

中環海濱後年釋兩商業地

增逾200萬方呎樓面 皇后碼頭料2019年重置

中環新海濱八幅用地，發展局最新檢視後預期可於2017年起陸續釋出。當中兩幅市場注目商業用地，在國際金融中心旁的三號用地，以及在金鐘中信大廈前方的五號用地，可望於2017年釋出，為中區帶來逾200萬方呎新增樓面供應。鄰近摩天輪的八號用地雖已可供發展，讓皇后碼頭重置該處，但當局擬於明年就碼頭設計展開公眾諮詢，皇后碼頭最快2019年才落成，較最初計劃延遲六年。

大公報記者 梁少儀 曾敏捷

位於國金二期旁邊、怡和大廈前方的三號用地，包括中環郵政總局、愛丁堡廣場及現時中環摩天輪海濱地皮，佔地5.23公頃，是中環新海濱最大一幅商業用地。根據中環新海濱城市設計研究，可發展樓高三至十層辦公室及零售商場，可建樓面約169萬平方呎，包括約48萬平方呎辦公室，以整體樓面計，逼近國金二期193.8萬平方呎規模。該地皮部分用作中環灣仔繞道工程辦公室，隨着繞道工程預期將於2017年中完成，而摩天輪地皮短期租約也於該年屆滿，發展局預計可於2017年年中之後，收回整幅三號用地。

另外，位於中信大廈前方的五號用地，現時是沙中線車站地盤，另有部分是灣仔第二期填海工程工地，整幅地皮面積1.16公頃。發展局預期，隨着填海工程與沙中線工程完成，五號用地可望最快於2017年年底釋出。

五號用地無再提酒店用途

規劃署於2011年研究報告指出，該地可建樓面約62萬平方呎，當中約27萬平方呎為辦公室，約36萬平方呎是酒店用途。不過，在發展局提交予海濱事務委員會最新文件，該地長遠用途是辦公室，已沒有提及酒店用途。

在中環九號及十號碼頭之間的八號用地，地皮則早已就緒，當局預留重置2007年拆卸的皇后碼頭，並回復碼頭功能，原定2013年完工，其後因應海濱整體發展而延誤，政府去年將皇后碼頭修訂為2018年啟用，但當局研究未完成，令皇后碼頭重見天日時間再度推遲。

發展局表示，土木工程拓展署去年展開兩項研究，包括碼頭設計研究與工程可行性研究，涉及該處海床承載力，最新計劃是明年就皇后碼頭重置安排展開公眾諮詢，並再提交海濱事務委員會，然後向城規會申請批准。皇后碼頭重置工程預計2017年才展開，2019年才完成。

一直關注皇后碼頭重置進度的海濱事務委員會委員吳永順批評，皇后碼頭重置落成日期，較最初承諾延遲六年，離當年拆卸更足足12年，他希望政府不要一拖再拖。

需求殷切市場反應良好

就三號與五號用地兩幅商業地皮可望於2017年釋出，然後由政府出售，雖然當前經濟前景不明，但中區對甲級寫字樓極度渴求，整體甲級寫字樓空缺率約2.8%，中區甲級寫字樓空缺率更低過2%，測量師普遍預期市場對兩幅用地反應良好。

香港測量師學會土地政策小組主席劉振江稱，中區超過十年沒有新寫字樓供應，鄰近國金的三號地皮與鄰近添馬政府總部的五號地皮，均具有優勢，若招標出售，相信持有國金的新鴻基與恒基財團，在同區的置地等發展商會有興趣。他指內地公司近年擴充來



▲三號用地料可發展樓高三至十層辦公室及零售商場，逼近國金二期規模

大公報記者黃洋港攝

管理局未成立 五地皮管理現缺口

【大公報訊】記者梁少儀、曾敏捷報導：政府為改善海濱管理而擬成立的海濱管理局，籌備進展緩慢，第二階段公眾諮詢完成多時，仍在進行財務安排研究，預計今年年底才完成最後報告，未確定何時向立法會提交成立條例草案。不過，五幅原擬注入海濱管理局的中環新海濱地皮，2017年開始陸續釋出，海濱管理局料難以趕及成立，有關地皮管理可能出現缺口。

由政府成立專責和法定的海濱管理局，是2013年施政報告的承諾，務求以新思維和更靈活管理模式，全面推動海濱發展，而為成立海濱管理局而進行兩階段公眾諮詢，早於去年底已經完成。

一年過去，發展局近日向海濱事務委員會匯報進展，稱公眾諮詢研究已進入最後階段，正進行財務安排研究，預計本月內提交海濱事務委員會討論，然後向行政長官提交總結建議。

建議首五年注資百億元

根據去年第二階段諮詢文件，建議政府在海濱管理局成立時，一筆過注資，作為對該局實質支持，當時建議是首五年注資數十億元至百億元。政府同時以象徵式或低於市價式地價，將海濱

土地撥給海濱管理局，諮詢文件內列出12幅海濱地皮，建議逐步注入海濱管理局，當中位置優越的地皮，可望為該局帶來財政收益，補貼一些位置較偏遠、可能需蝕本營運的海濱。

中環新海濱總面積約20公頃土地中，除了三號及五號這兩幅商業用地，以及預留重置皇后碼頭的八號用地，其餘一號、二號、四號、六號與七號用地，均建議注入海濱管理局。當中七號用地將發展為海濱長廊，四號及六號用地都是與海濱有關的商業及休憩用途，一號及二號用地會有零售、餐廳和展覽設施，估計可為海濱管理局帶來收入。這五幅用地中，一號與二號用地預計最快於2017年中釋出，六號用地於2017年底釋出，四號與七號用地則預計於2020年中釋出。

海濱事務委員會委員吳永順稱，成立海濱管理局條例草案，審議通過預計需時起碼一年，今屆立法會曾討論成立海濱管理局議題，若政府於立法會明年選舉換屆後才提交條例草案，所需時間更長。按目前進度，中環新海濱地皮2017年中釋出時，海濱管理局仍未成立，形成缺口。他估計有關地皮屆時可能暫交由康文署管理，或作其他臨時用途，與盡早改善海濱的原意有出入。他希望政府盡早成立海濱管理局。

港時傾向買樓，例如恒大地產早前收購美國萬通大廈，中人壽向會德豐收購商廈等，令甲級寫字樓需求更殷切。雖然經濟不明朗，但相信對2017年才釋出兩幅地皮的出售反應影響不大，尤其現時甲級寫字樓空置率處於低位，認為空置率升至約5%至10%才令市場更健康發展。

中原測量師行執行董事張競達也認為，中環、金

鐘商業用地一向供不應求，相信三號與五號用地若出售，反應會好，預計在中區有收租物業的發展商包括長實、新鴻基、恒基等較有興趣。

城市大學建築科技學部高級講師潘永祥稱，兩地皮預計2017年釋出，估計最快2020年才落成，他相信發展商會看到2020年經濟走勢，因應其投資策略作出決定。

事務委員冀政府盡快騰出地皮

【大公報訊】記者梁少儀、曾敏捷報導：中環新海濱三號用地將成為身價貴重的商業用地，但目前除了摩天輪所在一帶較為熱鬧外，其餘大片地皮儼如荒廢地。有海濱事務委員會委員指出，三號用地附近的天星碼頭，每日有不少遊客前往乘坐天星小輪，路過看到的是地皮荒廢，就算2017年釋出後賣地，又有數年成為建築工地。換言之，該處長期是工地，情況不理想，他希望政府盡快騰出地皮改善環境。

三號用地部分地皮，現時是路政署中環灣仔繞道和東區走廊連接路社區聯絡中心，預計會直至2017年中，另一部分則是中信大廈與立法會大樓連接天橋工地，預計會直至2016年，其餘部分則空置。

十年八載都是爛地地

海濱事務委員會委員何文堯稱，三號用地上的架空天橋，是連接中環內陸與天星碼頭主幹道，每日人潮熙來攘往，有遊客也有本地市民，但從天橋下望，卻見到是大片荒廢地，或是政府佔用的設施，給公眾印象欠佳。他指出，地皮預計最快2017年釋出，若賣地後，建築工程展開，又有數年成為工地，換言之，該地長達「十年八載」都是爛地與工地。

何文堯希望政府盡快遷走現時佔用該地設施，例如社區聯絡中心，以便在2017年撥作商業地皮出售前，先短期美化該地，改善海濱環境。他稱發展局對提早遷出該地現有短期設施，反應正面，他希望政府盡快落實處理。

中環海濱八幅用地預計釋出日期

用地 (面積)	長遠用途	預計釋出日期
1號 (1.89公頃) *	供市民享用的文娛樞紐	2017年中
2號 (0.41公頃) *	低矮建築物作展覽、零售、娛樂、社區用途 中環四至六號碼頭上蓋加建頂層作零售及飲食用途	2017年中
3號 (5.23公頃)	綜合發展區，主要作辦公室及零售用途 園景平台	2017年中
4號 (1.7公頃) *	與海濱有關的商業及零售發展	2020年中
5號 (1.16公頃)	辦公室發展	2017年底
6號 (1.89公頃) *	與海濱有關的商業及休憩用途	2017年底
7號 (7.8公頃) *	海濱長廊	2020年中
8號 (0.22公頃)	在海濱重置皇后碼頭	已釋出，重置碼頭技術研究進行中

註：有*者為擬注入海濱管理局的地皮
資料來源：發展局、規劃署

梁振英：高鐵可做到一地兩檢



▲梁振英表示高鐵香港段經濟效益非常明顯

資料圖片

【大公報訊】綜合報道：廣深港高鐵「一地兩檢」受社會關注，行政長官梁振英稱，高鐵香港段經濟效益非常明顯，本港亦為項目花了很多錢，相信「一國兩制」、「港人治港」、高度自治下可以做到「一地兩檢」。運輸及房屋局副局長邱誠武昨午指，特區政府與內地相關部門就「一地兩檢」商討有進展，但仍須時間再研究。

梁振英昨日表示，相信「一國兩制」、「港人治港」、高度自治下，「一地兩檢」是可以做到。他補充指，外國即使是兩個國家之間，都有在同一個地方做好兩個國家出入境、海關和檢疫工作。

梁振英稱，高鐵功能不只是向一些近距離城市輸送，在中國內地高鐵是十分成功，一些城際高鐵，遠距離高鐵，基本上去到一

千里距離路程，高鐵經濟效益和社會效益是非常明顯，譬如說北京去上海、北京去杭州等地方的高鐵，現在基本上是一票難求，現在已經有人建議北京興建第二條京滬線行高鐵去上海。他認為，這說明高鐵社會效益和經濟效益非常之高、非常之明顯。

邱誠武：與內地商討有進展

邱誠武昨午稱，特區政府與內地相關部門就「一地兩檢」商討有進展，但仍須時間再研究。他解釋，「一地兩檢」有相當多問題要克服，包括相關憲制及法律問題，故要反覆地想清楚。他又指出，高鐵項目大部分效益都以市民交通時間效益計算，但實際上有許多界外及間接效益，包括消費行業、旅遊業等，相信高鐵會有正面回報。



污水廠遷岩洞獲國際獎

【大公報訊】渠務署正進行搬遷沙田污水處理廠往岩洞的設計工作，榮獲英國工程雜誌《New Civil Engineer》(NCE) 頒發「持續善用地下空間組別」獎項。渠務署副署長麥嘉(上圖左六)為日前赴倫敦參加頒獎禮，表示搬遷計劃是一項善用地下空間和改善社區環境創新項目，印證部門促進香港可持續發展所作出努力。渠務署於2012年展開搬遷計劃可行性研究，確定沙田污水處理廠遷往亞公角婆婆山岩洞後，廠房現址可騰出約28公頃臨海土地作其他用途，改善附近生活環境，帶來社會和環境效益，設計工作預計於2017年完成，建造工程將於其後展開。

衙前圍村商戶不滿補償方案

【大公報訊】記者張琪報導：市建局收購衙前圍村多年，但尚有15戶商戶及居民「企硬」未遷出，地政總署早前發出清拆通告，要求該村居民於明年一月底前全部遷出。但有村民不滿當局未妥善安排影響居民上樓安排，及商戶復業方案，堅稱拒絕遷出並阻止政府人員收樓，揚言到市建局上環辦公室集會抗議。市建局發言人稱，希望達致一個互相可接受方案，協助他們盡早遷出，惟所有方案均不被相關佔用人接納。

市區重建局早前向衙前圍村商戶提出五年優惠租金復業方案，及協助該村居民獲編配公屋。不過，部分商戶不滿合資格商戶回遷後只可享用五年租金優惠，即首三年月租600元，第四年及第五年月租分別為

3000元及6000元。五年優惠期屆滿後，商戶需繳交市價租金，令原有小商戶難以生存。

已簽署市建局搬遷意向書的商戶范先生稱，原本村內商戶毋須繳付租金，提供低廉商品與服務予附近基層市民，但復業方案難讓現有小商戶維持經營。在村內居住逾20年的郭裕家亦表示，雖然自己不是原居民，但在村內開設髮型店已20多年，希望當局能協助其獲原區安置及復業，市建局僅向他賠償30萬元，令他深感失望。

居民望獲安置後再遷離

原居民莊慧明稱，一直在村內居住，不過市建局一再拖延上公屋安排，並要求先簽署交還書，承諾之

後不再追討，才會為他安排公屋或當局轄下住屋。他續稱，市建局已經數次出爾反爾，而且相關條款屬「不平等條約」，希望獲得當局安置後，再遷離衙前圍村。

市建局發言人稱，會配合地政總署，協助尚未遷出佔用人，若住戶佔用人有住屋需要，但不符合入住公屋資格，局方可安排有關住戶佔用人入住當局安置物業。

過去多年，局方一直與有關佔用人商討其補償及安置問題，並提出特別安排讓合資格商戶回遷經營業務，以回應他們訴求，希望達致一個互相可接受方案，協助他們盡早遷出，惟所有方案均不被相關佔用人接納。



▲衙前圍村村民和商戶不滿當局安排，堅稱拒絕遷出並阻止政府人員收樓

大公報記者張琪攝