

觀塘轉型 商業樓面增 238 萬呎

近年政府積極發展起動九龍東計劃，配合推地及活化政策，傳統工業區觀塘加快轉型為工商綜合區，料未來提供商業樓面面積約 237.62 萬平方呎。

據差餉物業估價署《香港物業報告 2015》顯示，預計今明兩年商廈的落成量分別約為 235 萬平方呎和約 182 萬平方呎。本年新供應主要來自九龍，佔總落成量近 7 成，其中觀塘和九龍城提供當中近 9 成。觀塘明年新供應量亦佔總落成量逾 3 成。

利華科技中心 申改建酒店

利華製衣等有關人士就觀塘敬業街 69 至 71 號利華科技中心再度申請，由現時工業大廈改作興建 3 星級酒店，提供 257 間酒店房間。

該地盤面積約 1 萬平方呎，現時為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，擬建 1 幢 25 層高的酒店大樓，地積比率約 12 倍，提供商業樓面約 12 萬平方呎，大廈主水平基準不超過 89.75 米，上蓋面積約 62%。項目去年再獲批申建酒店，新方案房間數目由舊方案 246 間，微增 11 間至 257 間，房間面積約 330 平方呎。

成業街休憩花園 改劃商業地

為優化土地及活化翠屏河，鄰近的觀塘成業街休憩花園將遷往西南方，現時作公共停車場的土地，改建成翠屏河公園，打造九龍東賞花新熱點，工程預計耗資 1.067 億元。而成業街休憩花園搬遷後，可騰出約 10.23 萬平方呎地皮，將改劃作商業用地，預計最快 2018 或 2019 年可推出市場，提供約 123.79 萬平方呎商業樓面。

同時配合翠屏河轉化工程及環保連接系統等，政府亦建議將順業街、巧明街及駿業街，以及海濱道等連接觀塘港鐵站的行人隧道及環境進行改善美化工程。一系列計劃預計可促進該區旅遊業及零售業發展，配合區內周邊工商廈轉型，產生協同效應。

本年推出的鴻業街、海濱道交界商業地皮，年初由領展及南豐合資以高價 58.6 億元投得，地盤面積約 7.37 萬平方呎，可建總樓面達約 88.39 萬平方呎，樓面呎價平均達 6,630 元。該地料興建為兩幢甲級寫字樓、商場及停車場項目。

觀塘區內亦有其他新商業群發展，鴻圖道 28 號 A 德信工業大廈、觀塘偉業街 101 號，以及觀塘道 326 號濱海集團中心前後獲批作酒店用途，合共提供約 322 間酒店房間，樓面合共約 13.44 萬平方呎。

工廈租務成交

地區	物業	單位	面積 (平方呎)	月租 (萬元)	呎租 (元)	資料 提供
觀塘	中美中心B座	6樓B07室	1,080	1.4	13.0	萊斯
	華基中心	3樓10室	765	1.3	17.0	萊斯
	鴻圖道1號	高層	1,236	2.2	17.8	中原
	永興工業大廈	高層	2,215	3.7	16.7	美聯工商
	明生工業大廈	中層	300	0.3	10.0	中原
葵涌	全龍工業中心4座	25樓D1室	500	0.8	16.0	萊斯
	永得利廣場	高層	1,964	3.7	18.8	美聯工商
長沙灣	億利工業中心	中層	2,134	3.3	15.5	中原
	福至大廈	低層	938	1.5	16.0	中原
	嘉園工廠大廈	高層	1,200	1.1	9.2	中原
粉嶺	益大工業大廈	2樓	370	0.6	16.2	萊斯
	多利工業大廈	低層	1,424	1.8	12.6	中原
荃灣	江南工業大廈	高層	2,317	2.3	9.9	美聯工商
	匯力工業中心	17樓20室	624	0.6	9.6	萊斯
	荃灣工業中心2期	19樓G室	2,321	2.0	8.6	萊斯
新蒲崗	業豐工業大廈	7樓6室	371	0.6	16.2	萊斯
	利景工業大廈	地下A1	600	3.0	50.0	萊斯
大角咀	The bedford	高層	3,040	6.8	22.4	中原
	建聯工業大廈	低層	2,300	2.8	12.2	美聯工商
柴灣	新力工業大廈	高層	500	0.6	12.0	中原

觀塘區未來商業樓面供應

項目	發展方向	商業樓面 面積 (萬平方呎)	備註
① 敬業街69至71號利華科技中心	酒店	12.00	提供257間客房
② 成業街休憩花園用地	商業用地	123.79	最快2018/19年推地
③ 鴻業街、海濱道交界商業地皮	甲級寫字樓、商場等	88.39	—
④ 鴻圖道28號A	酒店	7.49	提供約160間客房
⑤ 偉業街101號	酒店	3.78	提供99間客房
⑥ 觀塘道326號	酒店	2.17	提供63間客房

資料來源：香港經濟日報 日期：2015年12月2日