



從工廈活化到「起動九龍東」

發展局局長
林鄭月娥 女士

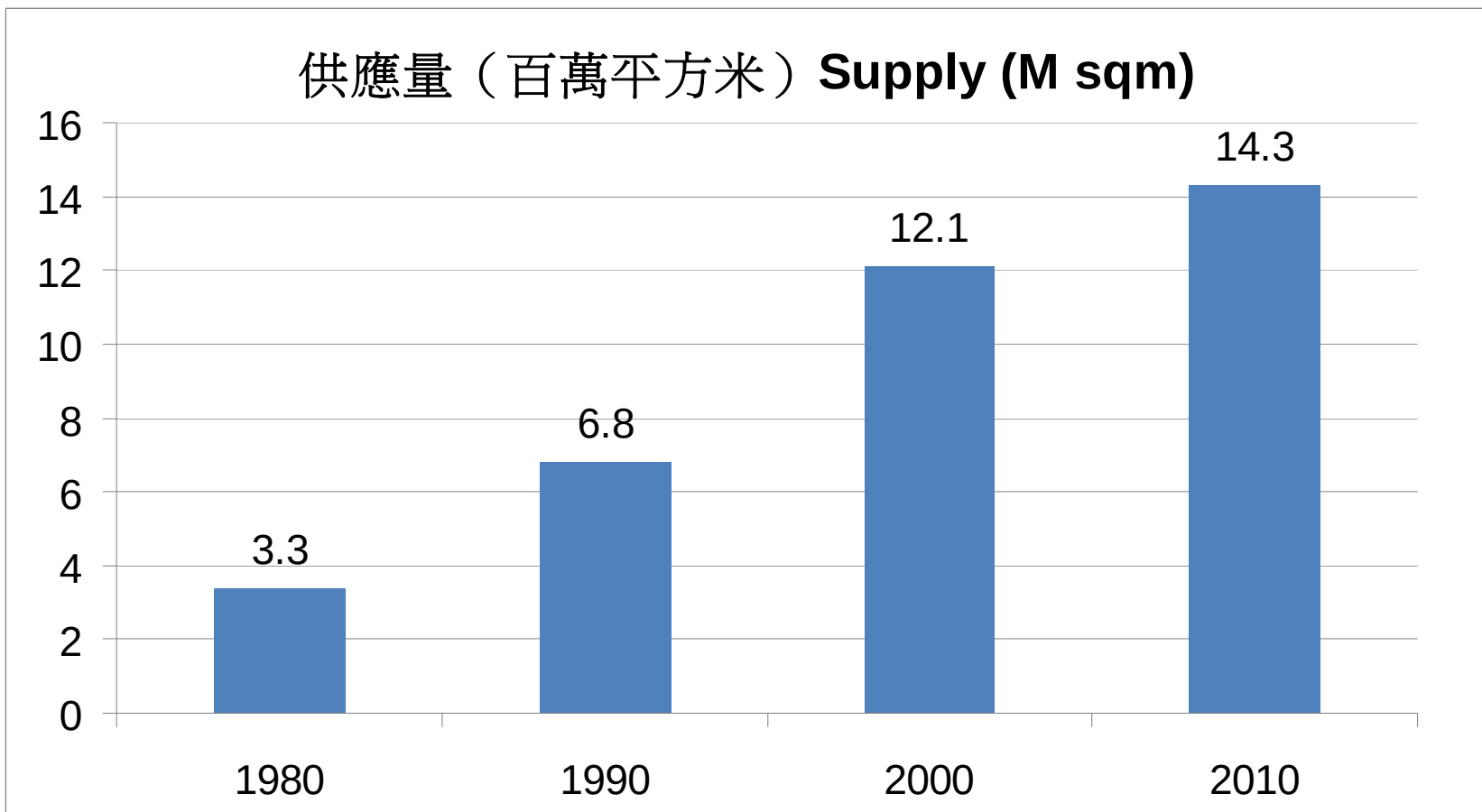
2012年4月27日

CONNECTIVITY
BRANDING
DESIGN
DIVERSITY

ENERGIZING
KOWLOON
EAST



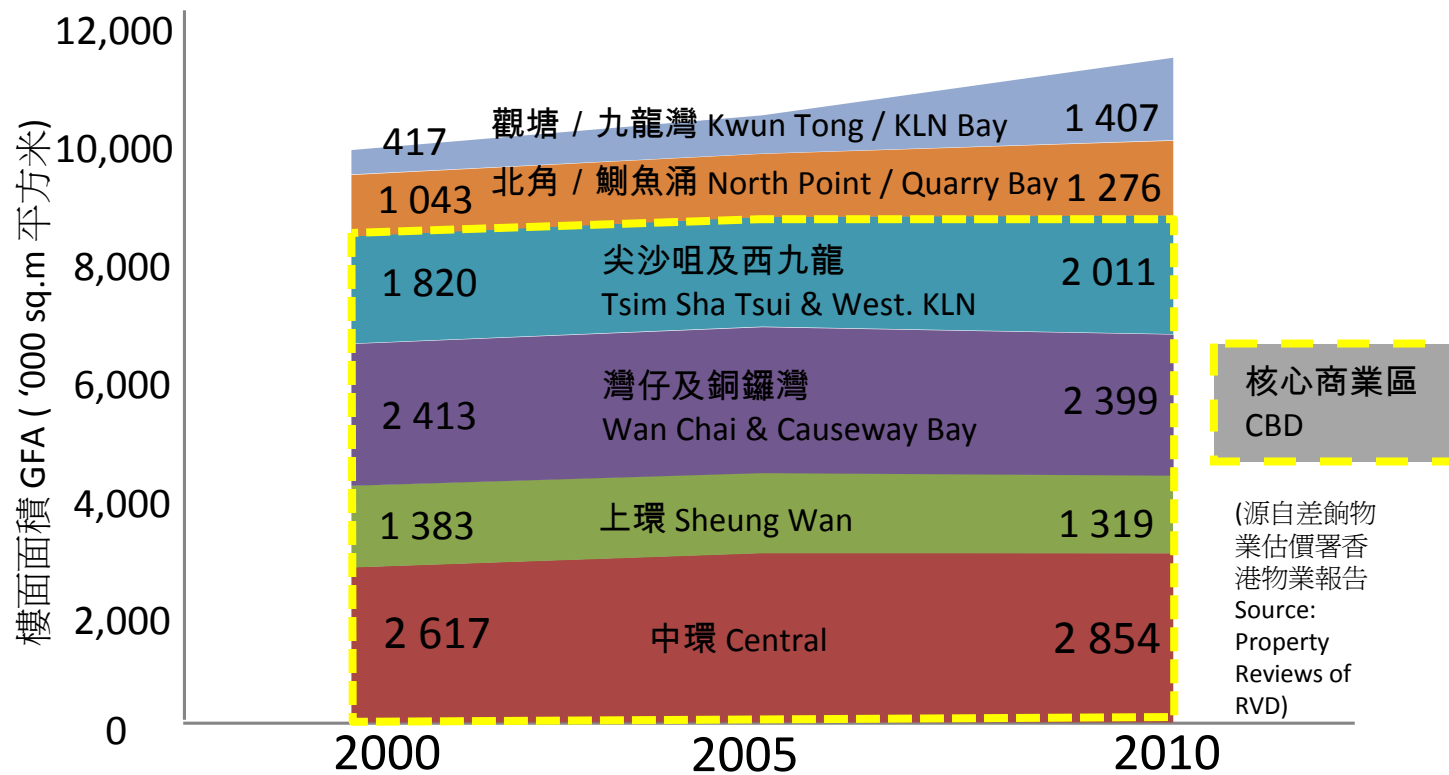
香港寫字樓發展：供應層面



(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)

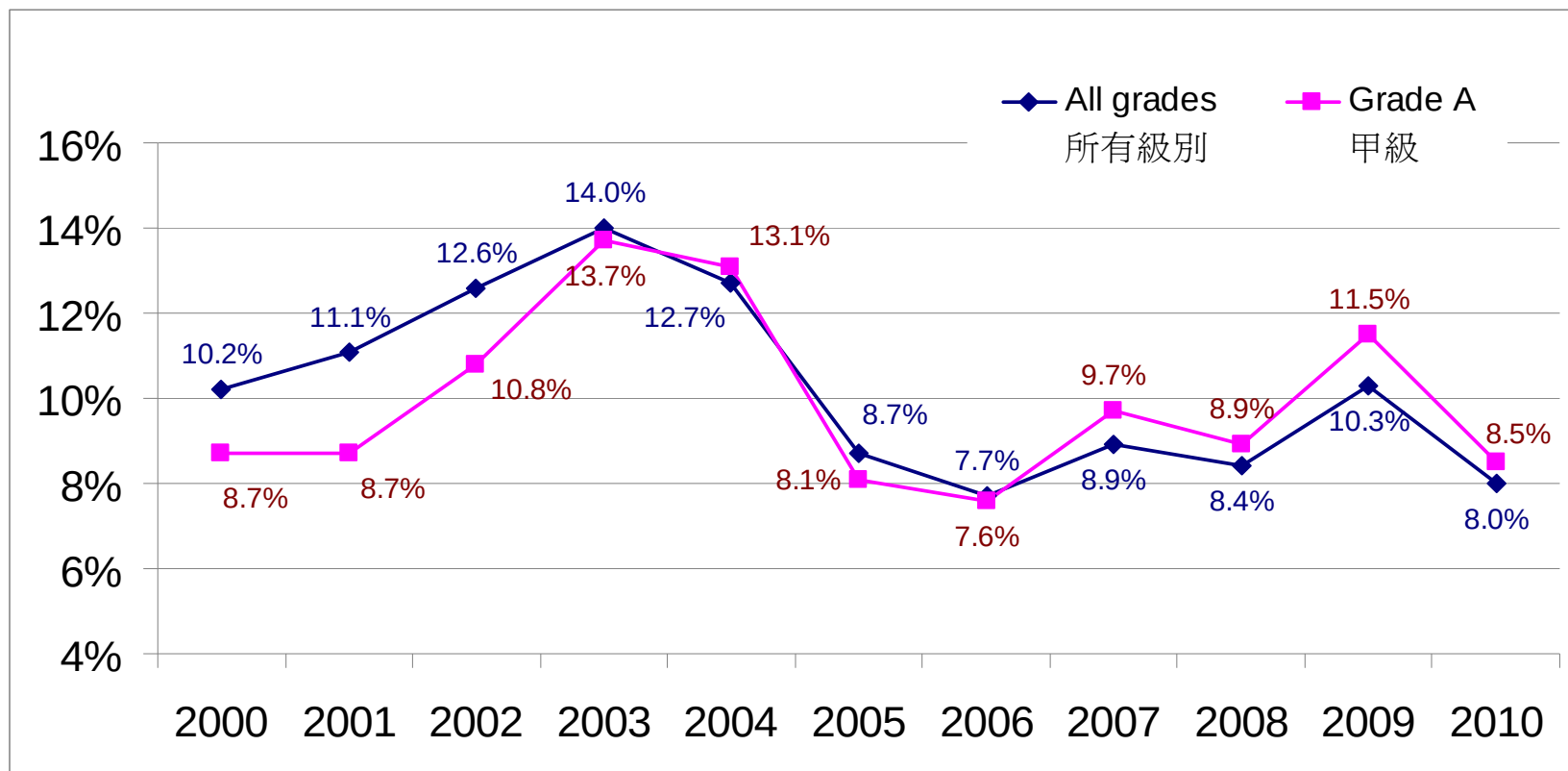
過去10年（2000至2010年）核心商業區供應由820萬平方米升至860萬平方米(4.3%)，其間觀塘及九龍灣升幅達237%。



(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)

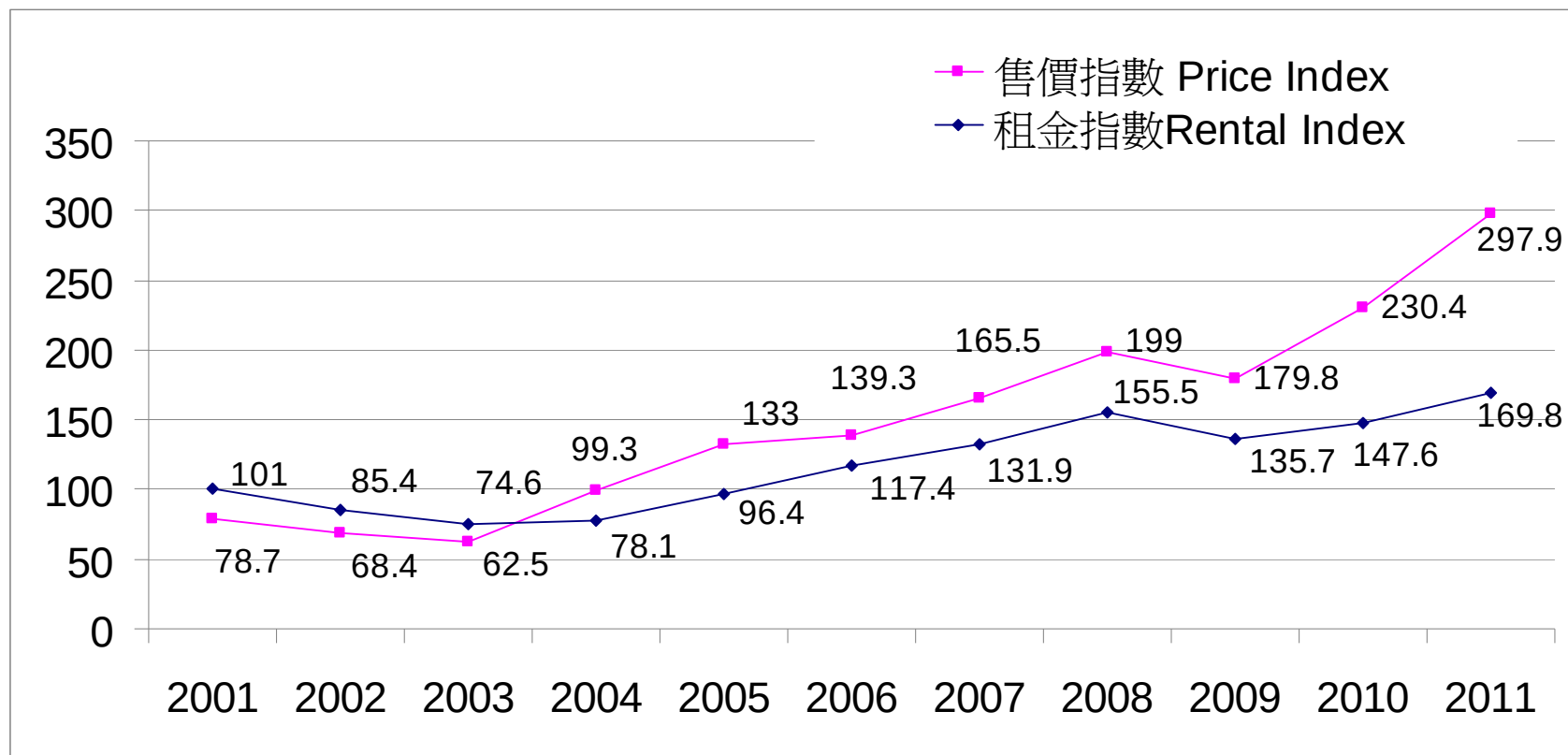
■ 寫字樓空置率



(源自差餉物業估價署香港物業報告 Source: Property Reviews of RVD)

香港寫字樓發展：供應層面 (續)

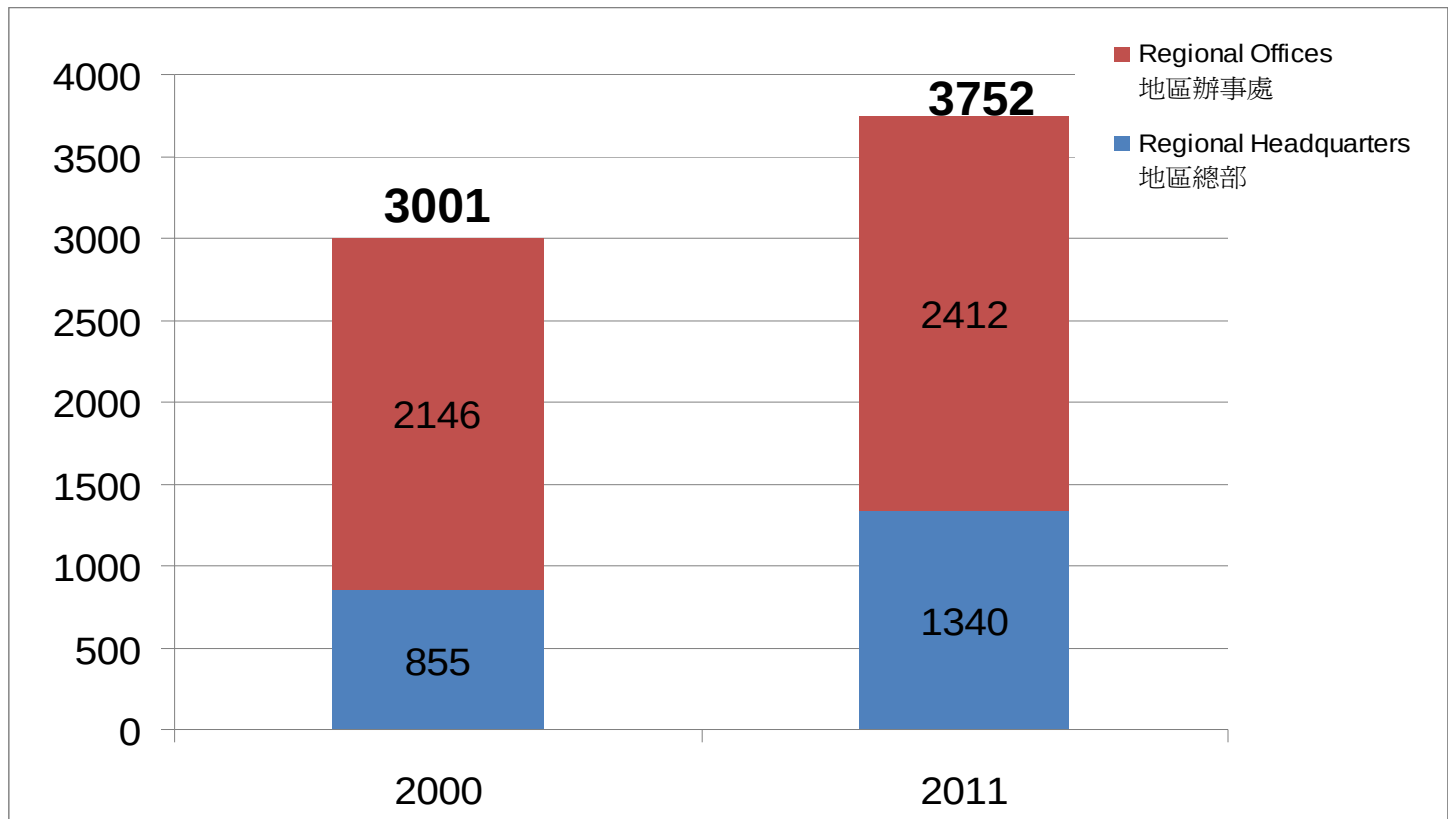
■ 寫字樓租金及售價指數



(源自差餉物業估價署香港物業報告 Source: Property Reviews of RVD)

香港寫字樓發展：需求層面

■ 地區總部及地區辦事處



(源自政府統計處《二零一一年代表香港境外母公司的駐港公司按年統計調查報告》)

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



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和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。



增加寫字樓供應

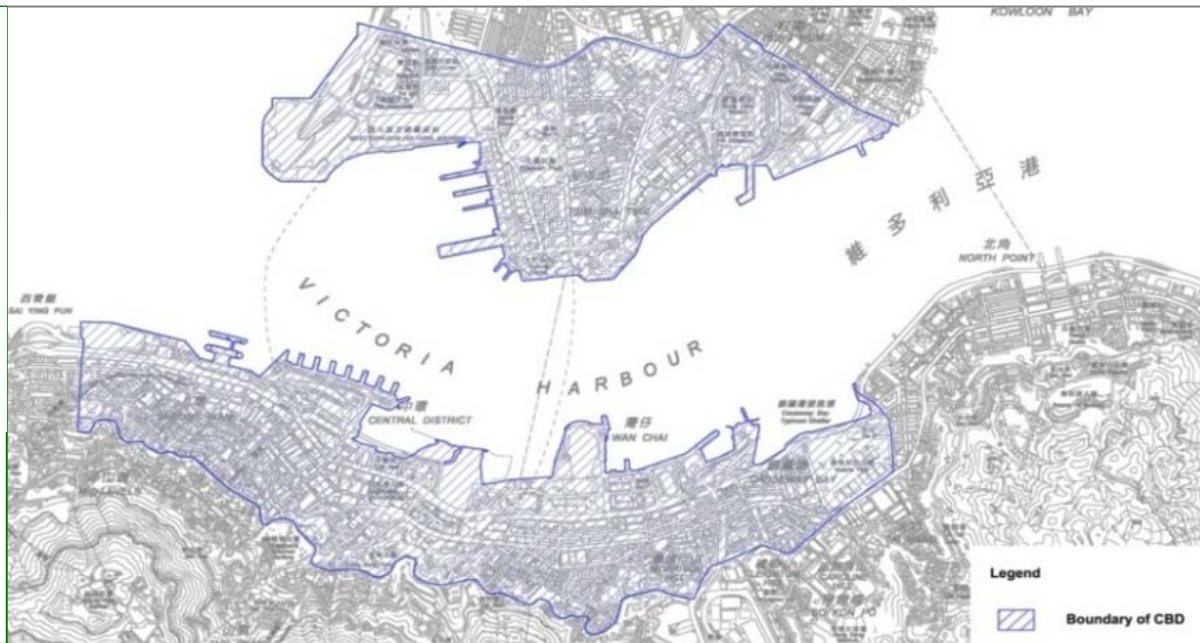
「為提升競爭力，我們必須維持穩定及足夠的甲級寫字樓供應，並更積極地進行土地用途規劃、城市設計和地區改善，以及提供更便捷的交通網絡，發展新的優質辦公室羣。」

(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

- 鞏固核心商業區
- 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2012年3月底，土地總署收到71宗活化工廈的申請。其中45宗已獲批核，包括34宗整幢改裝和11宗重建，共提供49萬平方米樓面作非工業用途
- 19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38宗涉及工業大廈整幢改裝的規劃申請，其中的23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2011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長三年至2016年3月31日

增加寫字樓供應

「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一二二年《施政報告》)



九龍東的發展潛力

九龍東(啓德發展區、觀塘和九龍灣商貿區)



啓德發展的機遇

- 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
- 首階段預計於 2013 年完成



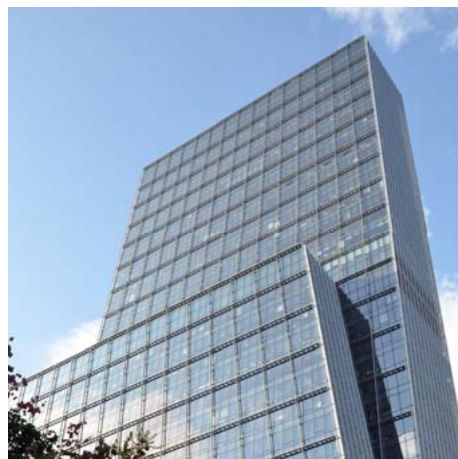
觀塘及九龍灣活化工廈的進展

- 觀塘及九龍灣有68公頃「其他指定用途」註明「商貿」地帶，於該地帶內的辦公室總樓面面積由2000年的40萬平方米升至2010年的140萬平方米。
- 截至2012年3月，地政總署已根據活化工廈措施，批出21宗位於觀塘及九龍灣的工廈整幢改裝或重建申請。這些工廈改裝或重建後的主要新用途包括辦公室、食肆、零售和服務行業，以及酒店。



率先在九龍東發展的辦公室

一些私人發展商憑着敏銳的市場觸覺，把握時機，率先在九龍東進行發展，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。



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



九龍東商業機構的統計調查

調查顯示：

- 約80%的商業機構位於工業大廈，但用作辦公室或辦公室相關的用途。
- 約80%位於工業大廈的商業機構在開始業務時已位於九龍東，但位於辦公室樓宇的，則有約60%為新成立的機構，包括約24%由商業核心區搬遷過來。
- 如果將來一定要搬遷，有超過90%的商業機構意願留在九龍東。



起energizing動

Kowloon East

九龍東



Design 設計

Connectivity 連繫

Diversity 多元化

Branding 品牌

CBD²



BRANDING
DESIGN
DIVERSITY

ENERGIZING
KOWLOON
EAST

概念大綱圖

Connectivity 連繫



Branding 品牌



Design 設計



Diversity 多元化



CBD²

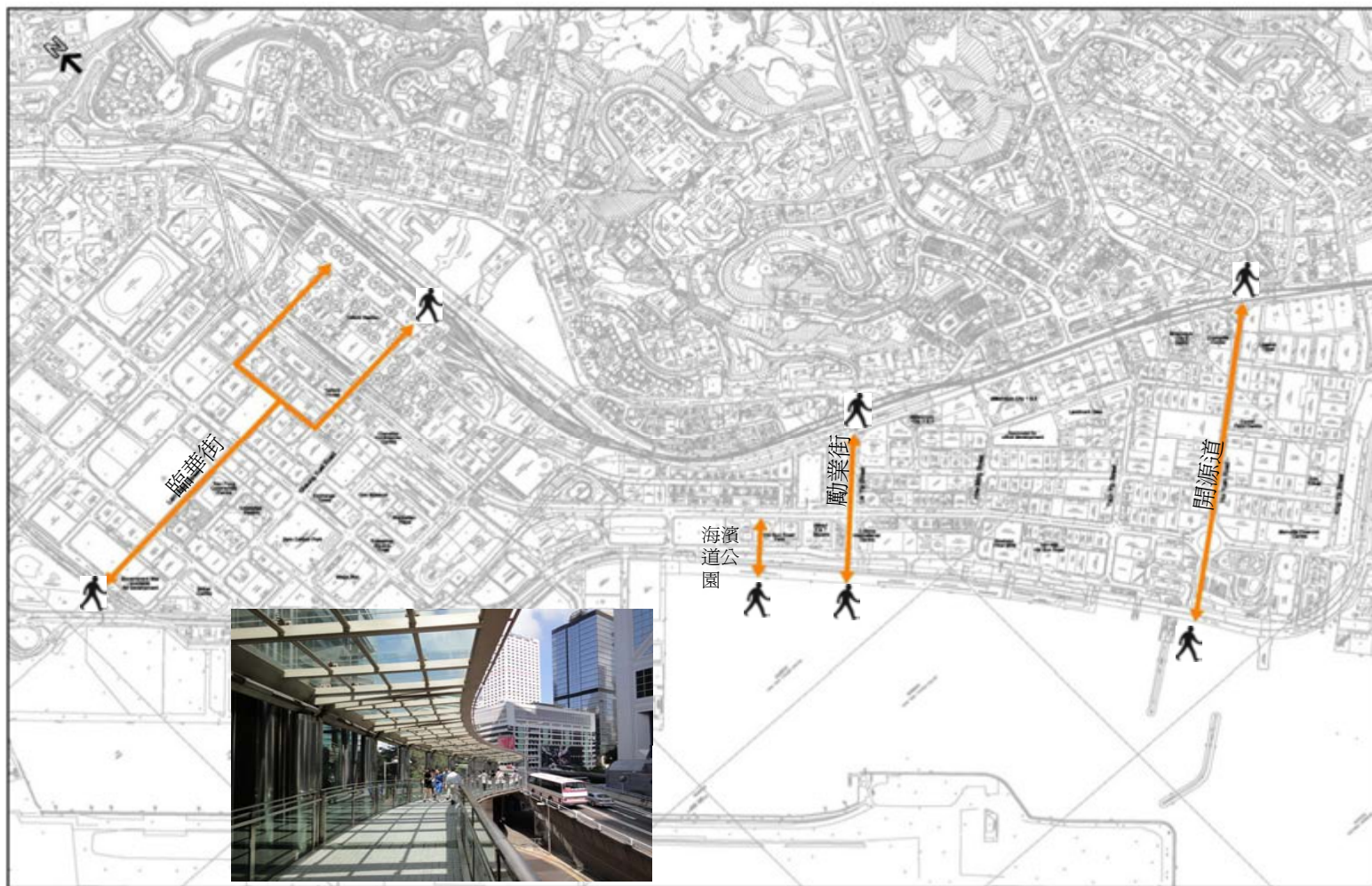
促進連繫

- 便捷區內外連繫
- 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
- 當局會於**2012**年初就單軌列車系統及其他環保連接系統方案諮詢公眾



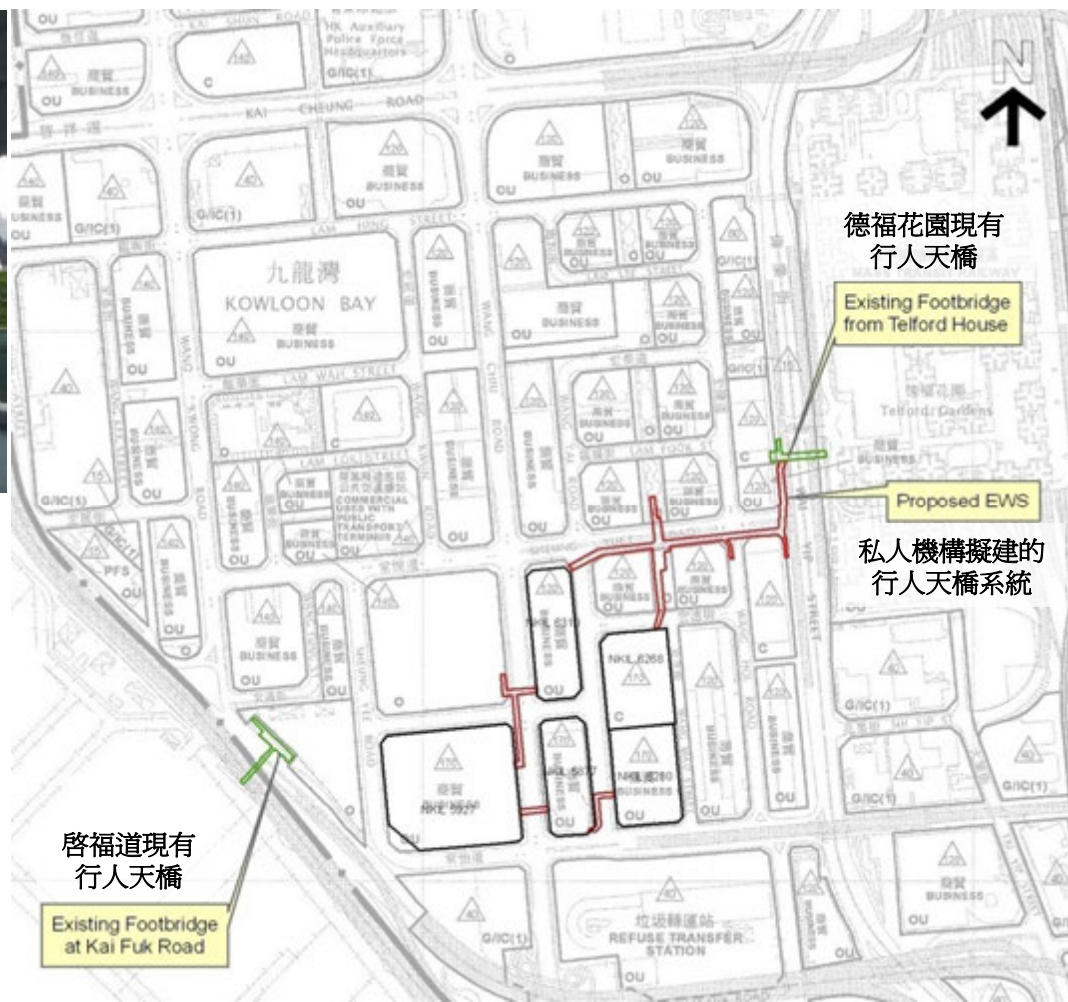
促進連繫 (續)

■ 研究改善行人連接系統



促進連繫 (續)

- 鼓勵及協助私人機構提出的發展方案



推展設計與品牌

- 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



推廣多元化用途

■ 觀塘避風塘可設水上運動/船舶設施

— 九龍東
Kowloon East

水上運動 / 船舶設施
water sports / marina facilities



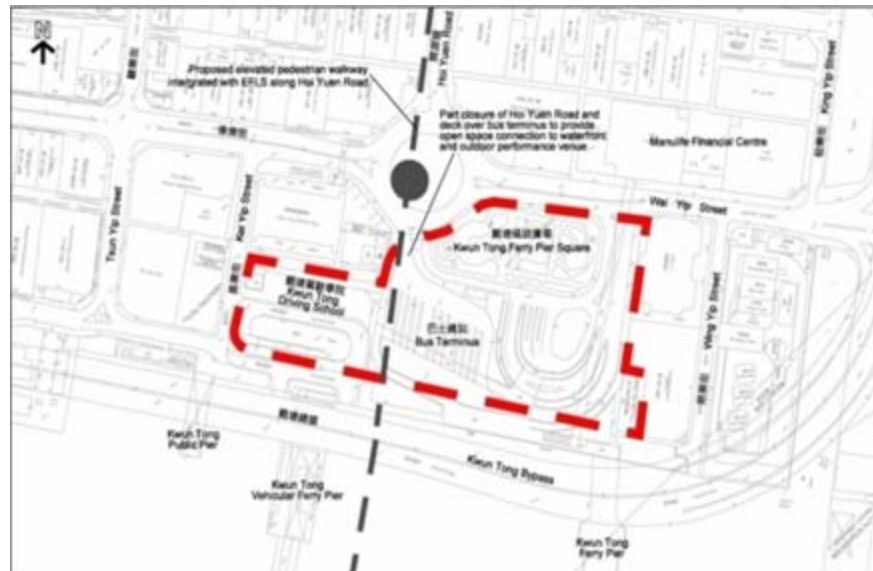
行動區1 — 海濱道重建地盤

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。



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。發展項目內將設有擬議環保連接系統的車站，以加強連繫。



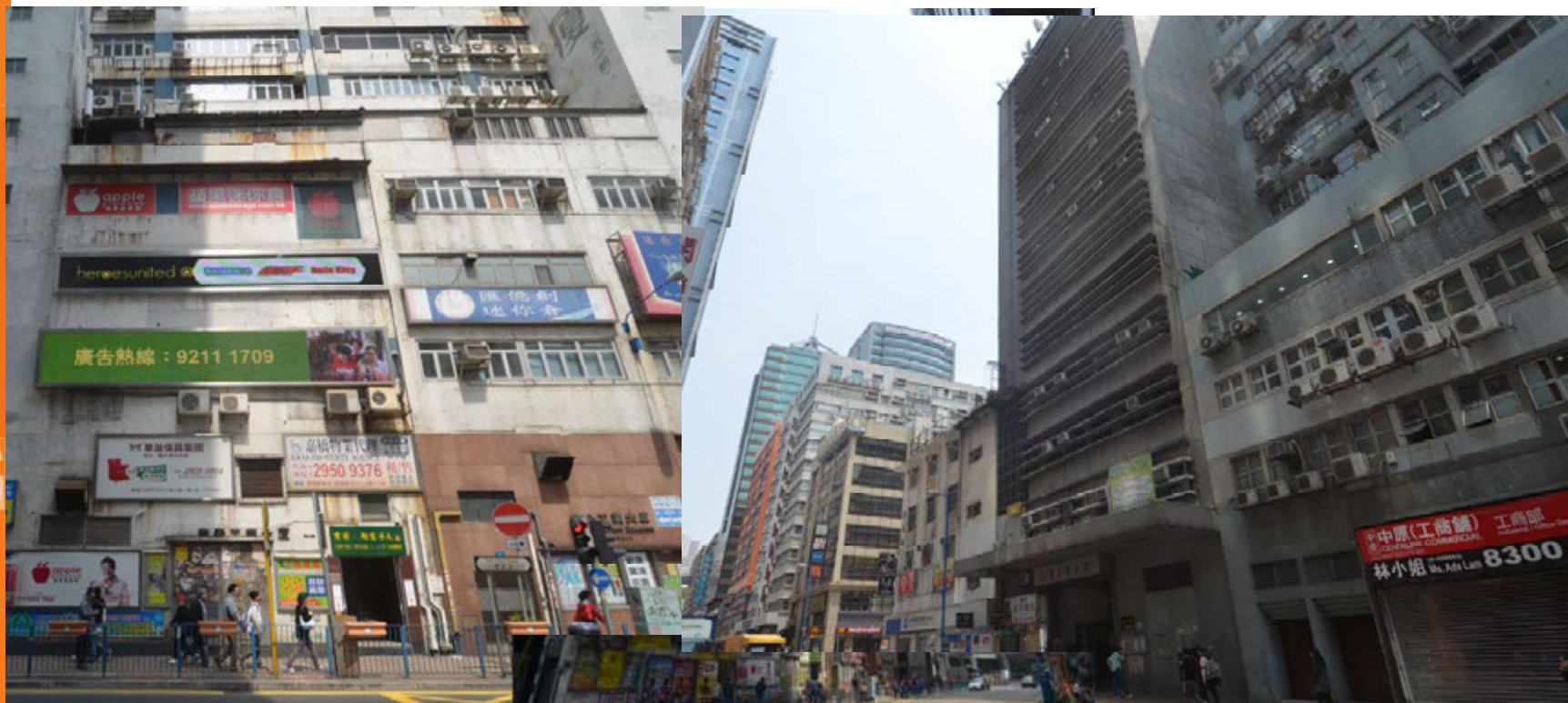
其他政府土地



九龍東內九幅未發展
或未全面發展的政府
土地，可提供空間配
合地區轉型，達至把
九龍灣及觀塘打造成
充滿活力的優質商業
區的目標

面對的挑戰

現時區內許多分層工業大廈業權分散，可能會為加快重建工業大廈或改裝整幢工業大廈的工作帶來另外一項挑戰。



落實工作



我們建議在發展局成立新的起動九龍東辦事處，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。籌備小組亦已成立。

落實工作 (續)

起動九龍東辦事處的臨時寫字樓將位處海濱道觀塘繞道高架行車天橋下，並包括一所資訊中心，其位置毗鄰啓德發展區、九龍灣及觀塘。(預計2012年6月啓用)



落實工作 (續)

率先實施工程

- 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。預計2012年6月啓用。

— 九龍東
Kowloon East

■ 零碳排放的建築物及休憩空間
zero carbon building and
open space

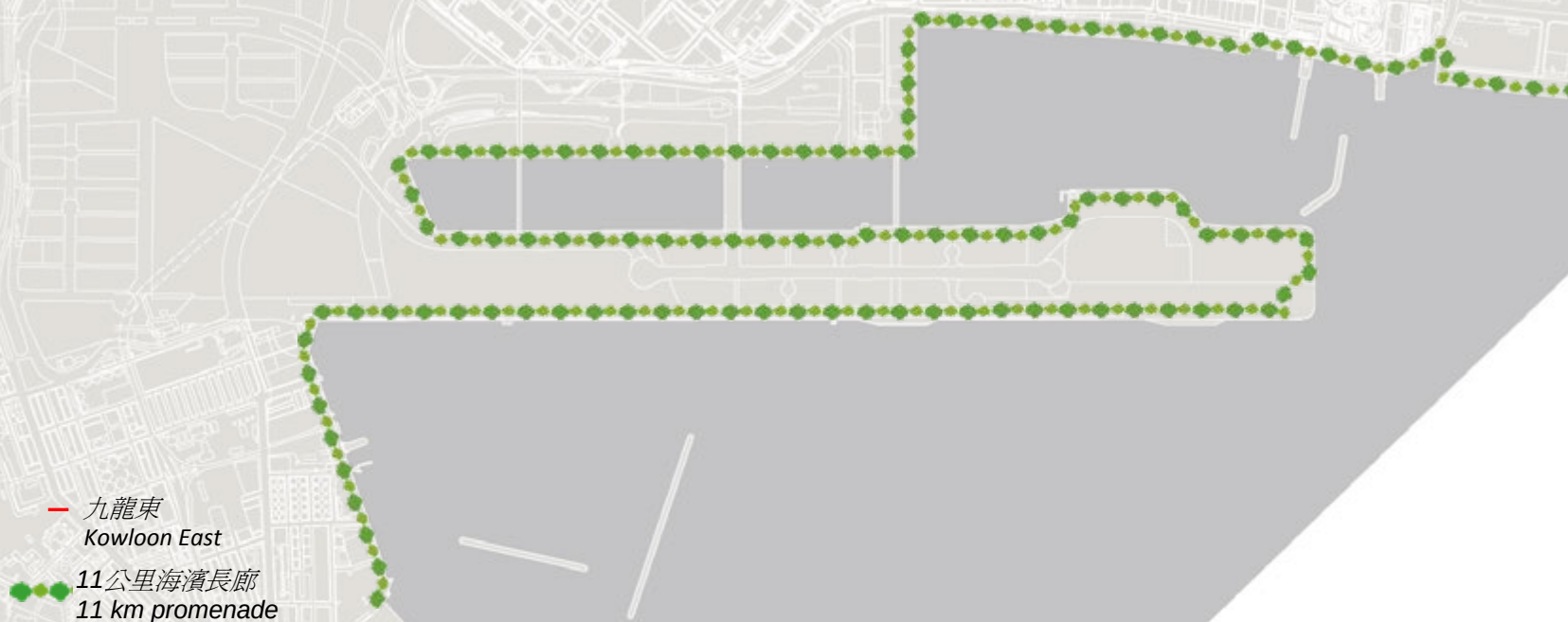


落實工作 (續)

率先實施工程 (續)

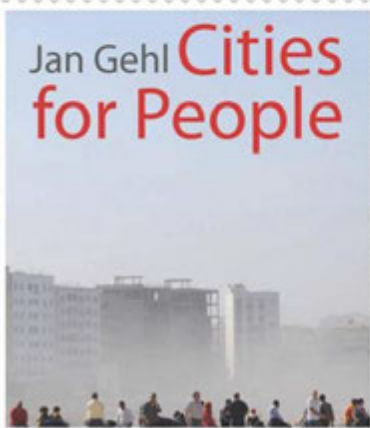
■ 發展長約十一公里的海濱長廊

- ◆ 啓德跑道公園第一期 (工程預計在2013年年底完成)
- ◆ 觀塘海濱長廊第二期 (工程預計在2014年年底完成)



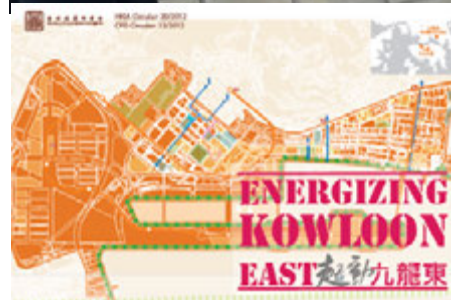
落實工作 (續)

2012年3月舉辦為期5天的「城市為人民」研討會使參與的工作人員熟悉城市規劃設計



落實工作 (續)

- 已分別向觀塘及九龍城區議會進行簡介，並將到黃大仙區議會進行介紹
- 先後向特許測量師學會、香港工程師學會及香港地產建設商會介紹起動九龍東，並陸續與各個專業學會接觸及安排簡介會
- 自從2012年3月以來，與不同的工廈業主及發展商會面及展開對話



即將舉行

- 將於2012年5月5日舉行「起動九龍東」工作坊
- 將於2012年6月舉行研討會以聽取發展商和土地擁有人及其認可人士 / 代理人 / 建築師的意見



起動九龍東 工作坊
Kowloon East 九龍東 **Public Workshop**

日期 **Date** : 5.5.2012 (星期六) (Saturday)
時間 **Time** : 下午 2:15 — 5:30 pm
地點 **Venue** : 九龍灣大業街 44 號
建造業議會訓練學院九龍灣訓練中心地下資訊中心
Resource Centre, G/F, CIC Training Academy Kowloon Bay Training Centre
44 Tai Yip Street, Kowloon Bay

目的 **Objective** :
透過工作坊，讓公眾參與「起動九龍東」的計劃。
Engaging the public on 'Energizing Kowloon East' through participatory workshop.

報名 **Enrollment** :
請填妥參加表格(可於發展局網站下載: www.devh.gov.hk)，並在2012年4月23日或之前遞交至九龍東發展辦事處(籌備小組)。
Please register by returning the completed registration form (download from DEVB website: www.devh.gov.hk) to Pre-KEDB on or before 23 April 2012.

查詢 **Enquiry** :
電話 **Tel** : 3904 1283 / 電郵 **Email** : kedo@devh.gov.hk
專誠論壇，不設翻譯。
Forum will be conducted in Cantonese with no translation.
如有更改，恕不另行通知。
Details are subject to change without prior notice.

連繫
CBD²
品牌

設計

ENERGIZING KOWLOON EAST
BRANDING DESIGN DIVERSITY

