

港島區大坑發展超過140年，是傳統住宅區，北貼天后，南接渣甸山，西北面是香港島主要購物及娛樂區域銅鑼灣。昔日的大坑是一條漁村，當年因有一大坑流入大海得名。今天的大坑搖身一變成為「港島區美食天堂」，食肆超過200間，著名的包括演員谷祖琳主理的甜品店《小甜谷》；傳統明星飯堂《民聲冰室》；真正港式大排檔《炳記茶檔》等。不過讓人意想不到的，由天后站出來，走入大坑區，車聲漸沒，人流漸退，唐樓與新式樓宇新舊交織，在大坑不單食到美味，更能食出歷史。

■圖／文：香港文匯報記者 蔡明暉

雖然大坑是香港有名的美食區，但這裡沒有大型連鎖食肆，白天亦沒有旺角和銅鑼灣般繁華。當你走進浣紗街和施弼街等，驚喜不斷，因為每幾步就有一間食肆，各式居酒屋、甜品舖、台灣小食等特色小店盡現眼前。附近居民自然日日大飽口福，身為識飲識食的香港人，當然亦不可錯過。

日式料理 新舊俱全

雖然日本餐廳在香港遍地開花，但熱愛日式美食的朋友來到大坑，一樣可以有新發現。《0.5°新派日式料理》隱藏於小區人流較少的一角，菜餚用不同日式材料隨意配搭，加入特別元素，餐具亦相當精緻。就午餐而言，一位用餐約170元，收費偏高，不過有齊前菜、湯、主菜和甜品，配合充滿情調的特色布置，算是值回票價。當中煙燻味噌法國野雞仔肉質嫩滑，味道不俗，可以一試。

如果想食正宗日本拉麵，可選2010-2011年度「全日本拉麵大賽」獲獎日籍拉麵師傅小林宏次駐店的《拉麵來》，價錢和連鎖拉麵店差不多，一碗大約88元。當中「期間限定」黑蒜油拉麵的湯底很濃郁。

「銅記」散步 細嚐甜品

大坑餐廳十分多，不過如果仍覺得「唔夠喉」，可以散步走回旺角銅鑼灣希慎道一帶。其中位於開平道角落的餅店《Zoe Cafe》，是甜品愛好者或三五知己聚首下午茶的地方。

參觀古蹟 體驗文化

美食以外，大坑有着不少歷史建築，包括蓮花街的百年古廟蓮花宮、藏身於唐樓群的百年客家石屋、第二巷4號和施弼街8號的「戰前唐樓」。區內新建的歐式餐廳和日式石牆等新舊建築融合，在這個傳統住宅區遊走，不妨放慢腳步，享受這片寧謐角落，舉頭望天，更可能發現一群群高飛的小鳥。

事實上，古廟蓮花宮不但歷史悠久，原來還大有來頭。蓮花宮建於1863年，是香港一級歷史建築，同時也是香港電影《火龍》的拍攝場景之一。另外每年中秋節，大坑舞火龍隊伍皆會在此出發，一條長67公尺的火龍，插上逾萬枝線香，在大坑街道上飛舞翻騰，延續這個源於19世紀，居民為求消除瘟疫所創的傳統習俗，「大坑舞火龍」更在2011年列為第三批國家級非物質文化遺產。

漫遊大坑食出歷史



■《拉麵來》的裝潢十分有日本風味。



▲「期間限定」黑蒜油拉麵。



■開平道角落餅店《Zoe Cafe》。



■三五知己聚首，最適合吃甜品。



■古廟蓮花宮是大坑舞火龍隊伍的出發點。



■谷祖琳主理的甜品店《小甜谷》。



■午餐什錦魚生飯。



■Lunch Set 頭盤，三款刺身加四款前菜。



■《0.5°新派日式料理》隱藏於小區人流較少的一角。



■煙燻味噌法國野雞仔肉質嫩滑。



■真正港式大排檔「炳記茶檔」。



■老舊的唐樓中間，時時也有新派街頭壁畫。



■施弼街8號「戰前唐樓」。

豪宅盤叫價料續跌

香港文匯報訊（記者 黃子慢）在樓市調控下，各區二手交投零落。東半山及跑馬地8月份共錄得31宗成交，以實用面積計，平均成交呎價約為2.1萬元。美聯物業董事劉文華表示，8月份成交量雖較7月份的26宗多5宗，但仍然比正常時期的約60宗低近一半。他直言，在「3D」辣招干擾下，樓市難有起色。

劉文華指，該區的議價幅度約5%至10%，當中部分位置及景觀較靚的放盤議價大於10%。業主叫價亦見有3%的回落，劉表示，以現時市況推斷，至年底，業主叫價或有10%的下跌。

區內租金錄3%跌幅

至於租務市場方面，劉文華指，6月至8月為市場傳統旺季，由於家長開始因子女上學原因搬至該區。單8月成交宗數達137宗，較7月86宗上升59%，平均實用面積呎價約為43元至60元。他表示，區內租金錄得3%的跌幅，而個別單位的跌幅更達8%至10%，主要因區內現時放租單位的銀碼較大，而市場陸續消化4萬至6萬的盤源。劉更預期，於傳統旺季結束後，區內租金至年底會逐漸下跌。

香港半山區一直是中產及富有人士的聚居地，其中銅鑼灣半山即渣甸山稱作「東半山」。區內細分後，大坑道一帶沿路有不少大單位老牌豪宅，例如龍園，不少樓齡多於30年。大坑北貼天后，南接渣甸山，西北面則是香港島主要購物及娛樂區域銅鑼灣。區內亦不乏著名學府，如香港真光中學及皇仁書院。

文昌位掛蔥利學業

開學了！家長最想子女學業進步，身體健康，精靈聰明，家居風水可如何配合呢？東南為「文昌位」，建議可於子女房間東南面掛一棵蔥，應節之餘，亦可取個「聰明」意頭。你可能会問：「咁擺幾耐？蔥會變壞嗎。」其實放大概一星期就可以了。

除掛蔥外，東南位亦可放書包、書架，因屬木，有助孩子讀書。另外，北面為「官星位」，屬水，可以放一個水晶球，孩子讀書亦會更專心。若希望兒子讀書好，精靈健康，可在東北方位，即玄空飛星的八白位置放8粒石春；女孩子則在西面放8粒石春，都有幫助。

地運佳易出狀元

至於單位附近的環境，最好景觀休閒，如園景，又或有山有水等，亦可以有圖書館、學校等，但最好不要車來車往的環境，太複雜的環境會令小孩無法靜心讀書。附近有學校或圖書館，當區會聚集一群讀書的學生，物以類聚，亦有幫助。

至於單位的樓層，太低會採光不足，最好住在10樓以上，但住太高無法迎風

聚氣。

選擇地區方面，其實只要小朋友用心讀書，哪一區都可以作育英才，但某些地區由於地運影響，會較容易出「狀元」。

如最近北面有官星，天水圍就出了個狀元，香港的東南方位亦理想，例如筲箕灣、太古城、將軍澳等，另銅鑼灣能望中央圖書館的樓宇亦不錯。方位較弱的地區為西九龍，因為沙塵滾滾，小孩難以安靜讀書。

值得一提的是，九龍塘筆架山一帶地運帶文化氣息，故附近都有城市大學、浸會大學，該區亦較多名校。中西區亦多名校，因為中西區屬金，八運時期屬土，土生金，中西區於八運時期屬當旺的地區，不過2023年後的九運屬火，火克金，西環的地運會較弱。

（本文由記者顏倫樂訪問、筆錄及整理）

按揭熱線

踏入下半年，本港樓市受到美國聯儲局的退市言論影響，觀望氣氛再度轉趨濃厚。儘管新盤接力登場為市場注入動力，惟整體成交未有明顯改善，按揭市場表現備受拖累。然而樓價持續企穩，2013年至今有不少業主見物業有所升值選擇將物業加按，以套取現金備用或作投資用途，因此帶動加按比例創有紀錄新高。

根據按揭按揭轉介研究部數字顯示，以建築面積計算二手住宅平均呎價，2013年8月份錄得7,203元，按月仍有0.2%升幅，而首8個月累計升幅達3.6%，期內透過按揭加按套現的客戶，累計佔整體按揭比例已超過一成，達11.1%，不但較2012年全年的8.1%增加3個百分點，更創2004年有紀錄以來新高。

按揭成數設限額

業主要留意，現時加按套現的金額須按照物業最新估值，並根據金管局最新的按揭成數或貸款額上限指引再減去尚欠貸款額計算。換言

加按物業要留神

之，700萬元以下物業的自用物業申請加按套現，銀行只能提供最高估價七成按揭貸款，但貸款額不可超過420萬元；而700萬元至1,000萬元以下物業，銀行只能提供最高估價六成按揭貸款，但貸款額不可超過500萬元，至於1,000萬元以上物業，銀行只能提供最高估價五成按揭。

銀行估價有參差

至於銀行審批時間，亦會視乎物業本身是現契物業加按套現還是按揭物業轉按套現而定。以經絡客戶夏小姐為例，見手持之港島區自住物業已升值至650萬元，遂決定加按套現，由於夏小姐手持的為現契物業，銀行審批速度較按揭物業快，只需一兩星期便獲悉批核結果，較一般按揭物業牽涉贖契及重新簽訂按揭契約等需時逾一個月為短。鑑於銀行之間對於加按套現沒有劃一的審批標準，估價亦有參差，建議有意加按套現的業主事先向按揭專家查詢相關程序。



樓市八卦陣 柏天心



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師