

5 啟德商業酒店地 估值 260 億

下年度賣地計劃內，納入多達 5 幅的啟德商業及酒店地，總值最多 260 億元，當中規模相當於中環國金 2 期(IFC2) 的第 1F 區 2 號商業地，估值最高達 114.3 億元，有機會問鼎首幅「百億商業地王」。



幅啟德商業及酒店地納入下年度賣地計劃內，涉及 457 萬呎樓面。(資料圖片)

1F 區 2 號商地 問鼎百億地王



政府推動起動九龍東，打造第二個商業核心區，當中啟德發展區的商業扮演重要角色，區內商業樓面供應多達 2,200 萬平方呎，相當於四分之三個中環商業區的樓面供應，當中 5 幅商業及酒店用地將納下年度賣地計劃，涉及 457 萬平方呎樓面。

當中位於協調道、啟德河東面的第 1F 區 2 號商業地，地盤面積達 19 萬平方呎，地積比率 10 倍，屬於「綜合發展區」，可以作辦公室、酒店及零售混合發展，總樓面達 190.5 萬平方呎。

同時，項目將分為東西兩部分，西面則為 40 米高的低層建築物，預計作商場零售用途，而東面興建最高 200 米的商廈，將會是啟德商業區的地標式商廈，地位有如中環的國金二期及尖沙咀環球貿易中心（ICC）。

綜合市場對地皮估值介乎 95.3 億至 114.3 億元，樓面地價 5,000 至 6,000 元，有機會問鼎首幅「百億商業地王」，樓面地價相對較低，反映項目投資規模較大、風險較高。

3 酒店地擁海景 估值共 80 億

| 啟德商業及酒店地供應 | | | | | |
|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 標示 | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ |
| 位置 | 第1E區2號地盤 | 第1F區2號地盤 | 第4C區5號地盤 | 第4C區3號地盤 | 第4C區4號地盤 |
| 地盤面積(平方呎) | 151,772 | 190,523 | 102,043 | 118,404 | 115,175 |
| 地段 | 新九龍內地段第6557號 | 新九龍內地段第6556號 | 新九龍內地段第6547號 | 新九龍內地段第6551號 | 新九龍內地段第6546號 |
| 用途 | 商業 | 商業/酒店 | 酒店 | 酒店 | 酒店 |
| 地積比率(倍) | 7.2 | 10 | 4 | 4.95 | 5 |
| 可建樓面(平方呎) | 1,092,761 | 1,905,230 | 408,172 | 585,863 | 577,370 |
| 高度限制(主水平基準以上) | 120米 | 40米及200米 | 45米 | 55米 | 55米 |
| 估值(元) | 60.1至65.6億 | 95.3至114.3億 | 20.4至22.4億 | 29.3億 | 28.9億元 |
| 樓面地價(元/平方呎) | 5,500至6,000 | 5,000至6,000 | 5,000至5,500 | 5,000 | 5,000 |
| 推出日期 | 2016至17年度上半年 | 2016至17年度下半年 | 2016至17年度上半年 | 2016至17年度下半年 | |

另一幅啟德焦點商業地則是鄰近啟晴邨的第 1E 區 2 號商業地，分為南、北兩個地盤，地盤面積 15.2 萬平方呎，將會作兩幢「雙子塔式」商廈，涉及約 109.3 萬方呎樓面，估值 60.1 至 65.6 億元，樓面地價 5,500 至 6,000 元。

除了兩幅啟德商業地外，政府亦在賣地表內加入 3 幅酒店地，位於跑道區的酒店帶，分別是第 4C 區 3 至 5 號用地，地盤面積介乎 10.2 萬至 11.8 萬平方呎，可建樓面約 40.8 萬至 58.6 萬平方呎不等，全部擁有維港海景，估值合共約 80 億元。

當中以鄰近郵輪碼頭的第 4C 區 5 號用地，屬於兩面單邊的酒店地，發展密度及規模亦是 3 幅酒店中最低及最細的一幅，預計最快在 2016 及 17 年度上半年度推出，估值 20.4 億至 22.4 億元，樓面地價約 5,000 至 5,500 元。

資料來源: 香港經濟日報

日期: 2016 年 3 月 15 日