新蒲崗

舊區待變新

每次提起新蒲崗，香港人第一時間只會想到工廠區，但其實新蒲崗區貌早已大異往昔，除落成有大型商場樓宇，附近更因舊工廈林立吸引不同的藝術工作者進駐，形成獨特的藝術村，令舊工廠區重現生命力。隨着鄰近的啓德發展區各項基建上馬，加上工廈活化政策推動，新蒲崗猶如一顆不起眼的石頭，靜待「時間」將其打磨成寶石。

■記者 顏倫樂

■新蒲崗舊樓林立，重建上未追及觀塘舊區。 記者張偉民 攝

■與啓德一路之隔，為新蒲崗帶來新發展機會。 記者張偉民 攝

■Mikiki為區內新型購物中心。 記者張偉民 攝

記者當日信步由九龍城行至新蒲崗一帶，最先走到越秀廣場，外貌毫不起眼，只是一幢舊式的住宅及小型商場，新生代可能對這幢建築物顯得陌生，但老一輩肯定有印象，大廈前身為六十年代開業的麗宮戲院，曾經名噪一時，有多達3,000個座位，為當時全港戲院之冠。

越秀廣場閒逛小店

據網絡資料，麗宮戲院開幕當日有陳寶珠登台，胡楓擔任司儀，而蕭芳芳負責獻剪，粒粒皆星，戲院在1992年3月正式結業，拆卸後重建成為越秀廣場。現時越秀廣場內主要為民生小店，服務當區居民，嫌「未夠喉」？仁愛街走到富源街、衍慶街等，由於舊樓眾多，地下商舖亦主要走民生路綫，於今日「複製商場」林立的香港，閒逛小店別有一番風味。

Mikiki年輕時尚商場

新蒲崗鮮有新盤供應，2011年落成的譽．港灣及Mikiki商場，屬區內最新的物業，外型新簇，於舊工廠林立的新蒲崗相對顯得突兀，物業前身亦有名堂，為新蒲崗政府合署及裁判法院建築群，建於1970年代初期，2001年起停止運作。Mikiki總面積21萬方呎，樓高3層，與越秀廣場相比，Mikiki則走年輕時尚路綫，其內並有特色食肆及大型超市等。

工業發展角色褪色

新蒲崗自爵祿街以東則盡是舊式工廠大廈，或者跟讀者上一下「歷史課」。上世紀六、七十年代的香港工業發展蓬勃，新蒲崗由於位處舊跑道一帶，慢慢發展成一個大型工業區，製造業、漂染等工業活動發達，更有空運公司進駐。

不過，及至八、九十年代，隨着製造業北移，香港工業逐漸式微，新蒲崗的工廈亦跟隨褪色，空置率高企，不少單位更長期丟空。

雖然新蒲崗位處九龍市區，又鄰近啟德，但不可否認其發展長期落後於其他地區，鄰近觀塘、九龍灣等早就因為基建帶動而「變身」。

■新蒲崗工廈群靜待重建機會。 記者張偉民 攝

舊工廠變身藝術搖籃

■不少藝術工作者「聚居」於彩虹道與五芳街一帶。 記者張偉民 攝

直至今日，新蒲崗仍然以舊工廈為主，但因租金平，故吸引一批又一批藝術工作者進駐，主要「聚居」於彩虹道與五芳街一帶，不少屬表演藝術、劇團、舞蹈組織等，形成一條獨特的「藝術村」。現在，該一帶每晚都有多齣話劇在創作及排練，成為香港藝術的其中一個重要搖籃。

揭開地圖來看，藝術搖籃的形成與新蒲崗位置相當「尷尬」不無關係，未來啟德河將其與黃大仙分隔，雖然東南面鄰近啟德，附近又有彩虹港鐵站等，但地理位置上「兩頭唔到岸」，令區內舊樓重建、工廈活化等進度較同受惠起動九龍東的觀塘及九龍灣緩慢，只有少量工廈改建酒店，故為各藝術團體提供大量舊工廈單位供應。

不過，隨着啟德基建陸續上馬，新蒲崗更正對啟德商業地標建築物，重建步伐勢必加快。同時，現行條例下工廈內的音樂表演、展覽及劇場等都屬違法，故此不少藝術工作者擔心創意工業發展被局限，而「新蒲崗藝術村」亦可能漸漸被淹沒在啟德基建所帶動的發展洪流中。

■不少需要大面積活動的劇團、舞蹈組織進駐新蒲崗舊工廈。 記者張偉民 攝

大屋苑稀缺 譽．港灣640萬入場

新蒲崗一帶大型屋苑不多，要數有譽．港灣及采頤花園。原新蒲崗裁判法院和政府合署所在地的譽．港灣，雖然毗鄰舊工廠區，但因對正啟德海景，彌補相關負面影響。不過，該盤入場費不低，代理指望啟德景的3房單位實用面積呎價達12,800元；該盤共有86個放盤，2房單位入場費640萬元。

譽．港灣7座物業合共提供1,159個單位，實用面積446至2,574方呎不等。由於樓盤2011年才入伙，加上鄰近啟德，故買家不乏投資者。利嘉閣高級分區經理程仲雄稱，該盤2月錄得約2宗成交，包括1B高層B室，實用面積534方呎，以710萬元成交，呎價13,296元。

該盤租賃反而頗為活躍，上月錄得10宗成交，其中1A座高層A室實用面積1,595方呎，以4.4萬元出租，每月呎租27.6元。至於面積較細的1B座中低層B室，實用面積533方呎，月租18,500元成交，呎租高至34.7元。

居屋采頤自成一隅

同區另一大型屋苑為居屋采頤花園，亦有鄰近啟德發展區的優勢，並鄰近彩虹港鐵站，自設小型商場，配套球場、休憩公園等，自成一隅。美聯高級營業經理陳智欣表示，該盤有20個放盤，2房及3房入場費分別為370萬元及420萬元，平均實用呎價約7,000元。

廠區不缺社區設施

除此之外，新蒲崗其他住宅群主要為舊樓，但休憩、社區設施充足，彩虹道遊樂場、東啟德遊樂場，彩虹道街市及東啟德體育館亦在其內，不假外求。

▶譽．港灣屬區內少數樓齡低的樓盤。 記者張偉民 攝

▼作為昔日工廈重地，彩虹道亦設有街市、熟食中心及遊樂場等民生設施。 記者張偉民 攝

樓市八卦陣 柏天心

新界西地運不佳不買樓？

最近新界西地價低迷，繼有港鐵天水圍天榮站項目流標，屯門官地緊接創下12年地價新低，區內樓價亦不斷下滑，難道新界西的風水出了問題？原來，新界西的玄空飛星屬於「七赤」，為「兑卦」，五行屬「金」，而蛇年、馬年及羊年的五行屬「火」，當中又以甲午馬年火勢猛烈，所謂「強火克金」，所以今明兩年，新界西的地價樓價都將表現不佳。

那豈不是叫市民不要碰新界西樓盤？原來情況又不至於如此，接下來兩年雖然新界西「無運行」，但樓價屬於低水的時候，至2016年「丙申年」，五行屬「金」，金將轉旺，然後接下來的2017及2018年都不錯，新界西地運上升，樓價有望追落後。所以，有需要入市，而又對新界西感興趣的人士，不妨於今明兩年趁低位入市。

元朗優從商 屯門多藍領

雖然新界西整體地運欠佳，但又不能一竹篙打一船人，元朗與屯門、天水圍等地區相比，地運相對好得多，主要因為屯門的山屬「石山」，而元朗的山則為「青蔥翠綠」的山，帶田園之土，所謂石山即花草樹木難生長，那麼人亦然，有石山的地方多出藍領及將軍等，反之青翠的山帶生氣，更有文昌星的木，有利專業人士、從商人士。

話雖如此，但個別行業人士只要互相配合，入住新界西亦非全然不利，舉例，屬於「金」的機械、金融方面的行業，以及屬於「土」的建築、地產、物業管理行業，都適宜遷居至此。但相比之下，元朗地運更好，更建議此類人士入住元朗區。而往返內地人士，從商人士較不合適搬至新界西，除非打工廠工、行政管理、工人階級等。

所謂風水，其中「水」字帶有飲用、運輸、交通等意思，新界西由於交通成本太高，於風水上已經較差。

新界西屋苑眾多，大型屋苑方面，最看好天水圍嘉湖山莊，因為目前樓價「跑輸」大市，未來有升值潛力，元朗YOHO等亦有潛力續升，但屯門站上蓋瓏門，雖然交通方便，但因為對比附近樓盤，已處高位，升值空間細，其餘豫豐花園、大興花園等，則因位置上較遜，同樣較不看好。

（記者顏倫樂 整理）

按揭熱線 劉圓圓 經絡按揭轉介首席經濟分析師

負資產倍增 樓市響警號？

2013年樓價先升後回，最終全年樓價升幅收窄至2.7%，鑑於樓價出現調整，負資產個案亦有所增加。根據金管局公布最新負資產數據顯示，2013年第4季新增負資產住宅按揭貸款個案按季增加逾3倍至26宗，涉及金額增至1.2億元。雖然負資產個案錄得倍數增長，但實際上按季僅增加20宗，預期2014年樓價持續調整，惟調整幅度不會很大，負資產個案只會輕微增加。

根據經絡按揭轉介研究部數據顯示，撇除2013年首季樓價上升5.7%，其餘三季均出現輕微下跌，跌幅介乎0.3%至1.5%，促使部分年內入市而又採用較高按揭成數的新造按揭業主跌入負資產行列。最主要原因，《一手住宅物業銷售條例》生效後，各大發展商紛紛推出優惠促銷新盤，與二手物業市場互相構成競爭，加上美國啟動退市機制，影響買家信心，部分業主態度軟化，擴闊議價空間吸引買家促成交易，以致物業估價亦出現輕微回落。

高按揭成數業主減少

雖然2013年樓價走勢明顯較2012年錄得22.8%的雙位數升幅顯著放緩，但由於最終全年仍錄得單位數升幅，故負資產住宅按揭貸款個案未有急劇惡化。

再者，根據香港按揭證券有限公司最新數據，去年首11個月的新取用按揭保險貸款宗數錄得不足4,000宗，較上年同期減少近四成半，換言之採用較高按揭成數的新造按揭業主已逐漸減少，對樓市調整有一定抵禦力。

筆者預期，今年樓價有機會自2008年後出現首度下跌，惟調整幅度有限，或只有少於一成的單位數調整，因此負資產住宅按揭貸款個案不會如2003年般嚴重，對市場未足以構成衝擊，除非樓價跌勢進一步加劇，負資產情況才會顯著增加，故相信今年首季負資產個案走勢與2013年第四季相若。