

九龍城重建 擬供應 2300 伙住宅



九龍城區鴻福街、啟明街及榮光街 3 個市建局重建項目，連同私人發展項目，預計未來有逾 2300 伙新供應。

富有歷史風俗特色的九龍城，區內鴻福街、啟明街及榮光街 3 個市建局重建項目，計劃以小社區模式並行發展，連同私人發展項目，預計未來有逾 2,300 伙新供應。

自舊啟德機場停用搬離後，區內工商業活動慢慢減退，政府積極推動鼓勵舊樓林立的九龍城區逐步重建發展。除預料第二季將有多幅啟德新發展區住宅及商貿地接連推出招標外，市建局早前亦籌備利用小社區發展模式，加快區內 3 個項目的重建步伐。

市建局 3 項目 擬小社區發展



市建局初步建議斥資約 100 億元，將地盤劃為 3 個發展群組，現時均為住宅「甲類」用途，地盤面積共 9.52 萬平方呎，可建約 1,360 個單位，涉及住宅樓面約 65.88 萬平

方呎，主要為中小型戶，料部分日後或用作「樓換樓」用途，以低層商業及零售平台形式，提供超過 13 萬平方呎商業樓面。整個項目預期最快於 2025 至 2026 年完成。

當中以鴻福街及銀漢街項目規劃較大，地盤面積 5.3 萬平方呎，擬建單位數目 750 伙。為保留社區小舖風貌及增加可建商業樓面，會加建一個大型的地下社區停車場，提供泊車位、上落客貨處和旅遊車泊位，滿足區內居民及市民的生活需求，同時可減少其餘項目須預留建造停車場出入口的空間，呈現區內理想的街道景觀。

另外，將拓展一條連貫榮光街、啟明街、鴻福街、銀漢街，以及環安街延伸而至的新道路網絡，改善區內交通道路狹窄的現況，為該區迎來全面社區規劃。

區內地皮劃小區 降重建難度

市建局九龍城重建發展項目資料

項目	① 鴻福街及銀漢街 發展項目	② 鴻福街及啟明街 發展項目	③ 榮光街 發展項目
地盤面積(萬/平方呎)	5.3	2.8	1.4
可建總樓面(萬/平方呎)	44.2	23.6	11.3
住宅樓面(萬/平方呎)	36.8	19.7	9.4
擬建單位(個)	750.0	320.0	290.0
商業樓面(萬/平方呎)	7.4	3.9	1.9

至於在私樓發展方面，鄰近土瓜灣木廠街、馬頭角道等交界地皮亦劃作 4 個小「綜合發展區」，以降低收購及重建難度，預計可為區內提供約 549 萬平方呎商住樓面。受惠的包括傅老榕家族等人士前東方紗廠重建項目，獲批以分兩期發展，提供共 979 伙，住宅樓面約 67.81 萬平方呎，以及近 10 萬平方呎商業樓面。

區內舊樓林立，亦吸引不少發展商收購重建。如資深投資者盧華等相關人士，早前以總收購價約 1.85 億元併購啟德道 49 至 55 號全數業權，地盤佔地約 3,220 平方呎，重建商住樓面約 2.9 萬平方呎。

未來九龍城將有多項重建項目啟動發展，預計將帶來煥然一新的面貌。

資料來源: 香港經濟日報

日期: 2016 年 6 月 15 日