

九龍城碼頭加東九 單幢樓唔愁



■動工中的啟德郵輪碼頭。
香港文匯報記者 周穎攝



匯賢閣



御·太子

香港文匯報訊(記者 周穎、攝影記者 張偉民)九龍城物業以單幢「蚊型」樓為主,但毗鄰啟德郵輪碼頭,又有東九龍商業中心區效應,加上位處小學41號名校網,故樓花盤每每推出即吸引大批投資者、單身族及小家庭承接。因此各大小發展商紛紛在區內插旗,包括恒基發展的曉蒼、英皇發展的御·太子、匯賢閣,以及信和、嘉華等地盤等,區內新供應陸續有來。

由於九龍城區屬於舊啟德機場範圍,區內物業曾有高度限制,物業不逾10層高,區內二手住宅成交一向不多,同時大型屋苑更加欠奉,因此4大行代理促成的成交多以「射單」為主,二手市場一向乏善可陳。

受累舊啟德 單幢樓主導

利嘉閣地產新啟德分區經理程仲雄指出,區內現時大型屋苑只有華懋旗下的豪門、御·豪門及御·門前三個姐妹屋苑,其餘均是各發展商早期落訂收購的單幢項目,因受地盤規模限制,未來區內的供應多以單幢蚊型一房或開放式單位為主,又由於區內「食正」啟德郵輪碼頭啟用、沙中線開通及起動九龍東等一系列發展計劃,區內物業未來租務前景及物業升值潛力甚佳。

他指出,由去年12月起,區內的匯賢居甫推出,即獲區內街方客承接,短時間已經沽出絕大部分單位,只售餘4個特色單位;今年1月推出的曉蒼,亦沽出30餘伙,雖然呎價高,但發展商提供九成按揭,令入

場首期大大降低,故吸引不少新手投資者購入物業博升值,令樓盤價量俱備。而2月由於節日氣氛濃厚,加上各區新盤推售,失去市場焦點,暫時只錄得御·豪門及御·門前兩宗成交。

或成新灣仔 租賃有支持

他認為,九龍城區內未來發展前景甚有現時灣仔的模式,新供應均是以單幢樓為主,吸引不少



■九龍城一帶舊樓,充滿昔日老香港味道。

於金鐘區上班的單身貴族、兩人小家庭買家購入或租入物業,未來九龍城區區內發展成熟,購物、飲食均十分便捷,將會吸引於九龍東及啟德郵輪碼頭的上班族遷入,租賃有支持。

為吸引新派租客及分支家庭,恒基早前推售的曉蒼18樓B室連裝修示範單位,建築面積同為424方呎,實用面積則有254方呎,設計以自然時尚為主題。單位主調採用白色,素色牆身配以白色地板及天花,配合特高樓底營造空間。客廳一旁設有大型玻璃窗,大量充足的自然陽光,令單位一室光鮮明亮。另外,單位設開放式廚房,客廳與廚房以玻璃吧枱作分隔。

市政大廈 市街名人

好玩好食

香港文匯報訊(記者 周穎)九龍城區雖小,但生活日用一應俱全,尤其是以九龍城市政大廈為中心,除內裡攤檔以及熟食市場檔口著名外,周邊舊樓地舖亦販賣各種特色乾濕貨,如出售潮州傳統食品的潮發、環球貴價水果的永富及上海南貨的新三陽等,吸引不少名人如周潤發、蔡瀾等光顧,令該處有名人街市之稱。

寨城公園遺跡處處

另一方面,區內最著名的景點要數九龍寨城公園。1987年,港英政府與中國政府達成清拆九龍寨城的協議,並於原址興建公園。整個公園佔地3.1萬平方米,共分為8個不同景區,各有特色,但融為一體。而在清拆期間,一些寨城的遺跡被古物古蹟辦事處發掘出來,並糅合在公園的設計中或予以保存成為展品,以供遊人欣賞。

1、譚點

地址:南角道29號地下
招牌菜:精緻甜點,甜味適中,甚有水準,平均每件8元。

2、曲奇四重奏

地址:獅子石道9A地下
招牌菜:蝴蝶酥,酥脆,鬆化。



3、侯王道水果檔

地址:侯王道
招牌菜:貴價水果店、大開蟹專門店及上海南貨店。

4、清真牛肉館

地址:龍崗道1號
招牌菜:牛肉餅香濃多汁,店員性格路線,食客要多多包涵。每件9元,堂食每人最低消費24元。

九龍城部分成交個案

單位	成交價(元)	實用面積(平方呎)	建築面積(平方呎)	建築呎價(元)
太子匯12樓D室4	990萬	841	1,144	8,654
太子匯13樓B室4	650萬	546	738	8,808
御·門前低層A室	938萬	639	898	10,453
御·豪門43樓D室	1,327萬	930	1,214	10,931
御·豪門43樓B室	1,461萬	1,014	1,332	10,968
御·豪門高層D室	1,334萬	915	1,214	10,996
匯賢閣高層A室	1,052萬	618	880	11,954
曉蒼中層D室	556萬	265	415	13,407

資料來源:中原地產、利嘉閣地產 製表:記者周穎

樓市八卦陣 柏天心師傳

地鐵碼頭聚旺九龍城

1、請問九龍城的地理及風水格局如何?

九龍城有兩大龍脈,首選為筆架山經又一村、何文田出尖東為最龍脈,次之由獅子山經廣播道再直出九龍城。坐正龍脈的九龍城,將有沙中線路經,帶動車流人流。而中國講究風水,當中「水」乃指古人水路坐船,沙中線雖是火車,但同樣收聚人流,帶旺丁財。加上在建中的啟德郵輪碼頭,乃郵輪停泊之地,將財聚啟德,龍城既坐龍脈,又人財兩納,有利該區屋苑升值。

由於九龍城已發展了一段歷史,區內舊樓多,但相信龍脈不會因此褪色,因為附近有多個建築物正在興建,可以聚集新氣,所以影響不大。

2、可否分析九龍城物業的風水佈局?

該區新樓盤如翔龍灣、太子匯、譽、港灣等都在行「八運」,即2004年後建成的物業,物業具較強地運,可再助九龍城加強地運。九龍城所坐雖乃較次之龍脈,不如另一條路經兩間大學,加入官星,較多專業人士聚集。但九龍城的龍脈因有沙中線及啟德郵輪碼頭之助,較利做生意人

士,區內亦多工廠及舊社區,有較多重建機會,大利區內工商業發展。故整體九龍城、啟德一帶將有機會成為繼尖沙咀後的第二商業大區。

3、九龍城適合哪些人士居住,居於此處又有何好處?

如上述所言,九龍城對做生意人士較佳,對五行中屬金水的行業為優,諸如金融、股票、零售、於國內開廠、旅遊及大眾飲食俱佳。但九龍城不旺木,故較少偏向如醫生、律師等專業行業。而區內近年雖多重建,但屬必然過程,現時九龍城仍行八運,於2023年後,由八運轉至九運,九運屬火,具開心喜慶之象,加上九龍城名字中帶「九」,九字屬火,九龍城續行九運,將再行30年地運。

4、有興趣入住九龍城人士,應如何揀樓?

該區近年多動土,較不利有健康及小朋友的氣管等。若置業應留心物業座向,因風吹塵散,故盡量挑選向海的物業,將較少受該區工程影響。相反因郵輪碼頭工程及獅子山一帶均有收購進行中,若風由獅子山吹入,則易積煙塵。

■資料整理:記者方楚茵

按揭熱線 劉國圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

人人脫「負資產」迎新春

農曆新年將至,筆者藉此祝願各位蛇年有福。事實上,回顧龍年,相信對於本港一眾業主而言,最大喜訊莫過於成功擺脫「負資產」的消息。根據金管局早前公布本港最新「負資產」數據,去年第四季並沒有新增任何「負資產」住宅按揭貸款個案,並且連續兩季處於「零」水平。

一般來說,「負資產」是指現有物業的市值低於物業按揭貸款額。近年樓價節節上升,2012年本港樓價累計上升逾兩成,最新去年12月底二手住宅平均呎價錄得6,848元(以建築面積計算),累計升幅達20.9%,更超越九七年高峰期約10%。資產價格不斷上升,促使本港業主成功脫離「負資產」困局。與此同時,二手市場鑑於低息環境延續,租金回報率理想,業主持貨能力及叫價相對強硬,令二手盤源匱乏,業主普遍採取惜售策略,定價進取,令二手樓價有支持,帶動二手樓價穩步上揚,而短期內暫亦未見樓價大幅回調的誘因,令「負資產」個案持續絕跡。

另外,按揭成數及政府近年按揭貸款措施亦促使「負資產」絕跡。根據經絡按揭轉介客戶數據顯示,現時有超過七成的業主均採用七成及以下的按揭成數,金管局數據亦顯示,去年12月新批住宅按揭比率平均為52.4%,理論上樓價需出現高達五成之顯著下調,「負資產」個案才會急劇回升。

收緊按揭措施助銀行穩定

再者,按揭證券公司自2010年起暫停接受逾九成以上的按揭貸款申請,令業主負擔風險有限,即使樓價稍為回調亦不至令業主即時出現「資不抵債」的「負資產」情況,加上一系列的收緊按揭措施限制,有助保障銀行體系穩定,即使市況逆轉,貸款人亦有較大緩衝空間,料2003年「負資產」佔市場按揭貸款宗數22%,達105,697宗之情況,將成為絕響。然而,目前樓市雖向好,加上以上措施穩定銀行體系,惟今年環球經濟始終存在不明朗因素,加上假如美國提早於2014年加息,屆時樓市必受影響,買家必須量力而為。