立法會人事編制小組委員會

建議保留發展局工務科 2 個編外職位，即 1個首席政府城市規劃師職位(首長級薪級第 3點)和 1 個政府建築師職位(首長級薪級第 2點)，由 2017 年 7 月 1 日起生效，至 2022年 3 月 31 日止，為期 4 年 9 個月，以繼續推展起動九龍東的政策措施

因應 2017 年 1 月 18 日會議的跟進行動

人事編制小組委員會在 2017 年 1 月 18 日要求提供的補充資料載列如下：

(a) 就過去數年在九龍東營運的藝術、文化及創作團體的數目、繳交租金及租用面積方面作出比較

根據規劃署就九龍東商業機構(2011 年 5 月)及 2014 年全港工業用地分區研究(2015 年 8 月)進行的統計調查，從工業和工業／辦公室綜合樓宇超過 4 成的抽樣數據推算所得，東九龍藝術、文化及創意產業機構／團體的數目，在過去一段時間大致相若，估計超過 400 間。由於全港工業用地分區研究旨在調查工業用地用途及趨勢作較長遠規劃之用，問卷調查內容沒有特別涵蓋不同類別機構的租金和租用面積等資料，因此上述兩項研究的數據未能在藝術、文化及創意產業機構／團體過去數年的所繳交租金及租用面積方面作出比較。

(b) 啟德發展區的住宅發展，公營房屋及私營房屋的比例；

政府早於 2004 年至 2006 年進行「啟德規劃檢討」時，透過三階段的廣泛公眾諮詢，在初步發展大綱圖建議預留作公營房屋和私營房屋的用地。當局參照初步發展大綱圖的建議修訂了啟德分區計劃大綱圖。根據啟德分區計劃大綱核准圖，原本可建住宅單位總數約 33,900 個，公營及私營房屋比例約為 41:59。經最近的檢討建議，單位數量增加至 49,900 個，包括增加 6,000 個公營房屋單位，而公營及私營房屋比例保持不變。

(c) 起動九龍東發展計劃可增加約 470 萬平方米的商業/寫字樓樓面面積的估算基礎，包括九龍東區內因業權分散等限制而不能進行重建或改裝的商業/寫字樓樓面面積的資料。

九龍東未來可增加約 470 萬平方米商業/寫字樓樓面面積來自啟德發展區、九龍灣商貿區和觀塘商貿區。啟德發展區將提供約 180 萬平

方米的商業/寫字樓樓面面積；而兩個商貿區則有潛力透過重建和改建再提供約 290 萬平方米。另外，區內因業權分散等限制而較低機會進行重建或改建的工廠大廈約有 120 幢，涉及約 260 萬平方米的樓面面積。

(d) 擬議遷往九龍東的政府辦公室的清單，以及把政府部門／辦公室遷往九龍東會考慮的原則

政府的物業政策是盡量使用自置物業作為政府辦公室，並把沒有地域限制的政府辦公室遷離高價值商業區。政府在決定個別部門應否遷至另一地點時，會衡量相關因素和理據，包括運作需要、地點限制、是否有適合的政府自置辦公地方、成本效益等，並盡量確保搬遷不會影響有關部門的運作，以及向市民提供的服務。把律政司及法律相關組織辦公室用途遷往前中區政府合署西座是一個例子，說明政府因應律政司運作需要(即高等法院和大部分律師事務所均在中環金鐘一帶)，把轄下所有科別集中在前合署，有助提升整體運作及服務的效率，也提升香港作為亞太區國際法律及解決爭議服務樞紐的地位。

這政策與《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》的經濟用地規劃相配合。根據《香港 2030+》，九龍東可以為不需要在最優越地段經營的公司和企業提供另一個選擇。

擬議遷往九龍東的政府辦公室如下：

政府建築物	政府部門	狀況
工業貿易大樓	建築署	已遷入
	政府統計處	
	香港海關	
	教育局	
	機電工程署	
	路政署	
	勞工處	
	地政總署	
	郵政署	
	社會福利署	
	工業貿易署	
	在職家庭及學生資助事務處	
稅務大樓	稅務局	2022 (暫定)
香港郵政總部	郵政署	計劃中

(e) 說明起動九龍東發展計劃中，政府當局會如何規劃安老服務、全日制幼兒教育及託兒服務設施的用地；

起動九龍東政策措施旨在提倡整體規劃和設計方向，協助公私營發展項目，推行所需的工程項目，並採取措施加快把九龍東轉型為另一個核心商業區，支持香港的經濟發展。至於區內所需的教育及社會福利等設施，則由規劃署按照相關政策局的要求和《香港規劃標準與準則》，在合適的地方預留空間。

根據《香港規劃標準與準則》，由於幼稚園與幼兒班可設於住宅及商業發展的低層，一般會在發展公共屋邨和大型私人屋苑時，考慮需要撥出的樓面面積作這些用途。目前每 1 000 名三至六歲以下幼童需要設 730 個半日制學額和 250 個全日制學額。在由 2017/18 學年開始推行的免費優質幼稚園教育政策下，教育局正檢討幼稚園學額的提供標準。作為長遠目標，教育局會因應需要修訂為每 1 000 名三至六歲幼童設半日制學額及全日制學額各 500 個，以增加全日制學額應付需求及支援在職的家長。

為配合政府以「居家安老為本，院舍照顧為後援」的安老政策，社會福利署（社署）一直致力尋覓合適地方設置安老服務設施，並採取多管齊下的方式增加安老服務的名額。除了善用現有津助安老院舍的空間及購買有質素的私營院舍宿位外，亦積極物色地點興建安老院舍以配合長、中、短期的需求。在政府規劃用地的階段，社署與有關部門保持緊密溝通，在適合的政府及私人發展項目中，提供安老服務設施。此外，社署亦積極研究將空置政府物業和校舍等用作安老服務設施的可行性，以及物色合適的公共屋邨空置非住宅單位及空間以改建作安老服務設施。

(f) 如何確保起動九龍東發展計劃會顧及現時九龍東的藝術、文化及創作團體可繼續營運及發展

政府一直鼓勵及支持藝術及文化的發展。起動九龍東辦事處在增加商業用地供應時，亦配合民政事務局的政策，透過規劃和其他措施，協助為藝術及文化活動提供所需空間。

配合起動九龍東多元化的策略，我們抓緊每個機會提供合適空間，例如觀塘繞道下的「反轉天橋底」一號、二號及三號場用作藝術、文化及創意產業用途。

在九龍東已簽立或待簽立土地文件的 41 宗整幢改裝個案中，有 13 宗申請的新用途包括改變作為「康體文娛場所」；而正在審批的 34 宗整幢改裝申請當中亦有 29 宗包括這用途，都可為文化及創意產業提供合用的樓面。此外，區內因業權分散等限制而較

低機會進行重建或改裝的工廠大廈約有 120 幢，亦可繼續為相關行業／團體提供營運及發展空間。

政府一直積極開拓空間予青年藝術家和新進藝團，支持他們從事藝術創作。繼香港藝術發展局推出位於黃竹坑的「ADC藝術空間」後，民政事務局會繼續探討如何提供更多合適的空間支持藝術及文化的發展。我們會在規劃九龍灣行動區及觀塘行動區發展時積極配合。

此外，在啟德車站廣場西部一幅劃作與藝術及演藝有關用途的用地，將會提供約 11 600 平方米樓面面積，其中最少 60%須用作與藝術及演藝有關的用途。

(g) 在會議席上提交的朱凱廸議員來函（2017 年 1 月 17 日）要求的資料

（一） 商業土地

（1）文件提及，九龍東將發展更多商業土地，將由目前 230 萬平方米，再增加 470 萬平方米商業樓面面積，即增加至三倍目前的商業樓面面積。請政府提供資料，此等土地來自何處，列出不同待售賣或待改劃之地皮資料，並附地圖。

九龍東未來可增加約 470 萬平方米商業/寫字樓樓面面積來自啟德發展區、九龍灣商貿區和觀塘商貿區。啟德發展區將提供約 180 萬平方米的商業/寫字樓樓面面積；而兩個商貿區則有潛力透過重建和改建再提供約 290 萬平方米，包括九龍灣及觀塘行動區(約 56 萬平方米)、敬業街商業用地 (約 11 萬平方米)，以及重建或改建現有樓面(約 223 萬平方米)。有關待出售或待改劃的用地位置見**附件 A**。

（2）請政府提供，全港不同區域已改劃或行將改劃之新增商業土地：

發展區	**預計新增商業樓面面積**
九龍東	約 470 萬平方米
北大嶼山及機場 • 機場島北商業區(第一期) • 東涌新市鎮擴展區 • 小蠔灣發展 • 欣澳填海	 • 零售及酒店用途: 約20萬平方米 • 辦公室、零售及酒店用途: 約87.7萬平方米 • 有待研究 • 有待研究
港珠澳大橋口岸人工島	不多於 50 萬平方米 (正研究中)
灣仔發展計劃第二期	約7,900平方米
洪水橋	• 辦公室用途: 約77.8萬平方米

	• 零售用途: 約103.1萬平方米 • 酒店用途: 約24.6萬平方米
落馬洲河套	商業用途: 約 6 萬平方米 (其餘為高等教育/高新科技研發/文化創意產業用地， 共約 113 萬平方米)
新界東北	商業/零售/服務用途: 約 38.4 萬平方米 (其餘為商貿及科技園/研究與發展用途， 共約 45.3 萬平方米)
新界北	有待研究
東大嶼	有待研究
地下發展、岩洞、 會所用地檢討	有待研究
總計	**約 878.5 萬平方米** (不包括上述高等教育/高新科技研發/文化創意產業用地， 和商貿及科技園/研究與發展用途的數字)

(3) 請政府提供規劃署「檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求」研究。如未完成全部，請向本委員會提供已完成部分。

「檢討甲級寫字樓、商貿及工業用地的需求」的顧問研究(下稱「檢討」)的工作已大致完成，主要研究結果已闡述於《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》《綜合土地需求及供應分析》專題報告(下稱「專題報告」)內，可於研究網頁瀏覽。「檢討」仍要處理的工作包括撰寫最後顧問報告，預料於 2017 年第一季完成，將會上載於《香港 2030+》的網頁內。

「專題報告」包括估算(i) 經濟用途、(ii) 房屋、(iii) 政府、機構及社區用途、休憩用地及運輸設施的土地需求；而「檢討」則評估其中五種經濟用途，即商業核心區甲級寫字樓、非商業核心區甲級寫字樓、一般商貿、工業及特殊工業的總樓面需求。其他經濟用途包括需要個別政策局提供具體政策措施支持其轄下的各種用途，如科學園及工業邨。

(4) 請問甲級寫字樓商貿區，每間公司平均面積或中位數面積大約為何？470萬平方米商業面積，相當於可大約容納多少公司進駐九龍東區？請政府說明，九龍東須如此大幅發展商業土地之理據。

我們並沒有所要求提供的數據。觀塘商貿區及九龍灣商貿區提供不同種類的辦公地方予不同類型的公司/行業使用，整體公司平均或中位數面積的數據不能代表不同類型公司的需求。

《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》充分考慮了土地供應和需求評估(包括經濟用地在短、中、長期的需求)、各項現有/已規劃/已承諾進行發展項目的空間分布、運輸基建、環境狀況以及一系列的指導原則。我們構建了一個以集約發展模式為本的“概念性空間框架”，該框架由一個都會商業核心圈，兩個策略增長區(東大嶼都會及新界北)和三條軸心(西部經濟走廊、東部知識及科技走廊及北部經濟帶)所組成，引領日後經濟用地的規劃及發展。

都會商業核心圈將由三個地區所組成，包括偏重於高增值金融服務及先進工商業支援服務的傳統商業核心區（CBD)、為不需要在最優越地段經營的公司和企業提供選擇的九龍東第二個商業核心區（CBD2)，以及在位置上鄰近香港島，並將發展成一個新的智慧型金融及工商業支援服務樞紐的第三個商業核心區（CBD3，即東大嶼都會）。

根據「專題報告」，中長期商業核心區包括九龍東，預算即使把九龍東的寫字樓供應也計算在內，傳統商業核心區的甲級寫字樓供應亦有短缺，預計在 2033 年總樓面面積短缺約為 31 萬平方米，至 2041 年則達 106 萬平方米。

（5）九龍東之交通一向為人詬病。眾所周知，大量車輛由觀塘道經觀塘地鐵站迴旋處駛進開源道及觀塘工業區，而工業區常常擠塞及導致觀塘道擠塞。2015年6月，宜家家居舉行「深宵瘋狂購物夜」，致使九龍灣區及龍翔道等地方嚴重擠塞，可見九龍東目前之交通何其脆弱。請政府說明九龍東增加470萬平方米商業樓面面積，成為《2030+》公眾諮詢文件所謂的「CBD2」後，現已常常擠塞之九龍東區，特別是觀塘工商業區，增加車流如何？有何預備及對應？請問有否交通影響評估文件並提供予本委員會。

九龍東商貿區的轉型和商業用地樓面面積的增長是漸進的。隨着部分舊式工廈的重建或改建，區內的工業樓面亦會相應地減少，而相關工業活動衍生的交通問題(例如重型貨車在路旁上落貨)亦會得以紓緩。

政府正推展一系列交通基建包括施工中的將軍澳—藍田隧道、已落實發展的中九龍幹線、規劃中的 T2 主幹路，減輕目前主要幹路和主要路口的交通負荷，以及應付未來九龍東發展的交通需求，進一步改善九龍東和其他地區的道路連接。政府亦推展集體運輸系統的工程項目，包括施工中的港鐵沙田至中環線和正詳細研究環保連接系統的可行性，以及改善九龍東的步行環境。

我們於 2016 年 8 月完成《九龍灣商貿區的行人環境改善可行性研究》，詳情請參閱報告摘要。此外，我們正進行《觀塘商貿區的行人環境改善計劃可行性研究》，於 2016 年 11 月完成了第三階段公

眾參與，詳情請參閱公眾參與摘要，預計研究於本年內完成。兩項研究提出了整體改善框架，和建議了共 31 項交通改善方案。我們與相關政府部門已落實多項短期改善工程，並將逐步推展中、長期改善方案。

土木工程拓展署和規劃署亦於啓德發展區的檢討研究中，為啓德發展區及其附近範圍進行了交通檢討，確定區內發展對交通網絡的影響可以接受。相關交通評估摘要請參閱文件第 10236 號附錄 XIV。

（二）未售賣之商業土地及改為「政府、機構或社區」（GIC）用地之可能

承上，請提供資料，現時待出售但未出售之商業土地中，政府有否考慮修訂部分為「政府、機構或社區」（GIC）用地，興建例如像賽馬會創意藝術中心等建築物，以容納因「起動九龍東」而遭逼遷之藝術及文化單位，及其餘區內之藝術及文化單位？

請參閱上文(f)段。

（三）環保連接系統最新情況

立法會 CB(1)361/16-17(01) 號文件提及：

「土木工程拓展署現正就擬議的九龍東環保連接系統分兩階段進行詳細可行性研究。第一階段是評估各種環保公共運輸模式，以制訂一個規劃完善的綜合多模式連接系統，加強九龍東的連繫。第二階段將選出最適合九龍東及最具成本效益的環保公共運輸模式作深入評估。當局將視乎財務、技術及環保需求等研究結果，以及公眾諮詢結果，決定是否落實有關項目。」

然而，2014年7月16日發展事務委員會文件CB(1)1774/13-14(01)，

「按付款當日價格計算，我們估計 65TR工務計劃的項目預算 總額為9,200萬元。我們會在 2014 年年底確定擬議詳細可行性研究及初步土地勘測工程範圍後，覆核預算費用。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2015 年年初展開擬議詳細可行性研究，並於 2017 年年初分階段完成。我們會在詳細可行性研究的適當階段展開進一步公眾諮詢，以便在 2017 年就擬議環保連接系統的未來路向作出建議。」

就此，相信研究已完成大半。請說明目前 9,200 萬可行性研究撥款已開銷多少？請提供已完成之研究，供本委員會了解。

詳細可行性研究於 2015 年 10 月展開，分兩階段進行。首階段的詳細可行性研究會評估各種環保交通模式，以制訂一個規劃妥善的綜合多模式連接系統，增強九龍東的連繫，並選取最適合及具成本效益的環保交通模式；然後在第二階段制定環保連接系統方案。土木工程拓展署致力在 2017 年首季完成首階段的詳細可行性研究，然後就這階段的研究結果進行公眾諮詢，預計詳細可行性研究約在 2017 年年底完成。該可行性研究的總顧問費用預計約為 5,000 萬元，截至 2017 年 1 月的支出約為 1,600 萬元。

（四）啟德跑道末端項目

按文件，飛躍啟德規劃及工程研究（第一期）已完成，請政府提供研究文件。另請簡報「啟德跑道公園二期發展」內容及研究進度。

「飛躍啟德」規劃及工程研究（第一期）是以籌辦城市規劃及設計概念國際比賽的形式徵集卓越的設計概念和構思，以及進行公眾參與和分析，作為第二期研究的參考。得獎作品已上載「飛躍啟德」網頁。

「啟德跑道公園二期發展」屬「飛躍啟德」計劃的「啟德跑道末端的城市發展設計及規劃」研究範圍，研究於 2015 年 12 月展開，在進行深化設計和技術評估後於本年內諮詢公眾，估計研究於 2018 年年初完成。

（五）重置茶果嶺海上垃圾收集站

請簡報「重置茶果嶺海上垃圾收集站以建造河口公園計劃」背景、內容、進度，等等。

茶果嶺海上垃圾收集站負責處理新界東部及西貢一帶水域的海上垃圾，由船隻經水路運送至收集站，再同日經陸路運送往堆填區。河口公園計劃主要是配合翠屏河活化計劃，進一步在毗鄰的海濱提供休憩用地，以配合河邊觀景空間。我們現正與海事處協調覓地重置收集站，並與相關部門探討河口公園計劃的範圍及內容。

（六）住宅租金水平

請說明起動九龍東辦事處成立五年以來，觀塘區私人樓宇租金水平增減。

觀塘商貿區及九龍灣商貿區範圍內並沒有住宅發展，起動九龍東的工作與觀塘區私人樓宇租金水平的增減並沒有直接關係。

（七）空氣質素

觀塘空氣污染一向嚴峻，請問如何起動九龍東辦事處，過去五年做過甚麼工作，改善觀塘整體空氣質素？未來又有否打算 ？

根據環保署近 5 年 (2011 - 2015) 的空氣質素監測數據顯示，各種主要空氣污染物的濃度已有明顯的下降趨勢，一般空氣監測站的可吸入懸浮粒子(RSP / PM 10)、微細懸浮粒子(FSP / PM 2.5)、二氧化氮 (NO2)、二氧化硫(SO2)的年均濃度分別下降了 19%、24%、8%及 23%，路邊空氣監測站的可吸入懸浮粒子(RSP / PM 10)、微細懸浮粒子(FSP / PM 2.5)、二氧化氮、二氧化硫的年均濃度分別下降了 26%、21%、19%及 33%，證明相關的減排措施已見成效。

為進一步改善路邊空氣質素，政府現正推行一系列降低車輛排放的措施，包括 2019 年年底前分階段淘汰歐盟四期以前的柴油商業車、為合資格的歐盟二期和三期的巴士加裝選擇性催化還原器、加強管制汽油及石油氣車輛廢氣的排放、資助專營巴士公司購置電動巴士作試驗行駛，以及支持運輸業界試驗環保車輛及引入更多綠色創新運輸技術。

一般監測站設於二至六層高的建築物天台，以反映大部分市民長時間所接觸的空氣污染水平。設於觀塘的一般空氣質素監測站的數據，能代表九龍東區，包括九龍灣及觀塘一帶的一般空氣質素。

污染物	空氣污染物的年均濃度 (微克/立方米)				
	2011	2012	2013	2014	2015
二氧化氮(NO2)	63	59	59	54	55
微細懸浮粒子 (PM2.5)	--	28	33	31	27
可吸入懸浮粒子 (PM10)	49	43	52	51	44
二氧化硫(SO2)	12	11	12	11	8

九龍東智慧城市措施的重點策略包括推廣「易行九龍東」，提升行人暢達度，並鼓勵公眾使用綠色運輸工具，以減低碳排放和紓緩交通擠塞。政府亦已制定條款納入九龍東將出售作私人發展的地契內，要求發展商實施綠色建築設計、提供電動車輛充電設施，以及在合適的地段規定商用停車場提供即時泊車資訊，以收環保、節能及改善交通之效，這些措施有助改善空氣質素。

此外，我們與香港科技大學合作，透過他們剛開始研發的實時空氣質量預報系統，將來可經MyKowloonEast手機應用程式為市民提供區內空氣質量數據，協助市民更好地規劃自己的活動。

（八）駿業熟食市場

請提供文件，說明駿業熟食市場翻新詳情。另亦請簡報翻新後會否加租。

駿業熟食市場第一期改善工程現正進行中，包括提供無障礙設施(加裝升降機)及美化外牆，預計於2017年第二季完成。第二期包括改善電力、通風及消防工程，現正進行招標，預計於2017年第二季展開，而為減少對租戶的影響，有關機電工程需於晚間進行，因此工程於2019年才會完成。食物及環境衛生署就熟食市場的租務安排有既定機制，並非與改善工程掛鈎。

（九）音樂噴泉

位於觀塘海濱花園第一期亦為起動九龍東項目之一。就本人所知，位於該處之音樂噴泉工程備受觀塘居民反對，據悉，地區團體「東九龍關注組」，曾集得大量居民聯署，建議社區重點工程改為「牙科醫療車」。請問

（1）「起動九龍東辦事處」如何理解大量反對意見？

音樂噴泉項目為觀塘區議會兩個社區重點項目之一，由區議會經收集市民意見、實地視察及多輪討論後商議決定通過。政府理解社會上有不同意見，會在推展跟進工作的時候繼續聆聽區議會及市民的意見。

（2）若噴泉不能吸引人流，是否過於昂貴甚或浪費？或噴泉能吸引人流，是否為觀塘區本已脆弱之交通帶來更大負擔？

擬建的音樂噴泉應有助增加觀塘海濱花園的吸引力，我們樂見市民享用觀塘海濱。起動九龍東辦事處與運輸署及路政署致力改善區內的行人環境及交通，我們會繼續推展更多改善措施。

（十）社區參與

（1）請問觀塘區公屋居民多少？他們參與「起動九龍東」活動人次多少？
（2）請問觀塘區私樓劏房戶居民多少？他們參與「起動九龍東」活動人次多少？

在2013年至2016年期間，於「天橋底一號場」由不同團體舉辦的活動共有189項，參加人數超過190,000人，這些活動皆免費供市民大眾參與。而在2012年6月至2016年期間，於九龍東舉辦的其他大型活動合共有10項，參加人數超過370,000人，當中八項活動由非牟利團體／受資助機構舉辦。由於我們並沒有調查參與人士的居所位置，故此沒有所要求提供的數據。

結語

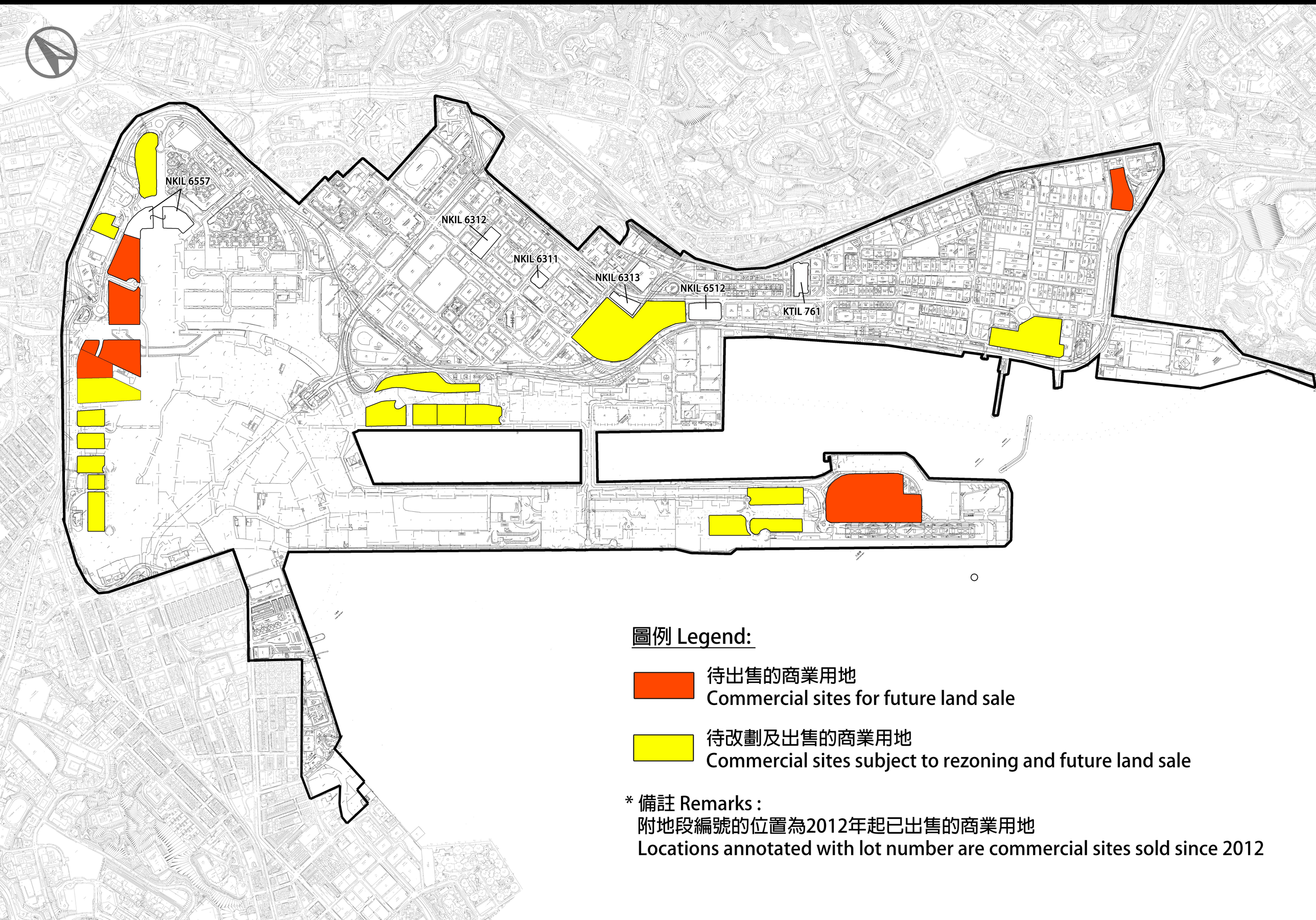
起動九龍東辦事處成立的目的是為促進九龍東轉型為另一個核心商業區，提供更多商業樓面，支持香港經濟發展。啟德發展區經全面規劃檢討後將提供約 180 萬平方米的新增商業/辦公室樓面面積；而九龍灣及觀塘則透過重建和改建有潛力再提供約 290 萬平方米。

由於私人重建及改建項目主要為市場主導亦需時，而九龍東有大量處於不同發展階段和不同級別的樓宇，可應市場所需提供各類工商樓面作不同用途，締造多元化的社區。九龍東內機構總數實際上由 2011 年約 27000 間增至 2015 年約 31000 間，可見中小企業仍立足九龍東，而文化及創意產業機構的數目，在該期間大致相若，估計超過 400 間。我們會繼續抓緊每個機會，包括在規劃九龍灣行動區及觀塘行動區發展時，提供合適空間令發展更多元化。

發展局
2017 年 1 月

九龍東的商業用地
Commercial Sites in Kowloon East

附件A　Annex A



圖例 Legend:

待出售的商業用地
Commercial sites for future land sale

待改劃及出售的商業用地
Commercial sites subject to rezoning and future land sale

* 備註 Remarks :
附地段編號的位置為2012年起已出售的商業用地
Locations annotated with lot number are commercial sites sold since 2012