

討論文件

2018年7月18日

**立法會發展事務委員會  
「起動九龍東」措施進度報告**

## 目的

本文件旨在向委員簡介「起動九龍東」措施的最新進度。

## 背景

2. 2011至12年的《施政報告》宣布政府會採用富遠見、相互協調的綜合模式，把九龍東轉型為另一個核心商業區，以支持香港的經濟發展。九龍東佔地約488公頃，包括啟德發展區、九龍灣商貿區和觀塘商貿區。2017年10月公布的《施政綱領》提出將起動九龍東措施延伸至新蒲崗，佔地約26公頃。

## 工作進度

3. 自2012年起，我們每年於與《施政報告》相關的簡介會上向委員介紹起動九龍東措施。此外，我們於2016年11月22日向委員會簡介起動九龍東措施的進度，以助考慮延續起動九龍東辦事處的運作(立法會CB(1)133/16-17(04)號)。除持續推行以加強連繫、改善環境、釋放發展潛力為重點的措施以外，起動九龍東辦事處亦牽頭以九龍東為試點，研究智慧城市發展及於新蒲崗推行新措施。

4. 以下的段落重點說明我們的主要任務。**附件A**的列表闡述在起動九龍東措施下的主要研究及工作項目。

## 加強連繫

5. 為促進九龍東轉型為具吸引力的核心商業區，我們一直在九龍灣商貿區及觀塘商貿區的現有已建設區推展各項措施，以加強行人和交通連繫：

### 改善行人環境和行車交通

- (a) 起動九龍東辦事處倡議「易行九龍東」概念，並於 2016 年 8 月和 2017 年 12 月分別完成兩項顧問研究，制訂了短、中及長期方案，改善九龍灣及觀塘商貿區的行人環境及交通狀況。截至 2018 年 6 月，觀塘及九龍灣商貿區的 89 項快見成效和短期改善方案中，63 項已經完成。同時，我們正在與相關政府部門合作推展各項中和長期方案的規劃及設計，包括在港鐵九龍灣站附近提供三道行人天橋(即港鐵九龍灣站 A 及 B 出口附近以及橫跨偉業街的行人天橋)。此外，一項改善港鐵牛頭角站附近行人暢達度的顧問研究正在進行，主要探討在現有行人隧道提供無障礙設施，以及提供多兩條行人隧道連接至海濱道公園。我們亦積極促進私營機構於九龍東提供行人天橋/架空行人通道。
- (b) 把握九龍東兩個行動區(即九龍灣及觀塘行動區)未來發展的機遇，兩個行動區的規劃及工程可行性研究均提出交通和道路改善措施。在九龍灣行動區一帶，我們建議擴闊常怡道以增加一條行車線，並建議修改海濱道/祥業街交界路口，增加路口容車量。至於觀塘行動區，建議增加一條由基業里延伸的新路，以分流偉業街/開源道迴旋處的交通，而迴旋處將改為一個交通燈控制路口，理順交通流量和增加路口的容車量。

### 區內連繫

- (c) 土木工程拓展署轄下的啟德辦事處正繼續進行九龍東環保連接系統的詳細可行性研究，包括釐定系統的覆蓋範圍、走線及車站位置等，並進行相關的技術評估以確定其可行性。該項研究預計於 2018 年內完成。
- (d) 政府亦正積極推展其他主要的運輸基建項目，包括六號幹線(包含正在施工的將軍澳—藍田隧道和中九龍幹線，以及須獲撥款批准的 T2 主幹路)，以減輕九龍東主要道路的交通負荷和滿足交通需要。至於鐵路基建，港鐵屯馬線(大圍至紅磡段)預計在 2019 年啟用。它將大為改善九龍東(特別是啟德發展區)的暢達性。由鑽石山至寶琳的東九龍線亦正在規劃中。

## 改善環境

6. 起動九龍東辦事處透過優質城市設計、土地用途檢討及街景改善等地方營造方法來改善九龍東的環境。一些快見成效的措施及公共工程項目經已完成，我們並會繼續推展九龍東其他休憩用地及公共空間的改善方案。

### 起動綠色海濱道計劃

- (a) 我們沿觀塘海濱推展「起動綠色海濱道」計劃，作為地方營造的一項措施。這項措施包括改善及重置不同類型的灰色基建設施，例如沿海濱道的旱季截流器、泵房及垃圾收集站，以富吸引力的園境設計進行美化，協調海濱環境及改善公共空間。為善用土地資源，我們將三幅位於觀塘繞道下的用地轉化作藝術文化及創意用途的場地，即「反轉天橋底一二三號場」。這些場地現由我們夥拍的非牟利團體營運及管理。自 2017 年 9 月起開始運作以來，已在此舉行了約 200 項活動，為富吸引力的觀塘海濱增添活力和產生協同效應。
- (b) 「海濱道公園及其鄰近範圍改善工程」計劃已獲撥款，將於 2018 年內展開工程，進一步改善觀塘海濱一帶。我們會繼續協調相關政府部門，沿海濱道及在九龍東現有已建設區的其他地方，合力推展各項綠化及街道改善工程。

### 將「創造精神」注入城市設計

- (c) 我們已完成「九龍東工業文化研究」，擷取這區的「創造精神」，將工業文化元素作為設計意念，融入駿業街遊樂場第一期的改善工程。駿業街遊樂場第二期的改善工程正在進行，預計於 2018 年年底完成。我們會繼續將工業文化展現於其他項目，例如臨華街遊樂場的改善工程。

### 翠屏河及花園

- (d) 我們與渠務署合作，把敬業街明渠改造成翠屏河，進行詳細設計研究，制定環境、生態和園景美化等建議。藉此機會，我們重整敬業街一帶的土地用途，把現時的成業街休憩花園重置到較近未來翠屏河河口的用地，成為翠屏河花園。新花園預計於 2018 年年底完成。

### 綠色建築

- (e) 為把九龍東建設成為一個綠色核心商業區，我們推動興建綠色建築。自 2013 年起，我們在九龍東新出售地段的契約內加入條款，要求發展項目採用更高的綠化比率及須達至綠建環評的金級或以上認證。我們亦提倡政府建築物採用低碳及環保元素。九龍東已有 28 項公共及私人項目獲得綠建環評的金級或鉑金級認證，預計未來啟德發展區內將會有多許多環保建築。

### **釋放發展潛力**

7. 九龍東為支持香港的長遠經濟發展作出貢獻，透過釋放政府土地的發展潛力及促進私人發展/重建項目，持續供應新的商業/寫字樓樓面面積及其他用途。

#### 商業/寫字樓樓面面積

- (a) 2012 年，九龍東約有 170 萬平方米的商業/寫字樓樓面面積，而現時約有 260 萬平方米；未來有潛力再增加約 440 萬平方米，區內總供應達約 700 萬平方米。起動九龍東辦事處自成立以來，已全面檢視九龍東內未盡其用的政府用地的用途及發展潛力。自 2012 年起，7 幅商業用地<sup>1</sup>經已售出，可合共提供約 55 萬平方米商業/寫字樓樓面面積。在未來五年，預計約共 66 萬平方米商業/寫字樓樓面面積將透過私人發展/重建項目提供。
- (b) 為更了解九龍東的商業機構的概況及需要，一項就商業機構的調查於 2018 年 2 月展開，當中包括從事藝術、文化及創意行業的機構。預計於 2019 年年初有調查結果。

#### 行動區及活力海濱

- (c) 我們正就九龍灣行動區及觀塘行動區進行兩項規劃及工程可行性研究，透過搬遷或理順行動區內現有的政府設施，以釋放發展潛力。兩個行動區均計劃作混合式發展，包括商業、政府、機構或社區設施、文化和創意、以及休憩用地用途，合共釋放約 56 萬平方米商業/寫字樓樓面面積。為此，當青衣的新驗車中

---

<sup>1</sup>這些用地包括新九龍內地段第 6311 號、新九龍內地段第 6312 號、觀塘內地段第 761 號、新九龍內地段第 6512 號、新九龍內地段第 6313 號、新九龍內地段第 6557 號及新九龍內地段第 6556 號。

心落成及開始運作後，位於九龍灣行動區內的驗車中心便會於 2021 年第一季搬遷。而位於觀塘行動區內的駕駛學校將於 2019 年末於觀塘有信街重置，讓土地用途得以重整。預計於 2018 年年底左右有兩項研究的結果及建議。

- (d) 觀塘避風塘為觀塘行動區研究範圍的一部分，極具潛力供各種水上康體活動共用。一些岸上設施，包括翻新跑道公園碼頭及提供避雨亭，已透過快見成效措施得以提升；而起動九龍東辦事處亦正促成其他相關的設施及活動，為九龍東的海濱增添活力。

#### 啟德跑道末端及臨時周末市集

- (e) 我們正進行啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討，為這片重要的海濱的發展和設計提供指引。作為一項快見成效的措施，起動九龍東辦事處與政府飛行服務隊及相關政府部門攜手於啟德跑道公園設置一架退役飛機「捷流 41」作長期公開展覽，配合公園的航空主題。
- (f) 為增添啟德跑道末端的活力，我們正準備於 2018 年第三季邀請非牟利機構遞交建議書，在啟德郵輪碼頭毗鄰用地經營周末市集，提供機會給有興趣人士，特別是青年人參與。

### 智慧城市試點

8. 我們以九龍東為探討智慧城市發展的試點。我們一直主動與不同的持份者交流，包括政府部門、資訊及通訊科技界、學術及研發機構、公用事業機構和公共交通營運商等，尋求合作機會，利用九龍東為測試平台，共同推動這措施。經考慮公眾參與活動所收集到的意見，我們已為九龍東制定智慧城市發展的策略框架，以應對九龍東的挑戰。具體而言，重點策略範疇包括(i) 提升流動及易行；(ii) 優化資源管理及改善環境；及(iii) 促進社會經濟活力。有關九龍東智慧城市框架的詳情可瀏覽 <http://www.smartke.hk/eng/smartke.php#nav3>。

9. 因應以上提及的策略範疇，我們建議在九龍東推行八項概念驗證測試，目的是通過測試展示智慧城市發展的效益，改善地區及探討擴大應用規模的可行性。各項概念驗證測試現處於不同的實施階段。

10. 九龍東將會逐步安裝多功能燈柱，以支持建設智慧城市。我們已展開初段工作，以概念驗證測試形式試驗七支多功能燈柱，目的是測試各種功能，包括空氣質量及天氣的監測、人流及車流的統計、實時資訊的發放、電動車充電設施和 Wi-Fi 熱點等。這些多功能燈柱還具容許稍後階段容納額外的物聯網設備及多種數據傳輸制式的彈性。我們將與相關政府部門分享概念驗證測試所獲得的經驗。展望將來，政府資訊科技總監辦公室將進行更大型的先導計劃，包括在九龍東安裝約 100 支多功能燈柱。

11. 為幫助減輕交通擠塞和更善用路旁的空間，路旁上落貨區監測系統概念驗證測試已經展開，於觀塘區內其中兩個路段安裝了攝錄機。通過人工智能和影像分析技術，系統能辨認不正確地使用上落貨區的行為和向駕駛者提供實時佔用情況。有關打擊非法泊車和相關交通違規行為的進一步測試亦將會在九龍東進行，以期將來可利用科技協助執法行動。至於優化能源使用方面，我們已邀請啟晴邨及德朗邨約 80 戶家庭參與為期 12 個月的節能活動。參加者可透過特設的手機應用程式監測主要電器的實時用電量及接收相關的節能小貼士，從而培養更好的節能習慣。此外，我們在九龍東的一項年度跑步活動試行了智慧人流管理系統，協助活動舉辦者和相關政府部門有效地管理激增的人流和排隊情況。有關概念驗證測試的更多詳情，可瀏覽 <http://www.smartke.hk/eng/keaction.php>。

12. 在地政總署的技術支援下，我們開發了「我的九龍東」手機應用程式，目的是提供一個互動平台分享實時數據和支援部分概念驗證測試。目前，該手機應用程式已提供九龍東約 65% 時租泊車位的實時空置泊車位數據。其他功能包括推

薦個人化的主題步行路線、介紹在「反轉天橋底」場地舉行的活動，以及提供一站式地理空間信息平台發放九龍東區內公共設施的資訊。

13. 智慧及綠色建築有利於改善環境。除了為綠色建築設計提供總樓面面積的寬免作誘因，我們更進一步將具體要求納入九龍東的賣地條款。我們規定新發展須達到綠建環評金級或以上認證及較高綠化比率，其他要求包括提供智能水錶，電動汽車充電基礎設施以及分享實時空置泊車位數據。收集得來的實時數據可令用戶和公眾充分掌握情況，從而作出適當的判斷。

14. 發展智慧城市是一個持續的過程，創新的解決方案將有助我們進一步實現這個目標，所以我們鼓勵大學及科研機構以九龍東為測試平台研發創新的智慧城市方案。我們為智慧城市相關研究項目的資助申請給予政策支持和促進政府部門和研究人員之間的聯絡。共有五個研究項目已經從各種來源獲得研究經費，並且正在進行中。通過我們的協助，中華電力有限公司正在啟德發展區設立一個智慧用電社區，涵蓋該區最近完成的七個私人發展項目。越來越多的持份者與政府攜手合作，以九龍東作為起點，將香港共建成為一個智慧及可持續發展的城市。

## 新蒲崗措施

15. 我們將起動九龍東的動力延伸至於毗鄰的新蒲崗商貿區，並與相關的政策局/部門合作全面檢討關乎新蒲崗商貿區的機遇和課題。我們尤其注重加強連繫、改善環境、增添活力和推動多元發展。就此，我們於 2018 年 1 月諮詢了黃大仙區議會，並獲得普遍支持。

16. 在加強連繫、行人暢達度及道路交通方面，為配合新蒲崗商貿區轉型，我們已於 2018 年 2 月展開了可行性研究，為新蒲崗商貿區制定全面計劃，包括行人環境及交通改善方案。預計 2018 年年底左右有研究結果及建議。我們特意將「易

行九龍東」的概念延伸至新蒲崗商貿區，以改善行人環境及通往主要交通樞紐的連繫。我們亦正研究四美街及六合街道改善建議的可行性，以及改善新蒲崗商貿區內合適的後巷作行人網絡的一部分。

17. 在改善環境方面，我們先全面檢討了四美街地區休憩用地計劃及提出分期發展的建議。第一期發展的撥款已於 2018 年 6 月 15 日獲財務委員會批准。起動九龍東辦事處正與相關政府部門規劃第二期發展，希望能在此提供一個地下公眾停車場以應對新蒲崗的泊車問題，以及重置東啟德體育館以善用現有用地。我們正探討進一步擴展地方營造措施，以改善新蒲崗的公共地方。

18. 在增添活力和推動多元發展方面，我們正探討如何善用區內各幅具潛力的用地，特別是現有的政府用地及設施，將之重整作合適的用途，以迎合社區需要。

19. 此外，新蒲崗商貿區現正逐步引入智慧城市方案。例如我們現正邀請新蒲崗商貿區的停車場業主及經營者透過「我的九龍東」手機應用程式分享空置泊車位的實時數據。「我的九龍東」內的「易行」功能已擴展至包括新蒲崗商貿區，而「自助導賞」功能亦快將增添新蒲崗商貿區的主題步行路線。此外，違例泊車監察系統概念驗證測試亦會在新蒲崗商貿區內揀選一個測試地點。

## 項目促進

20. 起動九龍東辦事處為區內的公私營發展項目擔任諮詢及促進的角色。我們至今已為超過 70 個私人發展項目提供一站式的諮詢及政府部門統籌服務，當中部分項目已經落成。我們會繼續促進未來的發展項目，以及就九龍東內的發展用地擬備的賣地條款提供意見。

21. 在地方營造策略下，我們促成多項於九龍東舉行的活動。自「反轉天橋底一二三號場」啟用以來，場地至今合共舉辦了超過 430 項活動。許多不同類型的活動曾在九龍東舉行，包括表演、展覽、家

庭同樂日、跑步及馬拉松賽事、城市定向、嘉年華會及水上體育活動等，吸引了共超過 75 萬人參與。這些多元化的活動為九龍東帶來活力，特別是海濱地區。

## 公眾參與

22. 我們一直廣泛及持續地讓公眾及各持份者就不同措施及工程項目，於構思、制定及實施的不同階段發表意見。我們亦樂於與本地及訪客/訪問團分享經驗。我們亦曾與其他組織合辦論壇及專題講座，推動配合我們願景的綠色核心商業區，易行及其他課題。自 2012 年 6 月起，辦事處舉辦了超過 620 個簡介會、研討會、工作坊、論壇、會議、展覽和參觀，參加者超過 15 200 人。我們會繼續與各持份者携手合作，將九龍東轉型為智慧及綠色的第二個核心商業區。

## 意見徵詢

23. 請委員備悉各項起動九龍東措施的最新進度。

發展局

2018 年 7 月

## 起動九龍東辦事處所推展的主要研究及工程項目列表

編號	性質	名稱	狀況
<b>加強區內連繫</b>			
1.	顧問研究	觀塘商貿區交通改善工程交通影響評估	已完成
2.	顧問研究	九龍灣商貿區行人環境改善—可行性研究(九龍灣商貿區研究)	已完成
3.	顧問研究	觀塘商貿區的行人環境改善計劃—可行性研究(觀塘商貿區研究)	已完成
4.	顧問研究	環保連接系統詳細可行性研究	正在進行 (由土木工程拓展署負責)
5.	小型工程	九龍東的 35 項快見成效道路改善工程	已完成
6.	小型工程	九龍灣商貿區研究所建議的 26 項道路改善工程	11 項已完成， 15 項正在進行
7.	小型工程	觀塘商貿區研究所建議的 36 項道路改善工程	20 項已完成， 16 項正在進行
8.	小型工程	後巷活化	11 組後巷改善工程已完成， 正探討進一步活化工作
9.	小型工程	美化觀塘商貿區的行人設施	正在進行
10.	工務計劃項目	行人天橋連接港鐵九龍灣站 B 出口和未來東九龍文化中心	設計 正由路政署進行
11.	工務計劃項目	近牛頭角警署橫跨偉業街的行人天橋	設計 正由路政署進行
12.	工務計劃項目	觀塘商貿區的行人環境改善工程 - 牛頭角範圍，包括建造港鐵牛頭角站與海濱道公園之間的行人隧道	勘查研究 正由路政署進行

編號	性質	名稱	狀況
13.	工務計劃項目	擬建近港鐵九龍灣站 A 出口的行人天橋	規劃進行中
<b>改善環境</b>			
<i>公共空間及相關改善</i>			
14.	小型工程	宏泰道休憩處翻新工程	正在進行
15.	小型工程	常怡道/啟福道休憩處	已完成
16.	小型工程	「反轉天橋底 123 號場」計劃	已完成
17.	小型工程	駿業熟食市場翻新工程	第一期已完成 第二期正在進行
18.	小型工程	駿業街遊樂場翻新工程(第一期)	已完成
19.	小型工程	偉業街/常怡道休憩處翻新工程	將於 2018 年第四季動工
20.	小型工程	啟祥道/臨興街休憩處翻新工程	將於 2018 年第四季動工
21.	小型工程	基業街垃圾收集站美化工程	規劃進行中
22.	工務計劃項目	駿業街遊樂場翻新工程(第二期)	正在進行
23.	工務計劃項目	重置駿業街遊樂場設施至康寧道公園及牛頭角食水配水庫	正在進行
24.	工務計劃項目	海濱道公園及其鄰近範圍改善工程	將於 2018 年第四季動工
25.	工務計劃項目	重置宏展街垃圾收集站及其鄰近範圍改善工程	規劃進行中
26.	工務計劃項目	臨華街遊樂場及其鄰近範圍改善工程	建築署正在進行設計研究
<i>翠屏河及鄰近地區</i>			
27.	工務計劃項目	重置成業街休憩花園為翠屏河花園	正在進行
28.	工務計劃項目	改造敬業街明渠成翠屏河	渠務署正在進行設計研究
29.	工務計劃項目	重置茶果嶺海上垃圾收集站以建造河口公園	規劃進行中
30.	工務計劃項目/小型工程	在茶果嶺海上垃圾收集站現址建造河口公園	規劃進行中

編號	性質	名稱	狀況
<b>釋放發展潛力</b>			
31.	顧問研究	九龍灣行動區發展規劃及工程—可行性研究(九龍灣行動區研究)	正在進行
32.	顧問研究	觀塘行動區規劃及工程—可行性研究	正在進行
33.	顧問研究	啟德跑道末端發展的規劃及城市設計檢討—可行性研究(啟德跑道末端研究)	正在進行
34.	顧問研究	兆業街牛頭角分區警署用地作商業發展的技術研究	正在進行
35.	顧問研究	九龍東商業機構調查	由規劃署展開的調查正在進行
36.	工務計劃項目	重置運輸署驗車中心往青衣西草灣	正在進行
37.	工務計劃項目	建設九龍灣行動區和港鐵九龍灣站與海濱之間的行人天橋	正於九龍灣行動區研究中進行
38.	工務計劃項目	重置警務處車輛扣留及檢驗中心	正於九龍灣行動區研究中進行
39.	工務計劃項目	啟德跑道公園二期發展	正於啟德跑道末端研究中進行
<b>智慧城市</b>			
40.	顧問研究	發展九龍東為「智慧城市」區—可行性研究	正在進行
41.	概念驗證測試	智慧人流管理系統	已完成
42.	概念驗證測試	按個人特性及喜好提供的行人導向	已完成
43.	概念驗證測試	能源效率數據系統	正在進行
44.	概念驗證測試	路旁上落貨區監測系統	正在進行
45.	概念驗證測試	多功能路燈	正在進行
46.	概念驗證測試	智慧垃圾箱系統	正在進行

編號	性質	名稱	狀況
47.	概念驗證 測試	違例泊車監察系統	規劃進行中
48.	概念驗證 測試	實時道路工程資訊	規劃進行中
<b>新蒲崗措施</b>			
49.	工務計劃 項目	毗鄰新蒲崗公營房屋發展項目的地區休憩用地	將於 2019 年第一季動工(由房屋署負責)
50.	工務計劃 項目	四美街地區休憩用地暨地下公眾停車場及重置體育館	規劃進行中
51.	顧問研究	新蒲崗商貿區行人環境和交通改善—可行性研究	正在進行