

延續起動九龍東辦事處運作

目的

本文旨在向議員匯報起動九龍東政策措施的最新進展，並徵詢委員對起動九龍東辦事處延長運作五年的建議提供意見。

背景

2. 政府在 2011 至 12 年的《施政報告》宣布會採用富遠見、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。起動九龍東辦事處於 2012 年 6 月成立，由不同專業界別的同事組成，負責引領及促進轉型，運作為期五年至 2017 年 6 月。

3. 為促成九龍東的轉型，尤其對已發展地方而言，過程極具挑戰。九龍東面積超過 480 公頃，涵蓋 320 公頃的前機場用地(即啟德發展區)，以及九龍灣和觀塘商貿區內 168 公頃的已發展地方。為了促進商貿區的自然增長，並同時考慮超過 27 萬當區在職人士的工作及營商環境，我們採取全面的策略，而非單循基建為首或整幢重建的方法。

4. 現時，九龍東約有 220 萬平方米的商業/寫字樓樓面面積，相對 2012 年約 170 萬平方米有大幅的增加，並具潛力再增加約 500 萬平方米的商業/寫字樓樓面面積。《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的全港發展策略更新研究，將為跨越 2030 年的土地及基建發展提供指引，當中包括來自九龍東作為另一個核心商業區的持續寫字樓供應，以應付商業樓面需求及支援長遠經濟增長。

工作進度

5. 我們早於 2012 年 3 月 6 日的會議上，向議員介紹起動九龍東的概念總綱計劃，並獲委員支持及表示歡迎。往後數年起動九龍

東亦在規劃和工程的不同階段諮詢觀塘區議會和轄下相關的委員會，收集議員寶貴意見。我們進行的工作圍繞三大範疇——加強連繫、改善環境及釋放發展潛力。

加強連繫(附件1)

- (i) 我們倡議「易行九龍東」概念，並於2013年2月和2014年5月分別開展了兩項顧問研究制訂短、中和長期方案，改善九龍灣和觀塘商貿區的行人和交通環境。九龍灣商貿區的研究已經完成，而觀塘商貿區的研究現已進入第三階段公眾參與，其詳情載於觀塘區議會交通及運輸委員會2016年9月29日編號27/2016的文件中。開展這顧問研究前，我們已聯同運輸署及路政署成立了跨部門的交通專題小組，推行快見成效的措施，逐步完成包括擴闊行人路、增設和修改行人過路處走線和調整交通燈號等工程，為公眾提供更好的服務。隨着研究進展，我們正以工務計劃項目申請資源去實施中期改善方案，包括建設港鐵牛頭角站和觀塘海濱之間的隧道，以及港鐵九龍灣站和將來東九龍文化中心之間的行人天橋。
- (ii) 為公眾早日受惠改善連繫的好處，我們積極督導及協調制訂新政策，利用私營機構的參與。2016年的《施政報告》宣布以九龍東為試點，透過豁免修訂契約所須繳付的土地補價，鼓勵土地業權人按照已規劃的行人網絡提供連接。

改善環境(附件2)

- (iii) 我們著重以優良的城市設計、重整土地用途及提升街道景觀去改善環境。除了在2015年5月已落成並開放供公眾使用的觀塘海濱花園外，我們亦推展「起動綠色海濱道」計劃，綜合改善海濱範圍。我們協調各工務部門迅速完成多項綠化及翻新工程，並計劃下一階段改善海濱道公園及鄰近範圍。我們亦將觀塘繞道下的空置用地變作非正式的表演場地「反轉天橋底一號場」。鄰近「反轉天橋底二及三號場」興建作藝術文化及創意用途的工程最近已開展。
- (iv) 我們將已完成的「九龍東工業文化研究」建議轉化為城市設計元素，融入駿業街遊樂場第一期改善工程的設計中，並會在其他工程項目如駿業街遊樂場第二期改善工程及計

劃中的臨華街遊樂場改善工程中繼續展示工業文化。我們與渠務署合作策劃翠屏河計劃，透過環境、生態和園景美化等改善建議，把敬業街明渠改造成翠屏河。此外，我們已在立法會財務委員會獲得撥款，把現時的成業街休憩花園重置到毗鄰的土地，整合發展為翠屏河公園，將與翠屏河的藍綠基建相得益彰。

- (v) 為了建設九龍東成為一個綠色核心商業區，我們鼓勵採用低碳節能設計的綠色建築。私人市場方面，我們在指定作私人發展的土地契約內加入適當的條款，要求發展項目須達至綠建環評新建建築的金級或以上認證，及提供更多的綠化面積。我們亦推動政府建築工程項目採用低碳綠色概念。在九龍東範圍內，現已有23項公共及私人建築項目獲得綠建環評新建建築的金級或鉑金級認證。

釋放發展潛力(附件3)

- (vi) 我們致力釋放九龍東範圍內政府用地的發展潛力。辦事處成立至今，我們已檢討多幅用地的用途及發展要求，當中有五幅用地已經售出，合共提供約27萬平方米商業/寫字樓樓面面積。我們現正安排將九龍灣及觀塘行動區內現有的政府設施重新整合或搬遷，包括驗車中心及日後兩個行動區將重建作綜合發展，將可合共提供約56萬平方米商業/寫字樓樓面面積。我們於2014年8月開展九龍灣行動區研究，並於2016年初所收集公眾意見，包括在2016年3月31日的觀塘區發展及重建專責小組會議上諮詢議員。現正進行詳細技術研究及修訂建議發展大綱圖。
- (vii) 「飛躍啟德」涵蓋觀塘行動區、其對岸的啟德跑道末端及兩者之間的水體，計劃發展成世界級的旅遊、消閒及娛樂樞紐。我們參考「飛躍啟德」城市規劃概念國際比賽之得獎設計，分別於2015年12月及2016年3月就啟德跑道末端及觀塘行動區開展兩項研究。同時我們提出快見成效的措施以改善「飛躍啟德」範圍內的岸上設施，包括翻新及重新開放跑道公園碼頭，並引入水上活動設施，締造活力海濱。
- (viii) 我們負責探討和修訂策略性方案，帶動九龍東的轉型和發

展。除了提出在新發展用地增設低碳建築及綠化空間的要求外，我們亦與政府部門協調，以期更有效地使用新增及現有的發展空間。

智慧城市試點(附件4)

6. 我們以九龍東作為試點，研究發展智慧城市的可行性。我們首先制定相關賣地條款，規定在九龍東內新出售的地段上需提供智能水錶系統和電動車輛充電設施，及在合適商用發展提供空置時租車位的實時資訊。同時，我們在2016年2月委託顧問進行研究。我們正在制定框架策略，確立各種措施的方向和優先次序，包括實行概念驗證測試創新措施是否有效，並將考慮如何擴展和實施獲得確認的措施。我們即將展開第一階段公眾參與活動，並會繼續與公眾及各界人士，包括政府部門、專業團體、資訊科技界，大學及研究機構合作，推動九龍東的智慧城市發展。

項目促進及公眾參與

7. 起動九龍東辦事處在當區的公私營機構發展項目中擔任諮詢及促進的角色。我們已為超過60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。我們會繼續為新發展和改建項目提供促進服務，以及為擬備九龍東政府賣地條款提供意見。

8. 我們一直與區內及各界持份者保持聯繫，促進各個團體於九龍東舉辦多項活動，體現了「地方營造」的策略成果。「反轉天橋底一號場」(「一號場」)為起動九龍東辦事處的其中一個重點項目，自2013年啟用以來，一直深受各個團體的歡迎，至今合共舉辦了約175項社區籌辦的活動。我們與私營及非牟利團體合作，促進了許多不同類型的活動，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，吸引了超過55萬人參與。

9. 此外，我們一直廣泛及持續地讓公眾就不同政策措施及工程項目，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、國內及海外(合共已有22個國家)的訪客/訪問團分享促進九龍東的轉型和發展經驗。自2012年6月起，辦事處舉辦了超過440個簡介會、座談會、工作坊、參觀和研討會，參加者超過12,500人。

延續起動九龍東辦事處運作

10. 九龍東落成的新商業/寫字樓樓面佔全港總供應的重要部分，於2012年至2016年間平均佔新商業/寫字樓樓面的百份之四十。我們預測於2017年將提升至百份之六十，約18萬平方米。九龍東預期將有潛力進一步供應約500萬平方米樓面，因此政府需要繼續落實起動九龍東政策措施，確保本港新增高級寫字樓的供應穩定。

11. 九龍東轉型的策略，須在促進新發展項目及維持已發展區的經濟活力兩者中取得合適的平衡。由於私人重建及改建項目發展主要為市場主導，而九龍灣商貿區及觀塘商貿區內大部分屬私人土地，因此政府務須採取主導，繼續引領及實踐加強區內連繫和改善環境的項目，以配合發展為另一個核心商業區，維持轉型動力，支援香港經濟發展。我們亦需要適時檢討政府用地用途以推出發售，以及促進私人及政府項目，從而全面體現九龍東的潛力。

12. 由此，延續發展局轄下起動九龍東辦事處的運作於落實起動九龍東政策措施至關重要，以維持及彰顯政府加強發展另一個核心商業區的決心。現時，起動九龍東辦事處由兩名首長級官員帶領 (職銜定為起動九龍東專員及副專員)，其下有一支由23名公務員／非公務員合約僱員組成的跨專業界別隊伍，當中包括城市規劃師、建築師、工程師、園境師和測量師以及技術和行政支援人員。此架構有助處理多樣化的工作，由政策制定至修訂、土地用途檢討、城市設計至建築物層面、基建及智慧城市發展、以及項目促進等範疇。在同一架構下配有跨界別的專業人員，可讓彼此緊密合作，在協調、整合和效率方面達致更佳效果。起動九龍東辦事處座落觀塘，不但方便舉行多項公眾參與活動，更可廣泛接觸社區。事實上，自宣佈起動九龍東的政策措施後，持分者及市民大眾一直給予支持及正面的回應。

13. 起動九龍東辦事處需要延續運作，運用累積所得的知識和經驗繼續推展九龍東的改善和發展計劃，以及各項進行中的研究和工務工程。附件5載列主要研究及工務項目的進度。為要完成上述項目，並配合啟德發展區的發展時間表，我們計劃向立法會財務委員會申請批准延續辦事處運作及繼續開設兩名現有首長級人員的職位，由2017年7月起至2022年6月，為期五年。撥款申請若有延誤甚或否決，將引致起動九龍東辦事處解散，而由辦事處協調及綜合推動政策的效應和動力將受影響，特別是對正進行中的主要工作事項。

意見徵詢

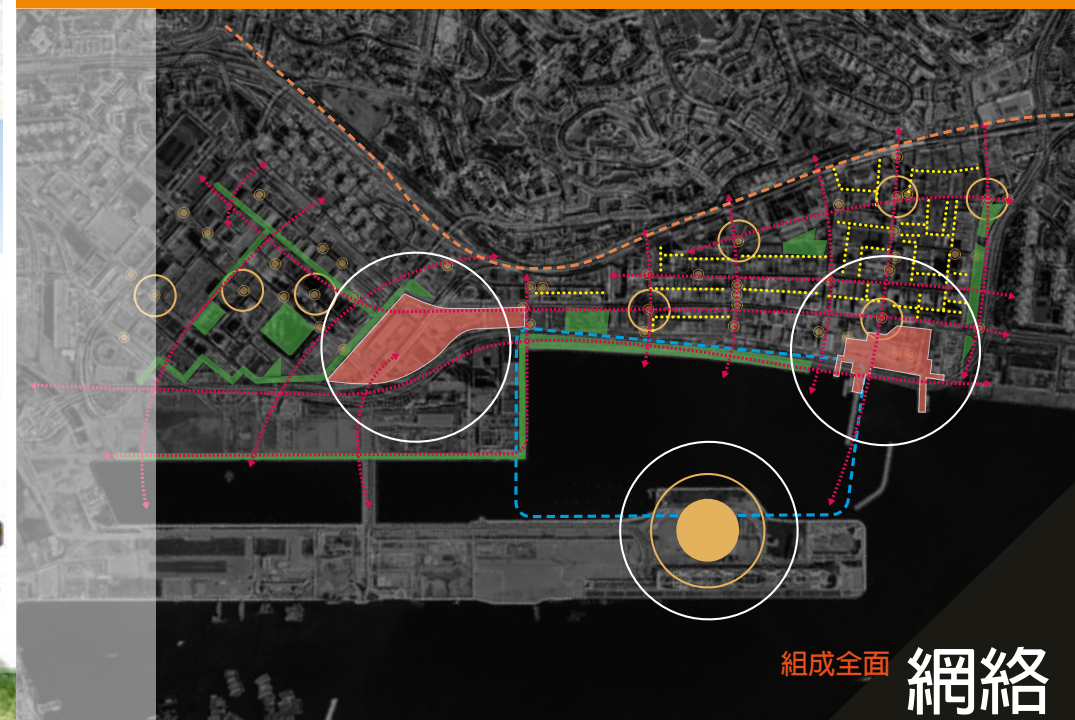
14. 我們歡迎委員就起動九龍東辦事處的工作提供意見，並尋求委員支持起動九龍東辦事處延長運作五年的建議。

附件

- 附件1 加強連繫
- 附件2 改善環境
- 附件3 釋放發展潛力
- 附件4 智慧城市措施
- 附件5 顧問研究項目及工程項目一覽

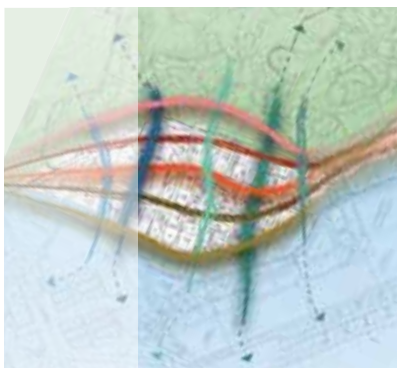
發展局
工務科
起動九龍東辦事處
2016年10月

加強連繫

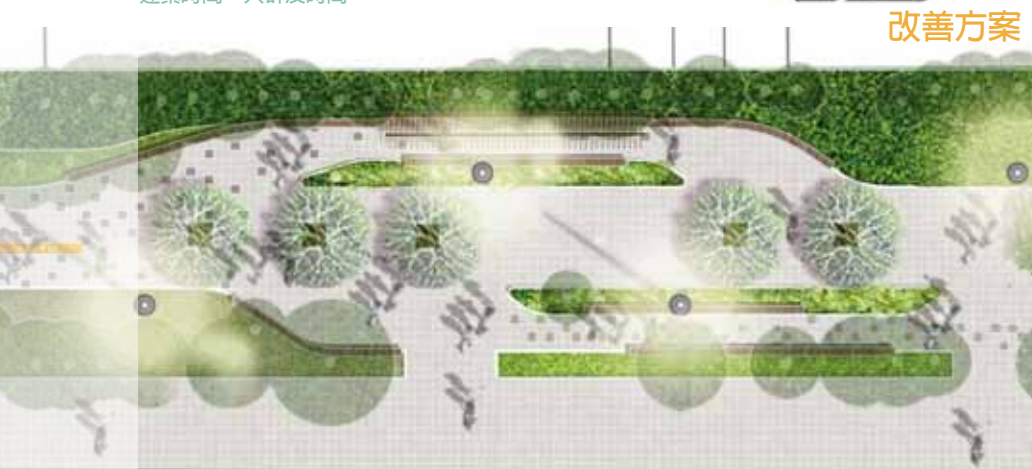


「編織」手法

連繫各層次的城市肌理，把「編織」概念轉化為街景和休憩用地特色等設計元素拼湊起來，以呈現富凝聚力的公共空間，創造空間、連繫、社交和經濟活動地方，提昇九龍東的身份和品牌形象。



交織過去、現在與將來
Weaving Through Past, Present & Future
Connecting Time, People & Places
連繫時間、人群及空間



中期項目

長期項目

改善工程

提升都市景觀

活化後巷

易行九龍東

綠化空間

翠屏河及公園



改善環境



觀塘海濱



駿業街遊樂場第一期



勵業街垃圾收集站



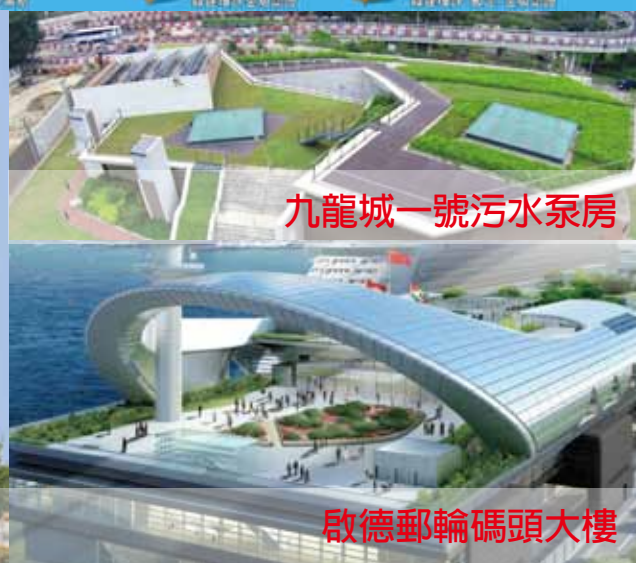
反轉天橋底一號場



駿業街遊樂場第二期



工業貿易大樓



九龍城一號污水泵房

啟德郵輪碼頭大樓



翠屏河公園



啟德消防局



啟德「樓換樓」項目



海濱道公園



中途污水泵房



臨華街遊樂場



香港兒童醫院

設計元素
在公共空間融入「創造精神」

環保建築

起動綠色海濱道

釋放發展潛力

觀塘行動區

啟德跑道末端

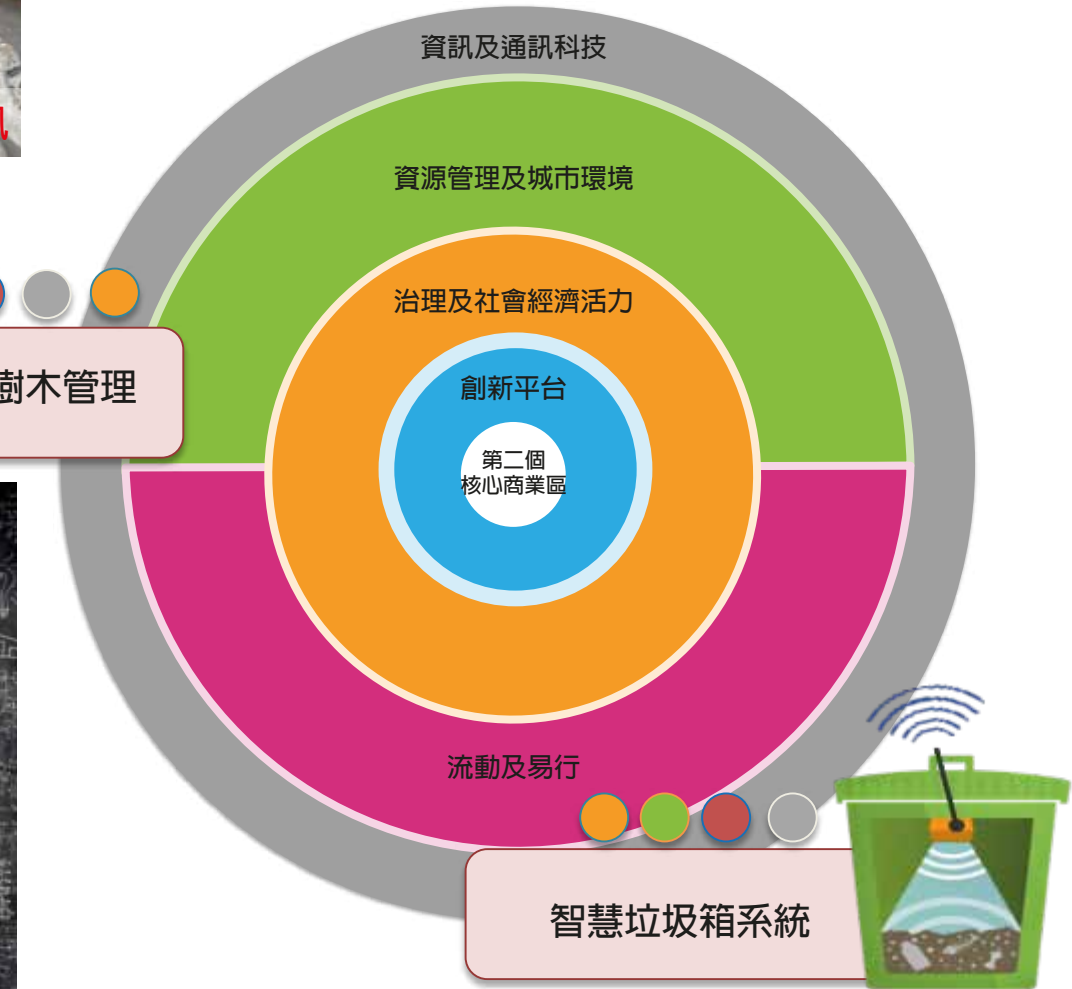
九龍灣行動區



初步發展大綱圖

休憩空間及行人網絡

智慧城市措施



易行九龍東手機應用程式



實時空置車位資訊



實時道路工程資訊



智慧樹木管理



自動垃圾收集系統



區域供冷系統



電動車充電設施



智能水錶

框架策略及概念驗證測試



公眾意見分析



室內/ 室外地理信息系統



上落客貨處管理系統



人群管理

基建結構監測



綠建環評認證



鼓勵單車使用

藍綠基建

智慧措施

起動九龍東辦事處倡議推展的顧問研究項目及工程項目一覽
(進行中或將於 2017 年 6 月以後展開)

編號	性質	顧問研究／項目名稱	狀況
加強區內連繫			
1.	小型工程	九龍灣商貿區行人環境改善—可行性研究所建議的 25 項道路改善工程	正在進行
2.	工務計劃項目	建設港鐵九龍灣站和將來東九龍文化中心之間的行人天橋	路政署設計研究後準備申請撥款
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)	正在進行
4.	小型工程	後巷活化	正在進行
5.	小型工程	觀塘商貿區研究所建議的 35 項道路改善工程	正在進行
6.	小型工程	翻新於觀塘道的行人天橋	正在進行
7.	工務計劃項目	觀塘商貿區研究就牛頭角區建議的行人環境改善工程，包括建設港鐵牛頭角站和海濱道公園之間的行人隧道	籌備申請撥款
改善環境			
公共空間及相關改善			
8.	小型工程	宏泰道休憩處翻新工程	正在進行
9.	小型工程	常怡道 / 啟福道休憩處	申請撥款
10.	小型工程	「反轉天橋底 123 號場」計劃	正在進行
11.	小型工程	駿業熟食市場翻新工程(第 1 期)	正在進行
12.	工務計劃項目	駿業街遊樂場翻新工程(第 2 期)	正在進行
13.	工務計劃項目	重置駿業街遊樂場現有球場並優化康寧道公園及牛頭角配水庫設施	建築署設計研究後準備申請撥款
14.	工務計劃項目	改善海濱道公園及鄰近一帶	籌備申請撥款
15.	工務計劃項目	重置垃圾收集站以改善臨華街遊樂場鄰近一帶	與各政府部門協調中
16.	工務計劃項目	改善臨華街遊樂場及鄰近一帶	籌備申請撥款

編號	性質	顧問研究／項目名稱	狀況
翠屏河及公園，以及鄰近地區			
17.	工務計劃項目	重置成業街休憩花園為翠屏河公園	將於 2016 年 12 月動工
18.	工務計劃項目	改造敬業街明渠成翠屏河	渠務署設計研究後準備申請撥款
19.	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	與各政府部門協調中
20.	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	海上垃圾收集站重置後準備申請撥款
釋放發展潛力			
21.	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
22.	顧問研究	觀塘行動區規劃及工程—可行性研究	正在進行
23.	顧問研究	啟德跑道末端城市發展設計及規劃檢討—可行性研究(啟德跑道末端研究)	正在進行
24.	工務計劃項目	重置運輸署驗車中心往青衣西草灣	申請撥款
25.	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	九龍灣行動區研究後準備申請撥款
26.	工務計劃項目	重置警務處車輛扣留中心	九龍灣行動區研究後準備申請撥款
27.	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)
28.	工務計劃項目	啟德跑道公園二期發展	啟德跑道末端研究後準備申請撥款
智慧城市			
29.	顧問研究	發展九龍東為「智慧城市」區—可行性研究	正在進行
30.	小型工程	九龍東智慧城市的概念驗證	正在進行