

# 兩年批出35圖則 重建步入收成期 新樓拔地起 西區變身在即

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)西港島綫雖然2014年才通車,但沿綫舊樓早已成發展商「兵家必爭之地」。本報統計發現,單計過去兩年西區就批出35份圖則,涉及樓面315.67萬呎,估計提供逾5,261伙。業內人士指,鐵路通車效應下,接下來兩年西區重建將步入「收成期」,以今年為例,至少13個新盤已蓄勢待發,涉及單位達1,171伙。



■新地主要收購堅尼地城站附近舊樓,圖為文興工廠大廈。資料圖片

第一太平戴維斯董事總經理陳超國表示,隨着2014年西港島綫的落成時間愈來愈接近,西區舊樓收購今年開始步入「收成期」,發展商為求「食正」鐵路效應,將陸續於鐵路通車前推出該批重建單位應市。

## 舊樓重建居多 料供應逾5200伙

本報翻查過去兩年屋宇署的批則情況,發現西區(西環、西營盤、西半山)合共批出35份圖則,絕大多數是舊樓重建地盤,涉及樓面多達315.67萬呎,以每個單位約600呎計算,估計可供逾5,261個單位,按建築期3年計,這批舊樓最快可於明年內陸續以樓花形式推售。

而根據利嘉閣提供資料,今年西區可推售新盤多達13個,涉1,171伙,大部分屬舊樓重建項目。其中規模最大的為中國海外與市建局合作發展的西環第三街/餘樂里/正街項目,提供255伙,其次為九建卑路乍街150號地盤及新地文興工廠大廈地盤,分別提供200及197伙。

## 吼鐵路沿綫 恒地新地各據一方

陳超國續說,聯準西港島綫的發展機遇,過去發展商主要吼準鐵路沿綫附近的舊樓地盤,較易收購的地盤幾乎全部被「插旗」。好像恒地就以香港大馬路為中心展開收購,在附近坐擁兩個舊樓地盤,包括西環大樓及保德街地盤;新地則重點收購堅尼地城站附

近的舊樓,現時持有文興工廠大廈及必發大廈兩個大型地盤。

其中,卑路乍街32至150號一段短短的街道,由於鄰近未來鐵路,街道內舊樓收購極之活躍,粗略計算已有4個大型重建地盤,除新地持有必發大廈外,會德豐持有建裕大樓,九建持有卑路乍街150-162號及均益街1-9號、卑路乍街32-38號及山市街1F-1J號亦被財團收購,該路段可說是西區「最旺」的收購熱點。

事實上,西區近年亦有不少舊樓重建的新盤,包括新世界寶雅山、嘉里緞城峰、英皇維壹、置地傲翔灣畔等,陳超國認為,這批新盤的出售價錢對區內舊樓有指標作用,重建出售價亦會以此作參考。

## 舊樓有價有市 收購更添難度

他並透露,公司目前於西區約有4至5個地盤進行收購,受到鐵路效應帶動,過去兩年舊樓價錢已上升了兩至三成,未來兩年鐵路通車前,估計仍有一定上升空間。由於舊樓有價,加上小業主意識提高,最近二手造價亦不斷攀升,他坦言西區舊樓收購難度正不斷提高。

專注收購舊樓的田生地產,公司發言人回應查詢時亦指,現於西區進行的併購項目估業務約8%。由2006年起,田生完成了多個位於西區的併購項目,包括位於西邊街、保德街及加倫臺的項目,以及禮園大廈等。

## 西區6靚地待釋放 估值590億

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)西區以舊樓群為主,但亦有6幅土地具潛力開發作土地儲備,分布於西環堅尼地城及摩星嶺一帶,佔地合共98.17萬呎,不少更屬臨海靚地。而且,目前尚未決定規劃方向,若發展住宅,其可建樓面達655.31萬呎,以每個單位800呎計算,未來供應單位超過8,000伙。業界預料樓面地價約9,000元,6幅地的市值合共約590億元。

按照《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖》,該區現時有6幅地皮被劃作「未決定用途」,包括堅尼地城焚化爐及屠場舊址、西寧街公眾殮房、巴士總站、臨時遊樂場、加惠民道前已婚警察宿舍、摩星嶺平房區。配合未來西港島綫的落成,該批地皮的發展潛力巨大。

### 處半山擁海景 摩星嶺地可建豪宅

這批土地中以摩星嶺平房區規模最大,佔地達38.97萬呎,若以地積比率8倍計算,其可建樓面達311.73萬呎。資料顯示,這幅土地早於2003年底已劃為「未決定用途」地帶,其規劃方向一直受社會關注,曾構思發展公屋,但被市場人士批評太浪費,指地盤坐落半山位置,不少單位可望海景,應興建私人住宅。

其餘5幅地皮則於去年初才被劃為「未決定用途」,當中以焚化爐及屠場舊址地皮的地盤面積最大,約32.12萬呎,若以5倍地積比發展,可建樓面約160.62萬呎,初步估值約144.56億元。另一幅前警察宿舍地盤,毗鄰摩星嶺平房區,佔地15.82萬呎,以8倍發展,可建126.53萬呎樓面,估值亦達113.88億元。

### 挾鐵路綫優勢 測量師料兵家必爭

據悉,將地皮改為「未決定用途」地帶,是政府釋放土地的第一步。測量師相信,配合西港島綫堅尼地城站於2014年落成,該批地皮可望未來3年內完成規劃研究,並逐步推出市場,而且極大機會發展為住宅用地。由於大部分地皮可享海景,兼且交通方便,對發展商甚具吸引力。



■堅尼地城及摩星嶺一帶6幅土地可望在3年內推出市場。圖為拆卸前的堅尼地城焚化爐。資料圖片

### 堅尼地城6幅地皮資料

地皮位置	地盤面積(萬呎)	預計地積比率(倍)	預計可建樓面(萬呎)
堅尼地城焚化爐及屠場舊址	32.12	5	160.62
西寧街公眾殮房	0.57	5	2.84
西寧街巴士總站	3.12	5	15.62
西寧街臨時遊樂場	7.59	5	3.8
加惠民道前已婚警察宿舍	15.82	8	126.53
摩星嶺平房區	38.97	8	311.73
總數	98.17	/	655.31

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

# 恒地密密插旗 勢成「西區一哥」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)西區一帶受鐵路興建帶動,近年收購活動不斷,多間發展商均於區內「插旗」,並以新地、恒地最積極。單計這兩間發展商,過去兩年於西環獲批出圖則的至少有11個,全部屬收購舊樓所得土儲,涉及可建住宅樓面90.8萬呎,其中恒地所佔樓面達到55.28萬呎,勢要成為「西區舊樓一哥」。

### 可建樓面達55.28萬呎

恒地執行董事黃浩明(上圖)表示,西區於2014年將有鐵路貫通,將會成為市場焦點所在,旗下於西環的項目將可受惠。翻查資料,恒地過去多年密密在西區展開收購行動,近年收購進度已到尾聲,開始陸續申請強制拍賣及圖則等,估計可於接下來的2至3年內推出發售。

翻查資料,恒地過去兩年獲批出5個西區舊樓項目圖則,包括西環參核士街項目、西環大樓、必發大廈、羅便臣道23及25號、加倫臺36號及保德街30至38號、英華臺7至9號。計算上述5個地盤所涉及的樓面,住宅樓面達到55.28萬呎,非住宅樓面約6.48萬呎。當中以西環大樓規模最大,批建1幢36層高尚住宅連康樂設施,住宅樓面達22.44萬呎,非住宅約5.16萬呎。

### 新地堅尼地城「駐重兵」

新地方面亦非常積極,兩年來於西區批出4份圖則,涉及住宅樓面35.52萬呎,特別吼準西港島綫附近的物業,尤其在堅尼地城站附近「駐重兵」,持有兩個重建地盤,包括文興工廠大廈、必發大廈,其可發展樓面達21.61萬呎。由於兩度位置接近,相隔一條街道互相對望,估計發展商或有意整合為1、2期發展。

至於永泰地產年內即將推售西半山加冕臺1及2號,被問及對西區的發展睇法,公司執行董事兼董事總經理區慶麟表示,由於西區即將有西港島綫,對該區亦感興趣,若有合適機會亦會投資發展。

港鐵西港島綫2014年通車。各大發展商近年默然重建區內舊樓,未來兩年將是西區重建「收成期」,大量新樓落成。香港文匯報記者顏倫樂攝



■陳超國指,發展商為「食正」鐵路效應,陸續推出重建項目應市。資料圖片

## 西區過去兩年批出35幅圖則

地址	座數	樓層	住用(呎)	非住用(呎)	申請人或發展商
參核士街11-29號	1	39	75681	10666	恒基
干諾道西179-180號及德輔道西345長嘉工業大廈	1	41	178520	6221	英皇
西營盤興漢道18-27號	2	28	178739	/	嘉里、滿年置業
卑路乍街32-38號及山市街1F-1J號	1	47	166,867	39872	/
西半山羅便臣道23及25號	1	30	156901	/	恒基
西半山西摩道25A-B、27-29A、31及33-35號及衛城道14-16號	1	50	165794	/	太古地產
加倫臺36號及保德街30-38號	1	32	57134	2524	恒基
西半山衛城道1號	1	28	25,627	2243	VCCLAND
卑路乍街46號建裕大樓	1	43	86244	2471	會德豐
卑路乍街150-162號及均益街1-9號	1	49	140531	2119	九建
卑路乍街56-84號必發大廈	1	38	117216	38778	新地
卑路乍街97號及吉席街8-20號	1	38	98868	25447	新地
文興工廠大廈	1	37	82103	6556	新地
西環南里11-25號	1	28	35205	5767	/
西營盤桂香街1-13號	1	13	60420	/	信置
西半山干德道53號	1	50	195533	/	太古地產
西半山堅道92、92A、94、96、98、100及102號及衛城道18-22號	1	36	224358	51641	恒基
皇后大道西450-456G號西環大樓	1	27	91792	12597	/
德輔道西307-329號	1	29	38701	/	恒基
西半山英華臺7-9號	1	32	86097	/	廖創興企業
干諾道西181-183號匯港中心	1	27	25824	3436	東南亞基金的利凱資金
西營盤第二街110-118號	1	34	173843	2636	中國海外、市建局
西環第三街/餘樂里/正街	1	22	56970	/	新地
西半山巴利頓道23號匯匯別墅	1	29	39482	/	永泰地產
西半山加冕臺1及2號	1	33	45177	/	遠東發展
西環山道90-100號	1	5	1614	860	/
西環第二街100號	1	26	21617	5555	/
德輔道西124-128號	1	29	51270	/	/
西營盤正街6-18號	1	34	41061	/	/
西環南里4-14號	1	32	68415	8252	/
西營盤西源里1-17號	3	14	153077	/	華懋
西半山旭輝道42-44號大學閣	1	27	49126	5749	/
西環德輔道西317-329號	1	32	34299	/	/
西半山西摩臺6號及羅便臣道62C號	1	30	78808	20243	信置
德輔道西418號太平洋廣場	1	31	53803	8680	/
西環北街29-41A號鴻利樓	3156717呎(住宅)	262313呎(非住宅)			
總數: 35份圖則					

製表:香港文匯報記者 顏倫樂



## 話你知 塵封30年 西港島綫終上馬

西港島綫一直是本港鐵路計劃中的一部分,早於1967年,在早期的初步建議書中,已見西港島綫的雛形,可惜直至1980年,港府正式批准分期興建港島綫的上環街市至柴灣段,惟堅尼地城至上環街市段,由於地鐵嚴重虧損而押後商議。地鐵當年的理由是人口不足、地質問題等。

西港島綫的一段被剔除後,有關車站的設施被預留,包括太平洋中心及創業商場各有一個預留出口,以及港健醫療中心的其中一個出口。有關預留位置一直空置多年,引起社會各界的很多猜測,好像地質、容量,甚至傳出不少鬼故事等。

政府近年終於重新啟動西港島綫計劃,於2009年3月按《鐵路條例》規定在憲報刊登西港島綫項目方案,並於2009年7月動工,工程預計在2014年竣工。新鐵路是港鐵港島綫的延綫,將來乘客無需轉車,便可由上環直接前往西港島綫各站,全程長度約3公里,設3車站:西營盤站、香港大學站、堅尼地城站。

■香港文匯報記者 顏倫樂