

# 灣仔環球尋味

灣仔戰後初期，區內大排檔林立，但港府因市容取締後已所剩無幾，區內三間歷史悠久的著名酒樓——龍門大酒樓、雙喜樓和英京大酒家亦已告別街坊。經過時代變遷，灣仔已成為本港百萬富翁最多地區，亦是中西美食集中地，不少食肆列入米芝蓮行列之餘，星街一帶近年更成為青年中產餐飲娛樂新蒲點，吸引區內外人士在此尋「味」。

圖/文：記者 梁悅琴



### 新入伙屋苑呎租逾50元

香港文匯報訊（記者 梁悅琴）灣仔區近期租務仍不俗，尤其今年首季入伙的壹環接連錄得租盤成交，香港置業林傑榮表示，壹環中層B室剛以月租1.88萬元租出，實用面積318呎，實用呎租59.1元。原業主2012年4月以666.5萬元購入單位，租金回報近3.4厘。

#### 壹環1房戶租2.1萬

美聯物業周東威表示，壹環高層G室，一名外區租客見該區校網優越且單位全新，遂以每月4.5萬元承租，實用面積848方呎，3房1套加工人套房，月租4.5萬元，呎租53.1元。業主於今年2月以2,039.4萬元購入，回報率2.6厘。另外，壹環中層D室實用面積403方呎，1房間隔，望山景，月租2.1萬元，實用面積呎租52.1元，租客見單位全新而租用，業主去年3月以約866萬元購入。

惟住宅始終以地利行先，靠近修頓球場及灣仔港鐵站的單幢住宅嘉薈軒實用面積呎租更達60元水平。其中，二個不同層數的高層10室，實用面積608方呎及611方呎，分別以月租3.5萬元及3.7萬元，實呎租金58元及61元。至於平價選擇方面，美聯物業鄧國良表示，灣仔杜智臺A座中層D室，實用面積354方呎，月租1.3萬元，呎租36.7元。

### 樓市現況



### 樓市八卦陣

區仲德

從前灣仔區被稱為鵝頸地，地形就如一隻鵝之長頸（長水坑），伸出頭來向維港吸水，風水學上以之為人緣旺盛之地，不過灣仔海旁的水為橫割水，興建高樓，皆易引來破財血光。幸好，自從灣仔填海後，橫割水就變了圍財水，無情變有情；自會展中心建成後，整個灣仔區都變成福祿財地。愈高的樓便愈能食水勢，財氣愈旺。

灣仔的龍脈，從太平山的龍身分支落下來，穴結完美，朝應周全，水城環抱有力，亦屬佳穴，地靈雄厚，福力很大，故灣仔亦出不少富豪。四面是海，互相拱護，遍地黃金，十分奇巧。如能宅運逢旺，宅內門路、灶、床、廁、廳、神位辦公桌位，合陰陽，氣旺必然大發，財源廣進。

區內近年落成多個新盤中，其中星域軒，來龍是由太平山分支而下，地震雄厚。遠望灣仔北之維多利亞港，水深廣闊，環抱有情，又見九龍一帶山峰羅列朝拱，天運連至八運，天地相配，入住星域軒之人士，亦能得以先富後名，財源廣進。星域軒共有2幢，每層共有約6伙，中層以上易獲財利。

#### YORK PLACE禮賓府相同龍脈

YORK PLACE外形就有如一枝文昌竹，傲然矗立於翠濠樓之中，有鶴立雞群之勢，從風水學的地形來說，灣仔中間微微突起似龜狀，維港的海水在水漲時會輕輕淹過這片高地，故為之戲水靈龜。這種地形最旺就職或退休人仕。香港的龍脈由西北落脈至東南，最著名的禮賓府相同龍脈。YORK PLACE的坐向就正好坐落於這條龍脈之上。



### 尚翹峰

皇道大道東258號  
實用面積呎租40-55元

### 識飲識食

#### 星街與日街和月街平行東西走向，星街東端至聖佛蘭士街，而西端至萬茂里，中段的星街與永豐街成直角交界。百多年前，星街小區是香港首間發電廠的所在地，當時取了《三字經》中的「三光者，日月星」，來命名發電廠附近街道，另外還有光明街和電氣街。自從出現太古廣場第3期，不少年輕企業家、藝術家及設計師陸續在此創業。鄰近永豐街23號主打法國菜的CÉ PAGE，已成為米芝蓮食肆，其經典菜式包括白松露油昆布凍天使麵伴法國Aquitaine 魚子醬、意大利野菌燴飯配香煎鵝肝等。

#### 星街歐日食肆新蒲點

小區特色食肆還有於聖佛蘭士街主攻傳統法國菜的La Fleur、日式燒肉的同日日式燒肉；在月街主理西班牙菜式的Plaza Mayor、越南餐廳 MAYA CAFE；以及於光明街主理



### CÉ PAGE

永豐街23號  
招牌菜：燒羊架、蟹腳炒飯



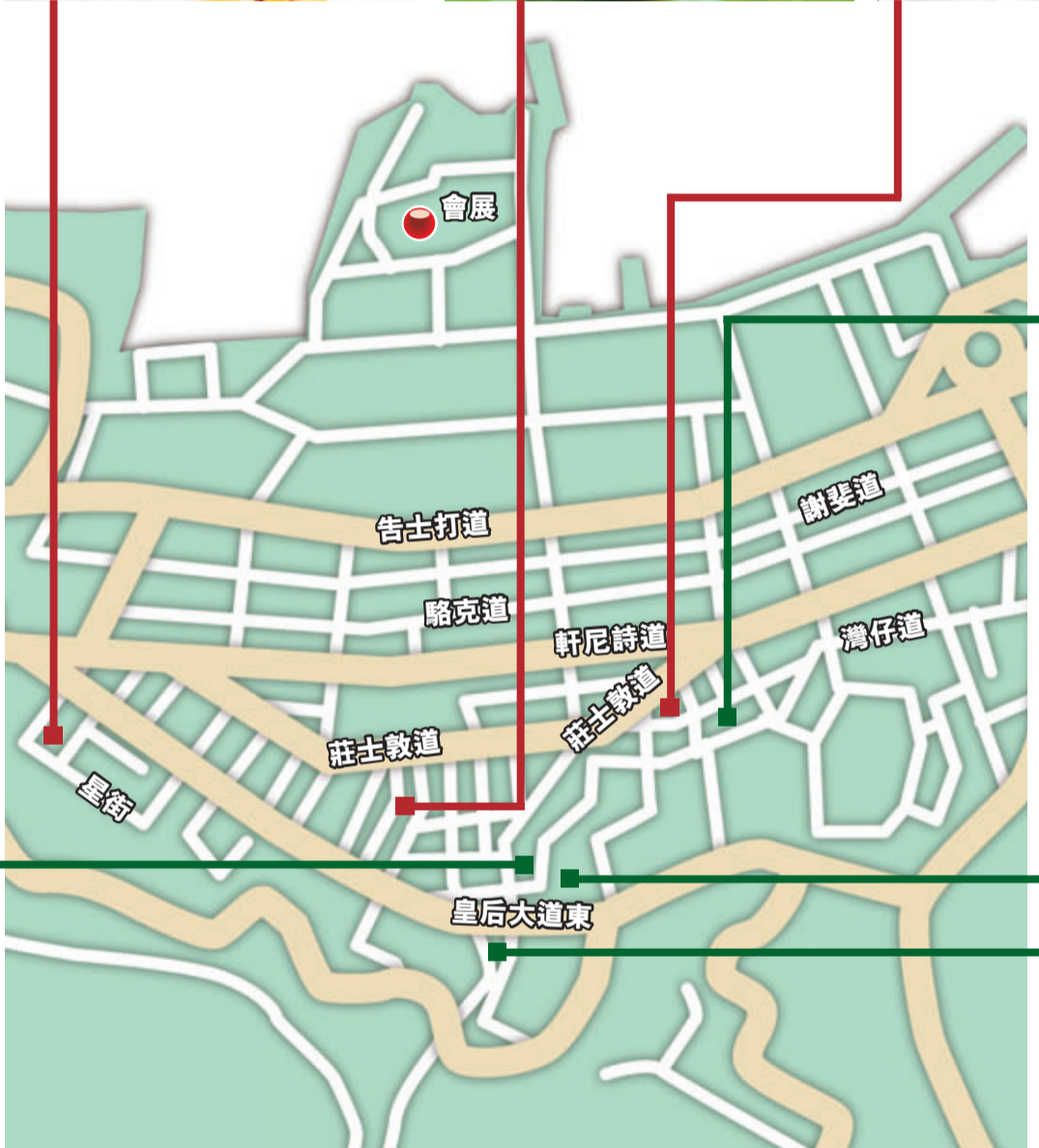
### 金鳳茶餐廳

春園街41號  
招牌菜：凍奶茶、雞批



### 原汁原味

灣仔道141號  
招牌菜：鹽焗雞、香酥魚架



### 萃峯

活道28號  
實用面積呎租50元



### 壹環

灣仔道1號  
實用面積呎租52-59元



### Queen's Cube

皇后大道東239號  
實用面積呎租50元

### 旅遊熱點



### 金紫荊自由行必到

灣仔區內一年最多活動莫過於會議展覽中心，書展、美食博覽以至演唱會都足以令到香港人及遊客目不暇給，會展旁的金紫荊廣場及觀看升旗禮地方，更成為遊客必到的觀光點，步行數分鐘便可在灣仔碼頭乘坐渡輪到對岸尖沙咀繼續觀光。

#### 繞道工程改善交通

作為香港中心地區，灣仔與毗鄰中環及銅鑼灣的商貿以至旅遊活動頻繁，以致區內金鐘道、告士打道和軒尼詩道交通擠塞嚴重。為此，灣仔海旁正進行中環灣仔繞道工程，預計2017年建成後，由海港政府大樓以西的林士街天橋開始，於中環碼頭對出設有交匯處，連接着3.7公里長隧道穿過中環及灣仔填海區，中途設有支路連接灣仔北，再穿過香港海底隧道港島入口下方及銅鑼灣避風塘海床，中途有支路供車輛由天后駛入，到達北角近城市花園後上回地面。



### 按揭熱線

劉國周  
經絡按揭轉介首席經濟分析師

### 新按揭「白居二」購高齡樓

近日居屋成交轉活，有銀行特別為白表居屋第二市場（「白居二」）買家提供破天荒全新按揭計劃，令八成居屋屋苑即時受惠，當中樓齡為20年之居屋屋苑更可享歷史性「樓齡加還款期最高45年」之按揭安排，變相為較高樓齡的居屋解封，提升居屋的吸引力及選擇之彈性。

筆者相信是次推出之「白居二」按揭計劃，有利居屋市場發展。究其原因，新計劃提供「樓齡加還款期最高45年」之按揭安排，與市場一般計劃只提供「樓齡加還款期最高30年」比較，相差達15年，新計劃可以讓買家選擇較長年期的按揭貸款，變相為較高樓齡的居屋解封，提升居屋的吸引力及選擇之彈性。

根據香港房屋委員會網頁資料顯示，截至2013年6月17日，「居者有其屋計劃」的居屋屋苑總數約有196個，撇除27個樓齡達30年及以上，以往亦須視乎情況而審批按揭之居屋屋苑，再將餘下169個按揭劃分，當中有多達140個樓齡達24年或以下之居屋屋苑即時受惠，佔全港居屋屋苑總數逾八成。值得注意的是，上述140個受惠居屋屋苑之按揭還款期可延長3年至15年不等，令買家選擇空間可隨之而擴闊，其中可延長10年還款期的有52個屋苑，佔37%最多。

至於可延長最多達15年還款期的屋苑亦達雙位數，佔11%(16個)；可延長14年還款期的屋苑佔4%(5個)；可延長13年的屋苑佔7%(10個)，其餘大部分不足雙位數。

以往銀行對審批高樓齡居屋的還款期普遍較為保守，窒礙居屋第二市場交投，銀行增加最長還款年期，不但可減低按揭貸款每月所需的供款金額，同時令更多居屋第二市場置業人士達到貸款的要求，讓買家可以輕鬆置業，相信新計劃更有助紓緩高樓齡居屋按揭的問題，增加居屋第二市場流轉速度，減低近日個別居屋單位價格上升的壓力。

增加最多15年還款期

筆者相信是次推出之「白居二」按揭計劃，有利居屋市場發展。究其原因，新計劃提供「樓齡加還款期最高45年」之按揭安排，與市場一般計劃只提供「樓齡加還款期最高30年」比較，相差達15年，新計劃可以讓買家選擇較長年期的按揭貸款，變相為較高樓齡的居屋解封，提升居屋的吸引力及選擇之彈性。

根據香港房屋委員會網頁資料顯示，截至2013年6月17日，「居者有其屋計劃」的居屋屋苑總數約有196個，撇除27個樓齡達30年及以上，以往亦須視乎情況而審批按揭之居屋屋苑，再將餘下169個按揭劃分，當中有多達140個樓齡達24年或以下之居屋屋苑即時受惠，佔全港居屋屋苑總數逾八成。值得注意的是，上述140個受惠居屋屋苑之按揭還款期可延長3年至15年不等，令買家選擇空間可隨之而擴闊，其中可延長10年還款期的有52個屋苑，佔37%最多。

至於可延長最多達15年還款期的屋苑亦達雙位數，佔11%(16個)；可延長14年還款期的屋苑佔4%(5個)；可延長13年的屋苑佔7%(10個)，其餘大部分不足雙位數。

以往銀行對審批高樓齡居屋的還款期普遍較為保守，窒礙居屋第二市場交投，銀行增加最長還款年期，不但可減低按揭貸款每月所需的供款金額，同時令更多居屋第二市場置業人士達到貸款的要求，讓買家可以輕鬆置業，相信新計劃更有助紓緩高樓齡居屋按揭的問題，增加居屋第二市場流轉速度，減低近日個別居屋單位價格上升的壓力。