

商廈酒店陸續落成 中區租戶相繼遷入 黃竹坑換血 舊工廈重生



南區大變身系列
黃竹坑 翻天覆地的變化，新式大廈一幢一幢落成，就像一張褪色發黃的舊照片，經數碼修復後煥然生輝。本報統計顯示，黃竹坑區近年至少有9幢新式商廈或酒店落成，涉及逾224萬方呎；未來數年更會再有8幢約185.2萬方呎新供應。業界預料，今年該區工商廈租金將有兩成升幅，整個地區價值於10年內將會全面提升。

港島南區的黃竹坑，近期賣地接連創出佳績，倍受市場關注。該區過去工廈林立，一直予人老舊甚至與世隔絕的印象。隨着港鐵通車，面貌已有翻天覆地的變化，新式大廈一幢一幢落成，就像一張褪色發黃的舊照片，經數碼修復後煥然生輝。本報統計顯示，黃竹坑區近年至少有9幢新式商廈或酒店落成，涉及逾224萬方呎；未來數年更會再有8幢約185.2萬方呎新供應。業界預料，今年該區工商廈租金將有兩成升幅，整個地區價值於10年內將會全面提升。

文/圖：香港文匯報記者 顏倫樂

港鐵黃竹坑站去年底通車，市民由金鐘出發，約8分鐘即可到達。一出開口，細心看一看周邊環境，黃竹坑呈現的是一幅新舊融合的景象，既有 One Island South、嘉尚匯等新式商廈相互輝映，亦有一批舊工廈靜靜躺在歲月裡沉睡，等待再次騰飛的機會。

利美中心租金5年升67%

美聯工商舖行政總裁黃漢成表示，受惠鐵路通車，黃竹坑的地區面貌正在急劇變化，租售價亦同步上揚，可謂香港近年其中一個升勢最急速的地區。他舉例，2012年落成的新式商廈 One Island South，一開始招租時平均呎租才約20元，去年已升至約26元，5年開升了三成；工廈的升勢更急速，例如利美中心，5年開升幅達67%。他解釋，該區舊式工廈原來的租金水平低，大概只有9元至11元，用家只是一般廠家。鐵路通車後交通變得方便，一些原本在市區的樓上舖、裝修設計公司等紛紛遷入，租金水漲船高，直線攀升至市價水平，現時大約14元至18元。反觀商廈因為本身租金的基數較高，且屬新落成，升幅相對而言較細。

黃漢成說：「呢區位置近中區，相比觀塘及九龍東更加近，係（港鐵）十幾個站同三個站的分別。有新供應，位置又方便，但租金可能只係中區的五分之一，或者四分之一，所以近年多咗咁公司將後勤搬入嚟，廠的成分開始減弱。呢一區原本係商廈入面的用戶，就因為租金上升搬入工廠，空出嚟的寫字樓就讓咗中區嘍咁後勤，一路咁令佢散開去。」

黃竹坑有不少業權統一的工廈，這與九龍東或其他地區的工廈有所不同，令這一區的轉型速度更加快。翻查資料，該區因為接近海洋公園及銅鑼灣核心零售區，曾經有超過10個酒店發展申請，但來港



黃漢成指，受惠鐵路通車，黃竹坑區的租售價同步上揚。
資料圖片

旅客數量下降後，不少財團改作商廈發展，或改為工廈活化。

工商廈租金今年看升兩成

雖然該區持續有新供應推出市場，但黃漢成相信整區轉型仍要一段時間：「要完成轉型至少十多年，因為政府的活化政策都停咗，但呢個區未來的發展潛力仲好大。」他相信，該區今年工商廈租金升幅可以達到兩成：「因為嗰人開始慢慢習慣咗呢邊，你睇銅鑼灣、西環只會搵到一啲乙丙級的商廈，但去到呢邊（黃竹坑）就可能係甲廈，吸引力更大。」

不過，該區商廈售價的升幅就有限，黃漢成說：「港鐵通車後廠家價錢都唔平，今日一般都啱緊萬幾蚊，甚至有啲價錢會貴過觀塘、九龍灣，所以你未必咁容易搵到一啲超平的貨。呢一區個價可以同其他區同步升，但未必升得快過其他區。」工廈售價方面，美聯工商董事陳偉志表示，鑑於工廈需求持續殷切，預計該區細價工廈及新式工廈較受到市場青睞，今年售價將看升約10%至15%。

黃漢成笑說：「黃竹坑發展將來或者未必會做到灣仔、九龍灣咁，因為始終交通有先天障礙，得一條路入嚟，即使鐵路通車後都仲係會塞車，但應該可以去到北角的水平，甚至會比北角個價錢更高。」

南港島線扭轉發展困局

黃竹坑位於港島區南面，鄰近香港仔和鴨洲，自1960年代開始開發。南朗山北面山腰興建了政府廉租屋黃竹坑邨，其內灣也被填平發展工業大廈，之後黃竹坑便一直成為香港其中一個主要輕工業區。隨着上世紀90年代大部分工業遷移至內地，該區發展亦出現停滯不前的困局。

旅遊資源豐富

2001年，政府把黃竹坑的工業用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶。2002年開始研究南港島線發展方案，2012年南港島線動工，該區發展終於現曙光。

黃竹坑區同樣旅遊資源豐富，區內除了有著名景點海洋公園外，亦為深灣遊艇會及明星海鮮舫的所在地，海景景色宜人。區內擁有南區較闊平地的地區，因此設有不少運動場地，包括多個足球場、籃球場及室內運動場等。香港仔運動場是香港島三大運動場之一，每年均舉辦不少大型活動。

香港警察學院位於黃竹坑海洋公園道18號，所有香港警察要在此接受訓練並畢業，才可開始執行職務。區內其他著名建築，還有1935年建校的香港仔工業學校校舍（香港三級歷史建築）、1903年建成的聖士提反書院的書院大樓、聖神修院、香港醫學專科學院等。



黃竹坑區指標私樓深灣9號現時入場費為1,700萬元。

黃竹坑區整體工廈



鐵路項目建4700伙 人口將大增

黃竹坑區內以工商廈為主，住宅項目不多，除黃竹坑站上蓋項目外，就只有幾個居屋樓盤（包括南濤閣、雅濤閣等）及深灣9號等，全部集中在黃竹坑以南靠近深灣遊艇會一帶。按2015年區議會選舉資料，黃竹坑選區人口約1.73萬，整個南區人口則有27.5萬（2016年中期人口統計）。其中深灣9號可謂區內一帶的指標私樓，屋苑共設有6座分層物業及11個洋房，共提供約411伙，現時最低入場費約1,700萬元起。

指標私樓入場費1700萬

中原地產分行統計顯示，2016年全年與2015年全年比較，南區幾個新屋苑成交量中，貝沙灣及南灣分別下跌22.3%及36.4%，反觀深灣9號上升1倍至8宗。屋苑呎價方

面，貝沙灣實用呎價下跌1.5%，南灣及深灣9號實用呎價分別上升4.8%及28.1%。

利嘉閣梁志偉表示，深灣9號2月錄得兩宗成交個案，平均實用面積呎價約3.1萬元。現時市場上約有25個二手盤源提供，單位最低入場費約由1,700萬元起。

未來，該區最大住宅發展為黃竹坑站上蓋項目，前身為黃竹坑邨，1968年開始入伙，是香港最後一個前政府廉租屋邨，已於2009年完成清拆。不說不知，原來電視劇《烈火雄心3》於2008年曾經趁屋邨清拆前的空置期間，借用此邨拍攝火警及爆炸場面。

黃竹坑站上蓋項目坐落於香葉道、警校道及南朗山道交界，佔地約77.5萬方呎，將會興建14幢設有大型商場的住宅物業，樓高27層至40層（另設3層至5層基座），總樓面高達515.91萬方呎。其中住

宅樓面佔384.8萬方呎，預算可提供約4,700伙，平均單位面積約800方呎，預算可容納人口1.5萬。

項目設定提供中小型住宅單位，其中850伙或18%單位的實用面積不可多於538方呎。至於非住宅樓面則佔131.1萬方呎，包括面積達47萬方呎的商場，屬區內少有的大型購物商場。市場估計，該用地市值介乎320億元至516億元，每方呎樓面地價介乎7,000元至1萬元。

目前黃竹坑站已推出第一期，上月底由中國平安保險旗下平安不動產夥拍路勁基建中標，估計項目總投資額逾100億元。按港鐵方向，第一期可建樓面57.695萬方呎，市傳補地價金額46.84億元，每方呎樓面補價8,119元，將建兩幢住宅，興建單位約700伙至800伙。

市場憧憬發展潛力 地價三級跳

黃竹坑自從興建南港島線後，地價三級跳，最近兩幅賣出地皮均以高價成交，包括業勤街商貿地和仁孚香港仔車廠。其中業勤街地皮每呎樓面地價8,872元，是政府2010年主動賣地後，非住宅地每呎樓面地價的第三高，僅次於2014年9月恒地以每方呎13,800元投得的尖沙咀中間道15號及會德豐2013年11月以每方呎13,535元投得的中環美利大廈酒店項目，售價直逼中區商業地地價。除了業勤街商貿地，該區仁孚香港仔車廠最近亦於私人市場以15.6億元易手，新買家為郭炳湘旗下帝國集團，按可重建面積約16.3萬平方呎計，每呎樓面地價約9,541元，創工廈樓面地價新高。該廈現址劃為其他指定用途（商貿1），可申請修改地契轉作商業發展。

One Island South 受熱捧

事實上，黃竹坑區近年大興土木，多幢新式大廈落成。本報統計，過去7年至少有9個地盤進行翻新或重建，包括兩間酒店及7幢新式工廈或商廈，涉及樓面達224萬方呎。當中以One Island South規模最大，涉及樓面73.5萬方呎，且位於黃竹坑當眼位置，只要搭車經過黃竹坑道必然會注意到這幢新式商廈。

工商廈新供應185萬方呎

One Island South為該區較早推出的商業地盤，2011年以櫻花形式推售。因鄰近黃

竹坑站出口，交通便捷，甫推出即受市場熱捧，同時亦令市場重新注視該區的發展潛力。至於華懋旗下如心南灣海景酒店，則屬該區最早一批透過「工商轉商」成功活化的項目，由工廈改作酒店用途；酒店於2010年開幕，樓高37層，提供約432間房間。

未來該區至少會有8幢工商廈落成，包括上述剛易手的業勤街商貿地及仁孚香港仔車廠，涉及樓面約185.2萬方呎。當中以太古及中巴旗下黃竹坑道8-10號規模最大，總樓面約38.25萬方呎。長實黃竹坑業勤街23號嘉雲中心，涉及樓面約34.3萬方呎，早前亦已簽立特別豁免書，將活化現時的工業大廈，未來新用途包括辦公室、資訊科技及電訊業等。

黃竹坑近年新增非住宅供應

項目	涉及樓面(方呎)	落成年份	發展商
如心南灣海景酒店	22.4萬	2010年	華懋
One Island South	73.5萬	2012年	會德豐地產
環匯廣場	23.4萬	2014年	恒地、協成行
香港南岸奧華酒店	7.7萬	2014年	Ovolo Group
香葉道38號	11.9萬	2014年	/
Genesis	24.9萬	2015年	協成行
W50	11.8萬	2015年	新地
嘉尚匯	16.4萬	2015年	嘉華國際
香葉道41號	32.4萬	2016年	尚嘉
黃竹坑道8-10號	38.25萬	/	太古及中巴
業勤街23號	34.3萬	/	長實
業勤街及黃竹坑道	28.5萬	/	信置、帝國集團
香葉道43號(酒店)	19.5萬	/	大生地產
偉晉中心1及2期(酒店)	17.5萬	/	金寶集團
仁孚香港仔車廠	16.3萬	/	帝國集團
黃竹坑道38號載思中心	16.3萬	/	傅老榕家族
業發街4號及香葉道8號	14.6萬	/	新地

製表：記者 顏倫樂