

都市郊遊樂 香港仔尋幽

「郊野公園」一詞近期與本港樓市扯上關係，觸動普羅大眾的神經。到底政府最終會否在郊野公園上動土建屋，現階段討論仍是言之尚早，但可以肯定的是，連番的報道，直接間接地提醒香港人，郊遊的確是一個成本既低但享受極好的活動。是次本報將為讀者介紹各區特色的郊遊地點，其中南區的香港仔郊野公園，出入市區便捷，遊人可乘搭公共交通工具前往，而且附近環境清幽，可飽覽南區一帶景色，屬熱門行山路徑。

■記者 黃嘉銘



■園內設有自然教育徑，成為不少學校的熱門郊遊地點。 張偉民攝



■香港仔郊野公園設備多元化，滿足不同人士。 張偉民攝



■旅遊人士可在香港仔上、下水塘堤壩，觀賞青翠山谷。 張偉民攝

今年重陽登高雖已過去，但秋風送爽，也送來遠足的好時機。據漁農署資料顯示，位於港島徑第三及第四段內的香港仔郊野公園，是香港最早開拓的郊野公園之一，1977年已被政府劃定為郊野公園，佔地423公頃，覆蓋港島南面山坡，包含金馬倫山、田灣山、香港仔上、下水塘，北面則為灣仔峽、東至布力徑、南面為黃竹坑。

除香港仔外，香港仔郊野公園還有多個入口，分別可在灣仔峽沿布力徑、灣仔峽沿香港仔水塘道、南風道沿金夫人馳馬徑及山頂沿貝路道進入。而第三段的起始貝路道正正是香港仔水塘道西邊的嘉諾撒培德書院側。

下水塘逾百年歲月

值得一提的是，香港仔郊野公園環繞着香港仔上、下水塘。兩水塘於1931年建成，是港島區最後建成之水塘。時至今日，圍繞着這兩個水塘的土地已經長出一片茂密的樹林，旅遊人士可站在水塘堤壩之上，觀賞青翠的山谷在四季中自然的變化，壯麗景色一覽無遺。

其中，香港仔下水塘前身為大成紙廠私人水塘，建於1890年，堤壩於1900年加高18米。當時大成紙廠與香港政府協定，為鴨洲居民每天提供6萬加侖食水。直至1920年代，英國政府為解決港島西區食水問題，花費46萬元買下香港仔大成紙廠私人水塘，把它改建成公用水塘。並在1931年於水塘上游加建香港仔上水塘，在1931年12月15日由當時港督貝爾主持開幕儀式。

港島唯一傷健樂園

此外，公園內設備多元化，當中包括自然教育徑、樹木研習徑、健身徑、太極台、遠足徑、傷健樂園、燒烤區等，一直以來都是不少學校的熱門郊遊地點。此外，公園內設有多條郊遊徑，包括四色郊遊徑、香港仔自然教育徑及香港仔健身徑。亦是整個香港島唯一設有傷健樂園的郊野公園，園內設有輪椅徑，讓傷健人士也可親身欣賞郊外的景色。鄰近更有小食亭及燒烤場，為傷健人士提供不少方便。

有愛好郊遊的人士指，在公園內，旅遊人士現在所享受的林蔭，全賴戰後造林和多種闊葉類樹木的再生而成，比較常見的有紅膠木、木荷、大頭茶、鴨腳木及崗松等。

交通方面，可在銅鑼灣景隆街乘專線小巴4A或4C，或在灣仔莊士敦道的專線小巴4B，均可抵達香港仔石排灣，再沿着香港仔水塘道上山，就可到達香港仔郊野公園入口。又或在銅鑼灣堅拿道天橋下的大型巴士站，選坐途經香港仔海濱公園之38、42、72及77號巴士，均可到達香港仔市中心。

行山初哥長春社帶你「綠遊」



■位處香港仔郊野公園的港島徑第三段全長約6.5公里，走畢需時約1小時45分鐘。 張偉民攝

若市民有意跟專家一起登高的話，可參加港燈與長春社合辦「綠遊香港」，每月設團帶遊港島及南丫島。其中，港島區設三條主題路線，涉及香港仔郊野公園、大潭郊野公園及龍虎山郊野園，部分路線涵蓋港島徑。活動日期為每月第3個星期日(7月及8月休團)，最近日子為本月20日，時間由上午9時半至下午1時，費用每位40元，但不包括交通費，集合地點為各路線之起點。詳情可瀏覽www.cahk.org.hk。

漁農署推路線App

喜歡「自助遊」的朋友亦可使用兩套專為活動而製作的生態旅遊徑指南和「綠遊香港」智能手機應用程式，程式內列載有8條生態文物徑的路線位置、沿途景點、觀賞特色、前往方法等，更提供最新天氣預報及詳細路線地圖，以及為行山人士提供旅遊備忘和小貼士。而漁農自然護理署亦緊貼潮流，推出行山App，有齊各路段資料，可因應自己體能和時間而選擇合適路段，程式免費下載，支援iPhone及Android。



■郊野公園毗鄰香港仔市中心，提供交通及補給物資的便利。 張偉民攝



香港仔豪宅居屋選擇多

香港仔特色多的是，傳統漁村風味隱藏在高樓大廈，而區內物業也受到投資者歡迎，新盤如深灣9號，而二手細碼盤以至居屋也能迎合各類人士需要。中原地產周世康表示，近日便有居屋雅濤閣單位沽出，涉及4座高層F室，業主開價370萬元後獲買家積極議價，最終微減8萬元以綠表價362萬元賣出，折合實用呎價8,578元，創出同類兩房實用呎價新高。

據了解，原業主於2001年以綠表價119萬元購入上址，是次沽出單位獲利約243萬元，單位升值達2倍。

此外，美聯物業蘇玉燕表示，日前促成一宗香港仔中心2房單位的成交，由投資者以約430萬元承接。單位為1座中層6室，實用面積呎價成交9,598元，投資者為資金找出路，購入單位作長線投資。原業主轉售賬面賺約160萬元，物業轉手升值約6成。

香港仔近期二手成交

單位	實用面積	成交價	呎價
香港仔中心座中層6室	448方呎	430萬元	9,598元
香港仔中心F座低層4室	485方呎	428萬元	8,825元
建輝大廈中層D室	310方呎	317萬元	10,226元
仁勝大廈低層B室	282方呎	271.5萬元	9,628元
南灣御園中層E室	491方呎	488萬元	9,939元

記者 黃嘉銘



樓市八卦陣 柏天心

西面樓盤財運加強

買賣樓花，首先要留意物業的地理位置，八運期間(2004至2023年)落成的樓宇，南區及西區都屬好方位，南區屬火，帶有「開心喜慶」的性質，西面屬金，適逢八運屬土，所謂土生金，可以加強財運。至於東北位置帶有財氣，北面屬水有官星，都屬不錯的方位。

以本港的位置來區分，港島區即南區及西區位置最好，九龍區要數荃灣及尖東、尖沙咀一帶，新界北則帶有官星，對事業有幫助。另外，相比起單幢新盤，屋苑式物業有較強的聚氣能力，亦帶有旺丁旺財，易得貴人助力，單幢物

單幢樓花曲高和寡

業曲高和寡、孤峰獨聳，對於工作運、人緣都較遜。

揀選新盤，除方位外，亦最好實地了解樓盤周邊環境，如果家庭有小孩正在讀書，就最好選擇周邊有學校、文化設施的樓盤，物以類聚，例如香港仔、南區等。一些位於鬧區的新盤，如尖東等，即使方位不錯，但因位處繁華，對於小孩讀書沒有益處，容易令人緊張、專注力弱，這類新盤較適合經營生意人士，或子女已長大成人，或子女留學他國的人士入住。

新盤若能背山面海，於風水上有利，則更為理想，薄扶林、香港仔、東北區都有不少這類新盤；相對而言，九龍南一帶的新盤，雖然向海，但並無靠山，貴人助力就會較弱。

樓花並未落成，不像二手物業可以入屋了解情況，準買家只能靠樓書了解單位的內部擺設與方向，買樓時要更加小心謹慎。一個單位的座向，根據客廳窗戶或露

台的方向決定，因為本港夏天吹東風或東南風，故單位向東面或東南面最好，西斜單位會太熱，向北則於冬天會太凍。

屋苑忌選頭尾座數

準買家亦要注意「樓望樓」問題，最好景觀較開揚，望園景亦可納氣，低層5樓至20樓都可以，單位望街景或對正馬路，就最好居於20樓以上。另外一點，居住屋苑式物業人士，選擇第1座及最尾一座的風水亦較差，原因第1座失去左青龍、右白虎，貴人力量不足，尾座則有「水尾」意思，納財不足。

單位佈局亦最好呈「長方形」，不要缺角，不同方位缺角對戶主亦帶來影響，東北缺角會少財氣，北面會少事業運，東南缺角會影響小孩子讀書等等。

(本文由記者顏倫樂訪問、筆錄及整理) ■柏師傳下期將分析樓花樓層選擇、特色戶需注意地方、錯誤選擇時要如何應對等問題。



按揭熱線 劉國圓 經絡按揭導介首席經濟分析師

樓花按揭可望跑出

自從政府收緊按揭及於本年初推出新辣招，至今接近一年時間，期內鎖緊市場購買力，拖累整體按揭需求。不過近日有發展商重推九龍站上蓋新盤，配合多重優惠，當中包括替買家繳付部分稅款，變相令樓價有所折讓，吸引買家入市，此舉令積壓多時的購買力瞬間釋放，更錄得超額認購。受今次新盤熱效應影響，筆者預期隨後推出的新盤有機會爭相仿效，推出更多不同的優惠，預期第四季之樓花按揭將會跑贏大市。

發展商紛推具競爭力優惠

筆者認為，近月新盤推售速度加快，反映發展商已適應《一手住宅物業銷售條例》，預期第四季不乏新盤陸續登場，屆時各大銀行將把握最後一季爭取生意的機會，紛紛推出具有競爭力之按揭優惠吸客，料新盤按揭戰將更趨白熱化，若銷情理想，可望帶動樓花按揭註冊表現創佳績。



■天璽參觀情況。 資料圖片