

起動九龍東工作進度報告

目的

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黃大仙區議會報告工作進度。

背景

2. 九龍東發展辦事處(籌備小組)自本年二月成立後，先後與業界、多個專業團體、觀塘、九龍城及黃大仙區議會進行諮詢，更舉辦了公眾工作坊，繼續收集不同界別人士的意見。

起動九龍東辦事處工作進度報告

3. 二零一二年五月五日的工作坊共有超過一百位公眾人士參加。參加者就加強連繫、改善環境、保育工業傳統以及支持文化藝術等方面提出了意見(載於附件一)。我們將公眾以及其他團體提出的意見作整合後，譜出了起動九龍東概念總綱計劃 2.0 版本(載於附件二)。

4. 在制定概念總綱計劃同時，我們已積極推行了多項能在較短時間實施的改善工作，當中包括：

- (i) 與其他政府部門緊密合作，研究及推行可於短期內實施的優化項目：我們已得到觀塘區議會的支持，正逐一把二十六個現有路線指示標誌上「觀塘工業區」的名稱更新為「觀塘商貿區」。再者，我們亦已展開改善行人過路設施的工作，如改善路口及增加讓行人過路的時間等。
- (ii) 尋找綠化和美化街景的契機，並協調政府部門的資源，促進實施：我們已在六月前於多條街道美化了二百五十米長的種植帶，多種了二十八棵喬木和五千七百棵灌木，綠化了現有街道。

5. 我們於本年六月七日正式成立了「起動九龍東辦事處」，位於海濱道剛建成的臨時辦公室。辦公室採用了符合成本效益的綠色建築設計，更是香港首個獲頒發暫定鉑金級別的臨時建築物。此外，辦公室更設有資訊中心，提供起動九龍東工作的最新資料。

6. 於本年六月七日成立當天，辦事處正式公佈了起動九龍東概念總綱計劃 2.0 版本。2.0 版本再次就公眾意見以及 CBD2 四大規劃元素(連繫、品牌、設計、多元化)訂立了十項具體的主要任務。十項主要任務根據加強連繫、改善環境，及釋放發展潛力等目標制定了改善九龍東區內的交通連接系統、行人暢達度、公共空間運用、社區活動元素，以及土地利用的措施。

7. 起動九龍東的概念總綱計劃能不斷吸納民意，使內容更加豐富和細緻。我們以「地方營造」的規劃方式與民共議，促進高質素的都市設計和公共空間的活力，將文化及藝術帶入城市生活。我們的願景是將九龍東「起動」成香港另一個具特色的核心商業區，一個讓市民能工作玩樂、寫意遛躉、悠閒消遣的好地方。

8. 起動九龍東辦事處在正式成立後，隨即展開了一系列諮詢工作，繼續與不同持分者溝通，令起動九龍東的工作不斷演進和完善。我們與區內業主、發展商、本地藝術及文化工作者分別在六月十六日及七月七日舉行座談會及工作坊，並與觀塘區議會議員以及多個專業學會會面，進一步探討九龍東項目的詳細發展方向。

9. 我們現正積極在 2012 年內優先推行以下地方營造項目，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；
- (iii) 開展製造業和工業傳統的研究，推動工業歷史傳承與建築、城市設計、公共藝術相互結合，提升當區的城市文化氣息；
- (iv) 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；及
- (v) 繼續與業內人士溝通，研究活化觀塘繞道下的土地作文化及藝術用途。

10. 起動九龍東辦事處的網站(www.ekeo.gov.hk) 已啟用，歡迎各議員參觀及瀏覽。

發展局工務科
起動九龍東辦事處
二零一二年八月

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啟德跑道末端

- 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
- 將觀塘海濱與啟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

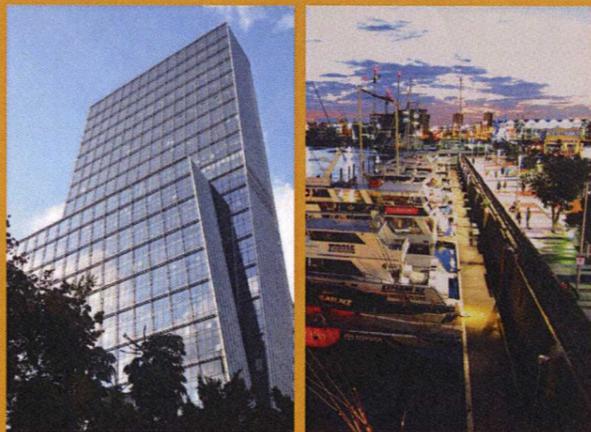
another Premier CBD of Hong Kong

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，其中包括啟德發展區、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。由啟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台階。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

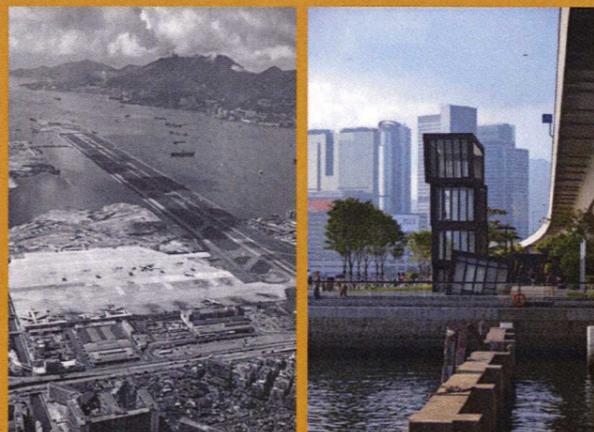
to continue Our Successful Story

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，啟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，區內的工廈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

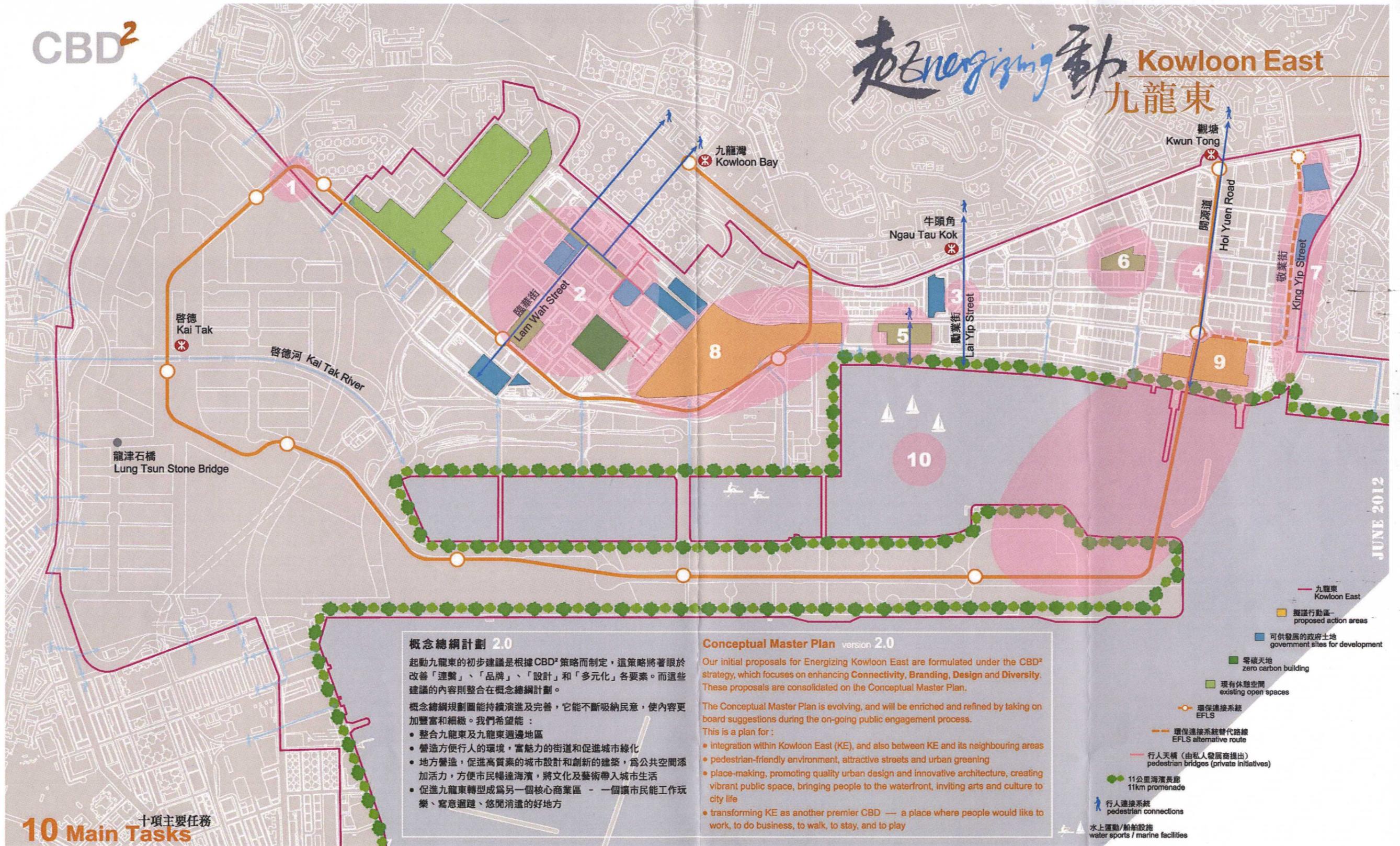
起動九龍東是區議會、分區委員會、各行各業、業主、物業管理委員會以及所有其他持份者建立夥伴關係的一個平台。起動九龍東的願景要靠集體的智慧和努力才能實現。因此，起動九龍東辦事處會以“與民共議”的模式，制訂建議和落實方案。我們歡迎高瞻遠矚的建議，並致力嘗試創新的方法，整合資源，實現願景。

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





10 Main Tasks 十項主要任務

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。

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

- 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、寫意消遣、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



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



改善九龍灣的行人暢達度及街道景觀

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地鐵站的支幹網絡
- 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



改善牛頭角港鐵站的行人暢達度

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聯繫
- examine possible options of a pedestrian link along Lai Yip Street
- explore possibility to extend the link to enhance connection between inland and waterfront



加強觀塘港鐵站的暢達度

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



優化海濱道旁的濱海地區

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

- 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
- 擬備總體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

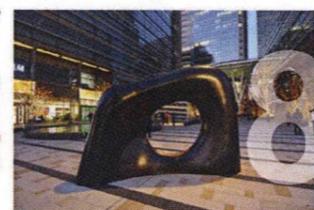
- 在不影響雨水排放功能和容量的前提下利用環境、生態和園景美化等改善計劃將現有明渠改造成河流
- 擬備總體規劃圖以改善敬業街一帶地區，尤其是美化街道和更好地利用兩幅現時未被善用的政府用地
- convert the existing nullah into a 'river' with environmental, ecological and landscaping upgrading without compromising the storm-water discharge function and capacity
- prepare master plan to guide the improvement 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



- change all traffic signs for "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