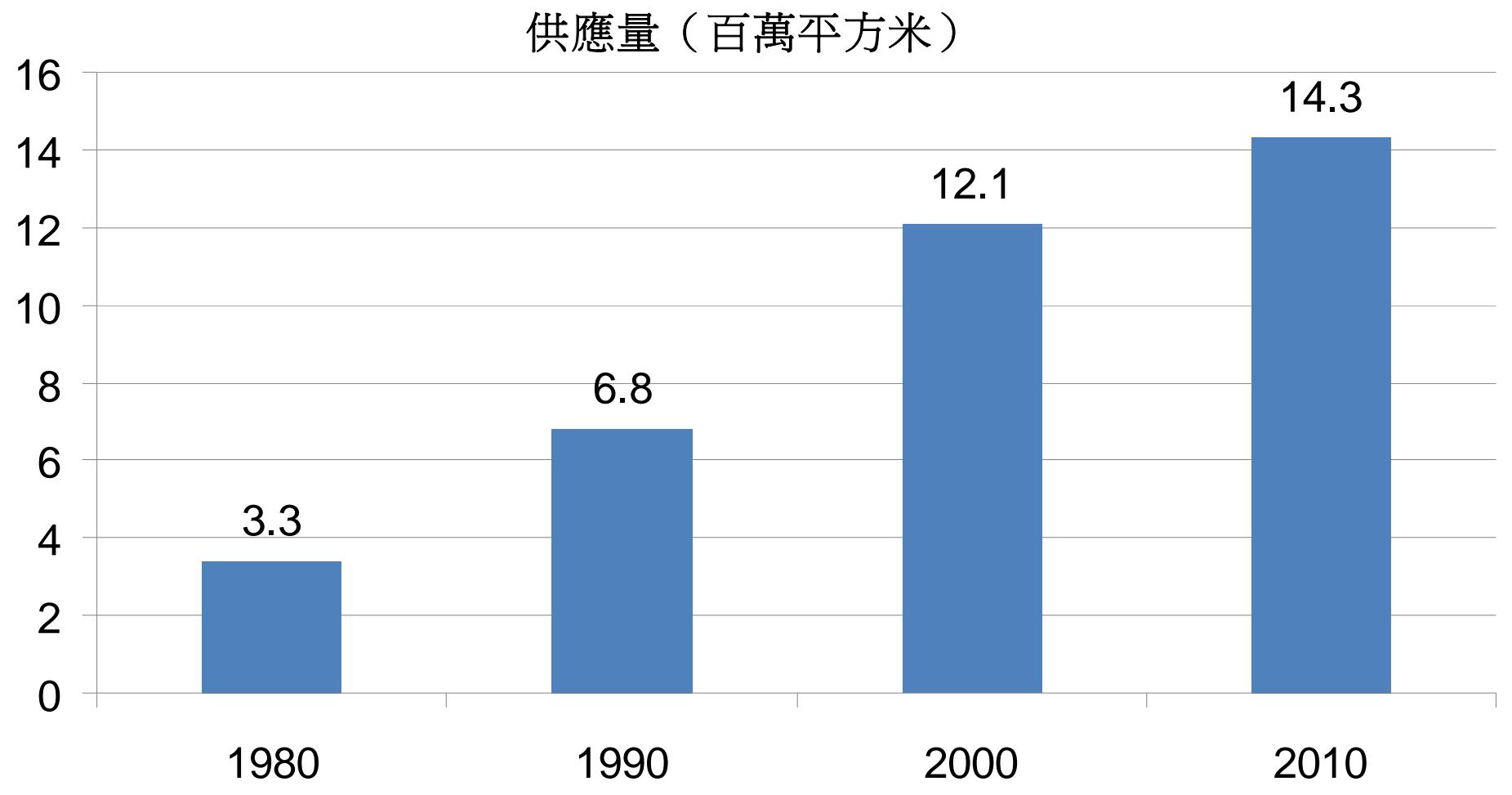


增加寫字樓供應 支持香港經濟發展

發展局
2011年12月19日

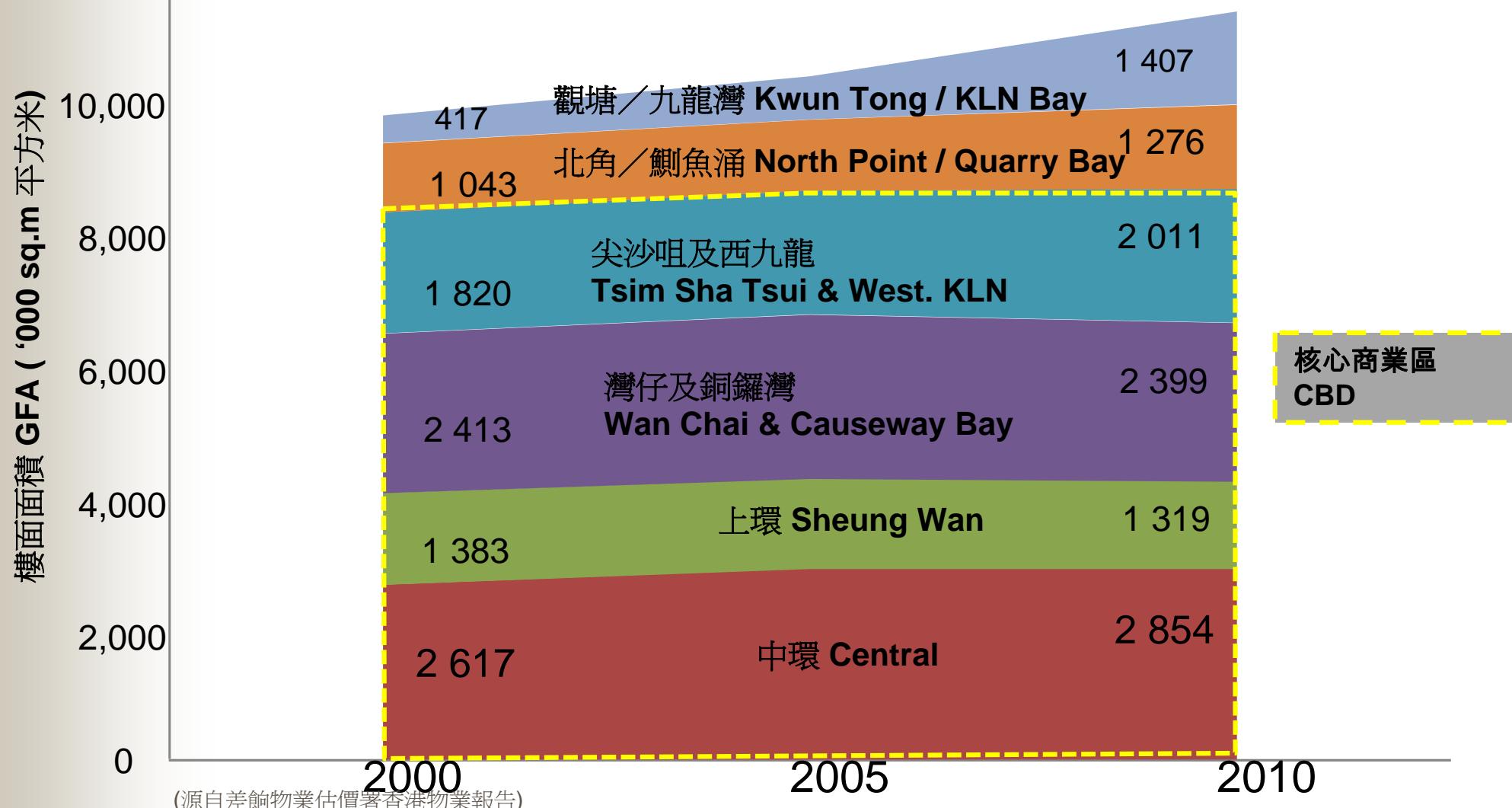
香港寫字樓發展：供應層面



(源自差餉物業估價署香港物業報告)

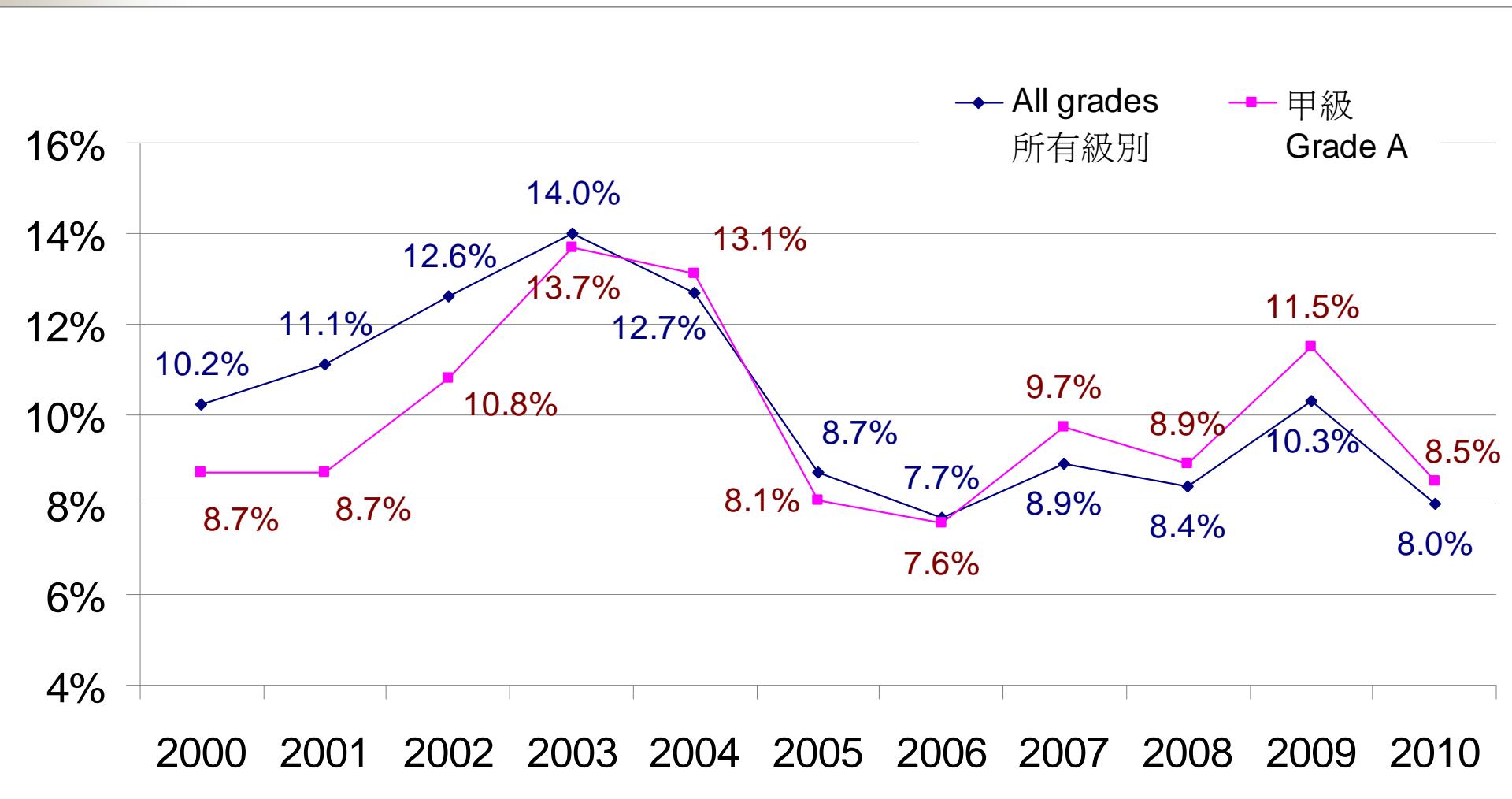
香港寫字樓發展：供應層面 (續)

過去10年（2000至2010年）核心商業區供應由820萬平方米升至860萬平方米(4.3%)，其間觀塘及九龍灣升幅達237%。



香港寫字樓發展：供應層面 (續)

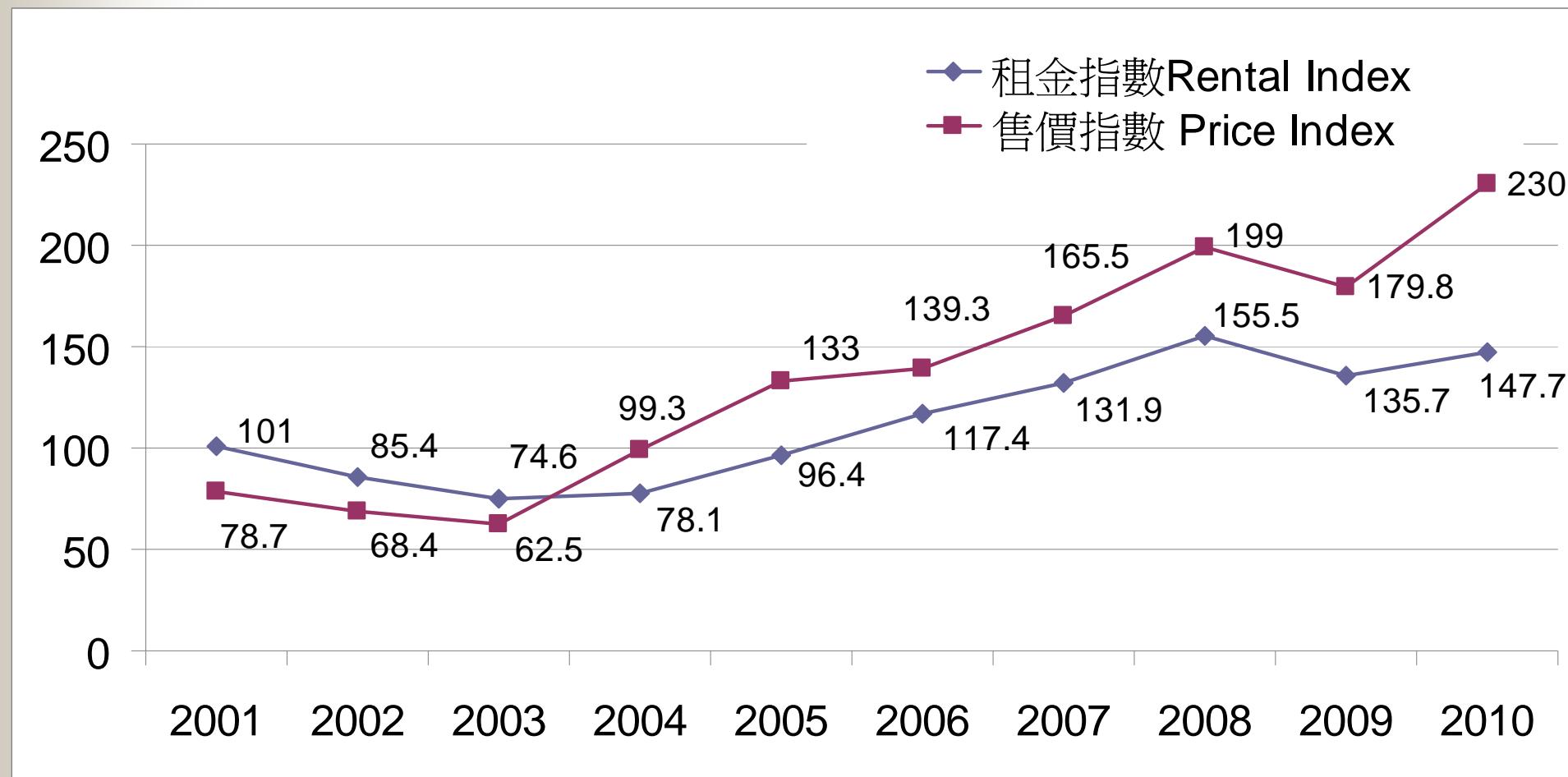
■ 寫字樓空置率



(源自差餉物業估價署香港物業報告)

香港寫字樓發展：供應層面 (續)

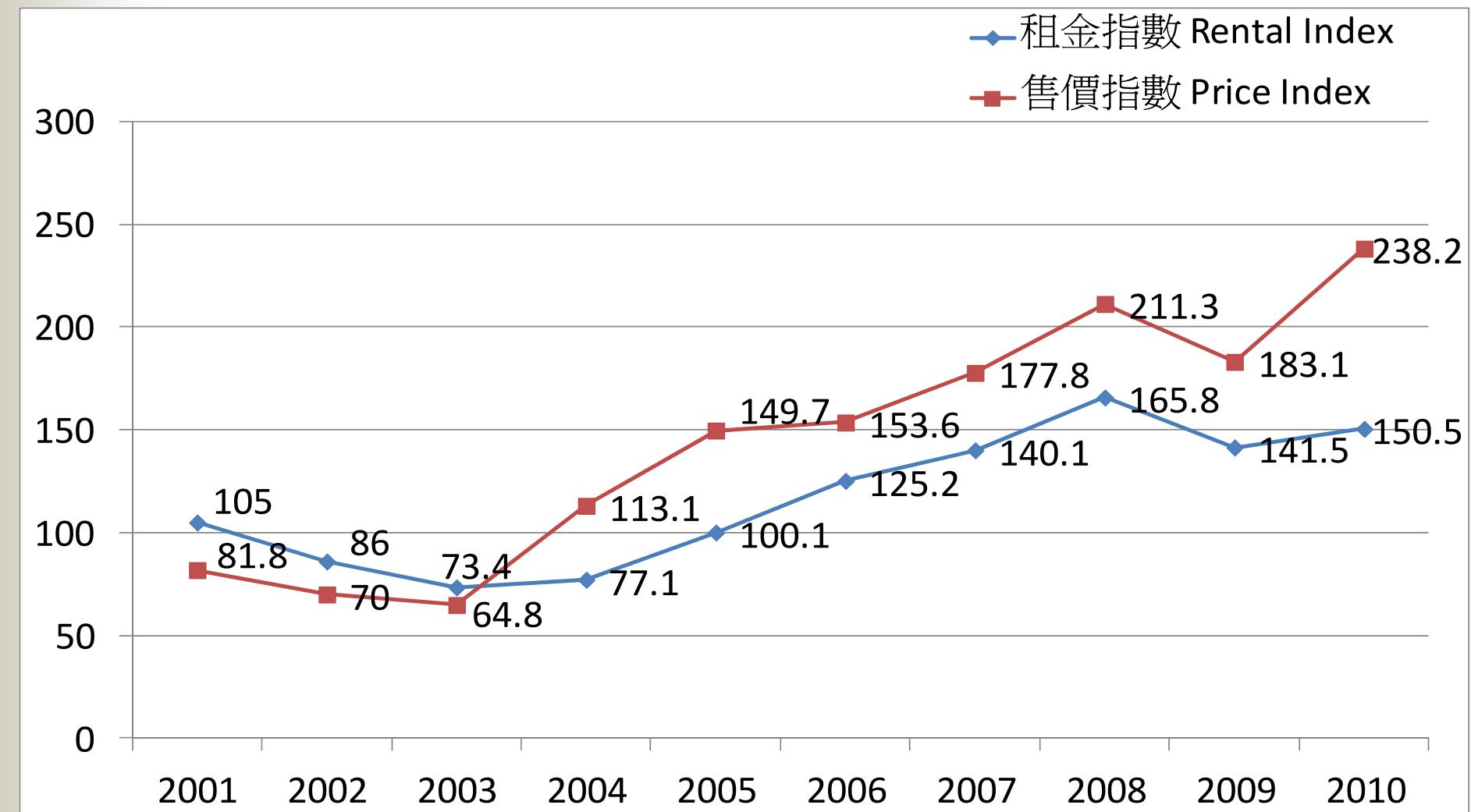
■ 寫字樓租金及售價指數



(源自差餉物業估價署香港物業報告)

香港寫字樓發展：供應層面 (續)

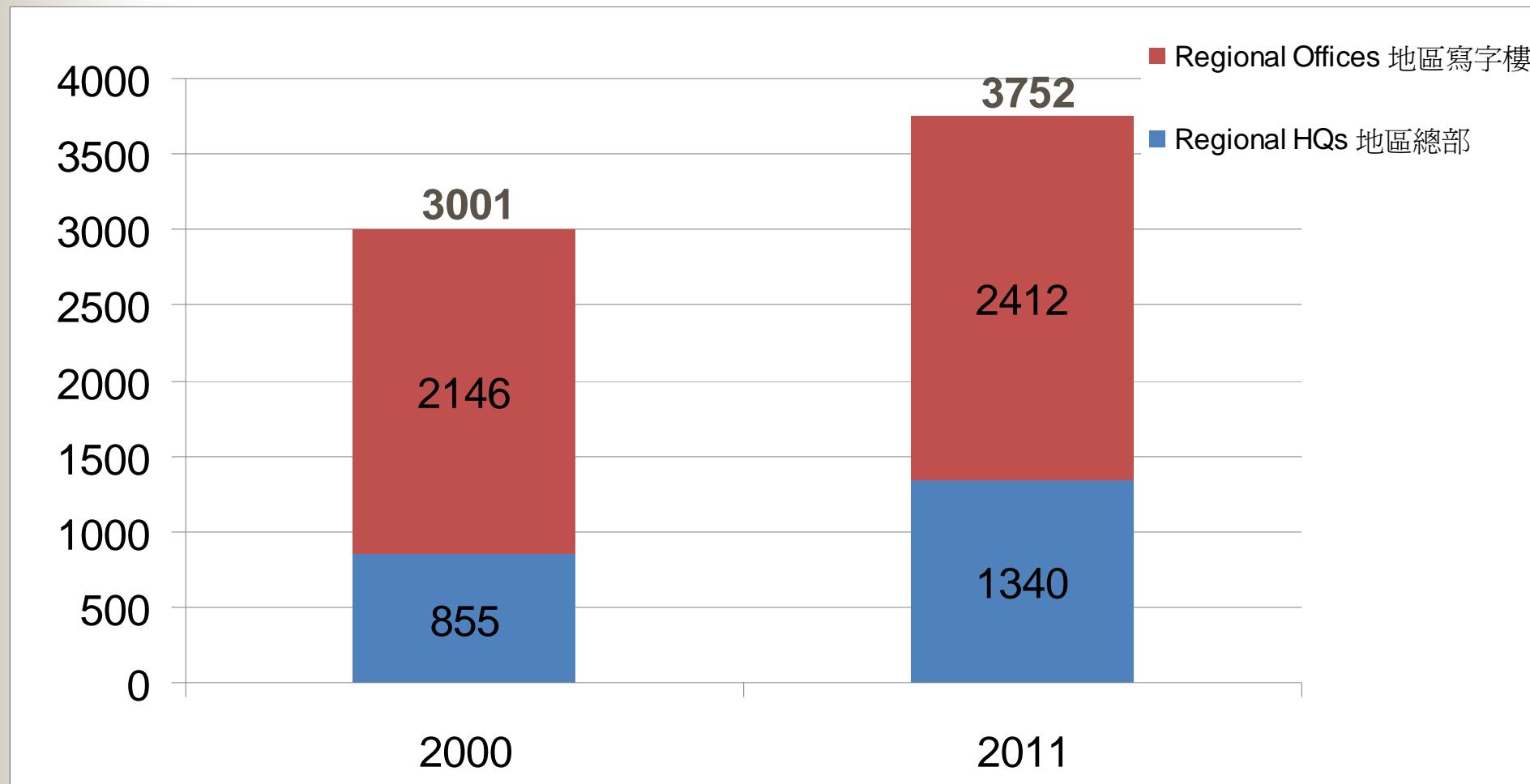
■ 甲級寫字樓租金及售價指數



(源自差餉物業估價署香港物業報告)

香港寫字樓發展：需求層面

■ 地區總部及地區寫字樓



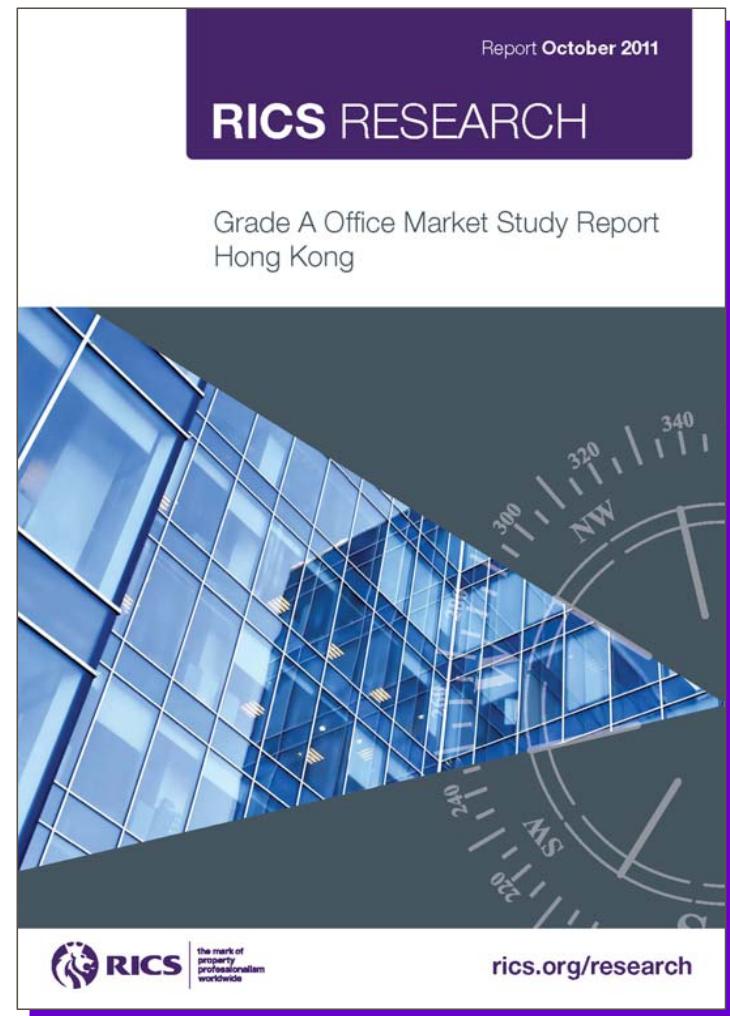
(源自: 代表香港境外母公司的駐港公司按年統計調查報告-政府統計處代表投資推廣署)

香港寫字樓發展：需求層面(續)

長期寫字樓需求

(RICS 香港甲級寫字樓市場研究報告，2011 年 10 月)

- 香港是世界上傑出的營商地點之一
- 香港位處亞洲心臟地帶，又是通往增長迅速的中國內地市場的門戶
- 香港成為區域樞紐乃建基於它的營商環境、地理和勞動人口/經濟結構等因素



香港寫字樓發展：需求層面(續)

與內地經濟緊密合作

- 隨著國家「十二五」規劃支持香港鞏固其作為國際金融、貿易、航運中心的地位，並發展成為國際資產管理及離岸人民幣業務中心
- 維持香港的地位和長遠發展，穩定而充足的優質辦公室供應至為關鍵



政府的承諾

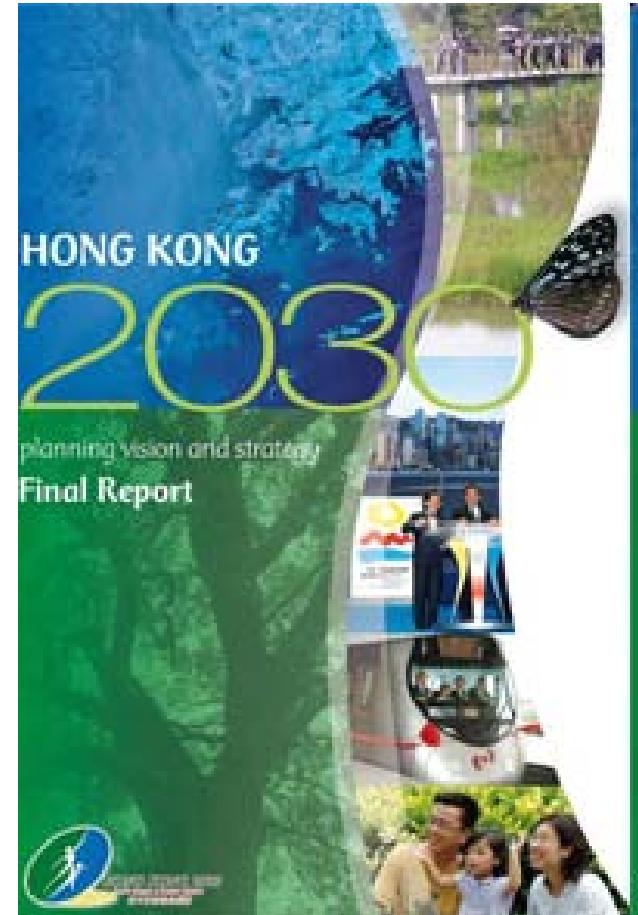
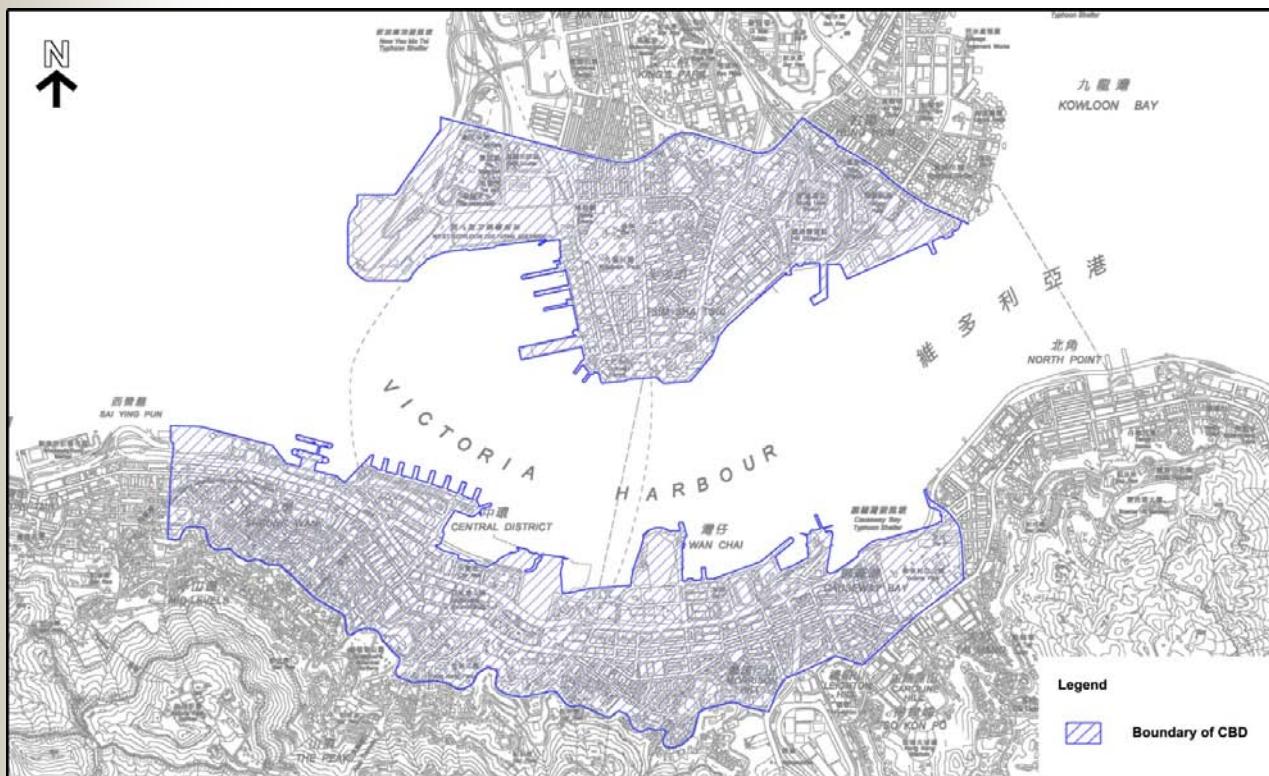
“「爲提升競爭力，我們必須維持穩定及足夠的甲級寫字樓供應，並更積極地進行土地用途規劃、城市設計和地區改善，以及提供更便捷的交通網絡，發展新的優質辦公室羣。」

(摘錄自財政司司長二零一一至一二年《財政預算案》))



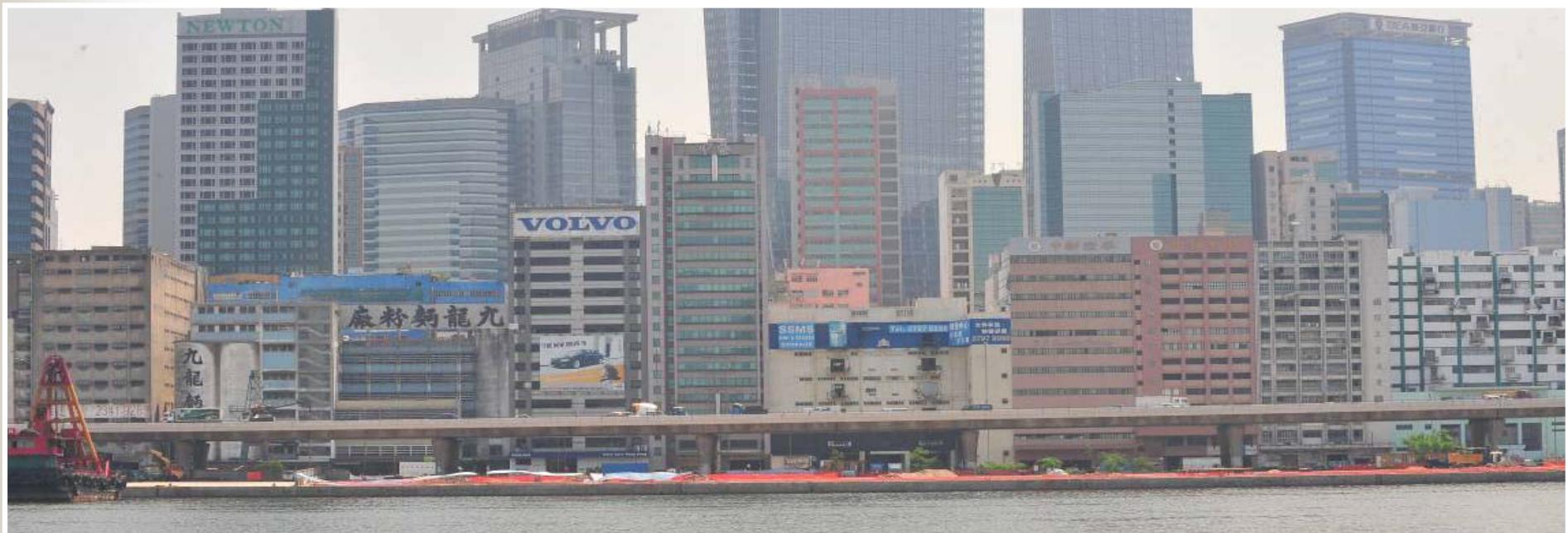
香港2030研究：辦公室發展策略

- 肇固核心商業區
- 政府辦公室遷離核心商業區
- 在核心商業區外發展辦公室樞紐



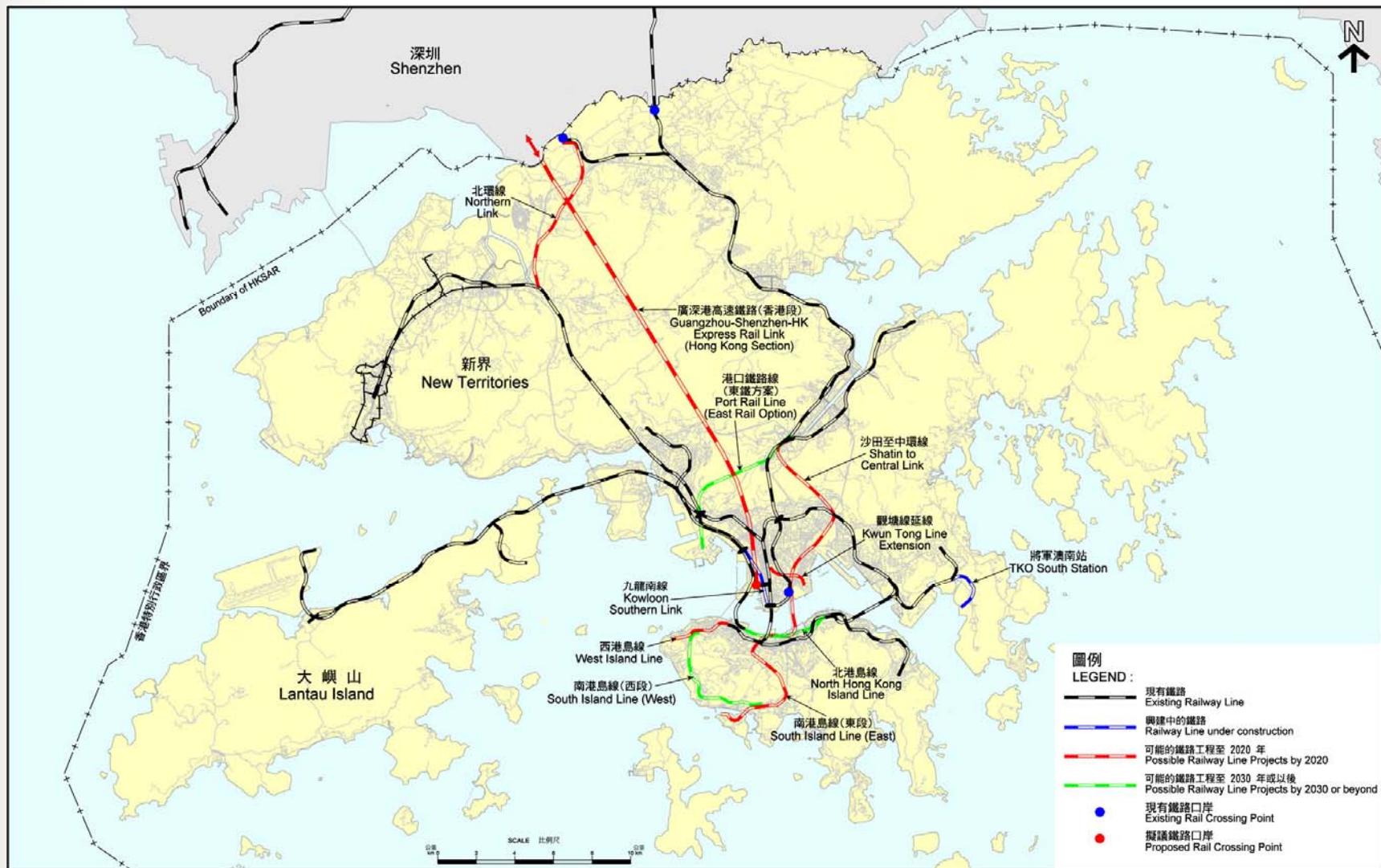
已採取的政策措施

- 城規會自2001年起把合適工業地區改劃為「商貿」地帶，促進轉型
- 自2010年4月推出的鼓勵活化工廈措施
- 主動出售商業/商貿用地



已採取的政策措施(續)

■ 投資運輸系統，加強商業區連繫



2011年3月12日發展局舉辦辦公室發展研討會，集思廣益

總體意見：

- 支持雙管齊下策略，鞏固現有核心商業區和創建新商業中心樞紐
- 期望政府採取更具策略性、積極和富有遠見的方針
- 促進公私營合作
- 一個成功的商業區須擁有良好的通達性、多元化設施和活動、高品質的建築、良好的配套和具吸引力的街道景觀



活化工業大廈 – 進展

- 截至2011年11月底，土地總署收到66宗活化工廈的申請。其中38宗已獲批核，包括10宗重建和28宗整幢改裝，共提供38萬平方米樓面作非工業用途
- 22宗申請正由地政總署處理
- 自2009年10月推出措施後，城市規劃委員會已收到30宗涉及工業大廈整幢改裝的規劃申請，其中的17宗規劃申請已獲城市規劃委員會批准——相比在新措施提出之前的5年內，只收到3宗同類申請，數目明顯增多。
- 中期檢討已於今年9月完成，其中包括推行多項優化措施和將截止申請日期延至2016年3月31日





土地供應

- 在2011-12年度首三季度，6幅商業/貿用地已經出售。當中3幅由政府主動出售，3幅由發展商成功從勾地表勾出。
- 上述商業/貿用地位於觀塘、九龍灣、沙田、紅磡及西貢，共可提供約300,000平方米總樓面面積。

起動九龍東

“「香港的傳統核心商業區已無法滿足經濟增長對寫字樓的需求，我們必須開拓另一個核心商業區——九龍東。」

摘錄自行政長官二零一一至一二年《施政報告》)



啓德機場和鄰近工業區

1960年代



九龍東(啓德發展區、觀塘
和九龍灣)

今日



起動九龍東的靈感來自： (1) 啓德發展提供的機遇

- 發展啓德成爲一個維港畔富有特色、朝氣蓬勃、優美動人及與民共享的社區
- 住用樓面面積: 約 2百萬平方米
- 非住用樓面面積: 約 2百萬平方米
- 住宅單位數目: 33 200個
- 人口: 89 800
- 休憩用地: 約100公頃
- 國際郵輪碼頭和旅遊中心



(1) 啓德發展提供的機遇^(續)

- 啓德發展首階段預計於2013年完成，當中包括郵輪碼頭大樓和首個泊位、公共房屋、區域供冷系統第一期
- 政府辦公室將遷往啓德發展區，首個政府聯用辦公室大樓（工業貿易大樓）涉樓面面積約為33 000平方米，預計在2014年完成
- 2010年3月成立啓德辦事處，加快實施步伐，提升規劃和建設效率



(2) 早着先機的私人重建及發展

- 一些私人發展商憑着敏銳的市場觸覺，把握時機，率先在九龍灣和官塘進行發展，興建了一些高級的商業大廈和購物中心。區內已有約140萬平方米的辦公室落成
- 重建提供規劃增益，例如建築物的界線移後、公眾藝術等



(2) 早着先機的私人重建及發展 (續)

- 在政府的協助下，私人發展商提出和出資在九龍灣興建一段全長550米的行人天橋系統



(3) 發展新商業區的海外經驗

巴黎拉德方斯(La Defense)



新加坡濱海灣 (Marina Bay)



倫敦金絲雀碼頭(Canary Wharf)

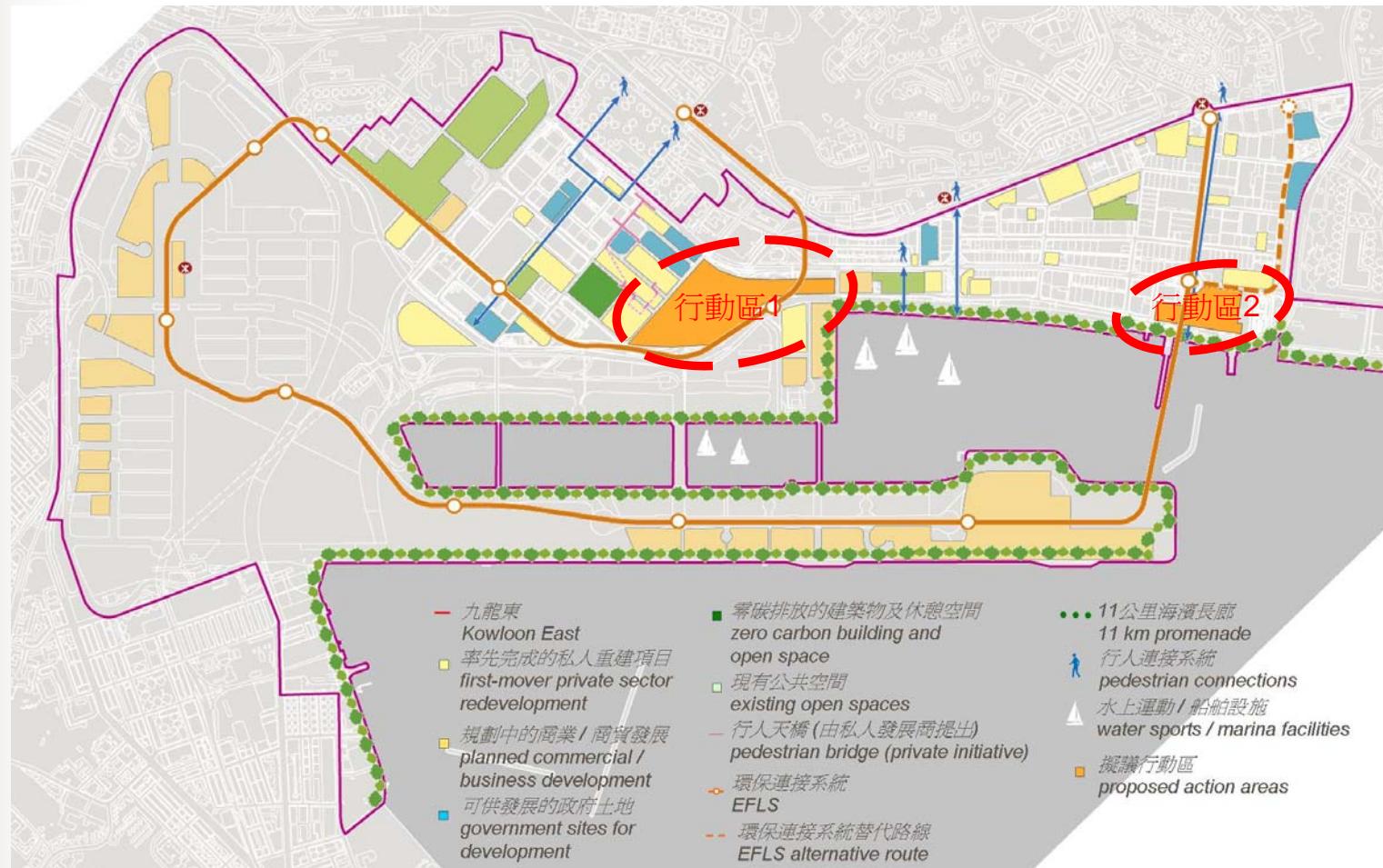




政府的措施 – (1) 檢討土地用途

■ 釋放劃為行動區的政府土地作發展

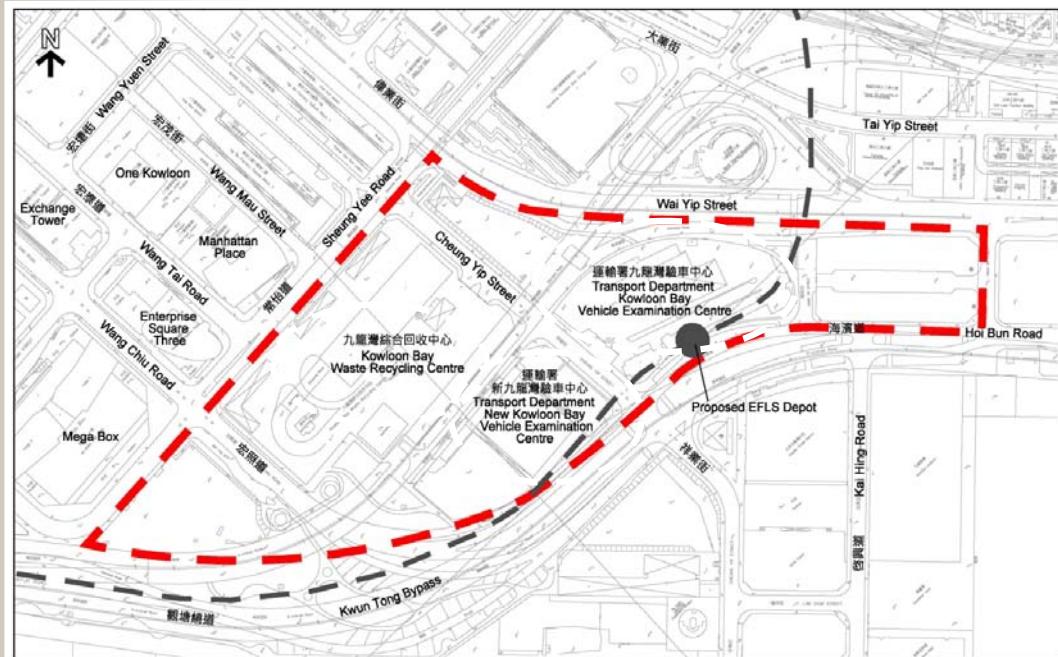
- 行動區1 – 海濱道重建地盤
- 行動區2 – 觀塘渡輪碼頭海旁發展地盤



政府的措施 – (1) 檢討土地用途 (續)

■ 行動區1 – 海濱道重建地盤

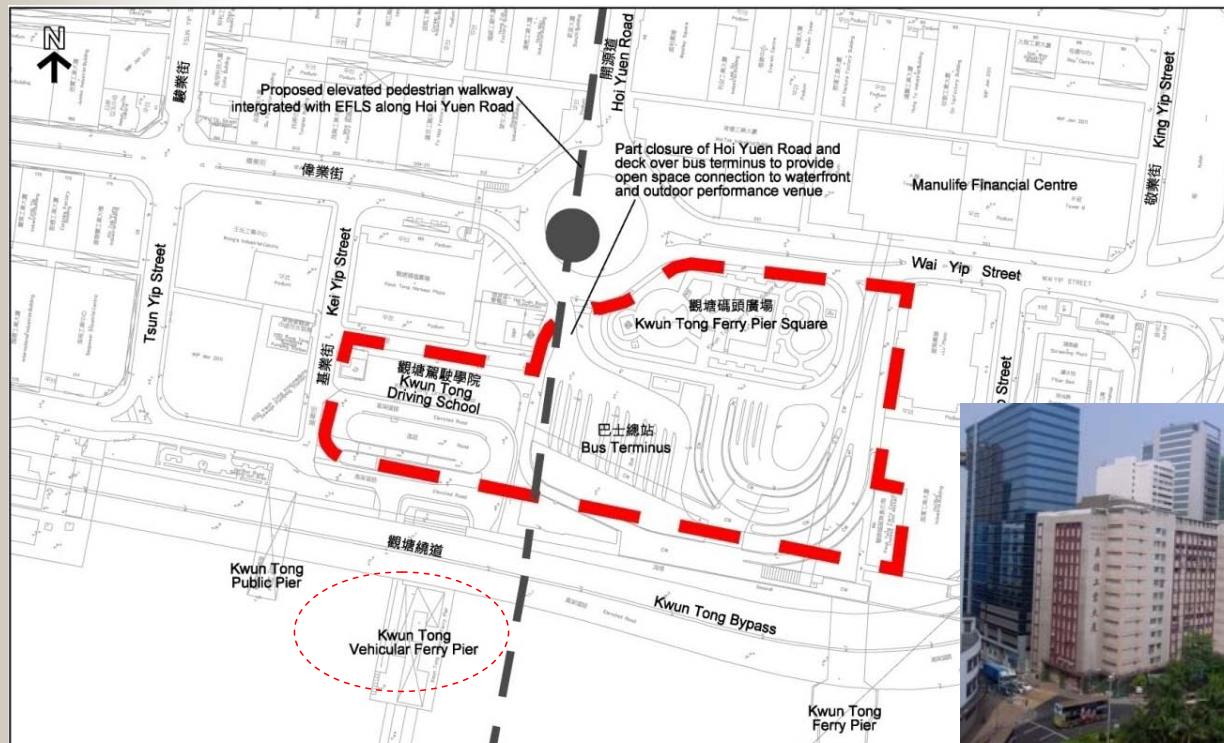
■ 我們建議把現有的廢物回收中心及驗車中心遷往其他地點，以騰出約6.4公頃的政府土地，發展成全新的活力樞紐和擬議環保連接系統車站，涉及的總樓面面積約為489,300平方米



政府的措施 – (1) 檢討土地用途 (續)

■ 行動區2 – 觀塘渡輪碼頭海旁發展地盤

■ 我們建議為巴士總站加設上蓋，以闢設公共休憩空間及戶外表演場地，並設有擬議環保連接系統的車站，涉及的總樓面面積約為83,500平方米

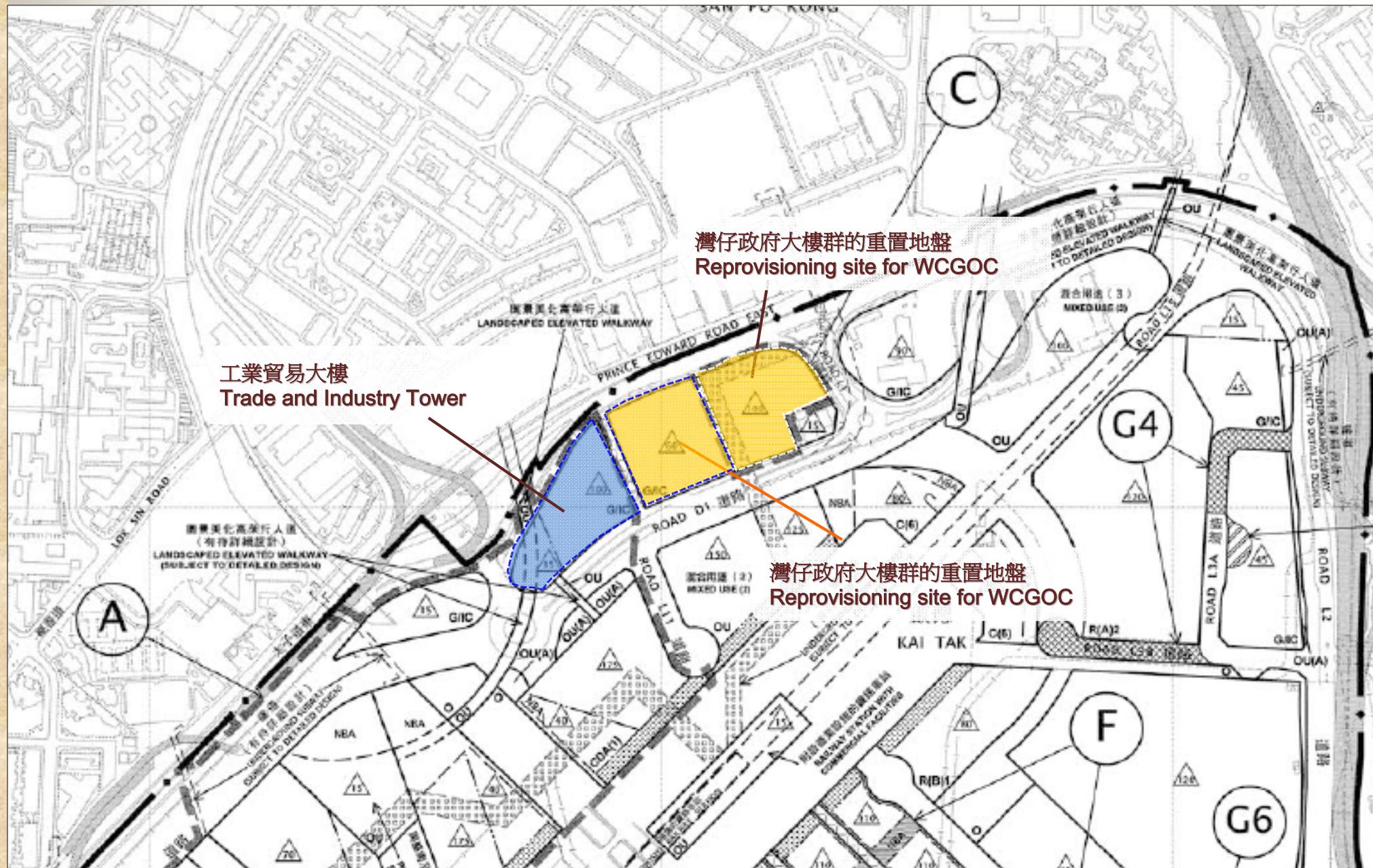


政府的措施 – (1) 檢討土地用途 (續)

- 釋放尚未全面發展的政府土地



政府的措施 – (2) 遷置政府辦事處至啓德



政府的措施 – (2) 遷置政府辦事處至啓德 (續)

在啓德發展區興建工業貿易大樓

- 樓高22層的大樓提供面積約32 400平方米的政府辦公室，供目前位於旺角工業貿易署大樓內和分散在租用私人物業的決策局／部門遷置
- 提供一個可容納450個座位、面積約600平方米的社區會堂
- 謄出位於黃金地段的旺角工業貿易署大樓，作較高增值用途
- 每年可節省約5,000萬元租金開支
- 在2012年1月展開擬建大樓的建造工程，以期在2014年12月完成



政府的措施 – (3) 促進連繫

- 啓德分區計劃大綱圖
 - 預留以鐵路為主的環保連接系統走線
 - 連接觀塘海旁、郵輪碼頭暨旅遊中心、跑道休閒區、都會公園、體育場館區和車站廣場
 - 成為啓德發展特色，提升整體對遊客的吸引力



政府的措施 – (3) 促進連繫^(續)

- 加強與九龍腹地的連繫
- 催化九龍灣及觀塘重新發展，轉化為一個核心商業區



政府的措施 – (3) 促進連繫 (續)

便捷區內連繫

- 連繫啓德商業/商貿發展區，擬議的兩個行動區及九龍東商業區
- 經現有地鐵線及沙田至中環線連繫其他商貿區
- 連繫主要旅遊景點/休憩用地，可產生協同效應



政府的措施 – (3) 促進連繫 (續)

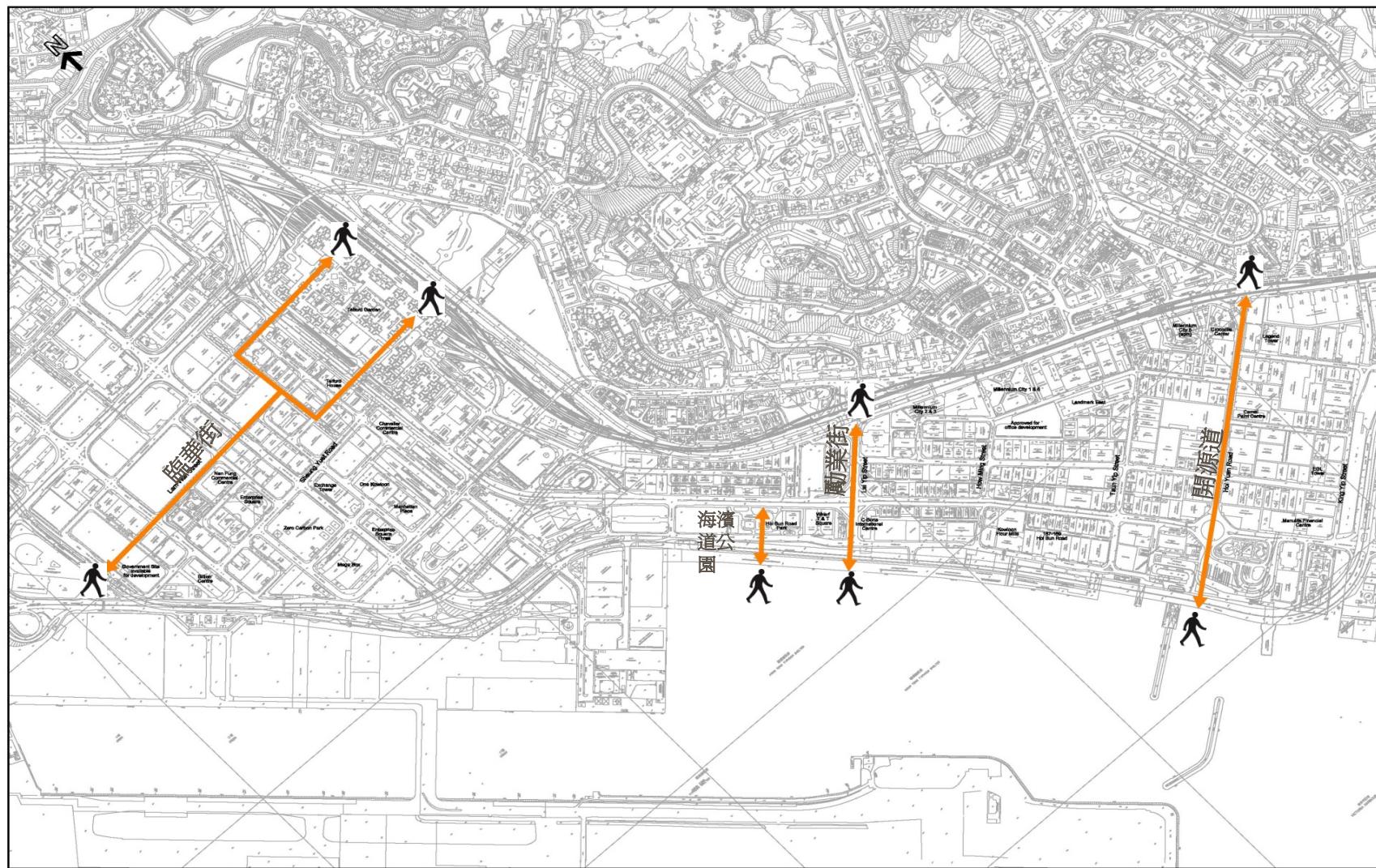
- 環保連接系統零碳排放、較柴油巴士節省能源
- 可成為香港特色，極具旅遊吸引力
- 全長約9公里，採用高架單軌列車，設12個車站
- 最早通車年期為 2023 年
- 過渡期安排：其他路面環保交通工具



構想圖

政府的措施 – (3) 促進連繫 (續)

■ 研究改善行人連接系統



政府的措施 – (4) 推廣多元化

- 行動區2建議設有藝術創作室、戶外表演場地及沿海濱食肆



政府的措施 – (4) 推廣多元化 (續)

- 觀塘避風塘可設水上運動/船舶設施
沿海濱道發展



— 九龍東
Kowloon East
▲ 水上運動 / 船舶設施
water sports / marina facilities



政府的措施 – (5) 創造新地標

- 設立一座零碳排放建築物及休憩空間於九龍灣的建造業議會訓練場地前址



政府的措施 – (5) 創造新地標 (續)

- 優化街道景觀及綠化設施

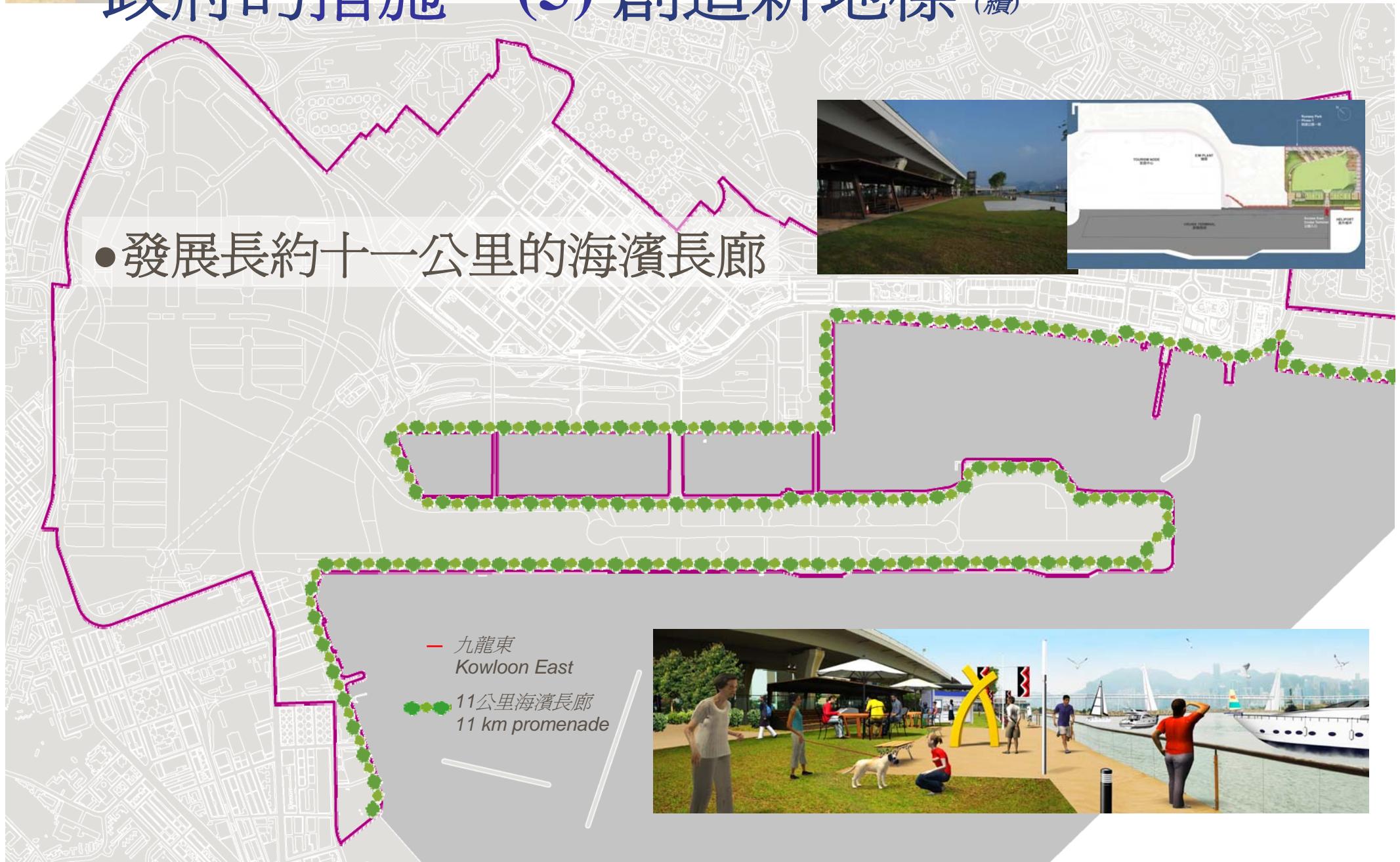
- 提升現有休憩空間

— 九龍東
Kowloon East
■ 現有公共空間
existing open spaces



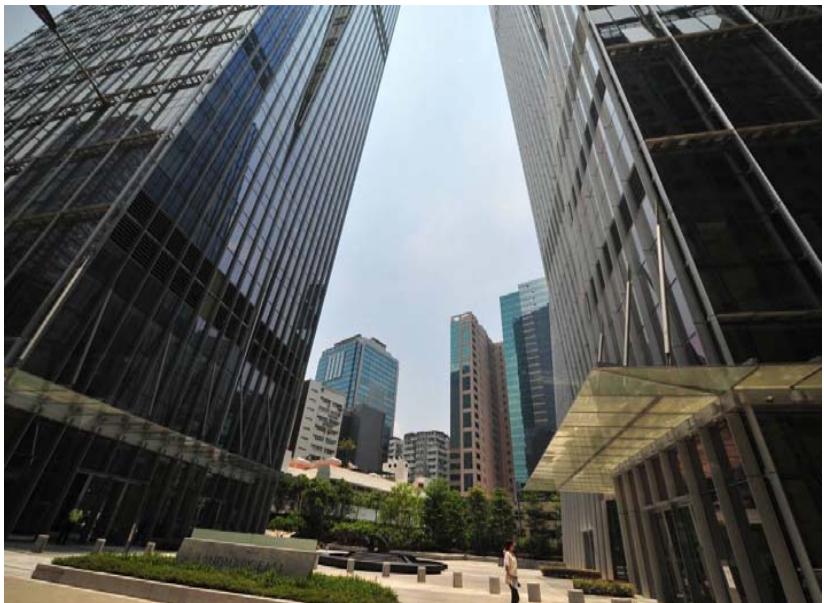
政府的措施 – (5) 創造新地標 (續)

- 發展長約十一公里的海濱長廊

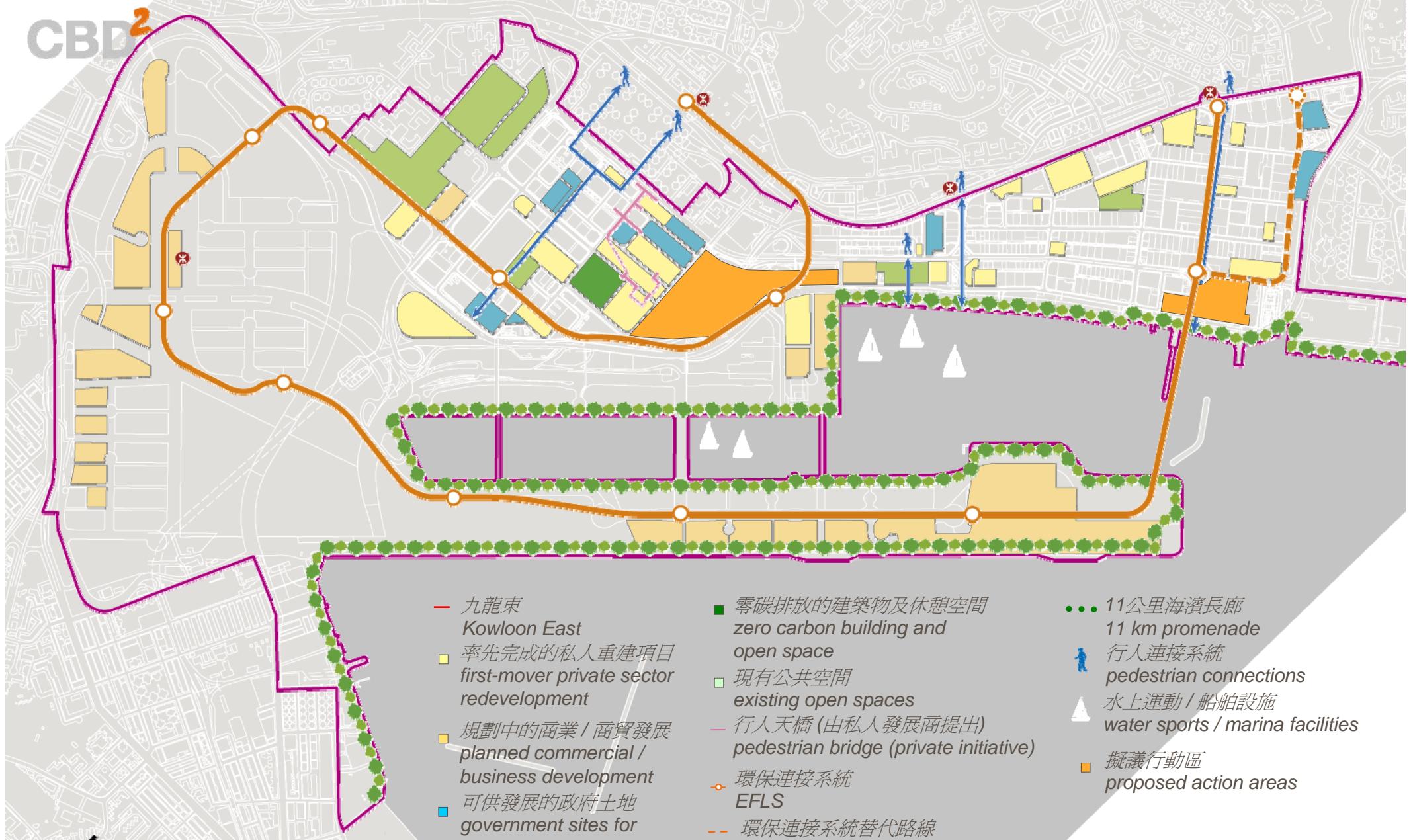


政府的措施 – (6) 促進私人機構發展

- 加快處理重建及活化工業大廈的申請
- 為私人機構的土地發展建議提供一站式諮詢服務
- 協調各政府部門的工作



CBD²



- 九龍東
Kowloon East
- 率先完成的私人重建項目
first-mover private sector redevelopment
- 規劃中的商業 / 商貿發展
planned commercial / business development
- 可供發展的政府土地
government sites for development

- 零碳排放的建築物及休憩空間
zero carbon building and open space
- 現有公共空間
existing open spaces
- 行人天橋 (由私人發展商提出)
pedestrian bridge (private initiative)
- 環保連接系統
EFLS
- 環保連接系統替代路線
EFLS alternative route

- 11公里海濱長廊
11 km promenade
- 行人連接系統
pedestrian connections
- 水上運動 / 船舶設施
water sports / marina facilities
- 擬議行動區
proposed action areas

Re-energizing 駛
九龍東

Kowloon East

九龍東

九龍東的發展潛力

- 增加四百萬平方米的樓面面積，包括：
 - 一百零六萬平方米的樓面面積來自啓德發展區；
 - 大概二百九十萬平方米的樓面面積來自九龍東，即是觀塘及九龍灣
- 加上觀塘、九龍灣現有的一百四十萬平方米的樓面面積，換句話說，九龍東最大潛力會提供五百四十萬平方米樓面面積，大概等於今日兩個中環，中環現有二百八十多萬平方米樓面面積



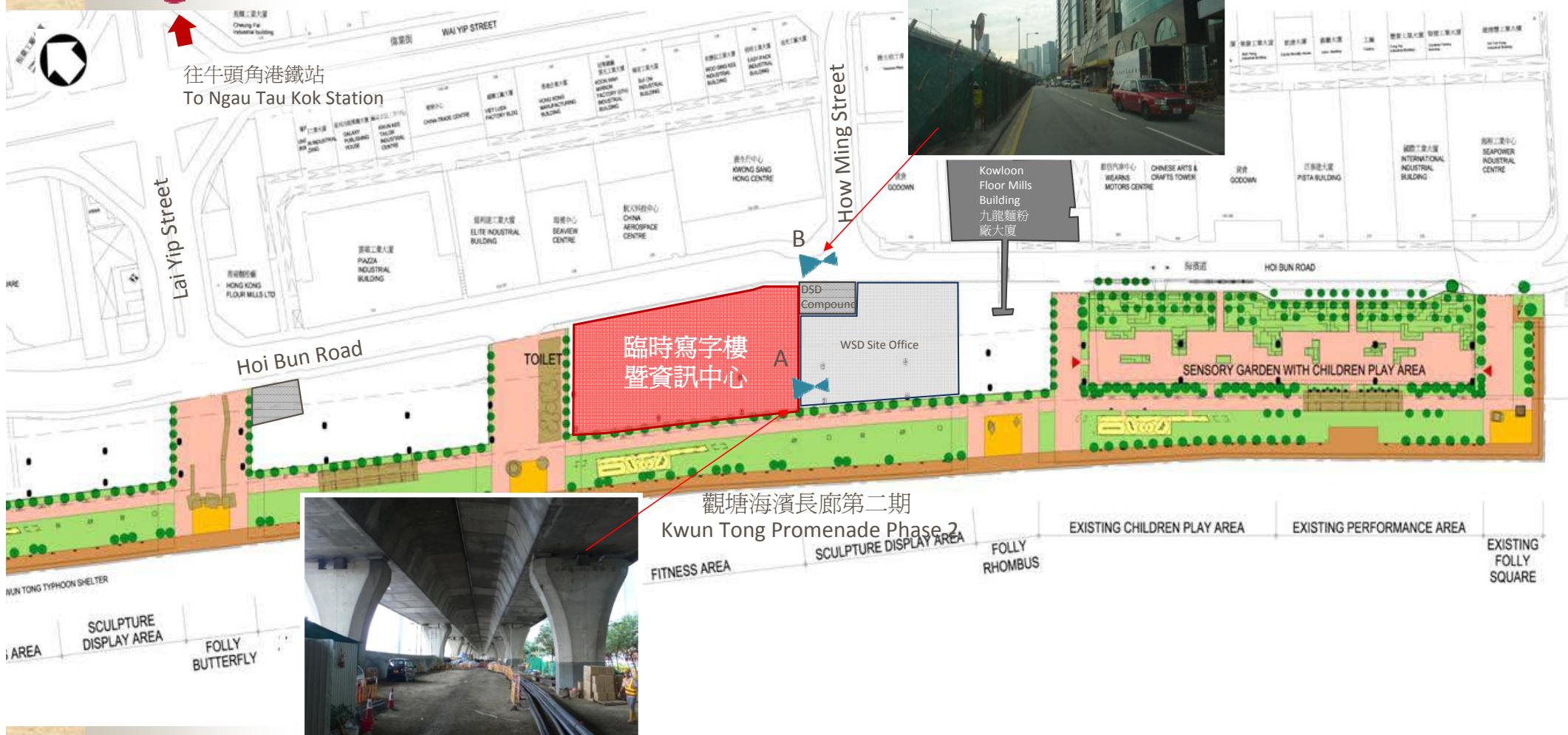
落實工作



我們計劃在發展局成立新的九龍東發展辦事處，由多類專業人士組成，負責督導和監察香港這項極為重要的策略性發展，致力實現九龍東願景。

在海濱道興建九龍東辦事處臨時寫字樓暨資訊中心

辦事處位置



在海濱道興建九龍東辦事處臨時寫字樓暨資訊中心^(續)

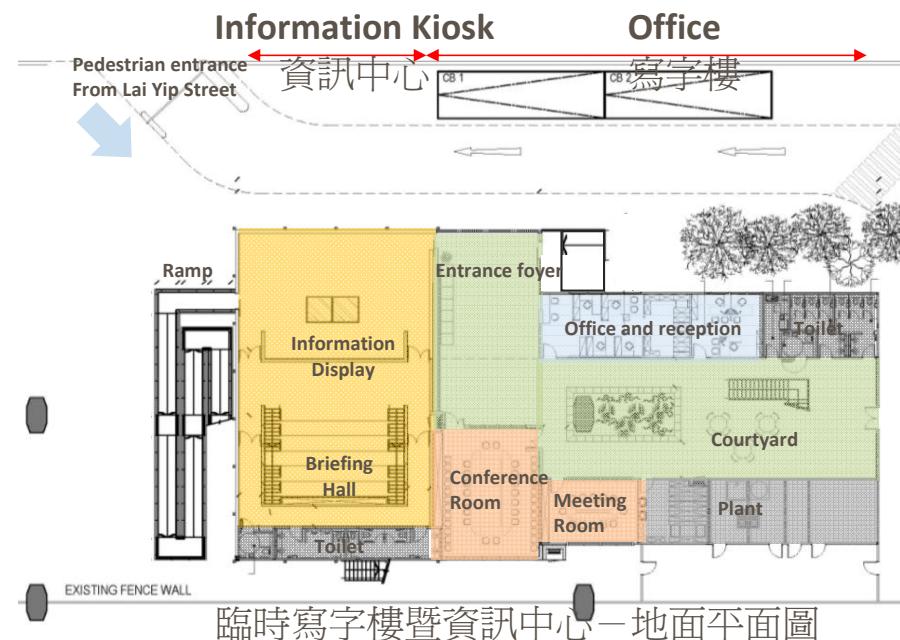
設計概念

■ 建築環境評估

- 以獲得BEAM Plus 鉑金級別認證為目標

■ 整體設計

- 設計與鄰近的環境融合
- 活化一幅在觀塘繞道高架行車天橋下未撥用的土地
- 將舊貨櫃箱循環再用
- 展示一個全新的廢物重用、減少廢物、廢物回收、循環再用之可持續設計概念
- 建構一個採用組件建築方式和具特色的臨時建築物





謝謝

