

簡介起動九龍東概念總綱計劃

目的

本文旨在向議員簡介政府把九龍東轉型為核心商業區的新措施，並就概念總綱計劃的建議及發展方向，徵詢議員意見。

背景

2. 行政長官在二零一一至一二年的《施政報告》宣佈會採用富遠見、相互協調的綜合模式，加快把包括啟德發展區、觀塘和九龍灣的九龍東轉型為另一個具吸引力的核心商業區，以支持香港的經濟發展。在二零一一年十月十四日及二零一一年十二月十九日的立法會發展事務委員會特別會議上，簡介有關促進九龍東轉型的措施。事務委員會的議員普遍歡迎這些措施，相信可使九龍東成為更能吸引及容納企業的商业中心區，令香港人受惠及使香港作為全球金融中心的地位得以持續。

九龍東概念總綱計劃

3. 為了促進這個前工業區轉型為本港另一個核心商業區，基建工程和設施必須妥善設計，並與九龍東的整體環境、規劃和城市設計意念相配合。為此，我們制訂了一份九龍東商業區的**概念總綱計劃**(見**附件1**)，並採用了方便暢達(Connectivity)、嶄新面貌(Branding)、優良設計(Design)和多元發展(Diversity)統稱為“CBD2”的綜合策略－

- (i) 方便暢達－我們會考慮透過建造環保連接系統，把啟德發展區、觀塘和九龍灣連接現時香港鐵路觀塘線及日後的沙田至中環線(沙中線)，以加強區內和區外的連繫。此外，我們亦會考慮改善行人設施，如天橋網絡和擴闊行人路。擬議環保

連接系統的線路示意圖載於附件2。我們已於二零一二年二月展開環保連接系統公眾參與活動。

- (ii) 以優良的城市設計，塑造該區的嶄新面貌－我們會考慮塑造九龍東為優質的寫字樓樞紐，並於本港和海外為這新的核心商業區作形象推廣工作。我們明瞭昔日為製造業及倉庫的運作而設計的街道模式、交通系統及公共設施等必須進行優化及改造以適應商業及服務業的需要。優良的城市設計對塑造該區的嶄新面貌將可發揮關鍵作用。我們會考慮加強綠化、改善街道景觀和公眾休憩用地，提供連貫的海濱長廊，以及保育某些有特色的建築物，以塑造該區的嶄新面貌。
- (iii) 多元發展－九龍灣和觀塘商貿區將主要作寫字樓和商業用途，除了通過毗鄰的啟德發展提供旅遊、體育和康樂設施外，我們亦會考慮在九龍灣和觀塘區內的適當地點發展其他用途，例如臨街店舖、海濱咖啡座、設於碼頭的食肆和娛樂設施、遊艇停泊區和水上活動設施，以增添該區的朝氣活力，特別是在辦公時間後為該區注入生氣。

4. 概念總綱計劃的一大特色是劃定兩組政府用地作為行動區，以進行全面發展，俾能促進多元化的土地用途和活動，配合九龍東轉型為商業中心區的發展。有關行動區的資料如下：

(i) 行動區1 - 海濱道重建

行動區1將成為一個全新及具活力的樞紐，提供寫字樓、展覽／會議設施、酒店／服務式住宅及零售／娛樂設施，加上擬議的啟德環保連接系統車站及車廠，將會令這個行動區轉型為九龍東的連接中心。此外，我們亦建議將現時位於行動區1的廢物回收中心及驗車中心遷往其他地點，以騰出約6.4公頃的政府土地作發展之用。

(ii) 行動區2 - 觀塘渡輪碼頭海旁發展項目

行動區2將成為設有小型寫字樓、藝術創作室、娛樂場所、畫廊、零售專門店及沿海濱長廊食肆的中心區，以配合日後在啟德跑道末端的旅遊發展。行動區2的擬議選址佔地約2.7公頃，我們建議為現有巴士總站加設上蓋，以提供休憩空間

及戶外表演場地，並與觀塘碼頭廣場及海濱長廊融為一體。此外，我們建議興建高架行人道，以連接日後經開源道擬議的環保連接系統。

現時情況

5. 起動九龍東的措施自二零一一年十月公佈以來，獲傳媒廣泛報道。部分持份者及市民大眾初步反應十分正面，並對有關措施表示支持。社會內亦有意見認為政府應盡早推展有關計劃，特別是邀請持份者參與強化九龍東的概念總綱計劃。

6. 九龍東轉型為核心商業區的措施社會上得到廣泛的支持。為把握這機遇，我們正積極進行下列工作：

成立起動九龍東辦事處

7. 為落實這重要措施，政府計劃於二零一二年年中在發展局工務科之下成立一個新的起動九龍東辦事處，負責引領和督導九龍東轉型的工作，並進行公眾參與活動。其籌備小組剛於二零一二年二月十三日成立，爭取儘早展開促進九龍東轉型的工作，這些工作包括進行規劃及交通研究、諮詢持份者並進行公眾參與活動、改善市容和綠化、制訂和落實塑造嶄新面貌及宣傳的建議，並與政府決策局和部門協調，俾能推展九龍東轉型的建議。

臨時寫字樓暨資訊中心

8. 為推動公眾參與和向訪客重點介召九龍東轉變，我們正為起動九龍東辦事處興建一個臨時寫字樓並包括一所資訊中心。這所資訊中心會提供舉辦公眾參與活動及接待訪客所需的場地，從而推廣啟德發展區以至全港的環保基建。借鑑海外一些同類發展項目的經驗，我們認為臨時寫字樓暨資訊中心應設於計劃發展地區。為此，我們已在海濱道觀塘繞道高架行車天橋下覓得一幅合適的未撥用政府土地，並已進行建造工程。擬議的臨時寫字樓暨資訊中心的位置圖載於附件 3。

9. 臨時寫字樓暨資訊中心將包括辦公地方、演講廳、會議室及其他配套設施。我們會採用組件建築方式(主要包括舊貨櫃箱、支

架和棚架)和具成本效益的環保樓宇設施，以展示一個全新的可持續設計概念，供日後興建臨時建築物(包括工地辦公室)時作參考之用。臨時寫字樓預計於二零一二年年中完成。

九龍東具特色的項目

10. 雖然整個九龍東的轉型需時，我們已著手進行下列項目，以顯示政府落實把九龍東轉型為核心商業區的決心，令九龍東的現有環境得以改善及公眾能早日享用有關設施。

(i) 建造業議會的公眾休憩空間及零碳建築物

優質公眾休憩空間是所有商業區不可或缺的設施，為加快九龍東轉型，我們與建造業議會(議會)合作，將前身為建造業訓練場地的約 1.5 公頃土地，發展成為一個以可持續生活為主題的公眾休憩空間，並會興建香港首座零碳排放建築物，展示在本港及其他國家所採用的先進環保建築設計及科技。上述公眾休憩空間及零碳建築物所需的建造費全數由該議會負責，預計在二零一二年年中落成，屆時將會開放給公眾使用。有關公眾休憩空間及零碳建築的構想圖載於附件 4。

(ii) 觀塘海濱長廊第二期

觀塘海濱長廊第一期約200米長的海濱休憩空間，已於二零一零年開放給公眾使用。第二期計劃位於前觀塘公眾貨物裝卸區，會將海濱長廊擴展多750米。工程計劃的擬議範圍包括興建緩跑設施、浮橋、休憩處、涼亭、長椅及避雨亭、設有健身設施的多用途活動空間、設有長者健身設備的健身角、多用途草地及植有樹木的園景區、用以帶出該處歷史記憶的貨櫃及起重機模擬建築、咖啡室、配以燈光效果的水景設施、洗手間以及其他附屬設施。若立法會財務委員通過有關工程計劃的撥款，建造工程預計在二零一二年年底展開，在二零一四年年底完成。有關項目的位置圖載於附件 5。

(iii) 啟德跑道公園

工程計劃的擬議範圍包括於跑道末端面向鯉魚門及沿觀塘方向的海邊闢設一條海濱長廊，內設一條行人專用綠化通道

及休憩區、建造一個大型的草坪及廣植花木的休憩區、以及建造洗手間及附屬設施。若立法會財務委員通過有關工程計劃的撥款，建造工程預計在二零一二年年中展開，在二零一三年年底完成。有關項目的位置同時載於附件5。

11. 這些項目將與預計於二零一三年年中落成的啟德郵輪碼頭產生協同效應，供區內居民以至市民大眾享用。

意見徵詢

12. 歡迎議員就有關九龍東轉型成為核心商業區的措施，以及概念總綱計劃的建議及發展方向提出意見。

發展局

九龍東發展辦事處（籌備小組）

二零一二年三月



CBD² central business district



- 九龍東 Kowloon East
- 擬議行動區 proposed action areas
- 可供發展政府土地 government sites for development
- 率先完成的私人重建項目 first-mover private sector redevelopment
- 規劃中的商業/商業發展 planned commercial/business development
- 零碳排放建築物及休憩空間 zero carbon building and open space
- 現有休憩空間 existing open spaces
- 環保連接系統 EFLS
- 環保連接系統替代路線 EFLS alternative route
- 行人天橋 (由私人發展商提出) pedestrian bridges (private initiatives)
- 11公里海濱長廊 11 km promenade
- 行人連接系統 pedestrian connections
- ▲ 水上運動/船艇設施 water sports/marina facilities

Connectivity 連繫 monorail and pedestrian bridges 單軌鐵路及行人天橋



環保連接系統貫通九龍東
 Environmentally Friendly Linkage System (EFLS)
 to provide intra-district linkage

Design 設計 urban greening 都市綠化



改善街道景觀 綠化設施和公眾休憩空間
 Improvements in streetscape
 greening and public open spaces

Branding 品牌 a premier office node 優質辦公室



充分把握機會塑造嶄新面貌
 opportunities of branding and
 innovation to be fully exploited

Diversity 多元化 vibrant waterfront 活力海濱



露天食肆 水上活動及娛樂設施以添朝氣活力
 alfresco dining water activities and
 entertainment to enhance vibrancy



環保連接系統的建議走線圖

九龍城區議會文件第30/12號
附件3

(第三次會議：12.4.2012)



Kai Tak Channel



**Construction Industry Council
Zero Carbon Building cum public open space**

建造業議會
零碳建築物及公眾休憩空間



Location plan

位置圖



Zero Carbon Building

零碳建築物



Zero Carbon Building cum public open space

零碳建築物及公眾空間

LOCATION PLAN OF RUNWAY PARK PHASE 1 AND KWUN TONG PROMENADE STAGE 2
跑道公園第一期和觀塘海濱長廊第二期的位置圖

