

第四章 九龍站暨其物業發展

4.1 九龍站 (Kowloon Station)

九龍站 (Kowloon Station) 位於油尖旺區之西九龍填海區雅翔道，是港鐵東涌線和機場快線上之一車站，共有 9 層，其中有 6 層屬於車站範圍之公共開放部份。U5 層為連接 Union Square 的車站出口及空中花園；U3 層為車站與連接圓方的出口；G 層為機場快線市區預辦登機大廳及東涌線大廳；L2 層為機場快線大廳及月台；L4 層則為東涌線月台（詳圖 4-1）。

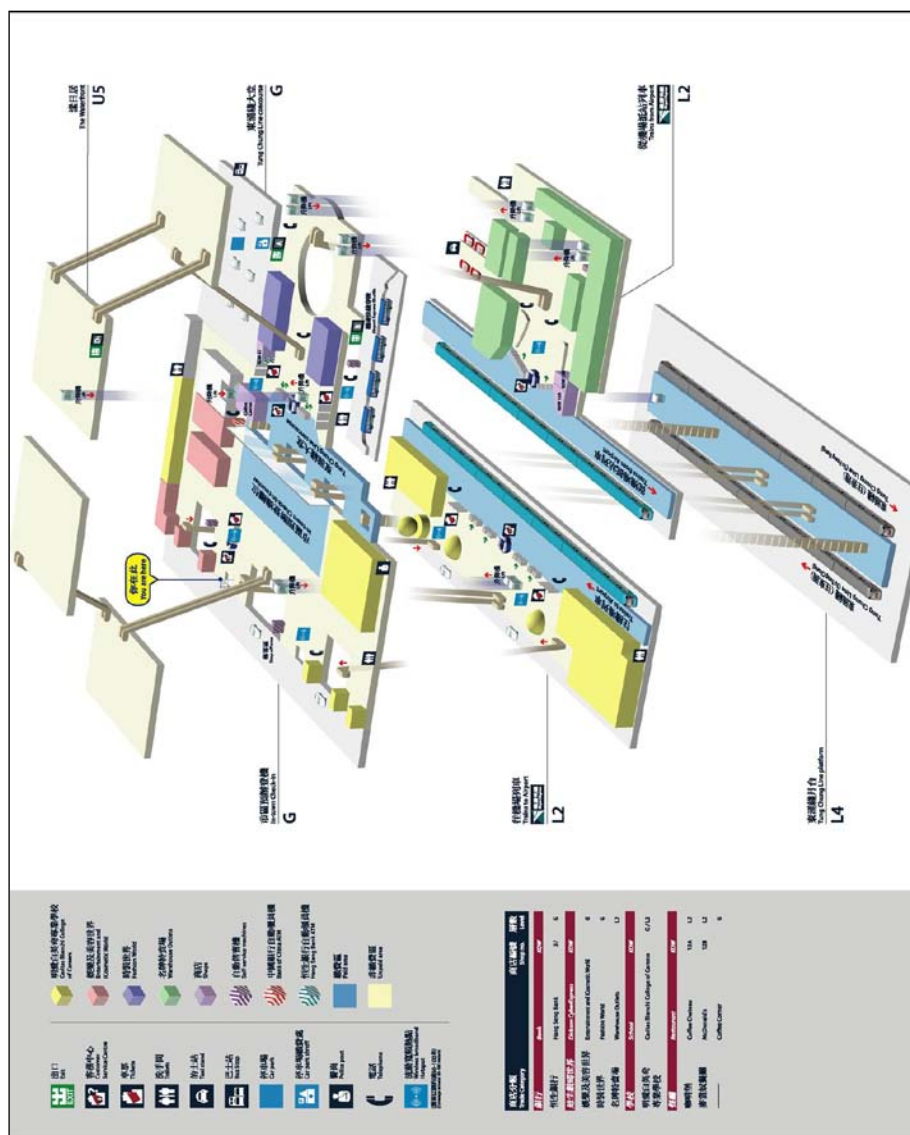


圖 4-1 九龍站配置圖

本站共設有 2 個大廳，包括(1)機場快線市區預辦登機服務大廳，主要為乘客預先辦領登機證及付運行李，大廳設有航班顯示屏、行李寄放服務及車站商店，並與圓方商場相連，乘客可在此得知航班資訊，亦可購物及用餐(詳圖 4-2)。(2)東涌線大廳，位於本站建築群地面，連接本站建築群及東涌線月台，在車站大廳內設有扶手電梯或升降機往返東涌線月台(詳圖 4-3)。

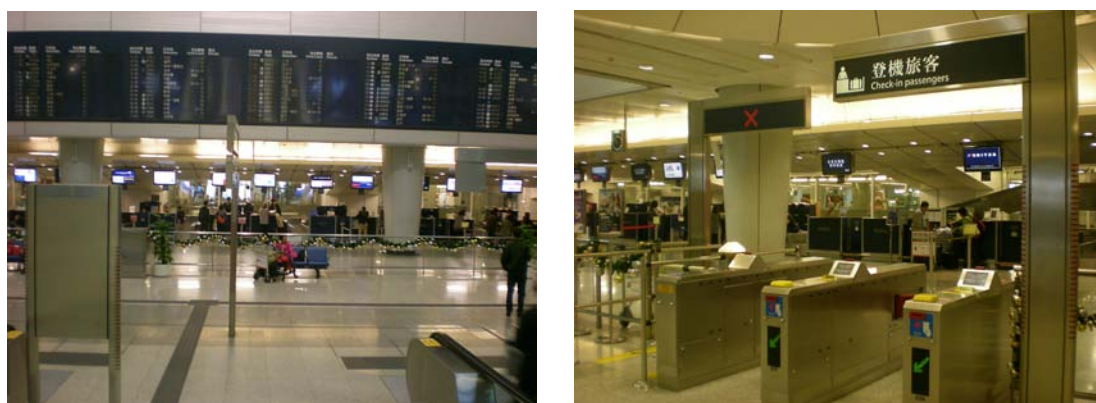


圖 4-2 九龍站出入口圖



圖 4-3 九龍站預辦登機大廳圖

本站內提供不同類型的商店供乘客購物或餐飲，例如有 7-Eleven 便利店、麵包糕餅店、快餐店、咖啡店、書店等零售業。此外，亦有不少自助服務設施，包括恒生銀行及中國銀行（香港）的自動櫃員機、自動售賣機、自動照相機等（詳圖 4-4）。



圖 4-4 九龍站內商店圖

本站設有 6 個出口，其中 C 及 D 出口位於圓方及 Union Square 的建築群內，而圓方商場更連接行人通道及佐敦道行人天橋，以便乘客前往公共運輸交匯處或渡船角一帶；A 及 B 出口則位於東涌線車站大廳，可前往車站停車場或機場快線穿梭巴士站，同層的市區預辦登機大廳之上下車區，亦可前往西區海底隧道的巴士站或西九龍海濱長廊（詳圖 4-5）。

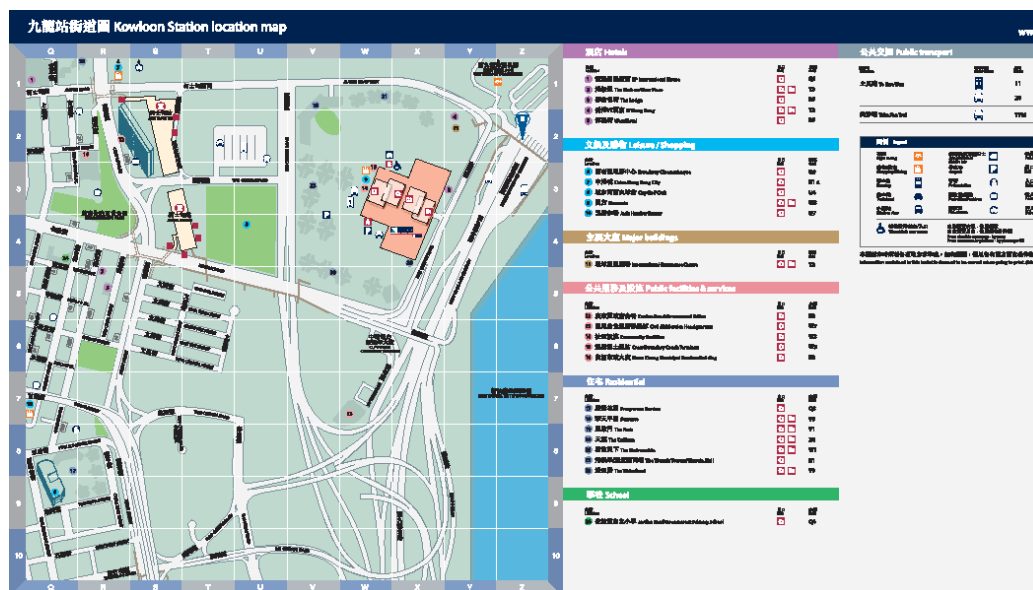


圖 4-5 九龍站位置、出入口及街道圖

本站綜合商住發展計畫座落於尖沙咀西九龍填海區（詳圖 4-6），佔地 13.54 公頃，擁有壯觀的維多利亞港和港島景色、便利的公共交通服務和一幢 118 層高的商業/酒店大樓，集飲食、娛樂、購物和休憩於一體。整個發展計畫分為 7 個項目，包括第一期發展項目（漾日居）、第二期發展項目（擎天半島）、第三期發展項目（凱旋門）及第四期發展項目（君臨天下），其餘發展項目為第五、六、七期，其中第五期的圓方商場已開業。主要發展部份總面積達 109 萬平方公尺，集住宅、辦公大樓、商場和酒店為一體，包括(1)16 幢住宅大樓及 2 幢混合用途（酒店/服務式住宅/住宅）大樓，共提供約 5,809 個住宅、一間酒店及約 72,472 平方公尺服務式住宅；(2)一幢 118 層高的大樓，包括約 231,778 平方公尺之辦公大樓，一間豪華酒店，並附設觀景台；(3)一個國際水準的購物中心，面積達 82,750 平方公尺；(4)一所 1,050 平方公尺的幼稚園；(5)巴士、小巴、計程車、酒店穿梭巴士、旅遊巴士、過境巴士及私家車交通交匯處；(6)約 5,400 個停車位；(7)廣闊的公眾與私人休憩綠化區，以及各類康樂與社區設施（詳圖 4-7）。本物業發展包括漾日居、擎天半島、凱旋門、君臨天下、圓方商場、天璽及環球貿易廣場。



圖 4-6 九龍站物業發展圖



圖 4-7 九龍站發展計畫地景圖

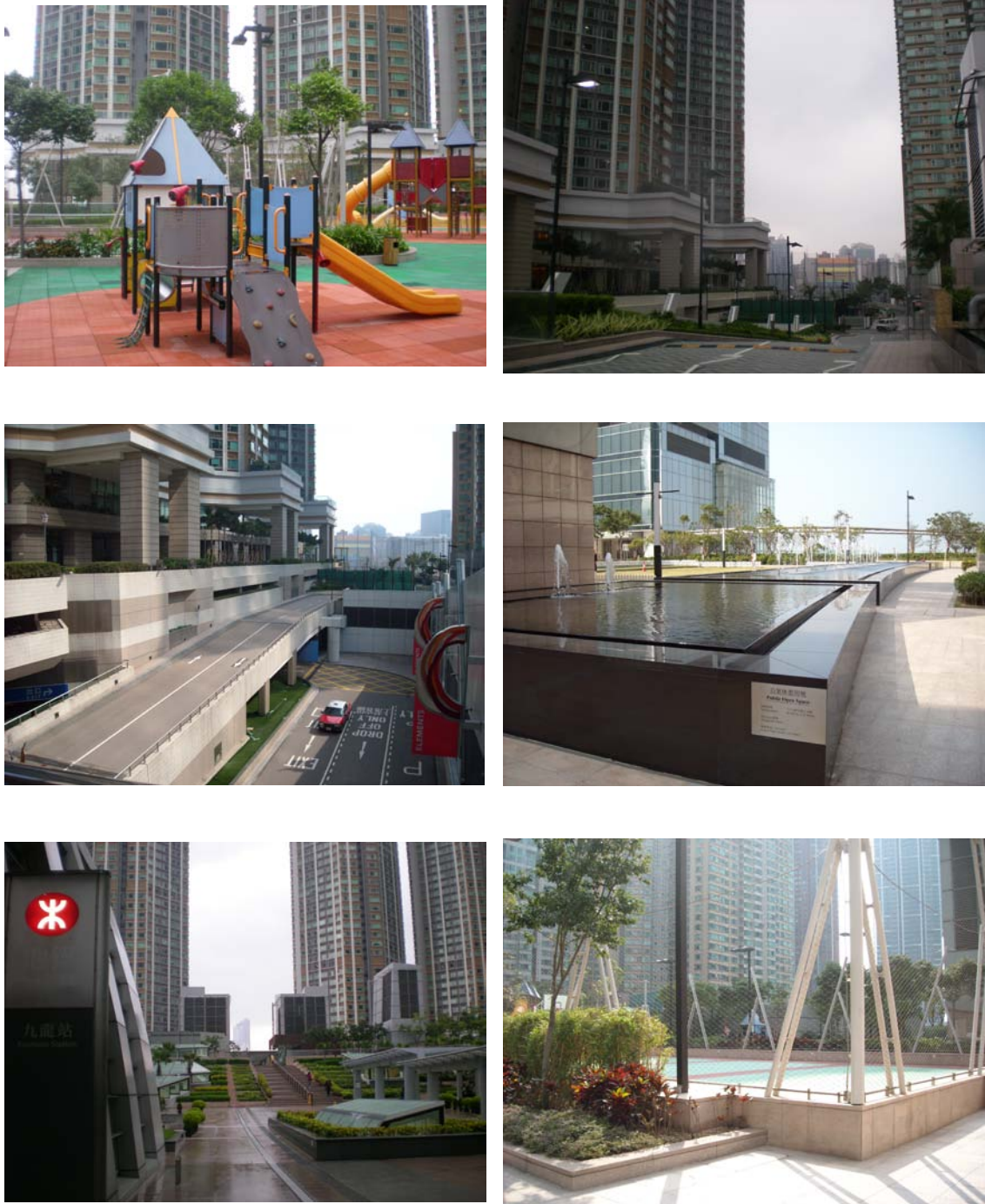


圖 4-7 九龍站發展計畫地景圖（續）

4.2 漾日居 (The Waterfront)

漾日居 (The Waterfront) 是港鐵九龍站第一期的住宅物業大樓 (詳圖 4-8)，由永泰控股有限公司、淡馬錫控股有限公司、新加坡置地有限公司、吉寶置業有限公司、麗新集團有限公司，環球投資 (百慕達) 有限公司合組投資興建。其為 6 幢住宅大樓，共計 1,288 個住宅單元，單位面積由 77 至 232 平方公尺，可經由空中花園前往九龍站，由港鐵公司管理。



圖 4-8 漾日居建物圖

4.3 擎天半島 (Sorrento)

擎天半島 (Sorrento) 是港鐵九龍站第二期的住宅物業大樓 (詳圖 4-9)，由九龍倉集團有限公司、會德豐有限公司、新亞置業信託有限公司、聯邦地產有限公司、海港企業有限公司合組投資興建。其為 5 幢住宅大樓，共計 2,126 個住宅單元，單位面積由 78 至 252 平方公尺，其中第 1 幢共 67 層，樓高 256 公尺，目前是香港最高的純住宅建築物，可經由空中花園前往九龍站，由港鐵公司管理。



圖 4-9 擎天半島建物及出入口圖

4.4 凱旋門 (The Arch)

凱旋門 (The Arch) 是港鐵九龍站第二期的住宅物業大樓 (詳圖 4-10)，位於香港西九龍尖沙咀柯士甸道西 1 號，由新鴻基地產發展有限公司投資興建。其位於機場快線九龍站上蓋，面臨維多利亞港，景觀優良，可以一覽維港及港島之景色，鄰近是規劃中的西九龍文康娛樂藝術區。其為 2 幢相連住宅大樓，共計 1,054 個住宅單元，單位面積由 47 至 510 平方公尺。這座造型獨特的建築物，在約 50 公尺高層之上 (即門廊位置)，設置全港獨有之摩天住客會所 (Sky Club)，以及 25 公尺長的「空中」泳池和健身室等設施。其在 77 至 79 層高樓頂上，有 5 個複式「天際獨立屋」其交易價格曾被喻為天價。



圖 4-10 凱旋門建物及出入口圖

4.5 君臨天下(The Harbourside)

君臨天下(The Harbourside)是港鐵九龍站第四期的住宅物業大樓（詳圖 4-11），由恒隆地產有限公司投資興建。其為 3 幢住宅大樓，共計 1,122 個住宅單元，單位面積由 95 至 271 平方公尺，在九龍站上蓋眾多住宅項目中，以君臨天下的外型設計最獨特，以一字形橫排，再配以圓幅落地玻璃大窗設計，凸顯不凡氣派。此外，以玻璃設計的外牆，充滿時代感，亦有助引進天然光線，十分環保。



圖 4-11 君臨天下建物及出入口圖

4.6 圓方商場 (Elements)

圓方商場 (Elements) 是港鐵九龍站第五期的商場物業大樓 (詳圖 4-12)，由新鴻基地產發展有限公司投資興建，其面積達 82,750 平方公尺，以及一所 1,050 平方公尺的幼稚園和 1,560 個停車位。圓方商場集購物、休閒、飲食、娛樂、文化於一身，改寫一貫購物模式，商場內按照中國傳統的五大元素分為「金」、「木」、「水」、「火」和「土」5 個主題區域。每個主題區域都配以不同的建築特色、藝術品和斜坡來營造出不同的室內環境。



圖 4-12 圓方商場出入口

金區聚集了頂級名牌，如 BVLGARI、CHAUMET、DAMIANI、GUCCI、HERMES、Cartier 及 Prada 等，且國際著名品牌 BALS TOYKO、LUELLA 及 Mulberry 更是首次進駐香港設立旗艦店。場內設計引入多項嶄新概念，如歐洲式的 Indoor Boulevard 雙層複式商鋪街，包括 ESCADA、LANVIN、Versace、Mulberry 及 Tiffany & Co 等名店；購物通道最寬達 37 公尺，為顧客營造舒適悠閒的空間感。此外，位於頂層的演藝廣場(Civic Square)，盡是寧靜休閒的綠意，兩旁全是高格調之國際佳餚餐廳 (詳圖 4-13)。



圖 4-13 圓方商場金區內外部環境圖

本區聚集健康及美容服務、時尚品味、健康生活概念的各式名店，亦齊聚名牌化妝美容品牌，包括 Anna Sui、Beijing Hair Culture、Bobbi Brown、Biotherm、Chanel、Clinique、Estee Lauder、Giorgio Armani、Helena Rubinstein、Kiehl's、

La Prairie、Lancome、L'Occitane、Origins、Shu Uemura 及 Sisley 等。另外，木區內更有全港最大的有機及天然食品店 ThreeSixty，其佈局和充滿美味誘惑的美食，是品嚐健康美食的最佳選擇（詳圖 4-14）。



圖 4-14 圓方商場木區內部環境圖

水區網羅了豐富的國際美饌及時尚服飾。美食坊提供不同種類國際佳餚的餐廳，包括月滿坊粥麵小廚、一平安麵屋、La Creation de Gute、Lei Garden、nahm、百樂潮州魚翅酒家、Sala Thai、囍宴滋選及漁喜小菜皇，除身在圓方享受購物樂趣外，亦可品嚐不同風味的美食佳餚。此外，H&M 及 Zara 兩大連鎖店更在水區內為鄰，位處於同一個購物區域的上下層，讓顧客更為方便（詳圖 4-15）。



圖 4-15 圓方商場水區內部環境圖

火區為動感娛樂地帶，The Grand Cinema 是全球首間「超體感」影院，首度設置結合視覺、聽覺和觸覺的「Infrasonic 系統」，以音響系統配合全港獨有特別設計的「震動影院座位」，全方位盡享超越置身現場的觀影娛樂。其除擁有最佳音響系統之外，The Grand Cinema 更設有 12 間放映廳，為全港最多銀幕的影院。此外，火區內更有全港首間開放式溜冰場 The Rink，以及在近 1,000 平方公尺之 Metrobooks 書店內，顧客可以遊走於不同領域的文字世界（詳圖 4-16）。



圖 4-16 圓方商場火區內部環境圖

土區聚集了各國潮流服飾，如 Lucky Brand Jeans 和 Onitsuka Tiger 等。商場特設男士專區(Men's Street)，讓男士可精心挑選高級服飾、咖啡及雪茄品牌，包括 Dunhill、Cerruti 1881、Montblanc、Kent & Curwen、Cigar Emporium 及 Nespresso 等。此外，影音世界最新最潮的產品，亦全部薈萃於本區內的百老匯及豐澤，最新型號的筆記型電腦、攝錄機、手機應有盡有，讓顧客可以在此盡情購物（詳圖 4-17）。



圖 4-17 圓方商場土區內部環境圖

4.7 天璽 (The Cullinan)

天璽 (The Cullinan) 是港鐵九龍站第六期住宅建築項目 (詳圖 4-18、圖 4-19)，為香港最高的住宅，由新鴻基地產發展有限公司投資興建。其由兩幢約 270 公尺高的摩天大樓組成，成為香港最高的住宅，並配合玻璃幕牆設計。天璽 I 為純住宅項目，劃分為五個獨立尊座，分別為「彗鑽璽」、「月鑽璽」、「星鑽璽」、「皇鑽璽」及「日鑽璽」，每個獨立尊座均設有本身的大廳、專屬住戶電梯，以確保各區的獨立性和私穩性。

天璽 II 為綜合性建築，1 至 38 樓為香港 W Hotel 六星級酒店 (詳圖 4-20)，共計有 394 個房間。酒店設施包括兩間特式餐廳 (FIRE 及 Kitchen)、酒吧、健身室、售賣 W 品牌產品的專櫃，以及在 76 樓設有香港最高的游泳池，由 W Hotel 酒店集團管理。在建築物 50 至 70 樓為服務式出租住宅「港景匯」，由新鴻基地產旗下的 Signature Homes 管理。其餘為「海鑽璽」及「天鑽璽」，每個獨立尊座亦設有本身的大廳及專屬住戶電梯。



圖 4-18 天璽建物圖



圖 4-19 天璽建物出入口圖



圖 4-20 香港 W Hotel 酒店內外出入口圖

4.8 環球貿易廣場 (ICC)

環球貿易廣場 (International Commerce Centre, ICC) 位於香港西九龍柯士甸道西 1 號，屬於港鐵九龍站 Union Square 第七期發展項目 (詳圖 4-21)，由新鴻基地產發展有限公司投資興建。其為 1 幢 118 層高的綜合式大樓，由新鴻基地產全資開發。大樓內提供 231,778 平方公尺之辦公空間，大樓頂層設有一間六星級酒店，提供 312 間房間。此外，大樓在 100 樓設有公眾觀景層，讓遊客可在高處欣賞維多利亞港景色。



圖 4-21 環球貿易廣場建物及外部景觀圖