

兩大基建拱照重建有價 逾3000伙5年內登場

馬頭圍

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)馬頭圍道塌樓事件發生至今兩年多,表面看來該區仍然舊樓林立,其實正靜靜起革命。多個重建項目正火速推進,統計市建局目前區內6個發展地盤,加上過去兩年多批出的12個私人地盤建築圖則,兩者預計提供3,252伙,最快未來5年內陸續登場,再加上沙中線最快2018年通車,啟德發展亦已展開,地區身價即將「三級跳」,發展潛力不容忽視。



羅守耀指,馬頭圍及土瓜灣一帶舊樓小業主叫價企硬,收購具難度。資料圖片



陳東岳表示,目前該區樓價落後,相對給了發展商「尋寶」機會。資料圖片

馬頭圍至土瓜灣一帶過去多年給人印象屬於舊區,記憶中只有低矮的舊樓與舊工業大廈,兩年前發生的塌樓事件更成為港人難以磨滅的夢魘,舊區看法變得根深柢固。但其實港府兩大基建,包括啟德發展計劃及沙中線,正為該區洗刷多年的銹蝕,煥發新的發展動力,發展商亦早已嗅到該區的發展商機,並「駐軍兵」準備大展拳腳。

受惠沙中線及啟德發展優勢

翻查資料,過去兩年多以來,於馬頭圍及土瓜灣一帶多達12個私人發展項目獲批出圖則,涉及住宅樓面多達151.19萬方呎樓面,按每個單位700方呎計算,估計提供2,160個單位。其中,單計馬頭圍道就有4個發展地盤,預計5年內將逐步推出重建,區貌變天指日可待。

資深測量師陳東岳表示,馬頭圍與土瓜灣一帶雖然地處九龍市區,但未有鐵路貫通下,加上舊樓居多,發展一直停滯不前。然而,受惠沙中線打通該區的交通脈絡,加上毗鄰啟德發展的地理優勢,該區前景備受看好,雖然目前樓價落後,但相對給了發展商一個「尋寶」契機,可以想像馬頭圍一帶重建步伐將會愈快。

小業主惜售 裕泰興收購遇阻

裕泰興為其中一個在土瓜灣及馬頭圍區有發展項目的地產商,公司董事總經理羅守耀表示,馬頭圍區過去長期被市場忽略,導致樓價與毗鄰的地區比較明顯落後,基建帶動下未來發展值得期待。不過,他亦坦言,基建距離落成仍有一段距離,期間於該區的舊樓收購具有難度,拖慢了該區的變天速度。

羅守耀解釋,馬頭圍及土瓜灣一帶現時的新盤價最多徘徊8,000元左右,變相進行舊樓收購時,最多只可提出約4,000元的每呎收購價,但小業主叫價往往每呎5,000元以上,買賣雙方價錢上存在分歧,導致收購時遇到瓶頸。他相信,因基建興建需時,5年內馬頭圍的發展最多跟隨大市升跌,待2018年的鐵路真正通車後,整區才會真正「起飛」。

塌樓舊址規模最大 涉420伙

另外,塌樓事件後,市建局亦主動出手收購馬頭圍及土瓜灣的地盤,目前至少有6個發展項目,可建總樓面約76.13萬方呎,撇除其中商業等非住宅樓面,可用作住宅的樓面約65.2萬方呎,提供1,092個單位,其中個別地盤已推出招標,包括其士國際及高剛發展投得的浙江街/下鄉道發展項目,提供116個單位。

而最大規模的馬頭圍道/春田街發展項目(塌樓事件的地盤),佔地約3.64萬方呎,總樓面約24.37萬方呎,將提供420伙,項目收購於塌樓事件後已隨即展開,涉及17幢樓宇,預計2018至2019年落成。業界估計,最快2015年可以推出招標。

劫後重生

沙中線連接 土瓜灣直達港島

沙田至中環線的鐵路項目(沙中線)是行政長官在2007年10月施政報告公布十項大型基建項目的其中一項,全長約17公里。設有10個車站,分別位於大圍、顯徑、鑽石山、啟德、土瓜灣、馬頭圍、何文田、紅磡、灣仔北和金鐘。

其中大圍至紅磡段將馬鞍山線和西鐵線連接起來,預期在2018年完成,而紅磡至金鐘段則將東鐵線延伸過海至港島,預期在2020年竣工。主體工程在5月11日獲立法會財委會通過撥款714億元興建,工程將於今年中動工。

首個郵輪泊位明年完工

啟德發展計劃亦屬十大基建之一,主要把舊機場用地轉化為城市發展用途,提供公私營房屋、教育、醫療及其他社區設施,並會通過旅遊、體育及綠化項目,為

東九龍帶來新經濟動力。項目由發展局設立的啟德辦事處專員,專責推展啟德發展計劃。整個計劃分3個階段,預計於2013、2016及2021年分期完成。首階段會在2013年底前完成,包括首個郵輪碼頭泊位、1.33萬個公屋單位、3間學校和海濱長廊。第2階段包括增設如沙中線、6號幹線及連接通往九龍城及新蒲崗的地下街;第3階段則興建多用途體育場館及大型都會公園。

馬頭圍道塌樓事件發生後,區內重建步伐加快。統計6個市建局發展地盤,及12個私人地盤建築圖則,預計未來5年將提供3,252伙。



市建局馬頭圍及土瓜灣區發展項目

| 地址 | 地盤面積(方呎) | 總樓面(方呎) | 商業樓面(方呎) | 提供單位(伙) | 申請人或發展商 |
|--|----------|---------|----------|---------|-----------|
| 土瓜灣九龍城道2-2C號、浙江街42-42A號及44-44A號及下鄉道1-1A號 | 10,021 | 90,202 | 1,396 | 116 | 其士國際及高剛發展 |
| 馬頭圍九龍城道66-82號 | 17,459 | 134,076 | 22,346 | 180 | / |
| 土瓜灣馬頭圍道43-45J號、鶴園街6-8號及春田街1-23號(塌樓事件地盤) | 36,350 | 243,697 | 36,598* | 420 | / |
| 馬頭圍北帝街113-121、121A及123號及木麻街8-10號 | 8,299 | 74,691 | 12,454 | 92 | / |
| 馬頭圍北帝街30-40A號 | 13,778 | 105,272 | 17,545 | 140 | / |
| 馬頭圍新山道20-46號 | 12,594 | 113,345 | 18,891 | 144 | / |
| 總數 | 98,501 | 761,283 | 109,230 | 1,092 | |

*包括16,146呎社區及休憩用地

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

發展商紛插旗 兩年強拍廿宗

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)目前於馬頭圍以至土瓜灣一帶發展的地產商,以九龍建業、恒基地產等最積極,其中恒基於區內就有至少3個發展地盤,其中兩個舊樓地盤於近年申請強制拍賣,合共涉及34.68萬方呎樓面,而九建則重點發展土瓜灣環安街以東的大型舊樓重建地盤,今年初亦申請強拍,未來可建樓面達31.5萬方呎。



啟德發展計劃落成效果圖。資料圖片

九建項目可建31.5萬方呎

馬頭圍及土瓜灣區舊樓收購也相當活躍,2010年以來多達20宗強制拍賣申請個案,涉及6個地盤,可建總樓面約590,678方呎。申請的財團分別來自恒基、九建、裕泰興,其中九建的環安街以東地盤規模最大,地盤面積約3.5萬方呎,可建31.5萬方呎,恒基馬頭圍道、炮仗街、九龍城道地

盤亦提供13.91萬方呎樓面。

中華煤氣北廠或夥恒基發展

恒基亦持有馬頭圍道57-69號及庇利街2-20號,並已批出建築圖則,可建1幢31層高商住大廈(建於1層地庫之上),提供住宅樓面172,729方呎,非住宅樓面約34,545方呎。長實方面,亦在區內持有馬頭圍道77-87號,以及2010年投得的亞皆老街204號,兩

個項目合共提供住宅樓面約427,618方呎。數到該區最矚目的潛在供應,不得不提中華煤氣馬頭圍道煤氣廠(北廠),城規會已規劃地皮為住宅(甲類)用途,地盤面積約13.45萬方呎,未來重建最多可以9倍發展,興建商住樓面達121萬方呎(住宅約100.88萬方呎)。根據前廠的發展經驗(現址翔龍灣),地皮頗大機會與恒基合作發展,單計住宅部分未來出售呎價若8,000至1萬元,市值已達80億至100億元。

馬頭圍及土瓜灣區近兩年舊樓強拍申請

| 舊樓名稱 | 已集業權(%) | 估計可建樓面(方呎) | 申請財團 | 申請時間(月/年) |
|------------------------|--------------|------------|------------|-----------|
| 炮仗街186至188號 | 90 | 40,501 | 裕泰興 | 6/2010 |
| 美善同道6及8號 | 95 | 43,200* | 裕泰興 | 4/2010 |
| 馬頭圍道196至202號 | 92.86 | 35,000 | 恒基 | 6/2011 |
| 環安街、環順街、環景街、環福街等 | 80.303-86.36 | 315,000 | 九建 | 1-4/2012 |
| 高山道22、22A及24號 | 91.1765 | 17,919 | 陳樹渠家族或有關人士 | 1/2012 |
| 馬頭圍道58-64號及炮仗街162-168號 | 約80-90 | 139,058* | 恒基 | 2/2012 |

*合併毗鄰地盤後可建樓面

製表:香港文匯報記者 顏倫樂

大改規劃 土瓜灣洗脫「工業味」

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)土瓜灣東部連現存有多幢舊工業大廈,城規會的馬頭圍大綱圖清楚列明,該批工業樓宇主要是用於輕工業,由於與住宅用途相當接近,將透過法定規劃管制。按目前的規劃藍圖,該區未再容許任何工業用途,而原來的工業大廈被規劃為綜合發展區或住宅用途等,未來重建亦只能作住宅或商業發展。

為促使現有工業活動逐步撤離,城規會已將宋皇臺道、土瓜灣道、木麻街與九龍城道一帶共5.67公頃的土地,劃為4個「綜合發展區」地帶,以便推動地皮業主早日發展用地,全部設高限主水平基準以上100米,補地價後可興建商住物業,合共提供549.29萬方呎的商住樓面,其中住宅樓面約457.74萬方呎。

工業地紛改商住用途

自城規會將工業用途改變後,位於綜合發展區地帶內的有多幢工廠均有意重建,其中飛達工商業中心曾經集約86.28%業權標售。好收成空運中心及東方紗廠的業主,則因為東方紗廠列為三級歷史建築物,打算進行保育並興建3幢住宅,提

供約792伙。

專家:業權分散 收購需時

另外,城規會亦將旭日街、浙江街、上鄉道及土瓜灣道的工業用地全面改劃作「住宅(戊類)」地帶,以淘汰現有工業用途,其中嘉里的旭日街9號項目就屬於工業轉住宅的先例,今年下半年會以現樓形式推售。不過,有測量師指,該一帶工業大廈雖然有潛力改作住宅用途,但因業權分散,收購重建仍需要一定時間。

版面導讀

要聞 憂慮希臘退會迫在眉睫,希臘人近日紛紛提議存款,以免蒙受損失。匯豐控股財務董事麥樂恩表示,集團旗下15家希臘分行已從「不同程度」着手應變。詳刊A7

中國 日本媒體報導,原定本月24日訪日的中國中央軍委副司令郭伯雄突然取消行程,日媒猜測或與「世界維吾爾代表大會」在東京召開有關,是表達不滿的抗議行動。詳刊A11

國際 社交網站facebook(fb)創辦人朱克伯格喜事連連,他上週28歲生日,然後是fb上市,接着他和交往9年多的27歲華裔女友普麗西拉·陳(Priscilla Chan)拉埋天窗。詳刊A12

港聞 今晨5時40分起,香港可觀賞「日環食」現象,持續1個多小時,至7時15分結束。全港各區均可觀奇景,但切勿以肉眼直接觀看,以免傷害眼睛。詳刊A20

財經 港股上周失守萬九,一周累計下跌1,013點,而目前市場對歐債危機擔憂未減,上周五歐美股市仍未有止跌,按數據計算,料今日恒指將低開188點至18,763點。詳刊B1

六合彩MARKSIX
5月20日(第121058期)攞珠結果
3 17 23 26 41 47 33
頭獎:無人中
二獎:\$1,387,290 (1注中)
三獎:\$97,350 (38注中)
多寶:\$8,000,000
下次攞珠日期:5月22日