公居屋稱霸之謎系列

華貴邨 利東邨 南區雙雄

港島南區西部與中環及灣仔中心商務區接近，卻又偏安於南，抱擁香港仔灣及瀑布灣一帶廣闊海岸，偷得幾分閒意，區內置富花園及海怡半島均是不少人的理想居所。地段如此吸引，無獨有偶，兩大綠表居屋王都坐落於南區，香港仔華貴邨以318萬元登上造價最高綠表公屋榜首，鴨脷洲利東邨則以6,824元呎價成為呎價最高的綠表公屋。 ■文圖：曾敏儀

租者置其屋計劃的公屋中，售價普遍較貴的港島區僅得4個屋苑，供應數量不足1.4萬伙。當中，香港仔華貴邨華孝樓低層15室於去年8月以318萬元沽出，成為綠表市場公屋王。而鴨脷洲利東邨東昌樓中層1室則於今年3月以每呎高達6,824元沽出，打破同屋苑的舊紀錄，將售價推高約7%。

兩個屋苑均為熱門公屋盤，有地產代理表示，與早前介紹過的居屋王和公屋王一樣，該兩屋苑放盤量也是十分稀少，綠表放盤只得單位數字，可謂爭崩頭。而比起位於柴灣的峰華邨及翠灣邨，華貴邨及利東邨不論交通、環境及配套設施都略勝一籌，市場上公屋靚盤缺市，難怪長期深受買家歡迎，成交價屢創高峰。

華貴邨臨海生活寫意

要數華貴邨及利東邨最煞食賣點自然是坐擁無敵大海景。華貴邨臨近海旁，其中如華孝樓景觀最開揚，其餘樓宇景觀則受嘉隆苑遮擋。屋苑海旁更有海濱走廊及小公園，閒時可落樓散步做運動，十分寫意。而利東邨位處半山之上，居高臨下，不少單位都可眺望海景。

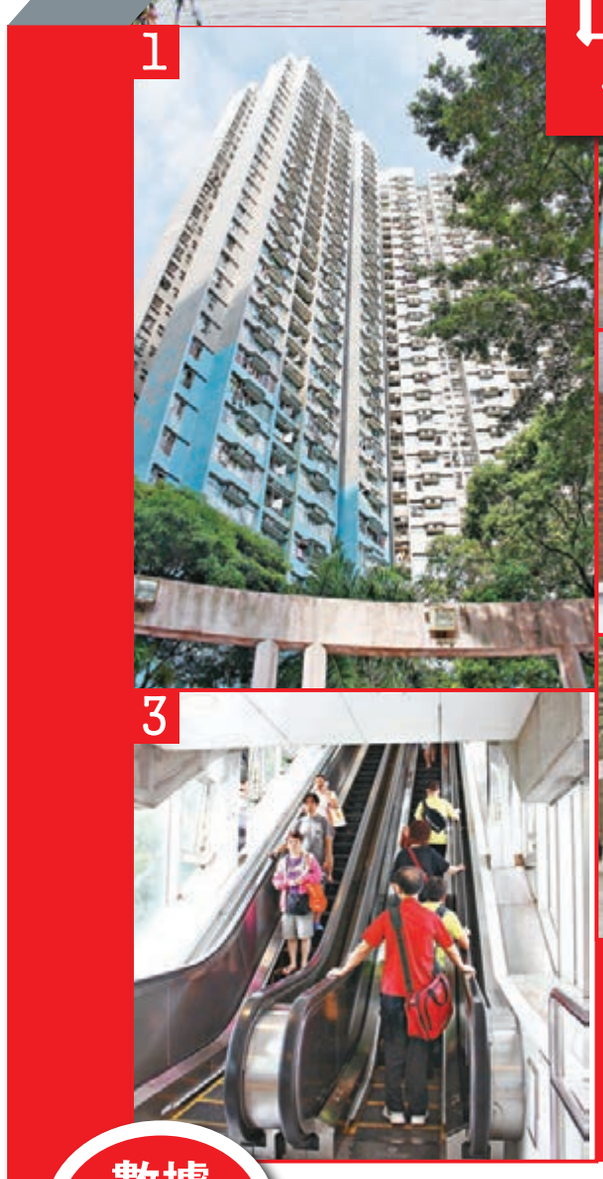
對比起附近私樓，兩邨的性價比可謂超高。華貴邨附近的置富花園，平均呎價達1.3萬元，即使居屋嘉隆苑呎價亦過萬元，相反華貴邨呎價僅5,800多元，可謂超值。利東邨呎價稍貴，惟亦只是6,200元水平，比起動輒呎價1.2萬至1.4萬元的海怡半島及悅海華庭，呎價平足一半，難怪吸引買家瘋狂搶貨。

利東邨港鐵明年邁進

更甚的是，兩盤尚具升值潛力，彼此雖暫時不在港鐵沿線，但通車日子指日可待。現時雙方居民每日出入市區依賴香港仔隧道及薄扶林道，繁忙時間塞車司空見慣，原本約20分鐘至30分鐘車程，往往變成1小時的煎熬。不過，利東邨居民可最先脫苦海，事關南港島線（東段）最快將於明年通車，屆時不消11分鐘就可由利東站到達中環，大大減輕舟車勞頓之苦。另一邊廂，南港島線（西段）亦計劃最快於2026年落成，料屆時將有鐵路站設在華富邨，同時亦惠及鄰近的華貴邨居民。

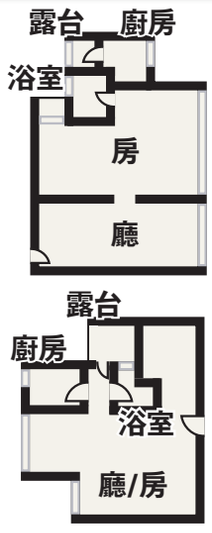
要講到兩邨不足之處，最明顯是均已老化，華貴邨樓齡約25年，利東邨更達28年。而且，兩邨商場雖大致滿足居民所需，但街市卻現問題。利東邨街市店舖空置率高，有檔主解釋租金難捱，邨民以長者居多，消費力亦弱。至於華貴邨更連街市都關門大吉，邨民只好到附近的華富邨購物。至今街市前景未卜，幸好華富邨商場及街市算是興旺，搵食無難度。

而利東邨居民亦可到附近鴨脷洲大街購物，該處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。而且，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，居民出入更方便。



1 華貴邨臨近海旁，華孝樓景觀最開揚。
2 華貴邨出入主要靠巴士。
3 居民可乘扶手電梯往華富邨。
4 華貴邨街市關門大吉。
5 華貴邨人口老化。

香港仔華貴邨 華孝樓低層15室
598方呎
成交價318萬
呎價5,318元
綠表公屋最高造價



鴨脷洲利東邨 東昌樓中層1室
381方呎
成交價243萬
呎價6,824元
綠表公屋最高呎價

1 興建中的利東站。
2 利東街市冷清。
3 不少單位可眺望海景。
4 居民可到附近鴨脷洲大街購物。
5 利東邨位處半山。

數據資料

■悅海華庭

綠表公屋王屋苑檔案

屋苑	華貴邨	利東邨
樓齡	24至25年	28年
位置	華貴道3號	利東邨道5號
實用面積	207–598方呎	287–460方呎
間隔	開放式、一房（最多可間三房）	開放式（最多可間兩房）
幢數	5座#	8座#
供應伙數	3,203伙#	7,226伙#
平均呎價	5,801元	6,266元

#租者置其屋計劃出售單位 資料來源：中原數據、房委會

■嘉隆苑

附近住宅樓盤情報

樓盤	平均呎價	單位數量	樓齡
華貴邨附近			
置富花園	13,213元	4,333伙	34–37年
嘉隆苑*	10,883元	1,402伙	24年
利東邨附近			
海怡半島	14,333元	9,812伙	20年
悅海華庭	12,915元	992伙	17年
漁安苑*	9,147元	1,960伙	27年

*居屋

資料來源：市場消息、中原地產

■海怡半島

樓市八卦陣 柏天心

南區地運九紫更旺

香港仔地處香港南面，南面屬火，玄空飛星為「九紫」，於八運期間(2004年至2023年)雖然屬於次一級的吉星，但地運不錯。區內兩個有名大型公共屋邨利東邨及華貴邨，雖然落成時間在1987至1990年期間，屬「七運樓」(即1984年至2003年落成的樓宇)，八運期間或有所退氣，但幸好南區地運不錯，帶動屋苑八運時期的地運。

而到九運時期(2024年至2043年)，九紫、一白、二黑屬當旺星，九紫運勢走到最好的時期，故南區的地運較八運時期更好。以此推算，即南區還有28年的地運。再走到一運(2044年2063年)，因一運屬水，南區地運退氣，地運相對較遜。

港鐵打通助地運

不過，前述的兩個大型屋苑因靠近海邊，均屬望海的上佳樓盤，可望得到「一白官星」之利(一白屬水)，雖然地運及不上九運，但因臨海而建，有利丁財。回說南區，最快明年通車的港鐵南港島線(東段)，2026年通車的南港島線(西段)，都將對這一帶丁財有帶旺的作用，因為打通南區的交通脈絡，改善繁忙時間交通問題，對該區地運亦有所裨益。

由於南面屬火，亦近海邊，有利水、火的行業，包括屬水的零售、旅遊業等，以及屬火的飲食業、電子等。事實上，過去香港仔就有不少工廠等，不少都屬於火的行業，但未來隨着鐵路的開通，香港仔未來或有機會於旅遊、酒店及零售行方面大有作為。

華貴邨及毗連的華富邨一向被視為「風水公屋」，屋邨坐落位置由臨海伸延至半山，論風水較利東邨更佳。原來，山頂龍脈經過山頂道、加列山道，最後落到華富邨、華貴邨，令兩者得到太平山分支龍脈的地運。

而南面由於屬火帶水，春天屬木，水生木；夏天屬火，可以互作平衡；冬天可以用一點火暖身；屬土的月份(農曆3月、6月、9月、12月)，火暖土。大部分季節出生的人都合適居住於南面香港仔，唯獨秋天(農曆7月、8月)出生的人士，由於秋天屬金，而火克金，故入住此處較不理想。

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

新盤大戰 銀行重推定息按

踏入下半年，收緊按揭措施威力略為淡化，新盤大戰隨即開鑼，遂將二手市場購買力凍結。在按揭市場規模縮減的情況下，銀行競爭日漸加劇，當中中銀(香港)跑贏市場，同時囊括7月現樓及樓花按揭市場冠軍。值得注意，美國雖然尚未展開加息行動，惟該行日前再下一城，夥拍發展商為一手樓盤推出漸進式定息按揭計劃，增加多元化產品以供業主選擇，相信下半年按揭市場勢掀起一場龍爭虎鬥。

根據經絡按揭轉介研究部及土地註冊處最新資料顯示，7月現樓按揭註冊錄得6,851宗，較6月的7,192宗下跌4.7%，創去年8月後的11個月新低。四大銀行雖然積極爭取按揭市場份額，不過只有中銀(香港)連續11個月大勝跑贏大市，市佔率逾兩成，達20.2%(1,381宗)，穩守冠軍之位，當中有個別銀行削減優惠以致競爭力減弱，因此四大銀行合共市佔率按月僅微升0.4個百分點至63.2%。至於中小型銀行，市佔率則減少至36.8%，表現較好的為大新銀行，市佔率增加0.4個百分點至2.5% (174宗)，上升一級至第8位；南洋商業銀行市佔率增加0.2個百分點至2.1% (142宗)；富邦銀行表現大躍進，市佔率增加0.3個百分點至1.7% (119宗) ，排第10位，為去年11月後重上十大排名之列。

由於市場焦點落在一手新盤，因此帶動7月樓花按揭急升逾八成至1,049宗，創4個月新高，與現樓按揭比較，兩者表現參差，銀行難免將焦點集中爭奪樓花按揭市場。

現時本港銀行體系結餘高企3,100億元以上水平，數字反映市場資金相當充裕，按息續徘徊低位，反映最新實際按息水平之「經絡按息」於7月錄得1.95厘，連續16個月處於2厘以下水平，令具有慳息功能的浮息按揭產品特別受惠。尤其是與拆息(HIBOR)掛鈎的H按計劃，最新使用比例增至85.8%，不但保持逾八成半的高水平，甚至持續一年超過八成新業主使用，而P按計劃使用比例則回落0.5%個百分點至11.7%，兩者合共市佔97.5%，相信浮息按揭今年可保市場主流地位。現時美國聯儲局尚未表明加息時間，因此定息按揭計劃未能突顯優勢，已連續16個月未有業主採用。

過去16個月無發市

儘管如此，日前中銀(香港)宣佈推出「置定按」按揭計劃，可讓新盤業主提供更多選擇，計劃首年年利率1.88厘，第二年2.88厘，第三年3.88厘，換言之首三年的漸進式定息計劃平均息率為2.83%，買家亦可享1%現金回贈，第四年開始為P-2.85%(即2.15%)，不排除其他銀行會於年內相應跟隨推出同類型計劃，提升吸引力以爭取市佔率，令市場競爭更為激烈。