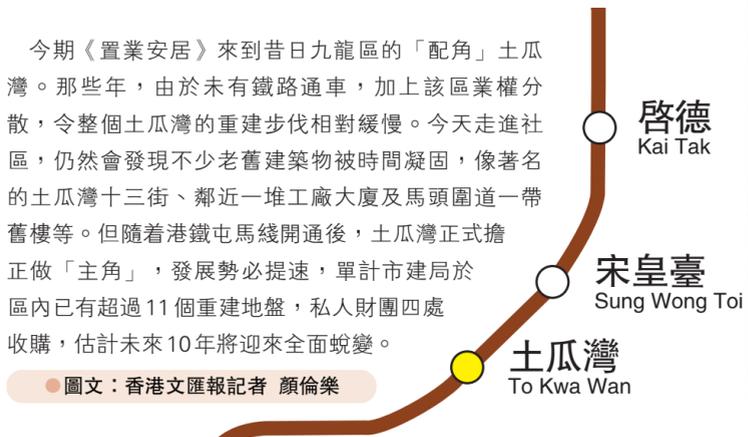


# 鐵路推動發展 配角躋身主角

## 土瓜灣蛻變

今期《置業安居》來到昔日九龍區的「配角」土瓜灣。那些年，由於未有鐵路通車，加上該區業權分散，令整個土瓜灣的重建步伐相對緩慢。今天走進社區，仍然會發現不少老舊建築物被時間凝固，像著名的土瓜灣十三街、鄰近一堆工廠大廈及馬頭圍道一帶舊樓等。但隨着港鐵屯馬綫開通後，土瓜灣正式擔正做「主角」，發展勢必提速，單計市建局於區內已有超過11個重建地盤，私人財團四處收購，估計未來10年將迎來全面蛻變。

●圖文：香港文匯報記者 顏倫樂



# 市區重建重鎮

●庇利街/榮光街發展項目上月截標，日後重建將提供逾1,100伙住宅單位。

### 土瓜灣、馬頭角及紅磡舊樓重建地盤(可建住宅樓面)

市建局潛在可供應重建地盤	樓面(方呎)	預計落成時間
靠背壟道/浙江街發展計劃	131.6萬*	2030/31年
庇利街/榮光街發展項目(上月截標)	59.7萬(1,150伙)	2025/26年
土瓜灣道/榮光街發展計劃	44.7萬	2032年
鴻福街/銀漢街發展計劃	36.8萬(750伙)	2025/26年
盛德街/馬頭涌道發展項目	34.7萬	2029/30年
榮光街/崇安街發展項目	23.0萬(560伙)	未公布
鴻福街/啓明街發展項目	19.6萬(400伙)	2025/26年
春田街/崇志街發展計劃(首置盤)	13.2萬(260伙)	2025/26年
啓明街/榮光街發展項目	10.5萬	2026/27年
榮光街發展項目	9.4萬	2025/26年
啓明街需求主導重建項目	4.5萬**(72伙)	2025/26年

其他潛在項目地盤	樓面(方呎)	發展商
機利士南路、必嘉街、黃埔街及寶其利街一帶項目	88.9萬	恒地
土瓜灣道、落山道、下鄉道、麗華街及美華街一帶項目	37.4萬	恒地
馬頭圍道58至68號(曼翹)	-(130伙)	桂洪集團
美善同道6、8、10、12號	-(48伙)	裕泰興
木廠街7號	57.2萬	傅老榕家族
炮仗街41、43及45號	3.1萬	佳明集團

\*包括48.65萬方呎樓面會作公營房屋 \*\*包括4,844方呎社區設施樓面

土瓜灣身處紅磡與九龍城之間，過去未有鐵路貫通前，主要靠巴士作為主要公共交通工具。由於屬早期發展的舊區，該區主要由上世紀中期的住宅及輕工業樓宇等所組成，又因為與九龍城一樣受舊機場高限影響，舊樓一般樓高10層或以下，最高亦不超過16層。在掣肘之下，土瓜灣雖處九龍核心位置，但地區性質似一個「配角」。直至舊機場1998年搬遷，該區才陸續出現更高層大廈，地區價值亦逐漸露出光芒。

仲量聯行近月曾指，以往土瓜灣居民倚賴其他陸上交通工具進出，屯馬綫(土瓜灣站及宋皇臺站)實為期待已久的鐵路交通服務。尤其至明年沙中綫全面落成，現有東鐵綫延伸過海至灣仔及金鐘，預期將帶動區內住屋需求，因此土瓜灣住宅樓價將可望進一步上升，甚至跑贏大市。

該行資料，歷年來每當政府公布新鐵路綫項目的興建計劃，將受惠新基建的地區的樓價表現一般會超越大市，並會於正式啟用後顯著上升。以觀塘綫延綫為例，自2009年政府將項目刊憲後，黃埔樓價升幅已略為領先大市。在2016年工程完成後，該區住宅樓價隨即錄得顯著升幅。截至2017年底，黃埔樓價累積升幅達24%，較整體市場的19%為高。

### 樓價差距大 舊樓爆收購戰

目前土瓜灣屋苑的樓價差距幅度相當大，樓齡較大大屋苑如42至43年的偉恒昌新邨，平均呎價13,446元，而樓齡較輕的翔龍灣、傲雲峰，樓齡分別15及17年，平均呎價則去到19,663元及19,078元。

另一邊廂，仲量聯行大中華研究部主管黃志輝表示，土瓜灣屬早期發展的舊區，新鐵路支綫將進一步釋放土瓜灣的重建潛力，增加吸引力。據了解，土瓜灣區舊樓群更曾爆發收購戰，像環宇八街西側，市建局就曾經與財團爭持不下，最後由市建局完成收購，上月並已完成招標程序，仍待公布花落誰家。

### 二手成交增逾四成 呎價屢破頂

目前，土瓜灣區內較為人知曉的屋苑，有傲雲峰、翔龍灣、偉恒昌新邨及碧麗花園等等。受惠鐵路通車，區內交投量急增，尤其是上述幾個屋苑。美聯物業早前一份研究報告指出，土瓜灣今年截至7月26日已錄699宗成交，較去年首7個月急升42.4%，交投主要來自翔龍灣、傲雲峰及偉恒昌新邨，年內分別錄84宗、69宗及59宗。

因應新鐵路效應，區內樓價亦有明顯漲幅，近期常見破頂成交。以傲雲峰為例，上月錄得破頂成交，面積664方呎單位以1,418萬元成交，呎價21,355元，單位為7座中層B室。而土瓜灣新盤喜築更錄「雙破頂」成交，高層H室單位，面積377方呎，以838萬元成交，創屋苑同類型單位歷史新高，折合呎價22,228元，創屋苑歷史新高。

### 土瓜灣區內部分二手盤

樓盤	單位數量	呎價	樓齡
翔龍灣	1,782	19,663	15
傲雲峰	2,208	19,078	17
欣榮花園	900	14,402	23-24
碧麗花園	432	17,066	26
偉恒昌新邨	2,730	13,446	42-43
定安大廈	863	12,290	48

### 土瓜灣區內樓齡較新樓盤

樓盤	單位數量	呎價	樓齡
臻尚	294	18,301*	1
DOWNTOWN 38	228	19,732	2
翰敏	92	24,358	2
環海·東岸	1,008	21,151	3
喜築	209	22,228	3
傲形	120	19,317	4
津匯	175	18,627	4
迎豐	300	21,294	4

\*2019年3月首批平均呎價

## 業權分散 市建局成主推手



●土瓜灣十三街重建要面對業權分散問題。



●作為老區，崇潔美食街吸引不少人慕名而至。

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)多間發展商早已於該區「尋寶」，有「舊樓王」之稱的恒地屬「大地主」，過去於土瓜灣一帶就發展有啟岸、傲形及迎豐等，未來又有兩個大型重建地盤在手，合共可建樓面約126萬方呎，按每伙340多方呎計算，保守估計可提供逾3,700伙。不過，該區收購亦存在龐大阻力，室礙整區轉型，像著名的土瓜灣十三街，因綜合發展區及業權分散問題，發展停滯不前。

### 公務員合作社重建 供應逾千伙

至於市建局，一直視土瓜灣為重點發展區域。

翻查資料，近年局方於該區已招標並開發約7個地盤，未來還有約11個地盤正進行收購或規劃程序，其中不乏大型項目，如靠背壟道/浙江街發展計劃(公務員合作社重建項目)、庇利街/榮光街發展項目(上月截標)，都屬逾千伙的大型住宅項目。

校網方面，土瓜灣與啟德發展區、何文田等，都屬於小學派位的34校網，屬知名校網，有不少「一條龍」升學制度的名牌小學，好像有協恩中學附屬小學、聖羅撒學校及陳瑞祺(喇沙)小學等。但須留意，土瓜灣以南，包括傲形及環海·東岸等，就已納入35校網，但亦有多間有名小學，包括馬頭涌自立小學、天神嘉諾撒學校等。

## 樓市八卦陣

呂俊偉

## 廟前廟後三分險

我們中國人由古至今有種種祭祀，有人喜歡經常到廟宇內燒香祈福，更有人喜歡住在廟宇附近，但其實住廟宇附近是有極大風險，俗語話：「廟前窮，廟後富，廟左廟右出寡婦」，今天我們就探討一下這個問題。

### 祈願能量強大成「煞」

先來說說為什麼廟前窮，首先廟宇是祭祀神明的地方，天天有人去祈願，有正面也有負面的，願望能量強大，廟宇的正門為神明出入通道，住在廟宇前面會被這種強大能量所影響，這種強大能量就是玄學上說的「煞」了，住廟前容易受「煞氣」所沖，自然難免得禍，容易破敗。另外有一個說法，房屋在廟宇的正前方，就好像神靈前的供台，把家中的東西盡悉貢獻神明，所以住廟前必窮。

再來說說廟後富，有人說是住在廟宇正

後方的房屋，好像受萬民貢獻一樣，故必富。筆者個人在此透露一個秘密，其實大部分廟宇也會由高人看風水後建廟，正殿或殿後往往正是龍脈穴星所在，所以住在廟後的人，非常有機會是住在風水寶地，故發富發貴實在有因。既然廟前窮，廟後富，那麼廟左廟右為什麼會出寡婦呢，肯定是有嚴重問題才會令人「短命折壽」。其一問題就是廟左廟右偏殿等位置會存在大量靈界眾生出入，所以住左右之房屋容易受靈界影響。其二廟宇建築格式多為火形格局，廟頂紅色，三角形又是屬火，加上香火，本身就是一個強大火屬性建築物，火在玄學上雖然代表喜慶，但亦是災，稍為命弱一點的人就立即出事，久而久之就容易出現寡婦一說。據筆者經驗亦實在存在這種情況，所以住廟前廟後三分險，必須小心。



●紅色及三角屋頂皆屬火。

## 按揭熱線

經絡按揭轉介首席副總裁 曹德明

## 拆解估價不足攻略

上回提及今年本港樓市價量齊升，但個別高價接貨買家在申請按揭時，或會遇上銀行估價跟不上樓價升幅，即出現「估價不足」的問題，從而影響買家(尤其以高成數承造按揭)整個置業計劃。今回筆者將繼續探討估價不足的解決方法。

估價的考慮因素眾多，每間銀行的準則以及選用之估價行亦有所不同，最後計算出的估值亦有所偏差，因此買家要多作比較，從而得到最理想的估價。現時亦有不少途徑查詢估價，選用合適的途徑查詢估價可讓買家有較準確的預算。

一、向銀行職員查詢。此做法可得到最準確資訊，但同時向多間銀行查詢十分費時，亦未必能即時回覆。

二、使用網上估價服務。此做法可安在家中即時查閱估價資訊，但網上估價僅供參考之用，而且搜尋範圍較窄，一般適用於搜尋大型屋苑。

三、委託測量師行派專員上門評估。選用此做法的買家大多為購買成交較疏落的物業，但聘請測量師需要自付費用。

四、尋找按揭中介查詢。現時按揭中介可協助尋找多間銀行的估價，節省時間之餘而且費用全免，一般樓盤可於即日或翌日便有回覆。此外，銀行審批按揭時會根據物業的類型及質素作出評估，如購買村屋或唐樓等質素較為參差的單位，建議申請按揭前先行查冊，查看單位是否出現樓契或建築上的問題，以免銀行派員上門進行估價時，發現相關問題並影響估價。

銀行估價因應市場因素或市況作出調整，事前宜做足準備及資料搜集，除多找幾間銀行作比較並找出理想的估價，同時嘗試與賣家還價，爭取貼近市場的價格。買家事前亦可安排物業查冊，及早知道物業有否任何潛在的問題，避免影響估價。最後作出充分資金準備，以策萬全。(節錄)