

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)1085/2024(03)號文件

檔 號：CB4/HS/2/23

## 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

### 背景資料簡介

#### 目的

本文件就鞏固及促進九龍東作為第二核心商業區(“CBD2”)的相關政策提供背景資料，並綜述議員就此議題提出的主要意見及關注。

#### 背景

2. 在2011-2012年行政長官施政報告中，時任行政長官宣布會採取**具前瞻性、相互協調和綜合的方式，把九龍東轉型為第二個富吸引力的核心商業區**，並於隨後的施政報告中多次重申此政策，以促進香港經濟持續發展。具體措施包括檢討土地用途、強化城市設計，以及改善區內的連繫和相關的基建設施。

3. 九龍東面積約488公頃，涵蓋啟德發展區及九龍灣商貿區和觀塘商貿區，區內工作人口約28萬。起動九龍東措施在2017年延伸至新蒲崗商貿區，佔地約26公頃。在香港製造業的全盛時期，九龍東見證了一個重要的工業基地的迅速發展，不僅創造了數以十萬計的職位，亦推動了香港的繁榮欣盛。隨着機場遷往赤鱗角，及製造業的基地北移，這區的功能大為不同，原有工業大廈(“工廈”)的用途亦隨之而改變。另一方面，隨着香港金融及服務業持續興旺，很多跨國公司都在香港設立區域總部和區域辦事處，香港傳統的商業中心區已無法應付這些公司對優質辦公室的需求。

4. 發展局轄下的**起動九龍東辦事處**(“辦事處”)於**2012年6月正式成立**，由多個不同界別專業人士組成，專責監督**落實有關把九龍東轉型為CBD2的願景所需的工作**。自2012年起，政府當局每年於有關行政長官施政報告的簡介會/會議上，均向立法會發展事務委員會(“事務委員會”)匯報起動九龍東政策措施，亦曾分別於2016年11月22日、2018年7月18日及2022年2月22日向事務委員會報告辦事處的工作進展。

## 議員先前提出的意見及關注

5. 議員曾就有關起動九龍東的各項政策措施在立法會會議上向政府當局提出質詢。政府當局亦曾在2022年3月22日舉行的事務委員會會議上，向議員匯報有關政策措施的進展，並徵詢議員對延長辦事處運作5年(由2022年4月至2027年3月)的意見。議員提出的主要意見及關注以及政府當局的回應，綜述於下文各段。

## 新型工業化發展

6. 鑒於《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和2035年遠景目標綱要》(“十四五規劃”)確立香港“八大中心”的定位，議員關注到**CBD2將會被賦予甚麼定位**，以及政府當局會否就該定位**提供政策支援**。政府當局表示，十四五規劃確立了香港“八大中心”的定位，當中包括香港具備優勢的國際金融及商業服務業，而CBD2的主要功能，亦是支援這些產業發展的需要。現時九龍東提供不少優質的甲級寫字樓，已吸引了多間跨國企業和金融機構進駐。根據一項於2018年進行關於九龍東商業機構的統計調查，發現區內從事“銀行、金融及保險業”和“地產及專業/商業服務”行業的機構，較2011年同類調查增加約3倍多。

7. 除國際金融及商業服務外，九龍東因為有其工業發展的歷史背景和文化工作者近年陸續進駐的氛圍，該區亦有潛力推動創新科技產業。九龍東以往是重要的工業區，隨着生產線北移，區內的工廈活化項目陸續出現，新辦公大樓亦相繼落成，租金較中環、尖沙咀等已全面發展的商業區內甲級寫字樓廉宜，提供了不少可負擔的優質工作空間，為本港的初創企業(包括與創科相關的初創企業)提供創業機會。加上九龍東本身已

有不少製作公司及設計企業落戶，能為初創企業在同區找到業務支援，發揮群聚效力。另外，區內多塊商業用地在規劃上已預留彈性，可供創科及其他相關用途在九龍東設立創科工作室。而區內仍有活躍的工業活動，代表這些工業可與初創企業進行科研發展項目合作，有助工業升級轉型。

8. 在2024年5月8日的立法會會議上，有議員提出質詢，指出九龍東因其工業發展的歷史背景和文化工作者近年陸續進駐的氛圍，有潛力推動創新科技和文藝創意產業，詢問當局**有否計劃進一步在九龍東推動創新科技、文化、體育、旅遊產業發展**，並將九龍東打造成為上述產業的“**創業之城**”。

9. 政府當局表示，當局一直在九龍東適時推行相關措施以配合香港轉變中的經濟需要，當中包括把位於九龍灣及觀塘的工業用地，改劃為“商貿”用地，在規劃層面上容許將工業樓宇用作辦公室用途或改建為商業/辦公室樓宇。此外，當局將推出兩輪活化工廈措施，利便工廈重建及改裝；隨後亦會引入以“標準金額”徵收工廈重建的契約修訂補地價的計劃，以鼓勵加快工廈活化。九龍東地區內不少工廈已經或將會重建或改裝作辦公室、商鋪和服務行業及酒店。此外，為確保在九龍東有穩定而充足的優質辦公室供應，當局在公布起動九龍東政策以來經已批出8幅位於九龍東的政府土地作商業發展，這些商業用地在規劃上已預留彈性，可供創科用途設立工作室。在相關背景及一系列措施推動之下，九龍東已成為多元產業的**CBD2**。事實上，近年經已有不少創新科技企業的初創公司陸續進駐九龍東。

10. 在商務物業供應方面，除了甲級寫字樓之外，區內亦有不少不同類別及可負擔的優質物業，為不同類型的企業提供開拓業務的空間。雖然當局現時並無計劃在九龍東指定任何地塊作創科用途，或就九龍東推動創新科技制訂特定措施，但九龍東憑藉其獨特發展歷史、多元物業供應、特別是由於區內仍有活躍的生產服務業，創新科技企業可以較容易在區內配對到官產學研和其他相關業務的支援，而區內活化後的工廈對初創企業提供了相對租金吸引的工作空間，這些因素均有利創新科技企業落戶。

11. 政府當局亦指出，辦事處一直以協作形式，促進協助公私營機構以九龍東作為智慧城市應用科研發展的實地測試平台，例如促成推出為視障人士/有需要人士在九龍東港鐵站

及部分區內大型商場提供室內外的語音導航項目、在觀塘避風塘完成的實時水質監察系統概念驗證測試，以及智能回收系統。辦事處亦同時協助和促進不同組織推動智慧城市發展及STEM學習等活動，有助推動創新科技的發展。

## 文化、藝術、體育活動及旅遊

12. 在回應議員的質詢時，政府當局亦指出九龍東的工廈孕育了不少街頭文化藝術家。自2016年起，區內多個用途地帶已將“藝術工作室”修訂為經常准許的用途。而在地契層面上，只要不構成安全風險，“藝術工作室”可於現有工廈的個別單位內運作。而2018年推出的第二輪活化工廈計劃，更加入了一條規定，要求計劃下全幢改裝的工廈需要把10%的樓面面積用作當局指定的用途，包括可用作支援文化藝術和創科發展的空間。

13. 文化體育及旅遊局亦會充分利用啟德體育園、東九文化中心和啟德郵輪碼頭帶來的機遇，以至和區內其他設施的配合，發展文化、體育及旅遊產業，同時為到訪旅客帶來新體驗。東九文化中心毗鄰九龍東CBD2，作為培育藝術與科技發展的基地，為社區帶來新的文化體驗；而啟德體育園是香港政府近數十年來最重要的體育基建，落成後將提供現代化及多功能的康樂體育設施，包括有50 000個座位的主場館、10 000個座位的室內體育館、5 000個座位的公眾運動場及約14公頃的園景休憩空間及其他配套設施，為舉辦如音樂會等不同類型的大型文娛活動提供更多選擇，支援更多大型盛事在港舉行，帶動經濟發展，鞏固香港在世界的地位。

14. 啟德體育園的主要設施預計2024年年底落成，2025年上半年啟用，第15屆全國運動會部分項目將在體育園內舉行。為了做好啟用的預備，政府當局正與啟德體育園有限公司商討和準備各項營運前的工作，包括密切跟進工作進度，在各主要場地準備進行試業活動和測試工作，例如計分、廣播和燈光系統等設施的操作。政府當局亦會聯同啟德體育園有限公司及相關部門進行不同的演練，以調整和不斷優化營運模式和舉辦大型活動的安排。

## 九龍東海濱發展

15. 議員關注政府當局**有否計劃為觀塘海濱增設多元文化的旅遊體驗項目**(例如長期舉辦夜間市集，以及引入水上食肆或仿古海鮮舫)，並**活化鄰近尚未發展的海濱地帶**(例如在油塘灣興建遊艇會)，以及位於觀塘海濱公園旁的**“反轉天橋底行動”活動場地的營運情況**。

16. 政府當局表示，未來將集中發展九龍海濱，包括於2028年或之前開放九龍東一帶近超過5公里的海濱長廊，覆蓋啟德發展區、觀塘、茶果嶺以至油塘等，把開通的海濱長廊由現時約3公里增至超過8公里。此外，九龍東一帶另有近3.6公里的海濱已納入未來其他發展項目一併建設，當中油塘灣一帶的海濱，大部分位於私人地段，日後土地業權人進行發展時會根據分區計劃大綱圖闢設公眾海濱長廊。政府當局未來亦會進行改劃，容許土地業權人透過規劃申請在有關地點指定地段設立遊艇停泊處相關陸上設施。除了近期“香港夜繽紛”活動外，也有多個團體在觀塘海濱舉辦水上活動。隨着九龍東陸續開放更多設施，亦會為附近的海濱增添色彩，例如啟德體育園以南將設有面向維港的美食海灣，面積約3 000平方米；鄰近的啟德大本營將提供達15 000多平方米的休憩空間及觀賞站。上述兩個項目均預計於2024內年完成。

17. 至於觀塘繞道下的“反轉天橋底行動”，是由辦事處及營運者以合作夥伴形式進行。計劃主要目的是將觀塘繞道下的空置政府用地轉變為創意文化藝術場地，為市民提供休閒娛樂空間，亦令觀塘海濱增添活力及地區特色，配合九龍東作為CBD2的發展。

18. 議員詢問政府當局**會否考慮把起動九龍東措施的覆蓋範圍向東延伸至茶果嶺和油塘**，以更妥善統籌該等地區的海濱發展項目。政府當局表示，雖然當局無計劃進一步擴大起動九龍東措施的覆蓋範圍，但辦事處已發揮改善與茶果嶺發展項目連繫的作用，例如在活化翠屏河工程計劃下(將在2024年內完工)將有一條新建行人天橋連接觀塘海濱花園和油塘，而發展局轄下海港辦事處和海濱事務委員會則會監督相關地區的海濱發展項目。

19. 議員支持辦事處推廣水上運動的措施，亦促請政府當局**把九龍東發展為主辦大型體育盛事(例如水上運動)的地點**。鑒於有**很多船隻在觀塘避風塘停泊，若在該處附近發展水上運動設施**，當局亦**應研究安全問題**。政府當局回應時表示，辦事處和海事處於2019年更新了《共享觀塘避風塘指引》，藉以推動船隻和參與其他水上活動的人士共用該避風塘。當局向團體批出短期租約，讓其使用觀塘海濱花園和啟德前跑道的政府土地發展水上運動設施。多個團體已經開始在該水域舉辦水上活動及訓練課程供市民參與，而現時觀塘避風塘已經有龍舟賽事進駐，2024年內還會舉行第十五屆亞洲龍舟錦標賽等盛事。

## 活化工廈

20. 議員促請政府當局**縮短處理地契修訂申請所需的時間**，從而加快九龍東舊工廈的重建。政府當局回應，當局就重建舊工廈推行以標準金額補地價的先導計劃(“先導計劃”)，有助加快完成地契修訂程序。辦事處將繼續為相關各方提供一站式促進服務，並探討是否有需要進一步優化先導計劃。

21. 部分議員關注**起動九龍東措施對在九龍東舊工廈營運的藝術團體所帶來的影響**，這些團體或會因工廈重建後租金高昂而被迫遷出該區，並詢問**辦事處與藝術團體就相關事宜進行溝通的詳情**。政府當局回應，辦事處致力推廣九龍東的藝術及文化活動。自2013年起，觀塘繞道下的“反轉天橋底”場地已舉辦超過1 000項活動。日後在啟德體育園和東九文化中心等其他體育及文化設施落成後，亦將發揮協同效應。

22. 議員雖然認同把九龍東定位為另一個核心商業區，但關注到**在家工作安排漸趨普及，對商業樓面面積需求會有何影響**。他們詢問政府當局**會否進行相關評估，並相應調整九龍東商業樓面面積的供應量**。政府當局表示，由於香港將受惠於大灣區發展，因此當局對商業樓面面積需求持樂觀態度。根據《香港2030+：跨越2030年的規劃遠景與策略》報告，甲級寫字樓用地預計會短缺約17公頃。儘管現階段疫情對商業樓面面積需求造成的影響仍未清晰，政府當局會密切監察情況，並致力維持穩定的商業樓面面積供應量。若計及正在興建或已獲批的項目，九龍東商業樓面面積的總供應量於未來數年將增至約390萬平方米。

23. 根據辦事處的網頁資料，位於九龍灣及觀塘的工業用地，在2001年改劃為“商貿”用地，在規劃層面上容許將工業樓宇用作辦公室用途或改建為商業/辦公室樓宇。在2010年4月，政府當局首次推出了活化工廈措施，並於2018年10月重啟活化計劃。截至2023年12月底，在活化工廈政策下，當局共批准及簽立了66宗位於觀塘和九龍灣的整幢改裝或重建的申請。這些工廈已經或將會重建或改裝作辦公室、商鋪和服務行業及酒店。

## 交通配套

24. 議員促請政府當局**加緊改善九龍東的交通狀況**。他們尤其關注**海濱道和區內舊區的交通擠塞問題**，以及**啟德發展區的主要設施**(例如啟德郵輪碼頭)**與九龍東其他地區的連繫**。有議員建議政府當局應**考慮重新研究興建單元高架模式的環保連接系統**(“連接系統”)，或探討在區內推行其他方案，以改善九龍東的交通狀況。

25. 政府當局回應時表示曾於2021年1月向事務委員會簡述連接系統詳細可行性研究的結果和建議，當中建議在九龍東推展“多元組合”模式的連接系統，包括預計在2023年內落成的啟德發展區首階段約7.5公里長的共融通道，以及將於2025年竣工，連接港鐵觀塘站的高架園景平台。此外，辦事處已落實多項短中期改善方案，以改善九龍東的連繫、易行度及流動性。運輸及房屋局和發展局負責監督區內的整體交通策略。當局已推展多項短期措施(例如在開源道和觀塘道交界處的迴旋處進行改善工程)及長遠措施(例如興建D3路和六號幹線)，以改善九龍東的交通狀況。

26. 政府當局又指出，早前的研究顯示，在九龍東日趨完善的道路和鐵路基建設施，以及便捷公共交通服務的基礎上，如果輔以推展“多元組合”模式的環保連接系統，可切合區內市民及工作人口的出行需要，亦配合九龍東轉型為CBD2。當局現正積極推展這個“多元組合”的各項建議措施，包括加強九龍東公共交通服務並採用電動車輛行駛區內新增巴士/專線小巴路線、發展自動行人道網絡、行人與單車共用之共融通道和高架園景行人平台，以及探討在區內設置水上的士站。與此同時，運輸及物流局會在“多元組合”環保連接系統的基礎上，考慮內地及世界各地綠色集體運輸系統的最新技術發展，探討

優化的空間，以提升九龍東的區內交通運輸網絡的效能、成本效益及可持續性。

27. 政府當局倡議“易行九龍東”概念，並致力透過土地規劃，制訂和檢視把綠色公共空間串連起來的綜合行人網絡，提供新建及改善現有行人路、過路處及後巷，應用智慧科技，及鼓勵私營機構提供行人連接等方面，以改善連繫及易行度。政府當局已在九龍東及新蒲崗商貿區內完成了84項速見成效和短期改善方案，及改善了13組後巷通道。“易行九龍東”改善措施逐步落實後，已加強了樓宇之間，及與附近港鐵站、海濱以及其他景點和目的地的連接，不單為行人提供更舒適的步行體驗，亦可推廣健康生活，減少市民對路面交通工具的依賴，並有助緩解地區的交通擠塞。隨着一系列改善方案在過去幾年逐步完成，九龍東的一些主要路口的交通流量普遍已有所改善。

28. 多元公共交通配合智能交匯處可有效促進綠色運輸。港鐵、巴士、專線小巴和渡輪已為九龍東提供良好的交通服務。這些不同形式的交通工具必須配合有效率的轉乘設施妥善地接駁起來。政府當局已計劃在主要發展項目，例如觀塘行動區、九龍灣行動區及啟德跑道末端的主要商業發展(旅遊中樞用地)，提供智能公共運輸交匯處，在配備空調的乘客候車區，裝設智能資訊顯示屏。政府當局亦已研究在擬建的四尾街地下公共停車場加入自動泊車系統的可行性。駕駛人士可透過“我的九龍東”手機應用程式，查看實時空置泊車位資訊，覆蓋九龍東及新蒲崗商貿區約73%的時租泊車位。

29. 行政長官在2023年施政報告宣布推展在東九龍及啟德引入綠色集運系統，當中包括“啟德智慧綠色集體運輸系統”，連接啟德跑道區至港鐵啟德站，強化區內商住發展、旅遊、文娛、康體及社區設施的連貫性。運輸及物流局於2023年12月發表的《香港主要運輸基建發展藍圖》亦已將有關系統納入此擬議項目。

30. 政府當局在2024年3月14日出席了九龍城區議會轄下交通運輸委員會會議，介紹“啟德智慧綠色集體運輸系統”項目的最新進展及下一步工作。根據政府當局的資料，擬議“啟德智慧綠色集體運輸系統”長約3.5公里，連接啟德前跑道區的郵輪碼頭、前跑道區住宅帶、都會公園、啟德體育園及港鐵啟德站。“啟德智慧綠色集體運輸系統”將以高架模式運行，與沿線地面的交通分隔，不受地面交通狀況影響。視乎最終所採用的



綠色集體運輸系統，預計由啟德郵輪碼頭至港鐵啟德站的車程約為10分鐘。

31. 政府當局表示已檢視所需程序及積極展開擬議系統的相關規劃及勘查研究等籌備工作，並已於2024年2月就聘請顧問進行勘查研究招標，亦計劃於2024年下半年內邀請相關系統的供應商及營運商提交意向書，從而敲定系統及其基礎設施的具體要求及設計。與此同時，政府當局亦會進行相關法定程序，例如環境影響評估、方案刊憲及批准，以及相關的規劃申請等。

### 九龍東的政府服務設施

32. 議員關注到**九龍東範圍內政府物業用作地區服務中心、政府部門的總部，以及其他用途的情況**。政府當局表示，九龍東設有不同類別的政府設施及部門專用樓宇，當中有部分亦用作政府辦公室，例如位於啟德的機電工程署總部大樓、由灣仔遷來的稅務中心、由旺角遷來的工業貿易大樓；位於九龍灣的水務署九龍東區大樓、中央郵件中心；及位於觀塘的東九龍政府合署、起動九龍東辦事處等。

### **最新發展**

33. 按內務委員會（“內會”）在2024年5月10日的決定，內會轄下的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將會展開工作，檢視鞏固九龍東CBD2各項政策和相關事宜，並監督其實施情況，以及就如何促進九龍東發展成“國際創新科技中心”及“中外文化交流中心”提出建議。

34. 相關文件一覽表載於**附錄**，該等文件已登載於立法會網站。

立法會秘書處  
議會事務部  
2024年7月18日

**鞏固及促進九龍東作為第二核心商業區的相關政策事宜  
相關文件一覽表**

委員會	會議日期	文件
發展事務委員會	2016年11月22日	<a href="#">議程</a> 第IV項：延續起動九龍東辦事處的運作 <a href="#">會議紀要</a>
	2018年7月18日	<a href="#">議程</a> 第V項：“起動九龍東”措施進度報告 <a href="#">會議紀要</a>
	2022年3月22日	<a href="#">議程</a> 第IV項：延續起動九龍東辦事處運作 <a href="#">會議紀要</a>

立法會會議	文件
2019年1月30日	<a href="#">第15項質詢</a> ：發展九龍東
2019年3月20日	<a href="#">第3項質詢</a> ：九龍東環保連接系統
2019年4月3日	<a href="#">第17項質詢</a> ：觀塘避風塘
2020年4月22日	<a href="#">第5項質詢</a> ：九龍東新運輸基建
2020年6月17日	<a href="#">第19項質詢</a> ：九龍東環保連接系統
2020年12月9日	<a href="#">第6項質詢</a> ：九龍東的交通基建
2021年4月28日	<a href="#">第20項質詢</a> ：觀塘區交通擠塞問題
2023年7月5日	<a href="#">第2項質詢</a> ：發展九龍東
2023年11月1日	<a href="#">第4項質詢</a> ：增添觀塘海濱的活力
2024年5月8日	<a href="#">第19項質詢</a> ：發展九龍東
2024年5月29日	<a href="#">第1項質詢</a> ：九龍東的會議展覽場地