

鐵路連繫起動 社區變旅遊區

海怡半島 店舖組合變天



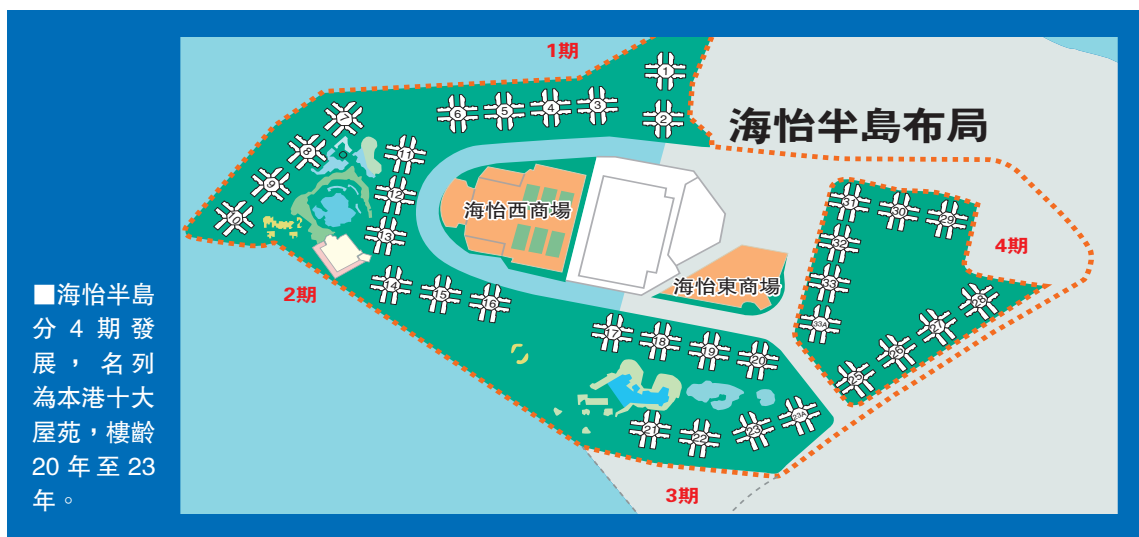
海怡半島商場大業主期望重新包裝商場變成東薈城般服務旅客的特賣場 (Outlet)。



商場不少舖位已空出，部分舖頭亦將結業。



海怡半島前身為發電廠，現時仍有港燈綜合大樓。



屋苑擁有超過800米的海濱長堤，不少人在此享受釣魚樂及長跑樂。

工廈率先變名牌 Outlet



新海怡廣場外表與一般工廈無異，內則名店林立。

提起名店 Outlet，相信很多港人及旅客會想起東涌東薈城，不過海怡半島原來也有一座名店 Outlet，指的並不是海怡商場，而是距離海怡半島約15分鐘腳程的新海怡廣場。

新海怡廣場原名海怡工貿中心，位於鴨脷洲工業區內，前身為工廠大廈，活化後搖身一變成為名店 Outlet。除了 Armani、Burberry、Viviane Westwood、D&G 及 I.T. 等為人所熟悉的時裝名牌外，更有不少冷門品牌如 Juicy Couture、Club Monaco 及 Folli Follie 等。同時，大廈內亦有不少傢俱店，頂層28樓的 TREE 內更有一間 cafe，可以調劑物狂一邊休息，一邊再向家用品下手。



工廈頂層全層為傢俱店。

南港島線 (東段) 短短5個車站，其鐵路線卻重整港島南區的社區形態，以及各類物業市場的營商生態。早兩期文章說過商舖，也論過工廠，今期來到最後一站的海怡半島站，小記走走區內住宅市場一轉，發現這小區有着自成一國的生活環境，所需要的不用向外求，買玩食齊備。目前不足是進駐店舖都是大型連鎖店，特色小店未見蹤影，加上致命的塞車問題，成為該區失色之處。此外，有地產代理指出，鐵路雖然帶動海怡半島升值，惟同時擾亂這個「自給自足」的中產屋苑，小店無奈結業，換上大型連鎖店，未來更可能變成一個旅遊區。

圖、文：記者 梁偉聰

海怡半島前身為港燈鴨洲發電廠，其後改建住宅，分4期發展，共有34座住宅大廈，設施完備，儼如一個小國。加上屋苑臨海而建，環境寧靜清幽，大部分單位可享不同角度海景，為不少中產喜愛，因而名列為本港十大屋苑之一。故此，屋苑樓齡雖然已達20年至23年，但平均呎價仍高達13,542元。不過，坐擁無敵海景的中產盤卻有一個致命缺點，就是交通不便。當香港仔隧道，或是鴨洲對外的唯一道路鴨洲大橋出現塞車時，私家車往往用上一個多小時才能到達銅鑼灣，區內對外交通教一眾中產叫苦連天。

租戶組合，有望引入更多大型連鎖店。葉志偉表示，大部分到期租約不獲續租，大業主目的是重新包裝商場將商場變身成東薈城般服務旅客的特賣場 (Outlet)，以增加租金收入。他認為，此舉對屋苑影響正面，一來提升知名度，二來增加旅客，更有望將之打造成另一個太古城。

小店慘被收舖轉作 Outlet

不過，鐵路效應恰如雙面刃，趕走了海怡商場的小店。屋苑擁有東、西兩個商場，為區內居民提供一切大小家庭所需用品，記者走訪商場期間發現，有許多商舖空置，同時有不少小店表示即將結業。對於大業主欲將商場改造成特賣場迎合旅客，在去年就引起居民不滿，逾千名海怡半島居民一度圍繞屋苑商場遊行。

時至今日，內地政府修改深圳戶籍居民來港由「一簽多行」改為「一周一行」，內地旅客大減的情況下，商場大業主的如意算盤仍然未知能否打得響。唯一知道的是，南港島線的工程已完成八成，有望下半年全面通車，本月港鐵亦開始在高架路段試行無人駕駛列車，對海怡的真正影響相信下半年就可揭曉。

美聯：通車助變成「太古城」

對海怡半島居民而言，港鐵南港島線的發展可謂天降甘露，將來出入港島市中心車程有望大大縮短至11分鐘，同時鐵路效應亦將帶動住宅買賣及租賃市場。美聯首席高級營業經理葉志偉表示，過去兩年受惠於南港島線，該區樓價已明顯上升一成半至兩成，即使受早前辣招影響，二手成交遭冰封，但區內業主叫價並沒有因此而下跌。他相信，當正式通車後，將會有進一步幫助。

鐵路效應同時將改善區內商場的



海怡半島擁有近萬伙單位，平均單位呎價逾1.3萬元。

海怡半島小檔案

發展商	和記黃埔
物業前身	港燈鴨洲發電廠
期數	4期 (第4期名為御庭園)
座數	34座 (1-33A座，不設14、24、34座，另設13A、23A及33A座)
層數	30-42
伙數	9,812伙
單位面積	標準單位由632-1,121方呎
平均呎價	13,542元
間隔	兩房至四房單位
落成年份	1992-1995
屋苑設施	會所 (住戶俱樂部)、康體大樓、海濱長堤 (超過800米)

製表：記者 梁偉聰 資料來源：海怡半島、中原數據

海怡半島部分成交個案

單位	成交價	面積	呎價
1期海逸閣中層F室	795萬元	610方呎	13,033元
2期怡韻閣高層D室	825萬元	623方呎	13,242元
3期美祥閣中層C室	798萬元	581方呎	13,735元
4期御庭園御林居中層C室	910萬元	685方呎	13,284元
4期御庭園御泉居中層A室	620萬元	521方呎	11,900元

製表：記者 梁偉聰 資料來源：中原數據

樓市八卦陣 柏天心

今年為乙未年，天干的「乙」是屬木，五行上今年是巽卦，而巽為風，故今年股市會有較大波動。而今年年年為火年，更會出現「煽風點火」，但留意風並不穩定，「快嚟快去」，市民於春夏入市要極為小心，因為股市「升得好快，跌又好快」。而且，今次升市主要是因為國家政策促使，持久性未必長，秋冬股市或回落。

砂中金好快好急

由於「乙」屬木、「未」屬土，因此木、土有關的行業板塊，今年股票都估計有上升趨勢，例如屬木的地產股，屬土的時裝、製衣、醫藥等，亦因今年為火年，火的行業亦興旺。此外，若以整個中國內地去看，因今年屬火，而香港屬於南方，南方又屬火，而東邊屬木，土為中央，故今年上海、香港都會較為興旺，而內地雖然地產今年

港股「煽風點火」需提防

年有回落跡象，但一線城市問題不大。乙未年在「六十花甲納音歌」中，屬砂中金，意即金礦埋藏在砂石之中，有強悍的意思，來的時候好快好急，但不能成大氣，必須要在爐火中提煉成金，所以最近股市強悍的上升氣勢不能持久。而且，上半年天干為木，木巽為風，煽風點火，市場會出現波動，下半年地支為未土，屬山剛的土，市況會回復穩定，但因這個土中又暗藏火，故大市會向下回調，相信調整會於農曆10月出現，即大約西曆11月中。買賣股票本身亦與命格裡的偏財運有關，若八字十神中有七殺偏財的話，買賣股票就會如魚得水。即使命格裡無偏財運，若剛好今年流年遇上七殺，投資運亦會較好。另外，今年為火年，秋天出生的人屬金，火克金，冬天出生的人屬水，水制火，故秋天出生的人又會更佳。

按揭熱線 劉圓圓

樓市表現反覆，成交量自去年底至今先後回，今年農曆新年期間成交進一步放緩，令新取用、新申請及新批出按揭數字全線回落。儘管長假期結束後，樓市成交回順，不過2月底金管局推出第七輪收緊按揭措施，窒礙二手成交，即使市場雖有一手成交支撐，但欠缺大型焦點新盤，對樓市僅有限度支持，筆者相信3至4月的新增按揭貸款數字將會出現輕微調整。

平均借款減少 還款期增

根據金管局最新住宅按揭調查數據顯示，該月新取用按揭貸款金額及宗數錄得160.41億元及5,106宗，按月分別大減24.8%及21.2%，同創10個月新低，期內政府推出樓控措施，因此新申請按揭宗數亦按月下跌23.6%。至於新批出按揭貸款金額及宗數分別錄得266.56億元及8,147宗，與1月比較，同步減少超過一成，若以一、二手物業劃分，當中涉及一手按揭貸款額錄得59.97億元，跌幅達24.2%，至於二

新取用按揭料見調整

手按揭額亦下跌10.9%至159.01億元，可見跌幅主要來自一手物業。由於期內不乏中小型新盤推出市場，短期內新供應增加，而且發展商定價吸引貼近同區二手市場，拖低平均按揭貸款金額至312萬元，按月減少6萬元。事實上，整體樓市現時仍然供不應求，因此樓價持續向上，今年首兩個月累計已升約3.7%，2月再升1.7%。然而金管局推出的最新按揭指引，將700萬元以下物業按揭成數上限降至六成，與此同時將供款與入息比率(DSR)標準下調，增加入市難度，部分置業人士為符合入市壓力測試資格，傾向選擇延長還款年期，帶動期內平均按揭還款年期按月增加5個月至312個月(即26年)，創出歷史新高。筆者預計，受惠兩大將軍澳樓盤上會潮帶動，3月新取用按揭貸款額將有顯著增長，因此預計首季新取用按揭貸款可力保不失，與去年第四季數字若若，不過收緊按揭措施的實際影響力將於4月開始逐步浮現，相信屆時新取用按揭貸款額按季最少有一成調整空間。