



▲觀塘市區重建計劃仍在進行，圖為裕民坊重建的第4及5期項目。

## 一街之隔 舊豪宅群樓價大落後

對比強烈

觀塘裕民坊何其用皮甩骨！其中一段終於重建完成，令市中心煥然一新充滿活力，然而，另一邊一度是觀塘半山豪宅區的功樂道及月華街，卻舊樓林立，不少樓齡已是垂垂老矣年過40的老人家，而且樓價長期落後，實用呎價1萬元有找的私樓居然會在市區出現，可以說句：同一個觀塘天空下，形成兩邊新舊對立的強烈對比。

隨着裕民坊的重建及落成，觀塘另一邊的豪宅區功樂道及月華街，突然披上了老化感。其實功樂道及月華街，一度是觀塘著名半山豪宅區，當年樓價並非人人可負擔，功樂道住宅就是有當年富有人家的象徵，曾經風光過。然而，萬物都敵不過時間宿命，功樂道及月華街雖仍舊是初心不變的豪宅區，但相比區內的新晉屋苑，其樓價升幅長遠大幅落後。

### 呎價一萬平過居屋

如功樂道最出名的住宅功樂大廈，樓齡47年，向來成交及放盤不多，據中原網頁顯示，對上一個交投是今年3月，1個實用面積678方呎估計是3房單位，成交價730萬元，呎價僅10767元，雖則樓齡相當有歷史感，但是市區私樓呎價1萬元簡直令人詫異。另一個較著名的屋苑林景閣，交投較活躍，今年有5宗二手成交，其中1座低層實用541方呎單位，成交價508萬元，呎價僅9390元，平過居屋。

至於月華街的住宅，同屬觀塘市區重建計劃第1期的觀月，樺峰，平均呎價達1.7萬至1.8萬元外，其餘都非常低水。樓齡約22年相對較新的海天園，對上一宗成交已是去年7月，一伙實用730方呎的低

層單位，成交價1000萬元，呎價13699元。

### 業權分散 整區重建難度高

或者會問，既然該區老化而且樓價升幅又追不上大市，何不將之重建與裕民坊來個大融合。老實說，羅馬非一日建成，一個大型重建不是一朝一夕隨口講得容易，該兩條街道有不少屬單幢樓，業權嚴重分散之餘，無理由只收購一幢半幢，要麼不收，要收便要整條街收，打造一個智慧社區。但最苦惱的是，持有業權的可能已是第二代，而這批二代又可能已離港，要集齊一幢物業的八成業權難過登天，收齊一條街根本就是不可能的任務。



▲月華街舊樓群與裕民坊只是一街之隔。

# 老店街坊齊找昔日人情味 觀塘舊區華麗變身建地標



▲凱滙是由觀塘裕民坊第二及第三期重建而成，為區內全新地標。

變與不變

觀塘蛻變由凱滙作開端，卻是桃花依舊人面全非，時代巨輪的更替是迎來新世紀？抑或是磨滅了人情味？有老店為保衛家園守到最後一刻，亦有老店不捨相處幾十年的舊街坊，寧捱貴租搬入商場市集繼續服務街坊，有念舊的觀塘老街坊不時「返鄉下」探望鄉親父老撐撐小店，再一嘗兒時的童年回憶，可惜吃下的卻是夾雜着「租金」的味道。同樣地，在近年「乜都炒一餐」的不良炒風下，最愛炒樓的香港人，大抵只會關心新樓有無得炒。

大公報記者 梁穎賢（文、圖）

市區重建可以為舊區帶來新活力，更符合現代城市的生活要求。但對於重建所帶來的好與壞，老一輩跟年輕一代有不同睇法，而近期最熱烈討論的要屬觀塘重建計劃。以前的觀塘老一輩，不少舊街坊在區內住了大半輩子，出街見到的都是熟口熟面的街坊，打打牙齦聊家常又一日，鄰里關係好，會互相照應，可是一旦要重建起來，街坊便各自四散，各人都一把年紀了，哪怕有再聚的機會，這是老一輩不想走的原因，當中有不少可能靠裕民坊附近一帶的小店養大一家幾口甚至兩代人，街坊小店充滿人情味，縱然不顧尊嚴地在鏡頭下被人抬走，也要死守到最後一刻，因為人生已沒有什麼可以輸了。

### 文具店駐新舖 街坊紛捧場

留低的都是因為那些年的情懷，有小店不捨觀塘街坊，搬入凱滙基座商場裕民里繼續服務，如興發熟食及善茶等，聽街坊說，都是觀塘為人熟悉的小店。記者到訪當日，興發熟食還未開張，旁邊的善茶要開始營業，且生意看來不錯，門外不少市民落單及等候食物。另有一檔賣文具商戶，在觀塘開店約46年，是從重建區遷移過來，不少街坊認得舊舖，紛紛捧場，這就是人情味吧。

至於年輕一代，就非常喜歡重建後的觀塘，街道乾淨了又有大商場，更有天橋接駁到apm，出入方便，感覺像重生。

朋友是觀塘老街坊，在觀塘長大及讀書，住了20多年直至結婚便搬離觀塘，偶爾會返老家探望年紀老邁的父親。曾經有次返老家後，想尋回重建前經常光顧的雲吞麵小店，輾轉打探下得知當時的事頭已退休，幸好跟隨店主學廚的徒弟自立門戶，在附近開舖，於是前往小店一心想食回昔日的風味，水準尚可保持，味道好像又欠點什麼，卻又偏偏說不出問題在哪，

或者所欠的就是昔日情懷以及兒時回憶，以及隱隱嘗到「租金」的味道。

### 重建前鼠患嚴重

朋友憶述當年觀塘重建最印象深刻的一幕，當年裕民坊、康寧道、物華街及協和街一帶非常烏煙瘴氣，鼠患嚴重，隻隻肥到跑唔郁，曾經見過一隻老鼠更是大過隻貓，相當恐怖，莫講入夜後是老鼠主場，白天也連群結隊出沒。當年裕民坊清拆，成千上萬的老鼠湧上街上演動物大遷徙，大量老鼠更攀山涉水跑到當年豪宅區的功樂道及月華街一帶，雖然非親眼目睹，淨聽都起雞皮。

朋友邊說邊笑，最懷念當年讀中學，放學後與幾個死黨到裕民坊的M記（麥當勞）打薑，因為當時沒太多零用錢，幾個人買兩包薯條兩杯汽水，東拉西扯嘻嘻哈哈又一日，直至畢業後四散（當然現在仍是死黨），已沒有再到那間M記了。記得2018年清拆當晚，據報有300名街坊到場留影送別，朋友是其中一人，他說：「7年的中學回憶啊。」最開心的青春都在那裏燃燒，「又點可能忘記。」

### 凱滙呎價兩年半貴38%

當年今日，不少感性街坊不捨得裕民坊、麥當勞，又或是區內的一點一滴，都是港人回憶嘛。但事過境遷，當日不捨的街坊或港人，又有幾多依戀當年的一腔熱誠。而事實的另一面是新樓落成，「乜都炒一餐」的港人，大抵可能只關心這個樓盤有無得炒，價錢升咗幾多。根據發展商信置（00083）最近推出凱滙I的最後一張價單，折實平均呎價23882元，比兩年半前首批折實1.73萬元，賬面足足貴貴38%，發展商表示，期內累積加價超過兩成。

有無得炒？數字就是最好的說明書。

## 智能巴士站 自動閘門提示登車

日新月異

科技發展日新月異，本港生活日常已離不開科技及人工智能，不少新盤亦於多年前爭相引入科技智能元素，凱滙作為本港重建史上歷來最大規模的重建項目，對此不能馬虎。

信置（00083）近年積極旗下項目加插多種人工智能，其中基座商場結合智能元素的公共運輸交匯處已經啟用，全面智能化無需人手操作，乘客可舒適地於室內邊「look」手機邊等車。

### 無扇葉通風裝置夠時尚

凱滙商場結合智能元素的公共運輸交匯處，是本港首個引入智能功能的巴士站已正式啟用，交匯處結合多項創新及智慧元素，包括在巴士總站設置以人工智能操作的閘門控制系統，站內提供

多個閘門，恍如飛機的登機開口，乘客只要依據本身想乘搭的巴士線，再跟指示在指定的候車閘門排隊，巴士到站後便會作出提示服務，閘門便會打開，讓市民登車，還可舒舒服服的邊玩手机邊等車。

由於閘門都採用茶色玻璃，透穿的能見度低，記者原想出閘一觀場外巴士站真身，在巴士站附近嘗試找開關鑰，才驚覺原來巴士未到站是不會開門，傻呼呼的忙一輪後有種「大鄉里出城」的喜感。除巴士站外，小巴總站亦裝設無扇葉通風裝置（air induction unit）等。

### 公園廣闊 隔數步有座椅

另外，穿過商場的室外勁靚綠化花園，是公家範圍，必須開放予市民作休憩用途。該公園範圍廣闊，每隔幾步便



▲乘客在商場內的智能巴士站等車，免卻日曬雨淋之苦，舒舒服服的邊玩手机邊等車。

有座椅或特色摺椅供市民休息使用，環境唔錯是也。

店，已搬入裕民里繼續營業，唯記者到訪當日，小店還未完成裝修。



## 5期發展構圖 觀塘重建計劃



### 第1期 觀月·樺峯

位於月華街8號，前身為月華街巴士總站，項目提供299個單位，屋苑地底兩層設新觀塘賽馬會健康院普通科門診診所，並更名為觀塘社區健康中心，已於2015年1月投入服務。項目於2013年首度推售90伙，即日沽近60伙，平均呎價逾1.26萬元，現時屋苑二手平均呎價逾1.7萬元。發展商為信置牽頭財團。

### 第2及3期凱滙及裕民坊商場



重建範圍包括裕民坊、康寧道、物華街及協和街，4座住宅大樓共1999伙單位建於基座商場之上，住宅部分已取得滿意紙，開始陸續交樓。項目於2018年底首推208伙，折實平均呎價1.73萬元，而最近新推一批單位，折實平均呎價已升至近2.4萬元，賬面計算不足3年賣貴38%，而實際加幅亦逾20%。發展商為信置牽頭財團。有不少街坊皆懷念觀塘的一點一滴，商場中庭位置劃作「官塘·傳情」，用以放置觀塘舊時的微縮地標建築物。

### 第4及5期 政府合署及裕民大廈一帶

商業發展為主，規模廣達216萬方呎，第4區將建一幢辦公室及摩天酒店，預計提供約400個房間；第5區則將建樓面逾100萬方呎商場，規模較同區地標apm的63萬方呎樓面大。由於須收回土地及道路工程，最快今年第4季才完成清場，估計招標時間有機會年內進行。

