

民主思路

鞏固及促進九龍東第二核心商業區的相關政策事宜意見書

(15/7/2024)

陳進雄 民主思路理事、觀塘分區委員會委員

葉浚生 民主思路地區幹事、元朗分區委員會委員

一. 引言 九龍東發展的綜合探索

「起動九龍東」計劃自 2011 年啟動以來，政府旨在將啟德機場的舊址轉型為第二核心商業區 (CBD2)，這一舉措在推動九龍東從傳統工業區向現代化商業和住宅區的轉型過程中扮演了關鍵角色。該地區的發展策略逐步從強調基礎設施建設轉向提升公共服務和促進經濟活動，目標是實現區域的全面再生和可持續發展。

然而，從香港整體經濟的現狀來看，還未能完全回復到疫情前的水平，私人寫字樓需求放緩，根據差估署最新公布的《香港物業報告 2024》，截至 2023 年底，整體寫字樓空置樓面高達約 2,110 萬平方呎，空置率達 14.9%，甲級私人寫字樓空置率更高達 16%，創下五年來的新高。(RVD, 2024) 面對這樣的市場環境，CBD2 的發展策略需要重新部署，優化政策，確保其轉型的步調與市場需求同步。

此外，對於九龍東的未來定位，應考慮其與中環等既有商業區的差異化。儘管香港島的交通便捷性是其主要優勢，九龍東的新商業區並非沒有其獨特的優勢。傳統核心商業區附近居住環境相對較老，而且價格昂貴。九龍東的發展不應單純模仿中環，而應有自己的特色和定位，

並配合周邊環境和政策支持來塑造其商業區的未來。例如，可以專注於中小企業、外資企業、新興科技公司或輕工業辦公室等多元化業態，創造一個有別於中環的獨特商業生態。

未來的發展策略應該包括一項重要的交通改善計劃，以提升九龍東的可達性，使之成為一個真正具有吸引力的商業樞紐。這樣的改進不僅會促進經濟活動，還會提升整個地區的生活和工作質量，從而吸引更多企業和專業人士進駐。

綜上所述，九龍東的發展不應急於求成，而應該是一個謹慎並具有前瞻性的過程，以確保其轉型能夠順應時代的需求。因此，意見書的第二部份，我們將為 CBD2 建議先定立發展大方向；第三部份會各自綴述將九龍東發展計劃循序漸進，分成短、中、長期目標；接著第四部份是策略思考詳述，包括參考海外、本港經驗，為 CBD2 提出具討論價值的項目藍本。

二、明確的策略

為應對當前和未來的挑戰，我們認為 CBD2 的發展策略必須綜合考慮以下幾個方面：

人口老化問題：隨著人口結構的變化，九龍東商業區需要增設針對中高齡就業計劃的軟件和硬件，從而提高老年人的生活質量和再就業率。

發展具特色的商業區：考慮到九龍東傳統上中小企業較多的商業特色，新商業區的規劃應該融入支持中小企的措施，如設立創業園區和提供稅收減免等，以促進本地企業的發展和創新。

提高 CBD 旁邊區域的可居性：為減少通勤成本，提升新商業區的吸引力，應在 CBD 周邊增加住宅供應，特別是價格合理的青年和初入職場人員住宅，以便於居民的日常通勤和生活。

舊區重建與社區共融：與政府現有的舊區重建政策結合，進行社區共融的發展計劃，包括設置社區客廳和多功能社區中心，提供教育、文化和休閒活動，增強社區凝聚力。

三、為 CBD2 計劃分實施階段

如引言所說，九龍東的發展不應急於求成，而應該是一個謹慎並具有前瞻性的過程，我們建議分成短、中、長期目標。首先推動一些簡單、快捷的項目，改善區內設施及振興香港經濟，為未來較長遠的發展打好根基。

短期計劃

1. 強化觀塘海濱地段，作特色餐飲消遣的地方；觀塘海濱地段擁有一個避風塘，可參考不同地方的水上餐廳經驗，在觀塘海濱建設具香港特色的水上餐廳或酒吧。
2. 增設水上的士服務，往來觀塘碼頭、啟德郵輪碼頭及鯉魚門，增強區內景點。
3. 在某些特定時段，海濱長廊可劃分一部份區域予市民作表演場地，吸引海外遊客到海濱消遣。海濱地段與民居相隔一段距離，可避免影響民居。
4. 加強活化工廈。資助舊工廈翻新外牆，除了加強樓宇安全的同時，繪上特色的外觀，為工商業區增添色彩，吸引遊客到訪打卡。
5. 允許作簡易改裝作成青年宿舍及旅舍用途，以使用較低成本及時間去改裝，予本地青年可承擔的租金租住，及讓世界各地年青旅客可以用較便宜的價錢入住，吸引他們逗留更長時間體驗香港文化，亦提供機會與租住的本地年青人交流。

6. 加強溝通合作，設立平台讓區內企業與企業的溝通合作，同時連接社區與企業，共同參與發現九龍東，發揮協同效應。

中期計劃

1. 研究發展智慧交通管理系統，優化交通流向，改善人流及車流。
2. 加快推動啟德發展區的交通基礎設施建設，如完善區內道路系統、增加公共交通服務。
3. 運用智能及創新科技改善區內長者醫療健康問題。按統計處的數據，觀塘區的 65 歲及以上人數佔當區整體的 23.4%，人口老化問題嚴重。因此，運用智能及創新科技去改善長者醫療健康問題是有其需要性，如改善求診的輪候時間，及家居護理的體驗。

長期計劃

1. 主力發展九龍東轉型成香港非金融產業的商業區，發揮九龍東擁有多元的產業及商業服務的優勢。發揮協同效應。
2. 在九龍東高業區設立專門辦事處，協助本地中小企業營商，以及推動海外的中小企宣傳在港投資，並吸引她們在九龍東開設營運點。
3. 提高執行及監控項目進度能力。建議增加委員會的人數，並需要定期向公眾提交進度報告，確切執行項目與當有問題時能作出及時修正。

四、策略思考詳述

為確保九龍東區的發展策略既實際又前瞻，我們認為可以借鑑國際的成功案例，這些案例顯示

了特定策略是如何解決類似的城市問題的。以下為各策略的具體分析及其適用於香港的原因：

1. 應對人口變遷與老齡化問題：中高齡就業計劃

隨著九龍東新商業區的發展，香港政府面臨著吸引企業進駐和活化這一地區的挑戰。在這個過程中，促進中高齡就業不僅可以作為吸引企業的一個重要誘因，同時也回應了香港面臨的人口老齡化問題。借鑑日本在支持老年人就業方面的成功經驗，尤其是在就業場所的硬件優化上，可以為九龍東帶來雙重好處：增強老年人的職業活躍度及改善他們的生活質量，進而促進社會的整體穩定與繁榮。建意的具體措施如下：

- (1)無障礙工作場所設計：**參考日本經驗，無障礙工作場所的設計應包括提供足夠的座椅支持、適當調整高度的工作站以及便利的辦公設施配置。這樣的設計有助於減輕老年員工的身體負擔，提高工作效率和舒適度，這是吸引企業進駐新 CBD 的重要條件之一（Iwamura & Suzuki, 2012）。
- (2)靈活工作時間：**為適應老年人的健康需求和生活節奏，提供靈活的工作時間安排是關鍵。這不僅有助於提升老年員工的工作滿意度和生產力，也是企業進駐新 CBD 的吸引力之一（Tanaka & Johnson, 2018）。
- (3)健康與安全措施：**強化職場中老年人的健康和 safety，定期提供職業健康檢查，確保工作場所的適當通風和照明，以及預防職業病的措施。這是保障高質量就業環境，對吸引再就業至關重要（Kobayashi et al., 2019）。
- (4)技術與培訓支持：**隨著科技的快速發展，提供必要的技術培訓至關重要，使老年員工能夠適

應現代化的工作環境。這有助於延長老年人的職業生命 (Nakamura, 2020)。

(5)激勵措施：政府應該專為 CBD2 提供稅收優惠、補貼或其他經濟激勵措施，以降低企業改善工作環境的成本，並吸引他們進駐九龍東新 CBD。同時，應設立示範項目，展示如何有效地為中高齡群體創造支持性的工作環境，以此作為推廣和鼓勵更多企業參與的基礎。

2. 青銀共居模型：支持新發商業區的住房策略

隨著九龍東商業區的快速發展，青年專業人士對於便利的住房需求日益增加。然而，香港的房地產價格讓許多青年難以負擔。在此背景下，「青銀共居」模式(將年輕人與老年人住在同一社區) 提供了一個創新的解決方案。這種模型不僅解決了青年的住房問題，也為老年人提供了更多互動和照顧的機會，從而增強了社區的整體凝聚力。德國在柏林的一些新興住宅項目中已經實施了這種模式，結果顯示，這不僅提升了居民的生活質量，也促進了社區的多代融合 (Klein, 2017)。

這種青銀共居模型的實施將需要政府、開發商和社區團體之間的密切合作，以創建和維護符合兩代需求的住宅和公共設施。這不僅可以作為一種住房解決方案，更是一種社會創新，有助於支持九龍東的新發商業區的可持續發展。通過這種方式，九龍東不僅能夠吸引年輕的專業人士，同時也為老年人提供了更多社交和生活支持，從而創建一個多元和活躍的社區。

3. 創造具有地方特色的商業區：德國柏林的創業園區模式

根據香港中小企業統計數據，九龍東有超過 60% 的商業活動來自中小企業。新商業區的規劃應融入支持中小企的措施，如設立創業園區和提供稅收減免，促進本地企業的發展和創新。

柏林的創業園區提供了低成本的工作空間和豐富的創業支援服務，成功地將一個舊工業區轉變為充滿活力的創新和創業中心 (Lange, Bürkner, & Schüßler, 2009)。這種模式適用於九龍東，因為它可以促進本地中小企業的發展和創新，同時保持區域文化的獨特性，這對於香港這樣的國際都市來說，是吸引國際人才和投資的重要因素。

4. 提升城市生活品質與可持續性：綠化屋頂和垂直花園公共空間

高度發展的大都市，如東京，已經證明了綠化屋頂和垂直花園能有效降低城市熱島效應、改善空氣質量並增加生物多樣性 (Ichihara & Cohen, 2012)。這些措施對九龍東尤為重要，因為它們不僅提供了增加市民休閒空間的機會，同時有助於緩解由於高密度建設所帶來的環境壓力。根據 2023 年的顧問報告《重塑香港公共空間—可行性研究》，進行此類綠化設計時應考慮到安全性和實用性，包括提供充足的照明、清晰無障礙的通道、適當的遮蔭、座位以及水體和植被。這些措施將使九龍東成為一個更宜居的區域，同時展示香港對於可持續城市發展的承諾。

5. 實施多元交通策略

除了發展鐵路系統外，CBD2 可參考哥本哈根模式透過擴大自行車道網絡、提供自行車租賃服務，並在城市規劃中優先考慮自行車和行人的需要，成功地減少了對私家車的依賴 (Gössling & Choi, 2015)。這種策略適用於九龍東，可以促進更健康、更環保的交通方式，減少交通擁堵和空氣污染。為了支持這一轉變，應發展完善的公共交通連接和安全的自行車停放設施。

同時，學習「東涌新市鎮在發展初期未能充分考慮交通多元性」的教訓、借鑑「九龍灣國際展覽中心人流低迷」的經驗，啟德新發展區在開發初期應避免過度依賴大型交通基建，而是先行開發巴士、小巴路線和單車泊位，這不僅能夠緩解交通壓力，也為未來香港鐵路的基建發展留出更多時間和空間。

五、結論與展望

透過這些具體的策略和參考國際成功案例，九龍東的發展計劃應著重於創建一個多功能、高效且具有包容性的城市環境。實施這些前瞻性和可持續的城市發展措施，將使九龍東轉型為一個活力充沛、包容性強、經濟多元且具有高居住品質的現代化城市區域。這些策略的成功實施將提高九龍東的國際形象，使其成為一個具有吸引力的商業和文化目的地，為所有居民提供高質量的生活和工作環境。隨著這些策略的逐步實施和完善，九龍東預期將能夠有效應對人口老齡化、經濟轉型、環境變化等多重挑戰，同時為香港乃至亞洲其他城市提供可持續發展的範例。

參考文獻：

Aecom. (2023, December). Reimagining public spaces in Hong Kong – feasibility study. reimagining public spaces in hong kong feasibility study consultancy report.

https://www.pland.gov.hk/file/planning_studies/comp_s/pdf/reimagining_public_spaces_in_hong_kong_feasibility_study_consultancy_report_en.pdf

Chong, T. (2014). Building social cohesion in Singapore: The role of community centers. *Journal of Urban Affairs*, 36(3), 464-

479. <https://doi.org/10.1111/juaf.12076>

Gössling, S., & Choi, A. S. (2015). Transport transitions in Copenhagen: Comparing the cost of cars and bicycles. *Ecological Economics*, 113, 106-113. <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2015.03.006>

Iwamura, T., & Suzuki, H. (2012). Workplace adaptations for older employees in Japan. *Ageing International*, 37(1), 82-95.

Ichihara, K., & Cohen, J. (2012). Green infrastructure and public health in Tokyo, Japan. *Landscape and Urban Planning*, 105(3), 248-256. <https://doi.org/10.1016/j.landurbplan.2012.01.008>

Klein, J. (2017). Co-housing: An alternative housing model for cities' sustainable future. *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 23, 1-13. <https://doi.org/10.1016/j.eist.2017.04.002>

Kobayashi, E., et al. (2019). Health and safety initiatives for elderly workers in Japan. *Journal of Safety Research*, 70, 263-273.

Lange, B., Bürkner, H.-J., & Schüßler, E. (2009). *Reurbanisierung: Materialität und Diskurs in Deutschland*. Springer VS.

Muramatsu, N., & Akiyama, H. (2011). Japan: Super-aging society preparing for the future. *The Gerontologist*, 51(4), 425-432. <https://doi.org/10.1093/geront/gnr067>

Nakamura, Y. (2020). The role of technology in supporting older workforce participation. *Technology and Aging*, 15(2), 112-129.

Planning Department. (2021, October). *TOWARDS A PLANNING VISION AND STRATEGY TRANSCENDING 2030. 2030+ Booklet*. https://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/hk2030plus/document/2030+_booklet.pdf

Rating and Valuation Department. (2024). *Hong Kong Property Review 2024*. Retrieved from <https://www.rvd.gov.hk/tc/publications/hkpr.html>

Tanaka, K., & Johnson, N.E. (2018). Flexible work arrangements in Japan: Extending the benefits to elderly workers. *Human Resource Management Review*, 28(4), 530-541.

民主思路理事會

召集人：	湯家驊			
聯席召集人 (國際)：	龍家麟			
聯席召集人 (研究)：	潘學智			
聯席召集人 (內務及地區事務)：	黃穎灝			
理事 (筆劃序)：	朱柏陵	朴完基	陳之望	陳進雄
	麥慶歡	黃志雄		

關於民主思路

民主思路是一個具使命感和目標為本的智庫，我們期望在一國兩制、港人治港、高度自治的大原則下，爭取民主發展的最大空間。我們相信民主發展需以溫和的態度來進行互信的溝通。為此，民主思路創立一個平台，目標為：

- 以進取的方式，推動溫和路線，在社會開拓新的政治空間；
- 設定議題，建立有系統的論述；
- 透過研究、對話、互動，與各持份者共同確立特區政治、社會、經濟、文化的新思維。
- 透過舉辦不同的活動和計劃，例如香港政治及行政學苑，培養新一代的政治領袖和公共政策制定者。

查詢：	蔡淑汶 (總經理)
地址：	香港灣仔軒尼詩道 19-21 號金鐘商業大廈 3 樓
電話：	2509 3131
傳真：	2509 3130
網址：	www.pathofdemocracy.hk