

上蓋首個新盤將推出

黃竹坑站 周邊配套大檢閱



● 南灣閣附近有一些小商店。



● 南朗山道的熟食市場提供食肆。



● 鄰近的工廈亦有不少商舖及餐廳。

基座商場 料2023年落成

記者最近到地盤附近了解過，目前該一帶購物配套較為貧乏，主要在南面的南灣閣附近有一些小商店，此外便是工廈內的小商舖等，附近餐廳數量亦不多，主要為南朗山道熟食市場及一些舊工廈內的餐廳等。不過港島南岸日後自設一個大型商場 THE SOUTHSIDE，樓面近51萬方呎，相信足夠應付需求，預計2023年落成，屆時可配合首兩期住宅項目的入伙時間。

離香港仔僅數分鐘車程

而從項目搭巴士數分鐘便可以到香港仔，該區屬一個舊區，配套非常成熟；鄰近的利東站及海怡半島站亦發展多時，有充足商店方便購置生活用品。至於休憩及運動場所則非常充足，港島南岸鄰近香港仔運動場及包玉剛游泳池。

此外，港島南岸鄰近亦有不少國際學校、私家醫院、安老院等，加上黃竹坑站距離金鐘及中環僅兩至三個站，料能吸引高收入人士進駐，日後出租不愁客源。不過，由於黃竹坑所位處的小學18校網，在港島區來說並不突出，相信對於家長客來說就少了一個入市誘因。



● 港島南岸鄰近香港仔運動場及包玉剛游泳池。



▲ 較早期批出的港島南岸1期及2期與黃竹坑站有一段距離。

▲ 港府去年提出「躍動港島南」，將提升黃竹坑和香港仔一帶的設施，其中黃竹坑站項目將成重中之重。

香港島南區的黃竹坑過去予人感覺是工廈林立，但自從黃竹坑站2016年底啟用，加上港鐵在2017年就黃竹坑站項目（已命名「港島南岸」）展開招標，該區面貌不斷變化，港府去年加碼公布「躍動港島南」計劃，更令這個片區成為全港焦點。目前該區的發展正步入「收成期」，市場預計黃竹坑站上蓋物業今年或會有兩期可供推售，其中「晉環」最快本月率先登場「試水溫」，其銷售反應相信會受到市場注目，今期《置業安居》就介紹黃竹坑的最新發展，供大家參考。

●圖／文：香港文匯報記者 顏倫樂

黃竹坑過去一直為工廠區，但自從黃竹坑站的出現，近年該區面貌已出現翻天覆地的改變，透過政府活化工廈政策等計劃，不少舊工廈正陸續重建成新式工廈、商廈、酒店。區內亦有不少工廈外牆塗鴉，為舊工廈平添不少年輕氣息，部分更成為遊人的打卡熱點。

「躍動港島南」促南區大翻新

港府去年提出「躍動港島南」計劃，明確地將黃竹坑再「升級」。計劃的重點除改善海洋公園、活化珍寶海鮮舫等外，還明確提到善用黃竹坑站項目的入伙契機，美化公共空間和市容，並透過小型工程，提升黃竹坑商貿區和附近海濱地區的行人設施，亦會提升香港仔和黃竹坑一帶的文化及消閒設施等。可想而知，黃竹坑站上蓋項目將來必定成為該區的發展引擎。

黃竹坑站項目共分6期發展，港鐵早前將其命名為「港島南岸」，目前已招標批出其中5期的發展權，第6期則正在招標中。而較早期批出的第1及第2期，現時建築進度正進行得如火如荼，外觀上亦已見到建築物雛形。當中第1期晉環，發展商為路勁地產、平保，早前曾表示項目正待批售樓紙，最快月內推出，而項目5個示範單位已近完工。

據香港文匯報記者了解，晉環由兩幢住宅大樓組成，樓高34層，共提供800伙，當中主打為2房戶型，有274伙，實用面積475至612方呎；其次則為3房間隔，有222伙，實用面積639至937方呎。單計2房及3房的單位總數已達496伙，佔單位總數的62%。

黃竹坑站周邊配套一覽



晉環亦有開放式及1房戶供應，但數量較少。其中開放式戶型只有62個，實用面積介乎290至294方呎，佔單位總數不足8%；一房單位有133伙，實用面積368至392方呎；另外亦設有58個4房戶型，實用面積965至1,302方呎，以及有51個特色戶型。據地政總署資料，項目最快落成日期為明年12月底。

區內半新盤呎價2.1萬起

發展商曾表示，項目的目標買家是換樓客、居住南區的分支家庭及中環上班族，故預計項目樓價不會太低。目前區內的半新樓，要數到南灣（11年樓齡）及深灣9號（9年樓齡），其中南灣實用面積平均呎價為21,531元，深灣9號則約27,899元。

而鄰近的鴨洲洲半新盤「南區·左岸」，中國海外於2016年9月推出市場，首批50伙折實呎價由21,757至27,178元。因此市場普遍預計未來黃竹坑站上蓋樓盤，每呎售價或要3萬元起。景觀方面，晉環位於整個港島南岸的東南面，對面為警校道，大部分單位面向南朗山方向，景觀開揚。但須留意，晉環位置在港島南岸6期中，比較遠離鐵路車站。

第2期位置毗鄰第1期，由嘉里和信置負責發展，亦主打2、3房單位，並有少量1房、4房。若以景觀來比較，第2期要較晉環更為優勝，其中不少單位望向深灣遊艇會海景，估計日後價錢會更高。不過，2期與1期同樣與鐵路車站有一段距離。

黃竹坑站港島南岸6期招標記錄

項目	總樓面(方呎)	補地價(億元)	每呎樓面補地價(元)	單位數量(伙)	落成時間	中標財團
6期	503,755	49.4586	9,818	750	2027年	4月15日截標
5期	636,152	64.37	10,119	1,050	2027年	新世界、帝國、資本策略、麗新發展
4期	638,305	67.5774	10,587	800	2025年	嘉里、信置、太古地產
3期(包括商場)	1,505,884*	129.71	8,614	1,200	2024年	長實
2期	492,991	52.1381	10,576	600	2023年	信置、嘉里
1期(晉環)	576,950	46.84	8,119	800	2022年	路勁基建、平安不動產
總數	4,354,037	410.0941		5,200		

*住宅樓面上限約999,976方呎，商業樓面上限約505,908方呎，商場落成後交還港鐵。
註：第1期及第2期已申請預售樓花同意書

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

● 黃竹坑不少舊工廈正逐漸重建成新型工廈或商廈。



樓市八卦陣

呂法傳

兩個門口招是非

古人云：「二家不可門相對，必主一家退，開門不得兩相沖，必有一家凶。」這種道理我們經常聽到，即是兩家人大門直接對沖，必有一家受災。在香港這種寸金尺土的地方，大廈內經常出現大門互沖的現象，所以衍生出各種三叉八卦法器掛門上之法，可見大門之重要。個人建議盡量只放一些擋煞法器便好，萬勿放尖刀利器向着對面鄰居，實屬無益之舉。

既然大門對一屋之風水如此重要，如果一屋出現兩個大門又會發生什麼事？《相宅經》云：「一家不可開二門，父子沒慈恩，必招進舍噴門客，時師須會識。」即是一屋若然開了兩個大門，家中父子不和，更招麻煩客人，容易惹上是非官非。當然平房或店舖多數會擁有多於一個門口，如後門、側門或旁門，但實際上兩個同樣或差不多大小的「大門」或「正門」才算得上是兩個門口。

放置靈獸需注意方位

兩個門口的情况更多見於商舖，因應商場之設計，或是電梯間隔等情況形成一店雙門，就會招惹

麻煩客人。這種商舖未必不賺錢，但店員店長多受其害，筆者曾聞得有此類雙門店，連續幾任店長均惹上官非，實屬無奈。當然亦有店長嘗試布局破解，在店門前放置風水物，但亦有放錯布錯之情況，以下列出數項宜忌，以供參考改善：

1) 大門出問題，很多人第一件事就是放一對靈獸鎮壓。放置靈獸並無不妥，但放錯方位則會加深問題。原本一店雙門已經形成是非官非，若放置靈獸時面對面，口對口，則會形成多一個雙口局面。此舉不但不能解去原來之煞，反而加強了是非官非，所以靈獸放置方向不能搞錯。

2) 一店雙門之局面，同樣或差不多大小的「大門」才算得上是兩個門口，所以可改成一大一小的大門，自然形成一個主門。

3) 可長期關閉其中一個大門，不讓出入，亦會變成一門之效果。至於開哪一個門，閉哪一個門，則看門外的風水狀況而定。

根據以上所述，日後見到雙門屋或舖便要深思熟慮是否搬進去了。

按揭熱線

網絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

銀行停用指定律師行申請按揭須知

近日某間處理樓宇買賣之律師行，其創辦人因捲入案件，導致多間銀行宣布暫停該行處理按揭申請。筆者亦接到傳媒及客戶查詢，欲了解該行處理按揭的申請人會否因而受到影響。大眾對此事有所憂慮不無原因，因去年底亦曾發生某間律師行因嚴重違規事件，被律師公會接管及凍結該行的戶口，導致大批業主的買樓交易受阻，嚴重的甚至未能及時上會並提訂離場，損失慘重。

事實上，律師行在承造物業按揭時，擔當着重要的角色，當中包括：
● 買家在確定交易、支付臨時訂金及簽訂臨時買賣合約後，會委託律師代表購入物業，並辦理有關文件；
● 銀行批核買家按揭貸款後，會委託律師準備按揭契據等相關文件，以及審核賣方業權；
● 當買家簽立按揭契據等相關文件後，買方律師會安排向銀行提取貸款作交易；
● 買家律師於交易日將按揭貸款及買家簽立的物業轉讓契據送至賣方律師，而賣方律師亦於指定期限內將賣方簽立之相關契據及文件送至買家律師；
● 買家律師將已簽立之相關契據及文件送往土地註冊處登記，待註冊手續完成後，物業契據會送至買家的承接銀行保存。

雖然此次出之律師行表示業務仍照常運作，據了解現時多間銀行因風險管理，相繼地發出內部指引，暫停透過該行承造新按揭契約的申請，而現有客戶的處理方法如下：
● 如銀行仍未批出按揭，銀行會要求客戶轉用另一間律師行；
● 如銀行批出按揭，但仍未簽授權文件，銀行會建議客戶轉用另一間律師樓；
● 如銀行批出按揭及已向律師行發出授權文件，交易可照常進行，銀行會以本票直接向賣方交付款項。
銀行以外，各大地產代理亦發出內容指引予前線員工，協助使用涉事律師行之客戶另聘另一律師行處理相關買賣。如買家因是次事件按揭上遇任何疑難，建議盡快尋求銀行或專業按揭轉介公司作協助。