閒遊山頂 逃離石屎森林

■約8分鐘纜車車程由鬧市攀升至山頂，高樓大廈頃刻變得有如模型一樣。 記者張偉民 攝

■維多利亞港兩岸風景盡收眼簾。 記者張偉民 攝

■凌霄閣摩天台俯瞰維港景色，是大部分人遊覽山頂的例牌行程。 記者張偉民 攝

「太平山頂老襯亭望落嚟香港幾多老襯！」如今「老襯亭」轉建為凌霄閣，繼續成為香港海拔最高購物商場。作為香港地標的太平山頂，每年引來數以百萬計遊客，也是不少港人休憩或拍拖勝地，壯麗維港景致，購物飲食玩點，為遊客帶來多元化旅遊體驗。而且，遊人更可漫步港島徑，走進本港頂級豪宅群中，欣賞傳統歐式建築，猶如進入時光機，穿梭「古董」與「現代」的不同時代之間。

■記者 黃嘉銘

擁有世界三大夜景之一的香港，要欣賞維多利亞港的璀璨，太平山頂絕對是不二之選。不過，山頂的日間景色亦不容忽略，區內有多條行山徑，既可感受大自然景色，也可俯瞰維港兩岸，吸引力不遜於夜景。事實上，大家口中的山頂，正式名字其實是爐峰峽，除了是凌霄閣、山頂廣場等所在地外，亦是山頂道、夏力道、盧吉道、柯士甸山道的交匯處。

纜車瞰維港景致

1888年5月30日，前港督德輔爵士為山頂纜車主持揭幕儀式，從此纜車成為山頂主要交通工具之一。由中環花園道乘坐山頂纜車登上太平山頂絕對是一趟難忘的體驗，以鋼索拖行的纜車依山坡斜斜從海拔28米攀升至396米，全程只需約8分鐘，由原本包圍左右的高樓大廈，頃刻之間全部變得有如模型一樣，既開揚又壯觀，沿途可俯瞰維多利亞海港景致。

除可乘纜車感受百年情懷，纜車總站還特設歷史珍藏館，15個不同主題的展櫃，收藏200件珍貴歷史文物，早期的職員制服、老照片、檢票機、車票，以至古老動力系統、第一代纜車車廂等，再次展現在大家眼前。

凌霄閣吃喝玩樂

此外，到老襯亭，即今日的凌霄閣摩天台俯瞰維港景色、逛逛商場、吃吃東西，是絕大部分人遊覽山頂的例牌行程。凌霄閣由英國建築師特里· 法拉爾設計，樓高7層，總面積達11.2萬平方尺，設計概念融合碗與拱手示禮，呈現獨特的建築外觀，在1996年8月落成，用以代替1972年落成、1993年拆卸的老襯亭。現時凌霄閣內最著名的主要設施，乃杜莎夫人蠟像館，展出約100尊國際、中國及香港名人的蠟像，包括前國家領導人胡錦濤、溫家寶，足球明星碧咸，奧運金牌得主李麗珊，藝人陳慧琳、劉德華及已故藝人張國榮等。

港島徑環島行 港九新界盡覽

環保團體綠色力量每年都在港島徑舉行環島行籌款活動，至今已有20年歷史，每年都有3,000名市民參加，而明年初的第21屆環島行行山比賽已於10月中開始接受報名。

比賽分不同路程及時限，最長為全程50公里由山頂至大浪灣，時限15小時；另設半程25公里，由大潭郊野公園近陽明山莊王大浪灣，時限9小時，以及設有10公里由香港仔郊野公園至香港女童軍總會新德倫山莊，時限4小時。參賽者可以個人或隊制參賽，籌款要求亦有所不同，詳情可瀏覽http://www.greenpower.org.hk/hike/chi/index.asp。

首段平坦 適合扶老攜幼

回說全長50公里的港島徑，全程共分8段，其中環繞太平山及薄扶林的首段，道路平坦，故最為適合扶老攜幼慢慢走。該徑起點位於山頂爐峰峽凌霄閣側的盧吉道，初段為山坡旁柏油小徑，步行約15分鐘後接上香港舊八景之一「仙橋鎖霧」的盧吉道架空橋，在橋上可遠眺維港、九龍半島。再沿盧吉道走，會到西高山及扯旗山山坳的臨時遊樂場，正是野餐地方。

再轉入夏力道這柏油小徑，走至盡頭的平台，那裡是戰時遺跡，下望堅尼地城、西營盤、瑪麗醫院以及龍虎山郊野公園，甚至可遠眺青衣甚至大嶼山。再沿平台前的石級樓梯向下走，可以遠望瑪麗醫院、沙灣一帶以及南丫島，在林中穿插後最尾一個儲水池平台上，平台側有石屎樓梯直達薄扶林水塘主壩。

第21屆環島行

日期：2014年1月25日(星期六)

地點：港島徑

名額：3,000個 (先到先得，額滿即止)

截止報名日期：2013年12月13日

港島徑第一段示意圖

盧吉道古宅變酒店 爭議頻頻

山頂超豪洋房林立，然而，近期山頂樓的焦點正被二級歷史建築山頂盧吉道27號大宅搶去。城規會9月初通過盧吉道27號大宅活化成山頂文物精品酒店，但事件引發多方面爭議，數百名反對發展的市民日前更在盧吉道遊行。前地政總署署長劉勵超亦撰文表示，改建酒店此例一開，不知道盧吉道會變成一個什麼的模樣。

擁百年歷史的盧吉道27號，目前建築基本保持當年建成時的面貌，去年以3.8億元易手，新業主御冠即以姊妹公司晉逸酒店名義，向城規會「闖關」申請將大宅改建為精品酒店，建議提供17間客房。城規會在諮詢期內接獲158份意見，逾9成半反對計劃，中西區區議員亦聯署反對，但城規會仍決定「有條件通過」方案。

事件觸發日前約300名反對發展市民由山頂凌霄閣遊行到盧吉道27號大宅，發起遊行的自由黨中西區區議員陳浩濂稱，酒店落成後將為盧吉道帶來大批人流，擔心屆時會出現人車爭路，影響市民享用行山徑。他又稱，已先後到申訴專員公署及立法會申訴部投訴規劃署處理申請失當，促請政府終止申請。

前高官恐舊建築陸續遭殃

此外，地政總署前署長劉勵超日前亦撰文更指大眾不可掉以輕心，由於盧吉道尚有其他高樓齡的獨立屋，如果陸續放售大有可能落入發展商或慕爐峰之名的內地富豪手中，27號大宅改建酒店此例一開，屆時古樸恬靜、隱藏港英時代不少官、政、商界要人結伴行山時共商大計的盧吉道，不知道會變成一個什麼的模樣。

資料顯示，盧吉道建於1913年至1914年之間，以香港第十四任總督盧吉爵士（Sir Frederick Lugard）命名，當年工程費用是五萬元，建成後被譽為「人工征服自然者之最偉大工程」。

■盧吉道27號大宅去年以3.8億元易手。 記者張偉民 攝

■道路兩旁綠葉成蔭，吸引遊客流連。 記者張偉民 攝

山頂南區成交五連跌

山頂自開埠以來已為達官貴人居住之地，然而近期樓市成交低落。據中原豪宅統計，山頂南區上季僅錄1宗逾億元成交，連續5季錄得個位數逾億元成交個案之餘，更創出歷史新低。

租賃暢旺 建築呎租45元

中原豪宅山頂南區董事何兆棠表示，自去年第3季起，山頂南區按季成交量已連跌5季，今年第三季該區共錄16宗豪宅買賣，比第2季再跌16%，成交當中分層單位佔12宗，洋房佔4宗；成交共涉資約9.0318億元，較上季減35%。

不過，本年第3季山頂南區租賃市場保持暢旺，對比第2季錄得超過200宗成交，稍見回落7.5%，惟對比去年同期，本季成交量回升58%；成交總金額亦保持逾2,000萬元水平。區內業主見交投氣氛轉差，又見第二季區內大量單位租出後，市場剩餘租客不多，為吸引用家承租，超級豪宅亦主動減租，因而拉低平均建築呎租至45元。何兆棠估計，發展商提供多重優惠如回贈BSD及DSD等給買家，令一手豪宅新盤造價變得吸引，或能提高山頂南區業主減價放盤意慾，料本年第4季該區成交量雖然仍繼續於低位徘徊，但將較第3季為佳。

如何運用「五行術數」買新樓

上回講到，買樓花新盤如何看位置、環境、間隔等，今期教如何運用「五行術數」買樓，須知道每個人生來都有各自的五行相生相克，選中適合自己的樓花自然能如魚得水。

準則戶主為準 無分男女

不同月份出生人士有各自不同的五行，以農曆為準，例如1、2月出生的人士屬木，4、5月出生的人屬火、7、8月出生人士屬金、10、11月出生人士屬水，餘下3、6、9、12月出生人士屬土。若為一家四口，甚至更多人丁的家庭，則以男戶主或女戶主為準，視乎家中由誰當家作主。

知道自己的出生屬甚麼五行後，再配合河圖數選擇樓層，1、6樓屬水，2、7樓屬火，3、8樓屬木，4、9樓屬金，5、10樓屬土。若樓層高於10樓以上，以尾數為準，以16樓為例，就以6為準，屬水。配合出生的五行選中合適的樓層，可令戶主更加順風順水。

亦可視乎四季出生人士的五行去選擇樓層，例如春天、夏天出生人士，由於熱命，需要金、水去滋潤，可以選擇金、水的樓層，而秋天、冬天出生人士，屬寒命人，則需要木、火。除樓層重要外，單位亦需留意，例如2306室，就帶木、水，但相對樓層，單位的重要性較低。

新盤經常有特色單位推售，其中天台單位要留意，由於陽光直射，帶有火的性質，秋天、冬天出生的人士會適合，春天、夏天出生人士可以選擇「鳳凰樓層」(頂樓對落1層)，位處高層外，又沒有陽光直射，較合適。

村屋洋房側重周邊地理

買村屋或洋房的樓花物業，與分層單位又會有所不同，更重視周邊的地理環境，例如是否背山面海，更要合乎四象，即前朱雀、後玄武、左青龍、右白虎，前朱雀意思前方是否平坦聚氣，後玄武意思有沒有靠山，左青龍、右白虎則看有沒有左右護衛，例如樹、行人路、小山丘等，當中青龍代表男性，白虎代表女性，青龍高於白虎代表男戶主當家，反之亦然。

名稱亦有帶五行，選擇樓盤時不妨細心留意，舉一些近期熱門新盤為例，觀月 · 樺峯屬水，帶幽靜之意，年輕人要搏殺，入住就較不適宜；海鑽 · 天賦海灣，帶有水、金，適合春天、秋天出生人士；溱柏帶水、木，適合不同季節出生人士；瓏璽，帶龍，龍狗相沖，不宜生肖屬狗人士；港圖灣、浪澄灣等，都帶有水，水火相沖，忌水就不適合；現崇山帶有土，所謂水來土掩，屬水人士不宜。

（本文由記者顏倫樂訪問、筆錄及整理）

購買銀主盤須知(二)

上文筆者指出，「銀主盤」是指在按揭期間斷供的物業，由銀行收回再出售，以抵銷業主的債務。根據金管局最新9月按揭統計數字顯示，反映業主供款質素指標之一的按揭拖欠比率正處於歷史偏低水平，當中拖欠逾三個月及拖欠逾六個月的比率，分別只有0.2%及0.1%，由此可見，物業斷供情況並不嚴重。

正因如此，現時市場上的「銀主盤」數量相當有限，對比1997年金融風暴後樓價急挫，負資產個案急增，業主不但資不抵債，而且在高息年代下，更無力償還按揭貸款，以致當年不少物業被銀行收回成「銀主盤」。直至2003年，本港經濟持續疲弱，加上受到沙士事件影響，雙重夾擊之下，「銀主盤」累積的數量高達數以千計，屬於超高水平。近年美國頻頻推出量化寬鬆措施，促使資產價格增值，樓價穩步上揚，按揭息率持續於低位徘徊，業主的供款壓力遠不及1997年，由2004年至今，按揭拖欠逾三個月的比率已長期處於1%以下水平，而2011至2012年期間，更跌至只有0.1%，拖欠個案可謂寥寥可數，銀主盤亦顯著減少。

成交期急促 申按受限

「銀主盤」申請按揭手續與一般私人物業無異，按揭成數同樣受到物業價格的限制，讀者可能會有疑問，為什麼很多人認為「銀主盤」的按揭成數偏低？

最主要原因，一般私人物業買賣，在簽訂臨時買賣合約後，買賣雙方可協議正式成交日期，成交期由簽臨約起計算，快則一個月，慢則可達兩個月以上，視乎物業種類而定。舉例，居屋第二市場及村屋單位必須先補地價才可在市場上自由買賣，故此成交期會較長，讓買家有足夠時間辦妥補地價手續及申請樓宇按揭貸款，如果村屋涉及僭建或業權問題，銀行甚至會派員到現場作實地考察，而代表律師亦須時核實單位的樓契。另外，首期不足的買家，更可透過香港按揭證券有限公司申請按保，借取七成以上按揭，審批時間約兩星期至三星期。相反，鑑於「銀主盤」成交期往往只有約一個月，缺乏彈性，因此新買家未必有足夠時間申請按保，只能借取較低按揭成數。