

啟德發展蓄勢待發 新晉樓盤雙雙進駐



啟德發展區將會提供資助房屋以及私人住宅，早前已批出 6 幅私人住宅用地，其中 2 幅港人港地由中國海外投得。

啟德發展商現正有多個新盤興建中，當中包括最受市場矚目的資助房屋項目「煥然壹居」以及中國海外的港人港地項目「啟德一號」，加上區內還有多個新盤即將動工，多項基建如箭在弦，預計該區將成九龍未來焦點。

煥然壹居 推市價八折資助屋

原為「樓換樓」項目的啟德煥然壹居，市建局於 7 月 28 日公布將會撥出 338 伙以資助房屋形式發售，佔總數 484 伙近七成，最快於今年底推出，而餘下單位則作「樓換樓」之用。

是次撥出作資助房屋形式發售的 338 個單位，包括 8 個開放式單位、213 個 1 房戶，以及 117 個 2 房戶，實用面積介乎 332 至 568 平方呎，但項目的 3 房戶則未有提供。市建局透露煥然壹居的資助房屋會以市價八折出售，如買家日後轉售，必須向市建局補償兩成差價，但未來會否加入如居屋般的轉售年期限限制，則要再作商討。

另外，申請人士需年滿 18 歲，並居港滿 7 年、5 年內不得持有物業，家庭入息上限為每月 \$6 萬，資產上限為 \$300 萬，是次只接受 2 人或以上家庭申請，不接受單身人士及公屋住戶入紙申請。

市建局指出，根據今年 7 月估價，平均折扣呎價約 \$1.18 萬，推算項目中最細的 332 呎開放式單位，售價料約 \$391.76 萬，而最大的 568 呎 2 房單位則售約 \$670.24 萬。項目可望最快今年底落成，入伙前會檢驗食水含鉛量，而有關的資助房屋單位會交由房協作銷售。



煥然壹居將會撥出 338 伙
以資助房屋形式發售，
佔總數 484 伙近七成，
最快於今年底推出。

煥然壹居

DE NOVO
小檔案

發展商：市建局
地址：九龍沐翠街3號
單位總數：484 伙（資助房屋：338
伙；樓換樓：146伙）
資助房屋實用面積：332至568平方呎
預計落成日期：2016年1月2日

啟德一號 屋則多元 配套俱全

啟德 6 幅私人住宅地方面，中國海外於九龍啟德所發展的兩個港人港地項目「啟德一號」，兩盤合共提供 1,169 伙，預計 2017 年 8 月底落成，中海曾透露計劃今年第四季開售，但據了解，發展商現暫定 2016 年初才推售項目。

中國海外於 2013 年 6 月以 \$45.4 億投得的 1H 區 1 及 1H 區 2 號地盤，並將之命名為「啟德一號」，地盤面積約 17.6 萬平方呎，可建樓面面積約 88 萬平方呎。

據悉，項目將興建 4 座高約 30 至 32 層住宅物業，以及 13 座 5 層高低密度住宅，提供 1,169 個單位，間隔介乎 1 房至 4 房不等，所建單位將只限售予香港永久性居民。發展商擬於 2016 年初以樓花形式推售，落成日期為 2017 年 8 月 31 日。

發展商指，樓盤以「啟德一號」命名，因其是啟德發展區內首個私人住宅發展項目，標誌其引領該區發展邁向一個新里程。此外，啟德一號鄰近將來的港鐵啟德站，面向車站廣場將建 2 層商業設施，面積約 2.7 萬平方呎，另設住客專用會所，提供多元化娛樂設施。



啟德一號提供 1,169 伙，預
計 17 年 8 月底落成，料於
明年初推售。

啟德一號

ONE KAI TAK
小檔案

發展商：中國海外
地址：九龍啟德地盤1H1及1H2號
單位總數：1,169伙
預計落成日期：2017年8月31日

其餘 4 幅私人地情況：1I 區 3 號地皮 面積最大 最少涉 930 伙

啟德已招標的 6 幅私樓地中，1H 區 1 號及 1H 區 2 號地皮為「港人港地」限量地皮，於 2013 年 6 月由中國海外投得，其後於去年招標的 4 幅地皮，均不設港人港地條款，只設限量條款。

當中第 1I 區 3 號地盤地價最高以及面積最大，由保利置業以約\$39.23 億投得，樓面呎價高達\$6,530；地皮可建樓面面積約 60 萬平方呎，最少落成量為 930 伙。

另外第 1I 區 1 號地盤由羅氏家族旗下 K&K Property 等以\$29.11 億投得，地盤獲批准建 6 幢 6 至 35 層分層住宅，項目設有會所，總樓面面積約 52 萬平方呎，折合樓面呎價\$5,600，最少落成量約 805 伙。第 1I 區 2 號地盤發展商為嘉華國際，以\$29.3 億投得，面積約 10 萬平方呎，地積比率 5.5 倍，可建樓面面積 55 萬平方呎，折合樓面呎價\$5,330，落成後將提供最少 855 個單位。

至於第 1H 區 3 號地皮，於去年 5 月由會德豐以\$25.2 億投得，屬啟德已售 6 幅土地中次高。該地皮獲批准建 6 幢 5 至 32 層分層住宅，另設商場及住客康樂設施，總樓面面積約 41.22 萬平方呎，其中商場佔 8,307 平方呎，折合樓面呎價\$6,101，項目的最少落成量為 630 伙。



資料來源：香港經濟日報 日期：2015 年 08 月 15 日