

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(2)1286/2025號文件

檔 號：CB4/HS/2/23

2025年6月27日內務委員會會議文件

鞏固及促進九龍東第二核心商業區的相關政策事宜 小組委員會報告

目的

本文件匯報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(“小組委員會”)的商議工作。

背景

2. 《2011-12年施政報告》宣布會採取**具前瞻性、相互協調和綜合的方式**，把**九龍東轉型為富吸引力的第二個核心商業區**(“CBD2”)，隨後的施政報告亦多次重申此政策，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. 起動九龍東措施涵蓋的地域包括九龍灣商貿區、觀塘商貿區及啟德發展區，在2017年延伸至新蒲崗商貿區，佔地共約514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。

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**，專責監督**落實有關把九龍東轉型為CBD2的願景所需的工作**。政府當局表示，辦事處進行的工作聚焦於四大範疇，包括(a)確保九龍東有足夠商業規模，維持可持續經濟增長；(b)改善九龍東區內連繫、易行及流動性；(c)發展智慧、

綠色及具抗禦力的核心商業區；及(d)推動傳承“創造精神”文化；並採取具前瞻性、相互協調和綜合模式履行使命，促進發展項目，保持跨政策局和部門之間的合作，以及在不同規劃和發展過程中加強公眾參與，令四大範疇的工作得以成功落實推行。

小組委員會

5. 內務委員會在2023年10月13日委任小組委員會，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。小組委員會的職權範圍及委員名單分別載於[附錄1](#)及[附錄2](#)。

6. 小組委員會自2024年6月展開工作以來共舉行了6次會議及進行了3次本地訪問活動。為深入研究相關事宜，小組委員會除了要求立法會秘書處資料研究組就其他個別城市建設CBD2推動的措施作出研究外，亦曾在立法會網站登載公告，邀請各界提交意見書。小組委員會共接獲4份意見書。[附錄3](#)載列曾向小組委員會提交意見書的團體及個別人士名單。

小組委員會的商議工作

7. 小組委員會全面檢視鞏固及促進九龍東CBD2的各項政策的實施情況、九龍東CBD2的水陸交通配套，九龍東CBD2在推動新型工業化的發展和實踐智慧城市方面的情況，亦探討了九龍東海濱在推動本港經濟增長方面的潛力，以及就如何推動九龍東文化藝術和體育活動、相關旅遊產業的發展等事宜，多方面與當局進行深入討論。

九龍東作為第二核心商業區的發展的整體規劃

8. 委員強調，發展九龍東作為CBD2需要有明確的重點，體現國家《十四五規劃綱要》規劃下香港“八大中心”¹的

¹ 即國際金融中心、國際創新科技中心、中外文化藝術交流中心、國際貿易中心、國際航運中心、國際航空樞紐、亞太區國際法律及爭議解決服務中心，以及區域知識產權貿易中心。

新定位。他們關注政府當局有關九龍東的**概念總綱計劃**會否因應經濟變化而作出**更新**，並建議在進行規劃時考慮**三維空間布局**以利便發展低空經濟，以及**按區域劃分本地生產總值**以評估起動九龍東政策措施的成效。政府當局表示，九龍東的概念總綱計劃已發展至第6版，聚焦於上文第4段提到的四大工作範疇，當局正在籌備有關計劃的第7版。

9. 為確保辦事處可成功推行四大工作範疇，委員促請政府當局**改變辦事處的組成**以加強其職能。除發展局外加入負責推動經濟、文體旅活動的相關政策局和部門的代表，並加強跨部門協作以加快推展起動九龍東的政策措施。政府當局表示，發展局會繼續在起動九龍東的工作發揮統籌及促進者的角色。

九龍東的水陸交通配套

九龍東公共交通服務規劃

10. 委員察悉，隨着九龍東逐步發展和轉型為CBD2，當區的交通需求正逐漸增加。他們亦關注到現時九龍東區內途經**啟德前跑道區住宅區**、**啟德郵輪碼頭**(“郵輪碼頭”)、**香港兒童醫院**(“兒童醫院”)的交通服務不足，並擔心隨著**啟德體育園**於2025年3月1日開幕，以及**啟德新急症醫院**(“新急症醫院”)等設施即將落成，擬議或已增加的新公共交通服務將未能滿足九龍東CBD2的交通需求。

11. 政府當局表示，計劃中的啟德智慧綠色集體運輸系統旨在連接啟德前跑道區至港鐵啟德站，強化區內商住發展及社區設施等的連貫性，以及與現有鐵路網絡的連繫。該項目預計於2025年內招標，以期於2026年批出項目的建造合約，並會通過創新的推展方式及建造方法壓縮推展時間。

12. 就社會有意見希望啟德智慧綠色集體運輸系統可以延伸至油塘等不同地區的建議，政府當局指出該等建議牽涉不少技術困難，因此必須進一步研究建議的技術可行性。委員敦促當局**重新考慮興建連接郵輪碼頭、港鐵啟德站、九龍灣**，並延伸到**油塘灣及油塘**等地方的**集體運輸系統**，以提高該等地方的可達性。

13. 政府當局進一步表示，為配合啟德發展區一帶的發展項目未來數年的人口增長，以及兒童醫院與新急症醫院等設施未來的乘客需求，當局計劃於九龍東新增9條專營巴士和1條專線小巴路線服務，並會繼續因應區內的基建設施和發展項目的最新情況，規劃適切的公共交通服務。委員指出，鑒於新急症醫院將會逐步取代伊利沙伯醫院提供醫療服務予整個九龍區，當局應**評估**有關安排對**交通**造成的**影響**，按評估結果增加專營巴士和小巴服務，並就有關的交通安排**制訂全面宣傳推廣計劃**。

14. 委員察悉現時九龍東共有4條持牌渡輪載客服務²，接載乘客往返九龍東與港島東各區。他們建議政府當局進一步**發展水上公共交通服務**，作為解決九龍東交通需求的方案之一，包括**善用觀塘避風塘區的水域**³**發展水路交通網絡、開通來往郵輪碼頭與觀塘的航線**並延伸至**西九龍、善用郵輪碼頭旁的碼頭**(即啟德跑道公園碼頭)，以及在**維港兩岸**合適位置**增設登岸設施**，從而改善海上暢達性。他們認為，現時**水上的士**主要作觀光用途，當局應**先完善有關的基建配套**以吸引營辦商提供水上的士服務，繼而主動邀請承辦商提供服務。

15. 政府當局表示會密切留意九龍東CBD2的發展，以及旅客和居民對日常渡輪服務需求的變化，因應實際情況與渡輪營辦商商討具體可行方案。當局又表示，根據已於2025年5月16日生效的《2025年保護海港(修訂)條例》，為改善海濱而進行的小規模填海工程若符合某些特定的類別及準則，可獲豁免不受“不准填海推定”的限制，為建設登岸設施和小型碼頭等工程拆牆鬆綁，以便利海港改善工程的進行，提升海濱暢達性。

² 該4條渡輪服務航線為“北角－九龍城”、“北角－觀塘－啟德”、“西灣河－觀塘”及“西灣河－三家村”，當中“北角－觀塘－啟德”航線平日來往於北角與觀塘之間，週末和公眾假期會在啟德跑道公園碼頭有1個額外的停靠點。

³ 觀塘避風塘位於維多利亞港內，面積33公頃，是啟德發展區的一部分。

泊車及上落客貨區需要

16. 委員關注九龍東(尤其是觀塘區及郵輪碼頭)的泊車位及上落貨設施不足的問題。委員建議政府當局**精準評估區內所需的泊車位數目及電動車充電配套**，在適當位置**設立實時顯示停車場空置泊車位的顯示屏**，以及在區內規劃中的公眾停車場項目設置**自動泊車系統**。

17. 政府當局表示已在九龍東CBD2落實多項交通改善措施，包括擴闊道路及改善路口以增加容車量等，並會繼續在觀塘區物色位置提供路旁上落客貨區。當局進一步表示，會遵循“一地多用”原則增加泊車位，包括在新蒲崗四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場項目加入自動泊車系統。就未來的泊車位供應，當局計劃在觀塘和九龍灣兩個行動區共提供約1 900個泊車位，當中30%私家車泊位將配備電動車充電設施，其餘70%私家車泊位亦設有電動車充電基礎設施，將來可供轉為充電設施。

智慧出行

18. 委員察悉，數字政策辦公室聯同運輸署採用大數據分析技術，開發“交通數據分析系統”，以助運輸署更全面掌握、整合和分析交通數據。他們建議政府當局亦可參考內地城市發展智慧交通的經驗，加快在九龍東**引入智能交通管理系統**，通過實時道路監控提升道路安全和使用效率，全面落實智慧出行。他們關注在九龍東**發展無人駕駛的可行性**，包括在該區採用車聯網技術及安裝相關配套的情況，以配合自動駕駛車輛(“自動車”)的發展。

19. 政府當局表示會評估內地城市相關智能交通管理系統在香港的適用性。至於推動自動駕駛方面，新的自動車規管框架已於2024年3月實施，便利業界在本港更廣泛及靈活地測試及使用自動車。多個自動車項目現正推展，而新法例並無局限進行自動駕駛的地區或規模，申請人可按其自動車測試或應用的需要，向運輸署作出相關申請。

九龍東行人連接系統

20. 委員支持政府當局推展“多元組合”模式的環保連接系統⁴及“易行九龍東”概念，鼓勵區內市民多步行和踏單車。委員關注當中橫跨觀塘避風塘的行人單車天橋的具體規劃，包括位置、闊度及連接點等。對於啟德發展區內的行人與單車共用的共融通道，委員認為當局應基於安全考慮而在該通道採用人與單車徑分隔的模式。他們亦關注九龍東的單車泊位規劃，以及當局有否計劃引入更多共享單車設施及容許電動可移動工具(如電動滑板車及電動單輪車等)在“多元組合”系統內的行人連接設施內使用。

21. 政府當局表示，構思中的橫跨觀塘避風塘的天橋將連接啟德空中花園與觀塘海濱。當局現正就天橋是否增設行車道進行研究，並正進行地盤勘測工作。當局又指出，啟德發展區可提供約1 000個單車泊位。在電動可移動工具方面，政府正就訂立規管架構進行法例修訂的研究工作，以分階段容許其於合適的單車徑使用。而有關在共融通道採用人與單車徑分隔的模式，當局表示會因應人流採取特別管理安排以確保安全。

22. 有委員建議政府當局免收九龍東區內工廈地鋪所須徵收的豁免書費用，以增加區內活力並吸引更多市民使用區內行人連接設施。政府當局表示，為提高九龍東行人暢達度和連繫，已透過豁免因提供行人連接通道修訂契約所須繳付的土地補價，鼓勵私營機構自資興建行人天橋或隧道連接其發展項目至公共行人系統。當局正就加強九龍東與周邊地區包括鄰近腹地的行人連接進行研究。

⁴ 該系統的相關建議設施包括(a)長約120米的有蓋高架園景行人平台，以加強港鐵觀塘站附近主要設施的行人連繫；(b)行人與單車共用之共融通道網絡會配合啟德發展區的基礎建設、休憩用地和私人發展項目的推展時間而落實；及(c)串連啟德前跑道區、九龍灣行動區和觀塘行動區的自動行人道設施，包括橫跨觀塘避風塘的行人與單車天橋連自動行人道、在常怡道和偉業街建造的高架行人道，以及沿偉業街興建的高架行人道。

九龍東海濱在推動本港經濟增長方面的潛力

九龍東海濱的發展策略

23. 九龍東毗連維多利亞港(“維港”), 其海岸線由西面的馬頭角起, 沿著整個啟德發展區, 一直伸延至東面的觀塘及茶果嶺。委員察悉, 為配合實現為公眾提供多元、活力、暢達和共融海濱的願景, 政府當局一直按“先駁通、再優化”策略開放維港海濱的休憩用地, 並在推展九龍東CBD2(包括規劃啟德發展區)時, 將全線海岸盡可能預留作海濱長廊。委員認為, 當局應**加快九龍東海濱長廊的建設**, 並考慮**同時進行駁通及優化的工作**。當局亦可參考其他海外地區的海濱設計, **串連海濱長廊及附近的特色景點**。

24. 政府當局表示, 由於現時海濱地塊包括政府土地、私人發展項目和工程用地, 海濱長廊的建設必須配合各項目的時間表逐步推展。當局強調會優先完成海濱長廊的基本建設, 並在可行情況下同時進行優化工作。至於海濱長廊的設計方面, 配合九龍東作為CBD2, 做到一個多元、活力、暢達和共融的海濱長廊, 而不同段落各有主題和特色, 例如啟德海濱公園的兒童醫院段融入了兒童元素的設計特色, 毗鄰兒童遊樂設施。

25. 委員強調在**海濱長廊引入親水設計**的重要性, 並促請政府當局關注有關水域的水質問題, 確保水上活動的安全性和吸引力。他們特別指出, 觀塘海濱非常適合舉辦一些靜水的水上活動, 而且毗鄰啟德體育園, 但該處長期停泊了很多遊艇, 影響到在該處舉行水上活動。鑒於《2024年施政報告》已提到本港有 3 處地方將來會發展遊艇泊位服務或供應⁵, 委員關注政府當局會否**在有新的泊位設施後, 逐步將觀塘海濱的船隻遷移過去, 讓觀塘海濱真正成為水上活動中心**。委員亦促請政府當局應**善用九龍東海濱資源發展遊艇經濟**。

26. 政府當局表示, 由於目前觀塘海濱有避風塘設施, 需要配合不同持份者的需求。在一般天氣下, 本地船隻可按其日常業務和工作需要, 在不妨礙海上交通的情況下在香港水域內任何安全和合適的位置碇泊。如果騰空該避風塘, 可能會影響避風碇泊處的供應。海事處會定期評估全港避風泊位面積供求

⁵ 《2024年施政報告》提出在香港仔避風塘擴建部分、前南丫石礦場和紅磡站臨海用地3個地點推動遊艇旅遊。

情況，並已將觀塘避風塘沿觀塘海濱花園的通航區由 50 米擴闊至約 100 米，釋放更多空間作水上康樂活動，以平衡避風塘使用者的不同需要。現時觀塘避風塘亦可供申請進行與遊艇相關的展覽及商業活動。當局亦會繼續探討委員的意見。

引入多元海濱體驗

27. 委員察悉，政府當局會在合適的海濱場地引入餐飲、零售及娛樂等商業設施，以為市民和遊客提供多元及愉快的體驗。他們建議當局在**九龍東海濱場地舉辦各種戶外活動**如小型音樂會和滑板賽等，並以較便宜的租金吸引更多**餐廳、特色小店和小攤檔**營運，進一步推廣及締造活力海濱。政府當局表示，會繼續推動吸引優質餐飲設施進駐海濱，例如啟德體育園的“美食海灣”設有9間多元化概念餐廳。

28. 亦有委員關注到，視乎**活動類型及規模**，相關團體或**需要與多個政府部門接洽及提出申請**(例如舉行無人機表演或須獲得民航處的許可，亦可能需要警務處實施人流管控)方可在九龍東的海濱場地舉辦，若干程度地增加了相關團體舉辦活動的難度。委員促請政府當局**加強跨部門的溝通協調**，以便利團體在九龍東海濱長廊舉辦各類活動。當局表示，相關的政府部門(包括辦事處和康樂及文化事務署)一直協助活動主辦團體與相關政府部門建立溝通渠道，促進舉辦多元化的活動。

29. 委員察悉，政府當局除了發展海濱長廊外，亦透過增加休憩空間以優化海濱。有委員關注現時的《**私人發展公眾休憩空間設計及管理指引**》或過於嚴格，促請當局適時**檢討**以促進文體旅融合及創意產業的發展。當局表示，上述指引的主要原則是合理靈活地容許活動(包括商業活動)在私人發展的公眾休憩空間進行。一般而言，如符合通道暢通、安全、衛生等考慮，以及不妨礙其他人士享用有關公眾空間，相關部門會積極考慮活動的申請。

九龍東在推動新型工業化的發展和實踐智慧城市方面的情況

九龍東的商業區發展情況

30. 委員關注**九龍東部分商貿大廈增加非傳統核心商業用途的情況**。政府當局表示，一直把九龍東清晰定位為CBD2，

以輔助傳統商業區。目前，有不少大型機構的後勤辦公室已遷至九龍東，或在區內設立分支機構，其中在甲級寫字樓中從事銀行、金融服務、保險業、地產、專業及商業服務的產業機構的比例顯著增加。

31. 委員認為，**政府當局應積極發揮“促進者”的角色**，推出具針對性的政策措施，以**支持九龍東CBD2的發展**。考慮到九龍東內的跨國公司或金融機構的後勤部門數量不斷增加，委員建議當局**制定針對吸引各類後勤服務及其他相關的專業服務進駐九龍東的策略**，包括為該等企業提供一站式的支援服務以促進群聚效應。

32. 政府當局表示，透過活化工廈政策，以及整合規劃土地用途，目前九龍東商業發展樓面面積的規模已達到中環核心商業區的規模。此外，在現行政策下，商業用地所涵蓋的經常准許用途亦提供不少彈性，以配合市場的發展需要。而為了協助企業或投資者了解九龍東，不同政府部門(包括引進重點企業辦公室、投資推廣署、香港貿易發展局等)在接觸企業或潛在投資者時，會就九龍東CBD2的發展現況及優勢作出推廣。

低空經濟發展

33. 委員察悉，政府當局已成立“發展低空經濟工作組”，以制訂發展低空經濟⁶的策略和相關的跨部門行動計劃。他們指出，九龍東海濱及啟德發展區內的郵輪碼頭等地方擁有充足空間，當局應善用其**地理優勢**推動**智慧物流**發展，如發展無人機運送服務，將九龍東打造為發展低空經濟的重要市區試點。

34. 政府當局表示會透過與業界及夥伴機構合作，在2025年起陸續推行“監管沙盒”⁷試點項目，預計首階段會以小型無人機作應援救急、送貨、檢查維修等的操作活動為主，並放寬“超視距飛行”，逐步擴大低空飛行的應用範圍。首批“監管沙盒”的申請已於2024年年底截止，上述工作組正審閱由72位申請者提交的項目，預計會於2025年第一季公布結果，並

⁶ 低空經濟是指低於1 000米以下空域進行的經濟活動，可用於救援、測量、送貨載客等不同場景。

⁷ “監管沙盒”的目的是在不同情景下，測試和試驗各種技術及配套設施的要求，包括不同類型無人機的技術規格、無線電流動通訊網絡等。

隨即開始試驗。當局會透過推行“監管沙盒”審視和完善民航相關法例，以及設計和規劃未來低空經濟的航線和空域管理的支援設施，助力香港推動低空經濟的發展。

新型工業化及支援初創企業

35. 委員認為，政府當局應**聚焦九龍東區內現存的工業，提供針對性的支援措施以助其升級轉型**。當局亦應按區內現有的配套，以及新型工業化/創科發展的未來規劃，**主動引導合適的項目(例如智慧物流及數據中心)落戶九龍東，以推動區內高增值發展**。亦有委員關注當局會否考慮提供**工業用電價格優惠**吸引有關的高用電量的產業進駐九龍東，以及參考內地設立的“保稅區”的做法，為進駐九龍東的初創企業提供**稅務優惠**。

36. 政府當局表示，正透過不同資助計劃及措施(例如“新型工業化資助計劃”⁸)，以支持傳統產業升級轉型及建立新智能生產線，以及吸引海內外具豐富經驗的專業初創企業服務機構在香港建立加速器基地。九龍東可發揮擁有不少租金便宜的舊工廈/活化工廈的優勢，善用上述資助計劃及措施，推動企業升級轉型、吸引初創企業落地發展孵化器。當局進一步表示，將展開香港新型工業中長期發展方案研究，並會積極考慮委員就九龍東新型工業化發展所提出的關注及建議，但強調香港已有低稅制的競爭優勢。

九龍東智慧城市發展

37. 委員建議政府當局參考內地或其他地方的例子(如在商廈外牆和幕牆採用太陽能板以供電予整幢大廈使用)，在九龍東**推動更多智慧城市技術的應用**。當局表示，正以九龍東作為新型智慧城市試點，從智慧基礎設施、智慧信息及數據，以及智慧城市協作實驗室等方面，推動智慧城市的實踐。當局會考慮如何把新技術納入日後適合項目的設計當中。

⁸ 在該計劃下，政府和企業以1:2的配對形式資助生產商在香港設立新的智能生產線。自2024年1月起，申請計劃的企業可在任何時間合共進行最多3個項目，以獲取最多共4,500萬元的配對資助。

38. 委員認為**推動智慧城市發展需要與智慧信息及數據的應用相互配合**，並建議政府當局考慮**加強相關信息及數據的共享**。當局表示，正積極推廣使用開放數據。以空間數據辦事處推展的“空間數據共享平台”為例，該平台已蒐集了來自 60 多個政府部門及機構、超過 1 000 多個空間數據集⁹，為政府部門以至公私營機構提供資訊基建的平台，以推動空間數據共享、支援各種智慧城市的應用發展。

39. 委員亦關注，“我的九龍東”手機應用程式（“MyKE App”）內的部分功能**會否與其他政府開發的應用程式重疊**。政府當局指出，MyKE App 於 2016 年開發，作為一項智慧城市設施的測試項目，為其他政府部門開發更大型的應用程式提供相關經驗及基礎。當局一直透過 MyKE App 為九龍東建立互動信息平台，以便利溝通和分享實時數據。

推動九龍東文化藝術和體育活動、相關旅遊產業的發展

40. 委員察悉，隨著啟德體育園及其他啟德發展區的大型商業及零售設施陸續落成及啟用，為九龍東 CBD2 發展注入新動力，帶動人流，刺激區內經濟及旅遊相關產業發展。九龍東區內其他新的特色文化藝術及康樂設施，包括東九文化中心（“中心”）亦將於 2025 年內啟用，配合文化體育及旅遊局（“文體旅局”）各項善用郵輪碼頭空間的措施，將有助推動九龍東的文化、體育、旅遊的協同發展。

啟德發展區和鄰近地區旅遊產業發展

41. 委員欣悉啟德體育園自啟用後已迅速成為多項大型體育及娛樂盛事的據點，並關注其如何帶動全港以至九龍東的經濟及旅遊相關產業發展。就此，委員建議政府當局進一步推動盛事經濟，在啟德體育園**舉辦更多不同類型的體育和娛樂盛事**。委員亦建議當局**加強在鄰近啟德體育園的九龍東地區的宣傳推廣工作**，例如鼓勵商戶延長營業時間、提供消費折扣優惠、並在啟德體育園附近增設前往鄰近地區的指示牌或穿梭巴士服務等。

⁹ 資訊範疇包括地圖、道路、人口、交通情況、土地用途、屋宇、工程及天氣等。

42. 政府當局表示，就啟德體育園鄰近地區的宣傳推廣工作，由熟悉相關地區的團體和人士主導較為有效和合適，相關政府部門及單位(例如文體旅局、民政事務處、旅遊發展局)亦會提供適切協助。當局強調，會繼續與啟德體育園的營運公司和相關持份者保持緊密聯繫，發揮啟德體育園所帶來的機遇。

43. 至於啟德體育園的交通配套方面，委員建議政府當局檢視現有安排，考慮**改善在舉行大型活動時的私家車上落客點**，以便利市民和遊客更便捷地到達園區。當局回應指，一直以循序漸進的方式優化舉辦大型活動時的交通安排。當局會與營運公司和相關政府部門研究如何進一步優化私家車的上落客安排。

44. 委員亦建議政府當局**加強與旅遊業界合作**，研究如何把啟德體育園與鄰近地區的歷史古蹟和宗教文化景點(例如龍津石橋公園、九龍寨城公園、黃大仙祠等)串聯起來，打造成具吸引力的一日遊路線，並為業界提供如導賞團等培訓資源。當局回應指，非常樂意與旅遊業界合作，打造具吸引力的旅遊路線，並會提供支援及在政策上拆牆鬆綁。此外，在資源許可的情況下，當局會考慮與旅遊業界合作，為導遊和領隊提供本地旅遊項目相關的培訓課程，以助提升旅客的服務體驗。

啟德郵輪碼頭

45. 委員對郵輪碼頭的營運情況表示關注，並促請政府當局**改善郵輪碼頭的交通配套**。另外，委員反映有文化/體育單位擬租用郵輪碼頭內的用地作非商業用途，惟相關用地的租金高昂，難以負擔。就此，委員建議當局在未來為郵輪碼頭營運商招標時，可**考慮要求郵輪碼頭營運商為文化/體育單位提供較優惠的租金**，以支持文化和體育發展。亦有委員建議當局**考慮把郵輪碼頭納入“定期展覽獎勵計劃”的指定場地**，以吸引更多展覽選址郵輪碼頭。

46. 政府當局強調，郵輪碼頭的設計主要為處理大量遊客出入境和在短時間內上落郵輪，因此只有少量的附屬商業空間。隨著啟德發展區內的交通網絡和商業設施陸續落成，可望為郵輪旅客提供更大的便利和更多購物觀光的選擇。當局亦將會就郵輪碼頭整個附屬商業區和公共空間公開邀請意向

書，讓有興趣的商戶和團體提交可行建議，包括傳統零售業務或以外的用途，以善用和活化有關空間。當局會根據徵集所得的意向，考慮日後對碼頭營運商的招標條款。當局亦會考慮有關把郵輪碼頭納入“定期展覽獎勵計劃”的建議。

東九文化中心

47. 委員欣悉中心計劃於 2025 年第四季全面開放，並會推出一齣公演期較長的，將藝術科技融入其中的音樂劇。委員**關注當局有何政策措施推動藝術科技發展**，並詢問當局有何計劃鼓勵中心與本地大專院校合作，積極推動藝術與科技融合。

48. 政府當局表示，已透過在各個政策局轄下不同的基金或計劃(包括“藝術及體育發展基金”、“創新及科技基金”、“電影發展基金”和“創意智優計劃”)預留資金，專門支持藝術科技的應用及開發申請。當局補充，中心設有名為“創館”的藝術科技試驗場，以支援藝術工作者與科技專才研發和應用藝術科技。待中心在 2025 年內全面啟用後，將陸續開展與本地大專院校探討藝術科技方面的合作。

“青年驛站”旅舍和青年文化藝術交流空間

49. 委員察悉，《2024 年施政報告》提出民政及青年事務局會將啟德社區隔離設施改造為青年發展設施，包括設立“青年驛站”旅舍和青年文化藝術與體育交流空間，以擴展青年人空間和網絡。

50. 委員認為政府當局**應善用“青年驛站”，主動協調藝術團體和機構**以促進內地及海外青年與本地青年雙向交流，為青年創造一個啟發創意的地方。委員亦**建議當局考慮就“青年驛站”的旅舍配額及其年齡限制作靈活處理**，並在“青年驛站”內**增設餐車、貨櫃劇場等設施以營造切合青年人的氛圍**。當局表示，會推動更多本地藝術團體和機構與“青年驛站”合作。就如何在“青年驛站”內營造切合青年人的氛圍，當局會作進一步研究。

小組委員會的參觀活動

51. 此外，小組委員會曾就上述各項政策事宜進行3次參觀考察活動，包括：

- (a) 於2024年9月23日視察九龍東核心基建設施，包括海濱匯、啟德海濱長廊及啟德體育園等，以加深了解該區的發展；
- (b) 於2024年11月19日與交通事務委員會前往港鐵啟德站進行聯合視察，了解該站於啟德體育園舉辦大型活動時所採取的客流管制措施和預備工作；及
- (c) 於2025年5月13日參觀九龍東區內企業，包括一間觀塘紡織製衣公司及現代化食品工場，以了解新型工業化發展。

建議

52. 小組委員會建議政府當局：

九龍東第二核心商業區的整體規劃

- (a) 適時檢視和**更新**九龍東的**概念總綱計劃**、兼顧各方面的平衡發展、重視創造價值及具優勢的產業發展、考慮**三維空間布局**以利便發展低空經濟，以及**按區域劃分本地生產總值**以評估起動九龍東政策措施的成效(參閱上文第 8 段)；
- (b) 在辦事處**加入負責推動經濟、文體旅**活動的相關**政策局和部門的代表**，加強跨部門的協作以加快推展起動九龍東的政策措施(參閱上文第 9 段)；

九龍東第二核心商業區的水陸交通配套

- (c) **興建連接郵輪碼頭、港鐵啟德站、九龍灣**，並延伸到**油塘灣及油塘**等地方的**集體運輸系統**，以提高該等地方的可達性(參閱上文第 12 段)；

- (d) **發展水上公共交通服務**作為解決九龍東交通需求的方案之一，包括(i)**善用觀塘避風塘區的水域**發展水路交通網絡；(ii)**開通來往郵輪碼頭與觀塘的航線**並延伸至**西九龍**；(iii)**善用啟德郵輪碼頭旁的碼頭**；(iv)在**維港兩岸**合適位置增設登岸設施；及(v)**完善有關水上的士的基建配套**(參閱上文第 14 段)；
- (e) **精準評估九龍東區內所需的泊車位數目及電動車充電配套**，在適當位置**設立實時顯示停車場空置泊車位的顯示屏**，以及在區內規劃中的公眾停車場項目設置更多**自動泊車系統**(參閱上文第 16 段)；
- (f) 加快在九龍東**引入智能交通管理系統**，並採用車聯網技術及安裝相關配套，以配合**自動車的發展**(參閱上文第 18 段)；

九龍東海濱在推動本港經濟增長方面的潛力

- (g) **善用九龍東海濱資源發展遊艇經濟**，包括在有新的泊位設施後，逐步將觀塘海濱的船隻遷移過去，讓**觀塘海濱**真正成為**水上活動中心**(參閱上文第 25 段)；
- (h) **加強跨政府部門的溝通協調**，以便利團體在**九龍東海濱長廊**舉辦各類活動，並以較便宜的租金吸引更多**餐廳、特色小店和小攤檔**營運，以期推廣及締造活力海濱(參閱上文第 27 及 28 段)；

九龍東第二核心商業區在推動新型工業化的發展和實踐智慧城市方面的情況

- (i) **積極發揮“促進者”的角色**，制定針對吸引各類後勤服務及其他相關的專業服務進駐九龍東的策略，以及**聚焦九龍東區內現存的工業**，提供針對性的支援措施以**助其升級轉型**，並**主動引導合適的項目**落戶九龍東，以**推動區內高增值發展**(參閱上文第 31 及 35 段)；

- (j) 善用九龍東**地理優勢**推動**智慧物流**發展，如發展無人機運送服務，將九龍東打造為發展低空經濟的重要市區試點(參閱上文第 33 段)；
- (k) 參考內地或其他地方的例子(如在商廈外牆和幕牆採用太陽能板以供電予整幢大廈使用)，在九龍東**推動更多智慧城市技術的應用**(參閱上文第 37 段)；

推動九龍東文化藝術和體育活動、相關旅遊產業的發展

- (l) 進一步推動盛事經濟，在啟德體育園**舉辦更多不同類型的體育和娛樂盛事**，並**加強在鄰近啟德體育園的九龍東地區的宣傳推廣工作**，例如鼓勵商戶延長營業時間、提供消費折扣優惠等(參閱上文第 41 段)；
- (m) 進一步完善啟德體育園的交通配套，**改善在啟德體育園舉行大型活動時的私家車上落客點**，以便利市民和遊客更便捷地到達園區(參閱上文第 43 段)；
- (n) **把啟德體育園與鄰近地區的歷史古蹟和宗教文化景點串聯起來**，打造具吸引力的旅遊路線(參閱上文第 44 段)；
- (o) 在未來為郵輪碼頭營運商招標時，**要求郵輪碼頭營運商為文化/體育單位提供較優惠的租金**，並把郵輪碼頭**納入“定期展覽獎勵計劃”的指定場地**，以充分利用郵輪碼頭的場地(參閱上文第 45 段)；及
- (p) 善用“青年驛站”，主動協調藝術團體和機構以促進內地及海外青年與本地青年雙向交流、**靈活處理“青年驛站”的旅舍配額及年齡限制**，並**增設餐車、貨櫃劇場等設施**以營造切合青年人的氛圍(參閱上文第 50 段)。

徵詢意見

53. 小組委員會已完成工作。謹請內務委員會察悉小組委員會的商議工作及建議。

立法會秘書處
議會事務部
2025年6月25日

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

職權範圍

檢視鞏固九龍東第二核心商業區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。

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

委員名單

主席 鄧家彪議員, BBS, JP

委員 李慧琼議員, GBS, JP
江玉歡議員
姚柏良議員, MH, JP
陳沛良議員
楊永杰議員
霍啟剛議員, JP
顏汶羽議員
黃錦輝議員, MH

(總數：9位委員)

秘書 胡日輝先生

法律顧問 尹仲英女士

日期 2024年6月14日

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

曾向小組委員會提交意見書的團體/個別人士名單

1. 中國夢智庫
2. 民主思路
3. 自由黨
4. 一名市民