

港鐵西延線去年底通車後，帶動西環一帶樓價舖價節節上升，特別是店舖租金大升4成，南港島線（東線）緊接於2016年底通車，市場期望鐵路效應會為南區帶來新景象。不過「同鐵唔同命」，記者考察未來利東站一帶時發現，區內各屋苑或地舖未必個個完全直接受惠。有地產代理表示，由於鴨脷洲大街規模較細，通車後未能吸引大量街外客，預料該區店舖租金不會受鐵路效應而飆升。不過，住宅市場則看高一線，預期外區客的比例將倍增，住宅樓價將跑贏商舖。

■圖文：記者 曾敏儀、梁偉聰

**南港島線（東線）** 合計4個新車站，海洋公園、黃竹坑及海怡半島3站地點都故名思義，利東站身處何方呢？該站位於鴨脷洲利東邨，另有出口通往鴨脷洲大街。現時該區以民居為主，鴨脷洲大街的店舖多是做街坊生意，市場憧憬鐵路效應會帶旺區內生意，演變成另一個西環。然而，美聯地產客戶董事文國華表示，此地有別於西環，鴨脷洲新盤不多，少海外人士居住，而且大街的規模細，無特別的旅遊設施，不會引來大批旅客，通車後仍以本土消費為主，不會大幅拉高租金水平。

**倚南增小市場消費力**

不過，文國華指出，恒地新盤倚南落成後，這群較高消費力的住戶將為店舖租金提供增長動力，加上近年區內食肆湧現，不論港式小炒、日本菜及西餐廳紛紛進駐，不少業主對店舖的承接力感樂觀，預期租金將有10%至15%升幅。

他補充指，鴨脷洲大街相對落後，現時新租約平均呎價約50元，大幅少於銅鑼灣等旅遊區逾千元的呎

租，不過已較上手升一倍，以一間650方呎西餐廳為例，最近以每月3.6萬承租，前身為香燭舖。而據其了解，食肆進駐鴨脷洲大多是店主承受不了鬧市的昂貴租金而轉租。

**交通方便 4個站出中環**

至於住宅方面，美聯物業港島區董事歐灑軒認為南港島線（東線）建成後，利東站一帶樓盤將迎來大量向隅客，區內樓價將跑贏大市。他指出乘坐地鐵由利東站至中環站只須經過4個站，與北角站的車程相若，交通同樣方便之餘，其環境及空氣質素卻更勝一籌，預料外區客比例將以倍數增加。

對區內整體樓價，歐灑軒直言「睇好」，必定跑贏大市，除了鐵路效應外，區內有新樓盤落成將帶動樓價及租金升勢。他稱區內已有多年無新住宅落成，恒地樓花盤倚南主打細單位，符合市場需要，不論自用及投資都適宜。倚南鄰近港鐵站出口，方便出入，租金回報將相當可觀。不過在加息陰霾及樓市辣招影響下，他不敢斷言樓價定有升幅。

**南港島線明年通車**



■有代理認為鴨脷洲大街規模細，以本土消費為主，舖租難以大升。



■海濱公園



■鴨脷洲避風塘



■有小型輪船來往香港仔及鴨脷洲。



■鴨脷洲市政大樓為市民提供大部分生活所需。

**利東利舖更利宅**

**區內樓盤情報**

樓盤	平均實用呎價	單位數量	樓齡
<b>一手私樓</b>			
倚南	約1.4-2.2萬元	106伙	27個月樓花期
<b>二手私樓</b>			
南灣	16,979元	715伙	4年
悅海華庭	12,915元	992伙	17年
<b>居屋</b>			
漁安苑	9,147元	1960伙	27年
<b>公屋</b>			
利東邨	5,854元	7,268伙	28年

資料來源：市場消息、中原地產 製表：記者 曾敏儀



■倚南



■南灣



■利東邨



■漁安苑

**居民區內出入更方便**

香港文匯報訊（記者 曾敏儀）港島南區人口約28萬，居民每日出入市區依賴香港仔隧道及薄扶林道，繁忙時間的大塞車已成生活習慣，原本約30分鐘的車程，變成1小時的煎熬。南港島線（東線）通車後，不消11分鐘就可由利東到達中環，大大減輕車勞頓之苦。

利東站附近屋苑即利東邨及漁安苑，坐落於鴨脷洲半山之上，即使欲前往鄰近地方購物如鴨脷洲大街及海怡半島商場，不想走斜路行樓梯，亦需乘坐巴士出入，十分不便。利東站啟用後，不僅方便居民到鬧市，車站更將有通道連接利東邨及鴨脷洲大街，居民可享更多的生活配套設施。

**鴨脷洲大街滿足基本需求**

利東邨及漁安苑設有商場及街市，不過店舖空置率高，選擇不多。相反鴨脷洲大街食肆林立，有五層高的市政大樓，設有街市、熟食市場、圖書館及體育館，更有海濱公園等康樂設施，港鐵一通，即可彌補利東邨及漁安苑的不足。



■利東邨坐落於鴨脷洲半山，步行上落十分不便。

**雞蛋仔大叔憂狂加租焗走**



利東街市租戶袁先生認為，港鐵開通將更有利鴨脷洲大街的市政大廈街市。香港文匯報訊（記者 梁偉聰）港鐵通車將為南區居民帶來方便，惟對區內小商戶卻構成隱憂。在鴨脷洲利東街市賣雞蛋仔、自製豆漿及豆腐花十多年的袁先生就擔心通車後，街市租金會愈加愈貴。

**領匯有藉口利東街市加租**

將來利東站的其中一個出口就正在利東街市旁，通車後理應帶旺該區人流及生



■利東商場及街市靠近港鐵站出入口。

意，但袁先生「唔係咁諗」，擔心會進一步將利東這一個舊街市推向滅亡。記者現場所見，街市近半舖位大開緊閉。袁先生指，「以前街市好旺」，但自領匯接管後不停加租，每年加租幅度近3成，令商戶經營百上加斤，再加上頂層的酒樓結業後，人流更加少，以致街市狀況每況愈下。

袁先生續指，街市商戶繳交租稅，成本自然轉嫁到客人身上，商品售價自然高，目前已比鴨脷洲大街的市政大廈街市貴一截，「通車後港鐵站有通道直接落大街，那裡又平又有冷氣，畀我都去嗰度買。」因此，他質疑，即使通車後未必能為街市增加人流，但領匯卻可用港鐵通車做藉口而再度加租，故直言「通車仲死快啲。」

利東邨自1987至1988年分期入伙，至今已近30年樓齡，邨內人口已經開始老化。邨內的利東商場雖有5層高，但商舖的選擇較少，而頂層的酒樓已於2009年10月吉舖至今。



■利東商場及街市不少店舖重門深鎖。

**樓市八卦陣** 柏天心

南區玄空飛星屬九紫，帶有開心喜慶的意思，利於嫁娶生育，撫養小朋友，無論八運(2004年至2023年)、九運(2024年至2043年)期間都屬當旺，即使八運期間並非屬主財星位，僅屬次一級，但仍能旺丁旺財，並且利功名，九運期間運勢最強，而九紫亦屬火，相得益彰，故此屬火的行業，於九運期間運勢相當不錯，包括電腦、電子、電訊等。

而娛樂事業、傳媒等，因屬木，取其火木通明，於九運期間亦相當不錯，舉例如海洋公園、南區的報館等，於九運都表現當旺。由於南區附近有海，水帶有流動性，因此從商人士，從事物流、旅遊及化妝等，亦合適居住於此。

不過，以季節出生去推算，因南區火重，對春天屬木人士及夏天屬火人士均相對不利，因為夏天出生會火太多，春天出生則「木生火」，易洩氣，亦不利居住於此；相比之下，冬天、秋天出生的人士，因天氣寒冷，需要一點火來取暖，宜擇居於此。

**鴨脷洲擇居忌近海**

南區之中，鴨脷洲四面環海，水一向為交通要道，水亦為財，因此該區聚財能力強，但要留意，因為水火相沖，易卦有云：「火水未濟」、「水火既濟」，火在上而水在下，則煲水不滾，水在上而火在下才能互相協調，煲得滾，因此居於鴨脷洲，宜選擇望遠海的單位，單位太近海，水太多而火太少，會對運勢有阻礙。

南區另有一個風水問題，因個別單位望墳場，入住前應先作了解，盡量遠離墳場。而屋苑望向「三支煙筒」（南丫島發電廠）的話，感覺似過身上香、供奉等，宜於窗前放3支筆或紙筆墨硯，取其文昌之意，亦可放置觀音、神佛像等，讓3支煙筒變成供奉之意，化去不利的元素。

**避風塘須防帆杆煞氣**

區內有避風塘，有聚財之意，單位望到避風塘亦不錯，但最好20樓以上，因為要避開船隻上的帆杆帶來的煞氣，若單位要化煞，可放一個透明水晶球，有化煞作用。

**按揭熱線** 劉圓圓

金管局2月27日推出第七輪收緊物業按揭的監管措施及修訂按揭保險計劃申請資格後，以維持銀行金融體系穩定，進一步淘汰實力不足的買家出局。

筆者認為，去年樓市用家比例購買物業作自住用途的客戶比例已升至超過97%，加上市場以中小型物業為主導，是次收緊按揭對用家市場影響較為明顯。

**非固定收入者影響最大**

2月27日推出之第七輪收緊措施，影響層面最廣，莫過於將700萬以下的住宅按揭成數一律降低到60%，同時修訂按揭保險計劃申請資格，暫停八成以上按揭申請，雖然首次置業人士仍可申請最高九成按揭，但必須要有固定收入及供款與入息比率不超過45%，換言之不論是自由工作者(即俗稱FREELANCER)，抑或是以底薪連佣金計算入息的營業員(舉例：保險或地產代理從業員)，將會即時跌入措施限制之

**收緊按揭威力-自住用家篇(一)**

範圍，皆因自由工作者的每月收入按工作數量計算，而營業員的佣金亦並非每月穩定收入，除非以底薪計算已足夠通過壓力測驗，否則置業相對以往困難。

根據按揭轉介數字顯示，若以物業金額劃分，當中去年全年700萬元以下物業佔整體按揭市場比例達74%，換言之超過七成買家將會受到措施影響。相反，投資者佔整體按揭市場比例不足3%，因此即使收緊對各類非自用物業按揭貸款，由現時最高五成調低至四成，影響較為有限。

筆者相信，樓市成交短期內料會稍為降溫，不過待市場消化過後，買家將會再度重返市場，焦點仍然會集中細價物業。究其原因，在收緊按揭的情況下，除非置業人士短期內能夠增加每月收入，相信可能性不大，因此只能夠因應相關收入，退而求其次選擇合乎負擔能力的物業入市，因此預期細價物業會進一步受追捧。