

市區重建局
觀塘區項目進度報告

1 目的

- 1.1 本文件旨在向觀塘區議會匯報觀塘市中心重建項目（「第四及第五發展區」）的最新進度，並徵詢議員的意見。

2 觀塘市中心重建項目第四及第五發展區的規劃修訂

2.1 背景資料

- 2.1.1 市區重建局（「市建局」）觀塘市中心第四及第五發展區於《市區重建局觀塘市中心 - 主地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2》（「發展計劃圖」）上劃為「綜合發展區（1）」地帶。根據發展計劃圖及規劃大綱，第四及第五發展區被指定為非住宅用途發展。市建局於 2022 年根據《城市規劃條例》第 16 條，向城市規劃委員會（「城規會」）提交規劃申請，試行引入「浮動規劃參數」，為發展參數提供靈活性，提升項目吸引力。有關規劃許可申請已於 2022 年 9 月獲得城規會批准（「獲批方案」）。
- 2.1.2 市建局於 2022 年 11 月為第四及第五發展區進行招標工作。然而，隨着本港樓市持續下行及受到市場不利因素影響，最後只接獲一份標書入標競投。市建局董事會經詳細審議後於 2023 年 2 月決定暫時收回項目的招標，藉以重新檢視項目的發展模式，在進一步加強項目的發展彈性之餘，亦尋求強化作為觀塘市中心的角色，並創造更多機遇及規劃裨益。
- 2.1.3 市建局於 2023 年 3 月 7 日、7 月 4 日及 9 月 19 日分別向觀塘區議會及轄下的房屋、規劃、地政、發展及重建委員會匯報觀塘市中心重建項目進度時，已提及第四及第五發展區的新發展概念及未來路向，當中包括建議以混合發展模式，加入住宅發展元素，並參考國際城市採用「垂直城市」的概念，在規劃層面上以新思維，充分發揮土地的重建潛力及提升項目在應對市場轉變的韌性，令項目能順利

推展；此外，並更有效協同周邊現有及未來的資源，建立觀塘市中心的角色及長遠支持九龍東的發展。

2.2 建議規劃修訂

- 2.2.1 為落實推動上述的優化發展模式，市建局與規劃署協作，並根據《城市規劃條例》第 5 條，建議修訂第四及第五發展區所屬的發展計劃圖，由現時「綜合發展區（1）」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶（「擬議方案」），加入住宅元素，增加土地用途組合的靈活性。
- 2.2.2 擬議方案建議將第四及第五發展區的總樓面面積增加約百分之二十五¹，總地積比率約 12 倍，即與九龍區純非住宅用途可容許的地積比率相若。擬議方案中，最高的總樓面面積約 251,100 平方米，其中住用及非住用樓面面積亦分別設有上限，為將來發展提供彈性及土地用途組合的靈活性，以締造一個集合多元化功能、貫通四方、繁榮具活力的九龍東核心。擬議的建築物高度分為主水平基準上 360 米（高座）、100 米（中座）及 30 米（低座），以平衡擬議修訂的發展參數和其他設計考量。

2.3 規劃裨益

- 2.3.1 繼觀塘市中心第二及第三發展區於 2021 年落成後，餘下的第四及第五發展區亦將依據早前獲批方案內所建議的規劃裨益而推進，以實現項目的規劃願景。這些規劃裨益是市建局結合過去與地區持份者溝通時所收集到的意見，並考慮到地盤限制和發展機遇，在技術可行的前提下而定。此外，擬議方案亦提出額外的規劃裨益，旨在提升項目至具備綜合多元用途和功能的「市中心」，為居民和訪客提供更好的生活和體驗。連同已落成的第二及第三發展區，整個觀塘市中心重建項目的規劃裨益如下：
- 2.3.2 市民共享：地面休憩用地及戶外共享空間
- 整個觀塘市中心（即第二至第五發展區）提供共約 9,600 平方米的地面休憩用地供公眾使用，在觀塘市中心形成全面的休憩空間及綠化網絡，並進行植樹和綠化，以優化街景和行人環境。

¹ 不包括擬議政府、機構或社區設施樓面面積（將建議獲豁免計算在總樓面面積內）。若連同相關政府、機構或社區設施樓面面積，總樓面面積約為 268,300 平方米。

- 於第二及第三發展區，現設有合共 2,400 平方米的公眾休憩用地供公眾使用。現有發展的平台層亦另設有一個不少於 4,000 平方米的公眾休憩用地，已免費開放予公眾使用。
- 至於第四至第五發展區，亦建議提供不少於 7,200 平方米的地面休憩用地供公眾使用。此外，因應「垂直城市」的規劃概念，市建局亦建議於不同樓層提供約 4,000 平方米的戶外共享空間，以構建一個立體的公共空間網絡，促進項目內不同土地用途的融合和交流，以及提供不同類型的休憩空間，提升市民的生活和休閒品質。而擬議多元公共空間的開放時段，亦會平衡社區需要與日常管理，作出合適的安排，供公眾享用。

2.3.3 服務市民：增加及優化社區設施

- 整個觀塘市中心第二至第五發展區提供更多的社區設施，以滿足社區需求。除現有位於第二及第三發展區的公共運輸交匯處、小販市場及垃圾收集站外，擬議方案中有部分樓面面積將撥作政府、機構或社區設施及公共運輸設施用途，當中包括郵政局、觀塘區議會秘書處、觀塘民政事務處辦公室、空氣質素監測站等政府設施。擬建政府設施將視乎政府部門的實際需要，由相關政府部門最終確認而定，按政府部門提出的最新建議，所需的有關樓面面積約 8,100 平方米。
- 除此之外，市建局亦藉此機會探討提供額外樓面面積用作政府、機構或社區設施、及公共運輸設施用途，以惠及更多市民。經與有關政府部門商討後，市建局考慮到各政府、機構或社區設施撥款申請的所需的時間及資源需求各有不同，初步預計可於項目內提供的政府、機構或社區設施，將由早前提及的醫療設施改為社福設施及服務，以確保後續的土地契約及招標工作能按計劃進行。最終政府、機構或社區設施的總樓面面積，將有待與相關政府部門確認後而定。
- 為全面提升社區居民的福祉並支持社會企業，擬議方案亦預留約 1,500 平方米樓面面積作多用途活動場所及約 1,300 平方米樓面面積供社會企業使用。

2.3.4 貫通四方：整合交通及行人網絡

- 為改善行人暢達性，整個觀塘市中心第二至第五發展區闢設連接不同樓層的無障礙行人通道，包括提供地面和高架行人設施，以形成一個完整的行人路網絡，協助疏導現時和日後的人流。

- 除現時兩條橫跨協和街及物華街的行人天橋外，現時兩條連接港鐵觀塘站的行人天橋將由新的行人平台取代，為該區提供更直接和便捷的行人通道。該行人平台將連接車站大堂及擬議發展項目內的設施，包括零售平台、政府、機構或社區設施、地面公眾休憩用地及多層的戶外共享空間，同時亦會貫通第二至三發展區的現有發展。有關行人平台的詳細設計需視乎香港鐵路有限公司的意見及決定而定。此外，擬議方案亦建議興建高架連接通道，以接駁現時橫跨觀塘道的兩條行人天橋，包括創紀之城五期行人天橋和駿業里行人天橋，以提升項目的連接性和暢達度。
- 針對區內的交通問題，特別是開源道迴旋處道路擠塞情況，擬議方案亦建議進行道路擴闊及交通改善工程，包括擴闊觀塘道及康寧道部分路段，於協和街設置左轉專用行車道，改動項目發展區內部的行車方向和出入口位置等，令交通安排上有良好的規劃和管制，以助紓緩觀塘項目附近的交通壓力。有關交通改善措施亦獲得運輸署批准。

2.3.5 匯聚人流：推動本港經濟及豐富訪客體驗

- 觀塘市中心重建項目位處於九龍東的策略性位置，交通便利，貫通區內南面商貿區及北面住宅區，發揮匯聚人流和推動本港經濟的關鍵作用。為彰顯觀塘市中心的重要性，該區的東南端將興建一幢地標式大樓，而大樓基座及裙樓部份則採用梯級式建築物高度輪廓，呼應區內建築環境。
- 透過「混合發展」模式加入住宅元素，令項目集住宅、商業、酒店、社區設施、休閒娛樂等多元用途於一身，更靈活面對市場最新需求，令項目發揮更大規劃效益。
- 地標式建築頂層部份亦提供觀景台，俯瞰九龍東的壯麗景致，令訪客有更愉快的體驗。

2.4 規劃程序

- 2.4.1 市建局已於2023年9月向規劃署呈交改劃第四及第五發展區的土地用途建議的規劃報告。城規會於2023年11月17日考慮擬議的改劃，並已於同年12月8日根據《城市規劃條例》第5條刊憲，公佈發展計劃草圖（編號S/K14S/URA1/3）的修訂及進行有關法定規劃程序。目前城規會正就該草圖作公眾諮詢及收集意見，任何人士可於2023年12月8日至2024年2月8日的兩個月公眾諮詢期間向城規會作出書面申述。

- 2.4.2 市建局理解社會希望項目能盡快落成，以滿足市民的需求和期望，令市民盡早受益於項目內所提供優質的城市環境及社區設施。倘若有關規劃修訂獲得城規會同意，市建局將加快進行後續的土地契約工作，令項目能盡快重新招標。

市區重建局
2024年1月