內。另外，紀念先人的照片亦不宜在房間內放置太多。家中放置有先人神主牌的人士要注意，只可放在大廳及書房，房間不宜。

另傳統上，土地神主牌本應放在大門外，地主神主牌放於屋內，但由於本港單位大小的關係，一般會將土地、地主牌合併成土地地主牌放於大門外，這亦無可厚非，但嚴格來說是應該分開擺放。說了這麼多掛飾的禁忌，或許你會問：「應該掛甚麼？」掛花草樹木、山川大河就「最穩陣」，但亦要小心，不宜掛上秋天或冬天的風景畫，因為有枯萎及肅殺的意思。不同季節出生的人亦有不同的畫像配合，春天出生人士屬木，畫像可帶水；夏天屬火，畫像亦帶有木；秋天屬金，土生金，畫像最好有山；冬天屬水，畫像宜湖光山色。不同職業有不同「畫風」，若你從事金融行業，適合「滾動中生財」，畫像可以選擇「八駿圖」；教書的人士屬木，火木通明，畫像要有太陽，又或荷花等清麗脫俗的氣質；地產從業員屬土，火暖土，畫像最好就有山有太陽。（文章由記者顏倫樂訪問、筆錄及整理）柏天心師傅下期（4月12日）將介紹單位牆色的選擇、燈飾擺設要注意的地方。

按揭熱線

劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

儘管本港樓按市場尚未具備全面加息的條件，不過政府不斷為樓市「加辣」，以及推出層出不窮的樓按措施影響下，近期陸續有銀行亦因應市況調整業務策略，相繼增加新造按揭息率，故即使美國加息周期並未出現，已令市場對加息預期有所升溫，亦令有意置業的用家加添一份猶豫。值得注意，礙於銀行在按揭市場取態迥異，現時各大銀行加息步伐並未一致，而且是次加息潮主力調升浮息按揭計劃之新造按揭息率為主，因此現時市場上仍然有一些銀行提供定息按揭產品，可以讓買家有多一種選擇。

使用比例長期低企

事實上，定息按揭產品一直以來並非市場主流，然而在預期息口上升的情況下，將促使部分置業人士轉投定息按揭產品市場，以鎖定利息開支。

定息按省上車客煩惱

根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，2011年3月起，銀行多次調升按息，主要集中上調H按息率，當時定息按揭產品使用比例佔整體市場不足1%，及後經歷連續六次的按息調整，定息按揭產品使用比例逐步回升。相信是次銀行加息，有助提升定息按揭產品吸引力，帶動其使用比例上升。定息按揭計劃在市場上甚為罕見，現時市場最優惠的定息按揭計劃，包括首3年定息2.15%，其後P-3.1%（P為5.25%），並且可享現金回贈高達1%，換言之選用該計劃的客戶，最少首3年內可以穩定掌握每月供樓開支，鎖定2.15%的低息水平。對首次上車置業人士而言，可以免除利率波動的影響，計劃適用於新造樓宇、二手及轉按物業，更可有效掌握每月的供樓開支。筆者預期透過是次推介的按揭產品，可配合市場發展，並相信尤其受一批上車用家歡迎，以抗加息帶來的不明朗因素。

樓市八卦陣

柏天心師傅

家居擺設學問多多，上期與大家分享新居入伙時一些簡單的家居擺設道理，今期話你知，原來牆身掛畫亦大有學問。例如單位不可亂掛畫像，否則與命格相沖對運勢有弊無利，大廳、房間擺設掛畫亦有不同要求，不同季節、不同生肖出生的人，對於畫像的內容亦有講究。

「單身」畫像不掛為妙

掛畫首先要講求「意境」，家中最好不要放置「單身」的畫像，如一隻羊、一隻牛，甚至一個人，單身男女掛上會較難結識異性，已結婚的人士亦會導致夫妻緣薄。掛動物的畫像亦要小心，因不同生肖之間有相沖的關係，胡亂掛畫會適得其反。舉例來說，屬龍的人士不可掛狗的畫像；屬虎的人士不可掛猴的畫像；屬牛的人士不可掛羊的畫像；屬兔的人士不可掛雞的畫像；屬蛇的人士不可掛豬的畫像。牆壁掛字畫亦要考慮字面的含義，詩畫的內容不宜過分悲傷，如「月落烏啼霜滿天」之句，或是李白的《行路難》等就