

啟德推 7 地 地標商住項目搶眼

啟德發展區屬於市區最主要土地供應來源，下年度將加入 7 幅用地，除了啟德坊 6 幅住宅地外，規模逾 140 萬平方呎的第 1E 區 1 號地皮，屬地標商住項目，市值逾 80 億元。



7 地共逾 6 千伙 市值 250 億

| 啟德7幅住宅地 | | | | | | |
|------------|---------------|-----------------|---------------|------------|-----------------|-----------------|
| 地皮 | 地盤面積 (平方呎) | 地積 比率 (倍) | 可建樓面 (平方呎) | 估值 (億元) | 樓面地價 (元/平方呎) | 單位 數目 (伙) |
| ① 第1F區1號地盤 | 175,453 | 8.1 | 1,419,567 | 71至82.3 | 5,000至5,800 | 1,600 |
| ② 第1L區1號地盤 | 78,792 | 5.5 | 433,356 | 21.7至23.8 | 5,000至5,500 | 670 |
| ③ 第1L區2號地盤 | 102,043 | 5.4 | 552,053 | 27.6至30.4 | 5,000至5,500 | 860 |
| ④ 第1L區3號地盤 | 94,723 | 4.2 | 396,889 | 19.8至24.6 | 5,000至6,200 | 610 |
| ⑤ 第1K區1號地盤 | 104,626 | 5.5 | 570,212 | 28.5 | 5,000 | 880 |
| ⑥ 第1K區2號地盤 | 104,411 | 5.4 | 565,908 | 28.3 | 5,000 | 880 |
| ⑦ 第1K區3號地盤 | 121,633 | 5.2 | 630,059 | 31.5至34.7 | 5,000至5,500 | 970 |

有「城中之城」之稱啟德發展區，政府一口氣在賣地計劃內加入 7 幅住宅地皮，合共提供逾 6,000 伙，市值逾 250 億元。

位於協調道的啟德第 1F 區 1 號地盤，面積逾 17.5 萬平方呎，將會作商住混合發展，可建樓面約 142 萬平方呎，除了提供約 1,600 伙住宅供應外，並設 35.7 萬平方呎的商場及會所設施。

該地盤規模不但屬於區內最大型的住宅地之一，高度限制亦達 175 米，將會是啟德最高的住宅項目，除了高層單位可望穿前方的啟德坊住宅區，擁有維港海景外，亦是區內地標式項目。

商住地涉 1600 伙 設商場會所

即使整體地標回落，地皮估值仍然達 71 億至 82.3 億元，樓面地價 5,000 至 5,800 元，預計是大型發展商之爭，當中同區有發展經驗、善於發展商住項目的新地較具優勢。

至於位於啟德河西面的啟德坊第 1L 區及 1K 區 6 幅地皮，可建樓面約 39.7 萬至 63 萬平方呎，估值由 19.8 億至 34.7 億不等，樓面地價約 5,000 至 6,200 元，以前排 1L 區 3 幅地皮景觀較為開揚，地價料較後排第 1K 區地皮高 1 至 2 成。

啟德坊地段特色是保留樓面作低密度發展，混合高低座設計，加強通風效果，且區內街道均為步行街，過去幾年批出的 6 幅住宅地，每呎地價介乎 5,160 至 6,530 元不等，當中中國海外投得的「港人港地」啟德一號、嘉華的第 1I 區 2 號地盤等，冀今年內推出。

同區新項目包括市建局發展的煥然壹居，為以市值 8 折推售資助房屋，實用呎價由 9,734 至 1.2 萬元。私樓方面，樓齡僅 5 年的譽·港灣，近期二手呎價 1.5 萬元。

| 周邊二手屋苑樓價 | | |
|----------------|-----------|-----------------|
| 屋苑 | 樓齡 (年) | 實用呎價 (元/平方呎) |
| A 譽·港灣 | 5 | 15,158 |
| B 新蒲崗廣場 | 19 | 11,292 |
| C 豪門 | 6 | 10,978 |
| D 麗晶花園 | 30 | 9,499 |

資料來源：香港經濟日報

日期：2016 年 2 月 29 日