

規劃地政及工程事務委員會
檢討中區海旁（包括添馬艦舊地）規劃小組委員會

2007年3月8日會議的跟進項目

(a) 在毗鄰中環碼頭的海濱地區已進行的優化工程項目

為推動政府的政策目標，創造一個富活力的海濱，我們計劃沿中環渡輪碼頭興建一條連綿的海濱長廊，這海濱長廊大部分已建成。中環二號及三號碼頭天台，已提供休憩用地，而中環七號及八號碼頭則設有公眾觀景層，方便公眾享用海濱。為讓行人更方便到達海濱，一條連接中環三號碼頭與國際金融中心第二期的行人天橋經已建成。當局現正興建另一條行人天橋連接中環七號及八號碼頭到腹地及現有的行人天橋網絡。

2. 此外，土木工程拓展署正根據綠化總綱圖合約，在毗鄰中環渡輪碼頭的海濱地區進行優化工程，包括：

- (i) 沿海濱長廊現有的花槽更新及增添樹木／植物；
- (ii) 在電力支站及巴士總站附近種植樹木／灌木；
- (iii) 在碼頭外的坑槽種植新樹木，此工程預計於 2007 月 4 月展開；以及
- (iv) 優化連接國際金融中心第二期及中環三號碼頭現有行人天橋上的栽種植物，此工程將於 2007 年 4 月初竣工。

3. 在未來的發展項目中，政府會繼續進行適當的優化計劃。

(b) 共建維港委員會就中區海旁（包括有關的兩幅用地）規劃的討論的會議紀錄摘錄

4. 共建維港委員會於下列會議討論中區海旁的規劃（會議紀錄只有英文本，載於英文回覆的相關附件）：

- (i) 2005 年 11 月 24 日舉行的第 9 次會議；及
- (ii) 2006 年 7 月 26 日舉行的第 12 次會議。

(c) 若不落實計劃在該兩幅商業用地的發展，請確定 P2 路的闊度可否縮減

5. 位於中環填海區內的 P2 路，將會是一條雙線雙程路，而在路口附近將作有限度的擴闊。P2 路的設計，是用作支援中環填海計劃第一、二及三期現有及計劃的發展。第一期的發展已如期落成啓用，這些發展包括現有機場鐵路車站、國際金融中心第一及二期、四季酒店和中環渡輪碼頭等。雖然在規劃這三期發展的運輸基建時有顧及該兩幅商業用地，但是這些發展的規模很小，所產生的交通不會對支援這區發展的道路需求構成重要影響。即使撇除這兩幅用地，P2 路仍需興建，而它的規模（即路面闊度）亦不能縮減。

(d) 支持須在該兩幅用地預留土地作商業／酒店發展的有關數據

中區私人寫字樓發展的數據

6. 中區私人寫字樓的使用量及供應資料分別載於表一及表二。根據差餉物業估價署提供的數據，在 2003 至 2006 年期間，中區私人寫字樓的需求持續上升。截至 2006 年年底，中區私人寫字樓的整體空置率由 2003 年的 15.1%，下降至 2006 年僅有的 4.9%，而甲級寫字樓的空置率更低至 3.9%。至於中區私人寫字樓樓面的使用量方面，在 2003 年「沙士」過後，有持續上升的趨勢，尤其是甲級寫字樓。然而，預計在未來三年，中區寫字樓的新供應非常有限，而甲級寫字樓更見零供應。

7. 至於中區甲級寫字樓的租務情況，載於表三差餉物業估價署就 2003 年至 2007 年 1 月的資料顯示，「中區平均租金」及「上環／中區租金指數」均見上升趨勢。中區甲級寫字樓的租金上升，反映該區供應短缺。

8. 以上數據顯示，中區寫字樓的未來供應量，將不足以應付可見的需求，而市場對甲級寫字樓的需求尤其殷切。在中區預留適量的土地作未來的商業寫字樓發展，對維持中區商業中心區的持續發展及香港作為國際金融中心的競爭力是有必要的，有助支持香港的經濟發展。

中區酒店發展的數據

9. 政府一直留意酒店房間的供應情況。根據香港旅遊發展局的資料，如表四顯示，預計 2007 至 2009 年及其後，全港估計約有 12,000 個新酒店房間供應，但在中區的預計供應量卻非常緊絀（只有 23 個房間）。至於需求方面，本港的酒店入住率持續上升，而 2006 年的酒店入住率更高達 87%。

10. 隨著「個人遊」計劃實施及擴展，及各地旅客數字增長，旅客對不同類別的酒店需求將會增加。酒店房間的供求及價格是由市場主導，然而為推動旅遊業，政府有責任回應市場的需求和促進酒店發展。在中區預留土地作未來酒店發展，以支持香港的商業及旅遊業的增長是必需的。鑑於中環四至六號碼頭附近的土地隣近海旁及商業中心區，易於到達地鐵站及服務主要離島線的渡輪碼頭，香港旅遊發展局亦支持在該處預留土地作酒店發展。

表一

近年中區*私人寫字樓樓面面積使用量

截至	使用量(以平方米計算的總樓面面積)			空置率 (%)		
	甲級	其他	合計	甲級	其他	合計
2003 ¹	63,300	-1,900	61,400	15.2%	14.7%	15.1%
2004 ¹	90,700	27,300	118,000	10.8%	11.6%	11.0%
2005 ¹	131,500	24,300	155,800	6.5%	8.5%	7.0%
2006 ¹	66,000	22,500	88,500	3.9%	7.7%	4.9%

註：

* 中區包括差餉物業估價署在香港物業報告內所界定的小規劃統計區 121 至 124。

資料來源：

1. 根據差餉物業估價署提供的香港物業報告 2004 至 2006 及香港物業報告 2007 的初步數字。

表二

中區*私人寫字樓估計供應量

截至		寫字樓總樓面面積(平方米)		
		甲級	其他	合計
現有存貨	2006 ¹	2,122,500	749,600	2,872,100
預計落成日期	2007 ¹	0	0	0
	2008 ¹	0	2,000	2,000
	2009 ²	0	2,200	2,200
截至2009年的估計供應量		2,122,500	753,800	2,876,300

註：

* 中區包括差餉物業估價署在香港物業報告內所界定的小規劃統計區 121 至 124。

資料來源：

1. 根據差餉物業估價署提供的香港物業報告 2004 至 2006 及香港物業報告 2007 的初步數字。根據屋宇署發表二零零六年十月份資料月報內「已接獲展開工程通知的新建建築物」的數字。

表三

近年中區甲級私人寫字樓平均租金及租金指數

年 / 月	中區**平均租金 (每平方米月租(港元))	上環／中區租金指數 (1999=100)
2003	266	67.3
2004	290	72.0
2005	414	104.3
2006	496	127.0
	567	138.5
	573	143.7
	562	147.0
2007	622	154.8

註：

* 臨時數字

** 在不同時期的平均租金變化，可能是因為在兩個時段分析的不同物業的質素有所差異，而不應視之為該時段中在價值方面的整體變化。如要衡量在有關時期內租金的轉變，請參考租金指數。

資料來源：

1. 差餉物業估價署香港物業報告2004至2006
2. 差餉物業估價署香港物業報告—每月補編 二零零七年三月

表四

香港酒店估計未來供應量(截至二零零六年年底)

	全港		中區*	
	項目數目	房間數目	項目數目	房間數目
確定項目**				
2007	22	7,055	1	23
2008	8	2,165	0	0
2009 及其後	9	2,874	0	0
合計	39	12,094	2	23

註:

* 中區包括差餉物業估價署在香港物業報告內所界定的小規劃統計區 121 至 124。

** 以香港旅遊發展局“酒店供應情況－截至二零零六年十二月”所載資料作依據。