

中秋過去，送走悶熱，送走「超級月亮」，迎來清爽，迎來旅遊旺季。旺角、尖沙咀、中環和金鐘是香港熱門的旅遊點，購物方便，酒店林立。曾否想過，酒店不僅是休息的地方，本身已是旅遊景點？說的正是大澳文物酒店、海利公館和美荷樓青年旅舍3間文物酒店，其中海利公館更有134年歷史。住進去，從早上睜開眼至晚上入睡，每分每刻均可感受到歷史的氣息。令人期待的是，未來更將有另外3間文物酒店相繼落成。

■香港文匯報記者 曾敏儀

美利大廈 設計獲獎



遊客最近若到過金鐘鐘車站搭地鐵，或有印象旁邊有一掛上工程棚架的高樓大廈，那就是美利大廈。該大廈兩年前由會德豐投得，由於地價高達44億元，平均每房造價逾2,300萬元，市場預期將建成超豪華酒店，料於2018年落成。

雖然建築物方方正正，甚富時代感，但原來已有46年歷史，曾是最高的政府建築物。兩年前大廈獲批准改建文物酒店時，政

府要求須保留建築物的外貌及內部佈局。事必有因，原來在細微之處盡顯設計技巧，例如窗口方位經過精心設計，以防止過多的直射陽光進入，此設計於1994年贏得「建築物能源效益獎」的優異獎。另外大廈周邊被主要幹道及道路圍繞，建築物另一出色的設計是其行車通道巧妙地與陡峭的紅棉路連接。

周邊旅遊景點：山頂、香港公園。

盧吉道27號 居高臨下



在19世紀後期至20世紀初，山頂曾屹立一座酒店，於1873年落成啟用，名為山頂酒店，就在今天山頂廣場的位置。後來於1938年因一場火災而焚毀，此後山頂再無酒店。不過今年城規會批准二級歷史建築盧吉道27號大宅改建文物酒店，可居高臨下眺望維港景色的酒店將重臨香江。

不過，由於入紙城規會申請改建成酒店時爭議甚大，質疑住客來往的車輛或物流會影響遊人上山的安全，當局規定早上9時至晚上7時不能行車，可能會對住客造成不便。

周邊旅遊景點：山頂、香港公園。

赤柱藍屋 海景寫意



若要數赤柱地標，藍屋餐廳定必榜上有名，原來該建築已被納入三級歷史建築。今年其業權人美華集團成功申請將之改建成文物酒店。

赤柱向來是深受遊客歡迎的旅遊區，美利樓、卜公碼頭等歷史建築固然是「影相位」，滿街酒吧及西餐廳的赤柱大街更是遊人把酒談心、享受海風的好地方。藍屋坐落於赤柱大街，在旅遊中心之餘，更面向海景，住進去想必十分寫意。

周邊旅遊景點：赤柱市集、赤柱大街、淺水灣。

樓市八卦陣 區仲德

外遊住酒店 小心「污糟嘢」

踏入旅遊旺季，許多人會出外旅遊，但很多酒店不知是否有「污糟嘢」，現提供出外入住酒店以防陰靈的個人防備：(一)袋平安制煞符；(二)平安玉佛、觀音掛身；(三)六字咒經言放在床前或身邊；(四)穿衣宜黃色，忌黑色或白色。另外，住在一些較旺之酒店，人多，陰氣自然弱，煞氣自退。

避開尾房 夜不拍照

住宿酒店風水注意事項：(一)大忌居住尾房。住宿旅館在走廊盡頭的房間，陰氣較重，人氣較弱。入宿後若此旅館本身不太乾淨的話，有可能會遭遇莫名其妙的事件。(二)小心宗教物品。擺放些宗教物品，比如《聖經》、《佛經》之類的物品，用在鎮壓陰靈，此單位可能曾經發生過不尋常之事件，最好要求換房。(三)慎防怪異現象。有些人進入房間後，感到異常的冰冷，渾身不暢。或是聞到些許異味，電器開關怪異之事情，可能自己已經身處一間不乾淨的居室之內，應要更換房間。(四)留一盞長明燈。留下一盞燈，微弱

的燈光能給自己一份安全感外，可防止陌生環境的不良氣場去侵襲自己。(五)忌住居無窗房。沒有窗子的房間氣場惡劣，陰氣不易散去，陽氣難進，容易聚積靈體，影響陽間人士。(六)入門先打招呼。開門前先敲三下，或先按門鈴一下，高調入住，低調離開，讓現存有的陰氣有所知曉，互不侵犯。(七)鞋子不可放正。上床後，鞋頭朝外，位置歪斜，可以阻擋不乾淨的東西。(八)夜間大忌照相。入夜照相，在酒店容易照到的靈異物體，盡可能避免招惹。

外出旅遊時有何風水禁忌？必須要注意的是：(一)切忌以風景名勝中的陵墓為背景合影。(二)忌與千年老樹、百年老屋、年代久遠的物品，以及寺廟裡的佛像等合影。(三)忌在高壓線、牆角邊，塔的正下方等地方拍照。(四)外出旅遊，勿與陌生人合影，防止自己的運勢被影響而下降。(五)夜遊時不要亂拍照，慎防不明物體入鏡與您合影。

住文物酒店

嗅歷史氣息

香港文物酒店小檔案

已啓用項目	大澳文物酒店	海利公館	美荷樓
位置	大澳	尖沙咀	石硤尾
房價(元)*	約1,440	約4,960	約780
房間數目(間)	8	10	129
未啓用項目	盧吉道27號	藍屋	美利大廈
位置	山頂	赤柱	金鐘
附近酒店租金(元)*	港麗酒店約3,525	赤柱東方酒店平均每日約2,171	港麗酒店約3,525
預期房間數目(間)	12	13	300
預計落成日期	未知	未知	2018年

*非旺季一晚雙人房最低價格

資料來源：各酒店網頁、城規會文件

製表：香港文匯報記者 曾敏儀

大澳文物酒店 水鄉悠閒



大澳文物酒店 資料圖片

來港常客，逛遍鬧市，何不另闢角度，轉遊純樸水鄉？大澳文物酒店前身是舊大澳警署，距今已有113年歷史，流露着19世紀晚期古典建築的韻味。難得的是，酒店保留了大炮、探射燈、看守塔、地堡等特色；設計中西合璧，採用中式瓦屋頂、木製平開窗、花崗石階及法式落地雙扇玻璃門，屬二級歷史建築。

鄉村氣氛 裝修簡約

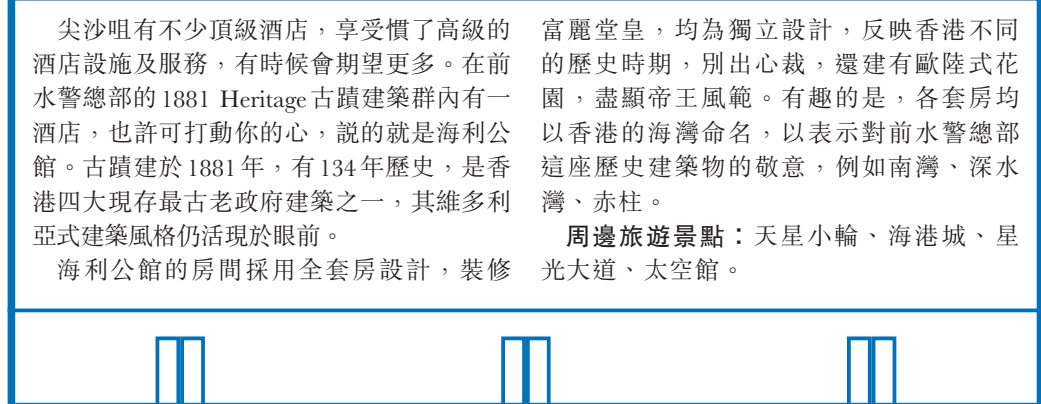
大澳為漁村，至今保留水上棚屋，大澳文物酒店摒棄奢華，融入當地的鄉村氣氛，裝修簡約。房間採用落地門窗設計，把環島的海浪藍天引進室內。休憩之地設在室外，住客能飽覽好風光。

想像一下，下午參觀大澳的古廟，走過橫街小巷，一嚐煙艇的特色茶

糗；黃昏坐小船遊覽大涌行人橋、棚屋及將軍石，欣賞漁村的日落景致，晚上回文物酒店休息；次日早上，還可以在露天茶座享受早餐，這絕對是一次溫馨舒適的體驗。

周邊旅遊景點：天壇大佛、昂坪纜車、迪士尼樂園。

海利公館 奢侈華麗



海利公館 資料圖片

尖沙咀有不少頂級酒店，享受了高級的酒店設施及服務，有時候會期望更多。在前水警總部的1881 Heritage古蹟建築群內有一酒店，也許可打動你的心，說的就是海利公館。古蹟建於1881年，有134年歷史，是香港四大現存最古老政府建築之一，其維多利亞式建築風格仍活現於眼前。

富麗堂皇，均為獨立設計，反映香港不同的歷史時期，別出心裁，還建有歐陸式花園，盡顯帝王風範。有趣的是，各套房均以香港的海灣命名，以表示對前水警總部這座歷史建築物的敬意，例如南灣、深水灣、赤柱。

周邊旅遊景點：天星小輪、海港城、星光大道、太空館。

美荷樓青年旅舍 經濟實惠



美荷樓青年旅舍 資料圖片

對於既想體驗歷史建築的韻味，又不想花費過多的旅客，美荷樓青年旅舍絕對是一個好選擇。此青年旅舍的前身是一座建於1954年的公屋，是現時僅存的「H」型第一型徙置大廈，亦是香港同類型房屋的首個設計，獲評為二級歷史建築。今天旅客散步於其長型及橫向迴廊時，此獨特的空間設計教你想像到昔日人來人往的緊密鄰里關係。

展現社會平實一面

美荷樓活化後改建成有129個房間的青年旅舍，除了一般雙人房外，還設家庭房及多人房，住宿更有彈性。旅客還可在此找到另類的旅遊體驗，與其他旅人有更多交流。因為設有多個偌大的公共空間、露天餐區，不時會舉辦各類活動讓各地旅遊人士一齊參加，相信可令旅程更多姿多彩。

旅舍內的美荷樓生活館，展示了深水埗區昔日的社區歷史，香港1950年代至1970年代的生活習慣，以至早期的公屋面貌。不過小記建議，要體驗社區生活，旅客大可走到附近橫街小巷，走進冰室、士多，會看到最真實的平民香港。

周邊旅遊景點：廟街、通菜街。

按揭熱線 劉圓圓

經絡按揭轉介首席經濟分析師

撻訂並非看淡樓市

第三季向來是傳統樓市旺季，因此不少發展商趁勢推出多個新盤應市，銷售反應相當不俗。日前有個別新盤出現少量撻訂個案，引起市場關注，認為是淡市訊號響起。事實上，從整體一手銷售成績來看，撻訂僅屬零星個案，所佔比重並不算高，相信撻訂主因並非看淡樓市，筆者將在下文跟大家探討一下因由。

細價樓門檻提高

為了增強銀行的風險管理和抗震能力，今年2月金管局再度收緊按揭指引，令現時細價樓的入市門檻提高。三項逆周期措施分別為：一、價值700萬元以下住宅物業最高按揭成數由七成下調至六成。二、第二套自用住宅物業的「供款與利息比率」(DSR)上限，由現時五成調低至四成；在加息3厘的壓力測試下，上限進一步由現時六成調低至五成。三、各類非自用物業按揭貸款的DSR上限，由現時五成調低至四成；在利率壓力測試下的上限由現時六成調低至五成。因此，發展商所提供的二按計劃，即以物業「一按加二按」之按揭成數為樓價八成至九成作招徠，便正好滿足部分買家的上車需要。

置業先要計好數

不過其後金管局於3月就二按或按揭保險計劃再加大力度收緊，規定若按揭申請人通過額外融資，以致整體按揭成數較其

正常所容許的最高按揭成數超過20個百分點，認可機構需將適用的DSR上限調低5個百分點。以最高按揭成數為六成的物業為例，正常適用的DSR上限為五成，壓力測試下的DSR上限為六成。若按揭申請人申請額外融資，以致整體按揭成數超過八成，適用的DSR上限須調低至四成半，壓力測試下的DSR上限亦要調低至五成半。另一方面，由於二按對借貸人的要求較一按嚴格，一般以最高息率部分計算壓力測試，如果買家對自身的負擔能力未計清楚，便很容易因未能上會而要撻訂。

以700萬元物業舉例，發展商為新盤買家提供「一按加二按」九成半按揭優惠，二按貸款額可達樓價35%，即是245萬元，首4年按息P減3.1%、其後每年為P+0.75%。假設二按部分以後每年為P+0.75%計(P=5.25%)，即6厘，壓力測試再加3厘至9厘，套用在一個700萬元物業、貸款「六成加三成半」、供款30年例子的話，其一按及二按供款分別為15,841元及14,689元，合共30,530元；壓力測試下，則一按及二按供款分別為22,933元及19,713元，合共42,646元，根據DSR上限五成半，該業主月薪最少要達77,539元。不過，若買家誤以二按優惠首4年P-3.1%計算，壓力測試下的一按及二按供款分別為22,933元及13,378元，合共36,311元。月薪要求大減至66,020元。由此可見，買家採用二按前必先「計好數」，以免突然發現資金不足影響置業計劃。