

政府早前透露將研究3個位於東九龍市區的寮屋區(茶果嶺村、竹園聯合村、牛池灣村)的長遠發展,其中單是茶果嶺村用地的改劃,就最少可提供6,000個單位,油塘區變天在即。事實上,油塘區是市區少有的潛在土地來源,大批工廈位處臨海位置,惟業權分散而影響重建住宅的進度。但隨該區近年重新規劃,政府更帶頭於區內推出多幅官地,令地區潛力重現。據香港文匯報統計,該區於5年內可望推出的公私型住宅項目,多達1.48萬伙,勢成另一供應重鎮。不少投資者已在區內插旗,整幢工廈買賣及重建活躍。

■香港文匯報記者 顏倫樂

改造舊地



圖為油塘通風大樓項目。資料圖片

5年內有望推出的油塘住宅項目(包括公營房屋)

No	發展商	位置	提供單位(伙)	最新進展
1	恒地、新地、新世界、恒隆、會德豐等	油塘灣項目	6,236	已獲批圖則、正向政府申請補地價
2	政府公營房屋	油塘碧雲道	3,130	工程預料於2026/27年度分期竣工
3	政府公營房屋	油塘欣榮街	2,000	工程預料於2024/25年度分期竣工
4	越秀地產	越秀秀麗倉庫	1,056	已通過規規會
5	五礦地產	油塘崇信街與仁字圍交界住宅項目	657	政府官地,料2020年內開賣
6	保利置業、尚嘉	油塘高超道住宅地皮	480	政府官地
7	長實	東源街項目	536	已獲批圖則
8	信置、資本策略	油塘通風大樓	500	港鐵項目
9	青建國際	東亞庫運紹榮鋼鐵廠	224	正向規規會申請
總數			14,819	

油塘區內近年矚目成交

No	新發展商	項目名稱	交易金額(億元)	每方呎樓面地價(元)	成交日期(月/年)
10	世運創建	世運貨倉	3.9	1,124	10/2009
11	味千集團*	海迪中心(前安全工業大廈)	5.3	3,514	10/2016
12	華潤系**	華東貨倉大廈(4層樓面)	4.2	4,246	9/2017
9	青建國際	東亞庫運紹榮鋼鐵廠	5.3	5,888	10/2018
13	未有資料	松柏商業大廈	3.6	7,200	4/2019

*味千集團持有毗鄰四山街24至26號味千集團大廈
**華潤系亦持有毗鄰東源街6號

製表：香港文匯報記者 顏倫樂

茶果嶺改劃惹憧憬 投資者加速區內尋寶

油塘變天 5年供萬五伙

油塘區位處市區,既有鐵路優勢,又有多條巴士路線途經,經過東區海底隧道便可抵達港島區,交通可謂四通八達。區內的茶果嶺,許冠傑的當年一首唱到街知巷聞的粵語流行曲《追求三部曲》,歌詞中有「屋企住茶果嶺(瓦封嶺),見我口輕輕當我花靚仔」,令上年紀的香港人即使未去過,也聽過茶果嶺這地方。但一直以來,油塘區予外界的印象都只是工業區,區內住宅亦以公營房屋為主,發展潛力長期被外界忽視。直至幾年前政府重新檢討該區臨海用地的規劃,並持續於該區賣地,才帶動起區內的工廈收購、重建、轉型。

油塘灣逾6000伙最矚目

數到油塘區未來最大型的供應,莫過於油塘灣超大型住宅項目,項目籌備超過20年,由恒地牽頭發展,分為六期。首兩期由恒地、新地、新世界發展、恒隆地產、會德豐地產等多間大型地產商合作,已通過規規會兼獲批圖則,總樓面面積約408.8萬方呎,將建有30幢商住樓宇,預計提供約6,236個私人住宅單位,規劃相

▶油塘灣項目計劃興建30幢商住樓宇,預計提供約6,236個私人住宅單位,規劃相等於半個太古城。



油塘近年發售的不少新盤都是由舊工廈重建而來。圖為曦臺。資料圖片

等於半個太古城。市傳由恒地牽頭組成的財團正為項目向銀行取得多達460億元的融資,相信將會在2019年6月取得款項;而項目目前正在與政府就補地價進行商討,市場估計補地價金額約204.4億元,每方呎樓面地價約5,000元。至於第3至6期所在地皮則由保利達、香港經貿商會會長李秀恒等分別持有,預計會作為住宅及酒店等發展。

大綱圖拆細 轉型加速

另一供應重點位於油塘工業區內,由於地皮臨海,加上香港經濟活動重心已由傳統製造業轉為服務業,故政府90年代開始便有意逐步淘汰區內工業用途,將其改為適合住宅發展的住宅地類及綜合發展區用途。但當時構思未夠完善,整片臨海用地被改為「綜合發展區」用途,忽略了該地塊內逾10個私人發展商都擁有土地,要大家一併發展難度極大。

是故這幅臨海「綜合發展區」土地自1998年開始規劃後,雖然個別業主一直爭取發展,但都被規規會駁回,最終油塘工業區十多年來轉型速度極慢,完全無法跟上時



資料圖片

代步伐。直至2015年,政府決定將這幅位於油塘東源街及仁字圍的單一大型「綜合發展區」,拆細成5個「綜合發展區」地帶,區內工廈重建熱情正式被點燃。

4個住宅地盤準備上馬

受惠於大綱圖拆細,區內現時最少有4個地盤準備上馬,包括長實東源街項目、越秀地產旗下東源街越秀秀麗倉庫、青建國際東亞庫運紹榮鋼鐵廠(去年向紹榮鋼鐵購入)、五礦地產油塘崇信街項目(透過購入官地),成為該帶5年內的供應主力。連同近年售出的港鐵油塘通風大樓、油塘高超道官地,6幅私宅地一共為該區提供約3,453伙。

當中以越秀東源街項目規模最大,提供更多達1,056伙,平均單位面積近597方呎;長實項目則供應536伙,平均單位面積約757方呎;至於青建國際及五礦地產的地盤,則分別提供224伙及657伙,單位平均面積更達1,042方呎及733方呎。由各發展商申請文件可以發現,幾乎清一色主打中型單位,可預料未來整個區域定位會走高檔路線。

茶果嶺村改劃 可供逾六千伙



茶果嶺村現時人口約為300多人,實際成交非常稀疏。資料圖片

香港文匯報訊(記者 黎梓田) 另外一成是私人地,現時被規劃為油塘區一帶醞釀變天,除了區內工業區轉型及油塘灣超大型住宅項目外,政府亦計劃於區內提供大量公營住宅單位。資料顯示,油塘區於未來5至7年內,將會由兩個公營房屋項目起動,共提供5,130伙。而鄰近的茶果嶺村寮屋區亦會於今年中展開研究,預計需時18個月,若作住宅發展,日後可望提供最少6,000個中小型單位。

位置臨海 一成屬私人地

政府早前公佈,將研究3個東九龍寮屋區(茶果嶺村、竹園聯合村、牛池灣村)的長遠發展,其中鄰近麗港城的茶果嶺村會率先起動,由於位置臨海,故被視為市區其中一幅超級靚地。觀塘區議員顏汶羽曾表示,上述三幅寮屋區都屬優質靚地,劃作房屋發展或社區設施都屬於一種增值,但希望寮屋研究能讓全民參與。

按政府公佈資料,目前茶果嶺村內已登記寮屋數目約為475間,整個規劃地盤有九成用地屬政府地,

「未決定用途」地帶,未來經研究後會有進一步定案。業內人士指,如果按一般住宅用地5倍地積比率推算,茶果嶺村用地改劃作大型住宅用途,可望最少提供6,000個、面積約400方呎的中小型單位。

土地用途未定 成交稀疏

觀塘區議員張琪騰接受香港文匯報訪問時指出,茶果嶺村現時人口大約有300多人,雖然有一成土地為私人擁有,但其利用價值不大,故實際成交非常稀疏。他又指,因政府仍未開始與茶果嶺村居民討論,目前村民比較「無底」,擔心重建住宅會影響居住環境及賠償不足,大家都希望盡快跟政府展開對話。

除茶果嶺村外,政府未來亦計劃於油塘區內興建兩個公營房屋項目,合共提供5,130伙公營房屋單位,預料於5年至7年內分期落成。其中較大型的項目位於油塘高超道及碧雲道,將興建3,130伙資助出售房屋單位,預計可容納人口約8,700人,工程料於2026/27年度分期竣工。

二手樓價料將拾級而上

油塘已推售之私人住宅項目

發展商	樓盤名稱	單位數量(伙)	實用面積(方呎)	推出時間(月/年)	平均呎價(元)
九龍建業	海傲灣	646	179-576	10/2018	19,913*
宏安、旭輝	曦臺	326	456-1,838	3/2019	17,578*
會德豐地產	PENINSULA EAST	256	517-1,033	4/2015	15,804
泛海	鯉灣天下	210	383-667	2/2006	18,526
恒地	嘉賢居	185	505-1,756	8/2009	15,221
麗新發展	OCEAN ONE	126	535-1,187	10/2012	13,899

註：曦臺、海傲灣均已賣出大部分單位,但全盤仍未售罄,*為首批折實呎價
製表：香港文匯報記者 顏倫樂

香港文匯報訊(記者 顏倫樂) 油塘工業區內的私人住宅項目不多,大約只有6個,早年區內樓價落後大市,主要受樓盤附近仍有大量工業活動、未來區內有重建計劃、生活配套未足夠等因素影響。但該區近年陸續有新盤推出,可參考數據增加,區內樓價已開始追貼市場,近兩年推出的新盤曦臺及海傲灣,首批折實平均呎價已高達17,578元及19,913元,隨着臨海一帶多個大型項目上馬,未來呎價料將拾級而上。

目前該區二手盤主要來自4個樓盤,分別為OCEAN ONE、嘉賢居、鯉灣天下和PENINSULA EAST,目前平均呎

價介乎13,899元至18,526元。與鄰近地區將軍澳來說低了些許,主要原因在於其位處工業區內,噪音、廢氣以及經常有大型貨車出入,環境相對較差,令樓價打折扣。

不過,由於項目多由工廈重建,地價成本較低,發展商盈利壓力較小,開則上較不偏向細戶,會提供市區較少有的中型單位。例如2015年推出的會德豐PENINSULA EAST、宏安及旭輝今年3月推出的曦臺,都屬於工廈重建項目,雖然要補地價,但價錢相對較低。其中PENINSULA EAST面積介乎517至1,033方呎,曦臺則介乎456至1,838方呎。

工廈業權分散 增轉型重建難度

香港文匯報訊(記者 黎梓田、顏倫樂) 油塘近年有多個新盤發售,其中不少由舊工廈重建而來,例如曦臺及PENINSULA EAST。事實上,有見區內發展潛力優厚,近年不乏發展商及投資者入區尋寶,令該區多了全幢工廈買賣,如去年青建國際斥約5.3億元購入東源街18號臨海地,以及今年4月時,市傳投資者羅守輝以3.6億元賣出松柏商業大廈全幢。

美聯工商舖區域營業董事鄒水堅表示,工廈的租務回報一般介乎2.5%至3%不等,油塘區工廈位置較冷門,不算熱門租賃地區,所以租金回報大約為2.5%,而該區工廈買賣的投資者一般以長線收租為主。他指,油塘區的重建計劃消息從十多年前已出現,市場早已消化,故近年工廈買賣價只跟隨大市浮動,今年租售價估計保持平穩。

其實政府一直有意淘汰油塘工業區的工業元素,可惜多年來未竟全功。香港文匯報記者近日走訪該區,發現區內工業味仍

然濃厚,尤其是四山街一帶,工業與住宅混合在一起,顯得格格不入。工業元素之所以難以被淘汰,全因該區不少工廈早年拆售,令業權分散。好像美塘工業大廈、油塘工業大廈、華利工業大廈、華順工業大廈等,要推動這批小業主重建並不簡單,故未來提供誘因令這批小業主參與重建,將成為推動工業區轉型的一大關鍵。

全幢物業交投轉趨活躍

不過,油塘位處市區,區內工廈轉住宅的發展潛力優厚,只要單一業權持有的話,幾乎絕大部分都有就發展住宅做過研究。相比其他工業區,油塘工業區近年不乏全幢買賣,原因亦是睇好未來發展住宅的潛力,預料地價勢必三級跳。

其中最經典莫過於松柏商業大廈,資深投資者羅守輝去年斥資約1.3億元購入4至7樓,統一全幢業權,市傳今年4月就以約3.6億元易手,為市場罕有的短炒全幢物業個案。而近年積極吸納土地儲備的青

建國際亦受該區吸引,去年斥5.3億元向紹榮鋼鐵購入臨海的東亞庫運紹榮鋼鐵廠,並火速於今年3月向規規會申請發展成住宅,提供224伙。

東源街批發市場擬搬遷

據香港文匯報統計,撤除已經有發展計劃的地盤,該區至少有4個由單一或大業主所持有的工廈地盤,有條件申請轉做住宅發展(需要補地價),其中較大型為華潤系作為大業主持有的東源街4及6號、以及味千集團所持有的四山街24至28號。另外,世運創建2009年以3.9億元購入的世運貨倉,以及上述松柏商業大廈,都有條件重建發展。

東源街一帶尚有發展潛力的項目還包括東源街觀塘魚類批發市場等,政府計劃重置往青衣西北,現正進行可行性技術研究,預計明年完成。市場估計這幅臨海靚地,改作住宅發展的機會較大,料可提供約27.4萬方呎樓面。