

簡介起動九龍東概念總綱計劃 2.0 版本

目的

1. 本文旨在就政府計劃將九龍東轉型為核心商業區的新措施向議員簡介起動九龍東概念總綱計劃 2.0 版本，並徵詢議員意見。

背景

2. 自本年三月聽取觀塘區議會議員建議後，起動九龍東辦事處先後與業界、專業團體、黃大仙區議會以及九龍城區議會進行諮詢，更舉辦了公眾工作坊，繼續收集不同界別人士的意見。起動九龍東概念總綱計劃 2.0 是經過多番修訂及整合後的更新版本，揉合社區內不同持分者的建議。

3. 起動九龍東辦事處於二零一二年五月五日舉辦的工作坊邀請了公眾參與「起動九龍東」的計劃。參加者提出的意見大致歸納如下(已載於附件一)：

(i) 加強連繫 – 參加者希望以環保連接系統和行人天橋、行人專用區等設施連繫整個社區，令過路系統更完備，提升行人暢達度。他們更希望行人網絡能將港鐵站連接海濱。

(ii) 改善環境 – 參加者建議在不同地段加入食肆、商店、市集、觀光點等，以吸引更多區外人士到訪。部分參加者更建議把九龍東打造成旅遊區。他們也認為九龍東宜有更多公共空間，如休憩公園、廣場、表演場地，以及康樂設施等。

(iii) 保育工業傳統，支持文化藝術 – 九龍東是個富有工業傳統歷史的地方，近年更吸引大量從事創意產業及藝術工作的人士進駐。因此，參加者希望能以不同方式保留或重現這些特色。建議方案包括製作與工業傳統有關的公共藝術品、提供創作及表演平台、舉辦相關慶典及活動，以及加設展覽館等。

4. 我們在過去數月在不同場合所取得的公眾建議與「起動九龍東」的 CBD2 策略(Connectivity 連繫, Branding 品牌, Design 設計, Diversity 多元化)大致相符,而且有助我們豐富及完善起動九龍東的規劃理念。經過整合後,我們制定了一系列可持續發展的任務,譜出了起動九龍東概念總綱計劃 2.0 版本。

起動九龍東概念總綱計劃 2.0 版本 (已載於附件 2)

5. 概念總綱計劃 2.0 版本再次就 CBD2 策略持續演進及完善,它不斷吸納民意,使內容更加豐富和細緻。首先,我們希望能整合九龍東及九龍東周邊地區、營造方便行人的環境,富魅力的街道和促進城市綠化。我們更希望以地方營造手法,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,方便市民暢達海濱,將文化及藝術帶入城市生活。我們的願景是促進九龍東轉型成為香港另一個富吸引力的核心商業區。我們正積極推展各項措施,務求將九龍東「起動」成一個讓市民能工作玩樂、寫意遛躔、悠閒消遣的好地方。

6. 為回應公眾意見,以及根據起動九龍東的 CBD2 四大規劃元素(連繫、品牌、設計、多元化),我們計劃落實十項主要任務:

加強連繫

(i) 加強整合 – 我們會繼續諮詢市民對環保連接系統的意見,以及檢討和改善九龍東與相鄰地區的連接通道。

(ii) 改善九龍灣的行人暢達度及街道景觀 – 我們會研究連接臨華街和兆業街的高架行人橋到九龍灣港鐵站,組成支幹網絡。另外,我們計劃利用零碳公園、啓祥道及常悅道的園景網絡和其他重建地盤騰出的地面空間興建公園和廣場。

(iii) 改善牛頭角港鐵站的行人暢達度 – 我們計劃研究勵業街行人通道的不同方案,其中重點研究可否延長該行人通道以改善內陸與海濱的連繫。

(iv) 改善觀塘港鐵站的行人暢達度 – 我們會研究如何改善開源道的行人通道,以配合環保連接系統;並且會尋找在較短期內改善開源道行人環境的機遇。

改善環境

(v) 優化海濱道旁的海濱地區 – 我們會就公眾建議的方案，研究把海濱道部份路段封閉的可能性，把海濱道公園與海旁連繫，改造成為觀塘的海濱公園。我們更希望把海濱道改造成林蔭大道。再者，辦事處將會擬備總體規劃圖以改造觀塘海濱地區，包括研究把觀塘繞道下的用地作藝術文化用途和用作活化觀塘避風塘的配套設施。

(vi) 優化駿業街遊樂場 – 我們會研究駿業街遊樂場以及駿業街熟食中心的改造方案。我們計劃將駿業街遊樂場改造為觀塘工業傳統公園，並使它成為商貿區內富魅力及活力的公共空間；我們亦會改造駿業街熟食中心外貌，使其嶄然一新。辦事處會在短期內擬備總綱規劃圖以改善駿業街一帶，尤其是美化街道和改善行人環境。

(vii) 改造敬業街明渠為翠屏河 – 在不影響雨水排放功能和容量的前題下，我們會利用環境、生態和園景美化等改善計劃將現有明渠改造成河流。另外，我們亦會擬備總綱規劃圖以改善敬業街一帶地區，尤其是美化街道和更好地利用兩幅現時未被善用的政府用地。

釋放發展潛力

(viii) 釋放行動區 1 的發展潛力 – 辦事處會促成現有政府設施(驗車中心和廢物回收中心)的搬遷計劃，以及研究將行動區發展成為綜合發展項目。

(ix) 釋放行動區 2 的發展潛力 – 我們會研究行動區容納藝術和文化活動的潛力，並將研究行動區和觀塘海濱及啓德跑道末端融合發展的潛力。

(x) 海濱地區添活力 – 我們會研究機場舊跑道和觀塘海濱之間的水體的最佳發展方案，以及尋找活化 11 公里的海濱及其毗鄰的水陸用地的發展機會。

7. 除了十項主要任務外，起動九龍東辦事處現階段亦正積極進行下列工作：

(i) 把所有與九龍東有關的「工業區」交通標誌改為「商貿區」；

(ii) 尋找綠化和改善街景的契機，並協調政府部門的資源，促進實施；

(iii) 與業主和經營者加強溝通，制定具體交通改善措施、行人通道計劃

和街道活化計劃及推動品牌營造活動；

(iv) 開展製造業和工業建築傳統的研究，推動工業歷史傳承與城市設計、公共藝術相互結合，提升當區的城市文化底蘊；及

(v) 按 CBD2 策略積極檢討未發展或未被善用的政府用地的規劃方案。

起動九龍東展望

8. 此外，我們計劃在二零一二年內推動多項研究及地方營造項目，包括：

(i) 在駿業街遊樂場及海濱道進行首批地方營造項目。我們正研究計劃在本年十月至明年一月於駿業街遊樂場舉辦週四嘉年華會。

(ii) 進行九龍灣行人網絡研究，提出新的行人網絡，改善區內東西一帶的連繫；及

(iii) 進行觀塘及九龍灣工業傳統研究。

9. 起動九龍東辦事處於本年六月七日已正式成立，官方網站 (www.ekeo.gov.hk) 亦已啓用，歡迎各議員參觀及瀏覽。我們正按計劃積極推行各項工作。

10. 我們將會就個別議題繼續向區議會及其他持分者收納意見，歡迎議員參與及提出建議。

發展局工務科
起動九龍東辦事處
二零一二年六月

二零一二年五月五日「起動九龍東」工作坊

參加者建議簡要

1. 起動九龍東願景

- 適意九龍東，活動多元化，歡樂在其中
- 保留觀塘傳統，打造富人情味的特色社區
- 分流、加強、連接，實現人車分隔，為人民而建的社區
- 美化行人環境，完備社區設施，建造綠化都市
- 興建獨一無二的交通網絡，文化娛樂大眾化，提升吸引力

2. 開源道及敬業街；環保連接系統觀塘段

- 將開源道及敬業街的人流轉移往內街
- 於敬業街興建行人天橋；於開源道興建行人隧道
- 設立沿敬業街行走的環保連接系統線路
- 仿倣南韓的清溪川，將位於翠屏的明渠改建為翠屏河
- 密封明渠頂部，建設單車設施
- 將麗港城旁的政府用地改建成跳蚤市場或健身設施

3. 海濱道海旁一帶

- 加設單車徑
- 加設沿海緩跑徑
- 沿海濱長廊開設酒吧、食肆、跳蚤市場、市集、動物公園等
- 將天橋橋墩活化為攀石設施
- 於海濱長廊興建音樂噴泉
- 興建兒童主題樂園
- 設置公共藝術表演空間及平台
- 將海濱道公園旁的海濱道段改為行人專用區，藉以將公園連接海濱
- 提供更多車位以鼓勵遊人到訪

4. 駿業街

- 將熟食中心改建為室內運動場、工業傳統博物館、地下停車場等
- 於駿業街遊樂場舉辦各類活動及慶典

5. 勵業街

- 興建自動行人道，把牛頭角港鐵站連結海濱

6. 九龍灣

- 延展環保連接系統往九龍灣南部
- 將環保連接系統於零碳天地旁設站
- 在行人天橋上加設自動行人道
- 加設行人專用區
- 強化公共汽車行駛網絡
- 把起動九龍東行動區一作商業用途，打造具吸引力的形象
- 在起動九龍東行動區一加設單車徑

7. 起動九龍東行動區二以及啓德跑道末端

- 興建行人及單車徑以連接行動區二和跑道末端
- 與非官方組織合作於行動區二舉辦二手市集及跳蚤市場，支持本地農作物及產品

8. 其他建議

- 將九龍東工業傳統融合成公共空間的藝術品，如麵粉製作用具、電子用品零件等
- 改善牛頭角港鐵站一帶的行人過路系統
- 於整個九龍東注入更多藝術表演空間及元素
- 把九龍東打造成旅遊熱點
- 將觀塘海濱與啓德跑道中間的水域發展為水上活動中心，並可舉行龍舟比賽等活動
- 重新發展區內工廈以配合藝術活動的需求
- 於區內增設更多公共空間

起 Energizing 動 Kowloon East 九龍東

香港的 CBD²

九龍東包括啓德機場舊址、觀塘和九龍灣商貿區。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，不僅創造了數十萬計的職位，亦推動了香港的繁榮欣盛。隨著機場遷往赤鱗角、香港製造業的基地北移，這區失去了一些舊有的活力，留下大量未有被充分使用的工業大廈。另一方面，隨著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。一些私人發展商憑著敏銳的市場觸覺，把握時機，率先在九龍東進行發展，興建了一些高級的商業大廈和購物中心。區內已有約 140 萬平方米的辦公室落成。

隨著國家「十二五」規劃表明支持香港鞏固其作為國際金融、貿易、航運中心的地位，亦支持香港發展成為國際資產管理中心和離岸人民幣業務中心，香港在全球的影響力將日益增大。為了充分利用內地迅速發展的機遇，並維持香港的地位和長遠發展，穩定而充足的優質辦公室供應至為關鍵。

在 2011 至 12 年的施政報告中，行政長官宣布會採用富遠見、相互協調的綜合模式，加快把九龍東轉型為另一個具吸引力的商業區，以支持香港的經濟發展。具體而言，有關的工作將涉及土地用途檢討、城市設計、加強連繫及相關的基礎設施。

Hong Kong's CBD²

Kowloon East (KE) is an area comprising the former Kai Tak Airport, Kwun Tong and Kowloon Bay Business Areas. This area witnessed the rapid growth of an important industrial base in the heyday of Hong Kong's manufacturing industry, creating hundreds of thousands of jobs and propelling Hong Kong's prosperity. Following relocation of the Airport to Chek Lap Kok and our manufacturing base to the Mainland, this area has lost some of its past vibrancy, leaving a huge stock of industrial buildings not being fully utilised. On the other hand, with the booming in Hong Kong's financial and service sectors as well as large numbers of regional headquarters and regional offices of multi-national companies setting their foot in Hong Kong, the demand for quality office can no longer be met by our traditional Central Business District (CBD). Thanks to good market sense and first-mover initiatives of some private developers, high grade office buildings and retail centres are emerging in KE. About 1.4 million m² office space have been completed.

The National 12th Five-Year Plan has given support to Hong Kong's position as an international financial, trade and shipping centre, and support for Hong Kong's development as an international asset management centre and an offshore Renminbi (RMB) business centre, increasing her impact on a global scale. To capitalize on the fast-growing opportunities of the Mainland and sustain Hong Kong's position and longer term development, a steady and adequate supply of quality office space is pivotal.

In his 2011-12 Policy Address, the Chief Executive announced that we will adopt a visionary, co-ordinated and integrated approach to expedite the transformation of KE into an attractive, alternative central business district to support Hong Kong's economic development. Specifically, this will involve land use review, urban design, improved connectivity and the associated infrastructure.

EKEO：起動九龍東辦事處 Energizing Kowloon East Office

MADE FOR HONG KONG

Vision

another Premier CBD of Hong Kong
齊建香港的另一個核心商業區

共創理想

九龍東的土地面積約為488公頃，其中包括啓德發展區、觀塘和九龍灣商貿區。區內現有2萬5千餘間公司並提供20多萬份職位。由啓德發展區所帶來的協同效應及動力，將會促進九龍東進入新的發展階段。政府會採用具遠見、相互協調的綜合模式，加快把九龍東轉型為另一個富吸引力的香港核心商業區，以支持香港的經濟增長和加強香港在全球的競爭力。

With a total area of 488 hectares, KE comprises Kai Tak Development (KTD), Kwun Tong and Kowloon Bay Business Areas. Now accommodating some 25,000 firms and more than 200,000 jobs, and with the synergy and impetus to be injected by the KTD, KE has gathered the momentum for a new wave of development. The Government has determined to adopt a visionary, coordinated and integrated approach to facilitate the transformation of KE into an attractive alternative CBD of Hong Kong to support our economic growth and strengthen our global competitiveness.



MADE IN HONG KONG

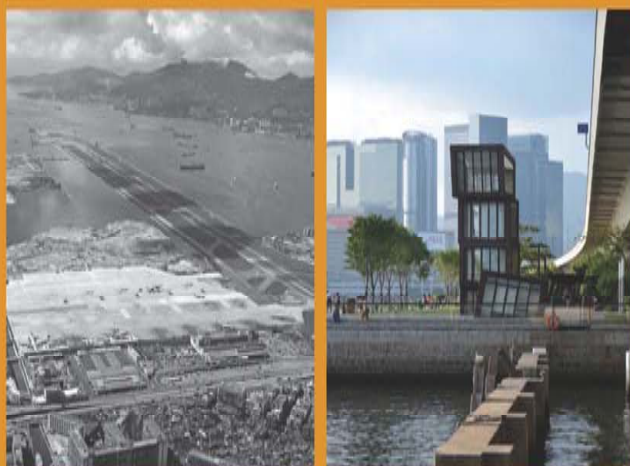
Legacy

to continue Our Successful Story
延續我們成功的故事

繼往開來

自1936年3月24日第一架商用民航機著陸後，啓德機場一直都是世界上最繁忙的機場之一。而在香港製造業的全盛時期，觀塘的工廠產量佔了香港製造業近五份之一的總銷售額。在過去的十年間，全港新建寫字樓總供應量的46%建在觀塘和九龍灣商貿區，有力地支撐了香港的持續經濟增長。根據估計，九龍東潛在的寫字樓供應量可達至540萬平方米。這數量相等於中環區現有寫字樓數量的兩倍。繼往開來，九龍東將會成為香港的另一個核心商業區。

The first commercial passengers flight landed on 24 March 1936. Kai Tak Airport would later become one of the world's busiest airports. In the heyday of Hong Kong as one of the world's most productive manufacturing centers, factories in Kwun Tong accounted for nearly one-fifth of Hong Kong's total sales and work done in the manufacturing industry. Kwun Tong and Kowloon Bay Business Areas sustained our economic growth by contributing about 46% of new office supply in the last decade. Total estimated potential supply of office space in KE is around 5.4 million m², which is about double of the existing stock in Central. KE will continue its legacy and become another premier CBD of Hong Kong.



Culture

to link the Past, Present and Future
連繫過去、現在和未來

文化傳承

觀塘和九龍灣的工廠為數以萬計工人提供生計，反映了香港“做得到”的精神。一幢幢的舊廠房蘊藏著許多令人鼓舞的創業故事。不少建於20世紀60和70年代的工業大廈具有獨特的建築特色，而且仍在運作。近年來，區內的工廠為本港文化藝術工作者提供土壤。九龍東內的工業傳統及文化承傳應受尊重，成為獨一無二的城市設計元素，啟發公共藝術靈感，在城市演變的過程中，連繫過去、現在和未來。

Tens of thousands of workers have made a living in the factories of Kwun Tong and Kowloon Bay, reflecting Hong Kong's "can do" spirit. There are encouraging stories about successful entrepreneurship associated with many of the old factory sites. Many of the industrial buildings built in the 1960s and 1970s have unique architectural interest and are still being actively used. In recent years, these premises have helped nurture Hong Kong's arts and cultural services and industries. The industrial heritage and cultural development of KE should be respected as a unique element in urban design, an inspiring theme for public arts, and a sensational link for the past, present and future in the face of rapid urban transformation.



Partnership

work with all Stakeholders
與所有持份者合作

夥伴關係

起動九龍東是區議會、分區委員會、各行各業、業主、物業管理委員會以及所有其他持份者建立夥伴關係的一個平台。起動九龍東的願景要靠集體的智慧和努力才能實現。因此，起動九龍東辦事處會以“與民共議”的模式，制訂建議和落實方案。我們歡迎高瞻遠矚的建議，並致力嘗試創新的方法，整合資源，實現願景。

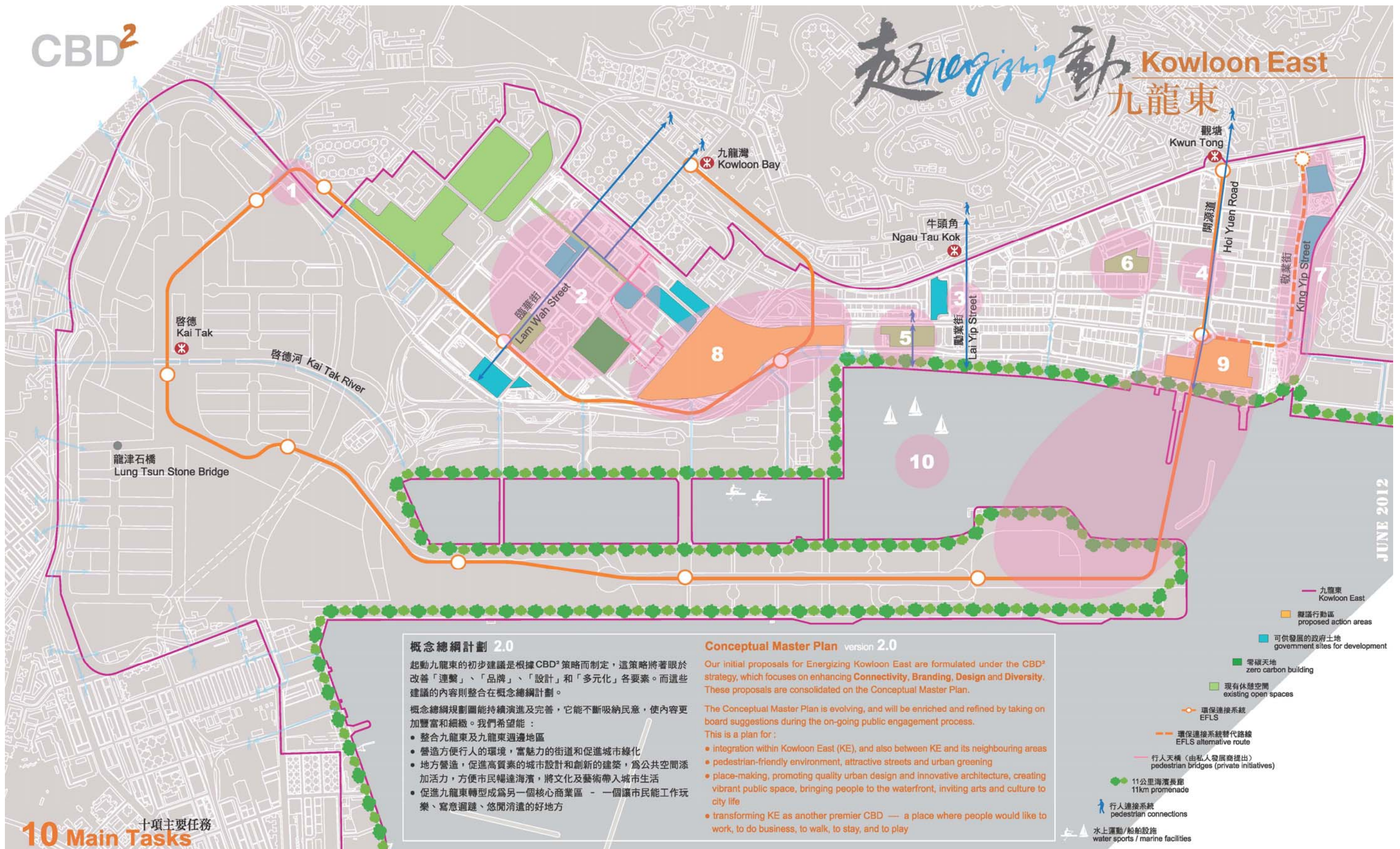
Energizing Kowloon East provides a platform and process for establishing partnership with district councils, area committees, trades and operator associations, property owners, building management committees, and all other stakeholders. The vision of Energizing Kowloon East can only be achieved with collective wisdom and effort. The Energizing Kowloon East Office (EKEO) is designated to work with all stakeholders for formulating proposals and delivering projects. It welcomes visionary proposals, tries out innovative solutions, consolidates resources and facilitates implementation.



enquiry
T 3904 1337
email
ekeo@devb.org.hk
website
www.ekeo.gov.hk

發展局
Development Bureau





概念總綱計劃 2.0

起動九龍東的初步建議是根據CBD²策略而制定，這策略將著眼於改善「連繫」、「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。

概念總綱規劃圖能持續演進及完善，它能不斷吸納民意，使內容更加豐富和細緻。我們希望：

- 整合九龍東及九龍東週邊地區
- 營造方便行人的環境，富魅力的街道和促進城市綠化
- 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，方便市民暢達海濱，將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 - 一個讓市民能工作玩樂、寫意逗趣、悠閒消遣的好地方

Conceptual Master Plan version 2.0

Our initial proposals 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 board suggestions during the on-going public engagement process.

This is a plan for:

- integration within 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
- 擬議行動區 proposed action areas
- 可供發展的政府土地 government sites for development
- 零碳天地 zero carbon building
- 現有休憩空間 existing open spaces
- 環保連接系統 EFLS
- 環保連接系統替代路線 EFLS alternative route
- 行人天橋 (由私人發展商提出) pedestrian bridges (private initiatives)
- 11公里海濱長廊 11km promenade
- 行人連接系統 pedestrian connections
- 水上運動/船舶設施 water sports / marine facilities



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



Enhance pedestrian connectivity and streetscape in Kowloon Bay

- 以建議的臨華街和兆業街高架行人橋組成連接到九龍灣港鐵站的支幹網絡
- 利用零碳公園、啓祥道及常悅道的園景網絡和其他重建地盤騰出的地面空間建立公園和廣場
- formation of an elevated pedestrian network taking the proposed footbridge links with the Kowloon Bay MTR Station along Lam Wah Street and Siu Yip Street as the spines
- creation of public parks and piazzas taking the opportunities of the Zero Carbon Park, the green spine between Kai Cheung Road and Sheung Yuet Road, building set-back in redevelopment and land sale sites



Enhance pedestrian connectivity with Ngau Tau Kok MTR Station

- 研究勵業街行人通道的不同方案
- 研究可否延長該行人通道以改善內陸與海濱的連繫
- examine possible options of a pedestrian link along Lai Yip Street
- explore possibility to extend the link to enhance connection between inland and waterfront



Enhance pedestrian connectivity with Kwun Tong MTR Station

- 研究改善開源道的行人通道，以配合環保連接系統的方案
- 尋找在較短期內改善開源道的行人環境的機遇
- 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



Face-lifting of the Waterfront along Hoi Bun Road

- 研究把海濱道部份路段封閉的可能性，把海濱道公園與海旁連繫，改造成為觀塘的海濱公園
- 把海濱道改造成林蔭大道
- 擬備總體規劃圖以改造觀塘海濱地區，包括研究把觀塘繞道下的用地作藝術文化用途和用作活化觀塘避風塘的配套設施
- 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

其他任務

Other Tasks

- 把所有與九龍東有關的「工業區」交通標誌改為「商貿區」
- 尋找綠化和改善街景的契機，並協調政府部門的資源，促進實施
- 與業主和經營者加強溝通，制定具體交通改善措施、行人通道計劃和街道活化計劃及推動品牌營造活動
- 開展製造業和工業建築傳統的研究，推動工業歷史傳承與城市設計、公共藝術相互結合，提升當區的城市文化底蘊
- 按CBD²策略積極檢討未發展或未被善用的政府用地的規劃方案

優化駿業街遊樂場

Face-lifting of Tsun Yip Street Playground

- 研究將駿業街遊樂場改造為觀塘工業傳統公園，並使它成為商貿區內富魅力及活力的公共空間
- 研究改造駿業街熟食中心外貌，使其嶄然一新
- 擬備總綱規劃圖以改善駿業街一帶，尤其是美化街道和改善行人環境
- 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 façade 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



將敬業街明渠改造成翠屏河

Convert King Yip Street Nullah to Tsui Ping River

- 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計劃將現有明渠改造成河流
- 擬備總綱規劃圖以改善敬業街一帶地區，尤其是美化街道和更好地利用兩幅現時未被善用的政府用地
- 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



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為綜合發展項目
- 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



釋放行動區2的發展潛力

Release the long-term development potential of Action Area 2

- 研究行動區容納藝術和文化活動的潛力
- 研究行動區和觀塘海濱及啓德跑道末端融合發展的潛力
- examine possibility of including arts and cultural activities in this Action Area
- 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



濱海地區添活力

Bring vibrancy to the waterfront

- 研究機場舊跑道和觀塘海濱之間的水體的最佳發展方案
- 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

