稠密人口接軌金鐘 賣地放盤衝破頂價

鴨脷洲通脈 商住户亢奮

南區大變身系列 鴨脷洲

上月底鴨脷洲一幅地皮以「好意頭價」168億餘元標出，晉升本港總價新「地王」，每呎樓面地價高達2.2萬元，令這居民密度全球第二高的蕞爾小島迅速匯聚社會目光。再加上去年年底鐵路通車效應加乘，正為鴨脷洲的生活及物業市場醞釀翻天覆地的變化。記者沿着新「地王」地盤游走，從島上三類物業，包括住宅、街舖、工廈切入，參鑑近年區內買賣表現，展望這個面積僅1.3平方公里的小島未來走勢。 ■文／圖：香港文匯報記者 蘇洪鏘

以往，鴨脷洲出入香港仔僅能仰賴一條鴨脷洲大橋或搭乘香港仔避風塘艇仔到對面，倘經由香港仔隧道前往中環、金鐘等核心商業區，在上下班時段例必擠塞，為區內居民詬病多年。隨着鐵路通車貫穿南區並延伸至鴨脷洲，令區內居民受惠於交通改善之餘，區內住宅格價亦遞年攀升，私樓、夾屋，以至公屋無一例外，更一一打破全港紀錄。

海怡呎價升穿兩萬

早在10年前，港府提出建設南港島線通往鴨脷洲，一如世界多個城市，鐵路所達之處，其物業價格及租值定必大幅提升。區內指標屋苑海怡半島，去年一個頂層平台特色戶，在拍賣場上獲多租客競價下，最終搶至3,410萬元成交，貴絕本港十大屋苑；呎價更首度升穿兩萬元，高達25,658元破盡屋苑歷年呎價紀錄。

島上的夾心階層項目悅海華庭，去年底南港島線通車之際錄得830萬元（已補價）成交，折合呎價高達13,719元，成為全港呎價最貴之夾屋。二手公屋價格亦不讓前兩者專美，利東邨近月一個實用面積287方呎單位成交，綠表成交呎價高達6,969元稱冠港島區。

上月底以逾168億元標出的鴨脷洲地皮，打破香港史上最貴地價紀錄，項目預計提供約1,420伙供應，為該區自海怡半島落成後較大規模項目。事實上區內近年鮮見新土地供應，近期區內推出的新盤包括恒地旗下倚南，為舊樓重建項目；另一樓盤南區．左岸，發展商中海外於2012年投得地皮，每呎樓面地價高達11,044元，一度打破分層項目新高紀錄。

兩成業主心雄反價

新「地王」每呎樓面地價高達2.2萬元，遠高過同區海怡半島目前約1.5萬元的成交呎價，區內屋苑業主對「地王」消息反應迅速，市場紛錄得封盤及反價。美聯林潤強表示，海怡半島受惠於鐵路效應，去年屋苑樓價已累升達一成。目前屋苑約有120伙二手放盤，近期平均實用呎價約1.48萬元水平。林氏預計「地王」效應將令當中一兩成業主心雄反價，未來3個月至6個月內平均呎價可能漲至1.7萬元水平，個別優質單位更有機會升達兩成。

舖市早啓動 租金成倍加

倚南一個約211方呎地舖，呎租達137元。

鴨脷洲大街不乏以服務居民為主的民生小舖。

鴨脷洲的傳統街舖為數不多，主要分佈在鴨脷洲北部的鴨脷洲大街。現所場見，區內街舖以民生小店居多，尤以食肆為主，當中不乏雜貨店販賣傳統小食，古早味洋溢。雖然每年區內的租賣個案屈指可數，但舖位租值及價值則與日遞增，業界預計年內租金再有兩成增長。

每月呎租由40元起跳

南港島線去年年底通車後，該區陸續有舖位醞釀加租。消息指，一個動物權益組織在鴨脷洲大街21號舖租用近7年的街舖，作為領養中心，物業合共兩層，總樓面逾1,000方呎。今年初被業主加租達一倍，令組織需於本月底前遷出。

區內代理指，三四年前鴨脷洲大街街舖的呎租由20多元至50多元不等，目前業主叫租卻已由40元起跳。其中位於鴨脷洲大街街尾165號至167號的一個地舖，面積逾1,600方呎，業主目前叫租6.6萬元，呎租逾40元。值得留意的是，同街新落成的新盤倚南，地舖部分勢將全街租金水平拉高。消息指該廈一個約211方呎的地舖，叫租約2.9萬元，呎租達137元，貴過毗鄰唐樓地舖兩倍。

至於匯集民居的海怡半島、利東邨、鴨脷洲邨均各自有商場和街市，供應居民日常所需，當中以海怡東、西商場規模較大，去年更進駐了一所可容納逾500人的戲院。春江水暖鴨先知，區內商場業主早已嗅到鐵路帶來的機會，2014年海怡東商場引進了Prada，成為該屋苑首個奢侈品牌特賣場。不過，當年旋即引起不少區內居民反對，擔心社區因而引入個人遊旅客變得繁囂，且會引來大型旅遊巴令區內馬路加添擠塞，以及憂心現有的民生小店遭趕走。

年內料再有兩成升幅

利嘉閣鄭得明表示，往年鴨脷洲一帶街舖交投疏落，區內商戶以民生店為主，並未如核心消費區舖位般頻頻易手或換店。事實上，對岸的香港仔近期舖位交投亦不算多，主要集中於香港仔中心附近的街舖。不過他仍看好鐵路效應會為區內舖位租金帶來支持，去年全年香港仔、鴨脷洲的舖租已有逾一成增長，預計年內料再有兩成升幅。

工廈勢轉型 改劃申請增

鴨脷洲工業區

鴨脷洲的西南部為工業區，與住宅區相距遙遠，交投及放盤不多，以往亦非市場焦點。隨着鄰近天價住宅地王標出，勢將引起外界對區內的注視。自港鐵南港島線通車前，區內工廈大業主早已嗅到升值的潛力，近年陸續將物業轉型，區內面貌醞釀翻天覆地的變化。

西面工業區研究改劃

鴨脷洲工業區佔地約4公頃，分為東部及西部兩部分，其中東部逾三分之一用作貨倉用途，亦有22%及15%分別轉型為辦公室及商舖用途。規劃署在《2014年全港工業地研究》中，建議將鴨脷洲西面的工業區，由原本的工業用途改劃成「其他指定（商貿）」用途；及後更將一幅原用作「其他指定（貨物裝卸區）」的用地改劃作住宅及休憩用地，成為日前以每呎樓面逾2萬元成交的地王。

至於東部工廈近年陸續改頭換面，新海怡廣場前身為海怡工貿中心，大業主華廈置業將其活化後轉型為名牌時裝及傢俬特賣場。而毗鄰的大昌行脷洲汽車服務中心，大業主中信泰富近年申請改劃為「其他指定（商貿）」用途，並重建成22層高包含寫字樓及零售樓面的商廈。另外，與海怡半島相鄰的港燈綜合大樓，港燈多年前獲准重建成樓高18層的酒店。

不過，區內工廈二手放盤稀缺，近期二手成交主要集中於港灣工貿中心，2015年至今僅錄得8宗二手買賣，最近一宗在2月份以630萬元成交，實用呎價8,322元；毗鄰的海灣工貿中心近年更是零成交。兩廈近期呎租約10元至15元水平。

放盤少未見反價封盤

美聯工商舖陳偉志表示，受惠南港島線帶動，近年沿線工廈物業交投活躍，黃竹坑一帶工廈去年價格升逾一成，租金亦有單位數增長。不過位於鐵路終點的鴨脷洲，由於工廈放盤有限，即使鄰近出現豪宅地王，對用家亦未必有太大影響。「用家唔會因為咁而飛入嚟。」工廈業主未有馬上反價及封盤。不過隨着經濟發展，區內工廈大業主千方百計轉型，務求將其物業增值。

小島周邊逐樣睇

利東邨設有利東商場

海怡前身為發電廠

海怡半島由長和系財團發展，提供逾9,800伙規模，位列本港十大指標屋苑之一。屋苑多幢大廈臨海而築，不少單位可享海景，其「鑽石廳」畫則亦聞名於市場。去年底錄得3,410萬元成交，成為「藍籌樓王」，貴絕十大屋苑。

屋苑地盤前身為港燈旗下鴨脷洲發電廠，自1968年起投產。後來隨着島上發展，公屋鴨脷洲邨及利東邨於上世紀80年代相繼入伙，廠址與民居愈來愈近。後來和記黃埔收購港燈後，將發電廠用地發展為如今的大型住宅項目，發電廠則遷往南丫島，繼續為港島及南丫島供應電力的重任。

居民密度全球次高

國際上名不經傳的鴨脷洲，卻有着「世界級」的紀錄，她是全球人口密度第二高的島嶼。若只計及面積逾0.1平方公里以上的島嶼，則是世界稱冠。現今鴨脷洲整個島的面積約1.3平方公里，截至2011年島上人口逾8.6萬，人口密度為每平方公里逾6.6萬人，僅次於哥倫比亞的聖克魯斯島（Santa Cruz Del Islote）。後者面積僅0.012平方公里，島上卻居住了1,200人，折算人口密度為每平方公里逾10萬人。

居住人口日趨稠密，對外交通問題一直為島上居民所關注。直至去年年底南港島線通車前，上世紀80年代落成的鴨脷洲大橋一直為區內居民所倚賴。早前標出的利南道前駕駛學院地皮，在改劃為住宅用地前亦受到區內不少居民反對，擔心進一步加重島上的交通負荷。

70年代登國際銀幕

上世紀中後期，香港電影業起飛，東方之珠的風光藉港產片向外國展現，鴨脷洲島一度登上國際銀幕。說的是1973年上映，由已故武打巨星李小龍主演的《龍爭虎鬥》，亦是李氏生前最後一部完整作品。

故事講述石堅飾演的歹角，坐擁以鴨脷洲為背景的小島，以武術比賽名義招攬各方高手。多名主角僱用船家乘坐舢板登島，沿路畫面展示香港仔海峽兩岸景致，避風塘漁船密密麻麻排列，尚未開發為私人樓宇及公屋的玉桂山一覽無遺，位於西端的鴨脷洲發電廠煙囪亦清晰可見。相隔40多年，島上住宅已發展得人煙稠密，拔地而起的住宅已一一遮擋了山脊線。

位於鴨脷洲的駕駛學校

考車零燈位難度低

去年利南道地皮改劃作住宅用途後，原先租用該地皮的駕駛學校亦隨即遷往毗鄰地盤繼續營運。對於駕駛人士來說，該考場被形容為全港最易考的路線之一，考試路線主要圍繞區內的工廈，然後折返駕駛學校，沿路零燈位，鮮有私家車及交通工具前往。不過間中有貨車上落貨，亦不乏重型車輛出入，成為考生出入路口稍要留神之處。另有意見認為，路試「太安全」會令考生缺乏路面實戰經驗，諸如路人衝燈、「搵食車」切線、斜路起步等環境，乃鴨脷洲試場所乏，P牌仔日後「上路」未必懂得如何招架。

電影《龍爭虎鬥》截圖