

立法會發展事務委員會

延續起動九龍東辦事處的運作

因應 2016 年 11 月 22 日會議席上所作討論 而須採取的跟進行動

發展事務委員會在 2016 年 11 月 22 日要求提供的補充資料載列如下：

- (a) 為起動九龍東辦事處自成立以來所推行的項目進行成本效益分析；
2. 起動九龍東措施旨在促進九龍東轉型為另一個核心商業區，以支持香港的經濟發展。起動九龍東辦事處自 2012 年 6 月成立以來，通過小型工程項目進行多項快見成效的措施，逐漸為觀塘商貿區及九龍灣商貿區已建地區帶來顯著改善。夾附於立法會發展事務委員會文件第 CB(1)133/16-17(04)號的起動九龍東特刊(2012-2016+)載有呈現這些改善措施多幅圖片。同時，我們進行各項研究，以期制訂更全面的方案改善易行及流動程度、改善環境和釋放未有充分利用的政府用地的發展潛力。雖然財務及經濟成本和效益會較易量化，但各項目已經帶來或將會產生的無形社會及環境效益難以估量，例如提供更宜人及易行的行人環境、改善公共空間設計、創造多元及活力氛圍以助發展成另一個核心商業區等。此外，各項正在進行的項目潛在效益均需要時間才能逐漸增加，未能即時呈現。因此，我們沒有為起動九龍東辦事處所推行的項目進行詳細成本效益分析。
3. 我們已臚列起動九龍東辦事處自 2012 年 6 月起各個項目的成本及開支(附錄 A)，供委員參考。至於起動九龍東政策措施帶來的效益，我們現提供相關的可量化數據資料，闡述過去 4 年多的變化和進行的工作(附錄 B)。
- (b) 自起動九龍東措施實施後，因商舖及工業樓宇租金上升而遷出九龍東的中小企及藝術工作室等的數目；
4. 我們沒有各區中小企的詳細分項數字。根據政府統計處蒐集的資料，九龍東內機構總數實際上由 2011 年約 27 000 間增至 2015 年約 31 000 間，並沒有減少，可見中小企業仍立足九龍東。

5. 我們充分顧及九龍東藝術、文化及創作團體的發展。根據規劃署進行的九龍東商業機構的統計調查(2011年5月)及2014年全港工業用地分區研究(2015年8月)，從工業和工業／辦公室綜合樓宇的抽樣數據推算所得，東九龍藝術、文化及創作團體的數目，在過去一段時間大致相若，估計超過400間，分別佔兩項調查研究整體數字約2.7%及2.1%。按百分比計數字輕微下跌，部分是由於整體機構數目增加。

6. 數年來，起動九龍東辦事處通過舉辦各項活動和外展計劃，以及促進藝術相關計劃，與本地文化藝術團體一直保持合作。自起動九龍東辦事處在2012年6月成立以來，我們已接待／探訪超過120個藝術團體和個別藝術家，並舉辦／促成27項藝術相關活動，吸引約14 000名人士參加。

7. 為配合我們促進多元化的策略，我們抓緊每個機會提供合適空間，例如觀塘繞道下的「反轉天橋底一號場」用地作藝術、文化及創作用途；而毗鄰的「反轉天橋底二號及三號場」用地亦正進行施工，建設作同類用途。我們會在九龍灣及觀塘行動區正進行的研究繼續這方面的工作，務求令發展更多元化。

(c) 環保連接系統詳細可行性研究的進度及當局對該系統的立場；

8. 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。

(d) 當局會否考慮譚文豪議員的建議，先延續起動九龍東辦事處的運作1年，然後待起動九龍東辦事處的成本效益分析及可量化工作表現報告提交後，證明有需要延續運作，日後才提出進一步延續運作；

9. 鑑於仍有大量顧問研究和工程項目正在和即將進行，延長起動九龍東辦事處運作1年時間太短，不足以處理尚未完成的工作。此外，對於應否推出任何新項目及措施，特別是需時超過1年的，運作年期

過短亦會帶來極不明朗的因素。由起動九龍東辦事處策導推展另一個核心商業區的措施，動力亦將受負面影響。我們現尋求批准的延續年期，與大部分正在進行或籌備中的項目和措施的預計完成日期大致配合。

10. 事實上，我們從各項公眾參與及社區外展活動所收集的回應及意見可見，相關持份者、當地社區及市民大眾對辦事處的工作均予以肯定及支持。具體來說，我們曾就建議延續運作一事諮詢土地及建設諮詢委員會及有關區議會，他們一致同意有需要繼續推展起動九龍東措施，並十分支持保留起動九龍東辦事處。

(e) 怎樣可以在啟德發展區實施無煙運輸系統；

11. 請參閱上述(c)項的回覆。

(f) 怎樣確保九龍東新發展區與已發展區的融合及連繫；以及

12. 為確保新發展區與已建地區能夠融合和連繫，政府已按啟德分區計劃大綱圖上顯示的擬建行人連接，進行詳細設計並陸續分階段實施。計劃共有 25 組地面過路處／行人天橋／行人隧道會把啟德發展區與九龍城、黃大仙及觀塘連繫起來，當中 8 組的工程已經完成，其餘工程正處於規劃、設計及施工等不同階段。

13. 此外，我們已在有關九龍東的已建地區的研究中制訂各項建議，加強九龍灣商貿區與啟德發展區及鄰近已發展區的連接。為加強觀塘商貿區內，以及該處與九龍灣商貿區及觀塘鄰近住宅區的連繫，我們就 4 組主要東西走廊和 6 組南北走廊提出改善方案。除了經已落實的短期改善措施外，我們會陸續推展中、長期改善方案。

(g) 由於起動九龍東辦事處負責規劃九龍東商業／寫字樓用地的供應，而非負責發展商業／寫字樓項目，再加上辦事處在過去數年運作時已進行和完成多項研究及工程項目，請提供延續起動九龍東辦事處運作再多 4 年 9 個月的理據。

14. 雖然各項快見成效的措施已經完成，有部分研究亦已經或即將完結，但我們仍然有多項改善建議及發展計劃，以及多項仍在進行的研究

及工務計劃項目處於規劃、設計、撥款申請及實施等不同階段(附錄 C)。主要工作重點如下：

- i. 總結觀塘商貿區行人環境及交通改善研究，並推展觀塘商貿區研究及已完成的九龍灣商貿區研究提出的中長期改善建議，包括公共工程項目，以改善九龍東的易行程度及兩個商貿區的交通情況；
 - ii. 為啟德跑道末端、九龍灣行動區及觀塘行動區進行 3 項顧問研究，並為其他未有充分利用的政府用地進行規劃研究；
 - iii. 督導和協調同時搬遷兩個行動區內現有的政府設施；
 - iv. 督導各個項目的設計和推行，以改善環境及公共空間，包括駿業街遊樂場及相關球場重置、海濱道公園、臨華街遊樂場、翠屏河公園、翠屏河及河口公園，以配合我們的品牌、設計及地方營造策略；
 - v. 監督觀塘繞道下「反轉天橋底」3 幅作藝術、文化及創作用途用地的運作；以及
 - vi. 繼續進行智慧城市顧問研究，包括在為九龍東制訂的策略框架下進行概念驗證；研究獲證實可更廣泛應用的方案的應用規模及實施機制；以及與研究機構、大學及其他持份者合作，以九龍東作為試點，進行智慧城市相關項目。
15. 有鑑於此，起動九龍東辦事處需要延續運作，由 2017 年 7 月 1 日起，至 2022 年 3 月 31 日止，為期 4 年 9 個月，以期利用過去數年累積所得的知識、經驗和支持，處理尚未完成的工作。此外，我們會繼續為土地發展建議及地方營造活動提供一站式統籌及諮詢服務；以及鼓勵公眾廣泛參與，一同實現發展另一個核心商業區的願景。

發展局
2016 年 12 月

**延續起動九龍東辦事處運作
自 2012 年 6 月起的支出**

研究及工程項目

1. 截至 2016 年 9 月，起動九龍東辦事處已委託進行 11 個顧問研究。研究中提出多項改善九龍東的工務工程，並以短、中及長期措施落實。辦事處亦已開展設計研究及小型工程項目，安排相關工務部門跟進，詳見下表 –

編號	項目性質	顧問研究／項目名稱	截至 2016 年 9 月的支出 百萬元	狀況
加強區內連繫				
1	顧問研究	觀塘商貿區交通改善工程交通影響評估	0.85	完成
2	顧問研究	九龍灣商貿區的行人環境改善—可行性研究(九龍灣商貿區研究)	6.56	完成
3	小型工程	後巷活化(第1期)	0.36	完成
4	顧問研究	觀塘商貿區的行人環境改善計劃—可行性研究(觀塘商貿區研究)	5.30	正在進行
5	小型工程	在九龍東各個地點進行 81 項道路改善工程	6.29	當中 48 個已完成，其餘 33 個正在進行
6	小型工程	改善在啟德跑道末端近前消防局的棄用碼頭	2.00	完成
7	小型工程	於觀塘危險品汽車渡輪碼頭加設行人通道（安裝電動閘門，捲簾門及圍牆）	3.37	完成
小計			24.73	
改善環境				
8	顧問研究	九龍東工業傳統及公共藝術與城市設計潛力研究	1.34	完成
9	小型工程	改建海濱道的 3 個旱季截流器	8.17	完成
10	小型工程	美化觀塘中途污水泵房	7.71	完成

編號	項目性質	顧問研究／項目名稱	截至 2016 年 9 月的支出 百萬元	狀況
11	小型工程	觀塘海濱的反轉天橋底 1 號場進行地方營造	5.10	完成
12	小型工程	翻新海濱道休憩處	5.11	完成
13	小型工程	美化觀塘公眾碼頭	0.97	完成
14	小型工程	改善駿業街遊樂場(第 1 期)	9.05	完成
15	顧問研究	為九龍東開放空間組裝及安裝設計師長椅的設計及顧問服務	0.05	正在進行
16	小型工程	宏泰道休憩處翻新工程	0.12	正在進行
17	小型工程	駿業熟食市場翻新工程(第 1 期)	3.60	正在進行
18	小型工程	改善宏泰道休憩處和臨福街休憩處	2.72	正在進行
19	小型工程	「反轉天橋底 123 號場」計劃	0.72	正在進行
小計			44.66	
釋放發展潛力				
20	設計研究	擬議的青衣驗車中心用地的定量風險評估	0.56	完成
21	設計研究	重置青衣驗車中心的交通影響評估	0.12	完成
22	設計研究	為重置青衣驗車中心提供技術顧問服務(車輛檢驗系統)	1.90	完成
23	設計研究	研究青衣西草灣(位於擬建驗車中心)的現有泊車設施重置往青衣指定潛力用地及相關營運安排	0.17	完成
24	顧問研究	飛躍啟德規劃及工程研究(第一期)	4.55	完成
25	顧問研究	九龍灣行動區發展規劃及工程可行性研究	4.73	正在進行
26	顧問研究	啟德跑道末端的城市發展設計及規劃檢討—可行性研究	2.69	正在進行
27	顧問研究	啟德旅遊中樞發展的商業可行性研究	1.10	正在進行
28	顧問研究	觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究	1.89	正在進行

編號	項目性質	顧問研究／項目名稱	截至 2016 年 9 月的支出 百萬元	狀況
小計			17.71	
智慧城市				
29	顧問研究	發展九龍東為「智慧城市」區一可行性研究	1.97	正在進行
總計			89.07	

2. 辦事處已獲立法會財委會批出兩項工務工程項目撥款。工程計劃編號 3540RO 已於 2016 年 7 月開展，而工程計劃編號 3456RO 計劃於 2016 年 12 月開展。

編號	項目名稱	估計費用 百萬元
3450RO	改建駿業街遊樂場為觀塘工業文化公園(第2期)	111.1
3456RO	重置成業街休憩花園為翠屏河公園	106.7

辦公室開支

3. 每年辦公室開支(包括電費、清潔、園藝及保安服務開支)如下－

	2012-13 (自 2012 年 6 月) 元	2013-14 元	2014-15 元	2015-16 元	2016-17 (至 2016 年 9 月) 元
辦公室開支	358,879	1,148,037	1,217,802	1,283,742	1,269,136

員工開支

4. 每年員工開支如下－

	2012-13 (自 2012 年 6 月) 元	2013-14 元	2014-15 元	2015-16 元	2016-17 (至 2016 年 9 月) 元
非公務員合 約僱員薪酬	973,522	1,841,529	2,431,901	2,390,407	2,225,091

	2012-13 (自2012年 6月) 元	2013-14 元	2014-15 元	2015-16 元	2016-17 (至2016年 9月) 元
公務員薪酬	10,638,634	13,678,697	14,510,147	15,162,146	7,872,457
與員工有關連的開支 ^註	295,660	490,620	825,094	923,010	574,150
總計	11,907,816	16,010,846	17,767,142	18,475,563	10,671,698

註：與員工有關連的開支包括強制性公積金供款及公務員公積金供款。

延續起動九龍東辦事處運作
自 2012 年 6 月起已完成工作

詳情請參閱於立法會發展事務委員會在 2016 年 11 月 22 日討論的文件 CB(1)133/16-17(04) 號附載的起動九龍東特刊(2012 – 2016+)。[特刊](#)亦已於起動九龍東辦事處網站發布。

加強連繫

已完成的研究	2
正在進行的研究	1
已完成的改善/小型工程項目	56
為工務計劃撰寫的工程規限聲明	2

1. 我們在九龍灣和觀塘商貿區倡議和落實「易行」九龍東概念，以改善行人環境和交通情況。
2. 我們完成兩項顧問研究，其中一項名為觀塘商貿區交通改善工程交通影響評估，另一項名為九龍灣商貿區行人環境改善—可行性研究(九龍灣商貿區研究)。我們正進行第三項研究，名為觀塘商貿區的行人環境改善計劃—可行性研究(觀塘商貿區研究)。根據研究建議，我們以小型工程項目完成了以下快見成效和短期的改善—
 - (a) 48 項行人和交通設施/指示牌改善方案；
 - (b) 於觀塘海濱的危險品汽車渡輪碼頭加設行人通道；
 - (c) 翻新跑道公園碼頭讓公眾使用；以及
 - (d) 活化 6 組後巷試點計劃，從而增加後巷人流。
3. 作為中/長期改善項目的準備工作的一部分，我們已為建造九龍灣港鐵站 B 出口的行人天橋，以及觀塘商貿區的擬議行人環境改善工程—牛頭角範圍，完成撰寫工程規限聲明。
4. 2016 年施政報告提出新政策，鼓勵業主根據已規劃的行人網絡自資興建行人天橋或隧道。在九龍灣商貿區和觀塘商貿區先導計劃下，相關的契約修訂所應繳付的土地補價將獲豁免。我們正推展這項政策，以提供一個安全，舒適和方便的行人網絡。

改善環境

已完成的研究	1
正在進行的研究	1
已完成的改善/工程項目	11
已撰寫的工程規限聲明	5

5. 我們完成了九龍東「創造精神」—工業文化研究，把工業文化的元素適當地融入公共開放空間設計。

6. 自 2012 年開始，在九龍灣商貿區及觀塘商貿區的已發展範圍內，已增加了約 42 000 平方米的公園或公共空間，當中包括 –

(a) 觀塘海濱長廊(第二期)；

(b) 海濱道休憩處；

(c) 感官花園；

(d) 反轉天橋底一號場；以及

(e) 改建渠務署於海濱道的 3 個設置地面的旱季截流器至地底，以提供更多行人路面的綠化空間。

7. 此外，我們亦改善了大概 3 400 平方米的現有公園及公共空間/設施，包括 –

(a) 美化觀塘中途污水泵房圍牆；

(b) 美化觀塘公共碼頭外牆；

(c) 改善駿業街遊樂場(第一期)；

(d) 翻新及美化勵業街垃圾收集站；以及

(e) 綠色連線改善工程—臨福街休憩處。

8. 同期完成的工程規限聲明包括 –

- (a) 改建駿業街遊樂場為觀塘工業文化公園；
- (b) 重置成業街休憩花園為翠屏河公園；
- (c) 重置駿業街遊樂場現有設施(至康寧道公園及牛頭角食水配水庫)；
- (d) 海濱道公園及其鄰近範圍改善工程；以及
- (e) 臨華街遊樂場及其鄰近休憩用地改善工程。

9. 在九龍東現時有 23 幢的公共及私人建築物，獲得綠建環評的金級或鉑金級認證。

釋放發展潛力

已完成的研究	1
正在進行的研究	4

10. 現時，九龍東約有 230 萬平方米的商業/寫字樓樓面面積(當中約 190 萬平方米為寫字樓面積)，相比 2012 年約 170 萬平方米(當中 140 萬平方米為寫字樓面積)有所增加。

11. 我們正安排將九龍灣及觀塘行動區內現有的政府設施重新整合或搬遷，釋放約 56 萬平方米商業/寫字樓樓面面積的發展潛力(包括位於兩幅九龍灣行動區內已於 2015 年出售的用地，分別為新九龍內地段第 6512 號及新九龍內地段第 6313 號)。

12. 我們正進行啟德跑道末端城市發展設計及規劃檢討，作為「飛躍啟德」項目的一部分，構建成世界級的旅遊、娛樂及休閒樞紐。

13. 自 2012 年 6 月起已出售六幅位於九龍東的政府土地，共提供約 37 萬平方米商業/寫字樓樓面面積。

地段編號	地點	地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	地價 元
新九龍內地段 第 6311 號	九龍灣常悅道、宏泰道及宏遠街交界	2,579	30,948	1,818,300,000

地段編號	地點	地盤面積 平方米	總樓面面積 平方米	地價 元
新九龍內地段 第6312號	九龍灣宏照道與臨利街交界(包括開放空間)	4,297	51,564	2,638,000,000
觀塘內地段 第761號	觀塘恆業街、偉業街、欣業街與觀塘道交界	5,112	61,344	3,769,000,000
新九龍內地段 第6512號	觀塘鴻業街、偉業街、順業街與海濱道交界	6,843	82,116	5,860,000,000
新九龍內地段 第6313號	九龍灣祥業街、常怡道與偉業街交界	3,795	45,540	3,038,880,000
新九龍內地段 第6557號	啟德第1E區2號地盤	14,159	101,944	7,388,000,000

14. 我們已為 65 個私人發展項目提供一站式的諮詢及政府部門統籌服務，當中有 20 個項目已經落成（包括 7 個新建/重建項目及 13 個整棟改裝項目）。

智慧城市試點

進行中的研究	1
正在進行的概念驗證測試	2
支持並已獲得基金資助的研究項目	4

15. 我們首先制定相關賣地條款，規定在九龍東內新出售地段上需提供智能水錶系統和電動車輛充電設施，及在合適用發展提供空置車位的實時資訊。

16. 除了正在進行的發展智慧城市的可行性研究外，起動九龍東辦事處繼續促進大學及科研機構，利用九龍東作為開發創新智慧城市方案的測試平台。起動九龍東辦事處給予有關研發項目政策支持，以便研發項目尋找不同形式的資助，包括創新科技基金等。其中四個研究項目已成功獲得資助。

公眾參與及活動

17. 直至 2016 年 11 月，辦事處舉辦了超過 510 個簡介會、研討會、工作坊、論壇、會議、展覽和參觀，參加者超過 13 100 人。我們亦促進了許多不同類型的活動，包括表演、展覽、家庭同樂日、跑步及馬拉松賽事、城市定向、嘉年華會及水上體育活動等，吸引超過 55 萬人參與。

**起動九龍東辦事處倡議推展的顧問研究項目及工程項目一覽
(進行中或將於 2017 年 6 月以後展開)**

編號	性質	顧問研究／項目名稱	狀況
加強區內連繫			
1.	小型工程	九龍灣商貿區行人環境改善—可行性研究所建議的25項道路改善工程	正在進行
2.	工務計劃項目	建造九龍灣港鐵站和將來東九文化中心之間的行人天橋	路政署正在進行設計研究
3.	顧問研究	觀塘商貿區的行人環境改善計劃—可行性研究(觀塘商貿區研究)	正在進行
4.	小型工程	後巷活化	正在進行
5.	小型工程	觀塘商貿區研究所建議的35項道路改善工程	正在進行
6.	小型工程	翻新於觀塘道的行人天橋	正在進行
7.	工務計劃項目	觀塘商貿區的擬議行人環境改善工程－牛頭角範圍，包括建設牛頭角港鐵站和海濱道公園之間的行人隧道	路政署將開始設計研究
8.	顧問研究	環保連接系統詳細可行性研究	正在進行 (由土木工程拓展署負責)
改善環境			
公共空間及相關改善			
9.	小型工程	宏泰道休憩處翻新工程	正在進行
10.	小型工程	常怡道/啟福道休憩處	申請撥款
11.	小型工程	「反轉天橋底123號場」計劃	正在進行
12.	小型工程	駿業熟食市場翻新工程(第1期)	正在進行
13.	工務計劃項目	駿業街遊樂場翻新工程(第2期)	正在進行
14.	工務計劃項目	重置駿業街遊樂場現有設施(至康寧道公園及牛頭角食水配水庫)	建築署正在進行設計研究
15.	工務計劃項目	海濱道公園及其鄰近範圍改善工程	建築署正在進行設計研究

編號	性質	顧問研究／項目名稱	狀況
16.	工務計劃項目	重置垃圾收集站以改善臨華街遊樂場鄰近一帶	與各政府部門協調中
17.	工務計劃項目	臨華街遊樂場及其鄰近休憩用地改善工程	建築署正在進行設計研究
翠屏河及公園，以及鄰近地區			
18.	工務計劃項目	重置成業街休憩花園為翠屏河公園	將於2016年12月動工
19.	工務計劃項目	改造敬業街明渠成翠屏河	渠務署正在進行設計研究
20.	工務計劃項目	重置茶果嶺海上垃圾收集站以建造河口公園	與各政府部門協調中
21.	工務計劃項目 /小型工程	在茶果嶺海上垃圾收集站現址建造河口公園	與各政府部門協調中
釋放發展潛力			
22.	顧問研究	九龍灣行動區發展規劃及工程—可行性研究(九龍灣行動區研究)	正在進行
23.	顧問研究	觀塘行動區規劃及工程—可行性研究	正在進行
24.	顧問研究	啟德跑道末端城市發展設計及規劃檢討—可行性研究(啟德跑道末端研究)	正在進行
25.	工務計劃項目	重置運輸署驗車中心往青衣西草灣	申請撥款
26.	工務計劃項目	建設九龍灣行動區和九龍灣港鐵站與海濱之間的行人天橋	正在進行九龍灣行動區研究
27.	工務計劃項目	重置警務處車輛扣留中心	正在進行九龍灣行動區研究
28.	工務計劃項目	啟德跑道公園二期發展	正在進行啟德跑道末端研究
智慧城市			
29.	顧問研究	發展九龍東為「智慧城市」區—可行性研究	正在進行
30.	小型工程	九龍東智慧城市的概念驗證	正在進行