

飛越 香港



新鴻基地產

新鴻基地產

與香港同步成長45載(1972-2017)

前言

香港是我家。我在這裡土生土長，在這片土地上生活了大半輩子。

當我還很年青的時候，已常跟隨家父在香港各區到處遊走，細味這裡山山水水的不凡魅力。曾經，我們漫遊於各個傳統村落，流連於鄉郊的茂密樹蔭下。曾經，我們賞遍波光粼粼的港灣美景，在大街小巷中感受煩囂鬧市的躍動脈搏。香港各處都有我們的足跡。我也因此學懂欣賞香港的不同面貌，認識這片土地的人文歷史，讚嘆這裡的自然風光，在嚮往鄉村的寧靜之餘，亦為這個都市的繁華和活力所吸引。在香港，不管走到哪裡，都總有叫人驚艷的地方。

看著書中一幅幅壯麗的照片所述說的香港故事，我堅信香港和香港市民憑著過人的活力和頑強的鬥志，必能一再攀上高峰，創造輝煌成就。我的職責是營造優質空間，為大家能夠在這裡安居樂業略盡綿力。與此同時，我也很關注香港市民（特別是作為社會未來棟樑的年青一代）的福祉和發展。

本公司以「以心建家」為座右銘，當中的精神就是熱愛這片土地、關心這裡的人，我們秉持這種精神來經營公司業務。我的使命就是要確保實現我們這個「以心建家」的承諾；這也是我一直熱衷的工作。保持香港的美，是我們心之所繫的宏願。正因如此，我們為公司的產品和服務定下甚高的質量標準。

書中叫人讚嘆的照片大部分在高空拍攝，從不平凡的角度展現香港在這些年來的變遷，也從側面點出本集團走過的道路。事實上，這些照片讓我憶起昔日家父帶著我到處視察集團發展項目時的很多美好回憶。其中不少項目除展示出家父對帶領公司與香港同步成長抱著堅定信念外，亦突顯出家父具有放眼未來的目光。位於港島的新鴻基中心現已成為灣仔北海旁的地標建築之一；而位於新界的沙田新城市廣場更是二十世紀八十年代初香港的第一個大型綜合性發展項目。這些照片不單讓我們回味從前，讀者更可從中隱約窺見香港未來的發展面貌。

看著這些照片，我自然而然地憶起當初為何選擇以香港為永久的家。

郭炳聯

主席兼董事總經理
新鴻基地產發展有限公司



新鴻基地產



緒言

《飛越香港》自三十五年前推出第一冊以來，一直記載香港的轉變；適逢今年是新鴻基地產上市四十五週年，我們誠意獻上此特刊，透過相片讓大家了解本集團以至香港的發展。

新鴻基地產自一九七二年以來，物業組合不斷壯大，當中包括住宅、寫字樓、商場、工業大廈和酒店。這正好反映香港的轉變和發展。集團在上市時的市值為港幣四億元，時至今天，我們的市值已超過港幣三千五百多億元，成為全球主要地產發展商之一。

在集團發展初期，創辦人郭得勝先生確立了長遠發展的信念—扎根香港及與本港一起成長。上世紀七十年代，集團興建了不少工業大廈，促進了當時以製造業和貿易為主的經濟。踏入八十年代，為配合日漸富裕的社會，我們開始發展結合住宅和商場的項目。近年落成的商業大樓地標如國際金融中心和環球貿易廣場，更有助加強香港在國際金融領域上的地位。郭得勝先生在業務發展初期，帶領集團成為先行者，率先洞悉灣仔將成為中央核心商業區延伸的潛力；此外，在他領導下，沙田新城市廣場成為首個在新市鎮發展的大型綜合項目。與此同時，他更十分重視集團產品和服務的質素。

環球貿易廣場和國際金融中心二期是全港最高的建築物，亦是集團既重要且極具代表性的物業，兩幢大樓有如維多利亞港的門廊，令整個維港更

見璀璨。在業務策略上，集團一直努力秉承創辦人的宗旨，發展大型綜合項目，這種發展模式既能服務物業的住戶和租戶，亦能顧及項目所屬社區的需要。集團的大型綜合項目除了結合住宅、寫字樓及商業設施、商場和酒店外，更緊接交通樞紐和提供其他社區配套。我們期望透過以上的方式，締造一個和諧整合的社區。

置業是很多香港人的夢想，也是一生其中一個最重大的決定。因此，我們秉持集團的核心價值「以心建家」，確保旗下物業無論在設計、建築和用料質素上都是物有所值。我們採用垂直完整發展架構，保證在物業發展過程中的每個環節包括購置土地、設計、建造以至物業管理均能夠緊密配合，令產品質素和服務達至既定的標準。我們對集團在質素上的堅持充滿信心，因此在九十年代率先為住宅物業的買家提供一年的售後維修保證，其後再開創業界先河，將維修保證期延長至三年。集團憑藉優質產品和服務深受顧客信賴，成為家傳戶曉的品牌。

今年適逢香港特別行政區成立二十週年、《飛越香港》出版三十五週年以及新鴻基地產上市四十五週年，而此相片專輯正好說明新鴻基地產多年來如何與香港同步成長、轉變和發展，希望大家喜愛。

始於工廈



太子工業大廈 (1973)



偉力工業大廈 (1986)

在70年代初期，新鴻基地產的業務立足於普羅大眾的基本生活中。當時中國尚未開放，香港經濟高度倚賴製造業。工業需要廠房配合發展，對工廈的需求甚殷，這對新地而言既是機遇，也是挑戰。新地的挑戰在於滿足相關需求；機遇則是面對挑戰，為香港作出寶貴的貢獻。

新蒲崗太子工業大廈(左上角)及青衣偉力工業大廈(左)可以容納各類大小企業。

隨著製造業北移，企業對工作空間的需求亦有所改變。對高科技產業和持續發展的服務業而言，他們需要的不單是基本的工作間，而是具智能設計的大廈。新地本著與時並進的精神，將舊式工廈改建為結合環保理念和最新科技的工貿大樓，如位於西九龍的環蒼中心(左下)和W668(右下)。

註：每幅項目圖片均註明發展項目的名稱和落成年份。



環蒼中心 (2011)



W668 (2017)



翠怡花園 (1990)



濱景花園 (1987)



君滙港(2007)



駿景園 (1995)

為配合政府於70年代推行新市鎮政策，新地率先發展大型住宅，同時為物業所在的地區樹立了質素和設計方面的新標準。1990年落成的青衣翠怡花園(左上)和1987年落成的沙

田濱景花園(右上)均享有海景。同樣位於沙田的駿景園(右下)於1995年落成，是該區首個設有多元化會所設施的屋苑。君滙港(左下)是奧運站發展項目第三期，於2007年落成。

YOHO系列：元朗的年輕社區

元朗 遷入新市鎮的居民往往以年輕一代為主，有見及此，集團在元朗啟動綜合發展項目YOHO系列。YOHO為Young Home的縮寫，寓意該項目憑藉新地日漸獲公認的優質設計和建築吸引年輕人。

YOHO系列首個項目是2004年落成的YOHO Town，第二個項目為YOHO Midtown(右下)，YOHO系列最新落成的部分為Grand YOHO(左下)及形點商場。

Grand YOHO (2017 及以後)



YOHO Town (2004)



YOHO Midtown (2010)



PARK YOHO (2017 及以後)



倚巒(2005)



爾巒 (2013)



天巒 (2009)

集團致力提供綠意盎然的環境，為住戶締造和諧的生活，這亦是低密度發展項目的一大特色，例子包括坐落河畔的豪華住宅元朗爾巒(左下)和上水天巒(右下)。

集團重視綠化空間，在發展 PARK YOHO (左上)項目時修復了一塊極具生態價值的濕地，變成充滿生機的「候花園」，印證了發展物業可以跟保育自然環境共存。

位於山頂尊貴地段的倚巒(右上)於2005年落成。這個豪華洋房項目讓住戶飽覽維港景致，由不同建築物形成的城市輪廓亦盡入眼簾；物業的設計和用料均達頂級水平，為豪宅樹立典範。

馬灣珀麗灣：重視綠化及環保



珀麗灣 (2009)

馬灣位於青衣與大嶼山之間，連繫青嶼幹線的各條大橋，組成通往香港國際機場的重要幹道。1997年大橋通車，集團把握機遇發展珀麗灣。該屋苑的其中一個特色是近乎沒有車輛，只有持特別牌照的車輛才可於島上行駛。



將軍澳天晉系列：新一代綜合項目

天晉 (2012)



將軍澳是香港其中一個最新發展的新市鎮；這裡雖然屬於西貢區，但也是最鄰近市區的新市鎮。天晉系列是第三代的綜合發展項目，在2012年落成的天晉、2014年落成的天晉II 及2016年落成的天晉IIIA 鄰近港鐵站和其他公共交通網絡，住戶兼享便捷交通、購物上的便利和綠色生活環境。



天晉II (2014)



天晉IIIA (2016)

在90年代發展高級住宅：為市場定下豪宅指標



帝景園 (1991)

港島豪宅 90年代，新地進入豪宅市場，重點項目為三個位於港島區的項目，這些尊尚的物業各有特色。

新地第一代豪宅的首個項目是1991年落成的半山區帝景園；雖已落成近三十年，但它的設計和質素至今仍是豪宅的楷模。



浪琴園 (1990)

一直以來，嚮往寧靜生活的人士都愛在南區居住，大潭的浪琴園正是他們心儀的居所。除了物業質素卓越外，浪琴園另一個主要的優勢是享有赤柱至石澳以至南中國海的壯闊景致。



淺水灣道3號 (1997)

同樣位於南區的淺水灣道3號於1997年落成，當年正值香港回歸祖國。淺水灣道3號鞏固了集團以優質設計、手工和用料所建立的聲譽。項目背靠紫羅蘭山，坐擁深灣和東博察海峽景色。



禮頓山 (2002)

原址為前政府宿舍的跑馬地禮頓山於2002年落成，是集團的第二代豪宅項目。項目開售時大受歡迎，至今仍然極具代表性。

現代居停：豪宅新標準



天璽 (2007)

左

2007年落成的天璽是九龍站綜合項目的一部分，其英文名稱 (The Cullinan) 的靈感來自在南非發現的克利蘭鑽石 (Cullinan Diamond)。克利蘭鑽石是世界最大的鑽石原石，亦是英國王室珠寶 (Crown Jewels) 的重要象徵。天璽猶如集團旗下住宅物業中的寶石，與 The Cullinan 這個名稱非常匹配，物業在建築、設計和選料方面均力臻完美，且位處優越地段，份外尊貴。

下

除了環球貿易廣場外，在2005年落成的凱旋門亦是九龍站綜合發展項目的一部分，是集團最具代表性的豪宅項目之一，設計獨特，其會所距離地面500呎，是香港首個天際住客會所，可以想像在那裡俯瞰東面的維港景色絕對是賞心樂事。



凱旋門 (2005)



天鑄 (2015)

上
何文田天鑄是集團近期的大型優質項目，於2015年落成後成為區內豪宅的典範。



海璇 (發展中)

左
北角海璇是集團最新發展的豪華住宅，坐落港島區罕有的臨海住宅用地。海璇發展項目除了提供住宅外，還有海匯酒店和北角匯商場，社區設施配套包括最重要的交通交匯處，為區內帶來協同效應。

開創大型商業項目推動地區發展

新鴻基中心 (1982)



在1964至1982年間，填海工程為灣仔海旁開闢大片新土地，集團獨具遠見，於早期已在區內興建一幢商廈，於1982年落成後成為集團總部新鴻基中心。從那時開始，灣仔北便進一步發展為中環商業區的延伸部分。

中環廣場 (1992)



中環廣場是另一個於80年代在灣仔北開展的重要項目，其樓層設計呈三角形，盡量令更多辦公室享有維港景色。樓高374米的中環廣場於1992年落成後，成為亞洲當時最高的建築物及最高的鋼筋混凝土大廈。中環廣場目前是香港第三高的大樓，僅次於兩個同樣由新地發展的項目，依然是灣仔區一幢矚目的建築物。

新城市商業大廈 (1989)



新城市中央廣場 (1995)



新城市商業大廈(上)及新城市中央廣場同樣是新地的優質寫字樓物業。兩個物業均位於沙田的商業及文化區，鄰近新城市廣場和帝都酒店。



創紀之城五期 (2004)

牛頭角和觀塘是傳統工業區(左上),但隨著本港的製造業北移,該區亦日漸轉型。集團洞悉社會對優質商業樓面的需求日漸增加,並看到將牛頭角和觀塘轉化為新商業中心的契機,遂於區內發展由多幢寫字樓組成的創紀之城。在這個寫字樓建築群中,規模最大的是於1998年落成的創紀之城一期(右上),主要用戶為渣打銀行。在2004年落成的創紀之城五期(左下)是整個建築群的旗艦項目,結合最先進的設計和科技,為企業提供卓越的營商環境。

位於旺角的商廈新世紀廣場(右下)是集團其中一幢優質寫字樓,基座是購物中心MOKO。



創紀之城一期 (1998)



新世紀廣場 (1997)

對頁

國際金融中心 或許沒有多少人會想到,90年代興建新機場改變了中環商業區的面貌。當年本港為興建機場快線而展開填海工程,亦因而開闢了用作發展新商業項目的土地,這幅地皮隨後發展為國際金融中心項目,當中包括國金一期、國金二期、國際金融中心商場、四季酒店和四季匯。國金二期更取代中環廣場成為香港最高的建築物。主圖集合了新鴻基地產三個在不同時期成為全港最高建築物的重要項目,分別是國際金融中心、中環廣場及新鴻基中心。





國際地標(續)



集團致力履行企業社會責任，贊助兩項標誌性的慈善體育活動—「新鴻基地產香港單車節」及極具挑戰性的「新地公益垂直跑—勇闖香港ICC」。兩項活動分別於2015年及2012年起舉辦。

為紀念香港特別行政區成立20週年，環球貿易廣場的幕牆展示歡迎國家主席習近平於7月1日在香港出席回歸慶典的賀辭。環球貿易廣場每晚上演的「ICC聲光耀維港」是結合音樂和燈光效果的表演，每季有不同的主題，為香港增添歡樂和喜悅。





環球貿易廣場是新鴻基地產眾多物業中的明星之一，大廈樓高490米，傲踞同樣由新地發展的香港三大最高建築物之首，與對岸的姊妹建築國金二期形成宏偉的門廊，令維多利亞港更添璀璨。環球貿易廣場提供優質的商業樓面，匯聚國際金融機構和跨國企業。



環球貿易廣場 (2010)

商場：耳目一新的購物環境和體驗



新城市廣場 (1984)

沙田新城市廣場在1984年開業時是新界最大型的商場，時到今天仍然是全港其中一個最大、人流最暢旺的商場。新地是最早發展商場的地產商之一，而新城市廣場是新地首個實現綜合發展概念的例子，滿足了整個社區的需要。

1986年，英女皇伊利沙伯二世訪港期間參觀新城市廣場，中間的圖片為新地時任主席郭得勝先生歡迎英女皇的情景。



集團是香港最具規模的商場物業發展商之一，網絡遍佈港九新界，旗下商場位處港鐵站上蓋，位置優越。國際金融中心商場在香港高級商場中具領導地位，APM率先引入「夜行購物」這種創新概念。MOKO是旺角新世紀廣場綜合項目的一部分。V City是屯門的主要商場之一，而WTC位於繁華的銅鑼灣購物區，是集團在該區的重要項目。



國際金融中心商場 (2004)



APM (2005)



V City (2010)



MOKO (1997)



WTC (1996)

酒店：提供全面的住宿及禮賓服務



帝苑酒店 (1981)



香港麗思卡爾頓酒店 (2011)



香港W酒店 (2008)

80年代初，一直興建商用和住宅物業的新地開拓酒店業務，旗下酒店以Royal為品牌，中文名稱均以「帝」字開首，寓意客人可以在這些酒店享受極佳的五星級住宿和服務。「帝」系酒店的第一個項目是尖東帝苑酒店(左上)。這間市區酒店主要招待商務旅客，在服務和設施方面所訂下的標準為同系酒店奠下基礎。

集團擁有多間由國際知名集團營運的酒店。在2011年開業的香港麗思卡爾頓酒店(中上)坐落環球貿易廣場最高的17個樓層，設有全球最高、距離地面484米的酒吧。香港W酒店(右上)位於西九龍天璽II其中25個樓層，是一間現代型格酒店，於2008年開業。

港島區方面，國際金融中心項目中的四季酒店(右)於2005年開業，酒店樓高45層，提供豪華住宿，在質素和舒適度方面均是首屈一指。新地最新發展的酒店是海匯酒店(右下角)，是北角臨海綜合項目的一部分，預計在2018年開業。



四季酒店 (2005)



海匯酒店 (2018)



三號幹線郊野公園段 (1998)

上

青馬大橋於1997年4月27日通車，新鴻基地產獨家贊助20分鐘的煙花匯演，慶祝香港完成一項重要的基建項目，估計當日超過十萬人觀賞，當時大部分出外觀賞的市民在青山公路，爭取以最佳角度欣賞這場精彩匯演。

左

有些人最初或不太理解集團為何參與公路發展項目，但這其實是個合適不過的決定。元朗是其中一個最早期開拓的新市鎮，礙於前往市區的交通不便，很多人為免上班時舟車勞頓，都不會選擇在元朗居住。新鴻基地產貫徹其經營理念，認為改善交通網絡是服務社群的關鍵，因此以建設、營運及移交 (BOT) 模式，建造和營運三號幹線郊野公園段項目。



出版: Airphoto International Ltd.