

啟德 7 住宅地 6 千伙 估值 179 億

茶果嶺鴨脷洲靚地 勢掀爭奪戰



下年度新增的 14 幅住宅地中，7 成為市區地，故不乏焦點地王，其中 7 幅位於啟德供應 6,000 伙，估值達 178.9 億元，另茶果嶺石礦場地及鴨脷洲利南道用地，勢掀爭奪戰。

發展局昨日公布，下年度賣地計劃合共 29 幅住宅用地，整體估值高達 670 億元，與去年賣地計劃估值相近。當中新增住宅用地共有 14 幅，市區用地多達 10 幅，較上年度多出 7 幅市區地，涉及估值高達 318 億元。

啟德地價 5 千元呎 1F 區 1 號最大

政府一口氣連推 7 幅啟德市區用地，估價合共約 178.9 億元，每平方呎樓面呎價 5,000 元。其中以 1F 區 1 號地盤規模較大，佔地 9.8 萬平方呎，可建樓面約 59.81 萬平方呎，擬建約 1,600 伙單位，估值高達 29.9 億元。

而九龍前茶果嶺高嶺土礦場用地，全地盤達 193 萬平方呎（18 公頃），位於茶果嶺村及茶果嶺村後的山坡，本年度將推出第一期住宅地。地盤面積 24.45 萬平方呎，可建樓面達 110 萬平方呎，涉 1,300 伙。該地位於東九龍海旁，鄰近藍田港鐵站，附近有大型屋苑麗港城，將作中低密度發展，大廈建築物基準水平約 110 米，料日後落成不少單位可享海景，估計樓面呎價高達 5,000 元，市值約 55 億元。

理想城市企業估值部主管張聖典認為，油塘區內新供應不多，建築物將以階梯式向海濱遞減，料項目部分高層可享煙花海景，屬新增住宅地中的靚地皮。

鴨脷洲近海怡 未完成改劃

至於另一港島地，以鴨脷洲利南道地皮最為矚目。地皮佔地約 12.7 萬平方呎，提供樓面約 76 萬平方呎，樓面呎價約 8,000 元，估值達 60.97 億元。地皮屬「工業」地帶，尚處改劃階段。現時由香港駕駛學院租用，鄰近海怡半島及御庭園。

萊坊高級董事及估價及諮詢部主管林浩文指，由於地皮有臨海優勢，料可建約 1,420 伙中小型單位，加上區內逐漸轉型，預計吸引大型發展商爭奪。

資料來源: 香港經濟日報

日期: 2016 年 2 月 26 日