



18區「最富貴」收租客最愛

萬富翁。

4個灣仔人1個百萬富翁

灣仔區同時是名校網，加上毗鄰金鐘、銅鑼灣商業區，區內流動人口達60多萬，以致吸引不少投資者入市做收租客。區內新舊單幢樓交錯，即使是20多年樓齡，實用面積約333方呎的單幢舊樓住宅，實用呎價亦叫1.3萬元，媲美太古城，而租客以內地客、外國客及公司客為主。

美聯鄧國良表示，灣仔區住宅整體放盤量不多，而且少有大型屋苑作指標，因此每同一幢樓有盤放售，很容易吸引投資者入市，樓價亦會屢創新高。另外，近年亦有不少新盤建成，如莊士敦道嘉善軒、灣仔道尚翹峰、皇后大道東QUEEN'S CUBE、活道萃峯、莊士敦道YORK PLACE及剛入伙的告士打道尚匯。

他指出，剛入伙的尚匯的買賣放盤量約有10宗，標準分層單位實用面積叫價約3.2萬元至4.4萬元，租務放盤量約有10至20宗，實用呎租叫價約74元至91元，現時實用面積339方呎1房戶的月租叫價2.5萬元，約1,700方呎的4房戶月租叫價11萬元。至於嘉善軒的實用呎租叫價約為54至74元，尚翹峰的實用呎租約49至56元。

萬富翁。

4個灣仔人1個百萬富翁

灣仔區同時是名校網，加上毗鄰金鐘、銅鑼灣商業區，區內流動人口達60多萬，以致吸引不少投資者入市做收租客。區內新舊單幢樓交錯，即使是20多年樓齡，實用面積約333方呎的單幢舊樓住宅，實用呎價亦叫1.3萬元，媲美太古城，而租客以內地客、外國客及公司客為主。

美聯鄧國良表示，灣仔區住宅整體放盤量不多，而且少有大型屋苑作指標，因此每同一幢樓有盤放售，很容易吸引投資者入市，樓價亦會屢創新高。另外，近年亦有不少新盤建成，如莊士敦道嘉善軒、灣仔道尚翹峰、皇后大道東QUEEN'S CUBE、活道萃峯、莊士敦道YORK PLACE及剛入伙的告士打道尚匯。

他指出，剛入伙的尚匯的買賣放盤量約有10宗，標準分層單位實用面積叫價約3.2萬元至4.4萬元，租務放盤量約有10至20宗，實用呎租叫價約74元至91元，現時實用面積339方呎1房戶的月租叫價2.5萬元，約1,700方呎的4房戶月租叫價11萬元。至於嘉善軒的實用呎租叫價約為54至74元，尚翹峰的實用呎租約49至56元。



植物善用進財 過多積陰

上回講到養寵物要注意的地方，今次向大家分享種植物要面對的風水疑難。風水學上，植物屬陰性，故此家中的植物不宜太多，尤其一些太陽照射不到的地方，否則會陰氣太重，除非有陽台或天台等，陽氣夠，陰陽能夠取得平衡。

植物有不同品種，有些品種不可隨便種植，例如黃金葛、藤類植物等，這類有延伸性的植物，可以放在事業位，但就不利進財。向上生長的植物始終較好，肥厚大葉的植物有利進財。另外，有刺的植物，仙人掌亦最好不要種植，因煞氣重，除非家中陽台對正天橋或面對面動土的地盤，才可以在陽台放置仙人掌化煞(辦公室亦不宜放仙人掌)。

泥種水種配對五行生肖

其實，若希望擋煞，可於家中三壁處種鐵樹，底盤為紅色，其他較適合放置家中的植物，可以考慮紅掌花、玉蓮、白掌花、富貴竹、日本森樹，或一些小盆景等，其中日本森樹適合置於書房內，可以讓人安靜下來。方位亦講究，東南位為文昌位，利讀書功名，北面為事業位。

家中的植物一般分為泥種及水種，原來不同生肖，亦分別較適合泥種或水種，以肖豬及肖鼠為例，五行屬水，性格較傾向水種植物，雖然水會多，但水生木下，木會洩去水的氣。肖兔、肖虎的人士屬木，水生木，亦適合水種植物。至於肖蛇、肖馬屬火，肖猴、肖雞屬金，肖龍、肖狗、肖牛、肖羊屬土，火、金、土都是適合泥種植物。

假設生肖適合水種，卻已擺設了泥種植物，其實亦有方法化解，以肖鼠為例，泥為土，對肖鼠人士屬事業，放於事業位，可以配合事業發展；肖兔或虎，土則為財，所謂「我克者為財」，泥種植物可以轉放在財位。提一下，若植物枯萎亦代表氣運散去，應盡快換一盆生氣盎然的盆栽，家中不宜放置假花假草，因意味事業徒具虛名，假富貴等等。

上任特首愛養鯉魚，今屆特首就愛種花。風水學上，養鯉魚代表水，意寓吉祥財富，亦有游動的意思，做生意人士多喜鯉魚，靜中帶動。喜種花草的人士性格上偏靜，但種花要看種植甚麼花草，種盆景、蘭花或其他花草等都有不同的意思，喜種盆景代表考慮周詳，有全盤的計劃。

(本文由記者顏倫樂訪問、筆錄及整理)

灣仔融古今 動靜比自宜

香港由一個小漁港變成今日的國際大都會，灣仔蛻變故事，正正見證香港歷史變化，也是本港縮影。區內的藍屋、北帝廟、洪聖廟、以至茂蘿街、太原街(俗稱玩具街)、合和中心、中環廣場、會議展覽中心及金紫荊廣場，包涵文化歷史、商業及生活潮流，老中青代代都能在此找到集體回憶。

■圖文 梁悅琴



位 處灣仔石水渠街72號至74A號雙數門牌的藍屋，是一幢具七十多年歷史的戰前樓宇，混合中西建築風格，而其橫樑、樓梯、扶手等不少內部構件，仍然保留原先木製結構。藍屋現為香港一級歷史建築，其中72號、72號A及74號三幢外牆被塗上藍色，成為「藍屋」名稱由來，而74號A在2010年前仍由私人擁有，一直維持灰色的外牆。

「故事館」展出香港故事

2007年灣仔聖雅各福群會在藍屋地舖開設「灣仔民間生活館」，展出舊時灣仔民間的生活用品，並透過多元及互動的方式，期望引起公眾人士對地區文化保育的關注。由2012年3月開始，生活館變身為「香港故事館」。

鄰近的舊灣仔郵政局是香港現存歷史最悠久的郵政局建築，已為香港法定古蹟，由環境保護署於1993年開始作為環境資源中心一環保軒，展示關於環境保護的資料及圖片等。事實上，皇后大道東一帶近10多年因不斷有重建大計，上世紀80年代合和中心的觀光艇及頂樓旋轉餐廳是遊客必到之地，如今鄰近建有不少購物商場，未來更將有酒店、齣帖街商住項目落成，面貌又會煥然一新。

如是喜愛行山人士，可從環境資源中心旁邊的灣仔峽道上山，跨越堅尼地道及寶雲道，在寶雲道「灣坊亭」小休後，再行至姻緣石「尋求」心儀對象，又或者直上到山頂甘道的警隊博物館參觀，後經香港仔水塘道到香港仔一帶遊走。

茂蘿街提供文藝空間

若果喜愛砌模型的大小朋友，亦可到太原街(俗稱玩具街)細味不同品種的玩具、香港藝術中心於茂蘿街市區重建項目中亦提供一個以文化和創意為主題的空間，讓文化藝術界得到營運基地，同時亦為市民提供多元化的文化藝術節目和休閒場所。

及圖片等。事實上，皇后大道東一帶近10多年因不斷有重建大計，上世紀80年代合和中心的觀光艇及頂樓旋轉餐廳是遊客必到之地，如今鄰近建有不少購物商場，未來更將有酒店、齣帖街商住項目落成，面貌又會煥然一新。

如是喜愛行山人士，可從環境資源中心旁邊的灣仔峽道上山，跨越堅尼地道及寶雲道，在寶雲道「灣坊亭」小休後，再行至姻緣石「尋求」心儀對象，又或者直上到山頂甘道的警隊博物館參觀，後經香港仔水塘道到香港仔一帶遊走。

茂蘿街提供文藝空間

若果喜愛砌模型的大小朋友，亦可到太原街(俗稱玩具街)細味不同品種的玩具、香港藝術中心於茂蘿街市區重建項目中亦提供一個以文化和創意為主題的空間，讓文化藝術界得到營運基地，同時亦為市民提供多元化的文化藝術節目和休閒場所。



■灣仔海岸線填海多年，正進行中環灣仔繞道工程。

灣仔東起堅拿道，西至軍器廠街，南至寶雲道，北臨維多利亞港，是香港最早發展的地區之一，名字為「小海灣」之意，早在英國人到來前，當地村落主要為漁民，「洪聖廟」附近就是他們居住及捕魚的地方。

自英國1843年佔領香港後，灣仔成為華人主要聚居地，亦曾為英國殖民政府的軍事基地，而英國人及其他外國人則住在中環，由於城市發展及移山填海，「小海灣」早已不復見。

昔日「小海灣」

時至今日，灣仔區內居住人口只有10多萬，但卻有達60萬的流動人口每日上班和上學。作為住宅、商業、購物及娛樂一應俱存的區域，該區有不少地標建築，如中環廣場、香港會議展覽中心及金紫荊廣場等。



「白居二」按揭難比私樓

房委會上月底正式向首批獲得配額的2,250個家庭及250個單身人士發出免補地價購買二手居屋的批准信，在半年有效期內入市房委會或房協之未補價居屋。理論上，居屋第二市場以折扣價出售，而且由政府負責按揭擔保的角色，無須申請按揭保險，買家上車置業難度減少，不過居屋第二市場畢竟屬資助房屋，按揭條款亦受一定程度的限制，實際上難與私樓看齊，值得準業主留意。

資助房屋與私樓最大分別，莫過於補價折扣率、按揭年期及按揭計劃，居屋第二市場亦不例外。筆者早前提及過居屋第二市場補價折扣率影響，至於按揭年期方面，不論私樓或資助房屋按揭，均設上限，以私樓為例，根據金管局最新指引，現時私樓新造按揭還款年期最長不可多於30年。

政府支持還看樓齡批按

至於居屋第二市場按揭年期，市場上沒有一套標準指引，銀行主要參考房委會在出售一手居屋單位

設定的擔保期，而該擔保期已於去年底由25年延長至30年，期間政府會承擔物業斷供的風險，故銀行普遍會以「樓齡+按揭年期」不多於30年作為參考。因此擔保期會隨物業樓齡增長而縮短，即使個別銀行接受業主透過提供收入證明、進行壓力測驗或降低按揭成數等方法，酌情延長按揭年期，例如對樓齡較新的二手居屋批核長達25年之按揭，但整體而言，高樓齡居屋相對較難獲批長按揭年期。另外，銀行為居屋第二市場提供的按揭計劃以P按為主，更不設預先批核，相對私樓業主能夠選擇P按以外的H按或定息按揭，變得較為局限。

自從2月下旬政府推出雙倍印花稅(DSD)辣招後，業主減價賣樓，私樓造價亦逐漸回落，最新5月以實用面積計算的平均呎價按月進一步下調0.7%至每呎約8,781元，與2月歷史高位每呎約9,191元相比，累跌4.5%，惟二手居屋造價水漲船高，筆者相信，部分卻步居屋第二市場向隅客或因此而回流私樓市場尋寶，屆時市場焦點將重返二手細物業市場。