

討論文件

2024 年 12 月 17 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

九龍東海濱發展

目的

本文件旨在向委員匯報九龍東海濱的發展情況，包括政府就推展九龍東第二核心商業區(CBD2) 相關活化海濱的工作。

推動九龍東海濱發展

2. 九龍東毗連維多利亞港(維港)，海岸線由西面的馬頭角起，沿著整個啟德發展區，一直伸延至東面的觀塘及茶果嶺(附件 1)。為配合實現為公眾提供多元、活力、暢達和共融海濱的願景，政府一直按「先駁通、再優化」策略開放維港海濱的休憩用地，並在推展九龍東 CBD2 (包括規劃啟德發展區) 時，將全線海岸盡可能預留作海濱長廊¹。隨著 CBD2 及啟德發展項目工程的逐步落實，不同段落的海濱長廊亦相繼落成。

3. 就已開放的海濱長廊而言，觀塘海濱花園前身為公眾貨

¹ 啟德郵輪碼頭和政府飛行服務隊啟德分部約 1 公里長的臨海地段因運作需要未能發展成海濱長廊。此外，由於土瓜灣海心公園對開的魚尾石約 65 米的一段為自然海岸，也未能發展成海濱長廊。

物裝卸區，第一期早於 2010 年 1 月開放給市民使用，是整個九龍東海濱長廊的首個休憩用地項目，為九龍東海濱開創新景象。觀塘海濱花園第二期隨後於 2015 年 5 月開放。在 2023 年 8 月，觀塘污水泵房上蓋興建的園景平台及毗鄰的海濱休憩空間（即茶果嶺海濱公園），連同翠屏海濱長廊同步開放，把觀塘和茶果嶺串連，共提供約 1.7 公里無間斷的海濱長廊；而連接翠屏海濱經活化的翠屏河河道設施暨河畔長廊亦已在 2024 年 12 月開放，大大增加九龍東海濱的暢達性及觀塘區的整體連繫性。此外，啟德海濱公園（香港兒童醫院段）連同毗鄰的兒童遊樂設施，以及位於啟德前跑道透過由私人住宅發展項目建造的公眾休憩空間，這些地段合共已開放的海濱長廊共約 1 公里。在鄰近啟德一帶的土瓜灣海傍，新落成的海心公園擴建部分的海濱長廊，亦已於 2023 年 4 月起開放予公眾使用。現時九龍東 CBD2 內已開放的海濱共約 4 公里。

4. 隨著啟德發展區不同項目的進一步推展，即將於短期內落成的新海濱長廊段包括毗鄰啟德體育園的「美食海灣」、啟德都會公園的臨海部分、其餘位於啟德前跑道透過私人住宅項目建造的公眾休憩空間、啟德新急症醫院旁海濱長廊、及「承豐道公園」。我們預計於 2028 年或之前將九龍東 CBD2 的海濱長廊長度延伸多約 4.3 公里至共約 8.3 公里。各項海濱長廊相關的項目資料見**附件 2** 列表內的(a)類項目。

5. 此外，約有 2.2 公里的海濱長廊已納入未來發展項目一併建設，而落成的時間則視乎相關的賣地時間表或其他發展項目進度而定。有關的資料見**附件 2** 列表內的(b)類項目。而在靠近啟德一帶的土瓜灣翔龍灣對開長約 65 米的臨海段(位置見**附件 1**)，由於涉及煤氣設施及私人土地，發展局現正探討不同推展方案以提供海濱長廊(詳情見下文第 24(a)段)。在所有海濱相關項目落成之後，九龍東的海濱長廊會長達約 11 公里，有關資料見**附件 2**。

活力海濱

6. 我們在九龍東開拓優質海濱空間供市民享用的同時，亦著重提供配套，把海濱地帶營造成充滿活力及朝氣的公共空間，為市民及旅客帶來更多元和獨特的體驗，做到「質」「量」並重。

多元海濱體驗

7. 為進一步優化海濱，政府積極推動並鼓勵在合適的海濱場地引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，為市民和遊客提供多元及愉快的體驗。現時九龍東的海濱商業和餐飲活動主要集中在觀塘海濱一帶，觀塘繞道下的「反轉天橋底」場地提供的餐廳多年來為海濱的訪客提供餐飲服務。此外，沿海濱道一帶多幢舊工廈已重建／翻新，臨海商舖經已有多種餐飲設施進駐，加上附近新落成的優質商廈及大型商場，亦強化觀塘海濱地段的餐飲選擇。

8. 政府鼓勵私人企業在臨海的私人發展項目注入多元化的設施，以配合及豐富毗連的海濱長廊的氛圍。在啟德跑道休閒區一帶的住宅發展，建築物最低兩層在規劃上均可作「商店及服務行業」和「食肆」用途；政府亦透過相關的賣地條款鼓勵發展商在項目的臨海立面提供食肆及零售商店。啟德跑道休閒區這一帶的發展預期於今年至 2027 年陸續落成。此外，就私人發展項目內提供的公共休憩空間，倘發展商有意在公共休憩空間內提供商業元素，以提升公共空間的活力，亦可提出申請²。

9. 發展局海港辦事處繼今年 8 月在灣仔海濱引入首個潮流輕食飲品智能售賣點，現正籌備在九龍東設立售賣點為遊人提供特色小食，分別位於觀塘和茶果嶺海濱的潮流輕食飲品智能

² 私人發展公眾休憩空間設計及管理指引
https://www.devb.gov.hk/filemanager/tc/content_582/Guidelines_Chinese.pdf

售賣點，預計即將可投入使用。

10. 坐擁維港景緻的啟德體育園作為香港歷來最大型的體育基建，落成後將為市民遊客提供一站式運動與休閒、餐飲及購物的新體驗。啟德體育園內設有逾 70 萬呎的零售設施、餐飲設施及休閒娛樂設施，「美食海灣」亦設有九間多元化概念餐廳，市民和遊客可選擇室內或露天用膳，享受維多利亞港美麗的景色。在舉行各類大型體育及文娛盛事期間，啟德體育園亦將帶動區內人流，吸引市民和旅客來港消費，促進九龍東的經濟轉型和發展，並為香港的體育、休閒娛樂及旅遊業，以至盛事經濟的發展注入強大動力。

11. 位於啟德體育園附近的「承豐道公園」，面積達 3.9 公頃，是未來海濱長廊上其中一個最大的休憩空間。公園設有一系列多元化的設施，包括觀景台、露天劇場、嬉水廣場及小食亭，為遊人提供不同的體驗。至於佔地 5,400 平方米的觀賞站，將會成為往來啟德河海濱長廊與未來都會公園的主要連接點之一，當中的水上表演台，是一個水陸融和的戶外場地，讓市民可在海濱長廊觀賞表演。「承豐道公園」的工程已於 2024 年 12 月起陸續完成。長遠而言，區內將有更多與娛樂及旅遊相關的設施，增添 CBD2 及其海濱的活力及吸引力。

為海濱長廊注入生氣

12. 九龍東範圍內現有及新建的海濱長廊主要是由康樂及文化事務署(康文署)管理。海濱長廊提供多元化康樂設施供市民使用，如健體設施、兒童遊樂設施、多用途草坪、園景區等，市民可盡情享用各項設施及進行各適其適的休閒活動。為提升休憩用地的共融性和暢達性，正推展在合適的海濱長廊段引入行人與單車共用的共融通道。啟德共融通道全長 13 公里，會配合啟德發展區內的基礎建設、休憩用地和私人發展項目的推展時間而落實。首階段的共融通道長約 7.5 公里，當中位於前跑道區啟

德海濱花園近啟德橋東的 600 米段落已於 2024 年 9 月起開放。而首階段的餘下部份，包括位於「美食海灣」和「承豐道公園」的共融通道，預計於 2025 年起分階段陸續開放。

13. 九龍東的海濱長廊及毗連用地是舉辦活動的理想場地。康文署曾在觀塘海濱花園舉辦各種活動，例如在過去的 10 月 1 日舉辦了「國慶「濱」Fun 嘉年華」，以慶祝中華人民共和國成立 75 周年。康文署亦接受團體租用場地作非指定用途活動的申請，例如表演活動、節慶活動、長跑比賽等。當中亦有關於推廣九龍東經濟的活動，如 2023 年除夕的「炒旺香港海濱倒數音樂會暨除夕市集」、2024 年國慶期間「去觀塘有「風」的地方之民族文化體驗長廊」中的傳統文創市集等。康文署會平衡不同使用者的需要和關注，繼續檢視海濱設施的使用及管理，提供優質的消閒康體設施及公共空間予市民使用。

地方營造策略

14. 與觀塘海濱花園並排的「反轉天橋底」行動是「起動九龍東」一項重要的地方營造策略，由起動九龍東辦事處（辦事處）及營運機構以夥伴形式進行，旨在將觀塘繞道下的空置用地轉化為創意藝術文化用途，為市民提供休閒娛樂空間以配合 CBD2 的發展。自 2013 年起，透過「反轉天橋底」行動，觀塘繞道下的空置用地轉化為三個公共場地，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。至今，天橋底場地已舉辦了超過 1 900 項藝術文化、創意、體育、綠色和健康生活的活動，吸引超過 90 萬參與者，其中有不少關於推廣九龍東經濟的活動，包括市集、美食嘉年華等，當中包括在 2023 年舉辦的「香港夜繽紛」活動。2024 年的盛事有「九龍東賽艇節 2024 暨發現號獨木舟大賽」、「魯班節」、慶祝中華人民共和國成立 75 周年民族文化體驗活動、「食鬼玩轉九龍東萬聖夜」嘉年華、和 12 月的「嘉里香港街馬」。「反轉

天橋底」場地現時的營運合約至 2025 年 5 月底到期，辦事處經重新審視，並參考近年本港多個海濱活動空間的安排，現正為新合約進行公開招標，招標文件列明營運者須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。

共同協作推廣水上活動／運動

15. 觀塘避風塘和毗鄰的啟德明渠進口道位於整個九龍東的範圍中心位置。透過啟德發展區工程相關改善水質的措施得以落實，該水域的水質已大為改善。辦事處亦把握契機，提出了在觀塘避風塘及部分啟德明渠進口道的水體共享建議，以進一步加強九龍東海濱一帶的活力和多元性。相關的工作，闡述如下。

16. 在水質方面，過往觀塘避風塘和啟德明渠進口道被前機場跑道及觀塘避風塘的防波堤所包圍，以至水流緩慢，沖刷能力低。流入啟德明渠進口道/觀塘避風塘的污染物不能有效地消散或被吸收，以致該處水質欠佳，並產生氣味滋擾。因此，土木工程拓展署聯同環境保護署及渠務署進行了三管齊下的緩解措施，包括 (a) 在集水區展開新一輪的污染源調查，並於 2023 至 2024 年分階段完成； (b) 在啟德明渠進口道進行局部疏浚，移除部份水底沉積物，並利用生物除污法原地處理啟德明渠進口道/觀塘避風塘的沉積物；及 (c) 實施「截流和抽水計劃」，以及加強監測改善啟德明渠上游的旱季截流器的運作。經過多年治理，觀塘避風塘的水質已大致達到次級接觸康樂活動的水質要求³。而現時正進行「截流和抽水計劃」和相關工程，相信會進一步改善啟德明渠進口道的水質，達至適合進行次級接觸水上活動的要求。相關部門會繼續在啟德明渠進口道/觀塘避風塘的集水區及有關水體進行監測，及按需要進行改善工程以保持水質。

³ 次級接觸康樂活動的參考水質指標為大腸桿菌全年幾何平均數不超過 610 個/100 毫升。這個標準可容讓一般水上活動(如划艇、獨木舟等) 進行。

17. 辦事處與海事處於 2018 年 8 月共同制定，並 2019 年 4 月更新了《共享觀塘避風塘指引》，推廣船隻及水上康樂活動於非颱風日子安全共用避風塘。此外，海事處已於 2018 年 8 月將觀塘避風塘沿觀塘海濱花園的通航區由 50 米擴闊一倍至約 100 米，以釋放更多空間作水上康樂活動。

18. 為鼓勵及促進不同機構舉辦多元的活動，為市民引入全新的海濱體驗，辦事處一直並會持續協助活動主辦機構聯絡相關政府部門，以便申請相關牌照或許可；有需要時會舉行跨部門協調會議，理順活動的細節；亦會撮合不同團體，以便探討舉辦綜合性活動的可行性；辦事處會竭力為主辦機構與相關政府部門建立溝通渠道。另一方面，為鼓勵地區團體舉辦更多具地區特色的活動以促進地區活力，政府設有不同資助計劃，「社區參與計劃」的目的是提供資助予合資格的機構，舉辦不同節慶活動；就促進體育活動方面，「地區體育活動資助計劃」鼓勵地區體育會推行更多體育活動，另外，「M」品牌計劃則透過配對撥款和直接補助金，支持本地體育總會、私人或非政府機構舉辦更多大型國際體育活動，並加以扶持，使有關活動得以持續舉行。

19. 三個位於觀塘避風塘海濱用地的水上訓練中心⁴已經逐步投入運作，近日已有不同團體在觀塘避風塘附近水域舉辦各式各樣的本地及國際水上運動／康樂活動／訓練課程，供市民及旅客參與，有效地展示安全共享觀塘避風塘及啟德明渠進口道水體，並增添九龍東海旁的活力及吸引力。在推廣水上運動方面，「反轉天橋底」的營運機構自 2020 年年中已開始著力推動水上活動計劃。計劃得到中國香港賽艇協會全力支持，其中「賽馬會划越無限計劃」第一階段的水上訓練已於 2022 年 6 月在觀塘避風塘展開，至今已舉辦了 190 多個水上訓練班，包括平板賽艇、獨木舟、直立板課程等，吸引超過 1600 位參與者。此外，

⁴ 在獲得當時的民政事務局的政策支持下，中國香港獨木舟總會，香港水上運動議會和觀塘體育促進會已分別在啟德和觀塘海濱設立水上訓練中心。

經由辦事處撮合，中國香港獨木舟總會於 2024 年 10 月開始在其位於啟德海濱的訓練中心開辦中學生獨木舟三星章課程，而觀塘體育促進會亦在 2024 年 9 月開始在觀塘海濱開辦了夜間獨木舟訓練班。而近期舉辦過的大型水上活動/運動包括 2023 年 4 月及 2024 年 4 月的九龍東賽艇節、2024 年 6 月的獨木舟和直立板繞標賽及 2024 年 10 月的第十五屆亞洲龍舟錦標賽。另外，辦事處連同機構在 2024 年 4 月至 10 月期間舉辦一連串活動，以瞭解公眾對觀塘海濱和水體的期望，亦藉此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。

觀塘避風塘

20. 就有關在水體設水上餐廳，以及在觀塘避風塘設觀光船的建議，海事處對於停泊在避風塘的船隻上進行經濟活動持開放態度，如收到具體建議會作出考慮。然而，為確保海上安全，所有船隻須符合有關海事法例的規定。如在船隻上經營食肆，亦須向食物環境衛生署申領水上食肆牌照。

21. 對於有建議在觀塘避風塘舉辦個別遊艇買賣或相關展覽活動，以為周邊地區帶來經濟效益，海事處對建議持開放態度，在收到相關持分者具體的建議，會聯同相關部門研究及探討在不影響避風塘的正常運作下相關建議的可行性。如上文所述，就機構在九龍東擬推展活動，辦事處亦會提供適切的協調。

修訂《保護海港條例》

22. 政府一直致力優化紅磡及土瓜灣附近海濱用地，包括於去年底啟用的土瓜灣海濱長廊，和於今年 2 月啟用的紅磡都市公園（第一期）。我們明白公眾對駁通紅磡及土瓜灣海濱有殷切期望，希望將海濱長廊延伸及優化。然而，在現行的《保護海港條例》（《條例》）下，所有海港內進行的填海（包括涉及小規

模填海的海港改善項目，例如興建行人板道），均受「不准填海推定」所限制，並只有在證明填海符合「凌駕性公眾需要」測試後，才可推翻「推定」。這規定令一些只涉小型填海的海港優化工程難以進行。

23. 為了維持對海港的保護，並同時促進優化海濱供市民享用和加強海港功能，我們建議修訂《條例》，而有關的《條例草案》已於 12 月 6 日刊憲，並於 12 月 11 日提交立法會進行首讀。根據《條例草案》，就著為改善海濱而進行的小規模填海工程而言，如符合某些特定準則，可按新訂的簡化機制獲批予豁免不受「推定」規限，這將有利推展行人板道、海岸台階等小型涉及填海的工程⁵。

24. 《條例草案》若獲通過，將為改善海港工程提供更大靈活性，亦有助順利推展以下位於九龍東的項目：

(a) *改善土瓜灣附近海濱暢達性*：就上文第 5 段提及土瓜灣翔龍灣對開的臨海煤氣設施用地(位置見附件 1)⁶，《條例草案》獲通過後，可考慮建造行人板道等方案，以改善該區海濱暢達性。

(b) *活化九龍城汽車渡輪碼頭設施*：《條例草案》獲通過後，我們可考慮包括涉及填海工程的更多方案，以活化碼頭設施(包括評為二級歷史建築的九龍城汽車渡輪碼頭(位置見附件1))，以提升海濱活力。

25. 就有關在啟德郵輪碼頭及啟德體育園附近加設小型碼頭

⁵ 按條例草案的條文，有關準則包括：相關指明面積不超過 0.8 公頃，屬於指定類別的改善海港填海工程（例如：行人板道、海岸台階）。

⁶ 該用地現為煤氣公司的調壓站和轉運石腦油的碼頭設施。政府一直與有關私人地段的業權人(煤氣公司)聯絡，探討不涉及填海工程的情況下駁通海濱長廊的可行性。自 2024 年年初政府與私人地段有關部分的業權人會晤後，業權人現正準備就不同的行人連接方案作風險評估，包括減少煤氣設施佔用的海濱用地，並在對現有設施進行保護性工程後，容許公眾行經該處。

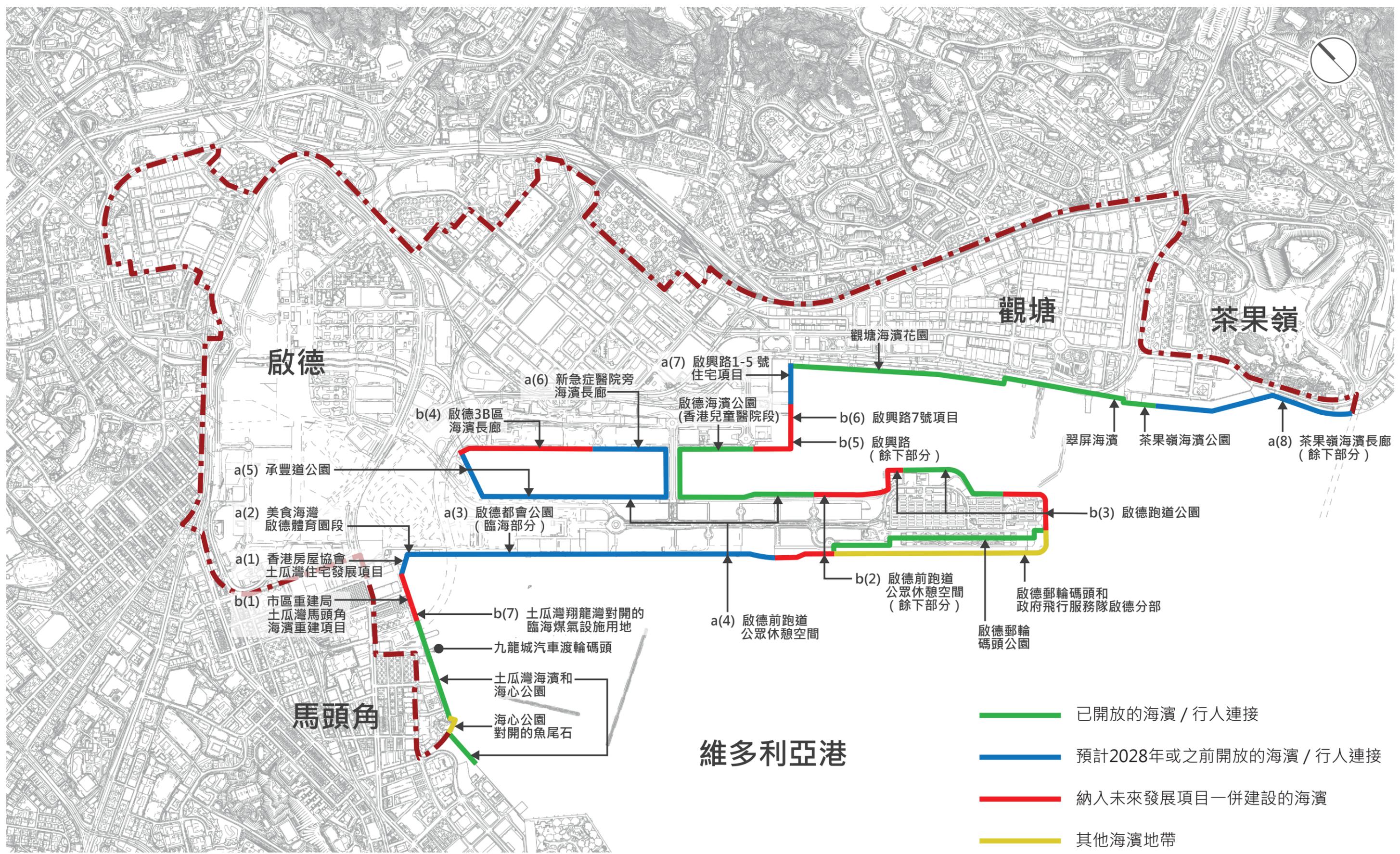
或登岸設施的建議，我們正與運輸及物流局和文化體育及旅遊局溝通，在確立相關登岸設施的需要和諮詢持分者的意見後，我們會探討加設相關設施的技術可行性。然而相關的工程將涉及填海，在《條例草案》獲通過後，可考慮按新訂機制獲批予豁免的條件下推展相關工程工作。

徵詢意見

26. 請委員備悉文件內容，並作為委員會詳細討論的參考。

發展局

2024年12月



將於短期內落成的海濱與
已納入未來發展項目一併建設的海濱

項目	海濱長廊長度	情況
(a) 將於 2028 年或之前落成的海濱		
1. 香港房屋協會土瓜灣住宅發展項目	約 110 米	預計 2028 年開放
2. 美食海灣－啟德體育園段	約 180 米	預計 2025 年第一季開放
3. 啟德都會公園（臨海部分）	約 580 米	工程已展開，部分大致完成，並正與相關部門商討交接及開放安排
4. 啟德前跑道公眾休憩空間	約 1.1 公里	已出售土地的公眾休憩空間，部分大致完成，即將陸續開放
5. 承豐道公園	約 800 米	工程已展開，預計 2024 年年底完成，並正與相關部門商討交接及開放安排
6. 啟德新急症醫院旁海濱長廊	約 300 米 (另外有約 200 米啟德橋行人連接)	工程已展開，預計 2025 年起分階段開放
7. 啟興路1-5 號住宅項目	約 160 米	預計 2028 年開放
8. 茶果嶺海濱長廊（餘下部分）	約 910 米	預計 2028 年起分階段開放

(b) 已納入未來發展項目一併建設的海濱		
1. 市區重建局土瓜灣馬頭角海濱重建項目	約 120 米	重建項目的發展計劃正在推展，預計海濱於2033年開放
2. 啟德前跑道公眾休憩空間（餘下部分）	約 570 米	4B5 和 4C4 地盤的公眾休憩空間，視乎該土地的賣地時間而定
3. 啟德跑道公園	約 470 米 (另外有約 500 米已開放的行人連接通道)	整體而言，其所在用地的長遠規劃用途為啟德跑道公園。目前該用地的長遠規劃意向並沒有改變，在體現該用地的長遠用途之前，相關用地將改造為青年發展設施，包括設立「青年驛站」旅舍和青年文化藝術與體育交流空間
4. 啟德3B區海濱長廊	約 580 米	待釋出用地；現時為政府工程用地
5. 啟興路（餘下部分）	約 320 米	待釋出用地；現時為政府工程用地
6. 啟興路7號項目	約 60 米	待私人發展商重建項目
7. 土瓜灣翔龍灣對開的臨海煤氣設施用地	約 70 米	涉及私人土地。政府正與有關地段的業權人聯絡，探討駁通海濱長廊的可行性