鴨脷洲大街 海邊一隅街坊淨土

■鴨脷洲大街街坊小店處處，在香港各區已日漸消失。

■鴨脷洲海濱長廊為居民帶來大片休憩地區。

睇樓大家多會留意大型新盤，無意之間忽略街坊社區。今次記者帶各位到南區，到訪鴨脷洲大街，大家或者會驚歎，原來無大型商場的街坊淨土，生活反而更見方便。 ■圖文：謝孟謙

■街渡往來香港仔與鴨脷洲大街。

於港島南區西南對開，有一小島，正是鴨脷洲。小島有大橋接駁，亦有街渡（船程約三分鐘）往來對岸香港仔。港鐵南港島綫預計2016年竣工通車會途徑此地，到時交通配套將更完善 。鴨脷洲大街橫臥於島上北端，有三四條小街穿插，鄰近海濱長廊，與香港仔一港之隔，正是泊滿漁船的香港仔避風塘。

6成地舖為街坊小店

講到民生、地產及樓價，在香港一向是多事之源頭。市民對旅客消費刺激租金上升，或者領匯（0823）壟斷公屋商場多有不滿，繼而興歎供應民生所需的街坊小店絕跡。鴨脷洲大街可能是最後一片供街坊廉價消費，滿足日常起居飲食之淨土。大街之上無商場，只有個別連鎖店舖，銀行亦未進駐此地，僅在轉角位置設自動櫃員機。如此以街坊地舖為主的地舖生態，值得做個簡單統計。

從街頭走到街尾，粗略點算主要通道兩旁的地舖，不計橫街小店，原來僅長1公里的街上，連空舖在內，有100餘家店。當中吉舖僅為4.8%，連鎖店（如7-11、萬寧等）只佔約5.7%，而63.8%舖位乃街坊小店，餘下25.7%為其他類別（如汽車維修、回收店等）。

當中6成街坊小店，主要有餐廳食肆與雜貨店。一街之內，有逾20家食店，包括越南菜、海鮮飯店，中餐西菜豐儉由人，選擇之多，或羨煞不少領匯商場的消費者。

傳統店舖抗連鎖超市

琳瑯食店之外，還有10多家傳統雜貨店，主售柴米油鹽，兼賣飲品小食，更有販賣衣服與碗碟廚具，既係士多，又是乾濕店，可謂一應俱全，百貨應百客。鴨脷洲大街旁邊，市政大樓街市正門對出，更見五六間舖頭掛出貨物擺賣，門庭若市，狀如旺角「朝行晚拆」女人街，足見街坊捧場。

區內街坊食店與雜貨店形成緊密街坊消費網，正因為此舖頭並非連鎖經營，可靈活因時制宜，變賣各種貨品，例如熱天賣汗衫，冷天賣棉衣，或者夏天供應豆腐涼粉，冬天販售醃製酸菜，其多樣性足可制衡連鎖超市所享的規模經濟效益。所以，鴨脷洲大街有個趣怪現象，正是百佳同惠康打對台，割價傾銷廣告滿佈櫥窗對峙，彼此門面始終不及鄰近街坊小店熱鬧，可謂鷸蚌相爭，漁人得利。

鴨脷洲大街店舖統計

類別	數目*	比重（%）
吉位	5	4.8
連鎖集團	6	5.7
街坊小店	67	63.8
其他	27	25.7
總數	105	100

*記者現場點算所得約數 製表：記者 謝孟謙

盡食「船上鮮」

講到海鮮，鴨脷洲可謂「近水樓台先得月」，邊臨香港仔避風塘，鍾情住家菜者不愁無鮮物下廚，禮拜六、日徒步走去海邊，可撞見一船珍鮮的小舢板。船主沒有叫賣，悠閒街坊經過，手指指講價，新鮮石斑幾錢，瀨尿蝦新鮮與否，盡在三言兩語。不想親自烹調，大街上亦有多間酒家專做海鮮餸菜。

岸上買家與船家相隔甚遠，當中交易模式值得深思。如果買家岸上取了海鮮，反口拒付錢；又或者船家收錢後泛舟而去，不供貨予買家。面對如此龐大交易風險，買賣雙方為何照樣交收如儀？當中僅繫於船家對鄰里之誠，鄰里對漁夫之信。這是海上「小販擺賣」乎？非也，當中交易盡見地區倫理，不可與現代商業模式同日而語。至於船上海鮮究竟是貨眞價實「野生」，還是在魚排「餵養」，有識見者當知道漁貨必屬前者，原因顯然，在此不贅。

■小舢板滿載珍鮮向街坊叫賣。

公園裏耕作

■海濱長廊的「社區園圃」，可供一家老少耕作。

鴨脷洲海濱約長600多米，由「風之塔」與「鴨脷洲海濱長廊」兩個公園組成。前者何解叫「風之塔」？原來園內有個外貌如帆船的「瞭望塔」，有側風系統，平日微風輕吹，塔上帆布狀支架會着綠色燈，而風速強之時就會「見紅」。登上此塔高處，可以盡覽避風塘裏漁船緩緩而行之景，同時公園亦設有展覽長廊，介紹舊時漁民生活，教人了解本港開埠漁港前世今生。

「風之塔公園」旁邊海濱長廊，一片約五百平方米之地，被籬笆圍住，探頭窺看，可見一幅幅園圃供人耕作，正是「社區園圃」。忙碌都市人如果想過下「農夫癮」，可以到康文署或其網頁報名，一期4個月，租金400蚊。若果精通農務，不妨自給自足，省卻超市菜價上漲之苦。

洪聖廟改變求存

古蹟辦6月初建議，將近海的一級歷史建築鴨脷洲洪聖古廟列為法定古蹟，被傳媒廣泛報道。古廟建於乾隆卅八年(1773年)，廟內供奉洪聖爺。有份打理廟宇的街坊說，洪聖為南海之神，守護漁民，屬媽祖、望海觀音之類。

擬列法定古蹟

根據傳說，洪聖原名洪熙，為唐朝官員，通曉天文地理及常幫助漁民，歿後更顯聖救民，於是立廟奉祀。主廟內打點香油的街坊說，現時水上人越來越少，廟宇信眾人數經已大不如前。

不過，民間自有變法延續廟香，廟內除供奉洪聖的主壇外，兩旁偏壇各有黑面包公與觀音等，更另設祈福、壓太歲與神明上契等，吸引「水上人」以外的街坊信眾。所以話，「與時並進，變革求存」，並非中環商界尊享的口號，日後廟宇享有「古蹟」之名後，正好有更大招牌吸引四方香火。

■鴨脷洲洪聖古廟為本港一級歷史建築。

■香港仔避風塘漁船

供應二手主導 臨海呎價萬一

如果抱怨近期新盤「發水」，落戶鴨脷洲大街實係另一選擇。區內地皮幾近飽和，僅有一兩處地盤動工，大型樓盤僅有悅海華庭，其餘多為不高過10層的唐樓，亦有數棟20層樓以上的大廈，平均樓齡有廿年以上。

悅海華庭1998年入伙，屬於政府推出的「夾心階層住屋計劃」屋苑，性質與居屋類似，而申請買樓者多為中產。屋苑擁避風塘內港海景，共有3座樓，落戶近千個單位。翻查中原網頁，項目現時放盤僅有三個，平均實用呎價11,400元，稍稍低過附近藍籌屋苑海怡半島平均呎價約3%。

鴨脷洲中心公園配套

區內另一伙數較多單位為鴨脷洲中心，兩座合共提供約350個單位。近期有一放盤，單位實用面積322方呎，呎價11,490元，作價約370萬元。雖然該盤臨近利枝道，對正一巴士站，但該區車流疏落，噪音影響有限，而數步之隔有公園配套，環境亦算宜人。不過，缺點是樓齡較舊，有逾30年。

■悅海華庭

樓市八卦陣 柏天心

淺談揀樓外圍環境

揀樓睇風水，首先要觀察樓盤附近的環境，是否契合這門古老的學問。中國人很早以前就注重住宅環境，首先要選擇環境寧靜的地方，空氣流通，而且視野要寬廣，向山面海當然最好，但香港地少人多，很多時樓盤出現樓望樓的情況，惟最好亦要望遠樓景，距離不要太近，否則太大壓迫感，對居住的人亦不好。

若居住環境鄰近有學校、公園等，亦有一定好處，原因是學生或小朋友等有活力，對於整個地區生活都有幫助。或許有人會擔心上課鐘聲對住戶做成騷擾，但香港上班族一般都朝九晚五，學生上課時間正是上班時間，鐘聲影響有限。但若本身日夜顛倒，又或上班輪更制的人士，就要考慮對自身的實際影響。

廟宇帶陰氣 居旁不理想

單位附近環境若有警署、消防局、醫院等，由於警車、消防車、救護車等鳴笛聲有「噪音煞」，而且車輛出入又不分日夜，對住戶會造成滋擾，揀選樓盤時要切記避開。住近醫院除有噪音，更加會帶病符，不利住戶健庫。附近有廟宇之類亦不理想，因廟宇帶有陰氣。

可能讀者會想，香港太細，想單位附近沒有上述建築物有難度，但即使避不開，單位亦最好不要望到相關建築。另外，墓地墳景當然要避開，但原來做偏門生意的人士，望墳景反而問題不大。另外，面對高速公路，車來車往，空氣差之餘亦會有煙塵，令人心情煩躁，家居不得安寧。市區霓虹燈太光亮，會有光煞，令人心神不定。

命相忌火 不宜馬場樓盤

香港兩大馬場附近均建有住屋，若住得近馬場又如何？原來馬場地運上屬火，命相忌火，例如屬鼠的人士，會造成「子午沖」，夏天出生的人亦因火重，再望馬場的話，會令火太重。不過，跑馬地屬於滾動中生財的風水格局，有利奔波從商的人士。至於城門河，因河道太直，造成「割腳水」，即無情水，易財來財去。所謂河道最好灣曲，玄學上有所謂曲水有情。

需注意，望海單位若太近海亦會造成水太重，反光入室內亦會造成閃爍不定的光煞。望山的話，最好要青蔥翠綠的山，如果類似現時屯門的石景，則不利身體健康。

香港地少，不少土地填海得來，其上建屋，許多人都擔心對風水有礙，若古時候，由於建築物腳踏虛浮，原本並不理想，但現今建築技術發達，填海地亦相當穩固，故風水上的負面影響減少，但要小心風向。同樣地，地鐵站上蓋、巴士站上蓋，亦因建築技術不同，不能以古時候的標準套用，反而交通工具上蓋，方便住戶更為有益。 （文字整理：記者 顏倫樂）

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

一手按揭表現勝二手

2014年第2季快將完結，新盤連環登場，繼續以貼市價及優惠作招徠，成功吸引客源。與此同時，二手業主議價幅度增加，買家為免錯失筍盤，紛紛加快入市步伐，市場的承接力相當不俗。由於新盤持續旺場，發展商積極推出針對性的新盤優惠吸客，令積聚一時的購買力重新釋放，相信次季按揭市場表現會較首季優勝，預期一手按揭表現將會更勝二手按揭。

根據金管局最新住宅按揭統計數據顯示，4月的新申請按揭貸款宗數保持九千宗以上水平，錄得9,156宗，與3月的9,416宗比較，表現相若，期內新批出按揭貸款宗數及金額錄得6,326宗及196.45億元，按月分別增加1.2%及2%。由於二手業主願意擴大議價空間促成交易，因此4月的新批按揭當中，涉及二手物業的按揭表現呈反彈，貸款金額按月再增加6.5%至109.86億元，自3月打破悶局後，連續兩個月高於100億水平，並創9個月新高。

雖然涉及一手物業按揭貸款金額，按月輕微下跌1.3%至56.01億元，但本年至今，一手按揭佔市場比例則持續上升。總結今年首4個月，新批按揭貸款金額錄得718億元，較去年同期的777億元減少7.6%，若以按揭貸款金額計算，當中涉及一手物業按揭的貸款金額，累計已達231億元，創出2003年有紀錄以來的同期新高。至於二手物業按揭貸款金額，累計則錄得只有372億元，為同期的七年新低。

新批按揭金額 佔比破三成

由於新盤持續旺場，帶動一手物業按揭比例急升。今年首4個月一手物業按揭佔新批按揭貸款金額的比例已升穿三成水平，達32%，不但較去年同期的21%增加11個百分點，更為有紀錄以來同期的第三高，故此新盤按揭成為今年銀行主要競爭市場，相信上半年的一手物業按揭佔比有望更上一層樓，挑戰2004年同期佔比達36%的歷史次高位置。