



## 新光戲院歷劫生還

# 新地百億投地掀新氣象

於上月尾截標的北角郵西面酒店地盤，新地以27.22億元投得，可發展總樓面積387,504方呎，而該集團亦計劃斥資55億元獨資興建酒店。業界指，雖然酒店前景受政府新辣招影響較輕微，惟回本期較長，成本支出較多，因此酒店地一向較

## 「大酒店」人生最後樂曲

商住地盤的造價為低。

毗鄰的商場項目，地皮佔地25.19萬呎，可建樓面高達90.07萬呎，當中住宅樓面佔64%，約57.78萬方呎。新地去年中以69.1億元投得地皮，已向城規會提交申請興建10幢住宅，共710伙，其中第一期涉及東面6幢住宅及公共交通匯處，最早於2015年落成；第二期涉及西面4幢住宅，最早2017年落成，整個項目估計2019年或2020年竣工。

北 半 山  
豪宅名校林立

物業議價空間徘徊5%

他又指，市場仍在消化階段，部分業主未回歸

香港半山區一直是中產聚居地，其中北角半山即寶馬山稱之為「北半山」。於1960年代，寶馬山被開發成豪宅區，屋苑主要位於寶馬山道及雲景道，如賽西湖大廈、寶馬山花園、海天峰、雲景台、雲峰大廈等。北角區內有不少名校及大學位處該區，包括聖貞德中學、漢基國際學校、香港日本人學校（中學部）、鰂魚涌英童小學（英基學校）和樹仁大學。

橫街窄巷 牛雜蛋卷有驚喜

# 好玩好食

香港文匯訊報  
(記者 黃子慢) 在  
北角大街小巷要祭

五臟廟應不是難事，區內的橫街窄巷充斥着不少食肆。

當中不得不提的有位於明園西街的大紅袍火鍋料理，除滿足口腹之慾外，環境更是帶給你視覺上的盛宴，其古色古香的中式案几、青磚牆、紅燈籠，以及一幅又一幅藝術味濃的書法掛畫，有如置身於張藝謀的電影世界中打邊爐。



而其招牌湯底「金屋藏嬌」，名符其實於用原個焗冬瓜及豬骨雞湯做成的湯底中間藏了隻清遠雞，並加入花膠及日月魚兩種高級海味，令湯底變得稠滑，集豬、雞兩重鮮味。再配上日本黑豚肉、本地牛刺身等火

鍋配料，完全是一種高級的味覺享受。

另外，坐落於書局街的十三座牛雜絕對可滿足只是一時嘴饞的你。相比起其他賣牛雜的街邊小店，這家的價錢或許是貴了點，不過仍吸引不少



人排隊購買。店家的  
滷水汁夠濃，牛雞  
炆得入味，有口  
感，加上食材新  
鮮，吸引到長長人  
龍並不無道理。

除餐廳酒館外，區內渣華道就有家賣蛋卷的賣到街知巷聞，賣糧油起家的德成號其自製的牛油味雞蛋卷、原味雞蛋卷、椰汁味雞蛋卷長期賣到無

貨，蛋卷全部人手捲製，特別鬆化。德成號在過年前後更加瘋狂，不少人都好幾次空手來回，早在上一年的10月已經要訂定貨，否則聖誕或農曆年要買就難了。



港運城

最新成交建築呎價：9,958元



北角整體土屬東區，就地運而言，七運期間(1984-2003)正在褪氣，因此該區近廿年間大型發展幾乎完全欠奉。不過自2004年八運來臨，北角已褪氣完畢並逐漸會開始重新發展，而至九運來臨之時，該區的發展便會重新興旺起來。不過北角位於港島的凸出部分，並沒有能諷財氣大量聚集的海灣，較為有利人丁之聚集和追求財海平穩，對從事高風險投資業務的助力稍遜。

其中北角城市花園臨海而建，六運入住初期，屋苑全盤局勢都能旺財，但當轉入下元七運，即1984年開始，局勢有變，部分樓宇只旺丁不旺財，難有大發展。及後，轉入下元八運，亦即2004年開始，主窗口向西北方乾方，若能作一大裝修，全面改變，定能丁財兩旺。

城市花園臨海防「割腳水」

住戶要留意以下煞氣，西北方見割腳水，沿岸近海處，有強力的水流沖擊岸邊，呈現「割腳水」，易導致財來財去。

# 北角人丁聚集財運平穩

濕氣過重容易有風濕病。兼且見有污渠潮濕或臭爛的氣味，會導致居住者容易患有關節炎、風濕性心臟病、皮膚病等。可以安放雙龍桃木八卦鏡鎮煞，又如銅象吸財或用龍龜去化煞招財，又屬旺位可安放八白玉或植物聚財。

另外，樓房若見天斬煞，即兩大樓之間的空隙狹窄，空氣或陽光強烈，猶如將大樓用刀從半空斬成兩邊，會經常引致入住者產生血光之災、車禍、開刀、官非、事業失敗、疾病、帛損耗，所以忌投資，忌擔保，忌借貸，易招損失。天斬煞的化解，可安放銅麒麟或貔貅、八卦鏡、龍龜、龍骨柱或玉麒麟，關閉窗戶及拉下窗簾亦可。

## 港運城背靠寶馬山有利

同區港運城地形背靠寶馬山做父母山，坐向線為坐北向南，遠望維多利亞港，若能引水入明堂，必能財名可得，尤以對第2座的居住者，實屬有利，因左右有青龍砂及白虎砂護衛，易先得財，後添丁喜。

港運城部分單位窗口建游泳池及平台花園，易得內財及本地財，大利事業求財。但要留意，民康街有一個二三叉巖處相對，呈現煞氣，車輻日夜川流不息，會帶動財氣反覆流動，難以聚財。加以今年財星到臨東北之位，最宜在此方的窗口近處，擺放一對大石象向着東北方，用以吸財鎮宅之用，或擺放一隻龍龜亦可。

同時，要留意西南方「未方」在此方向見丹拿道斜路急科宜直下，適逢事業星到，留意工作在今年反覆大，最宜在此方擺放文昌塔一座，以穩定工作運。

北角港灣軒面朝有水，屬於財氣較大的格局。物業位處巴士總站、碼頭及地鐵站附近之交通樞紐。人流暢旺之地段往往水氣會被動而納氣較佳，不過，要注意大廈設計成不規則形狀，主變動較大，運程易有反覆，不利從事投機活動的人。北角慧雲峰大廈大門外恰巧是東區走廊的上橋位，車流較急，亦多少形成煞氣。而自右（白虎）至左（青龍）的行駛方向對女性較為有利。

筆者去年底已預期，今年按揭市場以中小物業表現被看高一線。究其原因，樓按措施管齊下抑壓豪宅物業買賣活動，買家紛紛轉細物業市場尋寶。與此同時，發展商今年亦乘勢加快步伐推盤，上車盤魚貴登場應市，令細價樓主導市場。值得注意，今年政府亦繼續推出資助房屋計劃，除分階段推出5,000個經銷購買免補地價居屋，另外房屋協會的資助房屋青衣「綠悠雅苑」將於4月8日起開始揀樓。買家入市前除要考慮物業5年內不可自由轉讓、買賣限制外，所涉及的按揭流程及細節也不容忽視。

根據經絡按揭研究部數據顯示，今年首三個月，新申請按揭之物業價格分布其中，以價介乎300萬元至400萬元的物業表現最佳，連三個月跑贏大市。最新3月數據顯示，300萬至400萬元物業佔整體按揭市場的比例已超過一成半，達26.1%，創有紀錄以來的新高，反映這類物業的承接力不俗。是次房協推出的資助綠屋衣「綠悠雅苑」合共三座，涉及單位近4千，實用面積介乎420平方呎至700平方呎，要為中小型住宅單位。項目以市價七折出售。

## 綠悠按揭細節莫忽視

整個項目大部分屬2房單位，佔比逾七成半，當中不乏300萬元至400萬元的單位可供選擇，另外1房單位佔一成半，入場費僅200餘萬起，其餘一成半為3房單位，售價超過500萬元。

## 壓力測試要求提高

經絡近日接獲多宗「綠悠雅苑」查詢個案，有準買家憂慮政府早前頻頻出招，影響其上車計劃。礙於「綠悠雅苑」部分按揭細節尚未落實，筆者建議買家入市前宜為自己進行最基本的風險評估，舉例現時銀行須為私人物業的按揭申請人作壓力測試，基於普遍資助房屋的按揭計劃選擇有限，一般只提供以最優惠利率 (P) 為基準的按揭計劃，「綠悠雅苑」準買家未必有與折息 (H) 掛鈎的按揭計劃可以作選擇，換言之，若以大型銀行加息後之按息計算，準買家最少須通過以 2.4 厘息率計算供款佔入息比率不少過五成的指引，即壓力測試加 3 厘後，須以 5.4 厘息率計算，而供款佔入息比率不多於 2%，由於市場對 2015 年的美國加息的預期升溫，準買家要有心理預備，一旦息口回升，供樓負擔將隨之而增加，儘管資助房屋申請按揭有政府作擔保，買家入市前宜審慎評估個人的還款能力，免失預算。