

■下午茶可數
番杯Mocha(左)
或Latte(右)。

■「Coco
Espresso」的客席
咖啡師，包括世界咖
啡拉花大賽總冠軍
Kim Yeung。

■香港藝術中
心門口貼了梁志
和的《不只喚起記
憶的名字》。

■在會展Art
One漫步，增添
不少藝術感。

■天橋畫廊
上有50條色彩
繽紛的彩
柱。

■經典漢
堡包肉質鬆
化。

■星街型格
酒吧「Ted's
Lookout」。

■中午的
「Ted's Lookout」
看似餐廳。

■卡邦尼青
豆意大利飯味
道不錯。

■天花上掛
有不少大型復
古吊燈。



提到灣仔，很多人會想起有名的香港會議展覽中心和金紫荊廣場，再不就是充滿懷舊氣息的藍屋和綠屋，不過這些都不是今天要帶大家去的地方。今天想要教教大家在灣仔做懂生活識享受的文藝青年，我們會先漫步充滿歐陸風味的星街，再於型格酒吧午餐，然後走進畫廊充充電，看畢再呷杯咖啡食件餅。誰說灣仔最有異國風情的地方，只有充滿情色酒吧的駱克道呢？

文/圖：香港文匯報記者
蔡明暉

閒逛灣仔 做一天文藝青年

後因顏色褪掉，於2005年翻新，並以鋁板重新製作。這兒亦是劇集《法網群英》和《有房出租II》的其中一個拍攝場景。

畫廊薈萃 享受藝術

要做文藝青年，當然不可以缺少藝術修養。位於灣仔會展的藝術畫廊中心Art One就集中了9間畫廊，讓大家可以一次過看9個不同的藝術展覽。最近Art One有來自內地的當代藝術家唐暉和周金華的個人展覽。如果還未滿足，可以步行往位於港灣道的香港藝術中心，基本上整個藝術中心的設計均與藝術有關，中心門口貼了名為《不只喚起記憶的名字》的設計，進入場內舉頭望天，就有陳閃的風箏裝置作品，甚至連底層地庫至五樓的任何一個訪客廁所，都有6位設計師所設計的廁所系列。另外藝術中心亦有包氏畫廊、不同的劇院和藝術精品店，相信可以滿足不同文青的胃口。

歎下午茶 呷啡食餅

逛了整個下午，難免會有點餓，是時候找個地方歎下午茶。在灣仔鬧市，到「Coco Espresso」可數番杯優質咖啡。咖啡店以深沉灰黑為主調，外國風格設計，喜歡陽光的朋友可躲進內堂的天井一隅，享受片刻寧靜。然而這家咖啡店最吸引人之處，是台北「Artista Peretto」老闆兼首席咖啡師、世界咖啡拉花大賽總冠軍Kim Yeung為這裡的客席咖啡師，如果好運，咖啡上的拉花就是出自他手筆。最後在離開灣仔之前，不妨到甜品大師、前帝苑行政總廚Tony Wong所開的「Patisserie Tony Wong」買件酒店級水準西餅，好睇之餘同樣美味滿分。

夜遊月街 變身遊客

由星街小路走向月街，你將會發現3張整齊排在灰色水泥地台的陳舊木椅，這裡看似是間餐廳，晚上會變身為一間型格酒吧。在「Ted's Lookout」，經典漢堡包最出名，肉質鬆化，十分多汁；餐廳的意粉則每星期都會轉換口味。外國人老闆閒時會與客人聊天，在這裡用餐，感覺有別於一般餐廳，有幾分似遊客。

走出星街，回到灣仔，可參觀橫跨軍器廠街、軒尼詩道及皇后大道東的行人天橋畫廊，橋上有50條色彩繽紛的彩柱。彩柱是由灣仔區議會、灣仔民政事務處及聖雅各福群會於2000年，邀請區內兒童、青少年、婦女、長者及弱能人士，以指紋拼貼畫製成的《灣仔五十景》，

灣仔配套成熟租賣旺

香港文匯報訊（記者 黃子慢）灣仔區鄰近金鐘及中環金融中心，配套發展成熟，出入交通方便，向來租賣兩旺。該區近年亦不乏新盤入伙，例如由華置及市建局官商合作發展的街市活化地產住宅項目「壹環」，在2011年6月取得入伙紙，同年11月以樓花盤發售，今年首季入伙。

壹環租市活躍

位於灣仔道1號的壹環，前身為灣仔街市，基座仍然保留原有街市建築外形，物業全幢樓高35層，合共237個單位，建築面積由415方呎至1,193方呎，實用面積由318方呎至855方呎，間隔由開放式至3房。壹環會所設施包括室內泳池及健身房等，物業於今年初入伙，租市活躍，本月至今暫錄得1宗租務成交。美聯首席高級營業經理鄧國良指，由於大部分放盤獲承租，因此令成交比上月同期減少，現時市場上放盤約有13個，以3房戶為主，實用面積呎租平均約61元，入場租金1.9萬元。

萃峯連租放售

鄰近的萃峯位於活道28號，入伙僅2年，單位總數130個，分層建築面積由908方呎至1,551方呎，實用面積由680方呎至1,186方呎，以大則為主，間隔2房至3房。大廈6樓及7樓為會所及空中花園，設施包括室內泳池、桑拿浴室、健身房、宴會廳、兒童遊樂場及燒烤區等。本月暫未錄得成交，現時市場上放盤約有40個，他指因大部分單位連租約舊稱下環的灣仔，是一個人口流動相當大的區域，雖然區內居住人口只有十多萬，但通勤人口卻高達數十萬，每天於區內上班上學。由於住宅、商業、購物及娛樂一應俱存，加上毗鄰中心商業區中環及大巴、電車及渡輪等服務。此外，該區亦有一些摩天大廈和地標建築，如中環廣場及香港會議展覽中心等，均是遊客的主要到訪景點。

香港仔地運簡介

南灣御園可賺陰財

南灣御園是向海發展，屬香港仔區的最新住宅。該物業為單幢物業，戶戶向南，外望海景，其中A室及E室設有對流窗，形成南北對流，光猛通爽。而C單位景觀最優美，全海景，大利遠洋求財及投資人士，但因水流不深，必須布以奇門聚財寶箱，財程方可凝聚。南灣御園共有5個頂層戶，兩個單位連天台。值得注意的是，南灣御園背靠香港仔華人永遠墳場，個別單位（如A室的工作平台、B室的客廳）可以望到甚為「開揚」的墳景。可賺取陰財，大利從事偏門行業如經紀及保險人士住居。不過要留意健康易出問題，最好在睡床邊放一化病葫蘆。

至於整個香港仔的山脈是金馬崙山及加列山打下來的，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，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，這便是香港仔水塘，塘底有泉水湧出，碧綠如鏡，再轉往田灣區落脈。

香港仔中心重命格

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。不過看地運為輔助性質。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。

買相連單位要付DSD？

相連」則是指買家購入單位後，再向屋宇署入則將兩個單位打通，故購入時有機會被視為兩個單位，在涉及兩張樓契的情況下則需要支付雙倍印花稅，相對較為複雜。

買前注意樓契

舉例說明，陳先生心儀李先生手持之兩個比鄰單位（單位A及單位B），欲向李先生出價購買，假如陳先生在购买前，李先生經已向屋宇署入則打通單位A及單位B，並將兩個單位合併為一張樓契，上述買賣將不會涉及雙倍印花稅。不過假如李先生之單位A及單位B並沒有入則打通，而且牽涉兩張樓契，情況將截然不同，因為陳先生分別購買單位A及單位B已涉及了兩個單位的買賣，即使單位購入作自用，陳先生仍需向政府繳交雙倍印花稅。因此買家購買「自製相連」單位，不但要留意單位的售價，現時亦要留意樓契的問題，以免有所損失。

「相連」分兩種

事實上，換樓改善居住環境乃不少中產的目標，因此一些面積較大的單位，以至豪宅物業曾經備受換樓市場追捧，而當中連平台、連天台、以至複式及相連等特色單位更加是有市有價。筆者以往曾解釋過「原裝相連」有別於「自製相連」單位，最主要原因，一般「原裝相連」在落成時本身單位已經是相連，只涉及一張樓契，因此在購買時只需注意按揭成數限制便可；但是「自製

樓市八卦陣

區仲德

風水命理顧問兼運師

田灣位於香港島南區西南部的香港仔，香港仔中心以西，雞籠灣（華富邨）以東一帶。田灣是一處谷地，部分地方後來發展為工業區，現存仍然有新英工業中心和大生工業大廈等。香港仔早年是傳統漁港，經過多年發展蛻變成住宅區及旅遊勝地，海旁一帶高樓如港麗豪園及南灣御園拔地而起，保留濃厚的漁港情懷。

港麗豪園由兩幢住宅大廈組成，提供235個單位，單位享避風塘美景。因部分背山面海，有利外洋投資發展，亦利從商發展人士居住。同區的南灣御園提供180伙，戶戶有露台，可欣賞對開避風塘美景。物業座數為1座，提供2房至3房，2009年入伙。景觀面向東南有海洋公園景、面向正南有威尼斯式漁港海景、面向西南有迪士尼煙花海景。

按揭熱線

劉國園

經絡按揭轉介首席經濟分析師

自從政府推出辣招及收緊按揭壓抑樓市，物業成交持續減少。隨着內地客絕跡市場，現時買家幾乎只剩下自住用家，用家置業原因不外乎是「上車」及「換樓」。有人認為現時「上車」較為困難，不過筆者認為現階段「換樓」也不容易，除了備受收緊按揭的限制，買家購買特色戶時更要格外留神，稍一不慎，即使買入作自住用途，亦隨時要賠上雙倍印花稅（DSD）。