

啟德百億商業地王 最快下季推

政府力增商業地供應，已納入賣地計劃的啟德第 1F 區商業地王，可建樓面達 190.5 萬平方呎，當中酒店樓面不多於 8%，並須設地下街，地皮估值達百億元，最快下季推出。

啟德商業地王

| | |
|--------|-----------------|
| 地皮 | 啟德第1F區2號地盤 |
| 地盤面積 | 190,523平方呎 |
| 規劃用途 | 綜合發展區(2) |
| 地積比率 | 10倍 |
| 可建樓面面積 | 1,905,230平方呎 |
| 酒店樓面面積 | 最多161,460平方呎 |
| 地舖面積 | 最少19,052平方呎 |
| 建築高度限制 | 主水平基準以上40米及200米 |

打造東九龍地標商廈

啟德第 1F 區 2 號用地佔地約 19 萬平方呎，現規劃為「綜合發展區 2.」用途，規劃署剛為用地制定規劃大綱（planning brief），並諮詢城規會。

據文件顯示，該用地地積比率為 10 倍，可建樓面達 190.5 萬呎，當中商業樓面佔 186.4 萬平方呎，酒店樓面規劃不多於 16 萬平方呎或 8%，而地舖樓面則須不

少於 1.9 萬平方呎，另設 4.1 萬平方呎為公共交通交匯處。

地皮將會打造成地標式商廈，建築高度限制分為高低座兩部分，高座最高建築高限達 200 米（主水平基準以上。下同），將會成為東九龍一帶最高的商廈。同時，規劃大綱亦規定項目須設 4.3 萬平方呎樓面，作為地下購物街用途，連接至啟德站、九龍城及新蒲崗等。

用地已經納入賣地計劃內，市場估值介乎 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」，預計在完成規劃後，有望最快在下季推出。另合和早前為灣仔合和中心 2 期發展計劃，作為輕微修訂，包括減少 3%或 1.9 萬平方呎的酒店樓面，撥作辦公室及商場用途，惟建議未獲規劃署支持，預計將遭城規會否決。

同時，政府擬在將軍澳第 137 區填料庫興建海水化淡廠，剛修訂《將軍澳分區規劃大綱圖》，將一幅逾百萬平方呎深水作業用地，劃作海水化淡廠用途。

資料來源: 香港經濟日報

日期: 2016 年 6 月 7 日