

---

## 資料便覽

### 有關「起動九龍東」計劃的背景資料 及香港各界就該項計劃所提出的意見及關注事項

#### 1. 引言

1.1 香港特別行政區行政長官曾蔭權在 2011 年 10 月 23 日發表題為「繼往開來」的 2011 至 2012 年《施政報告》。當中，行政長官宣布會採用富遠見、相互協調的綜合模式，加快把九龍東轉型為另一個具吸引力的商業區，以支持香港的經濟發展。具體而言，有關的工作將涉及土地用途檢討、城市設計、加強連繫及相關的基建設施。就此，發展局就《施政報告》的建議制定一系列新措施，包括“九龍東轉型”的新建議。在 2011 年 12 月 14 日的立法會會議上，議員亦就“善用興建郵輪碼頭契機發展九龍東為商業及旅遊區”動議一項不擬具立法效力的議案以供辯論。

1.2 本資料便覽旨在向發展事務委員會的委員提供有關東九龍發展的背景資料，政府當局對該項發展的計劃藍圖，及香港各界就該項計劃所提出的意見及關注事項。

#### 2. 有關東九龍發展的背景資料

2.1 過去 10 年，越來越多跨國公司在香港設立區域總部和區域辦事處。區域總部和區域辦事處的數目由 1997 年的 2 514 間上升至 2010 年的 3 638 間，升幅達 45%，而且這種趨勢持續不斷。儘管需求殷切，但本港所有辦公室的總樓面面積只有輕微增長，由 2000 年的 1 214 萬平方米增至 2010 年的 1 429 萬平方米，增幅僅 18%。為了充分利用內地迅速發展的機遇，並維持香港主要金融和商業中心的地位，政府當局認為提供穩定而充足的優質辦公室至為關鍵。

2.2 香港的傳統核心商業區已無法滿足經濟增長對寫字樓的需求，政府當局認為必須開拓另一個核心商業區 — 九龍東。九龍東地區包括啟德發展區、觀塘和九龍灣。過去 10 年，位於觀塘和九龍灣的甲級寫字樓樓面面積已大幅增加 2.5 倍至 140 萬平方米。隨着啟德的寫字樓地帶及旅遊休閒設施投入市場，和工廈活化的效應，九龍東有極大潛力蛻變成為優越的商業區，再增添 400 萬平方米的寫字樓樓面面積。

### 3. 政府對東九龍發展的計劃藍圖

#### 九龍東概念總綱計劃

3.1 由於本港製造業在 80 年代大規模北移，加上機場在 90 年代遷至赤鱸角，留下大量的工業大廈未有被充分使用。為了令該項前工業區順利轉型為另一個主要商業中心區，規劃署制訂了一份九龍東商業區的概念總綱計劃，並採用了方便暢達、嶄新面貌、優良設計和多元發展等策略 —

- (a) 方便暢達 — 政府當局構思興建環保連接系統，連接九龍灣、啟德發展區和觀塘，並會加設行人設施，例如行人天橋網絡和更寬闊的行人路。當局會就建議的高架單軌鐵路和其他環保連接系統諮詢公眾；
- (b) 以優良的城市設計，塑造該區的嶄新面貌 — 政府當局會改善街道景觀、綠化設施和公眾休憩用地，並會在寬闊而連貫的海濱長廊塑造該區的嶄新面貌；及
- (c) 多元發展 — 九龍灣和觀塘將主要作辦公室和商業用途，除了通過毗鄰的啟德發展提供旅遊、體育和康樂設施外，政府當局亦會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。

## 成立一個九龍東發展辦事處

3.2 為落實九龍東轉型計劃，發展局會成立一個新的九龍東發展辦事處，負責引領、督導、監督和監管九龍東轉型的工作，並會邀請持份者和普羅大眾參與其事。這個辦事處會把區內私營機構所提出的計劃集中研究，並負責策導該發展項目。

3.3 九龍東發展辦事處會負責宣傳九龍東概念總綱計劃，並為由私營機構提出有利九龍東發展或轉型成為現代化主要商業區的土地發展建議，提供一站式的諮詢和協調服務。此外，亦會為該區的基建發展提供方向，特別是負責項目管理、協調其他項目、帶領各方解決銜接問題和要求上的分歧，並密切監察相關項目的進度。

3.4 政府會邀請公眾(包括相關的區議會和各持份者)參與總綱計劃的制訂工作，好讓各項改善建議能如期實施。為此，九龍東發展辦事處會為新計劃和項目，制訂全面而一致的公共關係和公眾參與策略，並會作出協調，以回應公眾的要求和期望。當局正研究九龍東發展辦事處的理想架構，包括其與土木工程拓展署轄下九龍拓展處的啟德辦事處之間的角色，以及合適的人手編制。發展局會在 2012 年 1 月就成立九龍東發展辦事處的建議諮詢發展事務委員會。

## 環保連接系統初步研究結果的公眾諮詢詳情

3.5 為促進九龍東轉型，實有必要加強和改善區內連繫。政府當局已於 2009 年 12 月委聘顧問進行「啟德環保連接系統可行性研究」，以實現啟德發展區的環保願景，並改善與毗鄰地區的連繫。研究結果顯示，在啟德發展區以至九龍東興建高架單軌鐵路，由於全港獨有，故能吸引遊客及締造協同效應以帶動毗鄰地區的發展。由於該項涉及運輸模式的設施會帶來多方面的影響，當局認為在作出決定前有需要徵詢公眾意見，包括是否以路面的環保交通工具取代。就此，發展局會在 2012 年第 1 季諮詢發展事務委員會的意見。

#### 4. 香港各界就「起動九龍東」計劃所提出的意見及關注事項

##### 推動香港經濟及加強九龍東的吸引力

4.1 近年積極把工廈活化為酒店等項目的**香港經貿商會會長李秀恒**認為，九龍新商業區的形成，將令香港經濟動力得到大幅提升，是促進香港經濟發展的重大舉措。**恒生管理學院商學院院長蘇偉文**亦指出，「起動九龍東」是具前瞻性的做法。該計劃打算將灣仔的政府部門搬進九龍東，一方面騰空灣仔的商業土地之餘，另一方面也加重了九龍東的商業力量，令整個香港的商業區變大，也令香港的商業競爭力增加。

4.2 有**地產發展商**表示，企業對大型樓面寫字樓需求殷切。由於傳統核心區商廈新供應已不多，故看好未來東九龍區的商業發展，租值有望與傳統商業區拉近。此外，「起動九龍東」計劃銳意將東九龍發展成為本港新的商業及旅遊核心區，將為啟德、九龍灣及觀塘帶來龐大發展潛力。而且該區有別於傳統核心商業區，發展方向能夠更多元化。

4.3 **地產代理公司**亦十分支持政府積極拓展東九龍商業區發展，九龍東新推出的商業地皮，可建樓面面積大，交通方便，業務未必需要在中區開設寫字樓的企業，或將遷移至東九龍區。**地產代理公司**並指出，九龍東近年因租金已經低吸引不少本地及跨國企業，現政府介入如催化劑，加速區內工業轉商業改變。

4.4 此外，**專業測量師陳東岳**預計環保列車的落實將令整個東九龍均有大型基建發展在進行，將惠及多個行業和經濟環節，比如工程顧問公司、建材供應商等和其他間接受惠的行業如餐飲及娛樂等。不但為香港製造數以千計的就業崗位，亦為經濟產生乘數效應。

---

## 所面對的挑戰

4.5 **萊坊大中華研究部主管林浩文**認為，政府首先要解決及考慮的事項，包括平衡各方利益，並制定全面及周詳的城市規劃(例如單軌鐵路的可行性、興建其間對居民及商戶的影響及可能潛在的訴訟)、加強政策執行及發展的持續性、加快區內工業活化及補地價手續，以及改善區內環境及設施等，才可望九龍東打造成一個成功的商業中心區。有報導指出，在鐵路規劃上，政府當局除利用沙中線經紅磡連接西鐵外，亦應考慮如何令九龍東能夠連接深圳及香港機場。

## 環保關注

4.6 **發展局局長林鄭月娥**表示，「起動九龍東」計畫涉及在啟德發展區興建環保單軌列車系統，可能需要進行有限度填海，以裝設架空橋的支柱。**保護海港協會**認為，若填海涉及大眾利益並能為海港增值，該會不會完全反對填海，又建議政府要就小型填海工程諮詢公眾，了解公眾意願。另外，**環保觸覺**則反對政府將灣仔北 3 幢政府大樓遷入啟德，認為此舉將產生大量建築廢料，加重堆填區負擔。

---

資料研究部

2011 年 12 月 15 日

電話：3919 3632

---

資料便覽為立法會議員及其轄下委員會而編製，它們並非法律或其他專業意見，亦不應以該等資料便覽作為上述意見。資料便覽的版權由立法會行政管理委員會(下稱"行政管理委員會")所擁有。行政管理委員會准許任何人士複製資料便覽作非商業用途，惟有關複製必須準確及不會對立法會構成負面影響，並須註明出處為立法會秘書處資料研究部，而且須將一份複製文本送交立法會圖書館備存。

---

## 參考資料

1. 《二零一一至一二年《施政報告》及施政綱領 — 有關發展局的措施》，2011年，立法會 CB(1)35/11-12(01) 號文件，網址：<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1014cb1-35-1-c.pdf> [於 2011 年 12 月登入]。
2. 二零一一至一二年施政報告：《繼往開來》，網址：<http://www.policyaddress.gov.hk/11-12/chi/pdf/Policy11-12.pdf> [於 2011 年 12 月登入]。
3. 發展局：《新聞公報：發展局長談「起動九龍東」計劃及建造業人手》，2011年，網址：<http://www.info.gov.hk/gia/general/201110/15/P201110150206.htm> [於 2011 年 12 月登入]。
4. 新聞公報：《土地及建設諮詢委員會支持「起動九龍東」策略》，2011年，網址：<http://www.info.gov.hk/gia/general/201110/27/P201110270452.htm> [於 2011 年 12 月登入]。
5. 新聞公報：《立法會十九題：啟德新郵輪碼頭》，2011年，網址：<http://www.info.gov.hk/gia/general/201110/26/P201110260267.htm> [於 2011 年 12 月登入]。
6. 慧科訊業有限公司：《立法會電子剪報務》，2011年10月1日至2011年12月14日。