

樓高25層的全新銀座式商廈。樓高25層的全新銀座式商廈。樓高25層的全新銀座式商廈。



趁限聚放寬鬆一鬆 銀座式商廈 Food Loft

天后電氣道食街

新蒲點

新冠疫情逐漸緩和，預計本港的限聚令將進一步放寬，市面生氣亦正持續回復。出外旅行估計在未來一段時間仍難願望成真，但其實本地亦有不少好地方可以去尋幽探勝，讓你過一個愉快周末。今期《置業安居》來到有「天后食坊」之稱的電氣道，這一帶便有超過140間餐飲商店，而其傳統食街的魅力，最近更吸引新經營者進駐，興建銀座式商廈「亨環·天后」(Park Aura)，為當區注入更多美食，滿足一眾饕餮的胃口，不失為一個好去處。

●圖/文：香港文匯報記者 顏倫樂



●林應威(右)表示，希望亨環·天后各層均與飲食相關。左為陳基豪。



▲▼天后站出口的一截電氣道，雲集各國美食與特色小吃。



●地下兩層的 Food Loft 共設 14 間餐飲店，包括台式奶茶、德利酸菜魚等。



●1樓的 Food Loft 提供少量座位，餐廳包括 MEL POT、井我想見您。



●超市「百味市集 Feast Market」場內有產地直送的優質食材與環球美食精品。



●人氣輕食專區不但提供輕盈小食，亦有自家本地手作，主打無添加、即開即食的高質樽裝小吃。



●該廈22樓特別保留作宴會場地，用上頂級廚具品牌，供不同人士舉辦美食烹飪及企業活動。

天后電氣道美食多，過去一直吸引不少遊客或港人到來朝聖，打開飲食網站搜查電氣道，連同旁邊橫街，就有超過140間餐飲店，美食尤其集中在天后站A出口的一截電氣道，幾乎每走幾步就有一間餐廳或小食店，雲集各國美食與特色小吃，因此這裏又有「天后食坊」的別稱。

低層食肆主攻外賣客

由於其特色背景，天后電氣道一向吸引不同的餐飲業進駐，而全新銀座式商廈「亨環·天后」於2020年底進駐該區，全幢物業面積約5.4萬方呎，開宗明義主打餐飲主題，地下及1樓兩層的 Food Loft 共設

14間餐飲店，面積142至754方呎，均以外賣為主。發展商更自行研發並推出手機應用程式，免卻坊間外賣App上食物偏貴的問題。

Food Loft 的商戶主要由特色小店組成，人氣美食包括韓國街頭小食店阿里郎熱狗棒、台式奶茶、德利酸菜魚等，同場小食還有日式可麗餅和糯米糍等。人氣輕食專區不但提供輕盈小食，亦有自家本地手作，主打無添加、即開即食的高質樽裝小吃。1樓提供少量座位，餐廳包括 MEL POT 和井我想見您等。

疫情下越來越多人在家煮食，大廈2樓為超級市場，名為「百味市集 Feast Market」，正好符合時下所需。發展商特別引入新派經營者，除定期舉辦不同主題的美食與餐飲展銷活動外，場內更有產地直送的優質食材與環球美食精品，包括元朗鬼巴士滷味、日本手工拉麵、養生素湯包等。

新派超市引入優質食材

其他產品還包括本地手工雪糕、高級法國佳餚、真空包裝刺身、有機食材與零激素優質凍肉。店內更設有生酮飲食專櫃，也有養生與有機綠色食品，適合不同飲食習慣的朋友。



●場內不少設計均由著名設計師梁志天操刀，壁畫都是名師人手繪製而成。

疫下新營運模式 按金縮至1個月

意念雖好，但無奈亨環·天后生不逢時，一開幕便遇上疫情，受限聚令及晚市禁堂食等措施影響，戴德梁行執行董事林應威坦言，除已開幕的底下美食市集14個舖位及2樓的特色超市「百味市集」外，其他樓層租賃難免受到影響。但幸好地下兩層主打外賣市場，受到疫情的影響較細，該兩層目前大部分均已出租。

面對疫情挑戰，該美食市集的營運模式發揮作用，林應威表示，租客生意額會由業主保存一段時間，變相等同於

「按金」，令按金縮短至1個月，較坊間承租舖位按金一般3個月至6個月為短。而美食市集於月結14天後，會將生意額扣除租用成本後直接存入租客戶口，亦即找數期約45天，較市場一般月結90天或120天為短。

而為了吸引新租戶及便利營商，業主於該廈租賃上有更高參與度，如協助申請牌照，並提供支付系統、外賣平台等基本配套，店主只需專注製作美食。日常亦會舉辦活動宣傳，如推出優惠及引入快閃店等。

樓市八卦陣

呂法傳

大門壁破招凶病

上一期講過「一家不可開二門」，家中大門就有如一個人的口，好的壞的，都在這裏吞進去，所以至關重要。無論大門吞進去的氣場、大門的造型、還是其前方的景象，也會對家中風水造成莫大影響。舉一簡單例子，大門前方的路向外急斜而下，為之「順水」，把財富都「嘔」出去了，一般都破財，嚴重一點更會影響子嗣；大門前方的路，由高位斜向我方，為之「逆水」，把食物都「吞」進我方口內，一般都能旺財，所以我把大門形容成人的嘴巴，令大家容易理解。古人云：「門前壁破街磚缺，家中招病長不悅，小口枉死藥無醫，急要修整莫再遲。」即是若然家中大門或門前的牆壁有損毀，便要趕緊修補，大門上的磚瓦破損了，就要趕快修正，否則會影響到屋中人

的健康和情緒，小孩生病醫藥無效。筆者曾見一客人在大門附近鋪上一種仿磚牆紙，由於是牆紙，很快便有多處破損，門前像頹垣敗瓦，正好應了那句「門前壁破街磚缺，家中招病長不悅」，屋主出現無端怪病，藥石無靈，所以小心觀察大門之變化，定有所獲。以下列出幾個古人對大門喜忌之見解，以供讀者參考：
(1) 門前有破屋，名喚作牢獄。
(2) 門前有大樹，六畜損無數。
(3) 門前有小屋，常要損六畜。
(4) 門前有灣水，富貴應難比。
(5) 門前一葉竹，婦女盡啼哭。
(6) 門前藤繞樹，自縊無人顧。
古人對大門喜忌之見解及分析甚多，鑑於篇幅有限，日後再和讀者一一分析。

按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

大灣區一手物業承造按揭須知(上)

去年6月，政府統計處發表一份港人粵港澳大灣區生活意向的調查報告，從調查結果所得知，近70萬名15歲或以上受訪者，有想過將來離開香港到其他地方生活，當中近27萬人更有興趣將來到內地大灣區城市生活。
近27萬港人擬遷居大灣區
市民有意定居大灣區不無原因，除了嚮往更大的居住及社區空間、更低的消費水平、更好的發展機遇外，中央近年亦積極推進粵港澳大灣區建設，推出各項政策及措施，當中包括放寬港人到內地大灣區城市買樓等。大灣區發展前景理想，加上各項政策的推動下，相信當地物業的投資潛力不容忽視。

以往港人於內地置業須一筆過付清樓價，不過隨着大灣區發展迅速以及緊密連通性增強，近年本地銀行相繼開始推出一系列大灣區按揭服務，包括承造內地物業按揭貸款以及現契內地物業按揭融資，以切合客戶不同置業需要。有興趣於大灣區置業之人士可先了解當中的注意事項。
港銀按息可低至3.25厘
現時有數間本地銀行接受內地一手物業(樓花及現樓)之按揭申請，覆蓋地方主要包括廣州、深圳、中山、佛山以及珠海等大城市。按揭息率方面，有別於經內地銀行申請物業按揭，實際按息高達6厘；如經本港銀行申請，只需以本港最優惠利率按揭(P按)為單位，

實際按息可低至3.25厘。
至於按揭成數，銀行最高可承造六至七成按揭，供款年期方面，物業最長可承造25至30年按揭。若申請人在申請按揭時有就其他按揭物業作出借貸或擔保，申請人於還款時可避免匯率差價的風險。各銀行所提供的計劃、優惠以至服務範圍都有所不同，事前可先向相關銀行以及專業按揭中介公司作諮詢及協助。下一回將繼續講解一手物業按揭所需要的申請文件、相關手續及流程。