

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 萬平方呎新增樓面供應。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，迫近國金二期 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，現時是沙中線會展站地盤，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。

需求殷切料市場反應良好

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。