

香港仔 風情更勝昔 漁港變「娛港」

圖文：黃嘉銘

好玩好食

因有魚類批發市場及避風塘，新鮮靚貨源源不絕供應區內食肆，位於避風塘海面的珍寶及太白海鮮坊更是名聞中外食店，並成為不少外國電影的取景勝地。同時，香港仔今昔皆為本港漁民聚居地，因利乘便，區內魚蛋粉麵店林立，以彈牙、鮮味的魚蛋、魚片及魚皮餃等，招徠大量食客，雖然近日有報章指「牛丸無牛」，但對多由漁民子女經營的魚蛋粉可以投以信心一票。

記者行經香港仔舊大街，被一間以棕木為設計主調的緬泰皇宮(Thai Palace)吸引，該店開舖至今已近20年，因此積累了不少老街坊回頭客。店主推介的咖喱炒海鮮和冬蔞功湯兩道傳統泰國菜式，講求的是醬汁的濃郁，而冬蔞功湯的辛辣則可令人開胃醒神。

南區建設海鮮美食坊

此外，區內利港商場亦有稻香超級漁港，其中雞煲翅由半隻雞燉成湯，配足料花膠魚翅，雞的鮮味更勝一蚊雞。但需注意的是，周末光顧人流多，等候15分鐘左右方可入座，服務態度良好，對客人要求照顧周到，未有因客流量高而影響服務質素及效率。

講飲講食，特首梁振英在其首份施政報告建議向各區議會撥款1億元推動社區重點項目，南區區議會亦選擇花費8,000萬元打造「南區海鮮美食坊」，利用香港仔漁港及魚市場的特色，選址在香港仔魚類批發市場鄰近發展海鮮食肆，供遊客觀摩及品嚐海鮮美食，增進遊客人數及帶動南區就業機會。另一個項目為「南區珍珠頸鏈」，是連接南區多個海旁地點及興建瀑布灣觀景行人天橋，讓遊人觀賞瀑布灣和博寮海峽美景。當然，還有著名的海洋公園。



緬泰皇宮

稻香超級漁港

- A 冬蔞功湯開胃醒神。
- B 生蝦刺身。
- C 蝦餅質素廿年不倒，明星至愛。

- D 雞煲翅由半隻雞燉成湯，配足料花膠魚翅。
- E 早前推出一蚊雞(貴妃穗香雞)。

香港仔位置圖



歷史典故

香港仔原本稱為石排灣，昔日是香港地區的一個主要轉口港。有傳古時香港地區生產的石磚，大多先運到香港仔的海灣分行排列，以便運上廣州，因此海灣得名為石排灣。又傳1841年，一批英軍登陸赤柱，獲一名叫陳群的女原居民引路到香港島北部，當英兵行經黃竹坑香港圍時，向陳群詢問該處地名，她以蠶口音回答「香港」，所以整個島嶼就被稱為香港島，該地則稱為香港仔。

石排灣昔日轉口港

後來政府將香港仔命名為鴨巴甸 (Aberdeen，香港仔的英文名稱)，以紀念英國外交大臣鴨巴甸勳爵。香港日治時期，香港仔曾被改名為元香港，代表「香港的起源」。

控制八成海鮮批發

目前，在本港7個魚類批發市場中，香港仔海鮮及魚類批發市場的規模最大，內有逾20家批發商，供應市面七成至八成海鮮批發。市場一般凌晨3、4時開始運作，下午1時左右收市。另外，香港仔避風塘仍有數百漁民保留以漁船為家的傳統生活方式。值得一提的是，早在20世紀60年代初到80年代末，避風塘曾是水上夜生活中心，只因衛生問題及人們改變消費習慣而日漸消失。

■深灣單位叫租實呎在50元水平。



樓市現況

港島南區新盤不少受惠於南港島線而令價格節節上升，近日多個新樓盤入伙，令區內租賃活躍起來，貴為名人投資樂園深灣9號接連錄得租務成交，租金未至於見巔價交易，甚至有得傾。

有區內代理表示，深灣9號迄今仍有約130伙正在放租，佔整個項目逾三成，因業主叫價過高，加上屋苑交通設施仍未完善，物業丟空近半年，近月紛紛減租益用家，現時叫租一般較入伙初期低近兩成。

南港島線引入租賃活躍

深灣9號入伙迄今接近半年，不少名人為業主，合和董事總經理胡文新曾斥資1.068億元入市深灣9號一個實用面積為2,345方呎的複式戶，實用呎價4.55萬元。

過百單位未租出有得傾

然而，深灣9號現時仍有過百單位未能租出，市場消息指，項目不少名人業主都減價求租，其中包括娛樂圈好姊妹王菲及劉嘉玲，兩人齊齊減價兩成放租單位。而減租最多可謂裕泰與太子女羅詠謙，其所持的6座中層B室，去年一度叫租14萬元，實呎高見81.3元，惟近日叫租已減35.7%至9萬元，實呎52.2元。

近期租務成交當中包括9座低層C室，單位建築面積773方呎，實用面積618方呎，複式1房兩廳，望遊艇會，月租26,300元，建築面積呎租34元，實用面積呎租42.6元。業主於2011年10月以1,400.6萬元購入單位，年收租金315,600元，回報率只有2.3%。

■香港仔廣場為區內購物中心。



■避風塘海旁走廊。

■南區區議會亦選擇花費8,000萬元打造「南區海鮮美食坊」，選址在香港仔魚類批發市場鄰近。



樓市八卦陣

區仲德

香港仔的山脈是金馬崙山及加列山打下來，其中以金馬崙山來的氣脈較多，西邊一帶地方的龍氣，乃從加列山打來，而轉往薄扶林及香港仔一帶。自金馬崙山落氣以後，分出好幾支山脈，踴躍奔馳，起伏低昂，有活龍奔海之象，山巒端莊，因為山脈很長，到了半山腰，數山聚會，靜靜的睡在那裡，這便是香港仔水塘，塘底有泉水湧出，碧綠如鏡，如世外桃源。

香港仔中心是港島南區大型屋苑，共有20座，地臨海濱，面向香港仔大道及成都道，靜中帶旺，以地運計，位於香港南部，八運期間未能得到優勢。不過看樓除看地運之外，還必要看該樓四周的環境，大門坐向才可以決定，地運為

72行點揀香港仔中心

輔助性質。以本身命格適合為宜，如果命格不合，則可能會導致人事不和，是非連連。該宅屋主命格若能配合，九運開始，亦能發富發貴。

屋苑單位面積由526方呎至915方呎，景觀主要分三類：(一)望向華人永遠墳場；(二)望向避風塘海景；(三)望向內園景一帶。

觀看香港仔中心格局，全屬四隅之位，部分為連珠三般卦，可得人緣，亦得貴人助力，亦大利求取正財，事業順境。(一)海龍閣、海珍閣向南海的單位較利投資及工作進度；(二)海天閣、海登閣、海品閣面向墳場的單位，較利求取偏財及從事保險、經紀有利；(三)海湖閣、海珠閣、海珊閣面向園景的單位，較利求名及姻緣。

海峰華軒位於香港仔大道244號，盡覽

避風塘怡人海景，居住環境清幽寧靜。面向海景的單位，若能配以上佳風水布局，在窗台位置放一龍龜或金龍一對，可招納財氣。及在大門頂上放一五帝古錢，可聚財亦可旺宅化煞。

海怡望海戶易財來財去

海怡半島位於鴨洲島最西端，屋苑4期物業分布有如一對喜雀，而第10座正位於喜雀的開口。此屬「呼形喝象」，一般來說，最理想中以第10座，喜雀口中所擔的東西多為食物，喻意居於此位置的人會豐衣足食，當然再配合業主的時辰八字，加以布局，自能財喜雙臨，事業一帆風順。而大部分望海之單位求財較易，但易財來財去，必須在窗台近處放一龍龜以聚財氣，而面向園景單位則大利工作及學業運勢。

按揭熱線

劉國圖

網絡按揭轉介首席經濟分析師

定息按揭市場起風雲

今年首季大型銀行率領加息同時推出定息按揭計劃，為市場引入多元化按揭產品，及後多間銀行相繼加入，旋即掀起定息按揭潮流，根據最新數據，非主流的定息及其他按揭計劃的使用比例已創出一年新高。鑑於五月份有非銀行機構亦加入定息按揭行列，並且首度引入「漸進式」定息按揭，提升競爭力，成功引起全城關注，料定息按揭潮可延續至次季。

銀行早前上調按息，加上「增加稅率」及「收緊按揭」等種種負面因素影響，按揭市場調整勢頭延續至第二季。根據金管局住宅按揭調查數據顯示，4月新取用按揭貸款宗數按月升跌19.4%至5,439宗，涉及金額減少18.5%至149.65億元，創兩個月新低。鑑於按揭市場規模已大不如前，銀行吸納市場客源，均積極推出多元化之按揭產品應市，藉此鞏固市場佔有率，當

中的定息按揭產品可謂百花齊放，個別息口甚至罕有地與浮息按揭齊齊。

究其原因，有銀行率先以低息定按作招徠，亦有銀行推出不同定息年期讓客戶選擇，大大提升定息按揭計劃的知名度，四月份其使用比例按月增加1.7個百分點至1.9%，創14個月新高。

加息壓力日漸迫近

美國日前公佈多項數據，反映經濟逐步改善，市場正密切注視美國退市的步伐，預期有機會提早加息，因此筆者相信，雖然近日有銀行主動下調浮息按揭計劃息率，令按息出現先升後降的局面，惟隨着加息壓力日漸迫近，將凸顯定息按揭計劃的優勢，銀行之間，因此有助帶動使用比例進一步上升。