

東南九龍 勢變新中環

啟德基建拉動 發展商投資者駐重兵

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)提起東南九龍,10年前給人的印象只是工廠區,最了不起的是區內有個啟德機場,但自98年啟德機場搬遷後,隨着啟德發展、觀塘市中心重建、沙中線等一系列項目相繼被提出,樓市商機爆發。當醜小鸭蛻變成白天鵝之際,發展商及投資者紛紛步圈地插旗,一擲數億元掃入數幢工廈,坐等升值及重建做商廈,令區內工商物業成為吸金王。東南九龍10年後(2020年)勢成本港新商業核心重鎮,被譽為是「新中環」。

仲量聯行早前一份研究報告顯示,隨着各項基建及重建項目的推動,東南九龍一帶的商業樓面,十年後將由目前1,100萬呎,暴升1倍至2,300萬呎;而屆時港島中區商業樓面,由於可供應土地少,最多可由現時的2,300萬呎增至2,800萬呎,增幅只21%,屆時東南九龍將晉升為全港第二大商業地區。以此推算,再過5至10年,東南九龍的商業樓面有機會超越中區,加上全新的規劃及完善基建,對國際企業更具吸引力,甚至有力取代中區成為本港新晉商業重鎮。



巨大的發展潛力已吸引發展商圈地插旗,當中不可不提億京發展,公司項目策劃經理黎裕宗(見圖)接受香港文匯報專訪時表示,近年公司發展重心放在東南九龍,不斷購入區內地皮發展,獲利豐厚,目前於該區可重建的樓面達300萬呎,佔集團投資的七成以上,他笑言:「我哋唔係係迷東九龍,只係見到呢邊有機會,發展潛力好。」集團近年於區內興建多幢甲級商廈,包括億京中心、萬兆豐中心、寧晉中心等,承接力均相當強勁,未來該區尚有約3至4個區內項目排隊發售。

發展潛力大迅速冒起

黎裕宗坦言,早年東南九龍因地區問題,很多公司不願搬入,但自從08年金融海嘯後,由於東九龍工商物業租金吸引,不少中區租戶為免捱貴租,決定遷入東南九龍,為該區帶來大批租戶,當中包括AIA、宏利等大型保險業龍頭公司。他補充,現時九龍灣租戶以物流公司居多,保險業及後勤公司等亦不斷於觀塘及九龍灣設寫字樓。「東南九龍係一粒明珠,冒起速度極快,每年一小變,估計5年內面貌會煥然一新。」

美聯工商董事陳偉志表示,受沙中線及啟德計劃消息刺激,加上政府亦於東南九龍積極推出土地,東南九龍區核心工商物業呎價過去一直上升,當中核心工業區如觀塘及九龍灣等的工廈,由於呎價較同區商廈有一段距離,吸引一眾投資者追捧,特別是區內一些具改組或重建概念的項目,該行對於東南九龍區工廈發展潛力踴高一線。

半年18宗全幢工廈成交

東南九龍商廈呎價不斷「破頂»,最新紀錄來自億京中心上半年一宗成交,呎價高見8,300元,創下東九龍商廈呎價歷史新高,媲美尖沙咀商廈。翻查資料,今年上半年全幢工廈成交增多,市場錄得18宗全幢工廈成交,較去年同期的13宗多出38%,絕大部分均屬觀塘及九龍灣一帶。其中資深投資者鄧成波上半年購入5幢工廈,涉資約11億元,大部分位於觀塘及九龍灣一帶,可說為該區投下「信心一票」。

除億京外,新地、會德豐、恒基等大型發展商亦於區內坐擁不少項目及商業土地儲備(見表)。有代理表示,其實東南九龍近年一直「默默起革命»,落成甲廈包括宏利金融中心、Landmark East、國際交易中心及Octa Tower等,大型商場有MegaBox、apm等,再加上多項周邊配套等,整個地區亦全面「升格»,具足夠潛力發展成另一商業核心。

財團在東九龍的發展項目與土地儲備

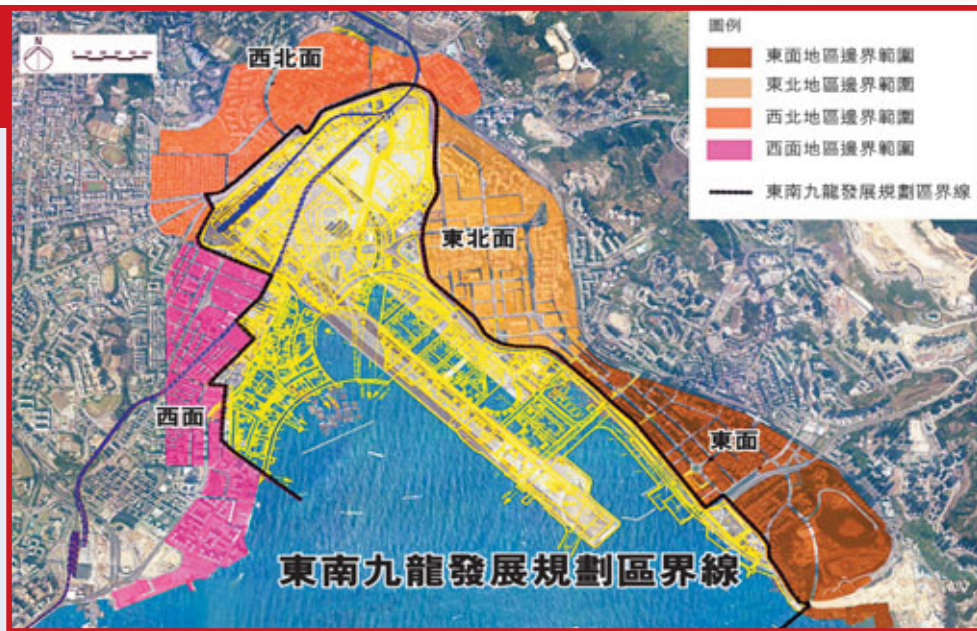
已落成

物業名稱	用途	發展商
apm(觀塘道418號)	商場	新地
Mikiki(太子道東638號)	商場	新地
俊匯中心(觀塘鴻圖道22號)	寫字樓	新地
創紀之城	寫字樓	新地
絲寶國際大廈(偉業街108號)	寫字樓	新地
企業廣場(常悅道9號)	寫字樓	嘉里
MegaBox(九龍灣宏照道38號)	商場	嘉里
Octa Tower(九龍灣臨澤街8號)	寫字樓	南豐
友邦九龍金融中心(太子道東712號)	寫字樓	恒基
宏利金融中心(觀塘偉業街223號)	寫字樓	恒基
觀塘鴻圖道78號	工廈	恒基
宏天廣場(九龍灣宏光道39號)	寫字樓	信置
億京中心(九龍灣宏光道1號)	寫字樓	億京
寧晉中心(觀塘成業街7號)	寫字樓	億京
萬兆豐中心(觀塘海濱道133號)	寫字樓	億京
九龍灣國際展覽中心EMAX	寫字樓/商場	合和實業

土地儲備

物業名稱	用途	發展商
觀塘鴻圖道20-24號	寫字樓	新地
觀塘內地段240號	工業	新地
觀塘內地段174號	工業	新地
觀塘內地段173號	寫字樓	新地
觀塘敬業街49號	寫字樓	新地
九龍貨倉重建住宅項目(九龍灣啟興道1-5號)	住宅	會德豐
觀塘偉業街、順業街與海濱道交界	商貿	會德豐
危險品貨倉(九龍灣啟興道7號)	商業	嘉里(擬改住宅)
九龍灣臨澤街/祥業街地皮	商業	南豐
九龍灣啟祥道與宏光道交界	寫字樓	高銀金融
觀塘敬業街55號	寫字樓	億京
觀塘成業街10號	寫字樓	億京
九龍灣宏光道6號	寫字樓	億京
觀塘敬業街52至56號	寫字樓	億京
觀塘創業街15至17號	寫字樓	億京
長輝工業大廈(觀塘偉業街133號)	工廈	鄧成波
凱康大廈(觀塘偉業街164號)	工廈	鄧成波
宏開工業大廈(觀塘敬業街58號)	工廈	鄧成波

製表：香港文匯報記者 顏倫樂



基建配合重建 加快轉型



香港文匯報訊(記者 顏倫樂)東南九龍除啟德計劃外,尚有多個項目及基建在建設之中,包括市建局的觀塘市中心大型重建項目、沙中線、中九龍幹線等,近年陸續上馬,再加上政府近年不斷放寬工業地重建限制,以及鼓勵活化工廈等措施,昔日受航機噪音轟炸、工廠污水橫流的烏煙瘴氣之地,正由醜小鸭變成白天鵝。

市建局的觀塘市中心重建項目佔地約5.35公頃(相等於約三分之一個維園),是香港目前最大規模的市區重建計劃,目標是把裕民坊一帶的舊區重建成「新觀塘市中心」,未來將會集住宅、商業、交通、酒店及休閒用途設施於一身。

觀塘重建項目3年應市

根據市建局網頁資料,整個重建計劃將會影響業權約1,656個,總重建樓面約432萬呎,5幢住宅大廈共提供1,980伙,商業樓面約120萬呎。整個計劃總投資約300億元,項目內更會興建一幢高達主水平基準以上270米的商業大廈,勢成東南九龍新地標建築。截至今年6月中,觀塘市中心重建項目內,已有

1,463個業權業主接受了收購,佔總業權份數約88%。

項目發展計劃需時12年,分5期進行,第一期月華街地盤早於09年10月由信置奪得發展權。業內人士指,其餘4期則屬觀塘市中心項目(主地盤),最快2014年可望推出市場。

完善交通配套利發展

其他矚目建設還有沙中線,當中兩個鐵路車站設於啟德板塊內,令整個東南九龍發展一脈相通。然而,受到港珠澳大橋環評報告遭司法覆核挑戰,要臨時抽起環評報告,沙中線工程亦受阻,連帶啟德項目內亦有部分工程未能動工,為東南九龍發展帶來阻力。據悉,沙中線全長17公里,設有10個車站,分別位於大圍、顯徑、鑽石山及啟德等。

鐵路通車後,估計5分鐘內可由大圍前往鑽石山,紅磡往金鐘也只需約5分鐘,較使用現有的鐵路線每程需17分鐘更快捷。此外,擬延長4.7公里的中九龍幹線,可舒緩九龍中部現有東西行道路的交通擠塞情況,將成為貫通中九龍的一條連接東西的新主要道路,將來從西九龍取道中九龍幹線到九龍灣僅需約5分鐘車程。

港府加快推區內商貿地

政府近年大力推動東南九龍發展,新年度就推出多幅東南九龍商業或商貿地盤,屬勾地表內最多商業地推出的地區。單計過去2個月就招標售出兩幅分別位於觀塘及九龍灣商業地盤,預料將發展成甲級寫字樓;其餘滾存於勾地表內的商業地尚有4幅,包括觀塘茶果嶺道、九龍灣祥業街、九龍灣啟祥道和宏光道地皮等。

啟德乃市區最後一幅寶地



鄧文彬指出,啟德發展着重與附近地區連接,發揮協同效應。香港文匯報記者彭子文攝

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)斥資千億發展的啟德計劃,可說是改變東南九龍命運的重要基建。港府土木工程拓展署啟德辦事處專員鄧文彬接受香港文匯報專訪時直言,啟德是一幅「寶地」,是市中心最後一幅臨近海濱而又大規模的地皮。項目研究及討論近10年,07年11月有了初步的規劃大綱後,各項工程隨即啟動,估計10年內的啟德發展將可以看到雛形。

啟德原為舊機場,98年搬遷至大嶼山赤鱗角後,才空出這幅大型地皮。總規劃面積超過320公頃,面向維港,背靠獅子山,再加上龍津橋等古物古蹟豐富,具有深遠的歷史文化意義。當初港人對如何利用這塊地皮提過不少意見,包括起公屋、建大學城等等,之後一直丟空,直至07年

定出初步規劃大綱。由於不填海,地盤將保持跑道原貌。板塊內將興建多項核心建築項目,包括大型體育場館、都會公園、郵輪碼頭及地下購物街等,並美化2.4公里的啟德河。

逾二千萬呎商業樓面

鄧文彬強調,啟德發展着重與附近地區的連接,涉及地區包括馬頭圍、九龍城、新蒲崗、九龍灣及觀塘等,規模之大在近年來的香港發展相當罕見,通過新舊區的融合,一方面舒緩舊區的密集情況,亦可解決交通問題。「九龍灣、觀塘等有潛力轉變成中環、灣仔以外的商業核心帶,其實現時已經變緊,待啟德逐步落成,一定會有協同效應。」鄧文彬說。

此外,啟德亦將釋放多幅住宅及商業用地,按照最新方向,非住用面積包括寫字樓、零售及酒店部分將提供2,041萬呎樓面,包括兩幢地標式

的「啟德門廊」甲級商廈;住宅樓面亦有約2,115萬呎,提供3.32萬伙,撤除公屋的1.3萬伙,私人住宅單位(包括市建局樓換樓計劃)可提供2.02萬伙,預計人口達8.98萬人。

料2020年將初步成型

鑑於公眾對公共空間的需要,啟德計劃更會撥出逾三成(約100公頃)休憩用地,又會有全長11公里的海濱長廊等。據了解,政府最快2013年推出住宅單位其中4,000伙,全數2.02萬伙將在2019年前全面推出;同時,目標於2013年完成首批工程項目,包括郵輪碼頭大樓與首個泊位等,並於本內進行另一批工程,涉及多項基礎設施等。

鄧文彬相信,至2020年,啟德計劃將初步成型:「唔好再話慢嚟,我哋只係不斷優化,係市民監察政府的情況下,咁快已經好難得,未來會再注入更多文化藝術、環保等元素。」

版面導讀

要聞 港府派6千 昨30萬人登記
港「6,000元派錢計劃」昨接受長者登記,銀行和郵局「破例」周日辦公,全日收到逾30萬份申請表。
詳刊A4

要聞 光化煙霧 港空氣污染高
昨日維港兩岸被大霧籠罩,白濛濛一片,空氣污染指數偏高,銅鑼灣路邊監測站一度錄得174的甚高水平。
詳刊A6

要聞 颶風襲紐約 全市癱瘓
吹襲美國東岸的颶風「艾琳」昨日吹至紐約,全市海陸空交通幾乎全部癱瘓,不過美股今日預料可正常開市。
詳刊A7

中國 內地「限娛令」 阻港台藝人掘金
內地廣電總局近日口頭下達「限娛令」,限制各大衛視娛樂節目時長、嘉賓等,更有傳港台藝人不得登台。
詳刊A9

港聞 港人4天一燒味 最愛叉燒
調查發現受訪港人平均每隔4天進食一餐燒味,推算港人每年進食6.6萬噸燒味,其中叉燒最受歡迎。
詳刊A16

國際 新加坡選總統 陳慶炎險勝
新加坡總統競選經過兩輪點票後揭曉,獲執政黨支持的新加坡前副總理陳慶炎以0.34個百分點險勝。
詳刊A17