

有池有樹有花有樹

香港仔住得過

靜謐清幽

香港仔地處港島南邊山腳一隅，依其名追溯歷史，於明清時期，該處港灣轉口處理好多東莞運來之香料，所以謂之「香港仔」。此地名或者正是我城「香港」之由來。現今街坊口中的「香港仔」泛指避風塘北岸一帶，又叫「香港仔市中心」。走入當地，發現原來街坊盡享郊野山林之樂，又有碼頭迎來海風，實在住得過。

■香港文匯報記者 謝孟謙

■香港仔郊野公園燒烤場。謝孟謙 攝

居民可享山林樂

由山腳沿「香港仔水塘道」往上走約10分鐘，就到「香港仔郊野公園」，佔地400餘公頃，設多個燒烤場。秋高氣爽燒烤，毋須舟車勞頓，徒步上山即可。炎夏暑氣襲來，燒烤就無謂，卻可到公園內香港仔上、下兩個水塘乘涼，微風柔柔，不失為一家大細周末遠足好去處。

近來社會多有爭論，「保育郊野」與「興建房屋」兩者當如何平衡？其實我城大片郊野地，正是港人屈住「蝸居」換來。值得嗎？有大片郊野鄰近居所，徒步可享山林清幽，即使自家陋室狹小，卻享「公共後花園」之廣闊，實遠勝貴價買來之發水露台。

漁人碼頭此中尋

■香港仔海濱公園內龍舟擺設。謝孟謙 攝

不過，漫步岸邊，仍可發現零散旅遊設施。「香港仔海濱公園」近年完成翻新，設計者別有用心，於園內擺放「龍舟」、「漁船」等裝飾添加「漁港味」，似乎要吸引旅客眼球。細看碼頭纜橋附近，有中英對照指示牌，教遊人登小舢舨觀光香港仔。就算「漁人碼頭」難產，香港仔區議會仍然默默做，拼湊出旅遊勝地，正是無心插柳柳成蔭。

■中英對照指示遊客觀光。謝孟謙 攝

「漁人碼頭」此名既熟悉又陌生，似是旅遊景點，惜遍尋地圖而未見真身。此處何來？原來上世紀90年代末，政府意圖發展香港仔避風塘一帶為旅遊景點，卻因該區旅客人數不足，鄰近配套又不夠，難以吸引財團注資，以致碼頭計劃拖延至今。

■位於海邊的魚類統營處。謝孟謙 攝

魚市場由黑轉白

海邊碼頭有個魚市場，每日清晨時分漁船泊岸交易，海鮮批發商熙來攘往。究竟海鮮如何作價成交？早於香港開埠之初，魚市場買賣有其一套，漁夫將漁獲分類後搬運上岸，一桶桶陳列在批發商前，由買家落標競價海鮮。

舊時市場繁雜，「社團大佬」又甚具遠見，看準拍賣制度要靠財力之餘又需眼明手快，於是用武力干涉買賣——拍賣會上霸佔新鮮來貨，然後倚仗「字頭」勢力壓低價格，再加價轉賣予商販。香港犯罪學家朱耀光認為，此黑道橫行的魚市場交易模式不盡是勒索，當中實有保護意味——因為「社團」人士以「手段」確保部分商販有新鮮貨源，其服務收費實已算入加價當中。

不過，現時魚市場惡勢力已不復見，因為殖民地政府1945年成立獨立運作的魚類統營處，協調買賣，於上世紀60年代起整治市場，統一來貨批銷，從中抽佣，直接取代「社團中間人」的功能。魚市場從「社團」橫行到現時由正當組織協調，由黑變白，當中是否真有分別？值得細想。

■小閣無名卻香火鼎盛。謝孟謙 攝



無名小閣香火盛

香港仔靠山臨海，舊時漁民聚居此地，出海打魚會求神明庇蔭。山下「香港仔大道」立有天后古廟，已有160多年歷史，守護一帶水域。天后娘娘廣受廣東福建一帶居民信奉，自有力。不過望向古廟，未見香火鼎

■香港仔天后古廟有逾160年歷史。謝孟謙 攝



盛。原因眾說紛紛，有說大廟風水欠佳，有說水上人漸減香油不繼。

不過，離廟僅5分鐘路程之隔，於「香港仔舊大街」盡處，轉角香火紅紅，立有數座紅牆小閣，一門之高，三面牆封而門開一面，擺滿諸多小神

像，有哪吒、佛祖、觀音、關公，滿天神佛。何解無名小閣燈火更勝天后古廟？可能因為小神像「自家設」，由拜祭者親手擺放打理，比起大廟內伸手不可觸及之天后娘娘更為親切，信眾自然更捧場。

■香港仔中心外觀。謝孟謙 攝



樓盤近月呎價1萬

香港仔樓市多由二手帶動，主要樓盤為香港仔中心，和記黃埔所建，樓齡30年以上，共20座，供應逾2,700伙。中原網頁顯示，月頭至今有6宗成交，平均實用面積460.5平方呎，實用呎價10,007元。

港鐵南港島綫不會途經香港仔，住客需靠巴士、小巴等出入。出中環或過海主分兩路，東行香港仔隧道，西走薄扶林道。繁忙時間，隧道例塞，所以街坊返工常要提早出門。

樓市八卦陣 區仲德 風水命理開運師

香港仔中心利正財

香港仔的山脈是金馬崙山及加列山打下來，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，如世外桃源，再轉往田灣區落脈，分支到南灣背山之位。

區內香港仔中心，位於香港的南部，以地運計，八運期間未能得到優勢。不過看樓除了要看地運之外，還必要看該樓四周的環境，大門坐向才可以決定，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。

望海單位易發達

觀看香港仔中心格局，全屬四隅之位，部分為連珠三般卦，可得人緣，得貴人助力，亦大利求取正財，事業順境。

至於海怡半島位於鴨洲島最西端，該屋苑4期物業分布有如一對喜雀，而第十座正位於喜雀的口部。此屬呼形喝象。一般來說，最理想是第十座，喜雀口中所擔的東西多為食物，寓意居於此位置的人會豐衣足食，當然再配合業主的時辰八字，加以布局，自能財喜雙臨，事業一帆風順。

大部分望海之單位求財較易，但易財來財去，必須在窗台近處放一龍龜以聚財氣；面向園景單位則大利工作及學業運勢。

至於香港仔田灣，是一處穀地，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。區內屋苑港麗豪園由兩幢住宅大廈組成，因部分背山面海，有外洋投資發展，亦利從商發展人士住居。

田灣另一樓盤南灣御園，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」的墳場。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，最好在睡牀邊放一化病葫蘆。

按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

自從政府在5月建議雙倍印花稅（DSD）放寬先買後賣的換樓期限，今年第二季換樓市場明顯轉活。換樓鏈重新啟動，中上價物業成交活躍，佔按揭市場的比例顯著急升。

與此同時，細價物業成交亦跟隨起動。近日有個別屋苑的細價物業錄得連環成交，個別成交價不但高於市價，甚至創出屋苑新高價，不過銀行的估價表現參差，因此再次引起市場對估價不足的關注。

估價不足影響按揭

一般而言，物業估價不足常見以下兩點：1、樓價短期內急升，銀行對有關物業之估價追不上最新成交價；2、成交期過長，其間物業價格回落，以致最新物業估值低於買入價，令貸款額驟降。報道指近期新界區部分二手上車盤持續以高價成交，部分網上銀行出現估價不足，則屬第一點。

筆者認為，二手盤源消化，業主叫價轉強，成交價高於估價不足為奇。一旦

遇上估價不足，最理想的方法，當然是置業人士能夠有一筆額外資金作為填補差價之用。若然資金緊絀，現時大部分銀行、測量師行、地產代理及按揭轉介公司均有提供估價服務，建議置業人士可尋求相關機構協助，搜集多家銀行及金融機構的最新估價資料，然後揀選最高估價的一家申請按揭，以減少估價不足的影響。

細價物業需求強勁

今年第一季樓價走勢平穩，銀行普遍估足價，但第二季市場憧憬換樓市場受惠放寬額外印花稅措施，因此換樓市場單位的業主普遍叫價態度轉強。與此同時，上車盤需求旺盛，但盤源實在缺乏，促使部分細價樓的業主叫價心雄，伺機反價，令細價物業市場價升量跌，重現估價不足。現時市場對細價物業的需求強勁，加上樓市需求管理措施對細價物業的約束相對較少，故不乏買家支持。儘管如此，隨著多個新盤出擊，為配合新盤市場的需求，按

揭貸款機構紛紛推出相應的按揭計劃吸客，啟動了樓市的換樓鏈，換樓的購買力亦慢慢釋放。

根據經絡按揭轉介研究部數字顯示，2014年第二季截至6月23日，若以物業價格劃分，當中以價格介乎500萬元至1,000萬元物業的中上價物業表現一枝獨秀，佔整體按揭市場的比例由第一季的33.4%，按季急升7.6個百分點至第二季的41%，為2005年有紀錄以來首次超過四成水平。至於其他類別的物業，均錄得全線下跌，當中200萬元以下，以及價值200萬元至500萬元之細價物業，今年第二季佔整體按揭市場的比例分別為4.7%及46.4%，按季亦下跌0.2及5個百分點，上述數據反映現時中上價物業的換樓市場需求較為殷切。筆者相信，新盤旺場，第三季將不乏大單位供應，加上雙倍印花稅7月將恢復二讀，並有望三讀通過，料第三季的市場焦點將集中換樓市場，該類物業按揭佔市場比例料可穩守四成。