

2012 年 12 月 17 日
討論文件

立法會發展事務委員會
起動九龍東辦事處工作進度報告
及延續運作建議

目的

本文件旨在向委員匯報起動九龍東政策措施的最新進展，並徵詢委員對發展局工務科轄下起動九龍東辦事處繼續運作的意見。

背景

2. 「香港 2030：規劃遠景與策略」(簡稱「香港 2030 研究」)於 2007 年 10 月完成，提供了一個長遠的規劃策略，作為香港日後發展和提供策略性基礎建設的指引。「香港 2030 研究」強調維持穩定及足夠優質辦公室供應的重要性，並建議當局採取適當的規劃措施，以支持長遠的經濟增長。按照「香港 2030 研究」的建議，我們會繼續整合及提升現有的核心商業區，並同時開拓傳統核心商業區以外的優質辦公室樞紐。

3. 政府在 2011 至 12 年的《施政報告》宣布會採用富遠見、相互協調的綜合模式，加快把包括啟德發展區、九龍灣和觀塘的九龍東轉型為另一個具吸引力的核心商業區，以支持香港的經濟發展。當局正草擬發展策略，促進將九龍東轉型為一個優越的商業區，俾能再為香港增添約 400 萬平方米的辦公室樓面面積。在 2011 年 12 月 19 日發展事務委員會會議上，我們向委員介紹起動九龍東的措施，並獲委員整體支持。2012 年 1 月 16 日，我們再向事務委員會報告初

步成立九龍東發展辦事處，為期 1 年，並由 2012 年 7 月 1 日起開設兩個首長級編外職位，即首席政府城市規劃師(首長級薪級第 3 點)及政府建築師(首長級薪級第 2 點)，為期 1 年，以掌管九龍東發展辦事處，並得到委員支持。有關建議於 2012 年 4 月 20 日獲財務委員會通過，我們承諾會在第 1 年完結之前再次徵詢事務委員會的意見，並徵求財務委員會／人事編制委員會批准該辦事處較為長遠的組織架構。

4. 九龍東發展辦事處籌備小組於 2012 年 2 月成立，並立刻開展促進九龍東轉型的任務。2012 年 6 月，起動九龍東辦事處正式成立，專責引領、督導、監督和監察九龍東轉型為另一個具吸引力的核心商業區。九龍東發展辦事處亦改稱為起動九龍東辦事處，以切實反映我們在九龍東推行的各項措施和願景，使之成為一個具活力的商業區。為了促進城市轉型，起動九龍東辦事處率先採用了一套整合規劃、設計、執行、管理和社區參與等方面的綜合策略，以「地方營造」的手法，創造優質的公共空間供市民享用，以及改善行人環境。

工作進展

5. 自籌備小組於 2012 年 2 月成立以來，起動九龍東辦事處已積極舉辦了不少社區參與活動。該辦事處發布了概念總綱計劃 2.0，並開展了多個市區改善工程和地方營造項目，此外，又進行多項研究及建立提供一站式服務的行政架構，以便利公私營機構推展發展項目。

公眾參與

6. 在籌備小組成立後，起動九龍東辦事處會見了不同的持份者，包括專業團體及觀塘、黃大仙和九龍城區議會，蒐集他們對起動九龍東的意見。我們舉辦了多個公眾參與的活動，包括簡介會、公眾

工作坊、藝術工作坊、地方營造論壇、國際研討會和國際展覽，參與人數超過 1,800 人。截至 2012 年 11 月底，我們一共舉辦了 39 場簡介會、座談會、工作坊、論壇、研討會和展覽。除了以上的活動外，還有 32 個機構和多達 20 個國家共約 1,800 個代表／人士曾到訪該辦事處。已舉辦的公眾參與活動詳情載於附件 1。從探訪及公眾參與活動所見，持份者與公眾均對這個政策措施深感興趣及支持，並殷切期待九龍東可早日轉型。

概念總綱計劃 2.0

7. 我們在 2011 年 10 月發布九龍東首份概念總綱計劃，並以改善「連繫 (Connectivity)」、「品牌 (Branding)」、「設計 (Design)」和「多元化 (Diversity)」(CBD2)為重點。此後，又從持續進行的公眾參與活動中聽取各種建議，進一步演進、豐富和完善這份概念總綱計劃，並於 2012 年 6 月發布概念總綱計劃 2.0，詳情載於附件 2。有關計劃旨在 –

- (i) 整合九龍東及九龍東周邊地區；
- (ii) 營造方便行人的環境和富魅力的街道，並促進城市綠化；
- (iii) 地方營造，促進高質素的城市設計和創新的建築，為公共空間添加活力，方便市民到達海濱，將文化及藝術帶入城市生活中；以及
- (iv) 促進九龍東轉型成為另一個優越核心商業區 – 一個讓市民能工作玩樂、寫意溜躑、悠閒消遣的好地方。

8. 為回應公眾及持份者的意見，起動九龍東辦事處已制定由該辦事處推展的 10 項主要任務，詳情見概念總綱計劃 2.0。這些任務旨在加強九龍東的連繫、改善環境，並且釋放該區的發展潛力 –

加強連繫

(i) 任務 1：加強整合核心商業區

為了加強九龍東區內的連繫和融合，土木工程拓展署正研究發展一個現代化和便捷的區內環保連接系統，將啟德發展區、九龍灣和觀塘連繫起來。土木工程拓展署現正就這擬議的環保連接系統進行兩階段的公眾參與活動。第一階段公眾參與活動已於 2012 年 10 月完成，旨在向市民介紹環保連接系統可行性研究的結果，並聽取他們的意見。我們現正就第一階段公眾參與活動所蒐集的意見及提議進行分析，並就當中主要的議題，作進一步的調查和研究。我們將考慮市民對系統的意見，建議未來路向，並計劃於 2013 年第二季展開第二階段的公眾參與活動，徵詢事務委員會的意見。

(ii) 任務 2：改善九龍灣的行人暢達度及街道景觀

為方便市民由九龍灣港鐵站進出九龍灣商貿區，以至啟德發展區海濱地帶，我們正着手進行有關改善九龍灣商貿區行人環境的可行性研究。顧問的甄選工作現正進行，而有關研究預計於 2013 年年初展開，2014 年年底左右完成。我們會負責協調所有相關部門的工作，務求能盡快推行研究所建議可於短期內落實的措施，至於其他中期和長期落實的措施，我們會視乎情況，與相關部門制定推行時間表，並在有需要時，進行更詳細的研究。我們亦會藉九龍灣私人發展項目所帶來的機遇，改善區內的行人暢達度和街道景觀。

(iii) 任務 3：改善牛頭角港鐵站的行人暢達度

我們計劃研究各種可行方案，探討能否加強內陸與海濱的連繫。我們正研究能否將海濱道公園東北面的政府用地，改造

為連繫牛頭角港鐵站與海濱的連接樞紐。

(iv) 任務 4：加強觀塘港鐵站的行人暢達度

我們與運輸署及路政署成立了跨部門交通專題小組，負責研究和實施短期道路改善措施。已實施的措施包括擴闊行人路、增加行人過路處和調整交通燈號等，而其他措施亦將於短期內逐步落實。此外，我們亦會進一步研究其他中期和長期的改善措施，並會根據擬議環保連接系統的可能走線，研究在開源道一帶提供行人連接設施的各種可行方案。

改善環境

(v) 任務 5 及 10：為海濱區進行優化及增添活力

我們已為觀塘海濱制訂一套包括水體和海濱地區在內的全面活化策略。觀塘海濱長廊第 2 期將於 2013 年年初動工，2014 年年底左右完成。我們會研究將觀塘繞道下面的空置土地改為非正式的文化藝術場地，辦事處會管理這部分土地，以作舉辦活動之用。我們亦正計劃將海濱道優化為一條林蔭大道，促進城市綠化並改善街道景觀。我們會研究把海濱道公園與日後的海旁直接連繫，並改造成為觀塘的海濱公園。透過上述全面活化的措施，為海濱地區添加動感和魅力。

(vi) 任務 6：優化駿業街遊樂場

我們會將駿業街遊樂場改造為觀塘工業傳統公園，成為商貿區內富魅力及活力的公共空間。我們亦計劃擬備總綱計劃，作為改善駿業街一帶的指引，重點會放在增添街道的活力和改善行人環境。此外，我們現正與漁農自然護理署及觀塘區議會合作，在駿業街遊樂場舉辦每周一次的「星期四玩轉駿業街」活動，直至 2013 年 1 月 10 日為止。參與這項活動的人

數截至 2012 年 11 月底已接近 20,000 人次。透過這個地方營造活動逐漸改變人們對這個公共空間的觀感和使用習慣。

(vii) 任務 7：將敬業街明渠改造成翠屏河

我們正與渠務署合作，計劃在不影響雨水排放功能和容量的前提下，利用環境、生態和園景美化等改善措施，將現有明渠改造成一條「河流」。我們亦會擬備總綱計劃，作為改善敬業街一帶的指引，重點會放在增添街道的活力和善用兩幅現時預留作貨車場和多層停車場連商業用途的政府土地。

釋放發展潛力

(viii) 任務 8：釋放行動區 1 的長遠發展潛力

我們現正物色可行的地點以重置在行動區 1 內的現有政府設施，包括驗車中心和廢物回收中心。我們會着手研究能否在這個行動區作綜合發展，包括辦公室、展覽／會議設施、酒店／服務式公寓及零售／娛樂商店，為九龍東帶來生氣。

(ix) 任務 9：釋放行動區 2 的長遠發展潛力

我們考慮到行動區 2 具備與觀塘海濱及啟德跑道末端綜合發展的潛力，計劃就各種發展方案進行研究。我們並會探討在這個行動區內融入多樣化的發展，包括小型辦公室、藝術工作坊、娛樂、美術館、特色零售及食肆。

9. 除了 10 項主要任務外，辦事處已完成／正積極進行以下工作 -

- (i) 已於 2012 年 8 月將九龍東 26 個原有路線指示標誌上「觀塘工業區」的名稱更新為「觀塘商貿區」；

- (ii) 檢討了九龍灣及觀塘區內共 41 個現有燈號控制的路口。在 41 個路口當中，我們已改善了 21 個路口，而另外 20 個路口的情况令人滿意，暫時無需改善；
- (iii) 現正促進在九龍東內添加更多城市綠化。我們在勵業街、海濱道及九龍東其他的位置種植了多棵樹木及灌木。我們並正就進一步改善現時路旁的綠化與其他部門進行磋商；
- (iv) 現正將觀塘繞道下面一幅空置土地改為「反轉天橋底第 1 號場」，作為舉辦文化藝術活動的非正式場地。第一個地方營造項目「青年樂隊馬拉松」將於 2013 年 1 月 20 日進行，而 2013/14 年度將會陸續有不同的活動在這個地方舉行；以及
- (v) 於 2012 年 12 月委聘顧問進行工業傳統和城市設計研究，以蒐集和記錄九龍東的工業發展歷史，並將之轉化為城市設計元素，與公共藝術及其他裝置相互配合，使之成為改善城市空間的設計主題。

推展措施的方針

10. 起動九龍東辦事處會繼續採用富前瞻性的地方營造手法，推展起動九龍東措施。我們未來會透過安排更多的工作坊、論壇、會議、展覽、新聞發布會／傳媒訪問，繼續諮詢持份者，並蒐集公眾的寶貴意見和建議。

11. 我們會從持續進行的公眾參與活動聽取各種建議、全力推展各種地區改善項目，以及繼續改善/提升概念總綱計劃的內容。

12. 我們會着手進行地方營造活動和顧問研究，包括地區改善工程、工業傳統研究，以及嘉年華會、藝術及音樂表演、展覽、探訪等活動以建立品牌，旨在於九龍東創造一個可以讓市民能寫意遛躡、漫步閒坐、悠閒消遣、流連玩樂的好「地方」。

13. 除此以外，我們亦正進行以下工作 -

- (i) 尋找進行城市綠化及改善街道景觀的機會，並透過整合相關政府部門的工作和資源，協助實施有關工作；
- (ii) 與業主及經營者積極對話，尋找和實施各種能改善交通、提供行人連接設施及提升街道活力(包括地方營造活動)的措施；
- (iii) 根據 CBD2 的策略，積極檢討未發展／未全面發展政府土地的各種發展和設計方案；以及
- (iv) 與香港綠色建築議會及其他持份者緊密合作，推動九龍東成為一個低碳地區。

14. 起動九龍東辦事處會繼續為私人機構的土地發展建議提供一站式的統籌和諮詢服務，並研究為重建和改建提供動力，促使這個舊工業區轉型為另一個核心商業區。起動九龍東辦事處是一個以任務為先的辦事處，我們經已和其他部門成立多個工作小組和專責小組，負責推展起動九龍東措施，並從較高的層次解決問題。

15. 起動九龍東辦事處已建立官方網站(www.ekeo.gov.hk)，歡迎委員上網瀏覽起動九龍東項目和活動的最新進展。

起動九龍東辦事處的運作

設立起動九龍東辦事處的需要

16. 差餉物業估價署的最新數字顯示，在 2011 年全港新辦公室供應中，僅是九龍東已佔約 45%。我們預料該區所佔全港新辦公室比率將持續高企，預計 2012 及 2013 年新辦公室的總供應量分別會有約 30%及逾 50%來自九龍東。起動九龍東的動力實在清晰可見。

17. 設立起動九龍東辦事處的目的，是加快把九龍東轉型為另一個具吸引力的核心商業區，以支持香港的經濟發展。自該專責辦事處成立以來，一直深受市民支持，使其得繼續以「地方營造者」的角色推展起動九龍東的措施，倡導概念總綱計劃，以及邀請相關持份者參與，以促進九龍東轉型。

18. 九龍東的特點與一些海外例子(包括倫敦金絲雀碼頭及新加坡濱海灣)本質上有不同之處。負責發展這些海外例子的專責組織對相關的土地有完全的控劃權，並已獲賦權可主導該發展的分期推展時間。九龍東包括一個新發展區及兩個前工業區，後者包括多座業權分散的舊工業大廈。九龍東的轉型工作除了要促進新發展外，還需要小心平衡維持現有的經濟活力。雖然九龍東的轉型由市場主導，但由政府透過適時的基建改善及相關的措施配合以推動轉型也是必要的，因此在政府現有架構下設立一個擁有多個專業界別的專責辦事處是有必要的。

起動九龍東辦事處的擬議架構

19. 起動九龍東辦事處的工作涉及多個專業界別，工作範圍極為廣泛，當中涉及規劃、土地、屋宇、建築設計、園境設計、土木工程及交通工程。這支跨專業隊伍於過去 1 年利用一站模式推展起動九龍東措施的運作良好，在專業城市規劃師和建築師職系的專業人員

帶領下，能夠在規劃、設計及工程方面綜合多方的觀點，提出廣泛及具視野的意見。我們建議該管理架構維持 4 年至 2017 年 6 月 30 日，並在第 4 年完結之前再作檢討。

20. 現時，起動九龍東辦事處設於發展局工務科之下，由首席政府城市規劃師(首長級薪級第 3 點)(職銜定為起動九龍東專員)領導及由政府建築師(首長級薪級第 2 點) (職銜定為起動九龍東副專員)支援，其下有一支由 18 名公務員／非公務員合約僱員組成的隊伍，當中包括城市規劃師、建築師、園境師和工程師等不同界別的專業人士，以及技術和行政支援人員。該辦事處的擬議架構載於附件 3。在起動九龍東專員及副專員的督導下，辦事處的 4 個小組會繼續專責就規劃、建築、工程和項目促進事宜提供專業意見。辦事處設立這 4 個小組，可讓有關人員一起工作，俾能有效和綜合地推展起動九龍東的措施。4 個小組的工作範圍如下 -

- (i) 地方營造組(規劃)：由 1 名高級城市規劃師(職銜定為高級地方營造經理(規劃))主管，就規劃研究、社區參與、更新概念總綱計劃和重新檢視土地用途規劃等提供規劃方面的意見；
- (ii) 地方營造組(設計)：由 1 名高級建築師(職銜定為高級地方營造經理(設計))主管，就城市設計、建築創意及創新、綠化和園境等提供專業意見；
- (iii) 工程策劃組：由 1 名高級工程師(職銜定為高級工程策劃經理)主管，就統籌與交通／行人有關的研究及其他基礎建設的改善／發展項目，以至項目的推行提供專業意見；以及
- (iv) 項目促進組：由 1 名高級建築師／高級產業測量師／高級律師(職銜定為高級項目促進經理)主管，就私營機構

的土地發展建議提供專業意見，並協調相關政府決策局／部門的工作，俾能加快處理所提交的建議。

需要首長級人員支援

21. 把九龍東打造為香港另一個優越核心商業區，是一個複雜及長遠的市區轉型過程。鑑於日後面對的種種挑戰，起動九龍東辦事處需要由資深的高層人員掌管，確保在推展起動九龍東的各項措施時，能與公私營機構保持有效溝通。起動九龍東專員及副專員除了須具極高的領導和組織能力外，也要有遠見、靈活應變能力和創意，才能勝任起動九龍東辦事處的策導工作，特別是起動九龍東專員須具備卓越的策略規劃能力，以促進九龍東轉型，而且須有遠大視野，能夠指引九龍東的整體長遠發展。至於副專員則須具備推展相關措施的經驗、才能，以及協調各政府決策局／部門工作的能力，以確保起動九龍東辦事處能順利運作。因此，我們建議延長現時首席政府城市規劃師(起動九龍東專員)和政府建築師(起動九龍東副專員)該兩個首長級職位的任期 4 年，至 2017 年 6 月 30 日為止，以便有專責首長級人員提供支援，以推展起動九龍東的措施。我們會因應九龍東轉型的進展和運作經驗，繼續檢討該辦事處的工作及人手，並會在第 4 年完結之前，再考慮長遠設立該辦事處的需要。我們建議在 2013 年 2 月及 5 月就上述首長級人員人手編制的建議，分別徵求人事編制小組委員會和財務委員會的批准。

跨專業組別的支援

22. 一如第 7 至第 9 段所述，我們須進行不少策略性的規劃及城市設計工作、發展促進工作，以及各類地方營造活動及顧問研究，以推展起動九龍東的措施。我們建議辦事處日後的架構仍維持現時的 4 個專業組別。由於這些組別滙聚多方面的知識和經驗，令辦事處在考慮問題時能既全面又顧及整體的協調，並能以通盤、專業和有效率的方式，推展起動九龍東的措施。

23. 我們曾經研究是否可以重新調配發展局現時職級為首長級薪級第 3 點及第 2 點的人員擔任辦事處的工作。不過，鑑於現時各組的職務已非常繁重，沒有餘力兼顧辦事處的工作，負起策導這項重大而又複雜政策措施的重任，以支持香港的長遠經濟發展，因此我們認為這方法並不可行。

起動九龍東辦事處與啟德辦事處的合作

24. 啟德發展計劃現已按啟德分區計劃大綱圖進入工程施工期，各項工程正進行得如火如荼。在土木工程拓展署下成立的啟德辦事處會繼續負起推展啟德發展計劃基建工程的職責，而起動九龍東辦事處將一如以往，繼續專注處理九龍東(包括啟德發展計劃)的策略性規劃事宜。該兩個辦事處各有其明確界定的工作範圍，並會在推展九龍東發展的各项重要工作上繼續緊密合作。

財政上的安排

25. 按薪級中點估計，繼續開設起動九龍東專員及副專員的職位 4 年至 2017 年 6 月 30 日所需增加的年薪開支不會超逾 3,664,800 元，詳情如下 -

<u>職級</u>	<u>按薪級中點估計的年薪開支</u> (元)	<u>職位數目</u>
於 2013 年 7 月至 2017 年 6 月期間開設 首長級編外職位		
總目 159—政府總部：發展局(工務科)		
首長級薪級第 3 點 首席政府城市 規劃師	1,968,600	+1
首長級薪級第 2 點 政府建築師	1,696,200	+1
	<u>3,664,800</u>	<u>+2</u>

所需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)，預計約為 5,379,000 元。

26. 起動九龍東辦事處將會由 18 名非首長級公務員及非公務員合約僱員提供支援。該 12 個非首長級公務員職位按薪級中點估計的額外年薪總值不會超逾 8,342,880 元，而平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)，將不會超逾 13,694,000 元。其餘 6 名非公務員合約僱員的全年員工開支將不會超逾 3,170,000 元。

意見徵詢

27. 請委員就推展起動九龍東措施的建議及未來路向發表意見，並就起動九龍東辦事處較為長遠的擬議組織架構，包括延長首席政府城市規劃師(首長級薪級第 3 點)及政府建築師(首長級薪級第 2 點)職位的任期 4 年至 2017 年 6 月 30 日一事，提供意見。如該辦事處的架構獲委員支持，我們會着手徵求人事編制小組委員會／財務委員會批准。

發展局

2012 年 12 月

起動九龍東辦事處舉辦的公眾參與活動

由 2012 年 2 月至 11 月底，我們一共舉辦了 39 場簡介會、座談會、工作坊、論壇、研討會及展覽，共有超過 1,800 人參與。除此之外，共有約 1,800 名本地及外地的人士到訪起動九龍東辦事處。詳情如下 -

(A) 區議會會議

日期	區議會	主題
2012 年 3 月 6 日	觀塘	簡介起動九龍東概念總綱計劃
2012 年 4 月 12 日	九龍城	簡介起動九龍東概念總綱計劃
2012 年 5 月 15 日	黃大仙	簡介起動九龍東概念總綱計劃
2012 年 5 月 31 日	觀塘	建議更新展原有路線指示標誌上「觀塘工業區」的名稱
2012 年 7 月 3 日	觀塘	簡介起動九龍東概念總綱計劃 2.0 版本
2012 年 9 月 4 日	觀塘	簡介起動駿業街遊樂場行動
2012 年 11 月 6 日	觀塘	起動九龍東：「反轉天橋底第 1 號場」 起動九龍東：九龍灣商貿區行人環境改善 可行性研究及其他行人環境改善行動

(B) 為專業團體舉辦的簡介會

日期	專業團體	參加人數
2012 年 2 月 15 日	英國皇家特許測量師學會	80
2012 年 4 月 17 日	香港工程師學會	83
2012 年 5 月 7 日	香港規劃師學會	60
2012 年 5 月 9 日	香港建築師學會	53
2012 年 5 月 10 日	香港測量師學會	191

日期	活動	參加人數
2012 年 5 月 14 日	香港園境師學會	28
2012 年 5 月 15 日	香港城市設計師學會	16
2012 年 7 月 14 日	香港工程師學會	126
2012 年 8 月 4 日	香港建築師學會	29
2012 年 8 月 11 日	香港規劃師學會(青年規劃組)	45
2012 年 9 月 29 日	香港工程師學會(青年會員)	60
	總共	771

(C) 為持份者舉辦的簡介會／工作坊／論壇

日期	活動	參加人數
2012 年 3 月 12 日	向海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組簡介起動九龍東	20
2012 年 3 月 20 日	向香港地產建設商會簡介	未能提供
2012 年 4 月 27 日	於香港管理專業協會企業管理發展中心的週年晚會上簡報	未能提供
2012 年 5 月 5 日	起動九龍東公眾工作坊	102
2012 年 5 月 14 日	於香港專業及資深行政人員協會舉辦的「與司・局長交流」晚宴上簡報	未能提供
2012 年 5 月 28 日	於香港大學城市規劃及設計學院演講	未能提供
2012 年 6 月 5 日	向香港中華總商會簡介	未能提供
2012 年 6 月 16 日	「起動九龍東」發展商暨業主論壇	100
2012 年 7 月 5 日	於香港前高級公務員協會午宴演講	未能提供
2012 年 7 月 7 日	觀塘海濱文化藝術場地營造工作坊	57
2012 年 10 月 16 日	起動九龍東地方營造論壇：商貿改進區	280
2012 年 11 月 27 日	向海濱事務委員會啟德海濱發展專責小組簡介觀塘海濱的地方營造	22

(D) 國際研討會及展覽

日期	活動	參加人數
2012 年 2 月 27 日 至 3 月 2 日	蓋爾建築師工作坊及公眾論壇	258
2012 年 7 月 17 日	發展局起動九龍東辦事處和巴塞隆拿市合辦的研討會：「與別不同的海濱創造與別不同的城市—巴塞隆拿經驗分享」	215
2012 年 8 月 27 日 至 11 月 25 日	第十三屆威尼斯國際建築雙年展 (由香港建築師學會與香港藝術發展局主辦)	未能提供
2012 年 11 月 7 至 9 日	亞洲國際商業地產投資交易會 2012	未能提供

(E) 研討會

日期	活動	主題
2012 年 5 月 4 日	英國皇家特許測量師學會香港分會週年研討會	營造香港的 CBD2
2012 年 10 月 11 日	亞洲辦公空間會議 - 香港	營造香港的 CBD2
2012 年 10 月 16 至 20 日	中國城市規劃年會 2012(昆明)	採用「地方營造」 手法促進城市轉型 - 起動九龍東的挑戰
2012 年 11 月 8 日	亞洲國際商業地產投資交易會 2012	綠色及可持續性： 影響、創新及重要性

日期	活動	主題
2012 年 11 月 13 日 至 14 日	創新科技亞洲會議 2012 (由香港科技園公司主辦)	採用「地方營造」 手法促進城市轉 型 - 起動九龍東 的挑戰

(F) 到訪起動九龍東辦事處

類別	參加人數
團體及協會(包括香港綠色建築議會及香港總商會)	316
20 個不同國家的代表團(包括澳洲、比利時、加拿大、 丹麥、德國、印尼、意大利、日本、韓國、中國大陸、 馬來西亞、荷蘭、紐西蘭、新加坡、西班牙、瑞典、 瑞士、泰國、美國及英國)	460
本地教育及專上教育團體(包括香港大學、中文大學、 香港理工大學及香港城市大學)	801
公眾人士	237
總共	1,814

CBD²

起能energising動 Kowloon East 九龍東



概念總綱計劃 2.0

起點九龍東的初步建議是根據 CBD² 策略而制定，這策略著重於改善「聯繫」、「品牌」、「設計」和「多元化」各要素，而這些建議的內容則整合在概念總綱計劃。

概念總綱計劃能持續演進及完善，它不斷吸納民意，使內容更加豐富和細緻。我們希望：

- 整合九龍東及九龍東周邊地區
- 營造方便行人的環境，富活力的街道和促進城市綠化
- 地方營造，促進高質素的設計和創新的建築，為公共空間增加活力，方便市民暢遊海濱、添文化及藝術帶入城市生活
- 促進九龍東轉型成為另一個核心商業區——一個讓市民工作、玩樂、宜室宜家、悠閒消遣的好地方

Conceptual Master Plan version 2.0

Our initial proposal for Energizing Kowloon East are formulated under the CBD² strategy, which focuses on enhancing Connectivity, Branding, Design and Diversity. These proposals are consolidated on the Conceptual Master Plan.

The Conceptual Master Plan is evolving, and will be enriched and refined by taking on broad suggestions during the on-going public engagement process.

This is a plan for:

- integration with Kowloon East (KE), and also between KE and its neighbouring areas
- pedestrian-friendly environment, attractive streets and urban greening
- place-making, promoting quality urban design and innovative architecture, creating vibrant public space, bringing people to the waterfront, inviting arts and culture to city life
- transforming KE as another premier CBD — a place where people would like to work, to do business, to walk, to stay, and to play

- 九龍東 Kowloon East
- 建議行動區 proposed action areas
- 可供發展的政府土地 government sites for development
- 零售土地 零售店
- 現有休憩空間 existing open spaces
- 建議連接系統 步行徑
- 透過總綱計劃建議 EFLS 替代性路線
- 行人天橋 (由私人發展商建議) pedestrian bridges (private initiatives)
- 11公里海濱廊道 11km promenade
- 行人天橋及系統 pedestrian connections
- 水上活動/船隻設施 water sports / marine facilities

10 項主要任務 10 Main Tasks

加強整合 Enhance integration

- 繼續諮詢市民對環保連接系統的意見
- 檢討及改善九龍東與相鄰地區的行人連接通道
- continue to engage the community on the proposed Environmentally Friendly Linkage System (EFLS)
- review and refine pedestrian linkages between Kowloon East and its neighbouring areas

優化觀業街遊樂場 Face-lifting of Tsun Yip Street Playground

- 研究將觀業街遊樂場改造為觀業街工業傳統公園，並使它成為商業區內富魅力及活力的公共空間
- 研究改善觀業街商業中心外觀，使其煥然一新
- 經修繕後觀業街以改善觀業街一帶，尤其是美化街道和改進行人環境
- explore the possibility of converting Tsun Yip Street Playground as Kwun Tong Industrial Heritage Park and an inviting place for activities bringing liveliness to the business area
- explore innovative facade improvement and general enhancement of the Tsun Yip Street Cooked Food Centre
- prepare master plan to guide the improvement of Tsun Yip Street area with focus on enhancing street vibrancy and pedestrian environment

改善九龍東的行人暢捷度及街道景觀 Enhance pedestrian connectivity and streetscape in Kowloon Bay

- 以建議的單車徑和高架步行徑網絡連接九龍東海濱的支線網絡
- 利用零售基地的綠化區、樓梯及常綠性的園景牆和其他垂直地盤騰出的地面空間建立公園和廣場
- Form an elevated pedestrian network linking the proposed footbridge links with the Kowloon Bay MTR Station along Lam Wah Street and Sir Yip Street as the spine
- create public parks and plazas taking the opportunities of the landscape area of ZOE, the government site between Kai Chung Road and Sheung Yue Road, Sobang setback to pedestrian and land side area

將觀業街明渠改造為翠屏河 Convert King Yip Street Nullah to Tsui Ping River

- 在不影響雨水排洪功能和容量的前提下利用環境、生態和園藝美化等改善計劃將現有明渠改造成河流
- 經修繕後觀業街以改善觀業街一帶，尤其是美化街道和改進行人環境
- convert the existing nullah into a "river" with environmental, ecological and landscaping upgrading without compromising the storm-water discharge function and capacity
- prepare master plan to guide the improvement of King Yip Street area with focus on enhancing street vibrancy and the better use of two under-utilized government sites

改善牛頭角港鐵站的行人暢捷度 Enhance pedestrian connectivity with Ngau Tau Kok MTR Station

- 研究興建行人天橋的不同方案
- 研究可否直接行人天橋以改善內陸與海濱的連繫
- explore possible options of a pedestrian link along Lai Yip Street
- explore possibility to extend the link to enhance connection between inland and waterfront

釋放行動區1的發展潛力 Release the long-term development potential of Action Area 1

- 促成現有政府設施(驗車中心和廢物回收中心)的搬遷計劃
- 研究將行動區發展成綜合發展項目
- facilitate relocation of existing government facilities (vehicle examination centre and waste re-cycle centre)
- carry out study on the potential of this Action Area for mixed development to bring vibrancy to KE

加強觀塘港鐵站的暢捷度 Enhance pedestrian connectivity with Kwun Tong MTR Station

- 研究改善觀塘的行人連繫，以配合環保連接系統的方案
- 尋找在較短期內改善觀塘的行人環境的機遇
- examine possible options of pedestrian links along Hoi Yuen Road taking into account possible alignment of the EFLS
- Identify quick improvement opportunities in Hoi Yuen Road area to enhance the pedestrian environment

釋放行動區2的發展潛力 Release the long-term development potential of Action Area 2

- 研究行動區區管轄範圍和文化活動的潛力
- 研究行動區區管轄範圍及管轄範圍未來融合發展的潛力
- 尋找活化11公里的海濱及其毗鄰的水陸用地的發展機會
- carry out study on the development options of this Action Area with its potential to integrate with Kwun Tong Waterfront and Kai Tak Runway Tip

優化海濱遊憩的海濱地區 Face-lifting of the Waterfront along Hoi Bun Road

- 研究把海濱區部份路段封閉的可能性，把海濱公園與海濱連繫，改造成為觀摩的海濱公園
- 把海濱改造成成林蔭大道
- 經修繕後觀業街以改善觀業街一帶，包括把觀業街橋下的用地作藝術文化用途和用作活化觀摩區風場的配套設施
- explore the possibility of converting Hoi Bun Road Park as Kwun Tong Waterfront Park with direct linkage to the future waterfront by part closure of Hoi Bun Road
- develop Hoi Bun Road as a tree-lined boulevard with enhanced urban greening and streetscape
- prepare master plan to guide the face-lifting of Kwun Tong Waterfront including the space underneath the Kwun Tong Bypass as informal venue for arts/cultural uses and the possibility for land-side supporting facilities for more vibrant use of the Kwun Tong Typhoon Shelter

海濱地區添活力 Bring vibrancy to the waterfront

- 研究填海區與觀業街之間的水體的岸邊發展方案
- 尋找活化11公里的海濱及其毗鄰的水陸用地的發展機會
- explore optimal options for the use of the water body between the old runway and Kwun Tong Waterfront
- Identify opportunities for a vibrant water-land interface of the 11-km waterfront and its connectivity to the neighbouring areas

其他任務 Other Tasks

- 把所有兩九龍東有關的「工業區」交通標誌改為「商業區」
- 尋找機會改善相關的設施，包括增加步行徑的數量，改善單車徑
- 與業主和經營者加強溝通，制定具體交通改善措施、行人連繫計劃和街道活化計劃及推動品牌營造活動
- 開展製造業和工業發展策略的研究，推動工業遺產承接城市設計、公共藝術相互結合，提升當區的城市文化底蘊
- 把CBD²策略積極地對發展或未開發的政府用地的規劃方案
- change all traffic signs from "Industrial Area" to "Business Area" for KE
- Identify opportunities for urban greening and streetscape improvement, and facilitate the implementation by consolidating effort and resources of all relevant government departments
- develop active dialogue with property owners and operators to identify and implement measures on traffic improvement, pedestrian linkage provision, street vibrancy enhancement including branding activities
- carry out study on the heritage of manufacturing production and industry architecture, with a view to promoting integration of industrial heritage in urban design, public arts and enhancing interests on legacy of the area
- proactively review the development and design options of the undeveloped/ under-developed government sites with guidance of the CBD² strategy

JUNE 2012

起動九龍東辦事處的擬議架構圖

