

## 專家筆陣



東岳論市  
世紀21首席顧問  
陳東岳

星島地產網備受網友歡迎的「專家筆陣」環節，全面登錄睇樓王。專家筆陣安排各個範疇專家，撰文為大家深入淺出分析置業事情，現將重點文章刊載於睇樓王，務求令讀者亦可吸取獨到精關資訊。想盡覽「專家筆陣」所有文章，可即上星島地產網，各路專家猛人文章一網打盡即時睇。

# 起動九龍東有膽色

特首《施政報告》出台，議論焦點多集中在新房策，其實真正對香港經濟發展有貢獻的，是《施政報告》所倡議，簡稱CBD2的「起動九龍東」。為香港打造新核心區，九龍東區未來將有翻天覆地的變化，數以百億元計的龐大基建及建設投資，對香港經濟各環節，都會帶來利好的作用。建議港府設立「東九龍建設局」，統籌各項計畫的實施。筆者初步觀察已披露的資料，這是一個很有前瞻性眼光和具有膽色的大型計畫，整個構思建基於充分利用九龍東的地利和交通運輸的連網。想講幾個重點：

(一) 整合觀塘、九龍灣及啟德發展區成具規模的發展區

原本這些區域的土地利用及交通，並沒有一個整體配合的計畫，港府以120億元建造環保單軌列車，連線成12個站的循環網，每一個站加上「行動區1和2」，都將成爲一個地區性小型核心，有利於土地及上蓋物業的發展及互相配合利用。

(二) 增加400萬方米寫字樓供應

CBD2爲滿足香港整體寫字樓樓面供應不足，提供了答案。新核心有助舒緩舊核心如中區等對甲廈的供求失衡。新規劃的寫字樓用地，可以提供較大型樓面的寫字樓，以較低廉的租金租予租客，對維持香港競爭力有幫助。港府帶頭把部分中區辦事處搬到九龍東，騰出的用地亦有助於紓緩對中區商業用地的需求。

(三) 環保列車連接港鐵觀塘綫及沙中綫網絡

這是區內與全港性集體運輸系統的連網，便利區外市民往返東九龍新發展區。

(四) 東九龍新旅遊設施

啟德遊輪與觀塘鄰近海傍一帶發展成旅遊產業，爲地區重新定位，美化啟德明渠、海濱長廊及水上活動等多元化項目，預計會帶動觀塘舊區私人物業朝著配合新概念，而自行發展商務、旅遊、購物、餐飲、文化、休閒等項目。

(五) 經濟乘數效應

預計環保列車於2023年通車，由現在起這多年時間，整個東九龍均有大型基建發展在進行，將惠及多個行業和經濟環節，比如工程顧問公司、專業人士、建材供應商、建築工程公司、傢俬、裝修、交通運輸業和其他間接受惠的行業如餐飲及娛樂等。爲香港製造數以千計的就業崗位，爲經濟產生乘數效應。

其他專家作者文章已在星島地產網上載，歡迎大家瀏覽並即時發問，星島地產網將安排作者親身回答。星島地產網網址[www.property.singtao.com](http://www.property.singtao.com)