

討論文件

2024年7月24日

立法會內務委員會  
鞏固及促進九龍東第二核心商業區  
的相關政策事宜小組委員會

促進九龍東成為第二核心商業區：  
各項政策措施的實施情況

目的

本文件旨在向委員匯報政府在促進九龍東成為第二核心商業區所推展的政策措施的實施情況及工作進展。

起動九龍東政策

2. 政府在 2011 年宣布把九龍東轉型為第二個核心商業區 (CBD2)，以支持香港的經濟發展。發展局轄下的起動九龍東辦事處(辦事處) 於 2012 年 6 月正式成立，專責監督落實有關願景所需的工作。辦事處進行的工作聚焦於四大範疇 — (A)確保九龍東有足夠商業規模，維持可持續經濟增長；(B)改善九龍東區內連繫、易行及流動性；(C)發展智慧、綠色及具抗禦力的核心商業區；及(D) 推動傳承「創造精神」文化；並採取具前瞻性、相互協調和綜合模式履行使命，促進發展項目，保持跨政策局和部門之間的合作，以及在不同規劃和發展過程中加強公眾參與，令四大範疇的工作得以成功落實推行。

3. 起動九龍東措施涵蓋的範圍包括九龍灣商貿區、觀塘商貿區及啟德發展區，在 2017 年延伸至新蒲崗商貿區，佔地共約 514 公頃（見附件 1）。

## 工作進度／成果

### A. 確保可持續經濟增長

4. 核心商業區的成功有賴於穩定的優質商業／寫字樓供應，以支持香港經濟的持續增長和加強香港在全球的競爭力。在過去推行起動九龍東政策的十多年間，政府採用了新舊相輔相成政策，透過用地規劃檢討及鼓勵活化舊工業大廈，以增加商業樓面面積。九龍東區內的商業總樓面面積已由 2012 年的 170 多萬平方米，增加了一倍多至現時約 360 多萬平方米，其中約 130 多萬平方米來自約 70 幢已完成重建或整幢改裝的工廈。如計及正在興建或已取得有關許可之項目，加上觀塘、九龍灣及啟德已規劃的主要商業項目，九龍東的商業總樓面面積將增至約 400 多萬平方米，規模已接近中環核心商業區。

#### *用地規劃檢討*

5. 在整體規劃上，政府較早前已把位於九龍灣、觀塘及新蒲崗的工業用地，改劃為「商貿」用地，容許將工業樓宇用作辦公室用途或改建為商業／辦公室樓宇，以增加商業用地的供應。此外，亦透過地區土地用途檢討，將區內合適而又有發展潛力的政府用地，規劃作商業用途，自 2012 年，政府共出售了八幅位於九龍東的商業用地，提供約 58 萬平方米商業樓面面積。辦事處現正積極推動九龍灣和觀塘兩個行動區，策略性重整這些土地上的政府設施以加快釋放土地潛力，為 CBD2 提供更多優質商業用地。兩個行動區可提供新增總商業樓面面積約為 50 萬平方米。區內還有不少已規劃的商業項目包括勵業街用地及啟德發展區內其他商業用地。政府會考慮市場的情況，適時有序地推出相關商業用地，以穩定其供應。

## 活化工廈政策

6. 九龍東曾經是香港製造業鼎盛時期的重要工業基地，區內大部分物業屬私人擁有且業權分散，私人重建和改裝項目主要為市場主導，而區內約有近 300 幢工業大廈。為加快九龍東的轉型，我們於 2010 年推出了為期 6 年的第一輪活化工廈政策，涵蓋一系列包括相關免收地契豁免書費用的措施，利便工業大廈業主進行整幢改裝或重建。為增加對市場的吸引力，於 2018 年推出第二輪的活化工廈措施，有效期至 2024 年，當中優化了申請條件，包括在非「住宅」地帶內的重建工廈項目，接受申請放寬最高核准非住用地積比率，上限為百分之二十。我們亦於 2021 年引入以「標準金額」徵收工業大廈重建的契約修訂補地價的計劃，以鼓勵加快工廈活化。

7. 自 2010 年推出首輪活化工廈政策至 2024 年 6 月底，涉及九龍東範圍內獲批並已完成有關地契修訂的項目共有 72 宗，佔全港相關項目約百分之五十二；當中有近 60 幢工廈已完成重建或整幢改裝作商業樓宇。

## 行業組合

8. 商業發展不只限於提量，行業組合亦影響商業區的定位。根據規劃署《2018 年九龍東商業機構的統計調查》報告，發現約 19% 位於觀塘及九龍灣的商業機構從事「銀行、金融及保險業」和「地產及專業／商業服務」，是 2011 年統計調查約 6% 的三倍多。區內的跨國公司或金融企業機構數量亦不斷增加，顯示九龍東已逐步成長為 CBD2，有助提升香港國際金融中心和貿易中心的地位。此外，九龍東亦已成為多元產業的 CBD2，在商務物業供應方面，除了甲級寫字樓之外，區內亦有不少不同類別及可負擔的優質物業，為不同類型的企業提供開拓業務的空間。

## 九龍東區內政府部門及總部設置

9. 除增加商業用地的供應外，政府同時亦檢討用地策略，將現時位於傳統核心商業區的政府寫字樓遷入啟德，並在九龍灣設置了多項政府設施及部門專用大樓，以進一步帶動區內的私人發展/重建項目。現時，區內已逐漸形成兩個政府設施群組，發揮群聚效應。啟德政府設施群涵蓋機電工程署總部大樓(機電工程署總部)、稅務中心(稅務局總部)、工業貿易大樓(工業貿易署總部)、警務處東九龍總區新總部、漁農自然護理署動物管理及動物福利綜合大樓。而九龍灣的政府設施群聚集了中央郵件中心、香港郵政大樓(郵政署總部)、及早年已在九龍灣設立的水務署九龍東區大樓。而在觀塘，除了早前設立的東九龍政府合署，位於觀塘道的觀塘綜合發展項目亦在興建中。

10. 此外，政府亦有在觀塘、九龍灣及新蒲崗的私人發展項目內擁有物業或租用的物業作辦公室用途，涉及約 40 個部門。除了政府部門外，強制性公積金計劃管理局的總部亦設於九龍東。在辦公室以外，區內還有香港兒童醫院和正在興建的新急症醫院及啟德發展區區域供冷系統廠房設施。

11. 這些政府部門和設施的設立，除了直接為九龍東帶來就業，亦可間接帶動相關產業和服務在九龍東內落戶的需求，對九龍東轉型為 CBD2 可起推動發展作用。例如屋宇署在觀塘設立辦公室，有助吸引建築業的顧問公司選擇九龍東設立辦公室。而上述政府醫院的設立和衛生署多個部門在觀塘設立辦公室，亦可帶動相關醫療和化驗服務在九龍東內落戶。

## B. 改善連繫、易行及流動性

12. 辦事處一直致力推展「易行九龍東」的概念，較早前已分別完成九龍灣、觀塘及新蒲崗的行人環境改善可行性研究，以研究建議為基礎，制定一套由綠色走廊／連線、後巷改造、行人天

橋、隧道及自動行人道組成的綜合行人網絡，優化行人環境。截至現時，辦事處已在九龍東完成了近百項的短中期行人網絡改善計劃，當中包括廣受公眾使用，貫穿九龍灣商貿區東至西、及南至北的兩條綠色走廊、與及於 2023 年完成連接九龍灣港鐵站 B 出口和東九龍文化中心的行人天橋。另外，配合新急症醫院的啟用，連接九龍灣至新急症醫院的行人天橋亦正在興建中、而開展中的九龍灣港鐵站 A 出口的新行人天橋，可望分流現有天橋的行人流量，紓緩現時的擠擁情況。

13. 隨著九龍東轉型得以逐步落實，並因應發展所需和藉著區內新工程項目推行的契機，辦事處於 2023 年 2 月再展開行人環境改善檢討，範圍履蓋整個九龍東，以期將行人網絡延伸至位於九龍東腹地的住宅區，以加強及鞏固 CBD2 的行人網絡覆蓋。研究會制定短期、中期及長期行人環境改善建議，並預計於 2024 年年底/2025 年年初完成。

14. 除了工務項目，辦事處一直以來積極統籌並促進私營機構提供行人連接便利政策。辦事處作為推展此項政策的先導者，負責處理九龍東範圍內相關項目的申請。當中包括已批出申請及落實於 2024 年內開展由私營機構興建連接淘大花園至東九龍文化中心的行人天橋工程項目，以配合已建成的九龍灣港鐵站 B 出口新行人天橋，提供全天候行人接駁網絡至九龍灣港鐵站。

15. 在促進綠色運輸方面，在《2023 年施政報告》中政府已宣布在啟德和東九龍建造智慧綠色集體運輸系統。政府已展開相關勘察工作，並會於今年下半年內為項目邀請相關供應商及營運商遞交意向書，從而敲定系統及其基建設施的具體要求及設計。此外，辦事處亦協調相關部門推展政府在 2021 年公佈九龍東「多元組合」模式的環保連接系統的相關行人連接項目，以輔助九龍東的道路和鐵路基建設施。這包括連接九龍灣商貿區的行人天橋系統；貫通九龍灣及觀塘行動區的東西行人走廊；串連觀塘及啟德發展區的跨觀塘避風塘行人及單車天橋；以及連

接港鐵觀塘站至翠屏海濱的行人系統。辦事處亦已計劃在主要發展項目，例如觀塘行動區、九龍灣行動區及啟德跑道末端的主要商業發展，提供智能公共運輸交匯處，在配備空調的乘客候車區，裝設智能資訊顯示屏。智能交匯處可有效提升乘客轉乘並妥善地接駁區內各種交通運輸服務，以紓緩區內交通情況。

## C. 發展智慧、綠色及具抗禦力的核心商業區

### *智慧核心商業區*

16. 政府亦銳意把九龍東構建為一個智慧城市試點，以支持科研發展，特別是科研成果的應用，以提升各種城市功能，實現智慧生活、工作和消閒。九龍東位處於新舊交融的地段，是一個理想的試驗場，例如全港首輛雙層氫能巴士是在九龍東進行測試的。

17. 辦事處一直以協作形式，推行以九龍東作為智慧城市應用科研發展的實地測試平台。如現正進行測試中的智能回收系統、及最近促成推出為視障人士/有需要人士在九龍東港鐵站及部份區內大型商場提供室內外的語音導航項目（即「我的九龍東」手機應用程式中的「暢行助手」功能）。辦事處推出的「我的九龍東」手機應用程式，能推廣科技普及化，例如應用程式中的「易行」、「易搭車」、「易拍車」功能可方便市民日常出行，提高廣泛使用。過去辦事處亦曾主導一些創新技術測試項目，展示智慧城市發展可帶來的好處和了解擴大應用規模的可能性，從而推廣給相關持份者作考慮及研究應用。至今辦事處已經完成了多項概念驗證測試，包括較早前在觀塘避風塘完成的實時水質監察系統概念驗證測試。辦事處亦透過舉辦工作坊、簡介會及比賽，以支持中學及大學學生參與 STEM 相關的學習及課程。

18. 在硬件配套方面，採用創新設計和技術的綠色建築和智能基建設施是推動智慧、環保及具抗禦力的核心商業區的關鍵

因素。能成功推動這目標有賴於在政府項目中制定良好的標準，將智慧、環保及具抗禦力的要求加入賣地條款，及與私營機構共同努力。自 2015 年起，九龍東率先在新出售的私人發展地契中要求發展商綠建環評暫定金級或以上認證、較高的綠化率、提供智能水錶系統和電動汽車充電設施，並要求出售用地上的發展分享實時空置泊車位資訊。現時，部分的要求已推展至全港。自 2012 年起，九龍東有超過 70 幢私人 and 公共新建築獲得香港綠色建築議會認可的綠建環評金級或以上級別，使九龍東成為全港綠色建築密度最高的地區，大大增加九龍東作為 CBD2 的優勢。

### *綠色及具抗禦力的核心商業區*

19. 為了提升 CBD2 綠色城市面貌，辦事處一直致力推展公共休憩空間和環境改善項目，以優良的城市設計、土地用途重整和街景改善，使九龍東成為富吸引力的 CBD2。在提供休憩空間方面，自公布起動九龍東政策以來至今已新增和翻新超過 40 公頃的休憩空間<sup>1</sup>。而啟德發展區更是香港現時市區最具規模及特色綠色城市規劃項目，其休憩用地的面積約 100 公頃，佔整個發展區的約三分之一，不單止形成廣泛的休憩用地網絡，更提供一個以行人為主導的綠色連接社區。另外在新蒲崗，正在施工中項目包括重置東啟德體育館的四美街綜合發展項目，而重建新蒲崗彩虹道遊樂場及體育中心(包括彩虹道街市) 亦正進行技術可行性研究。

20. 自 2012 年起，辦事處一直透過改造及美化九龍東的海濱及海濱道一帶，以促進 CBD2 海濱發展及商貿區與海濱的連接性。在九龍東範圍將提供約長 11 公里的海濱長廊。已完成項目包括觀塘海濱花園，啟德跑道公園，以及在 2023 年 8 月開放給市民使用的翠屏及茶果嶺海濱。觀塘碼頭附近的海濱亦正進行美化工程，預計在 2024 年底開通後能提供一段約 2 公里由茶果

---

<sup>1</sup> 當中包括觀塘海濱花園、駿業街遊樂場 (InPark)、海濱道公園等，最近落成的項目有臨華街遊樂場，茶果嶺海濱花園及翠屏海濱。

嶺至觀塘避風塘的海濱長廊。而在啟德跑道區由不同私人發展項目提供並須交還政府的海濱長廊，部分亦已開放予公眾使用。

21. 在促進 CBD2 具綠色及抗禦力的元素，除了推展公共休憩空間外，政府亦在 2020 年開展觀塘敬業街明渠活化項目，把現有明渠打造成為一個綠色和充滿活力的基礎設施，並設有沿河行人通道及 7 條跨河通道，提升觀塘商貿區與觀塘海濱及茶果嶺海濱的連繫性及暢達性。翠屏河將成為觀塘區別具特色的綠化再生河道走廊，創造以河道為中心的公共休憩空間，同時提供一條貫穿住宅和商貿區的生態走廊。該項目預計於 2024 年底落成。

#### **D. 推動「創造精神」**

22. 過往九龍東是香港重要的工業區，當中承載著「創造精神」的文化。辦事處致力在九龍東的轉型過程中尊重和傳承九龍東的工業文化，並把「創造精神」延續至未來。

##### *地方營造*

23. 辦事處於 2014 年對九龍東的工業文化進行了研究，記錄了九龍東的「創造精神」文化，並制定了一份倡議書，鼓勵私人業主和發展商將工業文化元素納入其未來發展或改建計劃中，以展示有趣的工業歷史和故事。辦事處透過不同的城市設計和多個地方營造項目，如 InPARK、觀塘繞道下的柱墩及區內多個電箱亦加添了說好九龍東故事的貼畫，以營造氛圍。

24. 自 2013 年起，通過「反轉天橋底」行動，辦事處將觀塘繞道下的空置用地轉化為三個公共場地，與觀塘海濱長廊並列，提供公眾活動空間。這些場地設有露天舞台、會議室、畫廊、都市農場、餐廳等設施，成為公眾進行休閒活動的聚集點。天橋底場地已成為受歡迎的藝術文化、創意、體育、綠色和健康生活



的公共空間，舉辦了超過 1 800 項藝術文化、創意、體育、綠色和健康生活的活動<sup>2</sup>，吸引超過 88 萬參與者。反轉天橋底場地有關營運合約將至 2025 年 5 月底。辦事處經重新審視，並參考近年本港多個海濱活動空間的成功例子，將透過公開招標安排新合約，以運用市場動力來進一步提升場地吸引力及經濟效益，致力打造最符合市民需要的海濱空間，藉此吸引遊客及帶動經濟發展，以成就及配合九龍東作為 CBD2 的發展。

25. 另一個呼應「創造精神」的重要項目是「後巷計劃」，涵蓋 11 組位於觀塘商貿區和 3 條位於新蒲崗商貿區的後巷。不僅提供替代的行人路線以紓緩路邊行人道的擠擁情況，並透過地方營造手法翻新公共空間。此計劃得到不同界別人士的參與，包括非牟利機構、社會企業、教育機構、學生、本地及海外藝術家，以色彩繽紛的街頭藝術美化後巷，並引入活動包括替後巷命名，藉以保存對觀塘工業全盛期的回憶。計劃吸引了更多行人使用後巷，發揮共創共融精神改善社區環境。根據 2019 年的調查顯示，部分位於觀塘商貿區後巷的行人流量比 2014 年增加了 20%。

### 共享水體

26. 為進一步加強九龍東海濱一帶的活力和多元性，辦事處透過起動海濱一帶的水體，以構建一個充滿活力和獨特的 CBD2。為此，辦事處與海事處於 2017 年共同制定了《共享觀塘避風塘指引》，於非颱風期間共享觀塘避風塘水體作為避風塘、船隻停泊處，以及進行體育或康樂活動。2018 年更將觀塘避風塘內共享水道擴闊至 100 米以便利水上大型活動及賽事進行。在觀塘避風塘附近舉辦過過的大型活動包括觀塘水上運動節、國際龍舟比賽、環球帆船賽香港站、全民「燈」月 (Fly me to the Moon)、九龍東賽艇節等。現時多個團體已經開始在該水域舉辦水上活動及訓練課程供市民參與，觀塘避風塘亦已有龍舟賽事

---

<sup>2</sup> 其中有不少關於經濟的活動，包括市集、美食嘉年華等，亦有一些是開放至晚上的活動，如在 2023 年舉辦了「香港夜繽紛」的活動，及在除夕的「炒旺香港除夕倒數音樂會暨攤位市集」等大型盛事。

進駐，2024 年內還會舉行第十五屆亞洲龍舟錦標賽等盛事。過去辦事處亦促成了三個位於觀塘避風塘海濱用地的短期租約批予不同非牟利團體，以推廣水上運動並開展培訓活動。其中香港獨木舟總會九龍灣訓練中心亦已於 2024 年 6 月 23 日開幕及舉行獨木舟和直立板繞標賽。

27. 觀塘避風塘和啟德明渠進口道可望成為舉辦水上活動／盛事的熱點。為更瞭解公眾對觀塘海濱和水體的期望，辦事處於 2024 年 4 月 13 日舉辦「樂悠東九」活動，旨在讓附近上班人士及居民體驗市區水上活動的樂趣及感受九龍東海濱已形成的多元活力。辦事處將會在今年舉辦更多體驗活動，讓市民一起於市區感受水體帶來的樂趣，為觀塘啟德一帶注入新活力。

28. 事實上除了發展局外，在構建一個具吸引力及多元的 CBD2，多個政策局也有參與九龍東的建設，特別在文化、體育及旅遊的資源投放。多項有關文化、體育及旅遊的項目陸續在九龍東落成，包括啟德體育園和東九文化中心等體育及文化設施。

### 與民共議

29. 此外，辦事處亦提倡與民共創共議，舉辦各類型的設計比賽，以改善和提昇地區設施和公共空間，如城市藝裳公共藝術比賽 — 「飛躍天橋底 2.0」、「觀塘海濱感官花園改造設計比賽」和彩虹道遊樂場休憩用地設計比賽。這些比賽的得獎作品的設計想法和概念，將採用於重建休憩用地的項目。

30. 辦事處在九龍東廣泛支持及舉辦了不同項目和活動，至今共吸引約 151 萬人次參與。同時辦事處一直持續地讓公眾及各界持分者就不同措施及工程項目，於構思、制定及實施的不同階段參與。辦事處積極與本地及海外的訪客分享我們的知識和經驗，亦曾與其他組織就與我們願景一致的不同課題合辦論壇及研討會。至今，共舉辦了約 860 個簡介會、研討會、工作坊、

論壇、會議、展覽和實地視察，參加者約 29 000 人，當中包括來自內地及 25 個國家的參加者。

## 徵詢意見

31. 請委員備悉文件內容，並作為日後委員會詳細討論的參考。

發展局

2024 年 7 月