

啟德新區 7 盤 5427 伙快應市私樓逾 8 成 「啟德一號」申預售



政府過去兩年已批出啟德新區 6 幅私人住宅用地，可建 4389 伙，佔區內總私樓供應量約 40%。(資料圖片)

啟德新發展區內的住宅項目今年開始應市，未來 1 年會有 7 個項目發售，單位合共約 5,427 伙，其中超過 80% 是私人房屋，佔區內總私樓供應量約 40%。

根據規劃署資料顯示，啟德新發展區合共約有 19 幅住宅或商住用地，在今年初已獲城規會放寬發展密度 15% 至 50%，平均加幅約 20%，令區內可建的私人住宅由原來的 6,914 伙，上升近 57% 至約 1.08 萬伙，將會是本港未來 3 至 5 年，主要的市區住宅供應。

首個「港人港地」 涉 1169 伙

根據本報統計，政府在過去兩年，已經批出 6 幅私人住宅用地，合共可以興建 4,389 個單位，佔區內總私樓供應量約 40%，而地皮的位置則是較接近，正在興建的港鐵沙中綫啟德站，有關的單位將會在明年開始陸續應市，包括首個「港人港地」啟德一號。

啟德一號由中資中國海外發展，因項目由兩幅「港人港地」組成，故屬區內目前已批出的用地之中，規模最大的項目，合共涉及約 1,169 伙，發展商已經申請預售樓花同意書，有機會成為區內首個開售的私人住宅項目。

根據「港人港地」的限制條款，項目的第一手買家，在購入單位後的 30 年內，轉售的對象只能夠是香港永久性居民。

至於鄰近的 4 幅私人住宅用地，則沒有「港人港地」限制，其中由會德豐地產及 K&K Property，分別持有的 1H 區 3 號及 1I 區 1 號地盤，已經獲屋宇署批出建築圖則，亦可望在短期內申請樓花預售，分

別涉及最少 630 伙及 805 伙。

而尚餘由嘉華國際及保利置業分別持有的 1I 區 2 號及 1I 區 3 號，可望於短期獲批建築圖則，或在明年下半年以樓花發售。

市建局煥然壹居 料年內發售

除私人房屋之外，啟德新發展區亦會有兩個資助性房屋，可望在今年及明年底發售，其中率先「打頭陣」的是市建局首個資助房屋煥然壹居，涉 338 伙，屬區內首個出售的資助房屋，項目可望於今年底前落成，並會開始接受認購，將會以市價的 8 折定價。

煥然壹居定位會比房委會的居屋高級，故家庭月入上限為 6 萬元，資產上限則為 300 萬元，但項目不接受單身人士申請。若申請人在過去 5 年曾擁有私人物業或公屋戶，亦不符合項目的申請資格。

煥然壹居由 4 座住宅組成，位置鄰近正在興建的港鐵沙中綫啟德站，設有 484 伙，上述出售的 338 伙單位，8 伙屬開放式、213 伙 1 房，而 117 伙則為兩房。至於項目尚餘的 146 伙單位，則會由市建局保留作「樓換樓」之用，以安置受重建影響的居屋。而項目旁邊的 1G 區 1B 號地盤，為房委會的居屋項目，預計最快 2018 年落成。



資料來源：香港經濟日報 日期：2015年09月17日