

香港專業及資深行政人員協會「與司・局長有約」晚宴

從工廈活化到「起動九龍東」

發展局局長 林鄭月娥 女士 2012年5月14日

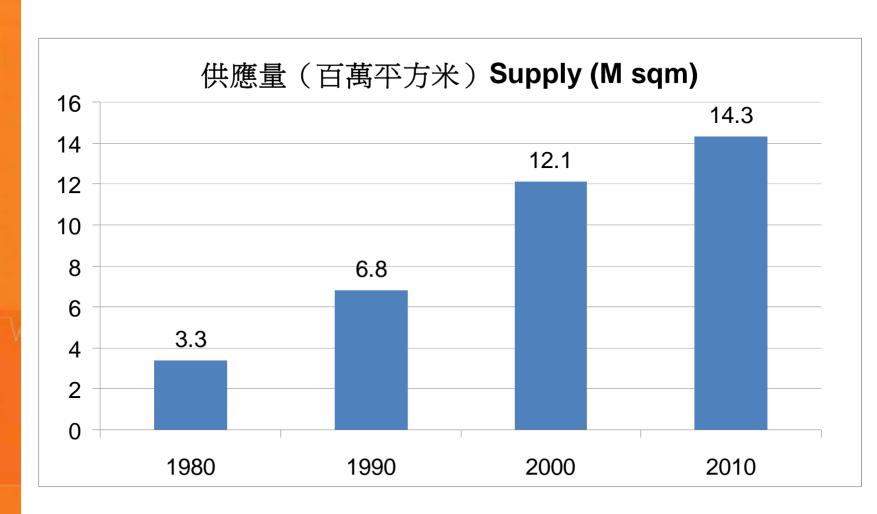








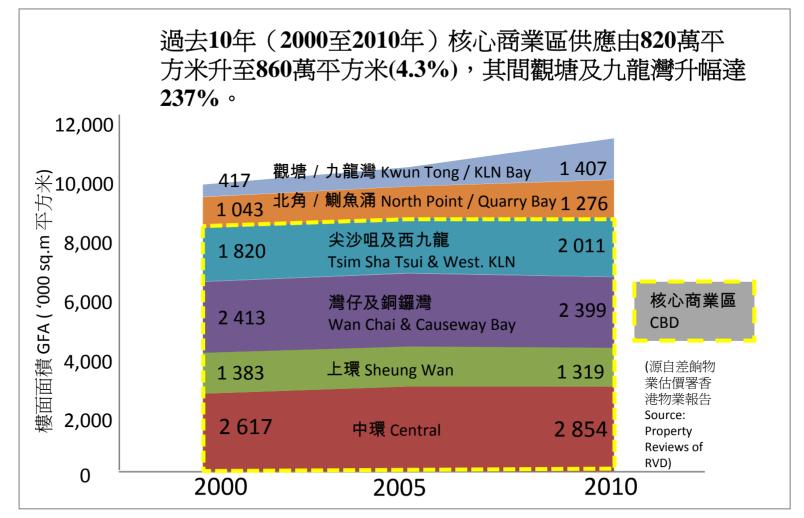
香港寫字樓發展:供應層面



(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

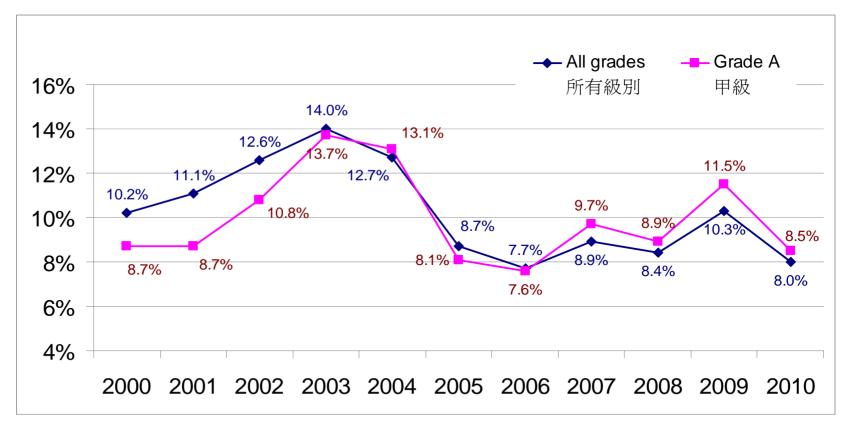


(源自差餉物業估價署香港物業報告)



香港寫字樓發展:供應層面圖

■寫字樓空置率

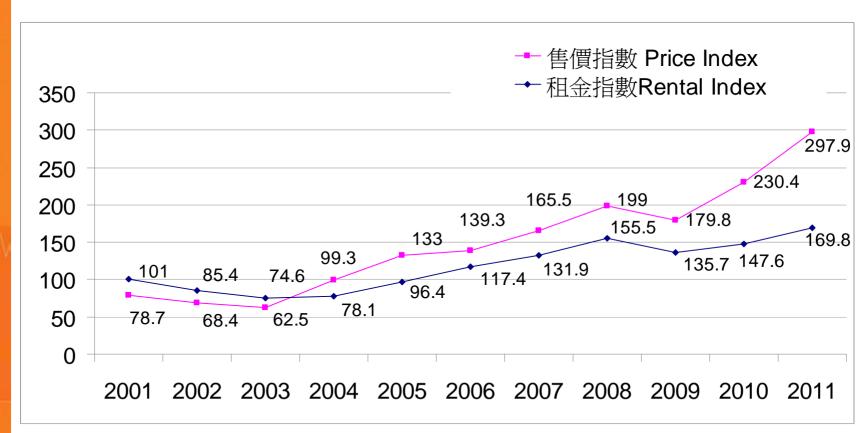


(源自差餉物業估價署香港物業報告 Source: Property Reviews of RVD)



香港寫字樓發展:供應層面圖

■寫字樓租金及售價指數

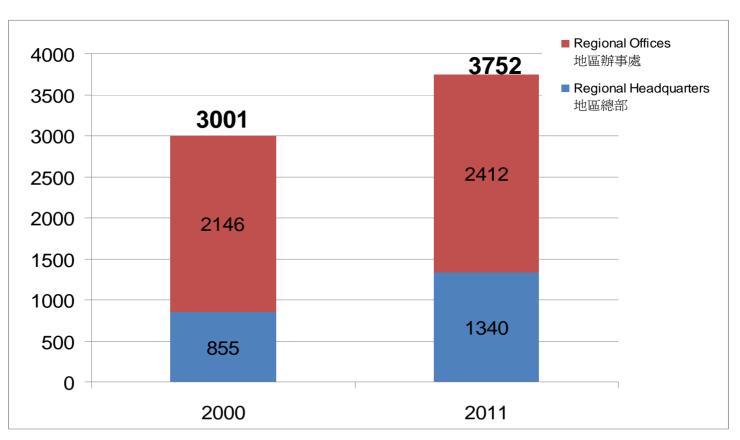


(源自差餉物業估價署香港物業報告 Source: Property Reviews of RVD)



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爲國際金融、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 質辦公室供應至爲關 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》





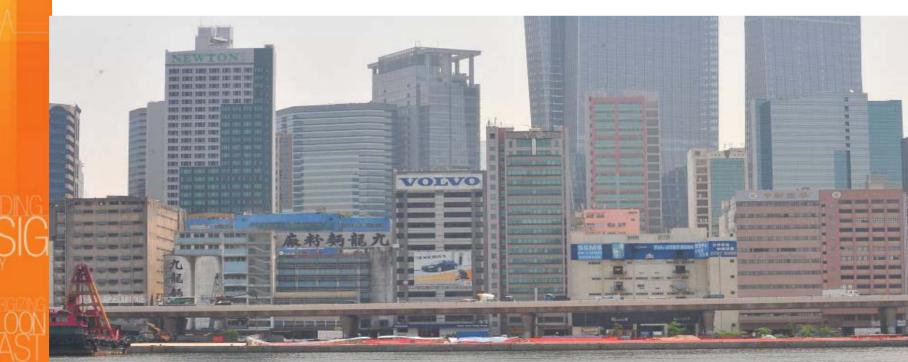
香港2030研究:辦公室發展策略

- 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



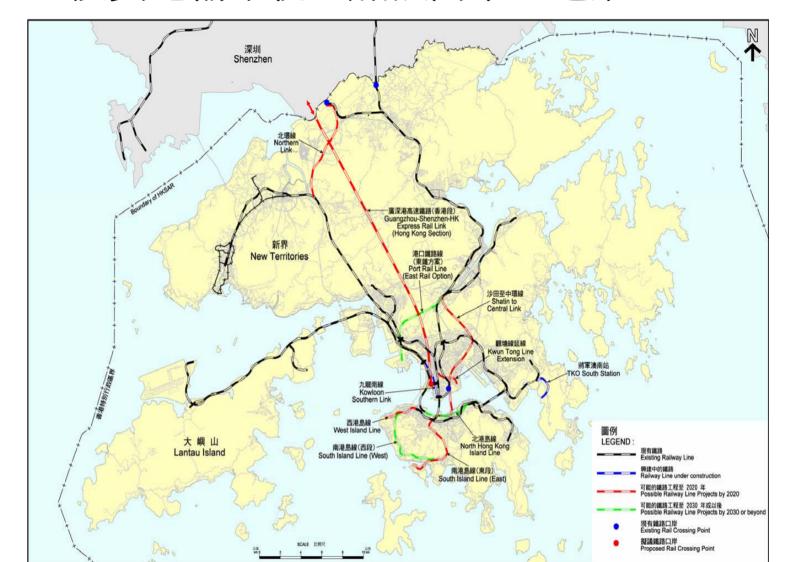
已採取的政策措施

- 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4月底,土地總署收到75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
- 23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。」

(摘錄自行政長宫二零一一至一二年《施政報告》)



九龍東的發展潛力

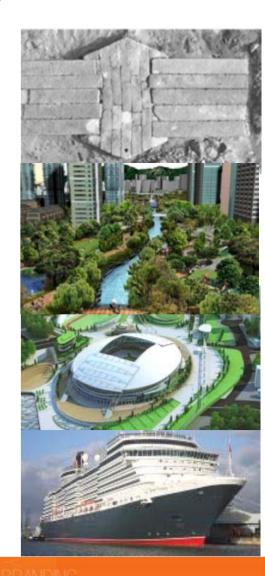
九龍東(啓德發展區、觀塘和九龍灣商貿區)





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





DESIGN









概念大綱圖

Connectivity 連繫

Branding ^{品牌}

Design 設計

Diversity ^{多元化}





促進連繫

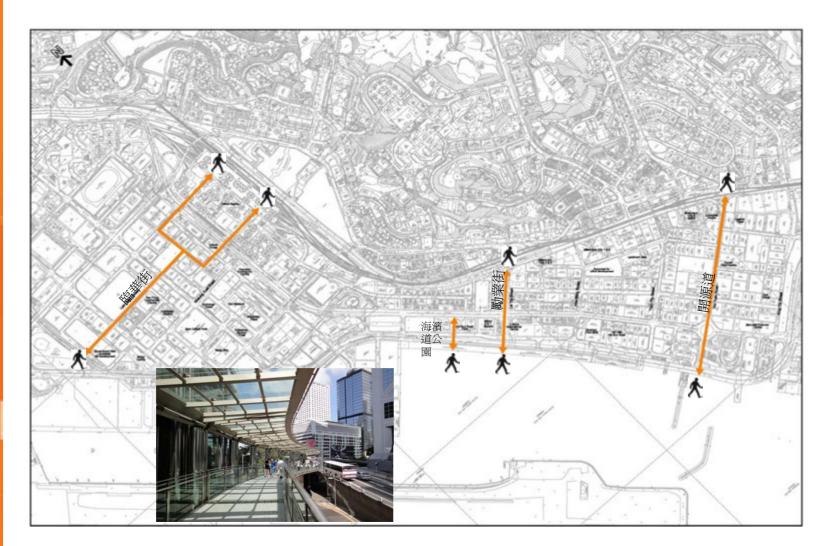
- 便捷區內外連繫
- 連繫啓德商業/商貿發展區,擬議的兩個行動區 及九龍東商業區
- 經現有地鐵線及沙田至中環線連繫其他商貿區
- 連繫主要旅遊景點/休憇用地,可產生協同效應
- 當局會於2012年初就單軌列車系統及其他環保 連接系統方案諮詢公眾





促進連繫屬

■ 研究改善行人連接系統





促進連繫屬

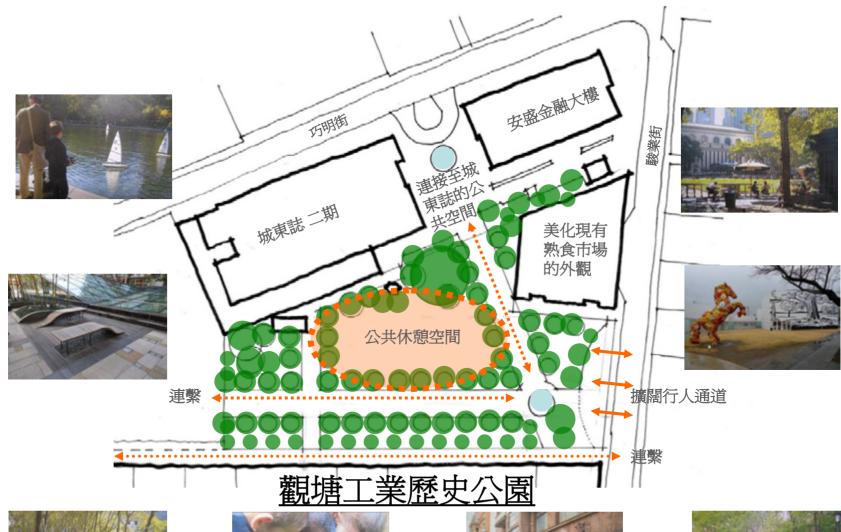
■ 鼓勵及協助私人機構提出的發展方案



推展設計與品牌



優化駿業街遊樂場的初步構思













以公私營合作模式推展地區改善工程

- 政府歡迎在毗鄰私人發展項目的地點,以公私 營界別合作模式推展地區改善工程,務求達致 協同效應,營造具特色空間,供市民享用
- 由於這些工程項目往往涉及多個政府部門,一 站式的協調工作可有助促進部門間的聯繫和工 作效率
- 我們近期在灣仔區有多項以公私營合作模式推 展地區改善工程的成功例子



以公私營合作模式推展地區改善工程續

■ 位處皇后大道東與軒尼詩道交界的行人道及休憩處

現有狀况

模擬改善後的情况



以公私營合作模式推展地區改善工程續

港灣道花園

■ 皇后大道東與光明街的花園



推廣多元化用途



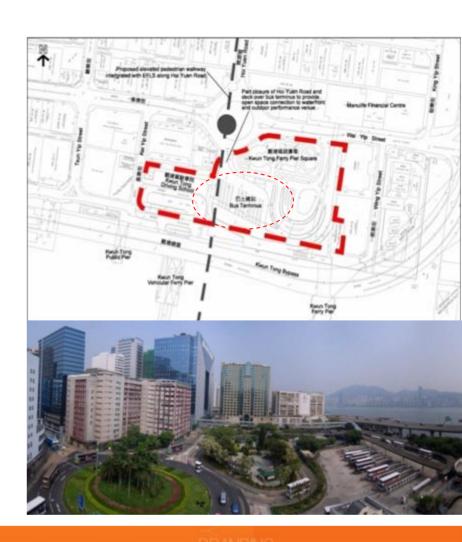
行動區1 - 海濱道重建地盤

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。



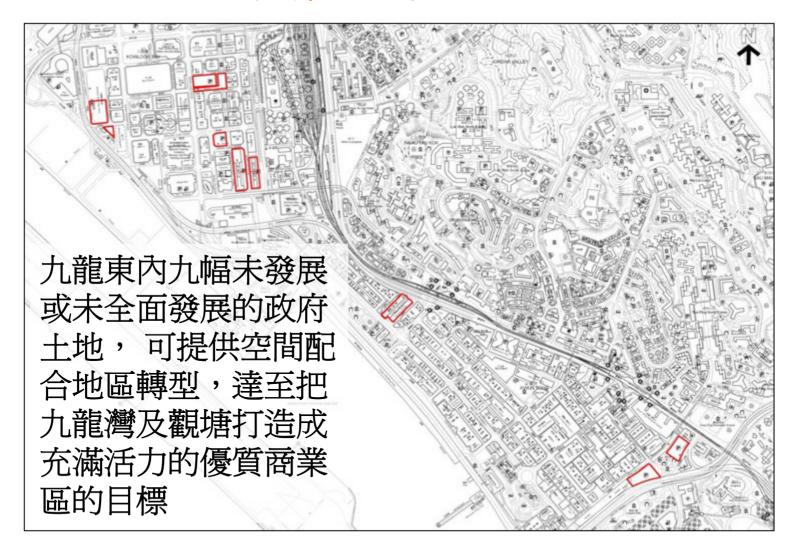
行動區2 - 觀塘渡輪碼頭海旁發展地盤

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。



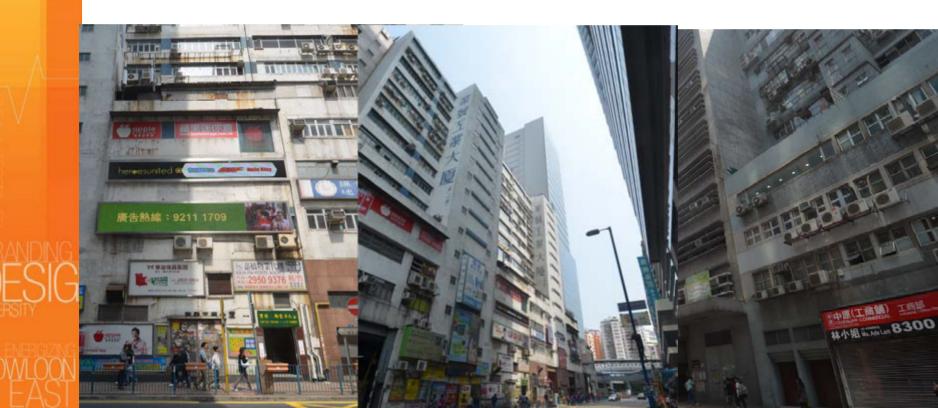


其他政府土地



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。

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)





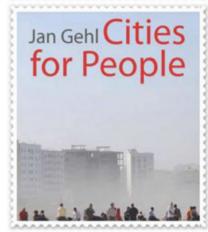


2012年3月舉辦爲期5天的「城市爲人民」研討會使參與的工作人員熟悉城市規劃設計



















- 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6月16日舉行 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







