

第八章 考察行程

本次赴香港參加 2006 MIPIM ASIA 國際不動產展，不但再次增加高鐵車站特定區土地海外招商訊息，更可利用機會勘查香港太古廣場及東涌新市鎮等兩項開發案；希望透過實地勘查可深入瞭解其開發經驗，以作為未來高鐵車站特定區開發規劃之參考。

第一節 太古廣場

一、基本條件概述

太古廣場位於金鐘地鐵站上方，為香港及九龍（荃灣）兩條地鐵線之交匯點，除可貫通全香港地鐵沿線各站外，更可接駁九廣鐵路及機場快線網絡；自金鐘地鐵站到中環地鐵站搭乘機場快線可於 30 分鐘內到達赤臘角機場，搭乘地鐵港島線僅需 3 分鐘即可直達中環金融商業區，於東涌線南昌站則可轉搭西鐵前往中國大陸。加上途經的巴士線超過 80 條，包括 CityFlyer 機場快線及機場穿梭巴士等服務，快捷方便，極具地理區位優勢。

此外，太古廣場處於香港核心地帶，鄰近多處重要地標建築，例如香港公園、山頂纜車站、香港政府辦公大樓、高等法院、英國領事館、英國文化協會等。



圖 8-1 太古廣場開發案區位圖

二、本案開發內容

（一）開發面積

本案之總樓地板面積約 128,630 坪（426,100 m²）。

（二）開發金額

有關太古廣場之總投資金額，因太古地產公司經營型態較為保守，並未對外公布太古廣場之總投資金額，故目前僅得知太古廣場三座之總投資金額約為新台幣 36.5 億元（港幣 8.7 億元）。

（三）開發方式

太古廣場為一混合用途開發案（Mixed-Use Development），由香港英資地產商太古地產公司投資興建。全案以分期分區方式進行開發，共分三期；其中太古廣場第一期、第二期現址，原為駐港英軍之維多利兵房（Victoria Camp），兵房遷出後，由香港政府公開拍賣土地，並由太古地產公司標得之；第三期土地則係由太古地產公司收購灣仔星街一帶舊樓而取得之。

除 3 間酒店係由太古地產公司持有二成權益外，太古廣場其餘部分之建物均由太古地產公司所有及負責管理。

（四）開發內容

全案開發內容包括 3 座辦公大樓、購物商場、3 間五星級酒店、服務式商務住宅、會議中心及停車場（508 個停車位）等，如圖 8-2 所示（不含第三期之開發內容）。

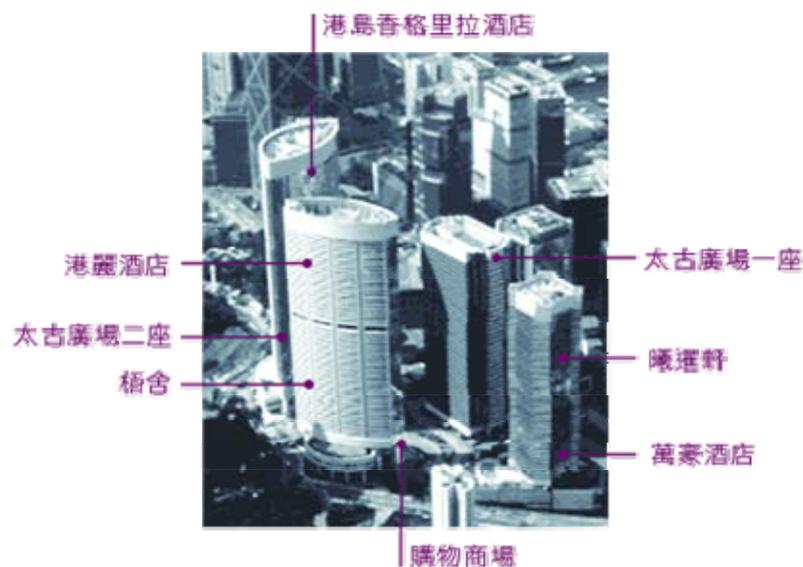


圖 8-2 太古廣場開發案示意圖

第一期於 1989 年落成，總樓地板面積約 58,660 坪(194,800 m²)，包括太古廣場一座、購物商場、可容納 500 人之會議中心、502 間客房之萬豪酒店及曦運軒服務式商務住宅；第二期於 1991 年落成，總樓地板面積約 51,820 坪 (171,300 m²)，包括太古廣場二座、565 間客房之港島香格里拉酒店、513 間客房之港麗酒店及柏舍服務式商務住宅；第三期預計於 2006 年底落成，總樓地板面積約 18,150 坪 (60,000 m²)，規劃有太古廣場三座（原規劃發展 2 座商業大樓，後因地產市道不景氣而變更為目前之發展）以及連接第一期、第二期之地下通道。詳細開發期程內容如表 8-1 所示。

表 8-1 太古廣場開發案開發內容一覽表

開發期程	開發項目	樓地板面積		說明
		m ²	坪	
第一期	太古廣場一座 (辦公大樓)	79,900	24,170	已於 1989 年完工，為 1 棟 40 層樓高大樓。
	會議中心			已於 1991 年完工，可容納 500 人。
	購物商場	66,000	19,970	已於 1989 年完工。
	萬豪酒店	48,900	14,520	已於 1989 年完工，為 1 座擁有 502 間客房之五星級旅館。

開發 期程	開發項目	樓地板面積		說明
		m ²	坪	
	曦暹軒			已於 1991 年完工，提供 136 個單位之服務式商務住宅。
第二期	太古廣場二座 (辦公大樓)	65,000	19,660	已於 1991 年完工，為 1 棟 56 層樓高大樓。
	港島香格里拉酒店	56,300	17,030	已於 1991 年完工，為 1 座擁有 565 間客房之五星級旅館。
	港麗酒店	50,000	15,130	已於 1991 年完工，為 1 座擁有 513 間客房之五星級旅館。
	柏舍			已於 1991 年完工，提供 243 個單位之服務式商務住宅。
第三期	太古廣場三座 (辦公大樓)	60,000	18,150	預計於 2006 年底完工。
	總計	426,100	128,630	-

資料來源：太古地產公司網站

1.辦公大樓

本案之辦公大樓共設有 3 座，總樓地板面積約 61,980 坪(204,900 m²)。自落成以來，其平均成交租金及出租率皆有不錯之表現，以太古廣場一座及二座為例，平均成交租金約為新台幣 7,560 元/坪/月（港幣 1,800 元/坪/月），出租率高達 90~95%。就太古廣場三座而言，因距離地鐵站較遠，平均成交租金略低，約為新台幣 5,880 元/坪/月（港幣 1,400 元/坪/月），出租率則有近 90%之表現。

2.購物商場

本案之購物商場為香港島主要商場之一，總樓地板面積約 20,000 坪（66,000 m²），共規劃 5 層樓，設有日商西武及港商連卡佛 2 間主力百貨商店、1 座電影院、160 多間名牌專門店及餐廳。商場內並提供多處公共空間作為各類展覽與時裝表演活動之場地。此外，商場除設有地下行人通道連接金鐘地下鐵站及太古廣場第三期外，亦可藉由行人天橋通往金鐘廊與統一中心，以及行人電梯連接香港公園。

此外，為使太古廣場周邊土地開發能發揮最大效益，太古地產公司特委託專業不動產顧問公司負責提供商場之產品定位、行銷策略及建築規劃建議，並針對可能策略進行投資效益試算，俾使全案達到最大開發效益。

表 8-2 太古廣場購物商場樓層規劃一覽表

樓層	商店名稱	備註
3F	名牌專門店（例如 LV、Dior、Hermes、Gucci、Cartier、Alfred Dunhill、Lanvin 等）	由於此樓層設有連接各旅館之連通道，有利於吸引留宿於各旅館之外籍旅客至此消費，故以平均消費價位較高之名牌專門店為規劃主軸。
2F	年輕時裝品牌、唱片店	-
1F	年輕時裝品牌、兒童服裝店、影音店、書店、其他公共服務設施（例如戲院、美食廣場等）	-
GF	各式餐廳，超級市場	-

資料來源：太古地產公司網站



圖 8-3 太古廣場購物商場內觀

3. 住宿設施

太古廣場共設有 3 間五星級旅館，包括萬豪酒店、港麗酒店以及港島香格里拉酒店，提供 1,680 間客房。除旅館外，太古廣場亦設有 2 間服務式商務住宅，包括位於萬豪酒店內之曦暹軒 (The Atrium) 及港麗酒店內之柏舍 (Parkside)，提供 379 個住宅單位，每個單位

約介於 17 坪～95 坪（56 m²～315 m²）間，主要供跨國機構駐港職員長短期租住。

4. 會議中心

太古廣場會議中心設有 9 間可作彈性使用之會議室，每間約為 15 坪～85 坪（55 m²～280 m²），最多可容納 500 人。

三、小結

- （一）由於車站上方開發之建物在使用上，勢必與進出車站之大量人潮緊密結合，因此太古廣場開發案約 2 萬坪之購物商場配置於金鐘地鐵站上方，以聚集零售消費力，並於購物商場四周規劃數個出入口，以分散人潮動線至地面各建物大樓與主要道路上。
- （二）太古廣場開發案以結合地標大樓之綜合性發展計畫成功吸引市場對新興開發地區之注意力，並以分期開發方式漸進推動整體環境之發展成熟度。



圖 8-4 太古廣場開發案簡報會議

第二節 東涌新市鎮開發案

一、基本條件概述

東涌新市鎮位於香港最大島嶼--大嶼山，為第一個於香港新界離島區興建之新市鎮，自 1998 年 6 月 22 日起，往返香港島中西區中環僅需 30 分鐘，除可利用由九龍巴士公司經營之巴士外，亦可透過香港地鐵公司營運之東涌線（屬通勤鐵路線），經汲水門大橋、青馬大橋、西九龍填海區及西區海底隧道，連接之位於中環之香港地鐵站。此外，於東涌巴士總站搭乘穿梭巴士往返新國際機場亦僅需 5 分鐘，交通十分便利。



圖 8-5 東涌新市鎮開發案區位圖

東涌線之乘客量於通車初期時，乘客量偏低，主要係因大部分車站都位於新發展區及住宅區，人口較少；但隨著香港國際金融中心、漾日居、擎天半島、奧海城、青衣城及東堤灣畔等沿線辦公、住宅不動產開發案，於東涌線通車後 1~2 年陸續落成啟用，車站沿線地區發展逐漸成熟，加上南昌站及迪士尼樂園啟用後更導致乘客量急速增長。展望迪士尼樂園之擴建、南昌站上蓋物業之發展、西九龍文娛藝術區之興建以及昂坪 360 之啟用，預計東涌線乘客量將不斷增加，並有助於帶動東涌

新市鎮整體發展。

二、本案開發背景

(一) 香港新市鎮

香港新市鎮計畫的主要發展概念為提供一個均衡和設備齊全的社區，包括基礎建設、社區設施和一些生活基本需要設施等。以鄉鎮而言，著重進行改善工程、實施鄉村防洪計畫等；市區方面，則提供新土地，以應付不斷增長的人口、分散市區現有的人口，並重建殘舊的市區項目。

自 1973 年香港拓展署推行新市鎮發展計畫以來，為適應人口日益增長的需求，共發展 9 個新市鎮，發展總面積超過 110 平方公里，投資金額已超過數百億港元。早在 1990 年，不包括興建公屋和徵地的費用，港府用於開發新市鎮的費用就已超過 340 億港元，當時預計還要陸續投入 470 億港元。其 9 個目標地區之發展計畫共分 3 個階段進行：

1. 荃灣、沙田、屯門的發展工程於七〇年代初期動工；
2. 大埔、粉嶺、上水及元朗於七〇年代後期動工建設；
3. 將軍澳、天水圍、東涌及大嶼則於八〇後期至九〇年代展開。

(二) 東涌新市鎮

在五、六〇年代，東涌居民多以從事捕魚、耕種為生，然而隨著新國際機場之落成，東涌於過去幾年間，逐漸由原傳統漁村、農村之形象，蛻變為新市鎮之一，故該新市鎮大部分係建築於已荒廢之農田及填海區上。東涌新市鎮原興建目的係用以支援新國際機場，期以滿足於新國際機場及東涌區內工作人口之居住、飲食、購物等各項生活基本需求。

三、本案開發內容

由於東涌地鐵站為東涌新市鎮開發案中較具規模之開發項目，茲將以該地鐵站之開發內容為主要說明對象。

(一) 基地面積

東涌新市鎮之發展係以規模達 252 公頃之市中心為主軸，而東涌地鐵站則位於該市中心之中心位置，佔地約 21.7 公頃。



圖 8-6 東涌新市鎮開發案範圍圖



圖 8-7 東涌地鐵站外觀圖

(二) 開發金額

東涌地鐵站之總投資金額約為新台幣 1,974 億元 (港幣 470 億元)。

(三) 開發方式

全案由香港地鐵公司以及多間於香港享負盛名之地產發展商攜手發展，包括恒基、新鴻基、長實、太古地產等不動產公司。

(四) 開發內容

全案開發內容除東涌地鐵站外，尚包括辦公大樓、旅館、零售、住宅、幼稚園及停車場等；發展計畫共分為三期，其中第一期工程於1997年起陸續完工，包括東薈城、辦公大樓、商務旅館及東堤灣畔之3座富東公屋及5座裕東苑居屋，共計有1,664個出租單位及2,640個居屋單位；第二期及第三期則以住宅大樓為主要發展項目，包括1,536個單位之海堤灣畔、3,384個單位之藍天海岸、5,430個單位之映灣園等。詳細開發期程內容如表8-3所示。

表 8-3 東涌地鐵站開發內容一覽表

開發期程	開發項目	樓地板面積		說明
		m ²	坪	
第一期	東薈城—購物商場	43,000	13,000	-
	東薈城—辦公大樓	15,000	4,500	為1棟9層樓高大樓
	東薈城—商務旅館	22,000	6,700	為1座擁有440間客房之四星級商務旅館
	東堤灣畔	-	-	規劃8座，共提供4,304個單位
第二期	海堤灣畔	-	-	規劃4座，共提供1,536個單位
	藍天海岸	-	-	規劃8座高層大廈、41座住宅大樓、6座中密度住宅，共提供3,384個單位
第三期	映灣園	-	-	規劃13座，共提供5,430個單位
-	幼稚園	1,400	425	規劃4所
	市場	510	155	-
	停車場	-	-	提供3,800個停車位
總計		1,028,910	311,250	-

資料來源：地鐵公司網站

由上表可知，緊鄰東涌地鐵站之東薈城（Citygate）為唯一一結合購物商場、辦公大樓及旅館之綜合商業設施，提供辦公、住宿、零售、娛樂及休閒等多功能服務。茲僅就東薈城之開發內容詳細說明如下：

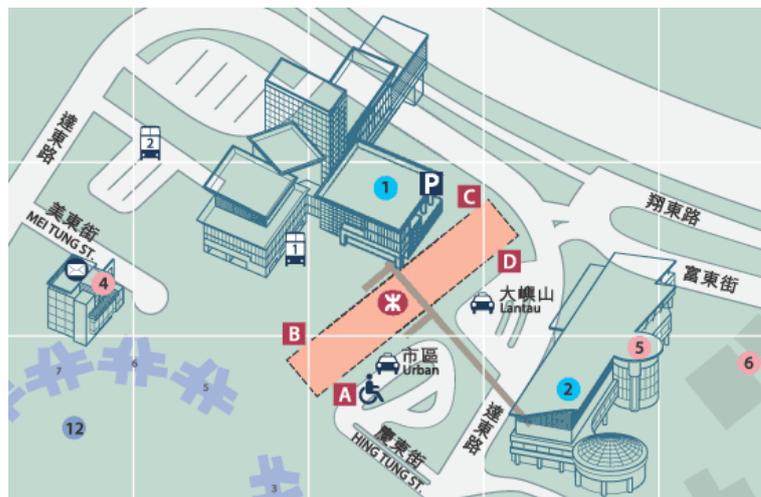


圖 8-8 東薈城區位圖

1.購物商場

在購物商場部分，總樓地板面積約 13,000 坪（43,000 m²），共規劃 5 層樓，設有超過 55 家商店，自 2000 年 4 月 8 日正式啟用起，除服務區內居民及上班人士所需外，每年更吸引不少觀光旅客至此消費。此外，可容納約 800 個座位之美食街，共引進 10 家餐廳，可滿足消費者多元的飲食需求。除提供一般購物及飲食服務外，購物商場內亦設有電影院，以及「翻天蜘蛛」、「繽紛滿載」及「奪寶迷城」等遊憩設施。

2.辦公大樓

總樓地板面積約 4,500 坪（15,000 m²），共規劃 9 層樓。該辦公大樓與購物商場、商務旅館相連，加上可觀賞大嶼山的景色，為上班人士提供方便舒適的辦公環境。目前其平均成交租金約為新台幣 1,470~1,800 元/坪/月（港幣 350~430 元/坪/月），出租率達 30%。

3. 商務旅館

在商務旅館部分，諾富特東薈城酒店 (Novotel) 係於 2006 年初正式啟用，總樓地板面積約 6,700 坪 (22,000 m²)，共規劃 9 層樓 (其中 4 層為商務樓層)。該四星級旅館提供 440 間客房、7 間會議室 (可容納 400 人)、3 間餐廳、1 間大堂酒吧、蛋糕店、健身房及室外游泳池；每晚平均房價約為新台幣 3,400~4,200 元 (港幣 800~1,000 元)



圖 8-9 東薈城購物商場外觀

四、小結

東涌新市鎮之開發重點為建立一公共設施完善的社區，而非興建零散的住宅及公寓。為滿足居民之各類生活需求，東涌新市鎮規劃多元化的社區機能，包括購物商場、辦公大樓、幼稚園等。由此可見，新市鎮之開發應提供多功能生活機能服務設施，以創造更便利的生活空間。