

背負其灣

新地會德豐紛插旗 重建概念鮮明

新廈拔地起 老區變摩登



居屋東旭苑前臨筲箕灣避風塘，屢創高價成交。

筲箕灣以漁港著名，給人的印象是舊區，但同時亦是各大發展商增加舊樓土儲的天堂。筲箕灣變天概念鮮明，新地、會德豐、南豐等均在此區內插旗，將老舊唐樓重建為嶄新的精品豪宅。隨著簇新的樓宇一幢幢拔地而起，老區筲箕灣的面貌亦將「潮起來」，試問誰會慨嘆「英雄被困筲箕灣」。

文、圖：葉卓偉

舊樓重建項目包括新地旗下i·UniQ住宅品牌的譽、都及譽·東。i·UniQ是主打年輕專才的精品豪宅，兩盤在2011年相繼開售，當中譽·都平均建築呎售1.35萬元，當時可謂貴絕筲箕灣。同時，新地亦在工廠街、教堂里插旗，項目總佔地面積約3.5萬方呎，為區內少有的中型重建項目。除了新地的i·UniQ系列，會德豐在去年底以5.6億元購入筲箕灣道的恒生西灣河大廈，又在今年3月以3.2億元購入毗鄰舊樓，打算合併發展成精品豪宅。

精品豪宅 相繼落戶

另外，房協在筲箕灣的混合模式發展項目，亦預計在今年年底開售，當中214伙為私宅單位，60伙為出租長者屋，預料將以市價推售。而協成行在筲箕灣東大街的住宅項目，則提供100個單位，料明年中落成。南豐在柴灣道的前公務員樓高寧園，亦正動工重建。

此外，區內老牌公屋、有超過40年歷史的明華大廈，亦已落實全部拆卸重建，預計將提供逾4,000伙住宅供應，同時擬以紀念公園形式保育其特色。隨着多個新項目快將完工，可望為舊樓林立的筲箕灣帶來新面貌。

居屋為主 配套成熟

筲箕灣區內以舊樓為主，主要屋苑有港鐵站上蓋的峻峰花園，而最出名要數屢創高價成交的居屋王—東旭苑、東濤苑、愛蝶灣。它們坐落於愛秩序灣填海區，樓齡十多年，部分單位景觀媲美鄰近的私樓嘉亨灣及逸濤灣，享鯉魚門海峽海景，前臨避風塘、海濱長廊，並有新建成的愛秩序灣公園，區內環境配套均相當成熟，唯一美中不足是部分人會嫌避風塘的漁船機油味刺鼻。

新地在筲箕灣多處均有地盤。圖為譽·東(上)，以及工廠街/教堂里地盤(下)。



筲箕灣不少重建項目如火如荼的動工。圖為筲箕灣道新地的i·UniQ譽·都(左三)已大致完工。房協混合發展項目(藍色)亦正在趕工。

居屋王身價媲美私樓

香港文匯報訊(記者 黃嘉銘)近年來筲箕灣以至整個港島東區的一手新供應絕對談不上充裕，當中較具指標性的新盤只有新地的i·UniQ譽·都及英皇在西灣河的港島·東18。然而，新樓供應不多，未為筲箕灣區樓價帶來負面影響，更因地理上背山面海的優勢，區內物業特別是居屋的價值節節上升，區內不少居屋苑更有「居屋王」的稱號，價位不比私樓遜色。

在4月初，海景居屋東旭苑晉身全港第二貴的綠表居屋，單位為B座高層4室全海景單位，實用面積650方呎，以548萬元易手，實用呎價達8,431元，代理估計該單位的白表價或高達800萬元。東旭苑貼近筲箕灣避風塘，由5座物業組成，提供1,600伙。

愛蝶灣長期缺盤

另一「居屋王」愛蝶灣則有10座物業，合共提供2,972伙單位，單位建築面積由505至763方呎，間隔2至3房不等，實用率達85%，部分單位享海景，但屋苑流通量不高，於4月只錄得1宗綠表成交，綠表實用面積平均呎價約7,600元。不過，要成為愛蝶灣業主並不容易，皆因盤源長期處於單

位數，而且最平綠表入場費亦高達288萬元。

至於筲箕灣半山上的居屋價位亦不甘下風。其中，由4座物業組成提供2,432伙的東熹苑算是周邊規模最大的居屋，單位建築面積近600至900方呎，實用率約73%。其中上月錄得D座高層1室，實用面積645方呎，第二市場成交價406萬元，實用呎價6,295元。東熹苑現時放盤約10個，兩房單位第二市場叫價約260萬元、三房戶叫價約400萬元。但有代理表示，由於東熹苑補地價折扣率可高達一半，補地價金額高昂。



私人參建的居屋愛蝶灣受用家追捧，盤源稀少。



好玩好食

海防博物館前身是舊鯉魚門炮台，為1941年香港保衛戰的一個重要戰場。堡壘仍保留着以往的建築特色，大炮台、壕溝、軍營殘蹟留有二戰時期雙方擊火的彈痕，讓人感受到昔日鯉魚門炮台的要衝位置。值得一提的是，館內有超過100年歷史的布倫南魚雷發射站，由岩洞開鑿而成，可讓魚雷沿滑道下水發射，百年前的建築工藝令人讚嘆。

海防博物館

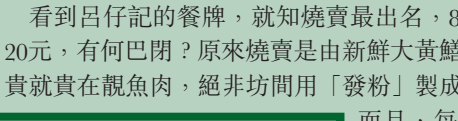


資料圖片



安利大排檔

筲箕灣東大街是著名的食街，最馳名的要數安利，這魚蛋粉小店卻有兩家，各有捧場客。今次介紹的是「安利大排檔」，以魚蛋、牛腩、撈麵最出名，據說是從路邊排檔遷入地舖，前特首曾蔭權及現任特首梁振英亦慕名幫襯(見圖)。特地叫了一碗切腩撈麵，撈麵色澤均勻、豉油味香濃，切腩嫩滑、肥瘦適中，難怪CY專誠幫襯。



看到呂仔記的餐牌，就知燒賣最出名，8粒燒賣盛惠20元，有何巴閉？原來燒賣是由新鮮大黃鯪手打而成，貴就貴在靚魚肉，絕非坊間用「發粉」製成的可比擬。

呂仔記



雙拼(燒賣及粉果各四件，20元)



百利冰室

沙翁(5元)

早前金記冰室結業前，人們蜂擁而至，老牌冰室在香港已越來越少。位於筲箕灣道的百利冰室每日午飯時間及假日，店外均遍滿「等食人龍」(見圖)。店子是家族式經營，舖內裝修維持在70年代的模樣，街坊食客大讚抵食。百利冰室最出名的有蝦多士、沙翁、卡通曲奇。但蝦多士只在早上10時及下午3時供應，沙翁亦是「早起的鳥兒」才有得吃，記者曾在平日的「三點三」時間前去，已經與沙翁失諸交臂，蝦多士更是可遇不可求，想假日去溫食怕且要早一點起床！

筲箕灣「割腳水」需化解

主可於露台擺放一對金龍或大象以作化解。另外，因東區走廊天橋形成了一道「鐮刀煞」，煞氣重，低層住戶風水易受煞氣入侵，戶主可於單位內擺放植物來化煞。單位能望海景，對財運有一定好處，如果樓宇坐山向水，就代表着會有貴人相助，旺丁旺財。可惜，區內部分屋苑建於填海而來的土地上，向內的單位並沒有所謂的「靠山」，導致不能旺丁星，戶主可於坐山位置放置大石頭、假石山或高身櫃子，自製「靠山」。

愛蝶灣置金龍一對利財運

八運地運顯示東北發山，西南發水；所謂西南見海，可進財壽，宜在西南方放魚缸或風水輪，財源可廣進，事業亦能順暢。奈何，此區單位大部分為坐西南向東北，與八運地運逆轉，必須作出適當的布局，以定「收山出煞」之上佳效應，方能丁財兩旺。區內不乏居屋盤。愛蝶灣臨海而建，其中以第

9及第10座的A-D中高層單位能高過前面的學校享有無遮擋海景，有利投資求財，但較易財來財去。宜在向南近處放龍龜一隻，財運有利。東濤苑傍海而建，環境靚麗。四時日出日落，雲霞如錦，萬般姿彩；夜幕低垂，維港對岸，九龍半島及鯉魚門面對，布局得宜，可財名兩得。屋苑北臨筲箕灣避風塘，單位可享壯闊海景；南面眺望大潭郊野公園，一片青翠，高層單位可享開揚山景，大利事業、學業進取，放文昌塔有利。西北面毗鄰公園，一片綠色，視野開揚；在此方位放樹木、花草，有利旺丁及易得文秀之子女！

東濤苑布局得宜財名兼得

而東旭苑位置較愛蝶灣更貼近海旁，逾四成單位可近望避風塘海景，有利投資求財，但較易財來財去。宜在向南近處放龍龜一隻，財運有利。東濤苑傍海而建，環境靚麗。四時日出日落，雲霞如錦，萬般姿彩；夜幕低垂，維港對岸，九龍半島及鯉魚門面對，布局得宜，可財名兩得。屋苑北臨筲箕灣避風塘，單位可享壯闊海景；南面眺望大潭郊野公園，一片青翠，高層單位可享開揚山景，大利事業、學業進取，放文昌塔有利。西北面毗鄰公園，一片綠色，視野開揚；在此方位放樹木、花草，有利旺丁及易得文秀之子女！

按揭熱線 劉圓圓

網絡按揭轉介首席經濟分析師

負資產料繼續絕跡

金管局日前公布本港最新負資產數據，負資產個案已連續三季絕跡。根據資料顯示，今年第一季仍沒有任何新增負資產住宅按揭貸款個案，筆者認為，雖然現時部分二手樓業主叫價較為理性，個別更擴闊議價空間，促成交易，但鑑於市場仍然具有承接力，故暫未見樓價出現大幅調整的誘因，相信次季負資產個案仍會處於「零」水平。

收緊按揭有效穩定銀行體系

事實上，自從政府全面收緊按揭，現時置業人士的平均按揭比率為五成半，根據金管局數據顯示，今年3

負資產個案已連續三季絕跡。資料圖片



月的新批住宅按揭比率平均為53.9%，較2月份的55.7%，微跌1.8個百分點，與高峰期的68.9%比較，相差15個百分點，相信收緊按揭措施已有效保障銀行體系穩定，亦令負資產大幅增加的機會減低。

另外，從網絡按揭轉介客戶數據亦可見，現時超過七成半(75.8%)業主之按揭成數為均七成及以下；至於採用七成以上至九成及以下按揭，以及採用九成以上按揭的業主，則分別佔12.7%及11.5%。由於負資產是指現有物業的市值低於物業按揭貸款額，筆者相信，除非樓價短期內顯著下調，否則負資產個案仍會絕跡於市場。

樓市八卦陣 區仲德

港島的山龍由西面太平山發脈，到港島中部的最高信山，往前過黃泥涌峽束咽化氣，再往東北分支脈起柏架山主峰，餘氣再從東北過柴灣灣過峽，頓起鯉魚門山峰，最後落氣消失於杏花村而轉入筲箕灣背後之山脊。

東區是香港島最先看到日出的地方，下元七運時，水流道路將生旺之氣帶引到東區，1984年開始已令此區興旺。區內部分房屋，位處西灣河碼頭至筲箕灣填海區，所謂「山管人丁，水管財源」，由於遠山近水，能出文秀的機會便不太大，但向水仍可旺其財氣。

易財來財去 避大型投資

區內屋苑部分有向水背山者，亦有向山背水者，而水由西環流入，至鯉魚門時被收窄了出水口，令水聚於筲箕灣，形成「割腳水」，水源難聚，易財來財去，故入住者應避免大型投資，戶