



A6 2011年10月13日(星期四)

2011-12 施政報告

責任編輯：姚逸民 版面設計：美術部

特首金句

香港文匯報 WEN WEI PO

「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」

地產界料大量優質客戶進駐

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府落實將九龍東打造成另一個核心商業區，業內人士相信，將刺激更多發展商收購該區舊樓重建，加快市區更新步伐，亦可紓緩傳統商業區樓面供應不足的問題，吸引更多國際企業進駐該區。中原(工商舖)寫字樓部區域營業董事何淑貞更相信，第二個「中環」的出現指日可待。

料呎價破萬 租金超尖東

何淑貞續說，近年東九龍寫字樓供應持續增加，提供傳統區難求的數萬呎樓面，吸引大量優質用戶進駐，國際化形象被強化。與此同時，政府亦積極回應需求，推出多幅區內商貿地皮等，進一步增強市場信心，預期未來一年東九龍區呎價水平將突破1萬元，升幅25%，租金有望超越尖東，增幅逾20%至40元水平。

政經新重鎮 掀磁石效應

美聯商業董事黃漢成亦指，新政策下，可帶動東九龍度投資氣氛，租、售價可進一步與傳統商業區拉近。值得注意的是，若政府部門遷往啟德，東九將成政經新重鎮，磁石效應令該區各類大型企業營商的地段。他又指，增加供應不會影響該區商廈租售價，因近年保險、外資服裝、電訊、會計師樓等相繼遷入東九，該區空置率偏低至10%內，未來基建落成，需求只會更多。

不過，利嘉閣(工商舖)地產高級市場部經理衛德倫認為，未來東九商業樓面大增，能紓緩傳統商業區供應不足，令整體租金下降，有助減輕企業等中小企機構營運成本，從而增加就業機會及減低失業率等。

啟德有條件成「金絲雀」

世邦魏理仕香港、澳門及台灣資深董事總經理施懷德表示，贊成政府的東九發展方案，但希望看到政府提供更多細節。該行又認為，啟德有條件發展成另一個倫敦金絲雀碼頭(Canary Wharf)，成為主要商業、零售、住宅和休閒中心。

保育中環修訂 西座擴休憩區

香港文匯報訊(記者 羅敬文)港府提出涉及8個活化項目的「保育中環」計劃，當中以重建中區政府合署西座較受爭議。行政長官曾蔭權在施政報告中提出修訂有關計劃，將會擴大休憩用地面積及縮減商場規模，重建後的西座大樓，部分會用作證監會及港交所辦公室，可使該處成為國際金融及法律服務的樞紐。發展局前年提出把中區政府合署中座及東座交由律政司使用，而西座因其歷史價值較低，將重建為商廈及商場，但社會有意見要求當局重新考慮建議。曾蔭權昨日宣布修訂有關計劃，擴大公眾休憩用地面積，大幅減少商場規模。新大樓部分會用作證監會及港交所辦公室，提升中環作為核心金融區的形象。

港府消息人士表示，西座大樓會以公開招標形式出售，原先擬議的商場部分空間會改作「政府、機構或社區」用途，但仍須城規會批准。至於原訂於今年12月招標的美利大廈改作酒店項目，及2015年啟用的中環街市活化計劃，因中區分區計劃大綱草圖涉及司法覆核訴訟，推行時間表將受到影響。

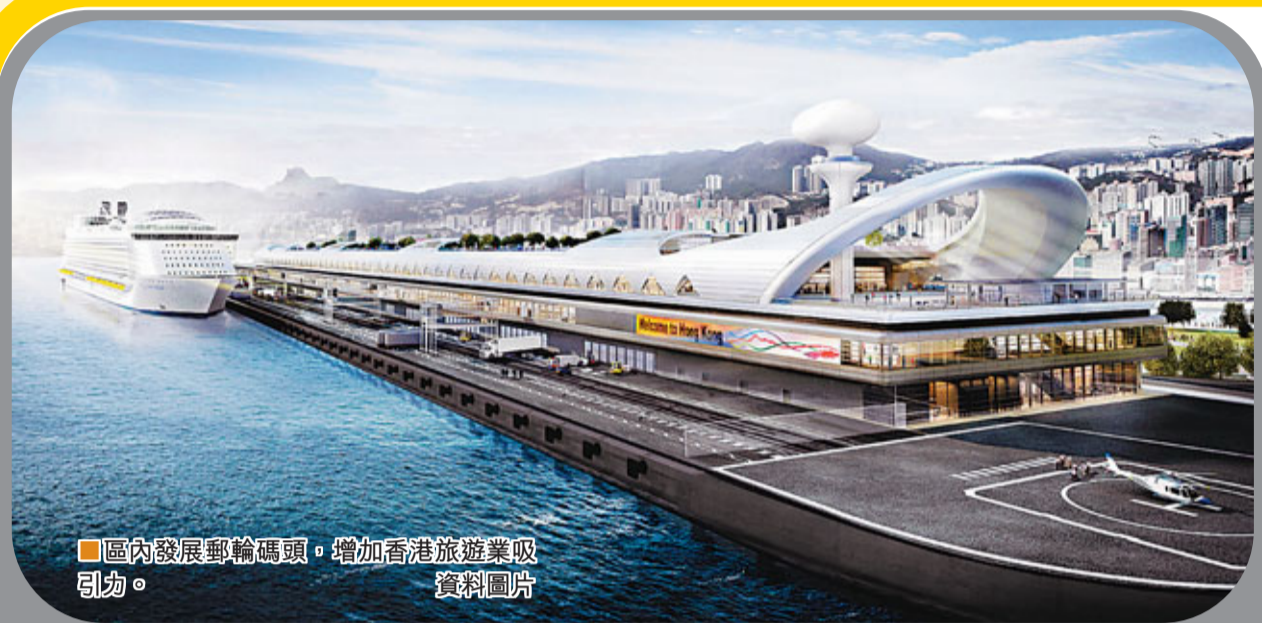
青衣物流地年底招標

香港文匯報訊(記者 曾雁翔)香港4大支柱產業中，以貿易及物流業規模最大，施政報告中提及，預期第2幅位於青衣的物流用地可於年底前公開招標，以支持物流業轉向高價值貨物及服務發展。同時會物色後勤用地，配合業界發展需要。

據了解，將於年底招標的物流用地面積約2.4公頃，吸引第三方物流服務提供者(Third-Party logistics)進駐香港，支持本地物流業轉向高價值貨物及服務發展。香港物流協會前會長黃輔華表示，歡迎政府支持業界發展的方向，但擔心去年和今年年底批出的地皮會淪為「地產項目」，被大集團壟斷，中小型物流企業只能以昂貴租金租用。

添400萬平方米寫字樓 九東變新中環

架空單軌列車貫通區內連接舊區



區內發展郵輪碼頭，增加香港旅遊業吸引力。 資料圖片



東九龍將建架空單軌列車，連通舊區帶旺人氣。 資料圖片



東九龍和啟德發展區將額外增添400萬平方米寫字樓。 資料圖片

香港文匯報訊(記者 羅敬文)在行政長官曾蔭權勾畫的未來規劃中，九龍東將成為新核心商業區。昨日公布的施政報告，提出未來九龍東將會提供額外樓面400萬平方米的寫字樓，當中，政府部門會率先搬往啟德發展區，騰空現有土地之餘，亦可感受優化設施。至於交通，會以單軌架空列車系統貫通區內，又會加強對外連繫。據悉，港府構思中的單軌鐵路全長約10公里，初步走線設計會連接舊區。

香港多年來以中環作為核心商業區，但維港填海訴訟後，港府已難透過填海增加中環商業用地，使區內的甲級寫字樓供應「買少見少」。曾蔭權在施政報告中表示，香港傳統核心商業區已無法滿足經濟增長對寫字樓的需求，須開拓九龍東作為另一個核心商業區，涵蓋啟德發展區、九龍灣和觀塘。

極大潛力蛻變商業區

觀塘和九龍灣的甲級寫字樓樓面在過去10年已增加2.5倍至140萬平方米，曾蔭權相信隨著啟德寫字樓及旅遊休閒設施投入市場，以及工廈活化的效應，九龍東會增添樓面400萬平方米的寫字樓，有極大潛力蛻變成優越的商業區。據悉，其中，啟德會提供樓面100萬平方米的寫字樓，餘下會透過更改土地用途增加樓面面積。

曾蔭權表示，要促成九龍東的蛻變，需要有前瞻性的視野和執行的決心，港府正擬備發展策略，將會調配額外人手專責推動九龍東發展的工作。包括設立海濱長廊及改善行人通道網絡，並以環連連接

系統貫通全區，再通過港鐵觀塘線和沙中線加強對外連繫，亦會推動區內的文化、休閒、水上活動的多元化發展。

環保列車連接觀塘區

港府消息人士表示，當局已完成啟德環保列車系統的可行性研究，傾向選擇採用單軌架空列車系統，而整個系統不限於啟德發展區內，將會連接至附近觀塘區，全長約10公里，具體走線及車站選址今日公布。至於現有統籌啟德發展的啟德辦事處，日後會否與推動九龍東發展的專責小組合併，消息稱當局未有訂案。

啟德發展計劃始於1992年，經過反覆研究及修訂後，原已於2002年拍板，但因2004年1月的維港填海訴訟，被迫推倒重來，要重新以「零填海」模式進行研究，並於2007年敲定最終藍圖。

不過，因應市建局的觀塘市中心重建計劃，以及當局計劃把九龍東拓展成新的商業核心區，連同啟德的整個規劃難免要再優化。

活化工廈申請期延3年

香港文匯報訊(記者 羅敬文)港府去年推出活化工廈政策，地政總署至上月底已批准35宗申請，涉及9幢工廈重建及26幢工廈改建，提供38萬平方米總樓面作非工業用途。行政長官曾蔭權表示，將會把活化工廈措施申請期延長3年，明年4月起容許大廈結構動工工程的範圍不多於總樓面的10%，為改裝工廈提供創意空間。

允許小規模改動結構

發展局去年4月推出的活化工廈政策，要求改裝後工廈須保留原有建築物結構，亦不可增加建築物高度，使業主在改裝工廈時面對重重困難。曾蔭權昨日在施政報告中提出把有關措施延長3年，便利工廈業主擬訂改裝計劃，並容許小規模改動工廈的結構，又鼓勵業主參與綠色建築評估，新修訂將於明年4月起生效。

根據發展局提交給立法會的文件顯示，因活化工廈要求改裝大廈時須保留原有結構，改裝後高度及體積亦不得增加，有業界指有關要求過於嚴格，使別具創意的改裝計劃，有實際需要的改動亦無法進行。發展局遂提出容許大廈結構改動工程的範圍不多於總樓面的10%，將



業界歡迎活化工廈申請期延長。因工廈業權統一困難，改建消防設施及車位等成了難題。 資料圖片

可為改裝工廈提供創意空間。

發展局又提出，位處九龍東工廈因過往受機場航道影響而設有高度限制，使不少公用設施未能設於天台，升降機不能直達頂層，使改裝工廈申請不符無障礙通道指引，若把這些設施重置於天台，又會使建築物高度增加，違反活化工廈規定。發展局決定容許把公用設施遷至天台，但不得佔用天台樓層的50%面積。

業權不統一 消防設施難增設

香港文匯報訊(記者 顏倫樂)政府昨日公布延長活化工廈措施3年，業界普遍支持，認為可給予工廈業主更多時間去適應政策及進行活化申請。不過，政府的活化工廈政策去年4月推出以來僅收到58宗申請，35宗獲批，情況不算理想，存在不少改善空間。業內人士指，工廈業權統一有難度，並且不少技術問題仍需克服。

申請活化多為單一業權

世紀21(香港)首席顧問兼註冊專業測量師陳東岳表示，活化工廈措施推出至今1年半，接獲的申請個案不

多，主要因素業權統一有難度，現時接獲的申請絕大部分屬單一業權，曾提議部分工業樓面先進行改用途等，但因工業與商業用途的消防要求及其他不協調情況，有待社會再研究。除業權問題，最大難題是工廈要增設消防設施、車位等技術設施，這令活化後可用空間減少，不少市區工廈現址車位少，即使具有地利亦難以成功活化。

他建議，車位數量應視乎地點作彈性處理，而因消防設施或車位而失去的工廈樓面，可轉移或加建至工廈內的其他部分。

倡撥10億專項基金助港企北上

香港文匯報訊(記者 李永青)曾蔭權在任內最後一份施政報告對金融、經貿部分着墨不多，其中在完善香港成為人民幣離岸中心的措施，較令業界滿意的是建議撥款10億元設立專項基金，鼓勵港企開拓內地市場及朝高增值方向發展；檢討「投資研發現金回贈計劃」和「小型企業研究資助計劃」，又會爭取在今年年底前，簽訂CEPA第8份補充協議。

擬在渝開設聯絡處

同時，因應國家「十二五」規劃把發展西部、成渝經濟區和陝西經濟區，提升至區域發展的重點戰略地位。為抓緊這些地區的發展機遇，加強和深化香港與成渝地區和福建的多範疇合作，港府打算在重慶和福建設立專責聯絡單位。至於台灣方面，港府積極籌備在台灣成立「香港經濟貿易文化辦事處」，推動與台灣多範疇和多層次的交流。

加強拓展新興市場

同時，特區政府又會加強與新興市場的貿易和投資合作，積極與貿易夥伴商討更緊密的經貿合作安排，為香港貨物及服務貿易開拓市場，創造商機。除了正與智利探討簽訂自由貿易協定外，亦即將與俄羅斯展開促進和保護投資協定的談判。

此外，港府正積極探討參與東亞區域經濟合作，及與金磚五國的證券市場加強聯繫。