

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)797/11-12(04)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2012年1月16日舉行的會議

關於起動九龍東的背景資料簡介

目的

本文件旨在提供關於政府當局計劃把九龍東轉型為核心商業區的措施的背景資料，並概述議員就此課題提出的意見及關注事項。

背景

2. 行政長官在2011-2012年施政報告宣布會採用富遠見和相互協調的綜合模式，加快把包括新的啟德發展區、觀塘和九龍灣的九龍東轉型為本港另一個具吸引力的商業中心區，以支持經濟發展。

起動九龍東的綜合策略

3. 政府當局已為九龍東制訂一份概念總綱計劃，並採用方便暢達、嶄新面貌、優良設計和多元發展的綜合策略——

(i) 方便暢達

政府當局會考慮透過建造環保連接系統，把啟德發展區、觀塘和九龍灣與現時的香港鐵路觀塘線及日後的沙田至中環線連接起來，以加強與區內和區外的連繫。此外，政府當局會考慮改善行人設施，例如改善行人天橋網絡和擴闊行人路。政府當局擬在

2012年年初，就環保連接系統展開公眾參與活動，並於2012年第一季向發展事務委員會(下稱"事務委員會")匯報初步公眾意見。

(ii) 以優良的城市設計塑造該區的嶄新面貌

政府當局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個新的核心商業區進行形象推廣工作。政府當局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對現今的商戶及寫字樓用戶或已不再適用，而優良的城市設計對改善該區及塑造該區的嶄新面貌非常重要，因此會考慮加強綠化、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。

(iii) 多元發展

九龍灣和觀塘將主要作寫字樓和商業用途，除了通過啟德發展區提供旅遊、體育和康樂設施外，政府當局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，以增添該兩區的朝氣活力。

計劃採取及正在採取的行動

兩個行動區

4. 政府當局已劃定兩組政府用地作為行動區進行全面發展，以促進多元化的土地用途和活動，配合把九龍東轉型為另一個商業中心區。該兩個行動區的詳細資料綜述如下 ——

(a) *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／娛樂場所，加上連接啟德發展區的擬議環保連接系統的車站及車廠，這個行動區將會成為九龍東的连接中心。現時佔用行動區1的用地的廢物回收中

心及驗車中心會遷往其他地點，以騰出約6.4公頃的政府土地作發展之用。

(b) 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而設的食肆的新中心區，以配合日後在跑道末端發展旅遊樞紐。行動區2的擬議選址佔地約2.7公頃。現有巴士總站會加設上蓋，以提供休憩空間及戶外表演場地，並與改善後的觀塘碼頭廣場及海濱長廊融為一體。此外，政府當局會興建高架行人道，連接日後經過開源道的擬議環保連接系統。

3個具特色的項目

5. 為顯示政府當局把有關計劃付諸實行的決心，政府當局已着手進行下列3個具特色的項目，這些項目將與預計於2013年年中啟用的啟德郵輪碼頭產生協同效應 ——

(a) 建造業議會의 休憩空間及零碳建築物

政府當局現正與建造業議會(下稱"議會")合作，將議會的前訓練場地發展為一個面積1.5公頃並以可持續生活為主題的公眾休憩空間，並會在該公眾休憩空間興建香港首座零碳排放建築物，展示先進的環保建築設計及技術。這個項目所需的費用由議會負責，暫定於2012年年中完成。

(b) 觀塘海濱長廊第二期

觀塘海濱長廊第一期包括一個長200米的海濱休憩空間，該休憩空間已於2010年開放給公眾使用。第二期項目在前觀塘公眾貨物裝卸區進行，會將現時的海濱長廊延長750米，提供緩跑徑、涼亭及設有長者健身設備的健身角等設施。政府當局即將會就有關項目向財務委員會(下稱"財委會")申請撥款。建造工程暫定於2012年年底展開，2014年年底完成。

(c) 啟德跑道公園第一期

工程計劃的範圍包括於跑道末端面向鯉魚門的一邊及沿觀塘方向的海濱興建一條海濱長廊，內設一條連綿不斷的行人專用綠化通道及休憩區。視乎財委會是否批准有關工程計劃的撥款申請，建造工程暫定於2012年年中展開，2013年年底完成。

成立九龍東發展辦事處及臨時寫字樓暨資訊中心

6. 為進行把九龍東轉型為另一個商業中心區這個策略性項目，政府當局建議在發展局轄下成立一個全新而跨界別的九龍東發展辦事處，負責引領、督導、監督和監管有關項目，以及進行公眾參與活動。此外，當局建議在2012年年中或之前，為九龍東發展辦事處設立一個臨時寫字樓並包括一個資訊中心，以便進行公眾參與活動和向訪客重點介紹九龍東的轉變。這個資訊中心會提供展覽場地及向市民派發與發展九龍東有關的宣傳資料，亦會用來舉辦公眾參與活動及接待訪客，從而推廣與啟德發展區有關的環保基建項目。臨時寫字樓暨資訊中心將設於位於海濱道的一段觀塘繞道下面的一幅土地，鄰近啟德發展區、九龍灣及觀塘。

議員就起動九龍東提出的意見及關注事項

7. 自當局公布起動九龍東的措施以來，議員曾在不同的會議上表達對此課題的意見，包括2011年10月14日的事務委員會會議(該次會議簡介2011-2012年施政報告所載發展局的措施)、2011年12月19日的事務委員會會議(該次會議簡介起動九龍東的措施)，以及就"善用興建郵輪碼頭契機發展九龍東為商業及旅遊區"進行議案辯論的2011年12月14日立法會會議。獲通過的議案措辭載於**附錄I**。議員普遍支持起動九龍東的措施。議員就各個範疇提出的關注事項及意見綜述如下 ——

發展策略

- (a) 九龍東不但應發展為一個商業中心區，亦應發展為一個旅遊區。本地文化及文物元素應予保留，作為九龍東的重要組成部分，以增添該區的色彩和朝氣及推廣旅遊業。

- (b) 起動九龍東項目亦應涵蓋九龍城和土瓜灣，而九龍東應轉型為一個綜合發展區。
- (c) 政府當局應考慮把觀塘及土瓜灣的現有避風塘和貨物裝卸區改為遊艇及遊樂船隻繫泊區。
- (d) 在揀選工業區以進行活化或轉型時，政府當局必須讓公眾及工業大廈的業主知悉其在此方面的計劃和時間表，這樣才對各方公平。

推行項目

- (e) 九龍東項目必須獲得當局在政策上給予全力支持，這對於解決因為重新發展區內較舊的工業大廈可能引致的問題至為重要。發展局局長應擔當該項目的整體統籌角色，以確保各政府部門的不同工作優先次序和要求不會成為把握發展機會的障礙。
- (f) 日後的九龍東發展辦事處應獲提供足夠權力，以達致在各政府部門之間作出有效協調，推展及加快把九龍東轉型的工作。
- (g) 公私營機構合作發展土地對於項目是否取得成功甚為重要，這種發展模式有助處理不能單靠市場或政府力量解決的複雜事宜。
- (h) 政府當局應讓私營機構及非政府機構參與推展有關項目，以及處理將會出現的多項事宜。

與區內和區外的連繫

- (i) 政府當局應盡早就環保連接系統的初步研究結果展開公眾諮詢，並加快建造有關系統，使有關系統能夠在2023年(即初步訂定的目標日期)之前完成，盡早為該區帶來經濟利益。如情況合適，當局可考慮分階段啟用有關系統。
- (j) 為了把啟德發展區內的新發展項目與九龍城及土瓜灣較舊的地方結合起來，環保連接系統在設計上應使該等地方互相連接，以振興該等地方的經濟，令有關地區的面貌煥然一新。

- (k) 環保連接系統可以現有鐵路系統支線的形式運作，而當局應避免該系統在運作時產生噪音污染問題。
- (l) 環保連接系統的票價不應對乘客造成財政負擔。當局應考慮採取與香港鐵路有限公司現時實施的轉乘計劃類似的安排。
- (m) 除了就以鐵路為主導的交通系統進行規劃外，政府當局亦應早日展開研究，提高九龍東道路網絡的容量，以應付區內和區外日後的交通需求。區外不同地區(例如西貢及清水灣)帶來的交通需求，以及旅遊活動引致的交通需求，應一併納入考慮範圍。
- (n) 應沿九龍東海濱興建單車徑以推廣綠色交通，並在鯉魚門至深水埗興建海濱長廊，把九龍所有主要海濱景點連接起來。
- (o) 政府當局應研究如何把中環、西九龍及九龍東這3個商業中心區連接起來。

善用九龍東的土地資源

- (p) 房屋委員會位於觀塘及九龍灣的現有分層工廠大廈所佔用的土地可騰出作辦公室／商業用途，政府當局應檢討該等工廠大廈的用途。
- (q) 政府當局應考慮向工業大廈的業主提供稅務或土地補價優惠，以此作為誘因，從而加快活化九龍東較舊的工業大廈，包括把該等工業大廈改為酒店。

安置及社會事宜

- (r) 為應付受發展九龍東影響的居民的安置需要，政府當局應盡快策劃安置安排，以及考慮原區安置受影響人士。
- (s) 在就九龍東項目進行社會影響評估時，政府當局應考慮小商戶的需要，並協助他們繼續經營有關業務。

公眾參與

- (t) 在進行公眾參與活動的過程中，政府當局與公眾應有雙向的溝通，而所有相關研究資料及與項目有關的數據應該公開，讓公眾在充分掌握資料的情況下提出意見。
- (u) 政府當局應考慮讓公眾參與設計海濱設施及重新發展的工作。

近期的發展

8. 政府當局將於2012年1月16日的事務委員會會議上，向事務委員會簡介九龍東發展辦事處的擬議人手架構，以及就成立該辦事處尋求委員支持，然後分別會在2012年2月及4月向人事編制小組委員會和財委會提交有關建議。

相關文件

9. 相關文件一覽表載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年1月12日

(譯文)

2011年12月14日
立法會會議
謝偉俊議員就
"善用興建郵輪碼頭契機發展九龍東為商業及旅遊區"
動議的議案

經陳鑑林議員、梁家傑議員、黃國健議員及李華明議員修正的
議案

行政長官在今年施政報告中宣布‘起動九龍東’計劃，為整個九龍區注入新的經濟動力及創造就業機會；就此，本會促請政府善用興建郵輪碼頭和發展啟德新區的契機，盡快落實環保連接系統及將之延展至土瓜灣、優化都會公園及龍津橋保育地帶設計、興建一條貫通鯉魚門至深水埗的‘九龍新海濱長廊’、優化避風塘的用途、增加水上休閒活動設施及改善九龍區交通網絡；在落實‘起動九龍東’計劃的同時，整合現有及興建嶄新旅遊基建及設施，以發展九龍東為重要核心商業及旅遊區；本會亦促請政府：

- (一) 在成立負責督導和監察這項策略性發展的九龍東發展辦事處時，採取與規劃啟德發展區一樣的與民共議模式，讓尤其是九龍東的市民可就環保高架單軌列車系統走線、車站位置及收費、公眾休憩用地的布局、行人天橋的建築及海濱長廊的設計等充分參與討論和表達意見；
- (二) 盡快完成並公布單軌列車系統的財務報告和可行性研究，研究單軌列車運作的可持續發展；
- (三) 改善九龍東現有交通網絡與全港各區的連繫，確保新發展不會造成交通擠塞，妨礙當區居民上落班及出入；及
- (四) 加快灣仔政府大樓羣遷入，刺激區內經濟活動，創造就業；
- (五) 檢討九龍東各區道路交通網絡，預算各個社區現有道路網的交通負荷量是否足以配合區內未來發展，並按檢討結果及發展需要盡快實施改善工程；

- (六) 研究以環保集體運輸系統連接九龍東新舊各區、改善九龍東與區外的公共交通配套，以應付未來遊客及商業需要；
- (七) 完善九龍東新舊區的行人連接系統及無障礙設施，以便遊客及居民可暢通無阻地往來新舊發展區；
- (八) 盡快落實於啟德興建全科醫院及加快基督教聯合醫院擴建工作，以配合未來九龍東人口增長及發展所帶來的醫療需要；
- (九) 研究在九龍東海旁及其他各區發展單車徑，以接駁啟德新發展區興建的單車徑，打造市區單車網絡；
- (十) 利用九龍東區內的文化古蹟及現存水道等優勢，發展集環保、歷史古蹟、本土文化及旅遊於一身的特色文物徑，增添區內特色；
- (十一) 增加九龍東區內的綠化及公共藝術空間，引進具本土特色的墟市，例如廟會，以吸引遊客、創造就業機會；及
- (十二) 利用前大磡村用地、新蒲崗工業區等地發展文化創意產業，打造當區成為與本港電影相關的旅遊景點；及
- (十三) 在九龍東興建單車專用通道網絡連貫區內外，加強該區環保交通的特色及提升海灣水質標準，供市民遊客享用，推動本土多元發展，並為香港市民提供一個適切的居住地區。

起動九龍東

相關文件一覽表

日期	會議／事件	參考資料
2011年10月14日	發展事務委員會	政府當局的文件——2011-2012年《施政報告》及施政綱領有關發展局的措施(立法會CB(1)35/11-12(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1014cb1-35-1-c.pdf
2011年12月19日	發展事務委員會	政府當局的文件——起動九龍東(立法會CB(1)599/11-12(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1219cb1-599-3-c.pdf
2011年12月14日	立法會會議	關於"善用興建郵輪碼頭契機發展九龍東為商業及旅遊區"的議案辯論 會議過程即場紀錄本(2011年12月14及15日) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/counmtg/floor/cm1214-confirm-ec.pdf (第279至301頁) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/counmtg/floor/cm1215-confirm-ec.pdf (第361至378頁)