

**市區重建局**  
**衙前圍道／賈炳達道發展計劃 (KC-017)**  
**項目進度匯報**

## 1. 目的

市區重建局（市建局）於 2022 年 5 月公布開展衙前圍道／賈炳達道發展計劃（KC-017 項目），並在項目開展後，曾先後 4 次就項目的規劃建議、相關法定規劃及實施程序（包括擬議封路及道路工程）、賈炳達道公園更新活化計劃及政府聯用大樓擬建設施，向議員簡介並諮詢意見。本文旨在向九龍城區議會匯報 KC-017 項目的最新進度。

## 2. 背景

市建局結合龍城區市區更新研究的結果及參考各方意見後，藉 KC-017 項目的重建，運用「融合策略」，整合重建發展、樓宇復修、保育及活化的市區更新手法，期望達致小區規劃目標及願景。

KC-017 項目根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃形式進行，地盤總面積約 37,060 平方米，包括主地盤、東面地盤及北面地盤。城市規劃委員會（城規會）於 2022 年 10 月 28 日根據《城市規劃條例》第 5 條展示了項目的草圖供公眾查閱，並於 2023 年 4 月 14 日舉行會議，以考慮所收到的申述及意見。行政長官會同行政會議於 2023 年 9 月 5 日核准 KC-017 項目的發展計劃草圖，並於 2023 年 9 月 8 日將有關決定刊憲。其後，市建局於 2024 年 4 月 30 日開始向項目內受影響業主提出收購建議。截至 2024 年 11 月底，1,006 個業權中，超過九成業主已接受了市建局收購建議。市建局正陸續與業主處理買賣物業手續，並會在成功購入連租約的物業後，為合資格租客提供特惠津貼或安置安排。

## 3. 項目進度

### 3.1. 賈炳達道公園活化工程

賈炳達道公園部分土地將配合政府易地重置九龍城街市及毗鄰社區設施，以「一地多用」的模式，興建一幢政府聯用大樓。市建局並會藉此機會，提升公園現有的休憩及康樂設施水平，以及加強公園與周邊社區的連接和行人暢達性。公園活化工程涉及面積約 34,000 平方米，並分兩期進行。第一期活化工程已於 2024 年 2 月底展開，當中拆卸部分公園設施及移植樹木等前期工程已於 2024 年 9 月初完成，現正進行主體工程，預計於 2026 年中至年底完工，期間第二期活化工程將展開。活化工程及擬建政府聯用大樓位置的示意圖，請參閱附件一。

在第一期活化工程期間，公園西面和北面的設施將暫停開放。為保持行人暢達性，行人仍可利用現時在東頭村道的公園入口，沿九龍寨城公園城牆旁的行人通道往來「龍

城」區。此外，第一期活化工程施工範圍內亦預留兩條臨時行人通道，連接聯合道及九龍城廣場。施工範圍和行人通道設置約 2.4 米高的工程圍板作分隔之用，保障前往公園東面的使用者和行人的安全。

為貫徹項目保存「龍城」區特色的目標，工程圍板轉化成為戶外藝術長廊，並以「穿越九龍城」為主題，邀請畫師在長約 430 米的圍板上，展現一系列具九龍城特色的畫作，讓市民在途經行人通道時，可以欣賞到這些作品，了解「龍城」區的歷史和民生故事。有關圍板美化工程預計於 2024 年 12 月完成。

### **3.2. 興建政府聯用大樓工程及擬議設施**

KC-017 項目內受影響的公共服務，日後將無縫過渡至擬建的政府聯用大樓，包括九龍城街市、熟食市場、九龍城公共圖書館、九龍城體育館、李基紀念醫局和九龍城獅子會健康院等。新大樓位於賈炳達道公園改劃的部份，佔地約 6,600 平方米，將提供約 44,000 平方米樓面面積的社區設施，規模約是現時社區設施的三倍；新增的設施包括社區會堂、綜合青少年服務中心、日間社區康復中心、九龍城區少年警訊會所和不同政府部門的辦公室。有關政府聯用大樓的技術評估已於 2023 年 10 月獲發展局批核，項目預計於 2025 年上旬進行招標。而開支將跟從政府指引，以政府聯用大樓內新加設施與重置設施所佔地方的比例為基礎釐定，由市建局與政府分擔支付。若立法會撥款獲批，大樓建造工程預計最快於 2026 年下半年開展，並於 2031 年落成。中華電力有限公司轄下一個變電站受工程影響，擬於 KC-017 項目的主地盤重置，並面向龍崗道。擬重置變電站的位置，請參閱附件二。市建局已於 2024 年第四季就相關重置方案提交規劃許可申請。

### **3.3. 重建範圍內提供商戶過渡經營安排**

自 KC-017 項目開展以來，市建局一直與「街市食品店舖」營運者保持接觸，收集他們對過渡經營安排的選址、店舖面積大小、周邊配套和租金水平，以及工程時間表等意見，以制定最適切方案。

市建局根據收集所得的意見，制定了「街市食品店舖」營運者的過渡經營安排選址。考慮到商戶多年來大多集中在九龍城街市對面的地舖經營，故此市建局在項目範圍內預留面向衙前望道、南角道及賈炳達道的臨街地舖作為「暫留店舖」的選址，並將為店舖提供基本裝修、電力設備，以及在南角道增設臨時停車區和上落貨區，盡力照顧營運者的訴求。這個選址毗鄰九龍城街市，即使街市最快在 2031 年遷往在賈炳達道公園旁新建的政府聯用大樓後，店舖仍同樣毗鄰新街市，方便在街市買菜的市民到相關店舖選購食材。超過六成「街市食品店舖」營運者已決定參加市建局的過渡經營安排，這些商戶包括鮮肉檔、菜檔、生果檔、售賣潮汕食材的雜貨店等。市建局將研究分階段開展項目周邊的路面工程、地下管道鋪設及交通改道建議等工作，盡力減少工程進行期間對商戶的影響。

此外，為配合 KC-017 項目主地盤的工程，現時位於九龍城衙前圍道 100 號九龍城市政大廈的食環署垃圾收集站預計於 2032 年停用。市建局初步建議於南角道近賈炳達道設置臨時垃圾收集站，繼續向市民提供垃圾收集服務。臨時垃圾收集站位置毗鄰「街市食品店舖」過渡經營安排地點附近，營運數年直至擬於主地盤新建的永久垃圾收集

站完工及啟用為止，詳見**附件二**。永久垃圾收集站位置及設計尚在磋商階段，初步建議盡量接近侯王道原址，以方便市民使用。

擬建新永久垃圾收集站的設計、規劃、建造和運作均會依循《香港規劃標準與準則》第九章所訂明的環境規劃原則和相關條例的規定，並將會按照食物環境衛生署的《垃圾收集站標準設施》提供其他相關設施，包括設有現代化空氣處理系統，以符合最新垃圾收集站的設計及服務標準。新垃圾收集站的外觀設計會盡量與周邊環境融合，配合周邊未來的發展。

### **3.4. 擬議封路及道路工程安排及進度**

KC-017 項目擬議封路及道路工程包括但不限於興建行車道、行人路、行人專用街道及後巷；永久封閉部分現有行車道、行人路及後巷；暫時封閉及重建部分現有行車道、行人路、後巷、路中預留帶／安全島；並視乎技術可行性及獲得相關政府部門同意後，擬興建連接 KC-017 項目主地盤及政府聯用大樓之間的行人天橋，及主地盤連接港鐵宋皇臺站的行人隧道；以及進行其他附屬工程等建議。是次擬議封路及道路工程的示意平面圖，載於**附件三**。

為配合於上文第 3.3 段提及「暫留店舖」在過渡經營期間的需要，擬議封路及道路工程將包括重建及過渡經營期間需要的工程，如臨時封閉及改建部分現有行車道和行人路等，請參閱**附件三**的插圖一。

市建局根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）的規定，於 2024 年 8 月 30 日就上述封路及道路工程建議向相關政府部門提交申請以供審批，然後呈交予運輸及物流局局長考慮。如運輸及物流局局長核准相關工程，則會安排刊憲公布工程內容。

## **4. 總結**

請議員備悉 KC-017 項目的最新進度及提供意見，並繼續支持市建局推展項目。市建局會把議員的意見向相關政府部門反映，並適時向區議會、地區人士和相關持份者匯報項目的最新進展。

## **附件**

- 附件一： 賈炳達道公園活化工程及擬建政府聯用大樓位置示意圖
- 附件二： 「街市食品店舖」過渡經營及臨時垃圾收集站、重置變電站位置示意圖
- 附件三： 擬議封路及道路工程的示意平面圖

市區重建局  
2024 年 11 月