

## 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)
<b>A</b> 譽·港灣	5	15,158
<b>B</b> 新蒲崗廣場	19	11,292
<b>C</b> 豪門	6	10,978
<b>D</b> 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