觀塘區市區更新地區願景研究計劃
Kwun Tong Urban Renewal District Aspirations Study

THE UNIVERSITY OF HONG KONG 香港大學
faculty of architecture 建築學院
Community Project Workshop 社區項目工作坊

觀塘區議會
Kwun Tong District Council

THE UNIVERSITY OF HONG KONG 香港大學
faculty of architecture 建築學院
Community Project Workshop 社區項目工作坊

貫通城市脈絡
促進新舊交替

目錄

1) 前言
- 1.1 背景
- 1.2 研究目的
- 1.3 研究範圍
- 1.4 研究方法

2) 基線調查
- 2.1 觀塘區歷史
- 2.2 啟德規劃的啟示
- 2.3 土地用途
- 2.4 交通
- 2.5 經濟
- 2.6 社會特徵
- 2.7 觀塘區歷史文化遺產保育
- 2.8 樓宇狀況
- 2.9 社區問卷調查
- 2.10 社區工作坊報告

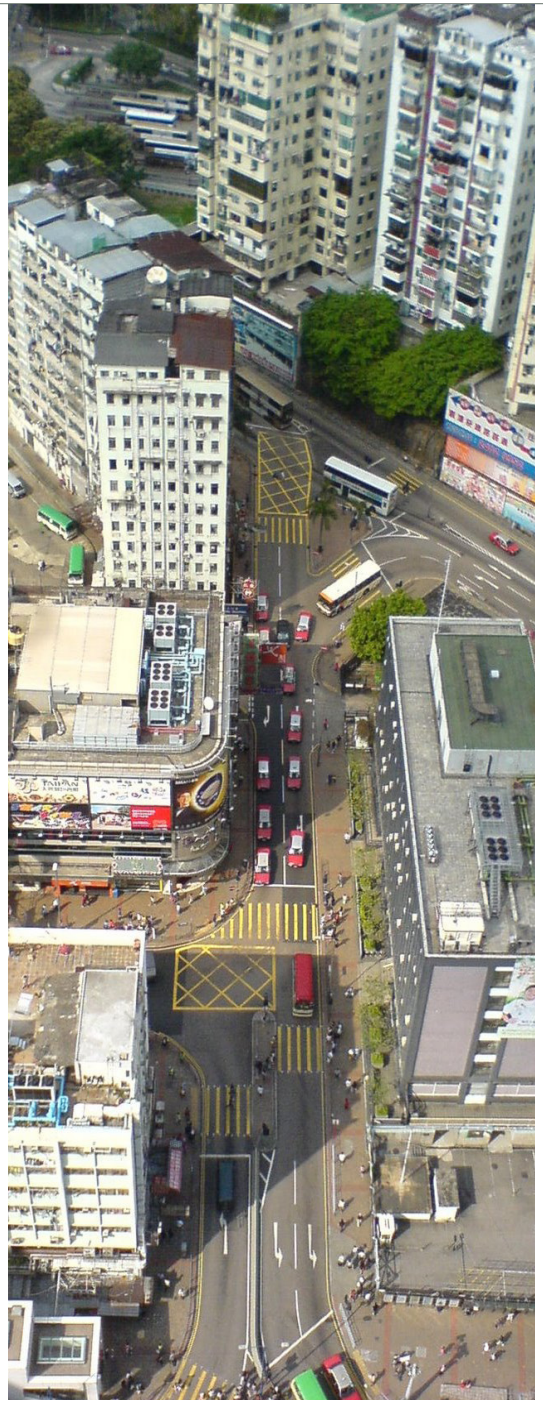
3) 市區更生議題 – 優劣危機分析
- 3.1 優
- 3.2 劣
- 3.3 機
- 3.4 危

4) 未來發展願景 及 建議
- 4.1 連繫觀塘市中心與民居
- 4.2 安達臣道扶手電梯系統
- 4.3 連接新舊城市核心
- 4.4 觀塘海濱文娛區
- 4.5 觀塘明渠區活化
- 4.6 開源道活化
- 4.7 觀塘-啟德新連接
- 4.8 海濱道公園
- 4.9 勵業街
- 4.10 觀塘公眾貨物裝卸區

5) 總結

附件

附件一 觀塘區街頭市民意向調查問卷及結果
附件二 觀塘區網上市民意向調查問卷及結果
附件三 訪問香港觀塘工商業聯合會韋子邦先生
附件四 觀塘區經濟活動調查
附件五 社區工作坊海報



1. 前言

1.1 背景
1.2 研究目的
1.3 研究範圍
1.4 研究方法

1.1 背景

香港雖為一個細小的都市，但不同區域因發展步伐、地理條件、經濟及社會特質及本土文化特色不同而對市區更新有着不同的需求和願景。為期兩年的《市區重建策略》檢討現已踏入建立共識階段，為使檢討過程更全面及更深入了解不同區域對市區更新的訴求，發展局希望透過市區更新地區願景研究計劃，有系統地協助市區重建局九個行動區內的七個區議會轄區傳達當區居民的意願。

為配合上述有關市區重建局《市區重建策略》檢討的公眾諮詢，觀塘區議會委託香港大學建築學院社區項目工作坊，為觀塘區進行市區更新地區願景研究，以反映觀塘區市區更新的具體意願，供政府、市建局、及有關機構未來在地區進行市區更新工作時參考。

觀塘為香港首個衛星城市，它的發展除了令市區擠逼的居住環境得以舒緩外，亦帶來更多工業用地以配合經濟發展的需求。觀塘區市區老化的問題一直備受關注--公共屋邨如牛頭角邨、藍田邨、秀茂坪邨等均相繼重建;香港歷來最大型的重建項目--觀塘市中心重建計劃正進行得如火如荼;海旁的工業用地轉形為商貿區，令不少舊工廠大廈重建為寫字樓、商場、酒店等。面對區內的各種的新建設，市區更新應以怎樣的型式進行，才能令觀塘區居民的環境和生活質素得到改善，並有助社會及經濟發展？

本研究着重探討如何透過市區更新的四大「策略」(4R)，分別是重建發展(Redevelopment)、樓宇復修(Rehabilitation)、文物保育(Preservation)及舊區活化(Revitalization)，從而改善居住環境、社會、經濟和市民的的生活質素。在四大「策略」中，重建發展是最為人所熟悉的市區更新模式，此舉雖能有效地重整區內的基本建設及改善社區環境，但同時亦會破壞原有的社區網絡和城市肌理。近年樓宇保養維修及管理的意識不斷提高，除了令樓宇的可使用年期延長，減緩重建發展的迫切性，亦令原有的市區面貌得以保護及改善，更重要的是對居民的影響較少。可是當樓宇過於殘破，復修未必能夠維持合理的成本效益去改善居民的生活質素。因此，不同地區對重建及樓宇復修的需求各異，然而要在兩者之間取得合理的平衡，需考慮多方面的因素如樓宇失修程度、重建對地區造成的社會及經濟影響及周邊發展的配合等。本研究會透過基線調查以及公眾參與，找出觀塘區對市區更新的願景及執行上的建議。與此同時，本研究亦特別關注觀塘海濱使用率偏低以及工業區轉型的情況，希望藉着區議會諮詢及公眾參與活動，建立一系列的活化計劃建議。

1.1 背景

重建發展(Redevelopment)

主要針對居住環境惡劣的殘破舊樓，透過重新規劃改善重建社區的環境，增設令社會受惠的設施，提升居住質素。

圖1.1.1 APM是觀塘區其中一個大型重建項目

樓宇復修 (Rehabilitation)

旨在未雨綢繆，促進樓宇的保養維修，防止建築物老化，或減低老化情況，延長樓宇壽命。

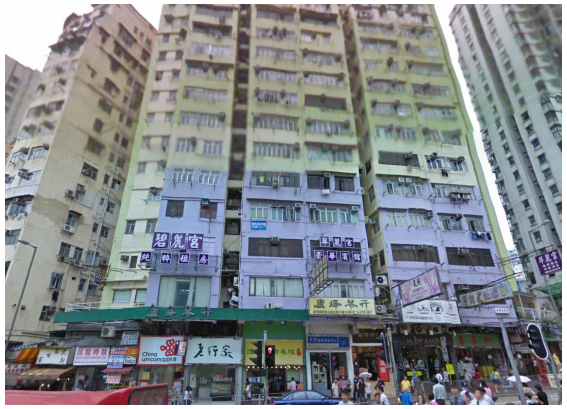


圖1.1.2 物華街樓宇復修項目

文物保育 (Preservation)

透過文物保育去保存市區中具有建築、文化及歷史價值的建築物。

圖1.1.3 前皇家空軍基地

舊區活化 (Revitalisation)

改善舊區的經濟和環境狀況，令項目重新融入市區發展。

圖1.1.4 活化計劃改善休憩空間狀況

1.2 研究目的

從環境、經濟、社會和文化角度，了解觀塘區不同的社區資產和特色，和持份者對市區更新的願景和實行的具體建議。是次研究亦會為觀塘區的更新策略要點提供發展概念方案，啓發發展意向，為將來觀塘區更詳盡的更新研究作起步，透過重建、復修、保育、和活化方式，改善區內的環境和生活質素。

1.3 研究範圍

研究範圍以2007區議會選舉觀塘區選區為界線。由於涵蓋範圍廣泛，和各分區乃根據地理和發展的特質，有不同的特性及背景，因此本研究主要集中關注舊區及其連接的地帶，作全面的參考。

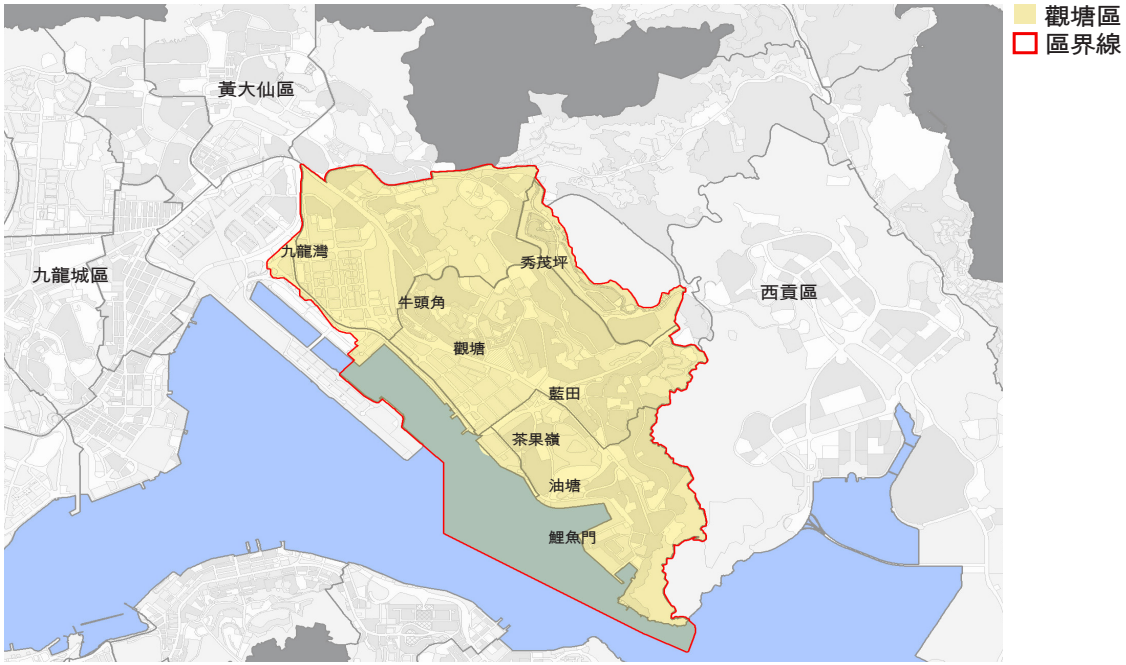


圖1.1.5 區域概覽

1.4 研究方法

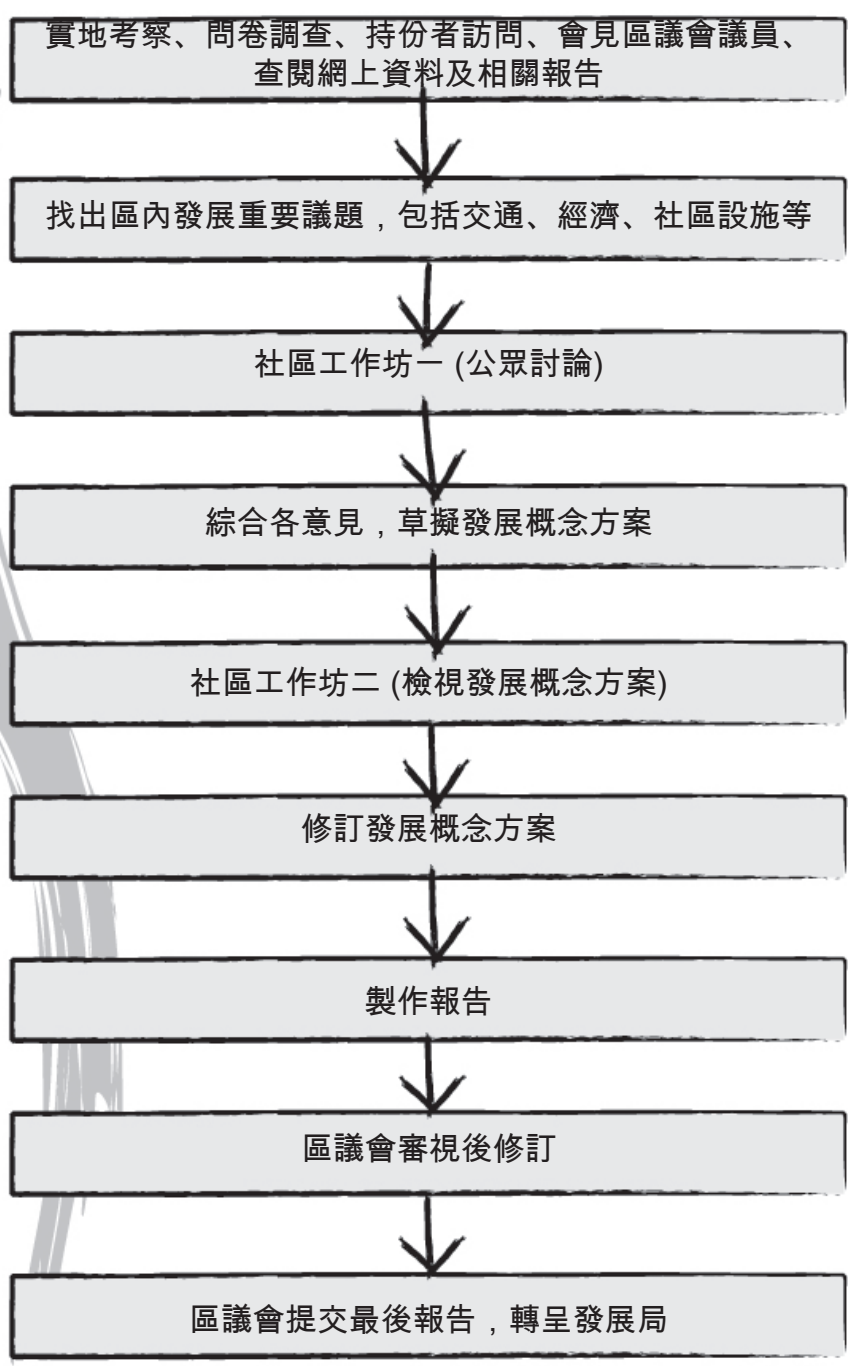
此研究分三個階段進行：

<u>階段一：現況評估</u>
透過參考近期人口、社會、經濟報告、規劃研究、實地考察、區議會諮詢、及訪問有關人士，深入了解區內各方面的背景資料。現況評估包括：

- 經濟 – 經濟活動種類、分佈、性質
- 社會 – 人口特徵、居住狀況、地方特色、非物質文化遺產
- 交通 – 主要幹道、鐵路、交通狀況、未來相關工程
- 樓宇狀況 – 樓齡、用途、發展潛力
- 歷史文物 – 已評級歷史建築、法定古蹟、具保育價值的地方及建築
- 規劃背景 – 土地用途、規劃申請

<u>階段二：識別和綜合市區更新議題</u>
為收集不同層面的公眾的意見，社區項目工作坊於2009年12月以街頭和互聯網形式作問卷調查（附件一及二），了解觀塘區內的社區特色和需要，並初步確立有關市區更新議題及策略要點。社區項目工作坊更在2010年2月6日於市建局觀塘資源中心舉辦第一次的社區工作坊，邀請公眾參與討論及提出有關市區更新的願景和建議。

<u>階段三：制定發展概念方案</u>
社區項目工作坊的成員根據區議會諮詢、持份者訪問、問卷調查及社區工作坊所收集的意見草擬發展概念方案。方案草圖於2010年2月24日觀塘區議會社區建設、規劃及發展委員會的會議中滙報，讓議員就方案草圖作檢討及提出改善建議。社區項目工作坊在2010年3月8日於觀塘民政事務處3樓會議室舉辦第二次社區工作坊，向公眾展示及簡介發展概念方案，並聽取意見。社區項目工作坊在歸納公眾意見後，製作報告，經區議會審視後修訂，向區議會提交最後報告，轉呈發展局。



2. 基線調查

2.1 地區簡史
2.2 啟德發展計劃對觀塘區市區更新的啟示
2.3 土地用途
2.4 交通
2.5 經濟
2.6 社會特徵
2.7 觀塘區歷史文化遺產保育
2.8 樓宇狀況
2.9 社區問卷調查
2.10 社區工作坊報告

2.1 地區簡史

觀塘區位於九龍東面，東以飛鵝山為界，南至鯉魚門，西接啟德，北以黃大仙區為界。面積約一千一百三十公頃，當中包括九龍灣、牛頭角、觀塘、順利、秀茂坪、茶果嶺、藍田、油塘、鯉魚門等地區。有關觀塘區的記載最早可上溯至宋代，當時觀塘亦稱作為官塘。此名的得來是因觀塘一帶都是是一個曬鹽的地方，一塊一塊的鹽田由官府打理，因此此地稱作官塘。1953年香港政府才改稱為觀塘，而觀塘亦是整個行政分區的名字。

戰後香港經濟發展迅速，尤以工業發展為最可觀。1950年代政府亦積極尋找新發展用地，經研究後觀塘被認為適合進行填海以發展工業。觀塘的填海工程分三期進行，歷時四年。填海部分為現今觀塘道以南一帶。1960年政府開始發展衛星城市，觀塘成為香港最早的衛星城市計劃的其中之一個試點。整個觀塘南部被規劃成工業區，而政府為配合工業區的發展，在觀塘大量興建公共房屋。隨著觀塘的工業發展迅速，人口不斷增加，政府決定在觀塘建立一個商業區作為工業市鎮的中心，以服務整個東九龍，這個市鎮中心即是今天的裕民坊。

但踏入九十年代，工業尤其製造業已是夕陽行業，觀塘的工廠大廈出現大量空置，較近觀塘地鐵站一帶的工廠大廈開始改建成商業大廈或貨倉。城市規劃委員會於2001年修訂有關的分區計劃大綱，把區內的工業用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地。這意味着觀塘南將會繼步改變，商業活動亦將成為觀塘區新的經濟命脈。

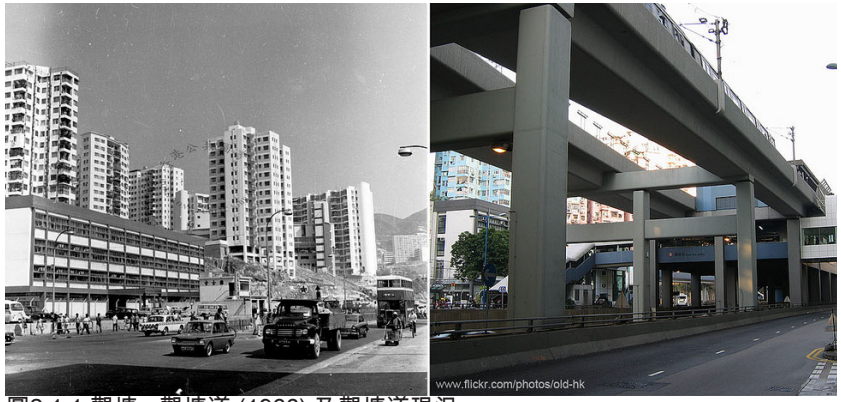


圖2.1.1 觀塘 - 觀塘道 (1966) 及觀塘道現況

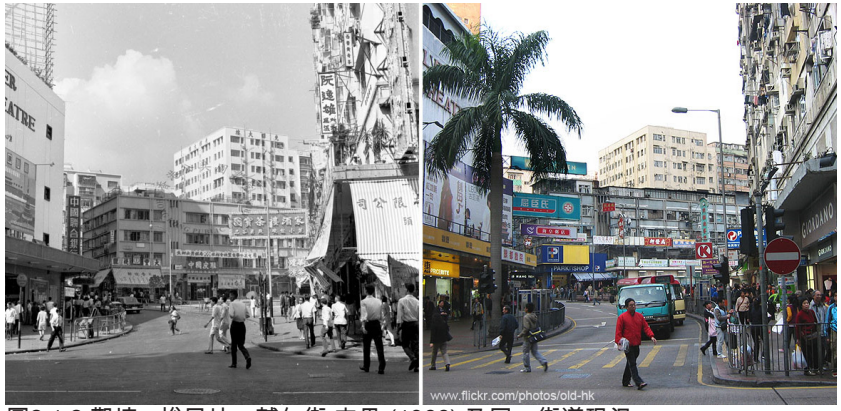


圖2.1.2 觀塘 - 裕民坊、輔仁街 交界 (1966) 及同一街道現況

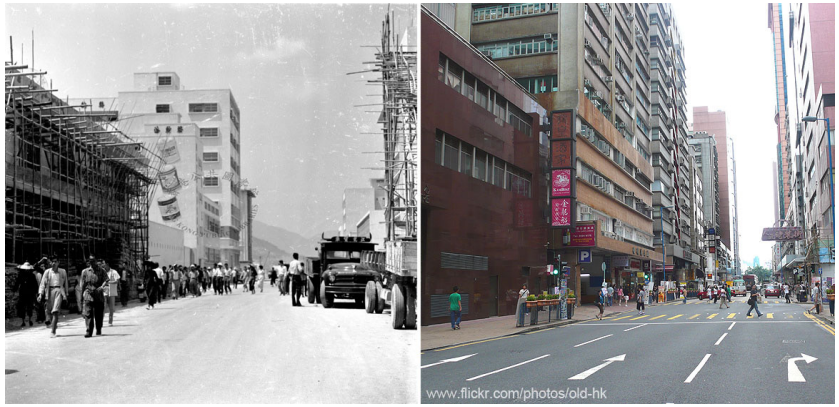


圖2.1.3 觀塘 - 開源道 (1960) 及開源道現況

2.2 啟德發展計劃對觀塘區市區更新的啟示

啟德發展計劃

啟德發展計劃是東南九龍最大規模的發展項目，它的發展將會對鄰近的觀塘區帶來莫大的轉變。啟德發展計劃對觀塘區市區更新有各種的啟示，包括將為臨岸的觀塘商貿區帶來活化和重建的契機，造就經濟發展。此外計劃的實行可改善海濱土地使用不協調的狀況，以及藉此改善觀塘市中心與其山上的住宅區的連接，讓更多市民能方便地到達及使用海濱設施。

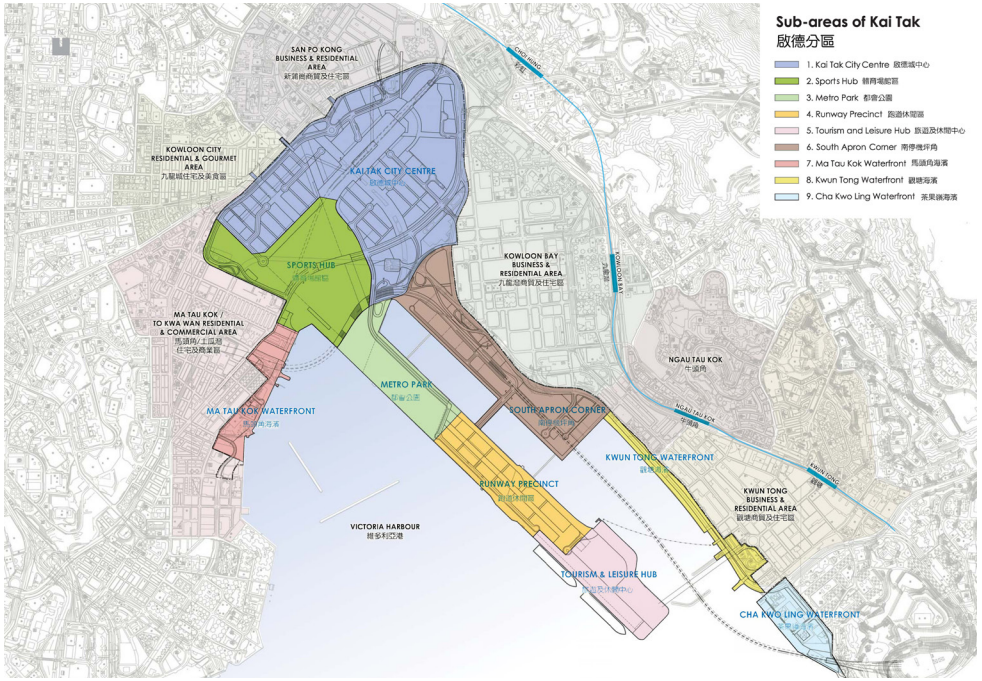


圖2.1.4 啟德分區大綱及其連接地區（啟德規劃檢討-經修訂的初步發展大綱圖報告書，2006）

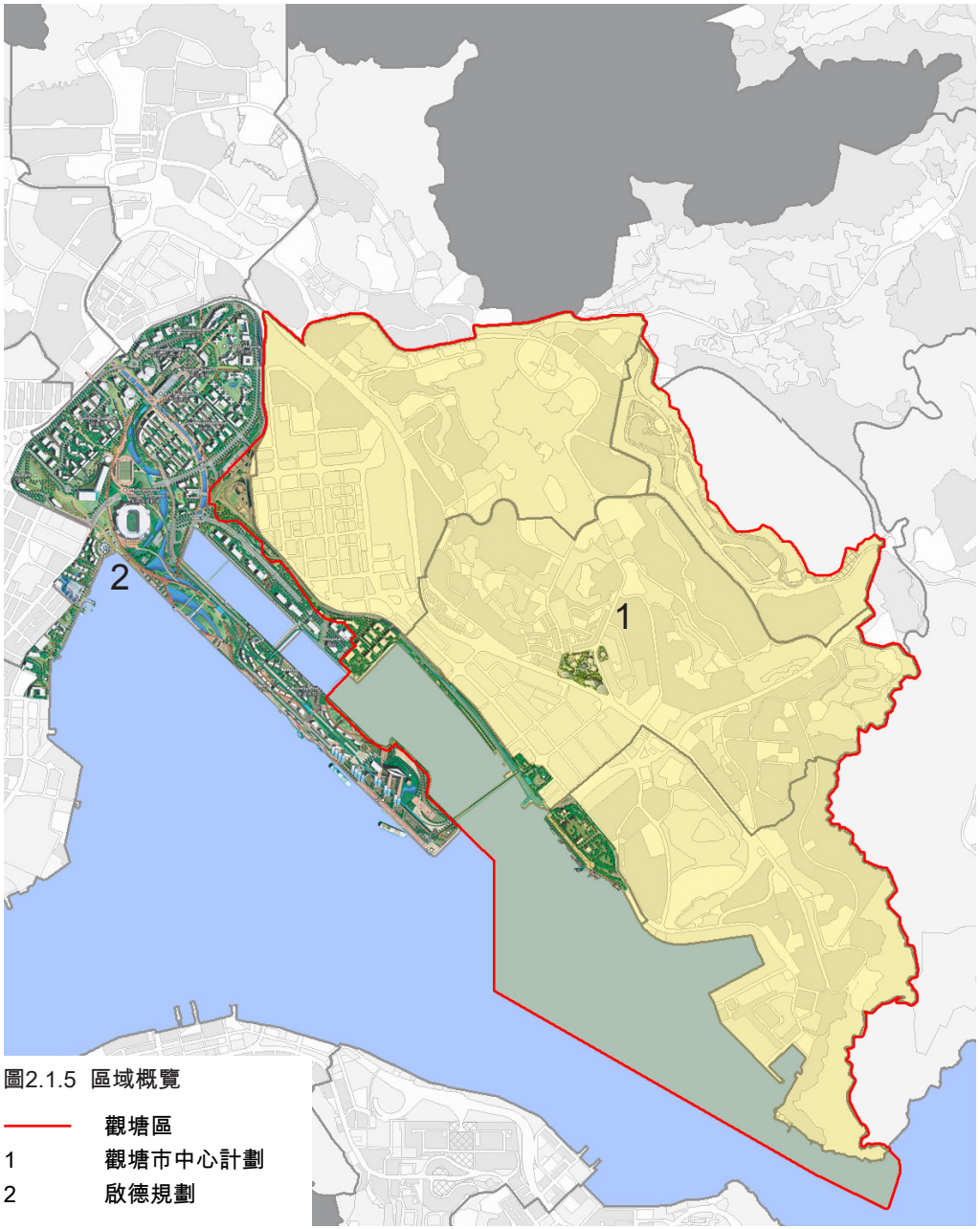


圖2.1.5 區域概覽

———	觀塘區
1	觀塘市中心計劃
2	啟德規劃

2.2 啟德發展計劃對觀塘區市區更新的啟示(續)

促進商貿區活化和更生

啟德發展計劃擬於南部停機坪發展多項商業和政府、機構和社區用地（包括7公頃的醫院設施用地），建議除了有助作為九龍灣和觀塘舊工業區的緩衝，更能吸引商業發展，促進舊工業區的活化和重建發展。計劃亦擬於跑道南部發展成旅遊和休閒中心，興建郵輪碼頭、酒店、零售等旅遊設施，將有助推動觀塘區旅遊及相關行業的發展。

改善海濱不協調的土地用途

啟德發展計劃建議於觀塘海旁興建5.4公里長的連貫海濱長廊。該計劃將同時改善現時位於觀塘海旁不協調的土地用途，當中包括觀塘及茶果嶺的公眾貨物裝卸區。政府已將位於觀塘海濱道的一幅未批租的貨物裝卸區用地(面積約為23,000平方米)，透過土地重整，騰出空地作為觀塘海濱長廊首段發展之用。政府更建議在2011年關閉觀塘公眾貨物裝卸區，以便騰出地方進行海濱的發展項目，並着緊研究其他公眾貨物裝卸區的空置率狀況，以便安置受影響的經營者。

就觀塘海濱長廊的設計方面，土木工程拓展署和觀塘區議會地區設施管理委員會於2008年擔手合作，為觀塘海濱各分段定下不同的種用途，當中包括建議於南端近主入口處興建廣場，利用兩面臨海和接近人流的優勢，定立具特色的塔式地標，並用作多用途活動空間。計劃亦擬將海濱長廊的中段部分設置表演及活動區，提供適合各類型的小型戶外文娛表演活動的場地。計劃另有建議沿海濱廊的長背面入口，興建健身及兒童遊樂設施，配以綠化園景、草坪及涼棚，綠化海旁環境。

圖2.2.1 觀塘海濱長廊（首段）發展（參考啟德規劃檢討-經修訂的初步發展大綱圖報告書, 2006）

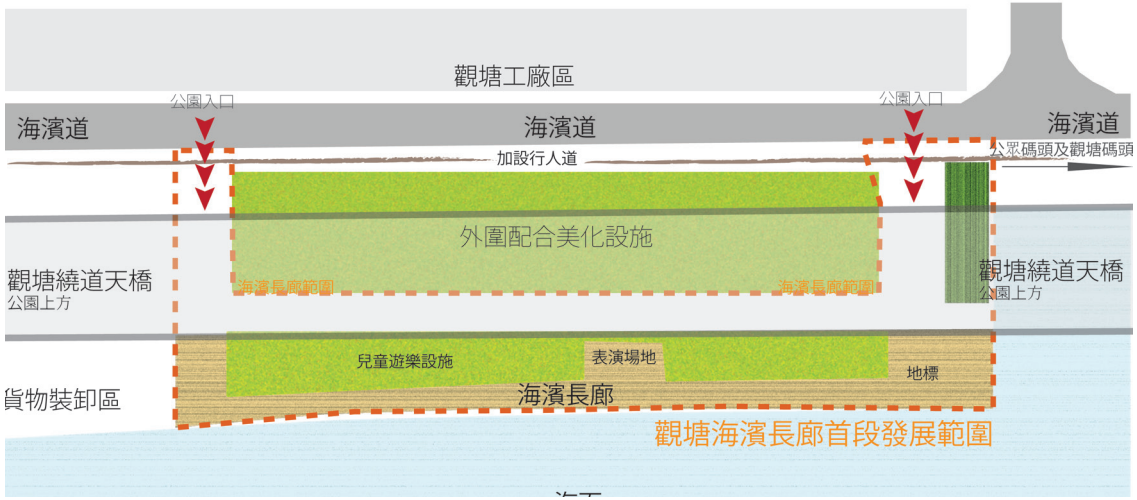


圖2.2.2 觀塘海濱長廊（首段）發展（參考啟德規劃檢討-經修訂的初步發展大綱圖報告書, 2006）

2.2 啟德發展計劃對觀塘區市區更新的啟示(續)

啟德規劃方案中亦擬在已荒廢的茶果嶺高嶺土礦場設置垃圾轉運站，以應付日後啟德及鄰近地區發展所帶來的人口增長。該計劃將對觀塘海濱的連貫性做成一定障礙。環境保護署在2007年5月曾就此計劃諮詢觀塘區議會，並多次與麗港城及茶果嶺村居民會面。居民普遍擔憂廢物轉運站會對區內環境、衛生、交通等方面帶來不良影響。

此外，經修訂的初步發展大綱圖報告中提及到以天橋接駁觀塘和啟德跑道末端的跑道公園（見圖2.2.3）。部分區議員表示希望落實此方案，令觀塘區的居民能更方便地享用啓德發展的多項體育及旅遊設施。

圖 2.2.3 啟德規劃連接觀塘海濱的交通配套

單軌鐵路及車站可能使用專區

單車徑

海濱長廊首段

2.2 啟德發展計劃對觀塘區市區更新的啟示(續)

啟德發展計劃的交通配套

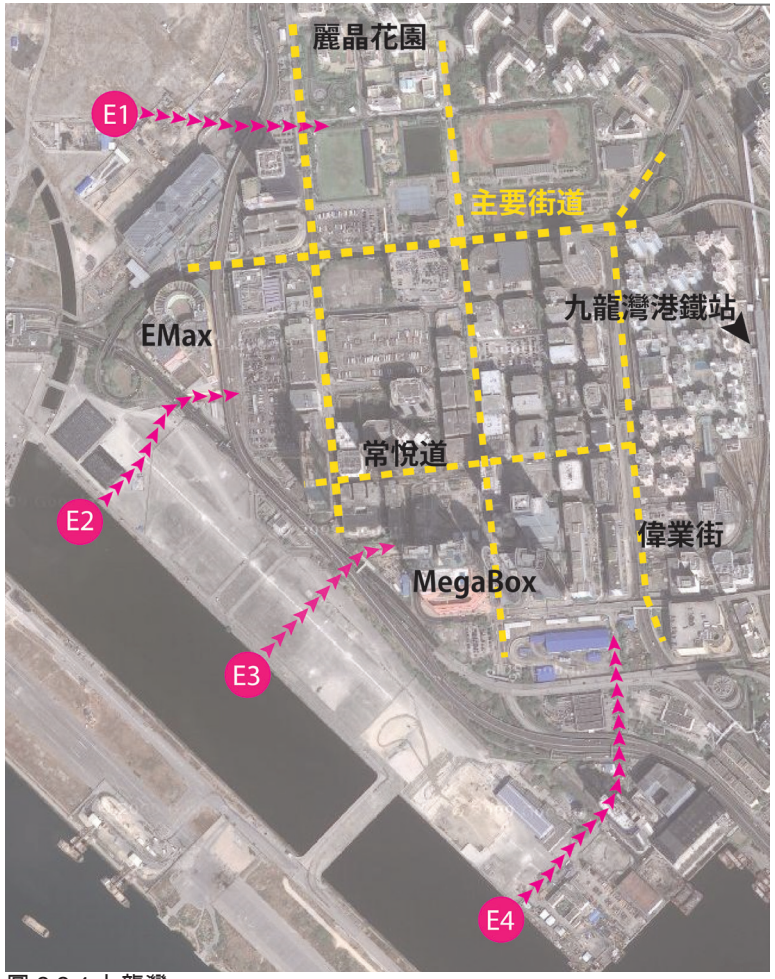


圖 2.2.4 九龍灣

E1： 建議改善於啟東道、啟華街和啟信道之間的行人環境，並連接位於未來啟德市中心的公屋發展
E2： 建議興建地下隧道通往啟福道（近國際展貿中心）
E3： 建議延伸/蓋建現時位於啟福道的行人天橋，以連接至九龍灣一帶的地方
E4： 建議改善祥業街和啟德之間的行人環境

（圖片資料：啟德規劃檢討-經修訂的初步發展大綱圖報告書）

圖 2.2.5 觀塘

F1： 建議加強海濱道的行人環境
F2： 建議以天橋連接啓德跑道末端與觀塘海旁，提供行人和行車（包括單軌列車）通道
F3： 建議跑道和觀塘海旁提供遊船服務

2.3 土地用途

整體而言，觀塘道以南主要為商貿區，以北主要為住宅用地。 觀塘區大約有54%的人口居住在公共房屋、13%居住於居者有其屋（居屋）屋苑、及4%私人參建的居屋屋苑；其餘則住在私人樓宇。近年隨着公共屋邨重建計劃逐一落成，很多較舊的公共屋邨都被新型屋苑取代，為觀塘區的市容換上新面貌。

- 住宅
- 政府，機構或社區
- 商業
- 其他指定用途

圖2.3.1 土地用途

2.3 土地用途

因工業遷移，觀塘區的工業日漸式微。工廠的空置情況變得普遍。工業區內的大廈陸續被更改用途，商業用途的樓宇持續增加。

觀塘舊工業區主要坐落於九龍灣、觀塘、及油塘一帶。近年來因工業轉型，很多工廠都把生產線及廠房向國內遷移，因此空置的工業大廈單位都陸續改為寫字樓用途。在2001年1月及10月，城市規劃委員會(城規會)已修訂有關的分區計劃大綱圖，把區內的工業用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，目的是使現有工業樓宇及工業辦公室（下稱「工辦樓宇」）的使用享有最大彈性，而興建新樓宇以作商業及非污染工業用途時亦可有最大的靈活性。

「其他指定用途」註明「商貿」地帶促進了區內的工業大廈的重建，特別是觀塘道有較多不同的商業／辦公室發展項目如創紀之城。另外，酒店的規劃申請亦見增長,至今一共有12個酒店規劃申請獲城規會批准。

圖 2.3.2 改變土地用途申請

2.3 土地用途

大部分樓齡較高的樓宇集中在觀塘市中心及其周邊地帶。其中為數不少的工廠大廈樓齡亦已達40年，部分已接近其設計樓齡期限。

圖2.3.3 區內不同樓齡的樓宇分佈

2.4 交通

陸路交通

陸路交通方面，觀塘區交通四通八達，道路網連接區內至港九各區，是很多公共交通工具的交滙處。由於觀塘區交通十分繁忙，交通擠塞情況十分常見。觀塘區有兩條幹線交滙，分別為二號和七號幹線，所經幹道包括觀塘道、啟福道、觀塘繞道及將軍澳道。而區內分支道路如偉業街、開源道及鴻圖道行車流量亦相當之高，是公共交通工具及貨車主要通道。

觀塘小巴路線繁多，市中心更超過20條，為區內帶來方便同時亦是交通擠塞的原因之一。除了小巴，觀塘區巴士線亦相當多，區內有幾個公共交通交滙處如藍田及坪石公共交通交滙處等，提供接駁區內外的主要陸路運輸。不過部分居民亦投訴從山上連接到市中心的公共交通班次不足，十分不便。

鐵路網絡

觀塘區內有5個港鐵站，由西至東南的走線包括九龍灣、牛頭角、觀塘、藍田及油塘。5個港鐵站之中，牛頭角和油塘站跟海濱的距離較近。

2.4.1

2.4.2

圖2.4.1 觀塘道是區內主要幹道之一
圖2.4.2 觀塘市中心到處可見來往各區的小巴

2.4 交通 (續)

行人道路

觀塘區人口眾多，行人流量相當高，但由於社區發展較早，很多街道設計未能配合人口增長，引致行人路擠迫及人車爭路的問題。以瑞和街為例，由於鄰近街市，人流十分多，商販攤檔伸延使行人路收窄，尤其是樓宇之間的行人通道；貨車上落貨加上濕滑的路面對行人帶來不便及構成危險。

道路設計方面，很多主要道路都缺乏完善的行人過路設施，主要道路如偉業街燈位之間相距甚遠，四周是工業區和沙塵滾滾的馬路，行人環境非常不理想。區內雖然有天橋及隧道輔助行人橫過主要道路，但設計鮮有顧及老弱與傷殘人士，未能惠及各階層。另外如開源道對開的迴旋處行人過路處沒有交通燈設施，沒有清晰的指示，行人不時要冒險橫越馬路，這些都是需要改善的地方。

2.4.3	2.4.4
2.4.5	2.4.6
2.4.7	2.4.8

圖2.4.3 瑞和街街市行人路擠迫
圖2.4.4 瑞和街街市橫街內水洩不通
圖2.4.5 小巴站設在繁忙的行人路
圖2.4.6 街市兩旁的貨物及上落貨的車輛會為行人(尤其長者)構成危險
圖2.4.7 工業區行人道有少量綠化，但對改善行人環境欠佳的問題作用不大
圖2.4.8 開源道上落班時間人流很多

2.4 交通 (續)

連接性方面，從九龍灣港鐵站到海濱距離很遠，不但要穿過工業區，所經過的道路常有很多重型汽車經過，並要上落天橋穿越高架公路，行人環境並不理想，巴士站與海濱亦有一段距離。九龍灣一段海旁的吸引力並不足夠，九龍灣體育館和常悅道之間現有連貫的休憩場，但不能連接觀塘海旁。

牛頭角港鐵站相比其他觀塘區內的鐵路站跟海濱距離最近，不過行人環境也是不太理想，跟九龍灣一樣要經行人隧道，穿過工業區及上落貨繁忙的街道如偉業街和勵業街才能到達海旁。現時海濱位置設有海濱道公園作休憩用途，不過使用者多是附近工作的員工，區內居民使用率並不高。

觀塘段的海濱現在是局部開放給市民使用，由觀塘碼頭往西街都可以見到市民垂釣及散步。不過這段海濱質素並不理想，一方面欠缺綠化，沒有園景設計；此外亦面對觀塘繞道，景觀及視線均被阻擋，而且附近有駕駛學院，加上現時觀塘公眾貨物起卸區仍然在運在，要轉為休憩用途仍需一段時間。

觀塘區議會以開放海濱供公眾享用為願景，以分段形式先將其中一段約50米的海旁建成公園，期望將來可以把公園範圍伸延至整個海岸線。

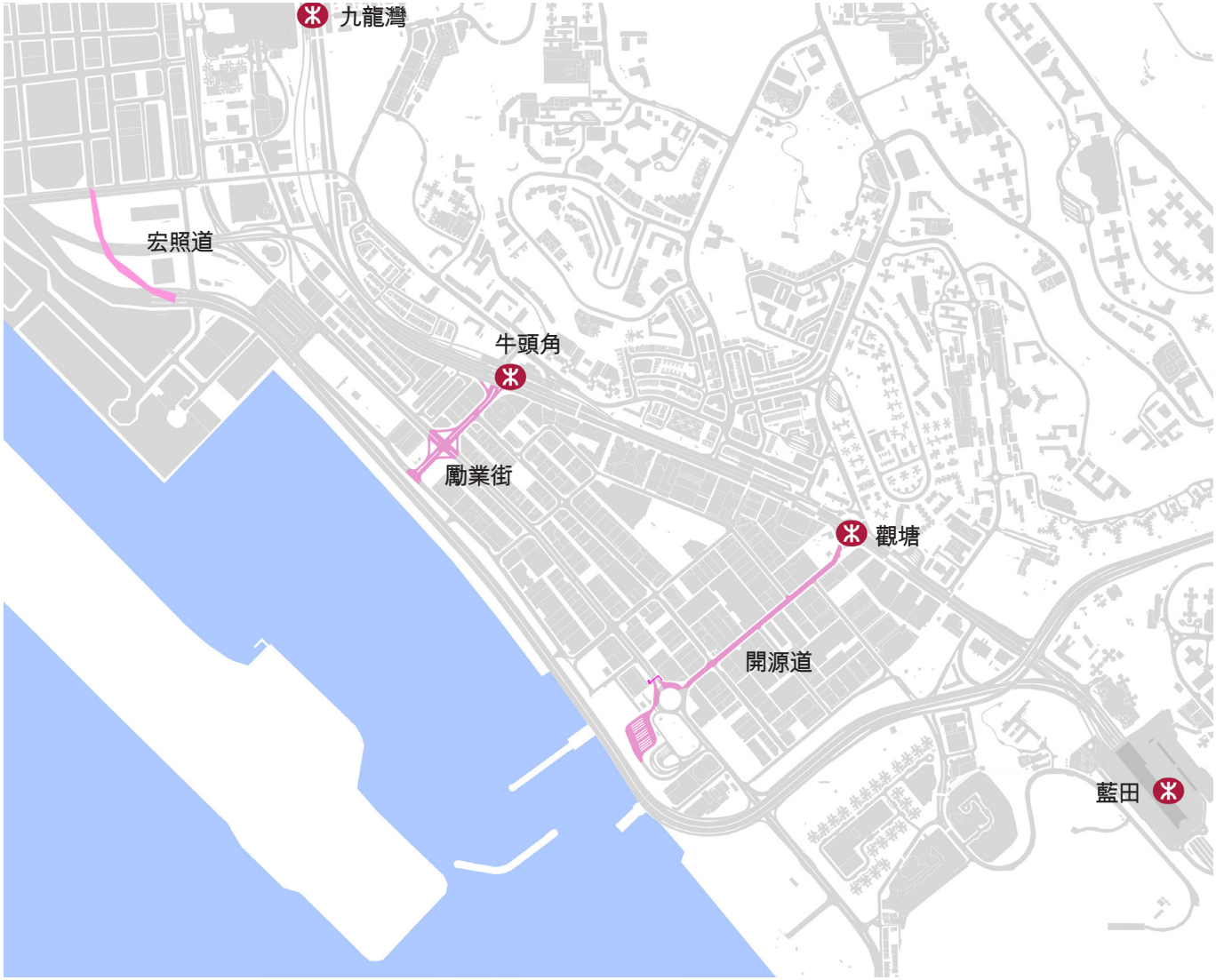


圖2.4.9 觀塘市中心及海旁之連接

2.4 交通 (續)

水上交通

觀塘區有三線渡輪服務，分別來往觀塘至北角、觀塘至西灣河、以及鯉漁門至西灣河。由於觀塘碼頭位置遠離市中心，前往碼頭要穿過工業區，減少市民前往乘搭的意欲；而區內亦有相當便捷的鐵路及陸路運輸系統，故渡輪乘客量不多。

圖2.4.10 觀塘碼頭有前往西灣河的渡輪服務

圖2.4.11 觀塘碼頭公眾碼頭現況

2.5 經濟

1950年代起，香港經濟迅速發展，為應付當時對工業用地的需求，政府於1956至1959年期間於觀塘南部進行填海工程，範圍主要包括現時觀塘道、創業街、海濱道及駿業街一帶，為該區帶來不少新的土地興建工廠大廈，亦因為這個原因，在觀塘區發展的初期，區內的經濟活動以工業為主導。隨後政府亦陸續於九龍灣及茶果嶺等地進行填海工程，進一步擴大工業用地的空間。

觀塘工業區曾經為香港最大規模的工業基地。於1970年代發展高峰期間，各類型的工廠如製衣、電子、塑膠、日用品等紛紛湧現，鄰近多處的公共屋邨亦為工業區帶來勞動力人口，為香港工業發展的黃金時期寫下光輝的一頁。然而隨著內地經濟開放，低廉的地價和工資吸引不少工廠將部份或全部工序北移到珠三角等地，漸漸削弱了觀塘工業區在香港經濟所擔當的重要角色。

雖然工業式微，觀塘區的工廠大廈卻不至於十室九空。業主除了將單位改成寫字樓或貨倉用途外，相對低廉的租金亦吸引不少創意工業和特色商舖進駐。近十年間工業區的變化甚大，特別是位於觀塘和九龍灣的工廠大廈，重建或更改用途的個案數字漸見上升。

於2001年，城市規劃委員會更修訂有關的分區計劃大綱圖，把區內的工業用地改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，顯示該地段未來的發展方向主要為商業用途，此舉亦令現存的工業和工辦樓宇的使用變得更具彈性。

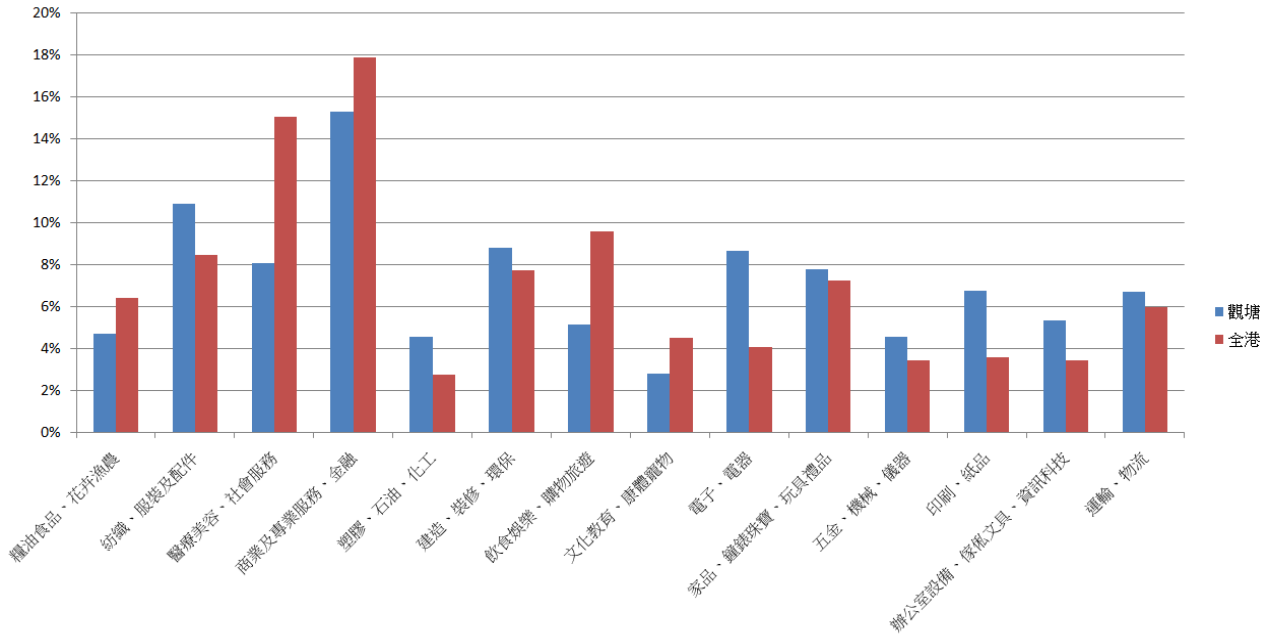


表2.01 觀塘區與全港公司類別比較

2.5 經濟 (續)

觀塘區的經濟活動十分多元化。根據黃頁的網上搜尋所得（見表2.01）,與“商業及專業服務、金融”相關的公司最多，約佔15%。另外值得留意的是，屬於 「電子、電器」和「印刷、紙品」的公司所佔的百分點比全港的數字分別高出114%和89%，反映此兩類的經濟活動在觀塘區相對其他區域較為活躍。有關全港及觀塘區公司的詳細分類重請參考附件3。

觀塘工業區主要分佈於觀塘道以南、臨岸一帶的填海部份。此外， 位於油塘的工業地段亦是區內另一工業重地。然而各區的工業地帶有不同的特質，例如九龍灣有較多大型的工業中心；觀塘的則多為小型、單棟式的工廠大廈（如偉業街、巧明街一帶）；油塘的工業多涉及高污染性質物料，如廢鐵回收、混凝土廠、巴士維修廠等等；屬政府所有的魚類統營處觀塘魚類批發市場亦位於工業區內，因此該區的衛生環境惡劣，汽車或貨櫃車停泊在行人路的情況亦屢見不鮮。

圖2.5.1 觀塘工業區

圖2.5.2 九龍灣工業區

圖2.5.3 油塘工業區

2.5 經濟 (續)

總體來說，觀塘區工業大廈的空置率比全港數字為高，當中以私人貨倉的空置率最為嚴重。根據差餉物業估價處的資料顯示，觀塘區私人貨倉的空置率為8.5%，較全港數字2.9%高出193個百分點。另外私人分層工廠大廈空置率為9%，較全港平均數字6.5%高出38個百分點，顯示土地資源未盡其用。

工廈重建及整座改裝

觀塘區工廈重建及整座改裝近年有上升的趨勢，以觀塘道及開源道一帶較為普遍。大部份工廠大廈重建成為寫字樓及商場，近年亦有重建成酒店的例子（如觀塘麗東酒店。）此類重建項目帶動區內的經濟發展，不單提供更多樓面面積作商業發展用途，亦吸引更多人流到區內消費。相信未來觀塘市中心重建和啟德郵輪碼頭兩個發展項目，加上2009年10月發展局所公佈的活化工廈的新措施，會進一步加快觀塘區工廈重建或改裝的步伐。

地區	2008 年底總存量 (m^2)	2008 年底空置量 (m^2)	空置百分率 %
私人分層工廠大廈			
觀塘	3,335,100	299,200	9.0
全港	17,374,000	1,133,900	6.5
私人工貿大廈			
觀塘	230,600	12,400	5.4
全港	616,100	39,800	6.5
私人貨倉			
觀塘	275,600	23,400	8.5
全港	3,418,200	99,300	2.9

表2.02 觀塘區及全港各類工業大廈總存量及空置量（差餉物業估價署，2009）

圖2.5.4 apm（圖片來源：http://www.panoramio.com/photo/855907）

2.5.5	2.5.6	2.5.7
2.5.8		2.5.9

近年較大型的工廈重建及整幢改裝項目

圖2.5.5 宏利金融中心
圖2.5.6 觀塘麗東酒店
圖2.5.7 觀塘麗東酒店
圖2.5.8 駱駝漆中心
（圖片來源：http://www.camelpaint.com/corporate/b5_history.asp）
圖2.5.9 九龍灣宏泰道14號; 擬定改裝成名店潮流倉，銷售包括傢俬、時裝及運動用品、名牌及休閒服裝，以及主題飲食及餐酒類產品等
（圖片及資料來源：http://paper.wenweipo.com/2009/12/09QZ0912090005.htm）

2.6 社會特徵

觀塘區是九龍半島中較舊的區域，根據政府統計處2006年中期人口普查，觀塘區約有58.7萬人，約佔全港人口8.3%。人口密度為52,123(每平方公里內的人口數目)。據統計處的預測，觀塘區人口持續地有輕微增長，到2018年觀塘區約會有64.6萬人口，約佔全港人口8.5%。每年平均變動率為1.1%,比全港同類型數字為高。由此可見，觀塘區人口每年增長的速度比全港快，所佔比重亦張越來越高。

性別比率(男性數目與每千名女性相對的比率)方面，觀塘區的性別比率為921，比全港比率898略高，顯示區內女性比男性雖略多，但差別不算太大，男女比率比全港更為平均。另外觀塘區的少年兒童在人口中所佔比率是12.8%，比全港的13.1%略低。而老年人口比率是15.5%，比全港的11.9%略高。

觀塘區是九龍半島中的舊區，老年人流動性較低，他們多願意留守一直居住的地方，所以此區老年人口比率較高。從人口金字塔上看未來十年，觀塘區將會有更多老年人，因此頂部將會進一步加寬，未來觀塘區將面對一定的人口老化問題，所以作長遠規劃時，需全面照顧老人的需求。老年居民當中，較多居住在公共屋邨。從圖2.6.2可見，老年人和退休人士多居住在坪石、啟業、牛頭角、觀塘區市中心，以及藍田等地方。而這些地方的公共屋邨一般較舊或已於原址重建，如牛頭角下邨、秀茂坪邨、油塘邨、藍田邨、翠屏邨等。

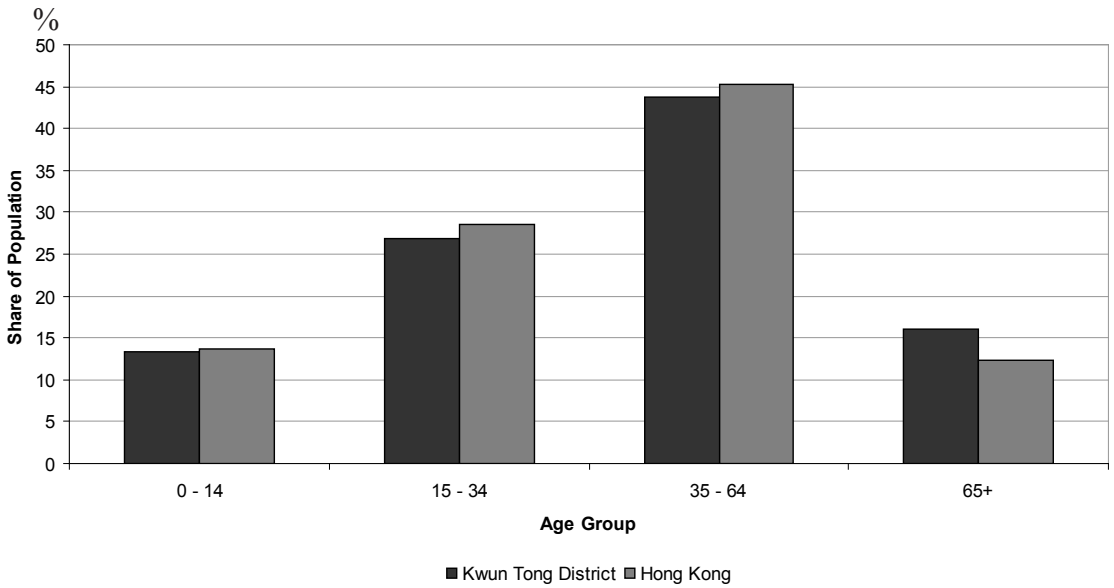


表2.03 觀塘區和全港年齡組別統計圖（政府統計處2006年中期人口普查 ）

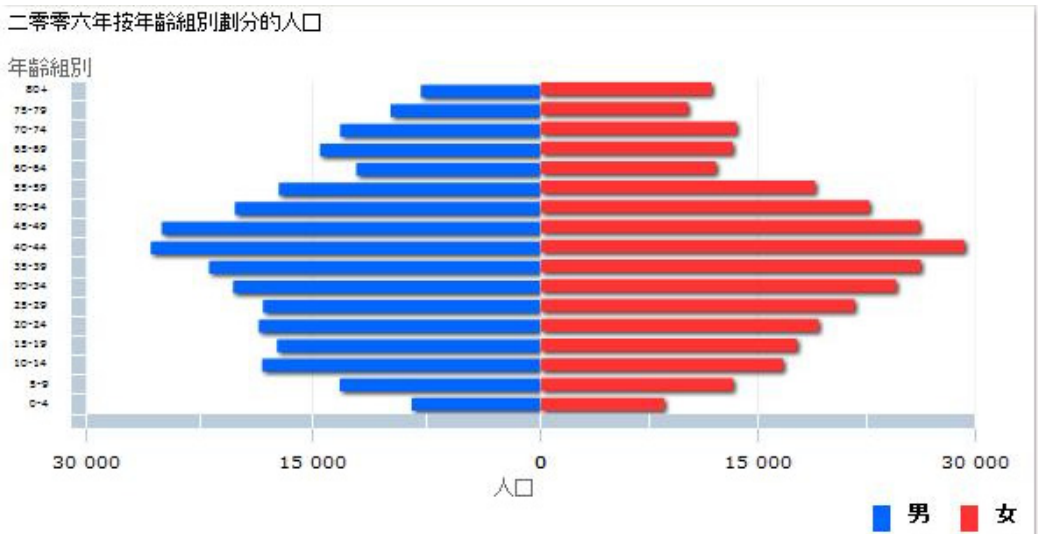


表2.04 年齡按男女組別的人口分佈（政府統計處2006年中期人口普查）

2.6 社會特徵(續)

圖2.6.1 公共屋邨分佈圖

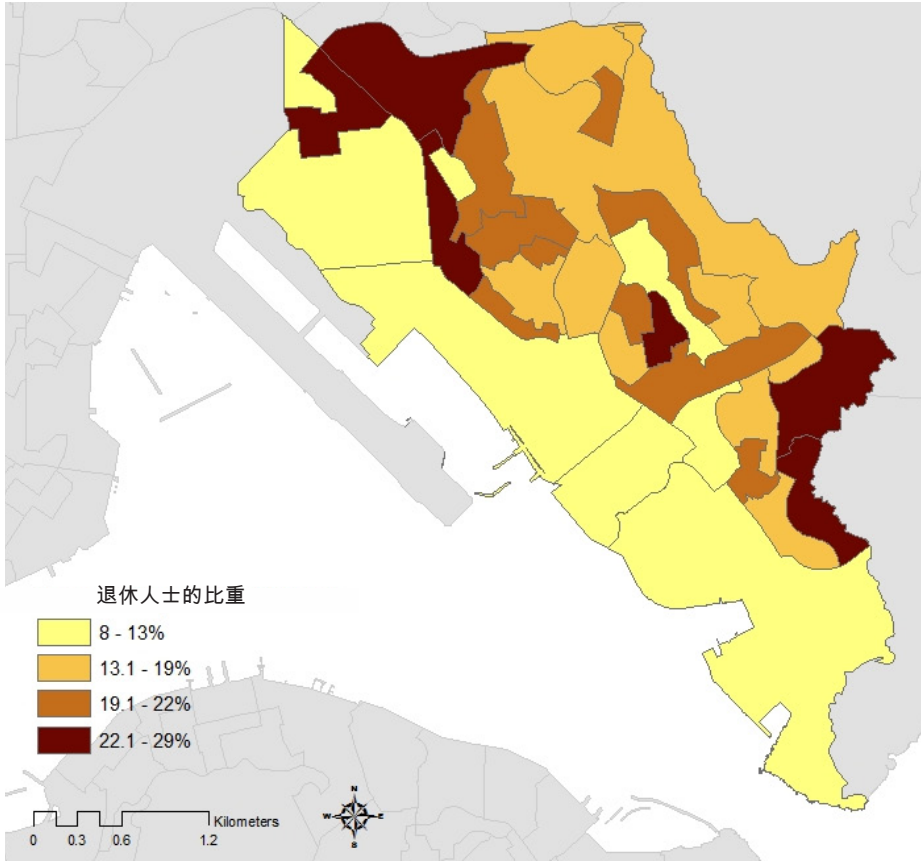


圖2.6.2 退休人口分佈（政府統計處2006年中期人口普查）

2.6 社會特徵(續)

根據政府統計處2006年中期人口普查，在住屋方面，觀塘區的家庭住戶數目約有194,178，平均每個家庭有2.9人，而家庭住戶每月收入中位則是$14,050港元。家庭住戶平均人數與全港的相差不大，中位則比全港的$18,000為低，是全港家庭住戶每月收入中位較低的區域。而超過五成的家庭住戶每月收入低於$15,000，可見觀塘區的家庭收入偏低，有較多中下階層人士。而觀塘區的勞動人口約有287,257人，男女勞動人口參與率約為57%，比全港61%為低。當中過半數人口從事"批發、零售、及進口貿易"、"飲食及酒店"或"社區及個人服務"業。

在區內的97,700家庭住戶中，52.4%居住在公營租住單位，31.7%居住在私人永久性屋宇單位，另有15.6%家庭居住在資助出售單位，餘下不足1%家庭居住在資助出售單位或臨時房屋及非住宅用屋宇單位。與全港約有50.5%家庭居住在私人永久性屋宇單位的數字比較，觀塘區有較多人居住在公營房屋，間接顯示區內家庭經濟能力較低。

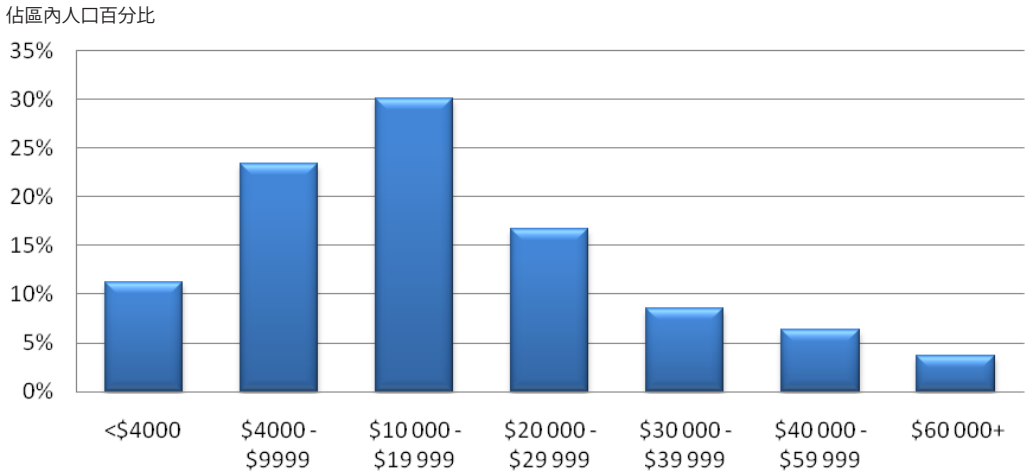


表2.05：家庭住戶每月收入（政府統計處2006年中期人口普查）

教育水平

教育水平方面，觀塘區人口有19%達專上教育程度，相比全港有23%人口達專上教育程度為低；只有小學教育程度或沒有接受教育人口約25%，全港則有30%十五歲以上人口沒有接受教育或只有小學教育程度。這放映觀塘區內只有低教育水平或沒有接受教育的人口比率較全港小，但接受專上教育的人口比率也較少。

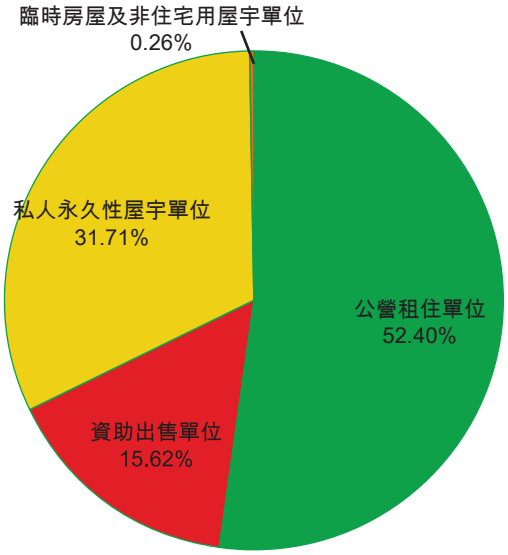


表2.06：觀塘區屋宇單位類型（政府統計處2006年中期人口普查）

2.7 觀塘區歷史文化遺產保育

古物古蹟辦事處於1998年將觀塘區前皇家空軍基地中的三幢建築列入一級歷史建築，兩處廟宇（三山國王廟和鯉魚門天后廟）列為二級歷史建築。這五處古跡現在仍都在使用，且狀態良好。但在擬議評級中，前皇家空軍基地職員宿舍連食堂、三山國王廟順次降一個等級，而天后廟則從二級變成無等級。雖然暫時不明原因，但是降低建築物的保護等級，說明建築物受關注的程度減少，影響保護質量。而是次研究發現，這些歷史建築--特別是鯉魚門天后廟--在不同的層次上極具價值，希望政府在更改評定級別時慎重考慮。

前皇家空軍基地

前皇家空軍基地總部大樓位於觀塘道50-51號，佔地一萬二千平方尺，建於1933年，擁有三座觀塘區唯一被劃入香港一級歷史建築的建築。

基地建成後一年，爲了配合英國在同時期的擴張活動，曾由皇家空軍提供五萬英鎊進行改善擴建工程。日治時期曾被改作日本憲兵部。日軍投降後，繼續用作空軍基地。期後不少舊建築相繼被毀壞或清拆，也曾用作越南難民的檢疫中心。

舊軍營現狀

總部大樓現為明愛向晴軒總部--家庭危機支援中心，且被列為香港一級歷史保護建築。

「今日走進去，仍能發現昔日皇家空軍基地遺留之古物。當中有幅刻有〈R.A.F.POST HONG KONG〉（皇家空軍基地簡稱）的石匾，被當局以膠版封蓋保護，置於走廊牆上。此外，空軍基地內亦有一古老巨柱，石柱下原本有一個英式火爐，而且梯間牆壁之色彩亦甚為〈古色古香〉，當中亦富有不少難民營時代的歷史痕跡，就如一些黃色箭嘴，仍能發現一些知識難民逃生方向的英文及越南文字。」

——《觀塘風物志》　梁炳華博士 編著[1]

於工作坊，有居民希望可以成立博物館展示難民營的體驗，教育下一代，有助活化這其具有歷史價值的建築。

職員宿舍連食堂

修建於1934年，被評為香港一級歷史建築。曾用做警隊刑事偵緝學校，現為香港浸會大學視覺藝術學學院授課所用。

職員宿舍第二座

與其他兩棟建築同為一級歷史建築，現為香港浸會大學啟德校園視覺藝術學院學生的工作室。現建築狀況良好，建議定期維修並加強文物管理。

圖2.7.1 前皇家空軍基地

[1] http://kkp.catholic.org.hk/lo/lo3078.htm
梁炳華博士 編著，35-48頁，《觀塘風物志》。觀塘區議會。香港。2009/3

2.7 觀塘區歷史文化遺產保育 (續)

三山國王廟

三山國王廟位於九龍牛池灣坪石邨之側，近觀塘道，屬二級歷史建築。廟中供奉的三山國王，乃廣東揭陽的三位山神。

三山國王實指現廣東揭陽市揭西縣河婆鎮北面的三座山—獨山、明山、巾山的三位山神。後隨著當地移民向外擴展，成為潮州人、客家人等移民之精神信仰。

這座三山國王廟約建於1800年（清朝嘉慶初年），由當時的坪石村及河瀝背村村民合資興建，而廟宇的位址當時已是海旁。也有傳言說是兩百多年前客家人來港後，於海邊發現三山國王的神像，便將其安放在一間簡陋茅舍裡供奉，後才形成這座廟宇。該廟曾於1946年擴建，成為現今的面貌。每逢每年農曆二月十五的三山國王誕，均會熱鬧非常。廟前空地於歲晚也會設置小型花市。

三山國王廟於1947、1970及1992年多次重修，廟身紅牆綠瓦，屋脊上置龍吻，前後屋脊兩對雙龍戲珠。門口有對聯雲：「跡著潮州，凜凜威風扶宋主；靈昭坪石，巍巍廟貌震山河 。」對聯上各刻有一蝙蝠浮雕，寓意 「福臨門」。兩旁的偏堂曾是「龍池小學」[2] 的校舍。廟前空曠的廣場上有天宮香爐。

七十年代前，適逢廟宇節慶會不時舉辦廟宇節慶。隨著社區的不斷發展，十二村落遷與它地，現廟宇由衙前圍村管理。

廟旁邊有一理髮店，圖中靠近廟宇的標誌，破壞整個立面構圖，建議將之移位。

圖2.7.2 三山國王廟

[2] "龍池小學"建於1860年，早期是"卜卜齋"（私塾），以客家語授課。到1920年，開始轉用粵語授課。學校於1960年結束。

2.7 觀塘區歷史文化遺產保育 (續)

鯉魚門天后廟

鯉魚門天后廟位於觀塘鯉魚門，現為二級歷史建築。又稱鯉魚門天后宮。整個廟宇地理位置得天獨厚，環水抱山，風水極佳，建築風格是典型漁村建築形式與廟宇形式相結合。保育方面，建議以天后廟在周邊地帶的人文精神價值為主題，延續天后誕慶典的傳統民俗活動，並將其作為一種觀塘區的非物質文化遺產記錄在冊。

天后廟始建於清乾隆十八年（1753年）[3]，由當時盤踞鯉魚門海域 由當時盤踞鯉魚門海域的海盜鄭連昌 [4] 修建。據稱當時除用作祀奉天后外，還是海盜的前哨站，監視過往船隻，以防官兵進攻。

農曆三月二十三是天后誕生日，香港各地的天后廟每年都有舉行天后誕的慶祝儀式，其中包括神功戲、巡遊及搶花炮等。鯉魚門天后廟一般於農曆四月下旬舉行，具體日期由值理會擲杯決定。

傳說在1952年，天后娘娘報夢給廟祝劉火燐，要求村民重修天后宮。劉將此事告知鄉長，但鄉長認為此為片面之詞，不可信之。便說于廟祝曰除非天后娘娘親自降臨方有「根據」。數天后，廟祝再次報夢，雲天後已定出顯靈日期。次年四月初五，整個上午暴風暴雨，但中午驟停轉晴，天後宮上空雲霞凝聚，乍看形同天后之相。遂修葺天后宮。後又于1986年重新修葺。

圖2.7.3 鯉魚門天后廟

[3] 於 1953 年重修時發現一碑記刻著：「天后宮，鄭連昌立廟，日後子孫管業，乾隆十八年春立。」
[4] 鄭連昌是明朝鄭成功部將鄭建之孫兒。清初，鄭成功撤退至台灣繼續進行抗清活動。鄭建卻沒有隨鄭成功遷至台灣，率領部眾退守至廣東，一些更據守香港東面海域。鄭建死後，其子孫不恥食清朝粟物，和沿海奸民勾結，漸成雄霸一方的海盜。

2.8 樓宇狀況

2.8.1 觀塘區內樓宇概述

1950年代之前的觀塘只是一個荒蕪的海灣，隨著殖民政府發展衛星城市及1954年政府在觀塘對出海面進行填海工程，觀塘區逐漸發展起來，南部大部分的土地作為工業用途，變成了今日的觀塘工業區；時至今日香港的工業活動減少，有不少的工業用地已改建或重建為商業大廈、貨倉，甚至酒店等。在工業區的北面大部分為私人住宅區。隨著觀塘的人口增加，不少公共屋邨也相繼落成，包括牛頭角村、藍田村、秀茂坪村等和近年新建於秀茂坪山上的順利村等一眾屋村，稱為「四順區」。隨著80年代港鐵觀塘線通車，大量人口聚居觀塘，亦有不少新建的住宅落成，如麗港城、匯景花園等。

圖2.8.1 遠眺九龍灣

2.8 樓宇狀況

2.8.1 觀塘區內樓宇概述 (續)

觀塘區內私人住宅樓宇普遍殘舊及缺乏維修，平均樓齡有三、四十年以上,樓宇高度為五至十二層高的單棟式樓宇。區內較舊的私人住宅主要位於物華街、裕民坊、月華街、康寧道、仁信里、協和街、仁愛圍、輔仁街和瑞和街等一帶，新建私人住宅項目則靠近海岸線發展，多為高樓大廈,樓層一般超過二十五層或以上,而裕民坊一帶將於未來幾年由市區重建局展開大型重建項目。

圖2.8.2 觀塘市中心重建計劃鳥瞰圖 （市建局，2010）

圖2.8.3 觀塘重建區的面貌 (2005年)（市建局，2010）

圖2.8.4 觀塘區住宅樓宇普遍殘舊（圖為裕民坊）

2.8 樓宇狀況

2.8.1 觀塘區內樓宇概述 (續)

這些舊式樓宇地面多是地鋪，商業活動多元化，例如食肆、雜貨店、售服裝店、更有大排檔和麻雀館等(圖2.8.5)，但後巷衛生環境欠佳（圖2.8.6。)除此之外，觀塘市中心也設有不少的臨時的小販市場，包括有物華街和協和街臨時小販市場等（圖2.8.7、2.8.8 。）

圖2.8.5 地鋪的種類繁多

圖2.8.6 仁愛圍的大排檔衛生情況欠佳

圖2.8.7 協和街小販市場

圖2.8.8 物華街臨時小販市場

2.8 樓宇狀況

2.8.1 觀塘區內樓宇概述 (續)

觀塘區內不乏大型購物商場包括創紀之城第五期(apm)(圖2.8.9)、德福廣場、MegaBox、淘大商場和匯景廣場等。各大型商場散落於觀塘區各處包括九龍灣、觀塘、藍田等。

圖2.8.9 創紀之城第五期 (apm)（來源：維基百科）

圖2.8.10 區內街道繁忙時段人車爭路的情況（市建局，2010）

圖2.8.11 仁信里小巴站

2.8 樓宇狀況

2.8.1 觀塘區內樓宇概述 (續)

觀塘工業區位於觀塘區南部，是香港戰後經濟發展時期最大的工廠區，當時在鴻圖道、海濱道、開源道、宏照道、順業街、巧明街、勵業街及偉業街一帶興建多間工廠；1970年代有不少大型工大廈落成，包括鱷魚恤、伊人恤、駱駝漆、紅A塑膠等廠房。時至今日，隨著工業需求減低，不少廠房都撤離觀塘搬到內地，令到工廠空置問題日趨嚴重；另外也有不少工廠大廈已改建為寫字樓和貨倉，其中鴻圖道、開源道、宏照道一帶改建的情況甚多。另一方面,仍然是工廠大廈的有不少都是超過40年樓齡，部分大廈更沒有成立業主立案法團，因此未來數年樓宇失修的問題將日益顯著，重建或活化工廈會是觀塘工業區未來十年的出路。

圖2.8.12 觀塘工業中心

圖2.8.13 工業區部份大廈已改建為商業用途

2.8 樓宇狀況

2.8.2 樓宇復修

2010年初在紅磡馬頭圍道發生的舊樓倒塌意外後，令樓宇安全和復修的重要性再一次引起公眾關注。樓宇維修是業主應負的責任，業主必須適時檢查及維修他們的物業。近年來，政府聯同香港房屋協會及市區重建局分別推出了多項支援措施，如「樓宇更新大行動」、「樓宇管理維修綜合計劃」等，在技術及財政上協助業主維修及保養樓宇。

討論已久的強制驗樓及強制驗窗計劃近日亦已進入審議階段，有關條例草案有望於2011年第四季或2012年初推行。財政司司長曾俊華更在2010-11年度的財政預算案建議向「樓宇更新大行動」增撥五億元，並且重點協助缺乏組織能力的舊樓業主進行維修，包括沒有成立法團的破舊樓宇。

另一方面，根據屋宇署資料，全港約有1萬七千多幢樓齡達30年的樓宇，其中約4,000幢的樓齡更達50年或以上，預計在10年後，30年樓齡或以上的樓宇增至約2.8萬幢。而屋宇署於2010年2月1日起派出40個專責小組，到全港各區視察約4,000棟樓齡達50年或以上的樓宇，確定這些樓宇的結構是否安全。屋宇署並會對已巡查的樓宇分級：第一級是樓宇有非常明顯的破裂，要即時找承建商跟進；第二級是樓宇有問題但未有即時危險，屋宇署會發修葺令；第三級是向業主發勸喻信，呼籲定期維修；第四級是情況令人滿意。不過，屋宇署表明正研究巡查完結後是否公布巡查樓宇的名單，以及公布巡查後各級別的數目，但不會具體公佈哪一幢樓宇屬於哪個級別。

圖2.8.14 樓宇更新大行動由香港房屋協會及市區重建局合辦（香港房屋協會, 2010）

2.8 樓宇狀況

2.8.2 樓宇復修 (續)

為保障住戶與公眾的安全，樓宇復修絕對刻不容緩。樓宇結構會隨著樓齡的增長而老化；一些常見問題如鋼筋生銹膨脹導致石屎剝落、外牆出現裂縫等，都是由於沒有為樓宇進行適當的保養與復修所引致。市區重建局早前特別委託顧問公司為本港達30年或以上的樓宇（主要位於市區重建的核心地區）作初步狀況評估，結果得出絕大部分檢測樓宇的鋼筋都有生銹的風險。

輕微的鋼筋生銹對樓宇結構雖沒有即時風險，但由於生銹過程鋼筋會膨脹起來導致石屎產生裂痕，雨水空氣因而更容易接觸藏於石屎內鋼筋加快其銹蝕，導致石屎剝落，危及途人。因此適當且恆常的樓宇復修絕對有其必要性。

不過，上述評估中的一項調查指出，在受訪的100戶中，只有約10%的住戶認為有必要為樓宇進行定期維修，而約35%的住戶則認為完全沒有維修的需要。數據反映了公眾對樓宇復修的觀念還有待加強。至於涉及維修金額方面，有一半的受訪者願意支付$5,000的維修費用。然而，一個500平方尺單位的維修費用估計至少需要由$15,000至$200,000。實際費用則需要視乎維修的耐久性。

事實上，樓宇局部與全面復修能達致的效果有所不同。為樓宇作局部復修主要涉及外牆修補，效果亦只是短期性，定期的補修是必需的；而為樓宇作一次過全面性的復修能涵蓋的範圍及持久度較大，能為樓宇提供一定的價值提升，但涉及的金額亦較高。不過，若樓宇破損狀況已達嚴重程度，即使技術上能夠執行，但單從經濟角度上看，為其重建所能提供的效益會較全面復修為高。

圖2.8.15 樓宇失修問題令人擔憂 妥善維修絕對刻不容緩

圖2.8.16 樓宇缺乏維修保養 （來源：市建局）

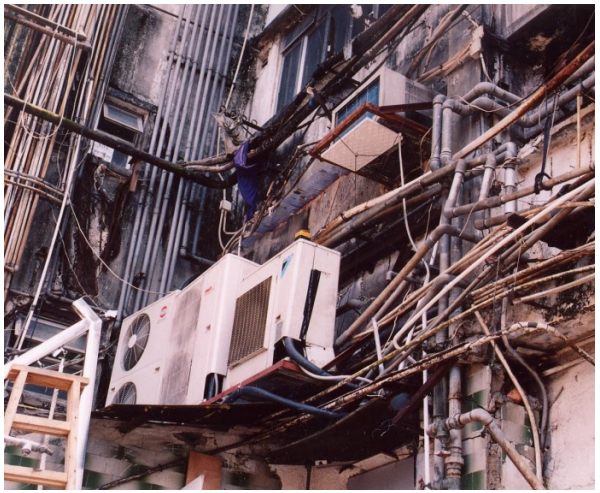


圖2.8.17 樓宇外牆去水管缺乏保養維修（來源：市建局）

復修前

復修後

圖2.8.18 樓宇復修前後（來源：市建局）

2.8 樓宇狀況

2.8.3 樓宇評估

一般混凝土建造的樓宇設計使用期限約為50年，但決定樓宇是否需要重建或復修不能單看樓齡。根據2010年2月1日香港測量師學會發表的新聞稿指出，評估樓宇安全除結構安全外，亦包括耐火結構的完整、火警逃生途徑之安全、有否提供消防和救援進出途徑及消防設備等設施、牆身或天花及喉管長期滲漏引致的衛生問題、外牆飾面批盪的穩固、有否違例建築物等。

是次研究為觀塘區的部份樓宇作了初步評估，礙於只能有限度的進入樓宇內，所以主要評估範圍包括樓齡、樓宇外牆的飾面批盪的穩固程度、大廈周圍的衛生問題、外牆喉管有否滲漏等。而樓宇結構方面，因缺乏技術性的支援，無法作進一步的結構測試。所以，只能觀察外牆有否明顯的鋼筋外露、明顯裂縫和石屎剝落等作初步評估。

圖2.8.19 觀塘宜安街部分大廈的外牆已復修

[5] 樓宇的50年設計使用期限並不代表樓宇只可使用50年。
經適當的維修，樓宇的使用期可顯著延長。

2.8 樓宇狀況

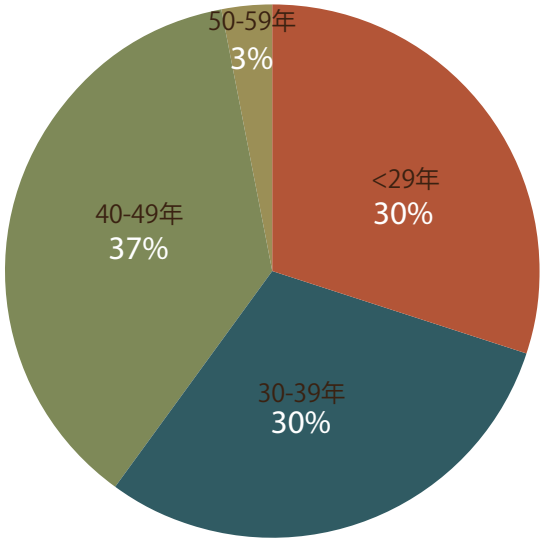
2.8.3 樓宇評估 (續)

樓齡[6]

工作坊在2009年12月19至21日期間在觀塘區進行了初步的樓宇樓齡分析，主要集中於月華街、偉業街、開源道、鴻圖道等一帶。是次研究涵蓋區內樓宇共323棟，主要為工業和住宅用途，其次月華街一帶為住宅用途。當中樓齡為30至39年的樓宇約佔31%；樓齡為40至49年約佔38%；而超過50年只有3%。由於觀塘工業區部分大廈改建為商業大廈，當中31%的樓齡都少於30年，其中超過一半更只有20年或以下。樓齡超過45年的樓宇則主要集中在月華街與偉業街及鴻圖道一帶。

結果顯示接近70%的調查樓宇樓齡為30年或以上。若沒有做好適當的維修保養，任由這些樓宇老化，對公眾安全造成威脅。此外，至少有半數或以上的樓宇將會在未來十年進入設計使用期限，樓宇老化速度令人擔憂。

因此，研究建議這些樓宇必須盡快開始聘請合資格檢驗人員檢驗其樓宇，並須按檢驗人員所訂明的項目作妥善的維修以延長使用期，從而保障居民及公眾的安全。



總樓宇數目: 323棟

表2.07 : 觀塘樓宇樓齡比例

[6] 樓宇樓齡是根據民政事務總署所記錄的「香港私人大廈電腦資料庫」內提供的資料https://bmis.buildingmgt.gov.hk/chi/index.php

2.8 樓宇狀況

2.8.3 樓宇評估 (續)

樓宇狀況初步評估[7]

工作坊小組在2010年2月26日期間進行了初步的樓宇狀況評估。視察對象為觀塘區內樓齡達40年或以上之樓宇，總數共13幢。

初步評估結果顯示，約有半數的樓宇外牆有作進行定期維修保養，樓宇狀況依然良好。而餘下的樓宇，表面狀況沒有任何明顯問題，但外牆日漸殘舊，需要作定期的復修以確保樓宇安全。

詳細結果可參照下頁的表2.09。

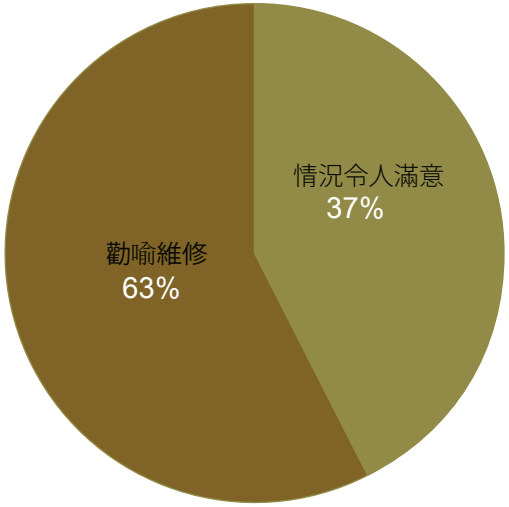


表2.08：樓齡40年或以上的樓宇狀況初步評估

[7] 由於大廈的保安問題，小組未能進入大部份大廈內；因此是次樓宇狀況評估只能根據樓宇外牆部分作初步評估，而樓宇內部和公用地方的狀況未能成為是次評估之對象，但是只根據樓宇的外牆情況未必能完成反映樓宇的整體狀況，因此表格一內的樓宇狀況分級只供參考。

2.8 樓宇狀況

2.8.3 樓宇評估 (續)

	層數	樓齡	樓宇類別	狀況	
月華街78號 (啟德樓)	12	47	商業/住宅	狀況滿意	註一: 樓宇狀況評審是根據表2.09的樓宇狀況調查以作分級
偉業街149號 (彩虹工業大廈)	12	48	工業	狀況滿意	
鴻圖道70號 (利安工業大廈)	13	48	工業	狀況滿意	
鴻圖道33號 (王氏大廈)	7	47	工業	狀況滿意	
月華街42號 (華苑大廈)	12	40	商業/住宅	狀況良好	
觀塘道338號 (星州工業大廈)	12	40	商業/住宅	狀況良好	
平成里6號 (運通樓)	12	45	商業/住宅	狀況滿意	
月華街53號 (月華樓)	12	45	商業/住宅	狀況滿意	
月華街47號 (安樂花園大廈)	12	45	商業/住宅	狀況良好	
月華街57號 (時興樓)	12	45	商業/住宅	狀況良好	
偉業街209-211號 (富合工業大廈)	12	45	工業	狀況滿意	
天香街2號 (仁苑大廈)	12	46	商業/住宅	狀況良好	

總樓宇數目: 13幢

表2.09 : 樓宇狀況初步評估

2.8 樓宇狀況

2.8.3 樓宇評估 (續)

狀況良好	- 建築物沒有出現明顯缺陷或只發現輕微外觀問題。 - 考慮過建築物的樓齡，設計及地點後，建築物的屋宇設備和建築材料情況較一般同類型的建築物為理想。 - 總括來說，除了預防性維修或外觀美化維修外，建築物暫無須作出任何工程。
狀況滿意	- 建築構件整體情況一般。 - 建築物發現少量外觀上的缺陷，包括飾面情況欠佳；石屎鋼筋構件發現輕微損毀，例如牆壁地板發現輕微收縮性裂縫，建議樓宇只須進行小型維修或沒有即時修葺需要。 - 建議建築物暫不須作出大型維修，但有長期觀察的需要。
狀況有異	- 建築物或其結構部分有局部且明顯的失修跡象；外牆表面需要作適當的維修。從以上情況推測，建築物應沒有作定期維修保養。 - 天台或外牆有明顯裂縫導致建築物有可看見的滲漏問題，例如天台的的防水面形成水泡、鬆開或防水板移位。 - 應特別指出每一個有問題的建築物元件的受損程度及其位置以方便進一步鑑定。 - 復修性維修保養應立即實行以防止建築物的狀況惡化。
狀況惡劣	- 建築物的整體狀況差劣，而且有大面積的元件損毀。 - 柱、橫樑或主力牆有明顯的破損現象，例如結構有部分或大面積沉降現象、嚴重裂縫或碎裂。 - 鋼筋有廣泛面積生銹。超過10%的石屎層已經剝落；石屎承托力有減弱跡象；結構或物料有接近分離跡象。 - 失修情況如外牆灰泥粉飾鬆脫甚至掉下，會對住戶構成危險。有大面積的牆磚鬆脫、損毀或已脫落；或建築物元件有嚴重損毀跡象。 - 鐵閘、大門及窗戶因老化、破損或鬆開而有故障；或它們已經脫落。 - 需要作出即時性維修，並應盡快為建築物進行大規模的修葺或翻新。

表2.10 : 樓宇狀況調查分級

2.8 樓宇狀況

2.8.3 樓宇評估 (續)

<u>需要復修的樓宇</u>

根據以上初步的樓宇評估，社區項目工作坊認為樓宇復修的建議可以下列兩項要點為依歸。

一) 樓齡超過40年而沒有作定期維修的樓宇[8]
二) 在未來十年進入設計期限而沒有成立業主立案法團的樓宇[9]

但除了考慮以上兩項要點外，樓宇是否復修與否，亦必須考慮大廈業主的意願和樓宇維修費用等因素。總的來說，觀塘區需要復修樓宇可參照下列表2.11與表2.12。

樓宇地址	樓齡
鴻圖道84號 (國泰紡織有限公司)	47
觀塘道326號 (濱海集團中心)	40
鴻圖道82號 (安泰工業大廈)	40
偉業街155號 (建邦工業大廈)84-86號	40
偉業街162號 (華康工業中心)	40
偉業街183號 (德士活大廈)	40
月華街36號 (觀塘大廈)	45
月華街18號 (僑業大廈)	45
天香街 7-9A (華豐大廈)	46
協和街70-76號 (志恆大廈)	48

表2.11: 樓齡超過40年而沒有作出定期維修的樓宇

樓宇地址	樓齡
觀塘道 326號 (濱海集團中心)	40
鴻圖道 82 號 (安泰工業大廈)	40
定裕坊 8-10號	40
偉業街 155 號 (建邦工業大廈)	40
觀塘道 338 號 (星洲工業大廈)	40
偉業街 162 號 (華康工業大廈)	40
定安街 63-67 號 (敬華樓)	40
偉業街 183 號 (德士活大廈)	40
通明街 35-39 號 (樂明樓)	40
勵業街 11 號 (聯僑企業有限公司)	42
康寧道 40-44A 號 (泰安樓)	42
物華街 1-11號 (康寧大廈)	43
康寧道 56-58 號	43
康寧道 60-62 號	43
觀塘道 350 號	43
恆安街 13-17 號 (恒安樓)	44
海濱道 161 號 (九龍麵粉廠)	44
仁愛圍 15-33 號 (中興樓)	44
海濱道 171 號 (百事達大廈)	44

表2.12 : 在未來十年進入設計期限而沒有成立業主立案法團的樓宇

[8]此建議純粹根據實地視察(主要為外牆部分)所得之結論。而視察期間由於一些樓宇的設有鐵閘，小組不能進入公共地方視察。因此，小組只能以外牆狀況作主要依歸。
[9]業主立案法團的資料是根據民政事務總署所記錄的「香港私人大廈電腦資料庫」
https://bmis.buildingmgt.gov.hk/chi/index.php

2.8 樓宇狀況

2.8.4 總結

檢驗和維修樓宇以保障公眾安全，業主責無旁貸。妥善維修保養自己的物業，能夠保障對許多人來說最寶貴的資產。誠然，樓宇復修對於改善居住環境、提升物業價值及減低樓宇保險費用方面都有顯著作用。透過市區更新和樓宇維修保養，能夠彰顯每個地區的文化特色，強化居民的社區歸屬感和更有利本土經濟發展。

香港鄰近的地區如澳門的議事廳前地、上海的多倫路等都是市區更新的成功例子。這倆地方的樓宇樓齡一般都超過50年，上海多倫路的不少樓宇更仍然作私人住宅用途。透過維修保養，樓宇可避免變得破落失修；另外，當地政府還會更進行街道美化如重新鋪設街道地面及栽種園藝，以改善附近一帶環境。這兩個地方現在都成為遊客參觀的景點之一。市區更新及樓宇維修保養的確能提供經濟成果，又能增加社區活力。

圖2.8.20　澳門議事廳前地

圖2.8.21　上海多倫路的私人住宅保養得宜

圖2.8.22　多倫路一帶環境優美

2.9 社區問卷調查

為了解區內市民所關注的事項，工作坊於2009年12月9日在區內進行了一項問卷調查，並在12月30日開始網上問卷調查。直至二月尾，有111名受訪者接受問卷調查，網上問卷調查亦有20名市民作出回應。受訪者中，約五成半是區內居民，另有約兩成半在區內工作或就讀，約一成半是購物者或遊客，而餘下小部份受訪者是商戶、小販或其他。在區內居民中有過五成於觀塘區居住超過十年。受訪者普遍對區內事項熟悉。

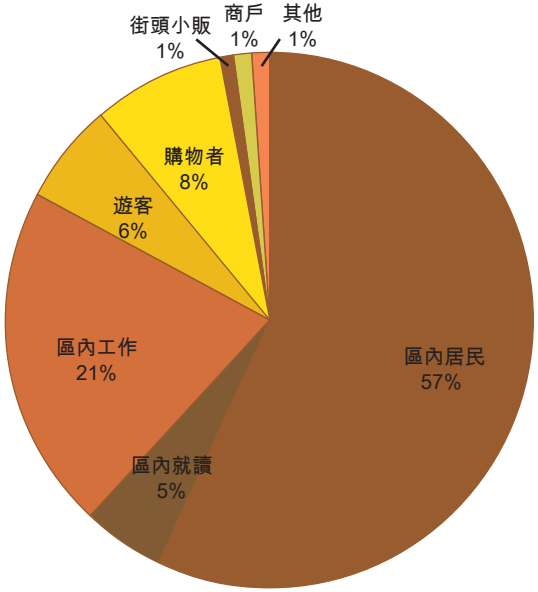


表2.13 : 區內居民角色

2.9 社區問卷調查 (續)

根據問卷調查的資料所得，受訪者對觀塘區的交通最為滿意，有約四成人認為觀塘區的交通不但交通方便，可達度高，亦有多種交通工具可乘搭，尤以市中心小巴最為便利。另外約一成人滿意觀塘區的經濟狀況。裕民坊是觀塘區的中心，商品和食肆多元化，而價格亦相對較便宜。近年觀塘區有不同的大型商場如apm、MegaBox等相繼落成，無論在購物或飲食方面有更多選擇。有部分受訪者甚至認為apm是觀塘區區內最重要的建築物。再者觀塘至九龍灣一帶的工業用地轉為商貿及其他用途後，土地用途不但更多元化可乎合各方的需求，亦為觀塘區帶來的經濟機遇改善經濟狀況。受訪者中各有一成人滿意本區的治安及社區設施，亦有約9%受訪者認為觀塘區有足夠的休憩及綠化用地。

相對來說只有約半成人滿意居住環境或行人環境。另外在項目調查中最多受訪者不滿意觀塘區的環境，約四成受訪者覺得空氣質素欠佳，街道骯髒有垃圾，很多人吸煙。而工廠大廈範圍太多車多灰塵，空氣更差污染，亦覺得有噪音問題。亦有約一成半人不滿觀塘區的行人環境，有些地方人車爭路嚴重的情況嚴重。尤以裕民坊，觀塘瑞和街街市場，開源道及工廠區中一些街道最為顯著。雖然有部分受訪者認為觀塘區有足夠的休憩用地或社區設施，但亦有約一成的受訪者不滿觀塘區現有的休憩用地和社區設施，認為觀塘區的綠化、休憩用地不足，亦欠缺大型圖書館，室內泳池和室內運動場。老人、康樂及其他社區設施亦有不足之處。在觀塘區，受訪者的訴求較集中在環境、行人環境、休憩用地、社區設施等方面。因此在未來發展及規劃時應注意在這幾方面的安排，以作出配合和定立更完善的規劃。

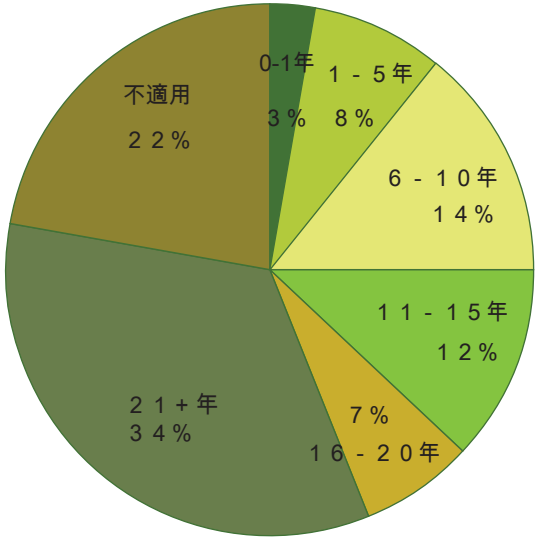


表2.14：受訪者年齡

2.9 社區問卷調查 (續)

受訪者認為觀塘區是一個大眾化的地方,亦給人一種人煙稠密、人多車多、以及品流複雜的感覺。觀塘區交通方便四通八達，交通工具選擇多，對外交通可達度高。裕民坊的商品和食肆多元化而價格亦相對較便宜。近年觀塘區有不同的大型商場相繼落成，飲食或消閒方有更多選擇。

另外海濱一帶將會是觀塘區最具發展潛力，最令市民及區議會關注的地方。但現時海濱的使用率較低，舊工業區分隔令加大了海濱與民居之間的距離，如何改善海濱令海濱一帶的地段更有吸引力是一個值得關注的議題。受訪者提議加設庭台樓閣給老人家耍太極，建海濱長廊，單車徑，露天市集，運動設施及增加綠化及休憩地方以增加海濱的吸引力。除了加強海濱自身的吸引力，如何改善行人網絡和交通連接是加強海濱吸引力的另一主要因素。

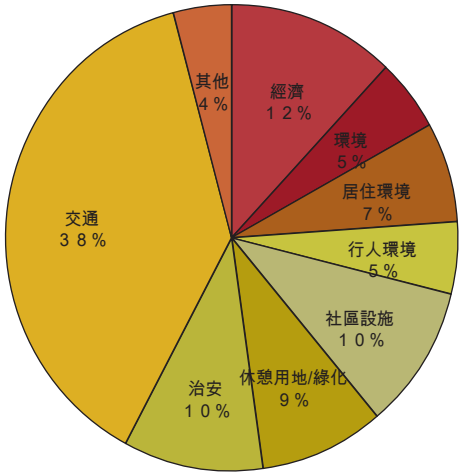


表2.15 : 觀塘區市民最滿意的項目

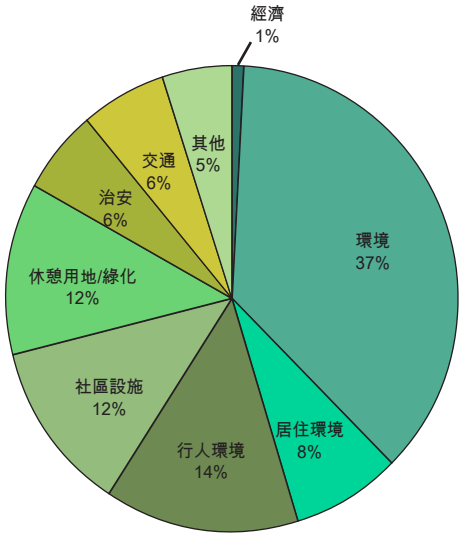


表2.16 : 觀塘區市民最不滿意的項目

2.10 社區工作坊報告

研究小組分別在2010年2月及3月舉行了兩場社區工作坊，邀請廣大市民參與，希望通過收集市民意見為研究建立民意基礎，了解市民在生活各方面如何受市區更新的影響，確立研究小組的背景資料搜集及與觀塘區區議會一同探討區內更新的焦點，並從而提出真正「以民為本」的更新目標及方針。

第一場社區工作坊在2010年2月6日於市建局觀塘資源中心舉行，歸納了背景資料(包括在問卷調查所得的意見) 和區議會所關注事項，然後給公眾討論，提出可持續發展的原則，並鼓勵他們提出各樣關注事項。市民在工作坊提出了區內哪些地點需要在市區更新的過程中改善及重視，並且討論了一些規劃原則及實行上的建議，確保建議可以改善區內環境之餘，亦顧及了各持份者的需求。工作坊討論要點有以下幾項:

- 如何改善海濱的可達性和設施
- 工業區轉型的方向
- 改善觀塘各區的交通及連接性
- 社區設施的資源投放
- 觀塘區更新如何配合啓德的發展
- 周邊污染改善方案

2.10 社區工作坊報告 (續)

	第一組	第二組
觀塘及海濱地段	• 觀塘區的海濱並不易到達，亦缺乏吸引力，交通配套亦不足 • 未來可加設單車徑、緩路徑、小商店、小食亭、露天夜總會、特色夜市、表演場地等其他設施以增加海濱的吸引力 • 觀塘海濱與啓德跑道之間的地方可作水上活動，但首要條件是改善水質，解缺污染問題 • 啓德現有計劃有單軌列車連接觀塘，亦應確保有天橋連接 • 連接海濱的問題，建議由地鐵出口直連接海濱以作人車分隔。特別牛頭角地鐵站與海濱最為接近應加強此地與海濱之連繫。亦應加設小巴線以連接海濱及觀塘區各地 • 觀塘區的交通規劃不應只注重在觀塘道，亦以其他道路如偉業街作分流 • 觀塘區應增加文娛康樂設施如大會堂以供觀塘市民所需	• 市中心街市人車爭路，欠缺衛生，可加擴行人路和在管理上改善 • 街市市政大廈食肆可改善環境或用途 • 區內屋邨街市比較昂貴，要到市中心的街市 • 新發展的公屋可使用的康樂設施不足，較爲分散；建議興建老人設施如音樂劇場 • 建議行人天橋連貫茶果嶺和觀塘海旁，但需要營造能夠吸引行人使用的行人天橋環境 • 麗港城對出的海旁，若然貨物擺放區等搬走，可發展市區設施如老人設施或音樂劇場
觀塘區工業用地	NA	• 觀塘工業區有不少藝術工作室，是娛樂及藝術工業的集中地 • 綠化工業大廈，提高環境質素，尤其是油塘，應綠化街道 • 位於九龍灣及觀塘的舊工廠連接到海旁的天橋不足
牛頭角及九龍灣地段	• 九龍灣部分地方的連接性有問題，如MegaBox，九龍灣運動場等地 • 九龍灣雖與啓德相連但可達度低。與啓德相連的土地用途並不配合九龍灣或啓德的發展如垃圾轉運站，因此須考慮此等用地之用途。 • 連接性的問題可考慮以無軌電車或其他方式加強連接，但過長的隧道或行人天橋並不可行 • 位於九龍灣的舊空軍基地可作另一旅遊點如再造舊難民營以作體驗之旅 • 以整個觀塘區而言，連接性是首要關注點	• 明渠水質改善，周邊用地應該可發展為休憩之用，吸引居民到海旁 • 關於牛頭角下邨，曾有建議設為觀塘大會堂 • 坪石人口太高，設施不足 • 德福對面的公園太小，可加強綠化
其他		• 茶果嶺寮屋區建議作爲低密度的房屋發展 • 油塘區可建立旅遊徑（炮台，鯉魚門，衛奕信徑，礦場） • 公衆可使用的電腦不足

2.10 社區工作坊報告 (續)

經過第一場工作坊，研究小組設計了一些參考性改善方案在2010年3月8日第二場工作坊展出，給與會人士評價並繼續收集更多意見。與會都普遍都認同研究小組提出的方向，討論重點如下:

- 開源道可以利用天橋網絡改善市中心至海濱的連接性
- 山上住宅區可以管道運輸系統如電梯或扶手電梯連接至市中心
- 可增設地下行人通道連接港鐵站及海濱
- 麗港城與觀塘之間增加連接性，並改善明渠的水質
- 應增加社區及文娛康樂設施的硬件及多元性
- 贊同工業區的轉型，但需小心審視，減低租金上升對觀塘區的影響

2.10 社區工作坊報告 (續)

	第一組	第二組	第三組	第四組
開源道行人專用區方案	• 建議興建天橋，人車分路 • 開源道已經常塞車，已實行單線行車，轉至啟業街和成業街為死角位 • 設計不可行 • 建議興建像中環的行人天橋網絡，分別從開源道、牛頭角及九龍灣地鐵站建天橋往海旁，並在海濱道興建天橋連接。更可與四周的工廠大廈的二樓連接，有利發展二樓商鋪,以達活化工廈的效果 • 有組員指在工廈地面設立商鋪是不合法的，所以興建天橋對地面商戶的影響不大 • 開源道比較窄，天橋也會窄 • 至於天橋有可能影響景觀的問題，有組員表示要在改善行人和道路環境之間取平衡，寧可帶行人到海濱 • 開源道不應全劃為禁區，也要照顧駕駛者的需要，安排“即落即走”的上落位 • 總括而言是要改善交通問題為先	• 行走開源道的經歷欠佳 • 海濱不但欠缺吸引居民的誘因，亦被工業區所分離, 因此應先活化工業區 • 以工業大廈活化帶動海濱的使用率，如在工業區加設公共設施,政府設施等 • 但工業區現時主要活化成商業區令租金及物價上升,不一定有利觀塘工業區長遠發展 • 開源道應放甚麼設施以吸引不同人士使用應再加以討論	• 是交通及巴士的主要通道 • 贊成單軌列車，可減少步行時間，可穿過偉業街 • 工業區可發展為體育場館，而商場就要考慮利附近的配合性 • 迴旋處阻隔海濱長廊，由開源道出去距離較遠 • 可改由巧明街直去海濱因為距離較近 • 可利用天橋及地下街增加連接性，亦可連接重建的觀塘市中心 • 開源道行人化方面，則實行有難度，因為很多車經過 • 美化行人橋有保留，對象是否只是麗港城居民，需要確保跟觀塘區的接連性	

2.10 社區工作坊報告 (續)

	第一組	第二組	第三組	第四組
麗港城對出用地	• 組員指出政府已落實在牛頭角興建一個跨區的文娛中心，2015年完成，要政府再投放資源興建另一個文娛中心不可行 • 認為現時的回收場用途是需要改變的，建議作綠化區，但不開放予市民，可改善空氣質素之餘又不用投放資源管理，因為現時麗港城已有公園 • 亦有組員認為該地無論建甚麼都要確保有改動性，作長遠發展，故不宜作大型發展	• 建意新增的文化設施區在海旁，但擔心與觀塘市中心及北部的距離太遠	• 文化區需要綠化，要有沒有被擋天空,連貫的海濱長廊,加入歷史文化景點，並且有康樂設施如單車/滑板 • 文化區露天廣場需有雨天設施	• 同意麗港城對出的海旁設為文化設施，吸引遊客，但也有居民應為連接性缺乏，未必能吸引居民到海旁。
明渠活化	• 水質有改善 • 人流少 • 是重要的排水道 • 有組員建議在明渠設水閘，以發展水上活動，但亦有組員關心安全問題，因為明渠有排洪作用 • 可覆蓋明渠作馬路	• 明渠的活動選擇必先考慮水質而現時的水質欠佳 • 十多分鐘的路程已太長,最好有直接交通工具接駁並改善重點交通接駁	• 明渠需要清潔，而且不是時常有水，需要改善水質	
海濱	• 建議由尖沙咀海濱一直連接至觀塘、茶果嶺及鯉魚門作單車徑或單車公園 • 不主張建單軌列車，因管理及維修費用龐大，而且觀塘區的觀光景點少	• 海濱和市中心的連接欠佳 • 海濱欠缺富吸引力的活動及設施 • 可在海濱加設供青年活動的地方	• 碼頭:船的班次到北角需增加，或到離島的班次 • 要考慮單車徑在工廠區旁是否合適，而且海濱略為窄 • 工廠用地的活化及海濱發展希望可以同時進行	• 應該注意工業區、商業區和海旁綠化區的融合。另外，應注意發展密度(包括人口密度和建築密度)
貨物起卸區改作海濱公園	• 作單車長廊可供青少年活動 • 應有足夠的交通配套，如咪錶、的士上落位、公共汽車站，以吸引人流	• 新設計需配合遊輪碼頭的建築，避免對景觀造成影響 • 要有更多廉價的小商舖		

2.10 社區工作坊報告 (續)

	第一組	第二組	第三組	第四組
鷹業街行人環境改善方案	• 可行性低，因路段太短，地方細，轉方向難 • 需要馬路上落貨	• 天橋和隧道對老人家造成不便或困難，須要加強配備 • 有供青年活動的地方是好主議 • 因鷹業街接近海濱，街道上的傢俬，設計要配合改善		
九龍灣綜合公園方案	• 有組員認為公園內的酒店為私人地方，擔心會令市民不能進入公園內的某些地方 • 連接性的問題，因為公園地點不吸引人流，能以天橋接駁為佳 • 要有停車的位置 • 綠色帶連接公園是一好建議	• 九龍灣海濱附近應保持低密度發展 • 要有高度限制 • 若發展為A級商貿，住宅或藝術區將來大有機會成為中產的供給地，或不適合基層市民的需要，因此可改成大型公園像荔枝角公園惠及大眾。 • 現時的道路可改成地下道路，令公園更大更連貫	• 認同是可發展體育設施的地帶，興建大型體育活動中心 • 現時連接海濱的交通不便，MegaBox亦是不方便前往，那裡人流其實不多 • 需加強連繫內部，如觀塘和九龍灣之間	
山上公屋發展及行人扶手電梯方案	• 贊成行人扶手電梯應連接到協和街及翠屏 • 建議與月華街項目發展 • 有組員知道政府在處理全港興建行人扶手電梯的計劃上，觀塘區是全港排行第四，因此要求電梯的方案應獨立處理，以盡快改善該區的交通問題 • 興建新公共屋邨的時候應一併構思行人接駁通道，而不是項目完成後才考慮加建	• 新設計的扶手電梯穿過屋苑，可令地區流更復雜。 • 新設計的路線未必可行，應重新設計 • 或可建地下扶手電梯或升降機以免影響現時居民	• 繁忙時間交通供不應求，班次不足，等候時間長所以扶手電梯的作用很大，對連接性有很大幫助 • 曉麗苑、寶珮苑，秀茂坪之間的連接比較需要改善 • 有了電梯連接交通，可以分擔交通公具的壓力 • 亦可加插觀塘地鐵站與屋苑的連接 • 加入為老人而設的行人設施 • 康寧道及市中心的連接，如小巴不足 • 電梯比扶手電梯適合連接市中心及山上屋苑，不過亦可兩者都有	• 有鑑於人口老化的問題，應建行人天橋到觀塘地鐵和海旁，連帶扶手電梯，方便區內的老人家。另外， 觀塘人多車多，密度高，行人路太窄，也有些路太斜導致道路上的安全問題，居民建議人車分開，而行人天橋也解決該問題。同時，應該注意人流改變的影響，如噪音的問題。 • 同意未來安達臣道德發展會增加交通配套的壓力 （現時上班時分逼），建議小巴路綫應增加。另外商場等設施也應該相應增加。

2.10 社區工作坊報告 (續)

	第一組	第二組	第三組	第四組
其他			• 街市現在已經很飽和，需要增加檔位，將來更多公屋落成，將會更多人使用 • 另外圖書館，體育館及市政大樓需求增長快，需考慮要否分開有獨立的大樓 • 區內久缺文化發展 • 安老設施需增加，住宅配套需要有混合發展，如同時有老人設施，運動設施，而不要是只興建房屋 • 觀塘區內欠缺足夠體育設施，最近的是在藍田，現時觀塘人口多，但市中心沒有綜合的體育設施，一般都是分散。建議可在牛頭角工業區興建	• 由於觀塘道油站鄰近住宅區，影響環境及居民安全，居民建議應移開，用以綠化 （有鑑於觀塘道附近的康樂設施不足），而該油站側有居民建議移到海旁。同時也有考慮到提供代替油站的停車處。 • 居民指瑞和街需要改善衛生的問題,也有提議清拆露天市場 • 單軌列車跟觀塘區有些格格不入 • 活化社區設施如球場

3. 市區更新議題 – 優劣危機分析

3．市區更新議題 – 優劣危機分析

3.1 優 (Strength)

- 啟德和商貿區發展帶動觀塘海旁發展
- 觀塘區交通四通八達

3.2 劣 (Weakness)

- 海旁可達性低和海旁本身缺乏活力
- 商貿區行人環境欠佳
- 天橋分佈分散
- 人口上升，區內缺乏休憩用地、社區設施和交通配套
- 連接觀塘區休憩用地零散

3.3 機 (Opportunities)

- 觀塘區休憩用地有潛力延伸到海旁
- 啓德南部停機坪發展能促進商貿區的更新
- 商貿發展促進住宅區與舊工業區和海濱之間的融合

3.4 危 (Threats)

- 市區中心重建有可能帶來的士紳化
- 活化工業大廈政策使觀塘商貿區租金上升

3.1 優

啟德和商貿區發展帶動觀塘海旁發展

觀塘區海岸線綿長，一直由九龍灣伸延至鯉魚門。啟德發展計劃著力建設跑道兩岸，為市民建設一個方便使用又可達性高的海濱長廊。而啟德發展計劃亦為觀塘市區更新帶來新機遇，觀塘海濱活化以配合未來發展是大勢所趨，並需要詳細規劃及協調各種用途去提升觀塘區海濱質素。

圖3.1.1 觀塘海濱

3.2 劣

海旁可達性低和海旁本身缺乏活力

寬闊的道路、高速公路和不完善的過路設施，都對行人構成不便，減低由市中心通往海旁的可達性。

圖3.2.1 交通屏障

此外，隨著時代變遷，市民對臨海休憩用地的要求及質素與日俱增，希望可以享受海濱資源。山上的住宅距離海濱頗遠，而工業區所在位置割裂了住宅和海濱，市民往往要穿過繁忙的馬路及工廠上落貨區，使用海濱變得十分不方便。

雖然觀塘人口眾多，但使用海濱的市民不多，大概因為海濱離民居較遠，單從觀塘港鐵站到海濱便要經過工業區，主要通道有開源道，但人流密集車流量多，再加上道路設計問題，交通燈位位置不佳，海濱亦沒特別設施，很難吸引居民特意前往。

九龍灣海旁現時主要用途有汽車機械工程、貨倉及工業用途，如九巴車廠、運輸署驗車中心及嘉里危險品貨倉等。而最大及最近海濱的一片用地就是由前啟德機用地建成的臨時高爾夫球場，除此之外就沒有其他休憩設施供市民享用。

現時觀塘市中心連接海傍的路徑並不方便。開源道、勵業街及宏照道乃是最直接連接到觀塘海旁的道路，為連接牛頭角港鐵站至海傍提供最直接的連繫。改善開源道及勵業街的可達性為是次研究的重點。

3.2 劣 (續)

海旁本身缺乏活力　觀塘海旁缺達性低和海旁本身缺乏活力，除了鯉魚門作為一個漁港為主題的旅遊點， 擁有海濱長廊及相應設施外，其他區內的海濱用途不協調，景觀及設施欠佳。

圖3.2.2 連接海濱的天橋夾在公路之間，又要不時上落，十分不便，晚間感覺並不安全

圖3.2.3 海濱觀景被觀塘繞道阻擋

圖3.2.4 海濱公園位於觀塘繞道之下，受其廢氣及噪音影響

圖3.2.5 由九龍灣港鐵站到海旁的行人環境並不理想

圖3.2.6 九龍灣啟德一段海旁有綠化管理但遊人寥寥無幾

圖3.2.7 海濱設計沉悶

3.2 劣 (續)

天橋分佈分散

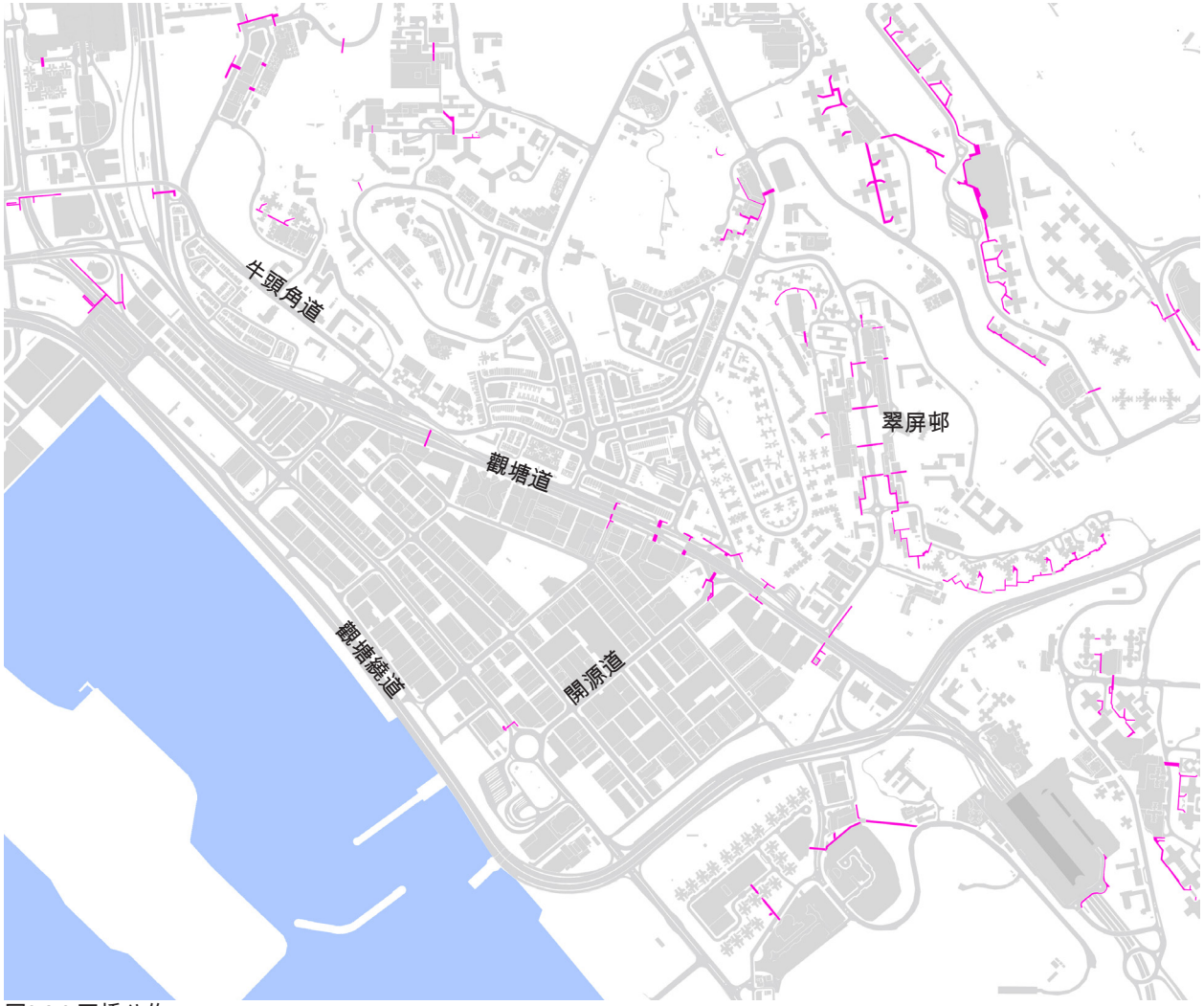


圖3.2.8 天橋分佈

觀塘的行人天橋分佈 - 現時觀塘的行人天橋分佈較為分散，不能有效地連接到市中心。雖然公共屋邨也設有日常的基本設施，但是在市區調查發現有不少居民都選擇到市中心購物如瑞和街街市。

3.2 劣 (續)

人口上升，區內缺乏休憩用地，社區設施和交通配套

觀塘區早年被規劃成一個工業及住宅為主的衛星城市，工業區處於近海濱位置，而住宅則置於內陸，很多公營房屋則建在山上。越來越多房屋依山而建增加了民居跟市中心的距離，居民不得不依賴公共交通工具代步，又或者要徒步上落樓梯或轉接點才能使用區內設施，對眾多住在區內的長者來說更是吃力。

同時，人口上升導致社區設施需求大增。據社區工作坊的意見調查，居民表示區內新發展的公屋的休憩設施不足，區內的公園(如德福對面的公園)數量與面積未能滿足需要。

由於觀塘區交通十份繁忙，故此交通擠塞情況十分常見。觀塘小巴路線繁多，市中心更超過20條，為區內帶來方便同時亦是交通擠塞的原因之一，同時亦帶來空氣污染的問題。據工作坊和社區調查，不少居民關注區內的環境，並表示位於市中心觀塘道的油站十分影響到區內的居民，並建議設為休憩用地。

圖3.2.9 公共屋邨分佈圖

3.2 劣 (續)

觀塘區休憩用地有潛力延伸到海旁

觀塘區有不少休憩用地分散於各處，如能夠有效利用現有休憩用地，並連接到海旁，在海旁加入新元素，能大大活化海旁。

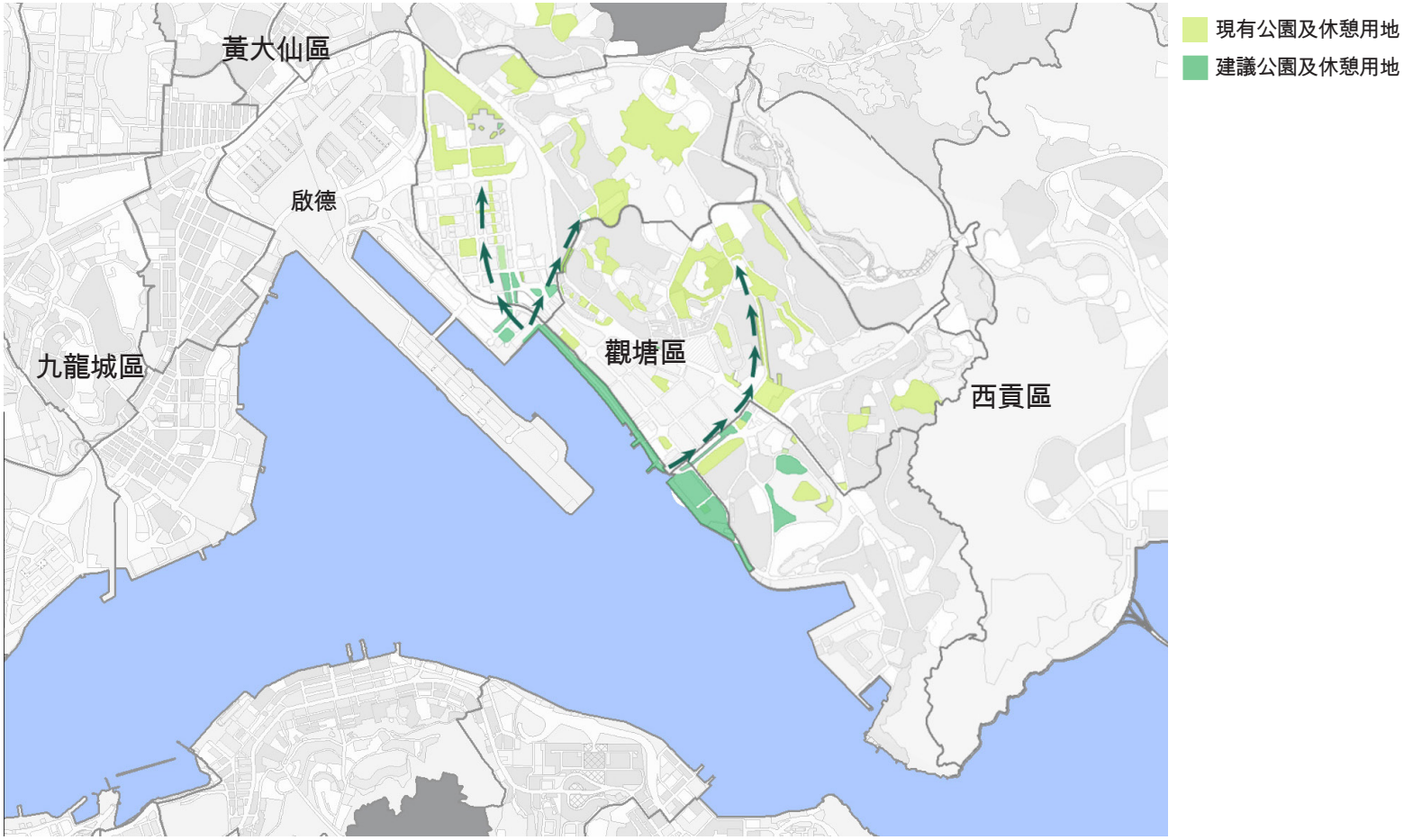


圖3.2.10 觀塘區休憩用地

3.3 機

啓德南部停機坪發展能促進商貿區的更新

於南部停機坪計劃發展多項商業和政府、機構和社區用地(包括7公頃醫院設施用地)，有助促進商業發展和辦公室發展。此外，作爲旅遊和休閒中心，該計劃亦能吸引更多的旅遊設施包括酒店。

圖3.3.1 啟德發展

3.4 危

市區中心重建有可能帶來的士紳化

裕民坊的重建計劃正在進行中，市區重建局正在進行收購。此項目是市區重建局歷來最大型的重建項目。範圍由觀塘道，康寧道，物華街及協和街為界以及月華街巴士總站。約佔地53500平方米。受影響樓宇為24幢，約4763人及523個商鋪及小販攤檔。重建後此綜合發展項目將會提供住宅，商業用途，公共交通交滙處， 休憩用地及政府、機構或，社區設施。

大部分受訪者知道此項計劃， 當中有人贊成亦有反對。破舊立新是好事亦可帶動觀塘區繁榮和改善市容，但有人覺得此項目咨詢不完善， 勞民傷財。此項目如箭在弦，裕民坊在不久將來會有一個很大的轉變。市區重建局的重建項目為保持一定的質素，多會向發展商定立一些要求，而最後落成的樓宇一般價格較高，非一般舊區居民所能負擔。項目的改善不但提高了自身的價值，亦為周邊的地區帶來士紳化的壓力。

原本的商鋪及小販攤檔將被大型商場所取代。租金的上升可能令原本小本經營的商鋪變成大型連鎖式經營的商戶，到時不但租金上升，商品、食肆的價格亦會大幅上升。對觀塘區這類c超過五成居民居住在公屋或居屋，入息相對遍低的地區而言。士紳化所帶來的壓力對裕民坊，周邊甚至觀塘區的居民有深遠的影響。若裕民坊的重建帶動當區其他舊式私人屋苑的重建，不但會減少廉租的地方更會進一步加劇當區的士紳化，可能會為居民，社區帶來負面的影響。因此如何令新舊交融、緩和士紳化、保持經濟多元化，將會是觀塘區未來發展的一大關注點，除了市區重建策略之外，更需要政策配合。

商貿發展促進住宅區與舊工業區和海濱之間的融合

觀塘舊工業區轉型一直是該區市區更新的重要議題之一。觀塘工業區坐落海旁位置，具有良好的交通配套，加上觀塘市中心重建和啟德郵輪碼頭兩個大型發展項目，優越的條件令區內的舊工廠大廈別具活化的潛力。觀塘工業區活化除了有助區內經濟發展及改善工業區面貌外，更能促進住宅區與舊工業區和海濱之間的融合，對經濟、環境、和社會皆有正面的影響。

3.4 危 (續)

活化工業大廈政策使觀塘商貿區租金上升

現時已落成的工廈重建或整幢改裝的例子主要為業權單一的工廠大廈如創紀之城、宏利金融中心、鱷魚恤大廈、駱駝漆中心等等。對於一些業權分散的工廠大廈，能取得足夠業主同意重建或改裝樓宇並不容易，加上重建工廈需繳付十足的市值土地補價，而改裝樓宇則需繳付豁免費用，兩者都會增加商業風險，引致工廈重建或改裝步伐依然緩慢。針對上述情況，政府於2009年10月公佈的多項活化工廈的新措施，相信能有助加快觀塘區工廈重建或改裝的步伐，然而成效有待觀察。

此外，工業區重建存在不同的隱憂。由於工廠大廈單位空間靈活，租金相對便宜，位處市區的觀塘工業區吸引了不少創意和文化產業進駐，包括畫廊、藝術工作室、電影工作室、音樂室等等。特色商鋪如電器、家品、衣物散貨場亦吸引不少顧客前往。但工廈活化有可能引致租金上升，令原有租戶被迫遷出，大型的重建發展亦會令區內的經濟活動單一化，無疑令觀塘區的獨特性消失。有見及此，市區更生同時應該考慮到如何同經濟政策配合，輔助相關的產業。

4. 未來發展願景及建議

4. 未來發展願景及建議

市區願景研究出發點是以人為本，希望透過跟區內市民互動溝通，取得公眾的意見及共識，從而推行區內更新計劃。故是次研究分別在2010年2月及3月舉行了兩場工作坊，廣邀市民給予意見，而觀塘區的更新策略建議將吸納市民的意見作構思。

在首場工作坊，我們將基線資料研究及觀塘區區議會的關注事項作了一個報告，為與會者提供地區摘要之外，亦提出可持續發展的原則，鼓勵他們提出各項關注事項。市民在工作坊提出了區內那些地點需要在市區更新的過程中改善及重視，並且討論了一些規劃原則及實行上的建議，確保建議可以改善區內環境之餘亦顧及各持份者的需求。

綜合了首場工作坊市民關注事項、區議會的建議及基線資料研究，我們設計了一些願景方案，建議觀塘區長遠發展有哪些可能性，然後在再於第二場工作坊給公眾討論。

4. 未來發展願景及建議 (續)

市區更生的議題廣泛，除了市區重建的4R策略之外，觀塘居民更關心區內的居住環境、社區和休憩的設施、以及如何進行「有機」的市區更新。對於觀塘而言，更需要考慮到如何配合啟德的發展，帶動商貿區和整個觀塘的發展。因此，市區項目工作坊建議以下規劃方向，包括：

1.連繫觀塘市中心與民居

2.連接觀塘市中心及海旁，配合工商業區發展

3.發展海旁用地，加入新元素

4.連接海旁與整個觀塘區，連貫休憩用地，增加社區設施

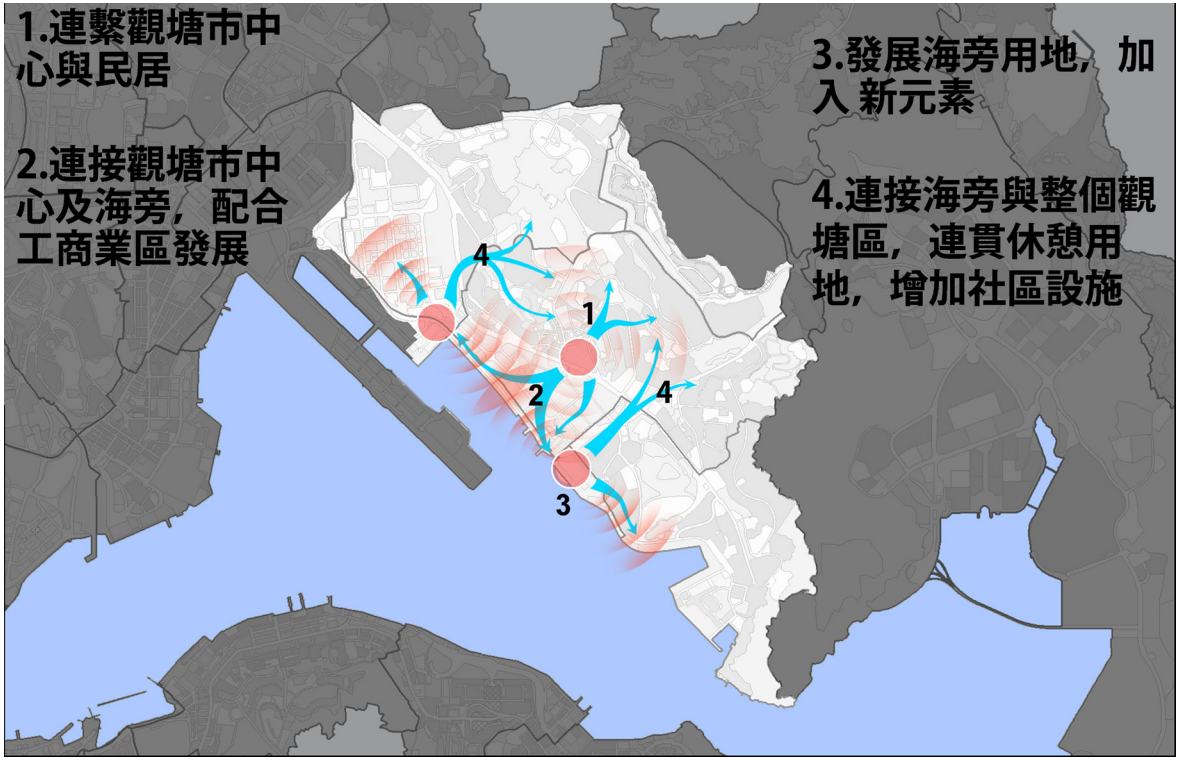
同時，此方案能回應觀塘市區更新的優劣危機。

優
- 啟德和商貿區發展帶動觀塘海旁發展
- 觀塘區交通四通八達

劣
- 海旁缺達性低和海旁本身缺乏活力
- 商貿區行人環境欠佳
- 天橋分佈分散
- 人口上升，區內缺乏休憩用地、社區設施和交通配套
- 休憩用地零散欠連接性

機
- 觀塘區休憩用地有潛力延伸到海旁
- 啓德南部停機坪發展能促進商貿區的更新
- 商貿發展促進住宅區與舊工業區和海濱之間的融合

危
- 市區中心重建有可能帶來的士紳化
- 活化工業大廈政策使觀塘商貿區租金上升



4. 未來發展願景及建議 (續)

此方案包含市區重建策略的4R：

重建
建議於觀塘區設立東段核心和西段核心，當中包括文娛區設施和綜合運動/休憩設施的重建項目，帶動觀塘市區更新。

海旁活化
建議將開源道、勵業道和偉業道行人化，並於海旁設立單車徑，海濱公園和上述重建項目活化還旁。

工業大廈活化
建議透過建立新的城市核心，提供更優質的商貿區環境使到商貿區的工業大廈活化以有機的方式進行。

保育
根據初步歷史建築的評估，本研究建議於前皇家空軍基地成立博物館展示難民營的體驗，作爲文化教育用途，同時亦能有助活化此有歷史價值的建築。

樓宇復修
根據初步的樓宇評估，社區項目工作坊認為樓宇復修的建議可以下列兩項要點為依歸。

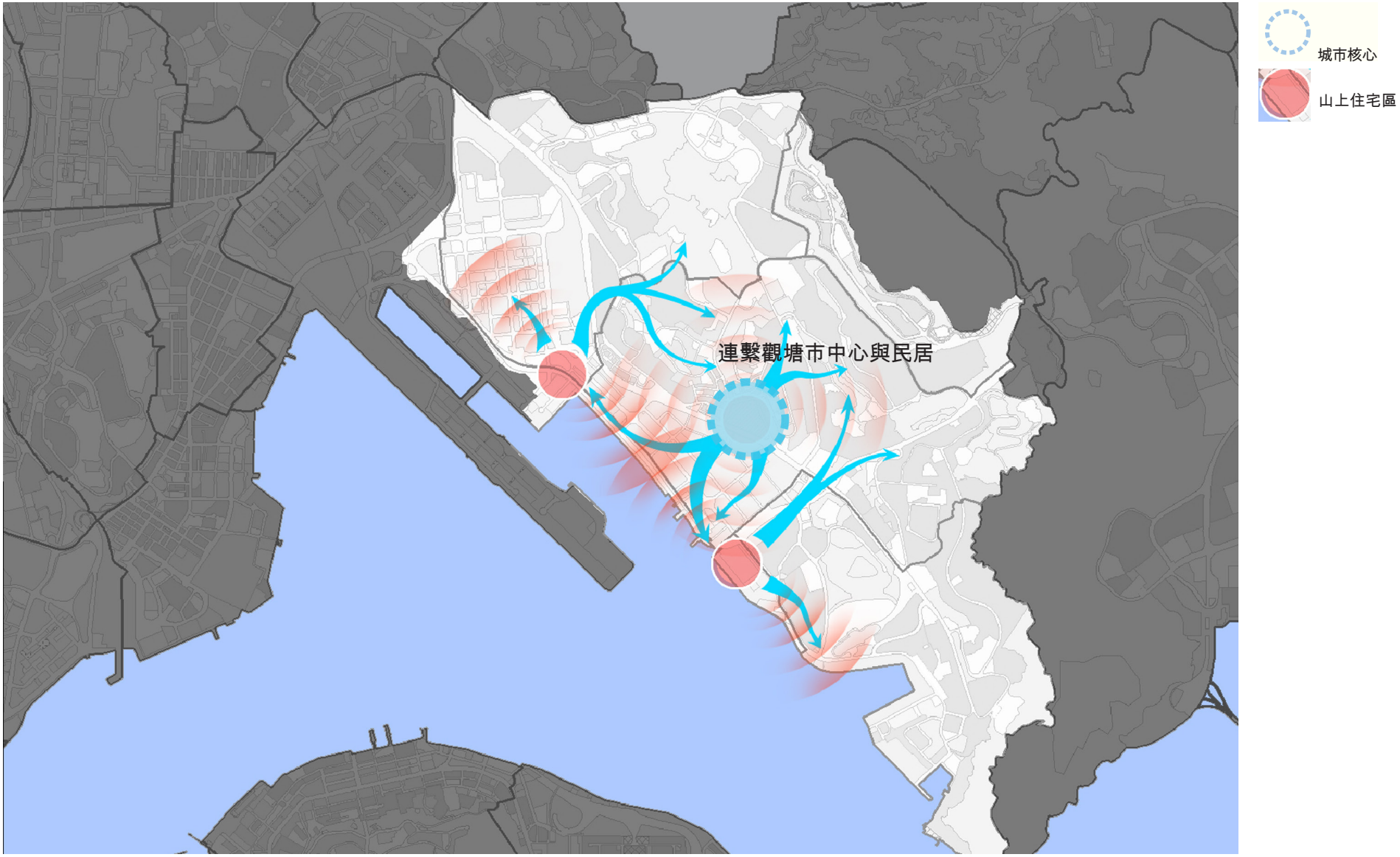
一) 樓齡超過40年而沒有作定期維修的樓宇
二) 在未來十年進入設計期限而沒有成立業主立案法團的樓宇

但除了考慮以上兩項要點外，樓宇是否復修與否，亦必須考慮大廈業主的意願和樓宇維修費用等因素。觀塘區需要復修的樓宇可參照表2.11與表2.12。

4. 未來發展願景及建議 (續)

4.1 連繫觀塘市中心與民居 - 重建

現有的市中心位置屬於裕民坊一帶，而多項屋邨重建計劃亦相繼落成，但新公屋往山發展，遠離海旁。在社區工作坊中有居民反映從山上到市中心的公共交通配套不足，等候時間偏長，由此可見市中心和山上住宅區的連接性欠佳。因此，觀塘區市區更新極需改善現時民居與市中心的連繫。

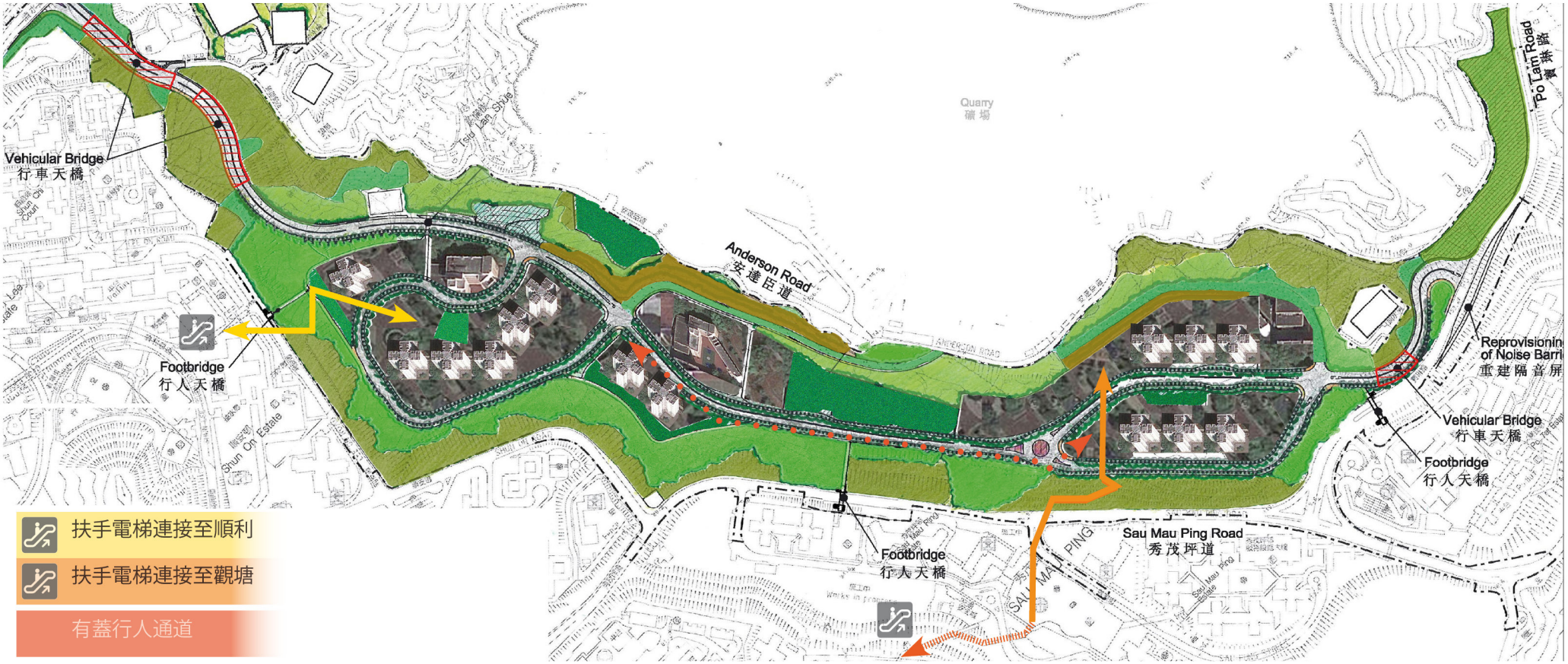


4.2 安達臣道扶手電梯系統

建議及預想

觀塘市中心人多車多，樓宇密度高。此外某些地段（如瑞和街）行人路過於狹窄，也有些路段長期濕滑及太斜，對行人特別是老人家造成不便於繁忙時間公共交通經常供不應求，增長乘客的等候時間。

於社區工作坊中有議員提及到，觀塘區在全港興建行人扶手電梯的計劃上只是排行第四，意味若等候政府予以興建，時間將十分漫長。居民希望扶手電梯能儘快落成，並建議電梯的方案應獨立處理，加快改善該區日益嚴重的交通問題。因此，工作坊建議擴建扶手電梯系統，配合現有在秀茂坪的扶手電梯，由市區一直伸延至秀茂坪，為區內居民提供快捷和環保的交通工具，也有助減少住宅區的空氣污染。



4.2 安達臣道扶手電梯系統 (續)

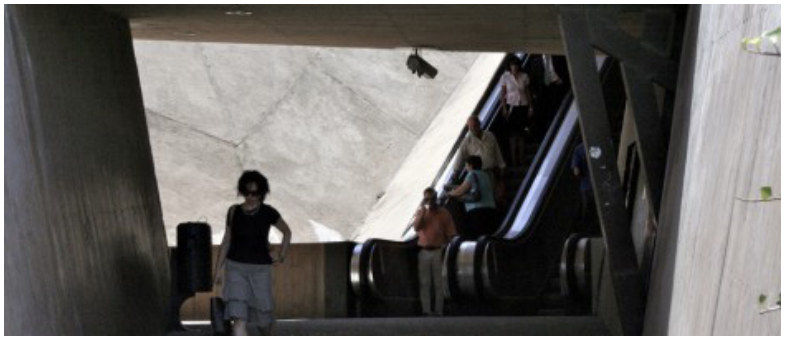
預想圖

有鑑於區內人口老化，扶手電梯系統將加入為老人而設的行人設施如升降機。除了扶手電梯系統之外，居民亦建議增加小巴路綫，包括通往未來安達臣道德發展區路線，因爲其位置較爲偏遠。

4.2 安達臣道扶手電梯系統 (續)

建議及預想

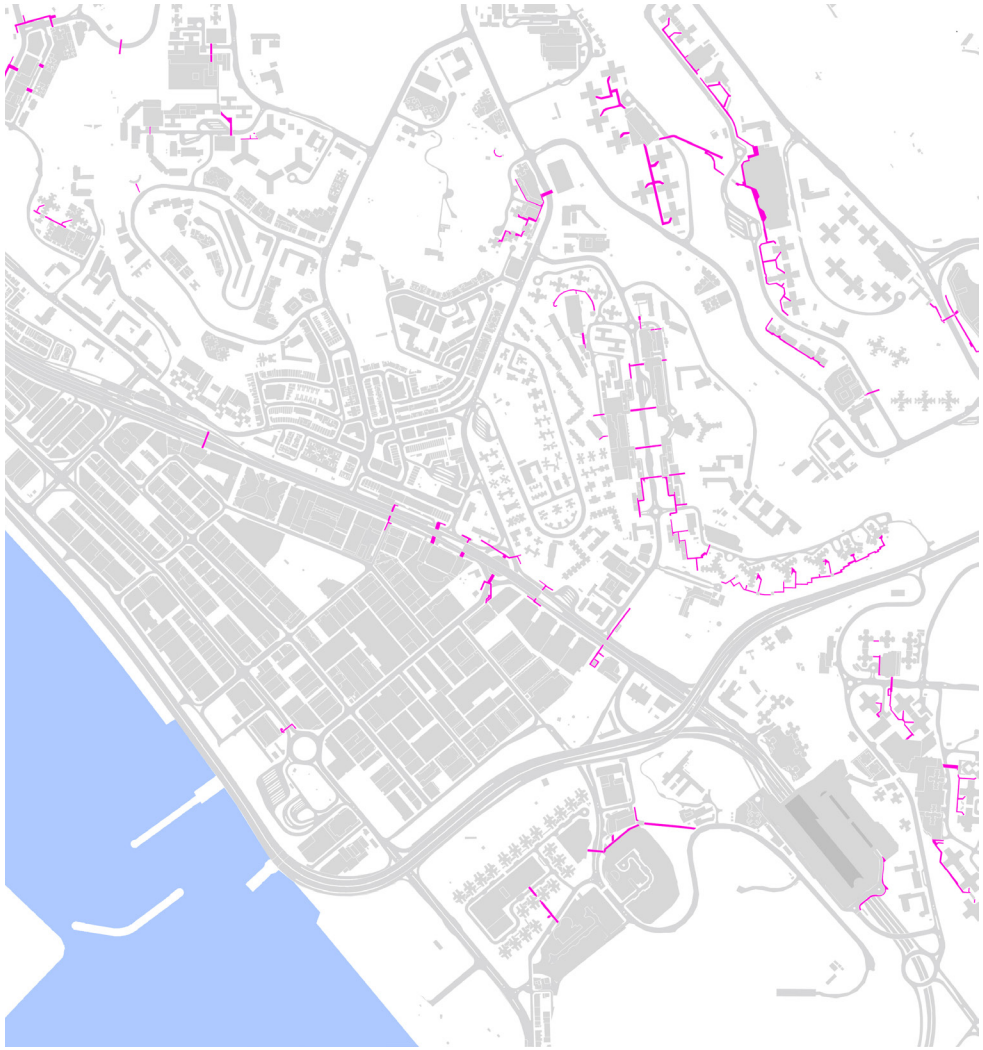
建議扶手電梯設計應融入自然斜坡，減少外露結構，亦可考慮在頂部結構上進行綠化，美化地區環境。出入口方面應連接區內的主要的屋宇或屋邨，令居民更方便地使用扶手電梯設施。



4.2 安達臣道及秀茂坪扶手電梯系統 (續)

可行性研究

若用類似的扶手電梯連接曉光街和觀塘道，其長度相等於中區半山扶手電梯由羅便臣道到皇后大道中。



觀塘現時的行人天橋分佈

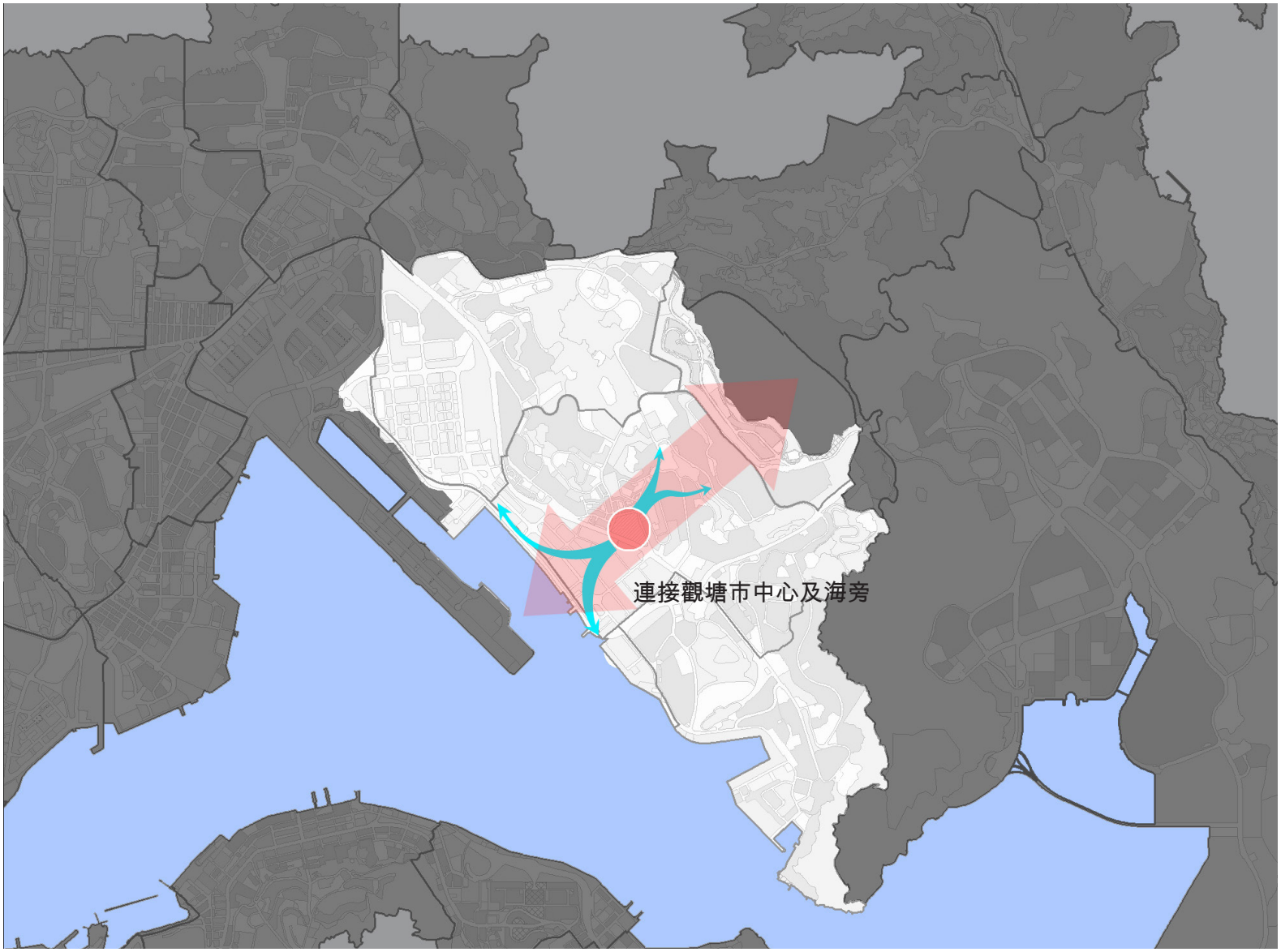
4.2 安達臣道及秀茂坪扶手電梯系統

建議及預想

4.3 連接新舊城市核心 - 重建

規劃方向

為了平衡整個觀塘區的社區發展，並將海旁帶給居民，觀塘長遠的發展方向需要連接觀塘市中心及海旁。

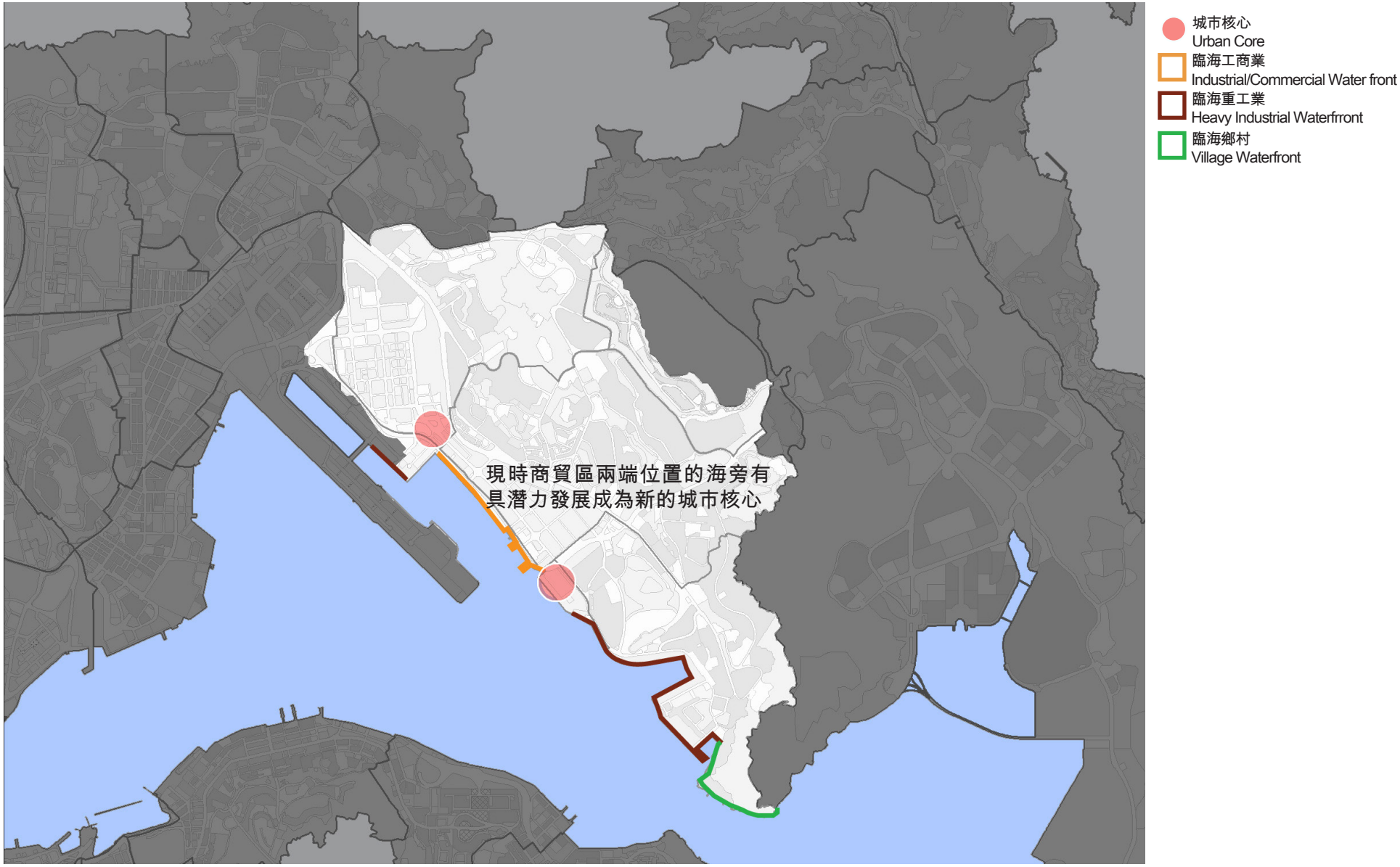


城市核心
Urban Core

4.3 連接新舊城市核心 - 重建

具備發展潛力的核心

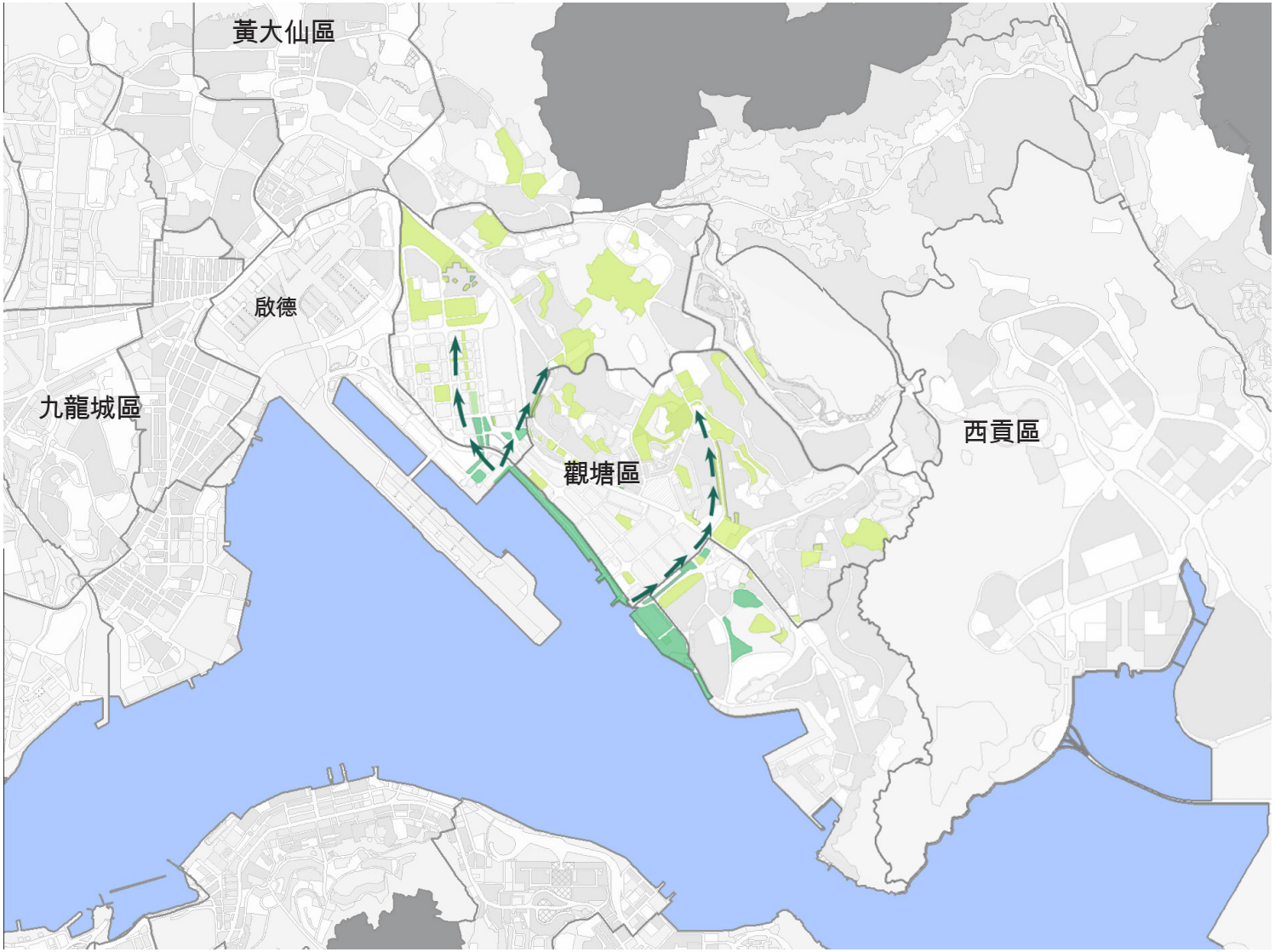
觀塘區的海岸主要可分為三個地帶包括牛頭角至觀塘之間的商貿區、茶果嶺至油塘的重工業地帶及鯉魚門海岸的臨海漁村。社區項目工作坊發現位於現時商貿區兩端位置的海旁有具潛力發展成為新的城市核心。



4.3 連接新舊城市核心 - 重建

具備發展潛力的核心

現有觀塘區休憩用地零散，如能夠有效利用現有休憩用地，並連接到海旁，在海旁加入新元素，能大大活化海旁。
有見及此，社區項目工作坊建議透過連繫現有公園及行人道，加以綠化及改善環境，組成綠色走廊。



綠色走廊

- 現有公園及休憩用地
- 建議公園及休憩用地

4.3 連接新舊城市核心 - 重建

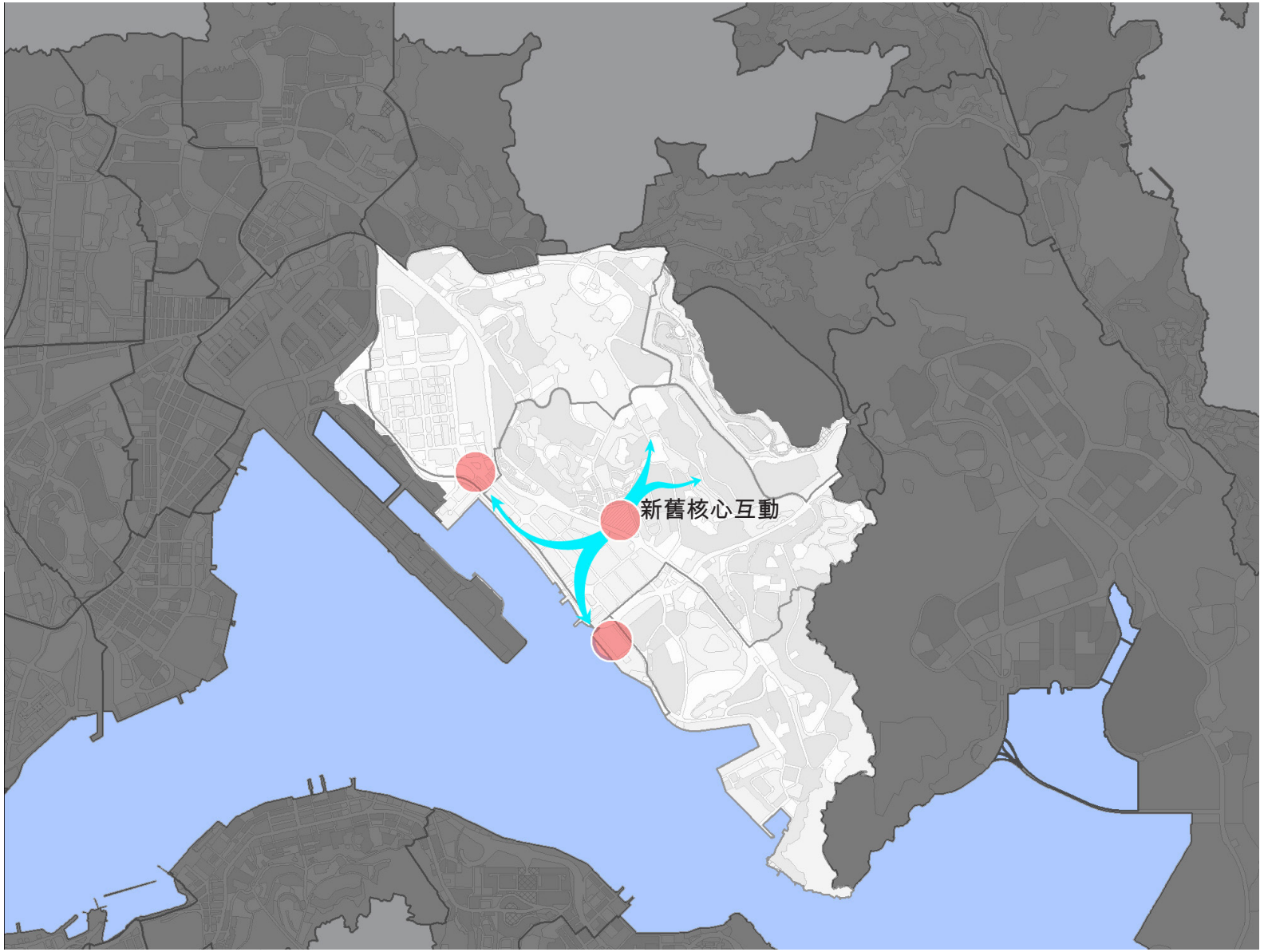
具備發展潛力的核心

此綠色走廊能通往位於工業區兩端的空置用地及具發展潛力的用地。位於牛頭角和觀塘分區位置有潛力成為未來東端核心；而位於觀塘和茶果嶺分區位置則有潛力成為未來西端核心。

4.3 連接新舊城市核心 - 重建

海旁用途

發展策略：第一步先發展兩個位於海傍的新核心，第二步再透過重建觀塘市中心，加快整區更新的步伐。
同時透過不同的策略把所有的核心連結，提升區內各部分的互動。

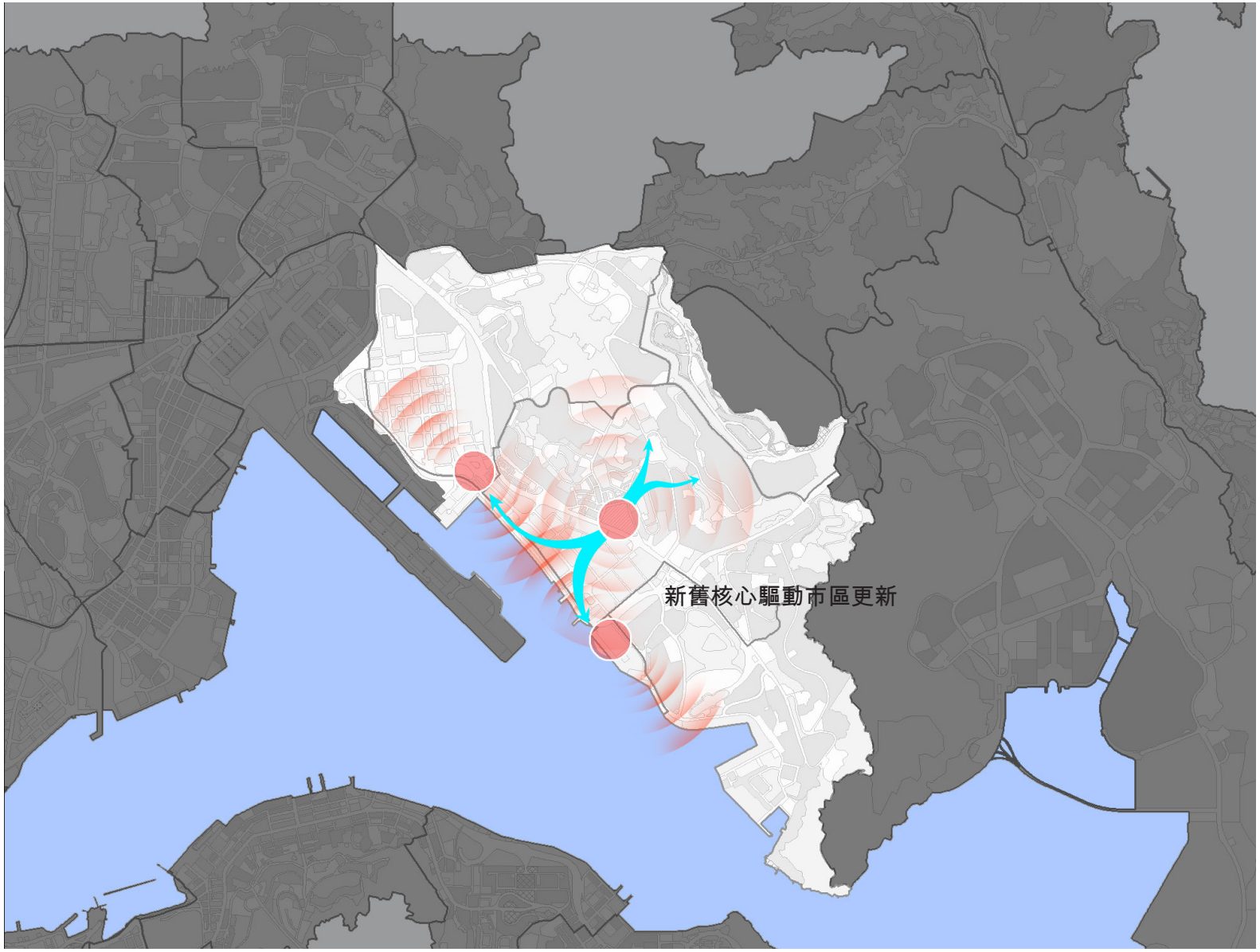


城市核心

4.3 連接新舊城市核心 - 重建

規劃方向 - 驅動市區更新

整個設計中，三個核心扮演著帶頭的角色。不單作為新觀塘發展的動力源頭，同時三個核心各具其特色，有助觀塘的平衡發展。

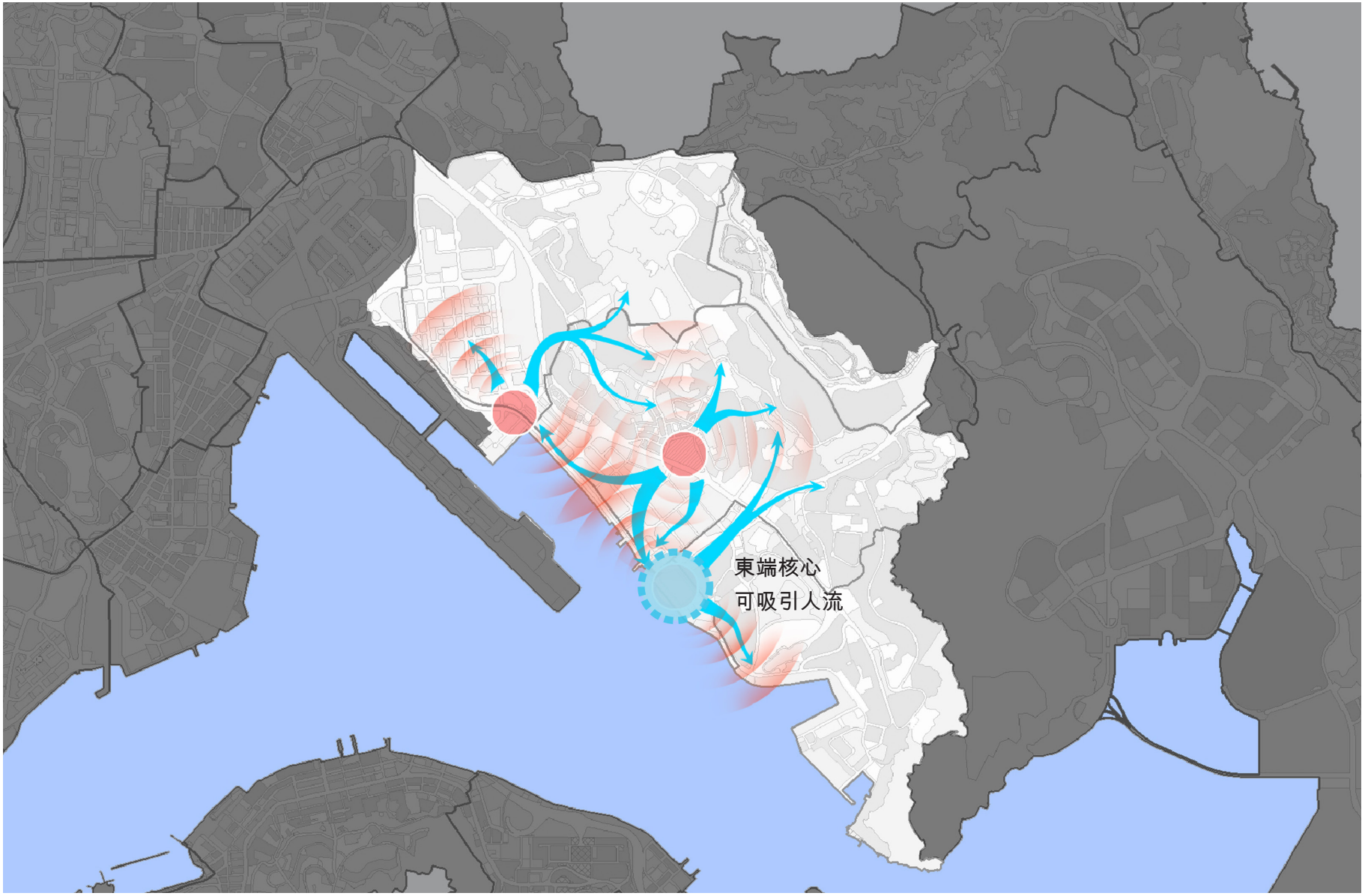


城市核心

4.3 連接新舊城市核心 - 重建

規劃方向 - 東端核心

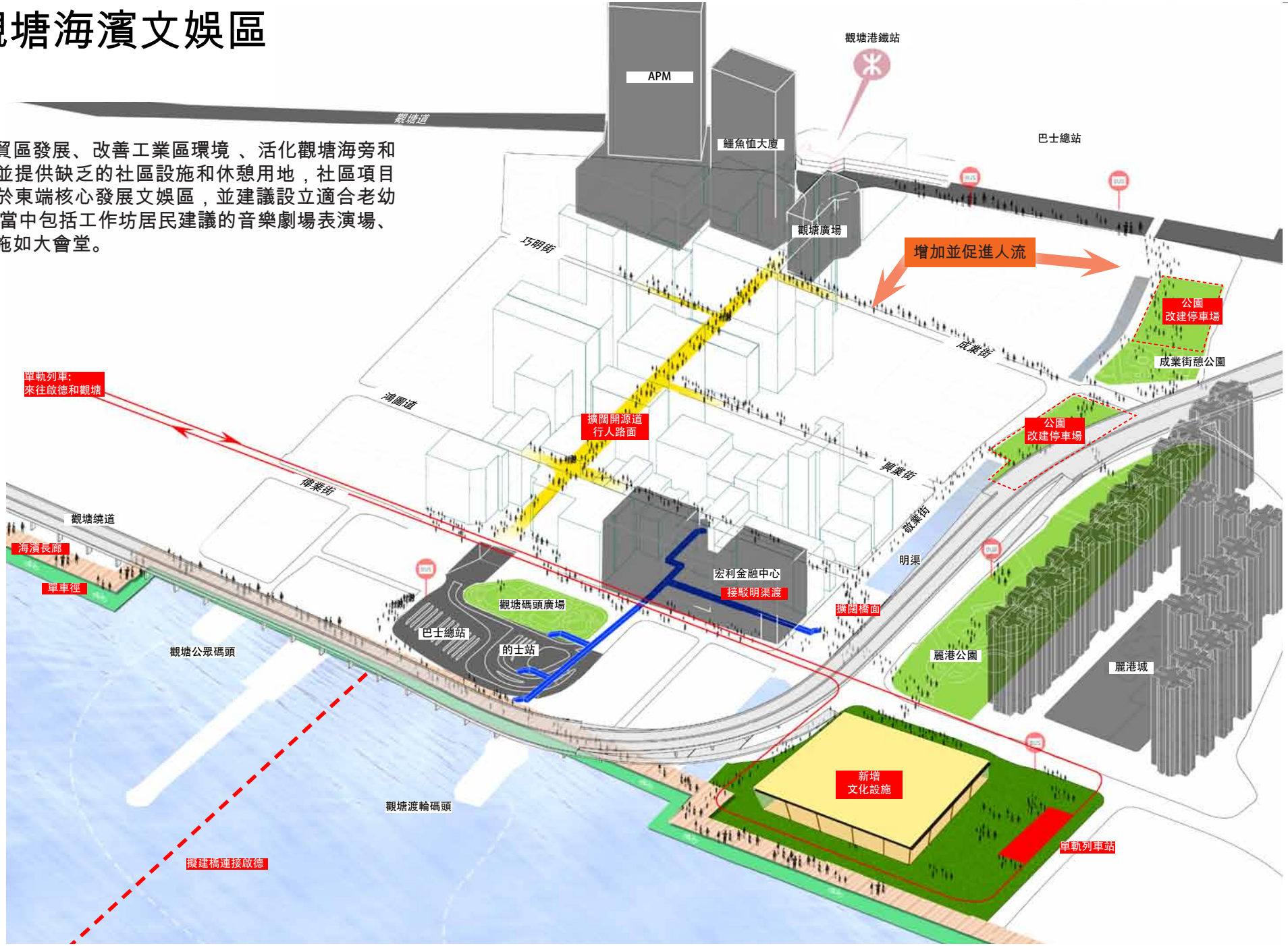
東端核心位於偉業街和偉發街交界，近海濱的地方，鄰近觀塘碼頭和巴士總站，有良好的通樞紐亦有商場於附近可吸引人流。



4.4 觀塘海濱文娛區

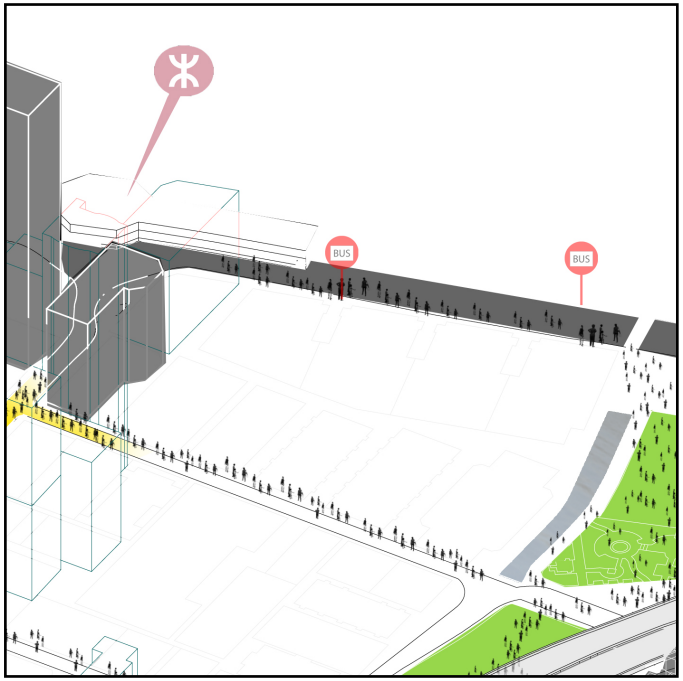
未來願景

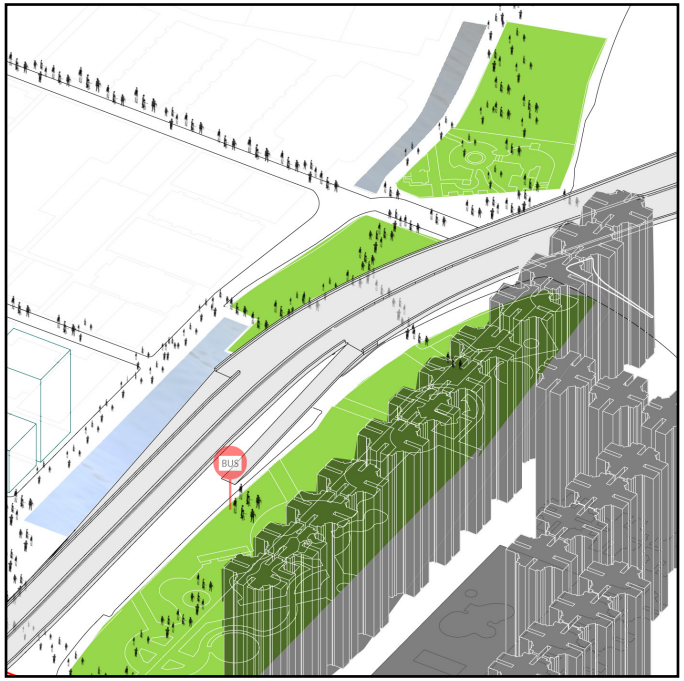
為了帶動商貿區發展、改善工業區環境 、活化觀塘海旁和增強連接性並提供缺乏的社區設施和休憩用地，社區項目工作坊建議於東端核心發展文娛區，並建議設立適合老幼的各項設施,當中包括工作坊居民建議的音樂劇場表演場、文娛康樂設施如大會堂。

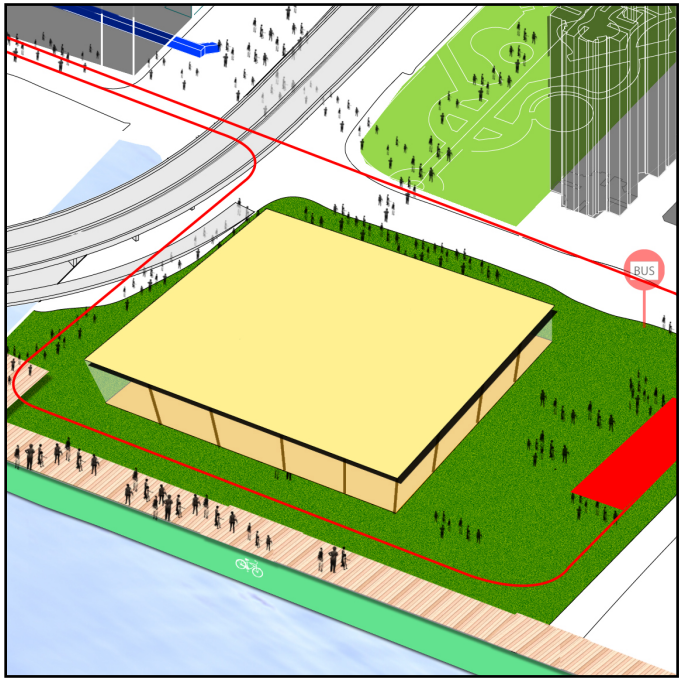


4.4 觀塘海濱文娛區

未來願景







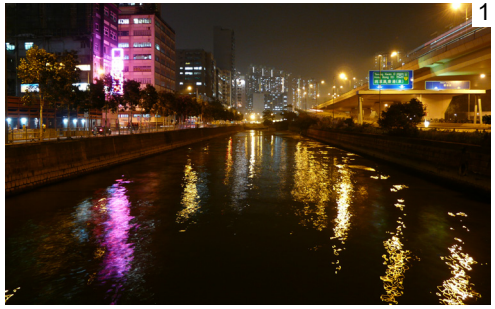
爲了連接新的綜合社區和休憩設施，社區項目工作坊建議茶果嶺和觀塘海旁以天橋相連，加強其連接性。明渠周邊用地亦建議可發展為休憩之用，如將現時的停車場改爲公園，吸引鄰近明渠附近的居民到海旁。

由於觀塘計劃設立新的跨區社區中心，居民建議配合兩地的設施。作爲短暫用途，有居民建議海濱可作爲公園，確保有改動性。長遠發展而言，居民希望尖沙咀海濱公園可一直連接至觀塘、茶果嶺及鯉魚門，同時增設單車徑或單車公園。

4.5 觀塘明渠區活化

現況

現時明渠兩側並沒有設置適合的行人道，因此人流極少。而明渠的污水主要從茶果嶺木屋區那邊排出，偶爾亦會傳出異味。



註釋:
1. 明渠夜景
2. 麗港城
3: 觀塘繞道

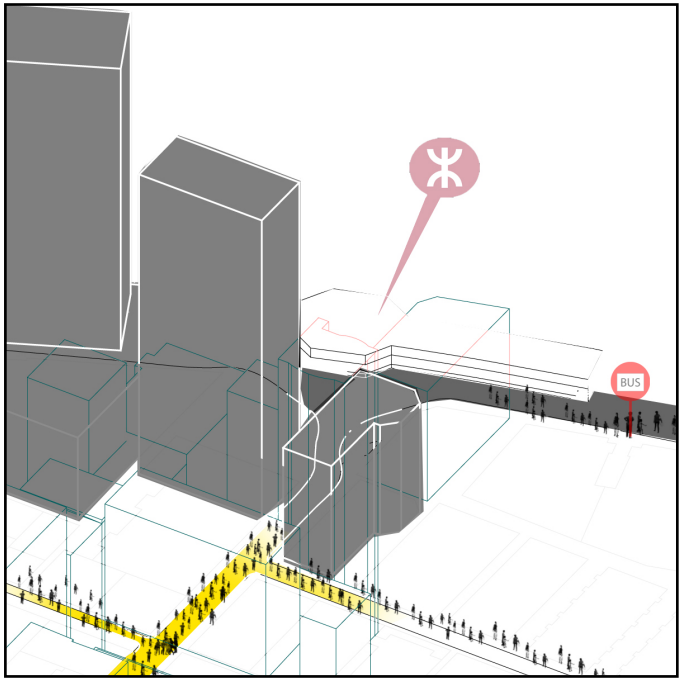
4.5 觀塘明渠區活化

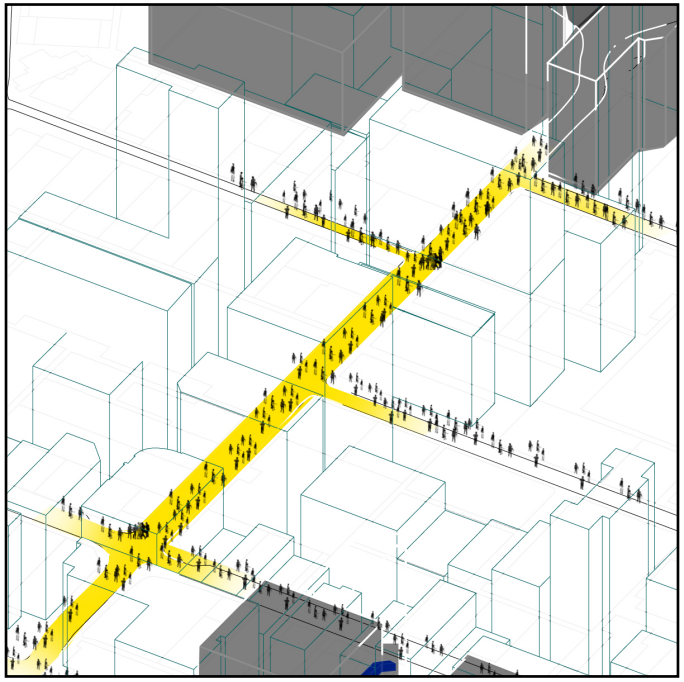
文化廣場

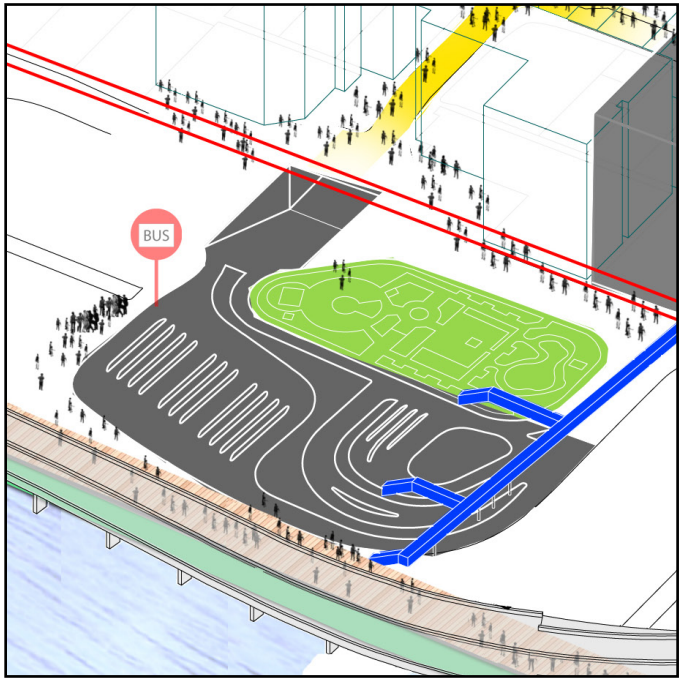
工作坊建議擴濶現有橋面以增加行人空間，並於明渠上方設置平台，提供地方讓小攤檔售賣各式各樣的貨品，以助帶動人流到西段核心。於社區工作坊有居民建議可考慮在明渠設置水閘，控制手水流以發展水上活動，但需關注安全問題（如排洪方面），因此此方案需要作更深入的可行性研究。此外，有居民亦建議活化明渠側的敬業街，長遠作為食肆及酒吧區，以支援日後的商業活動及旅遊活動。

4.6 開源道活化

未來願景







開源道是通往海濱的重要通道，於社區工作坊對於此道路未來發展有不同建議，當中包括設立地下街，行人專用區以及天橋系統接駁商貿區各處。

在工作坊有居民應設為景觀廊，但是擔心對於交通的負荷，建議興建行人天橋網絡，分別從開源道、牛頭角及九龍灣地鐵站建天橋往海旁，並在海濱道興建天橋連接，及與四周的工廠大廈的二樓連接，有利發展二樓商鋪。此方案的好處是能加強商貿區往海旁的連接性之餘，同時能達到活化工廈的效果。鑒於天橋對於景觀視覺上成爲阻礙，也有居民表示反對。另外，有居民表示地下街的方案使到行人不能夠欣賞到通往啟德的海景。

各方案也有其好處，居民表示需要在改善行人環境和道路環境之間取平衡，並且需要進行詳細的可行性研究，如行人專用區對於區內交通的影響。 因此，工作坊提出不同方案，作為參考，並建議區議會就此議題與市民作更深入的討論。

4.6 開源道活化

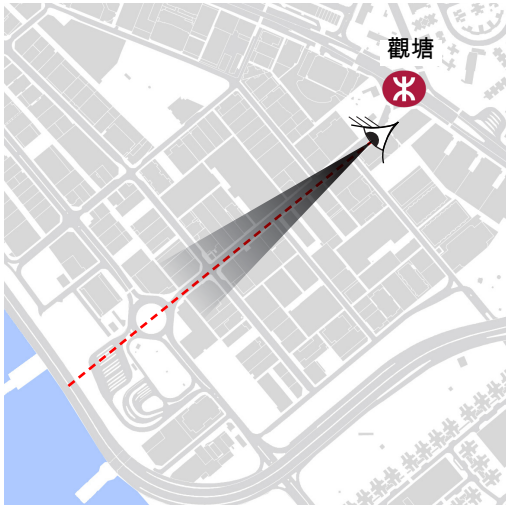
現況

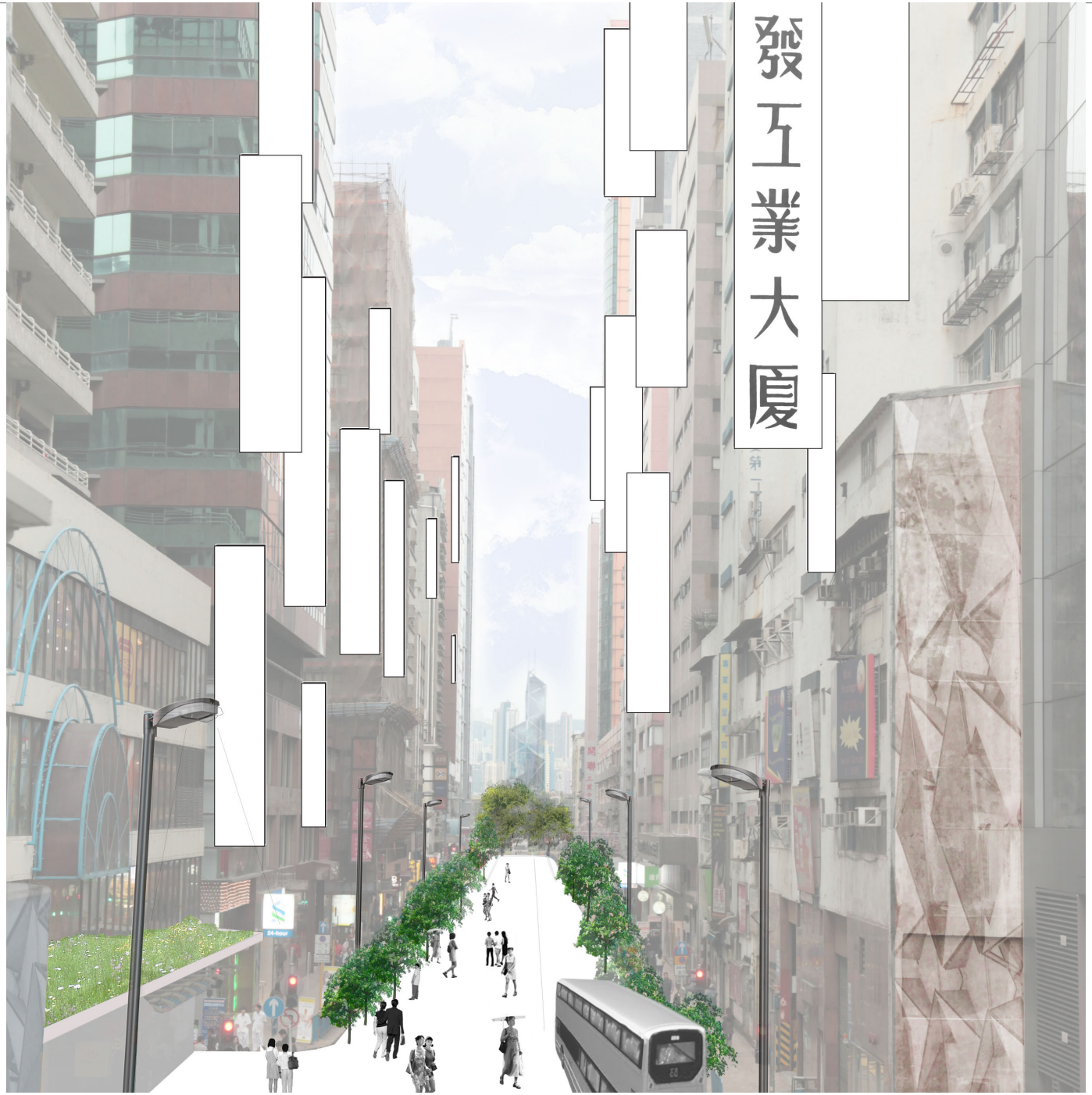
3

2

1

開源道行人路狹窄，傳銷及販賣的活動繁多，使行人路更加擠迫，行人走出行車路的情況屢見不鮮，很多等待過馬路的行人需站出馬路。





4.6 開源道活化

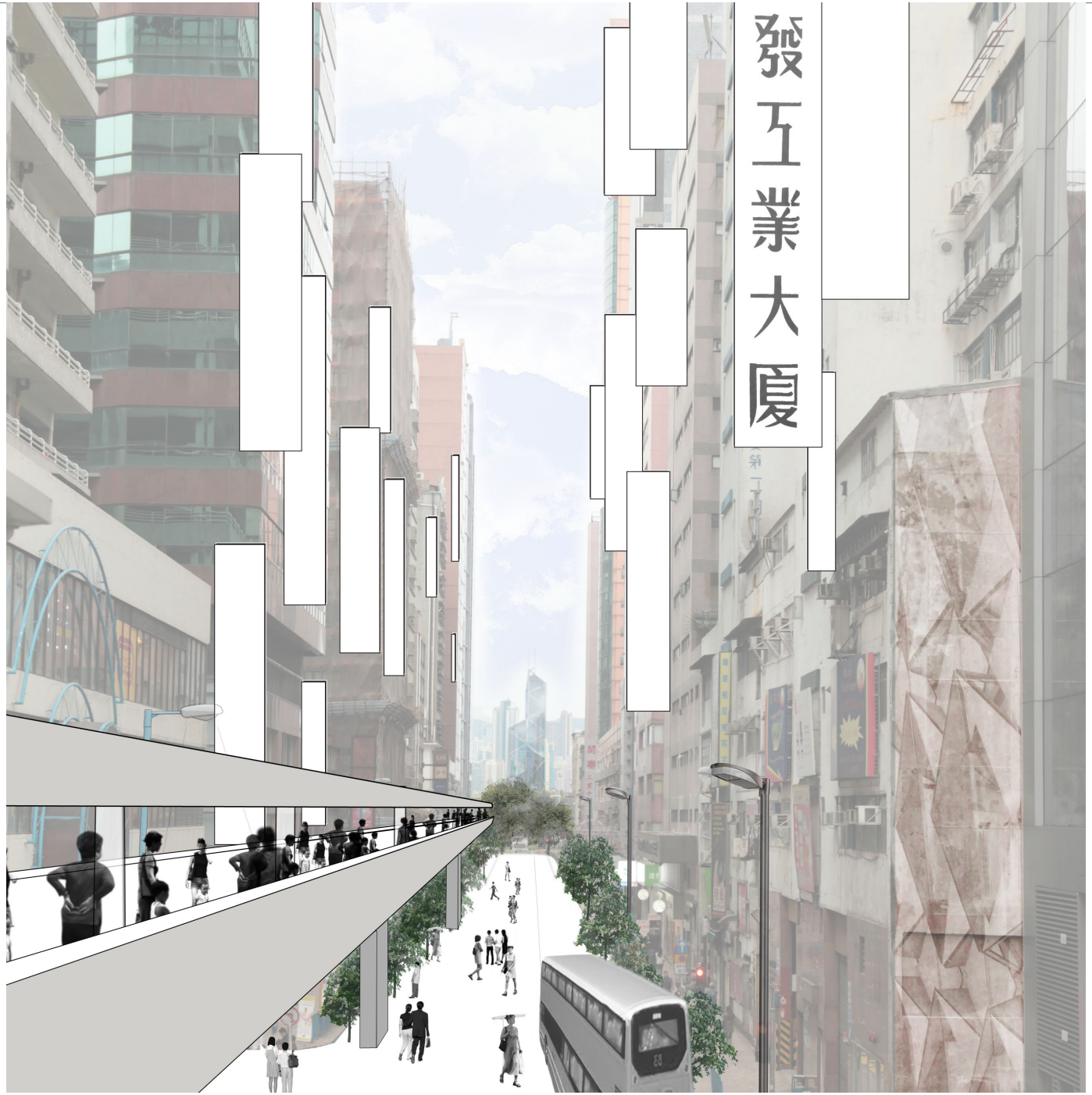
改善方案 (一) - 步行街

改善方案一建議擴濶現有行人路，並實施交通管制措施，只准許公共交通的車輛駛進開源道。惟交通改道的措施需更深入研究其可行性。此方案將於開源道設立行人專用區，吸引人流使用開源道及通往成業街等橫街。

街道景觀方面，工作坊建議限制招牌的懸掛方式，禁止招牌橫向伸出開源道，盡量以垂直方式懸掛於大廈外牆，以加強開源道通往海旁的軸心視覺效果。

參考例子

東京 新宿



4.6 開源道活化

改善方案 (二) - 行人天橋

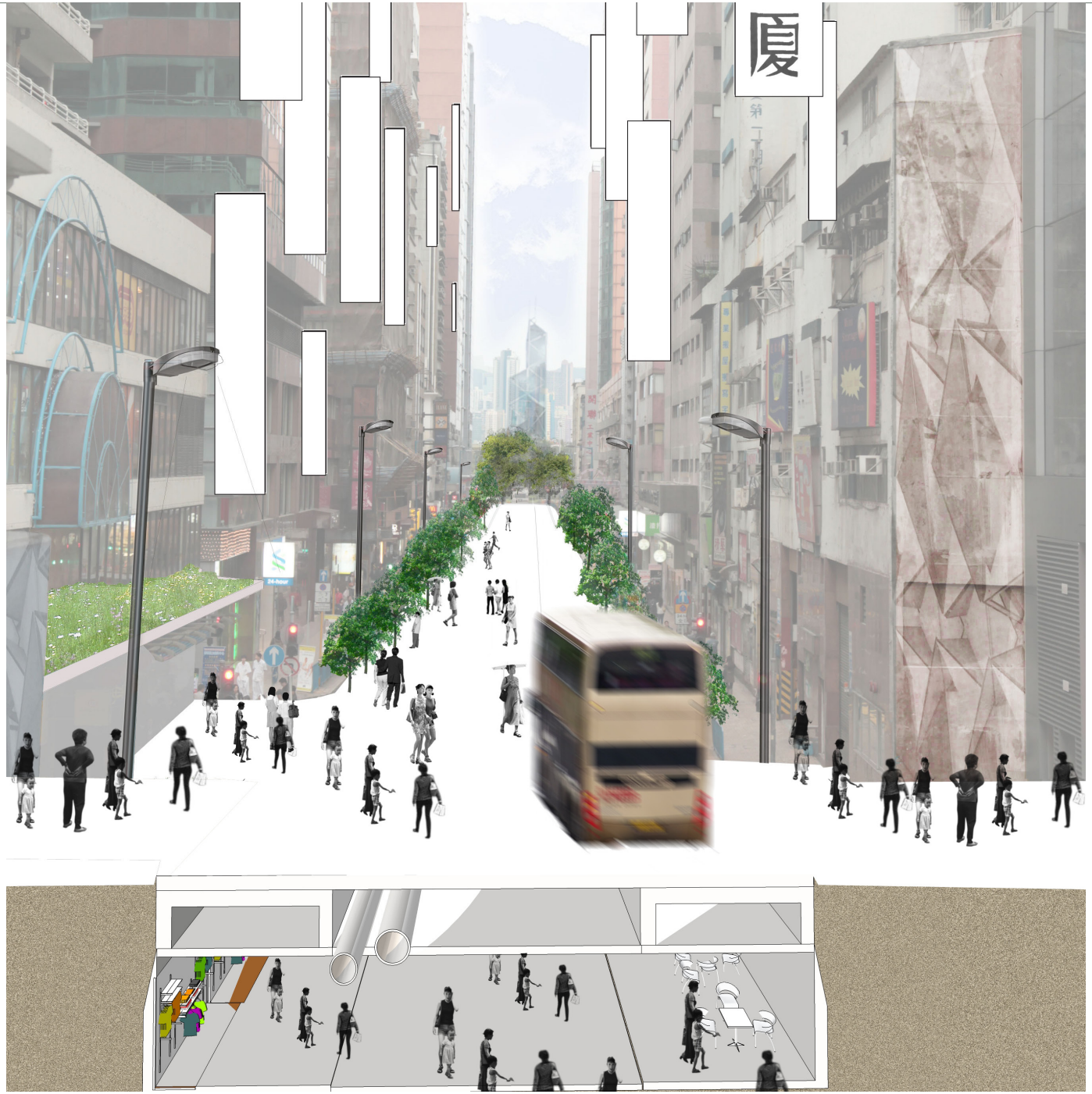
改善方案二建議擴濶現有行人路，同時騰出地面空間以安置行人天橋的橋墩及上落位置。方案亦包括實施交通管制措施，將開源道兩側列為禁區，惟交通改道的措施需更深入研究其可行性。

與改善方案一一樣，工作坊建議限制招牌的懸掛方式，禁止招牌橫向伸出開源道，盡量以垂直方式懸掛於大廈外牆，以加強開源道通往海旁的軸心視覺效果。

此外此方案可透過行人天橋連接開源道的橫街及相鄰大廈，有助活化工廠。

參考例子

灣仔行人天橋系統



4.6 開源道活化

改善方案 (三) - 地下街

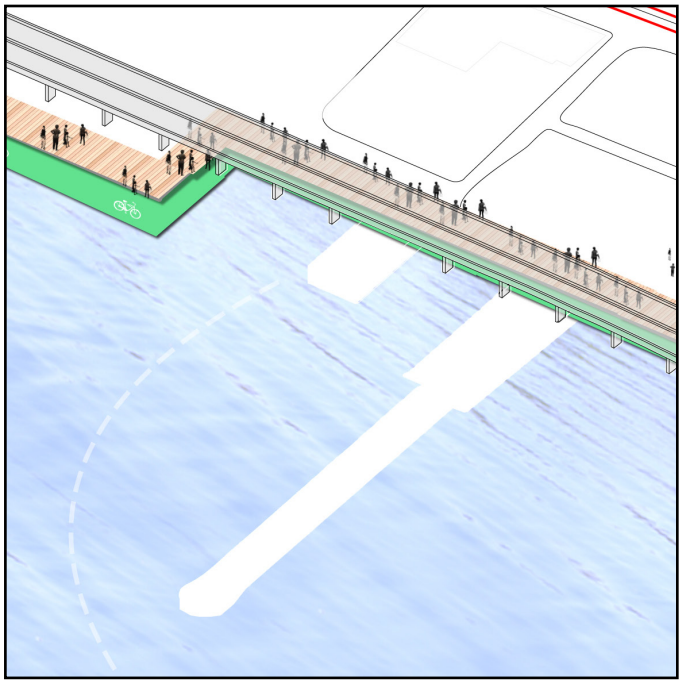
改善方案三建議擴濶現有行人路，同時騰出部分地面空間以安置地下街的出入口，於觀塘道迴旋處附近的空地設置連接地下街及港鐵站行人天橋的扶手電梯及升降機，透過行人隧道連接開源道的橫街及相鄰的新建或已設有的大廈地庫層。方案建議地下街內可設置商店和小食店，發展成為附近一帶消閒的好去處。路面交通方面，建議實施交通管制措施，並於開源道兩側列為禁區，限制車輛進入。惟交通改道的措施需更深入研究其可行性。

參考例子

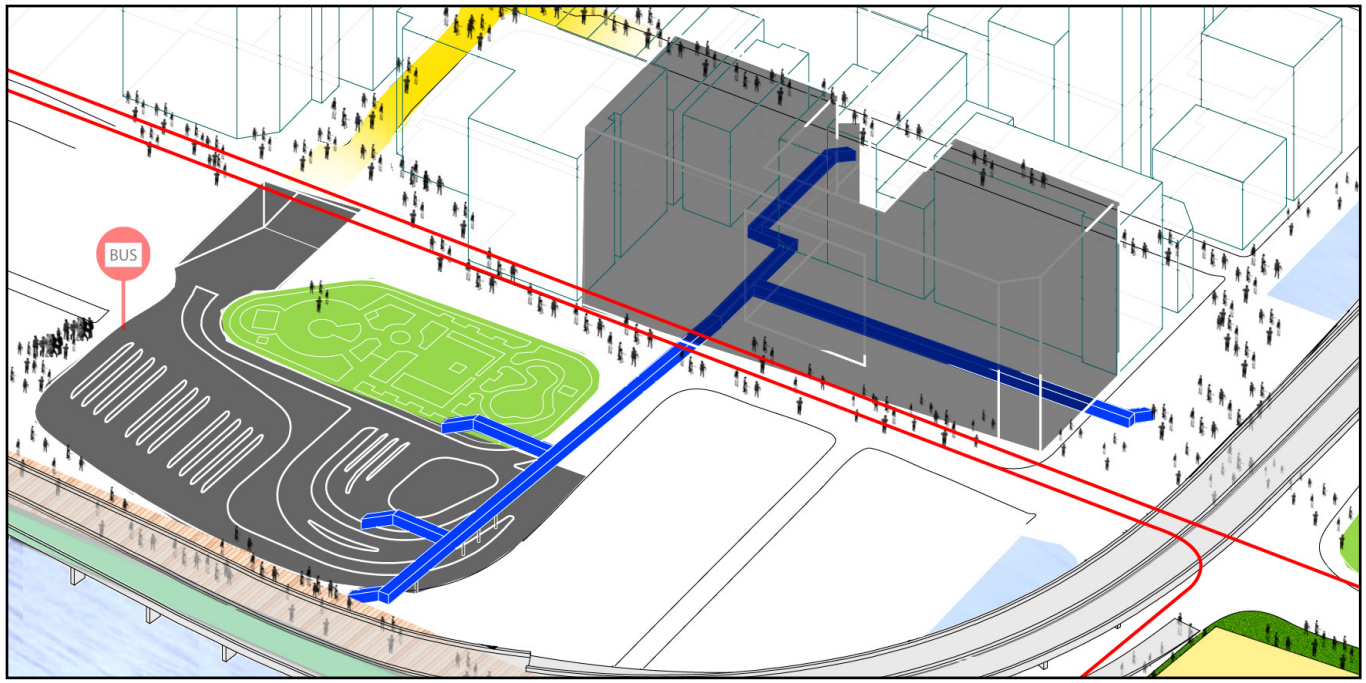
日本九州福岡市天神地下街

4.6 開源道活化

觀塘碼頭的未來願景



加強開源道與觀塘海濱的連接



實施交通管制措施，限制只准許公共交通的車輛駛進開源道。同時，工作坊建議保留設於靠近海旁的巴士總站，使到不同人士能更加方便到達。惟交通改道的措施需更深入研究其可行性。

4.7 觀塘-啟德新連接

未來願景

為增加觀塘與啟德新項目的連接性，工作坊建議以行人天橋連接觀塘海濱至啟德跑道南端，希望藉此增加觀塘海濱的人流，加快活化進度。

參考例子
倫敦千禧橋

圖片來源: wikiwak, 2010 (http://www.wikiwak.com/image/Mill.bridge.from.tate.modern.arp.jpg), coachingwithinsight, 2010 (http://sparkswithinsight.typepad.com/P1000194.JPG)

4.7 觀塘-啟德新連接

未來願景

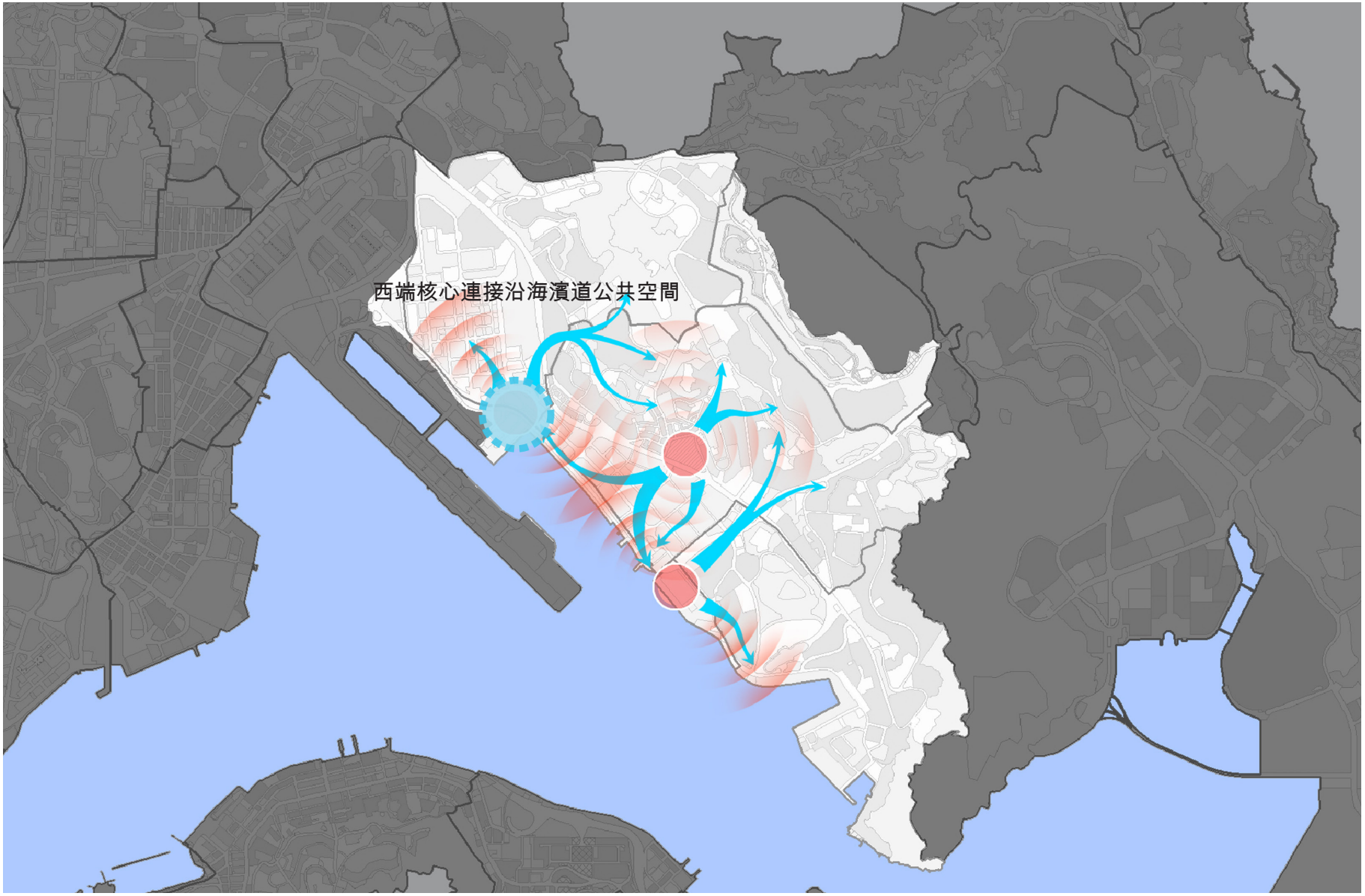
西班牙 畢爾包 建築師 卡拉特拉瓦 所設計的渡河行人天橋

日本橫濱海旁新發展區

4.8 海濱道公園 - 區內海濱活化

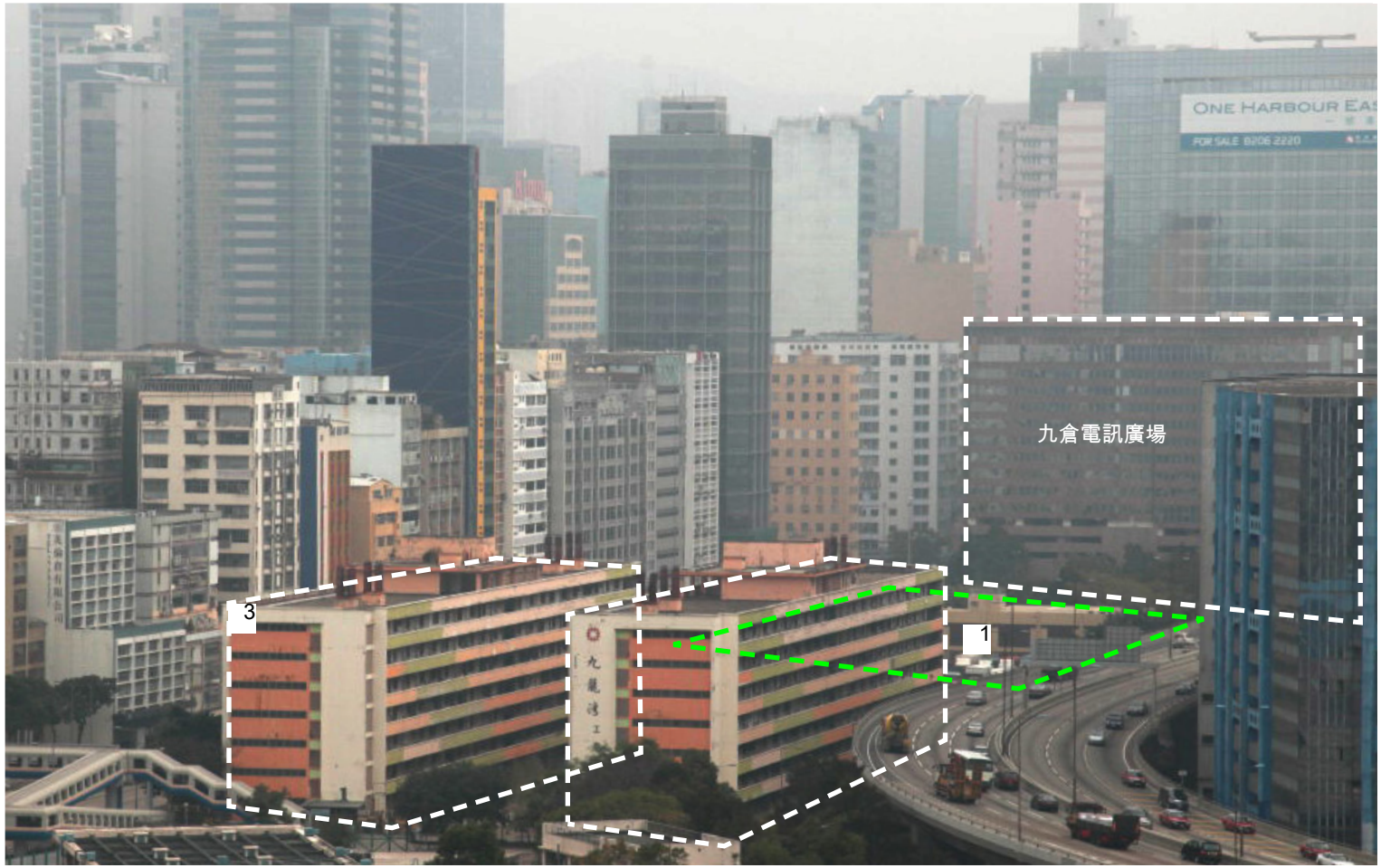
規劃方向 - 西端核心

西端核心連接牛頭角至九龍灣，沿海濱道和偉業街連成一片公共空間。



4.8 海濱道公園 - 區內海濱活化

現況



詮釋:

1 海濱道公園
2 九龍灣工廠大廈 (待拆卸)
3 露天停車場
4 計劃中住宅發展項目

4.8 海濱道公園 - 區內海濱活化

綠色走廊貫通觀塘海濱區

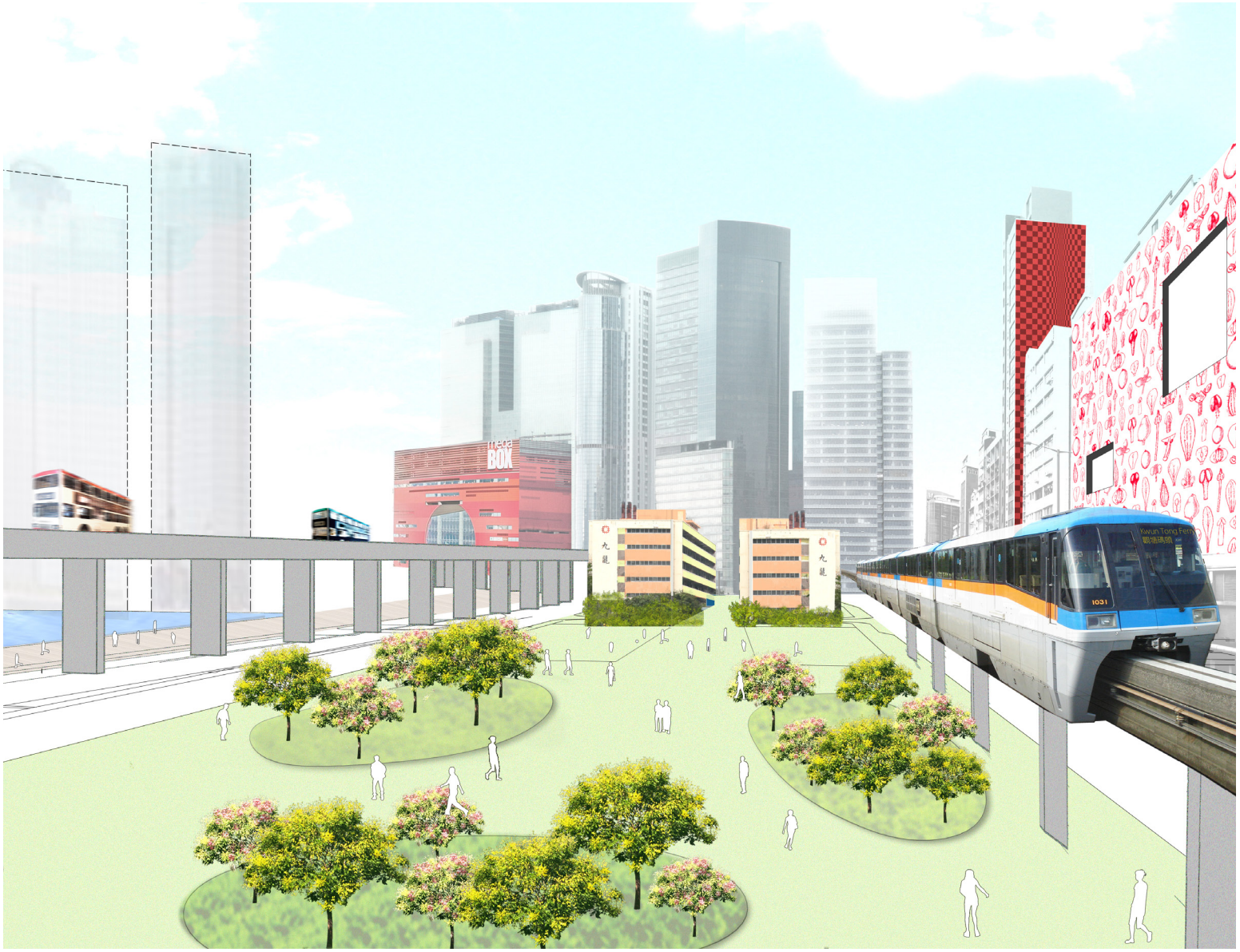
研究發現觀塘分區和牛頭角分區之間的用地有潛力發展為海濱公園。現時該地大部分屬於政府用地，雖當中有臨時的車站和新住宅等發展，而啓德發展初步大綱亦計劃於南停機坪角設立海濱市集和醫院設施。

爲配合未來發展，工作坊建議發展該地段為大型的休憩用地，以解決現時區內貧乏的社區設施和休憩空間。建議亦包括設立勵業街行人專用區，以帶動商貿區發展及增強往海旁的連接性。

方案中的主要設施及場地分佈

4.8 海濱道公園 - 區內海濱活化

綠色走廊貫通觀塘海濱區



於社區工作坊有居民表示新發展的公屋人口太高，可使用的康樂和休憩設施不足，也沒有綜合的體育設施。有居民亦認爲新設施應配合各階層市民的需要,惠及大眾。

有見及此，工作坊建議於九龍灣和觀塘分區之間，建設大型綜合休憩公園。當中包括室內和室外的康樂和運動設施，如:

- 多用途室內運動場
- 戶外網球場
- 戶外籃球場
- “X-game”場地，包括以年輕人爲主的休憩及運動設施，如滑板場

同時，公園範圍包括現時快將清拆的九龍灣工廠大廈，將騰空更多的地面空間予公眾人士使用。另外，公園鄰近多項將落成的商業大廈，因此方案將有助提供一個優質的商業區環境。

方案亦建議於接近牛頭角港鐵站及公園的地方設置單軌列車，以增加公園的可達性，吸引市民使用。然而可行性有待研究。

4.8 海濱道公園 - 區內海濱活化

綠色走廊貫通觀塘海濱區

為服務德福花園、牛頭角上下邨、啟德新發展區及九龍灣的居民，建議建設大型綜合休憩設施連接牛頭角、九龍灣、海濱長廊及啟德新發展區。

工作坊所建議的海濱道公園總面積約132,000平方米，與荔枝角公園相若。

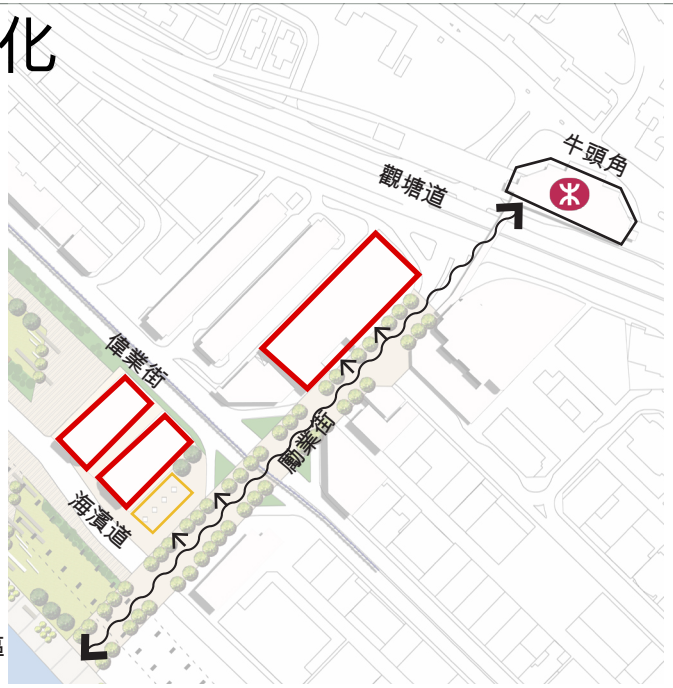
4.8 海濱道公園 - 區內海濱活化

綠色走廊貫通觀塘海濱區

社區項目工作坊建議於勵業街擬建酒店地面水平預留公眾通道，方便遊人來往體育場地及港鐵站，並彈性設計路徑出入口，保持公園與住宅間的可達性。

<u>勵業街林蔭步行道</u>

設計方案擬將連接海濱長廊及牛頭角港鐵站隧道出口的勵業街設計成林蔭步行道，並將與其交接的偉業街十字路口行人道化，以改善通往海濱地段的行人環境。行人亦可沿勵業街滲透進入街道兩旁的商業及工廠大廈，推動有機活化發展。

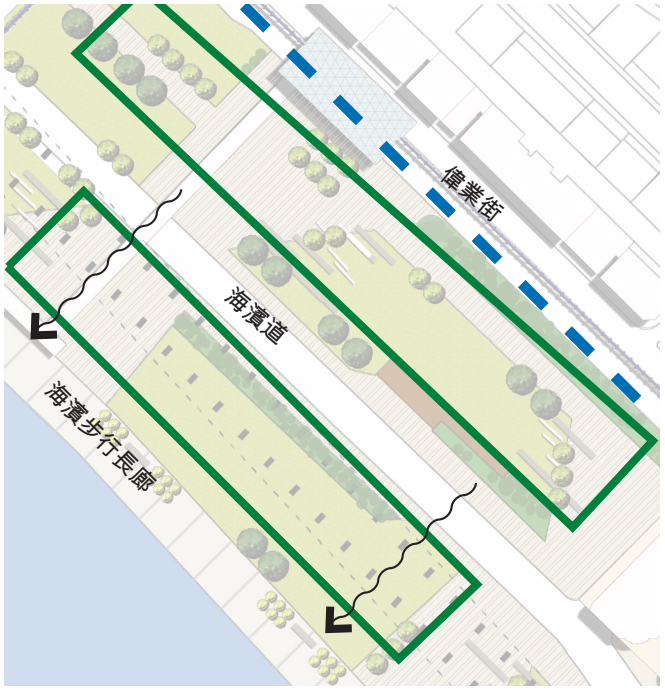


聖地亞哥　阿烏馬達步行街(Paseo Ahumada)

巴黎　雅典娜（Plaza Athenee）旅館

<u>海濱長廊出入口及海濱道綠化空間</u>

設計方案擬於觀塘繞道下設置海濱長廊出入口，加強行人沿勵業街前往海濱長廊的方向性。海濱道兩旁的用地建議發展成綠化休憩空間，吸引遊人前往海濱長廊及啟德新發展區。

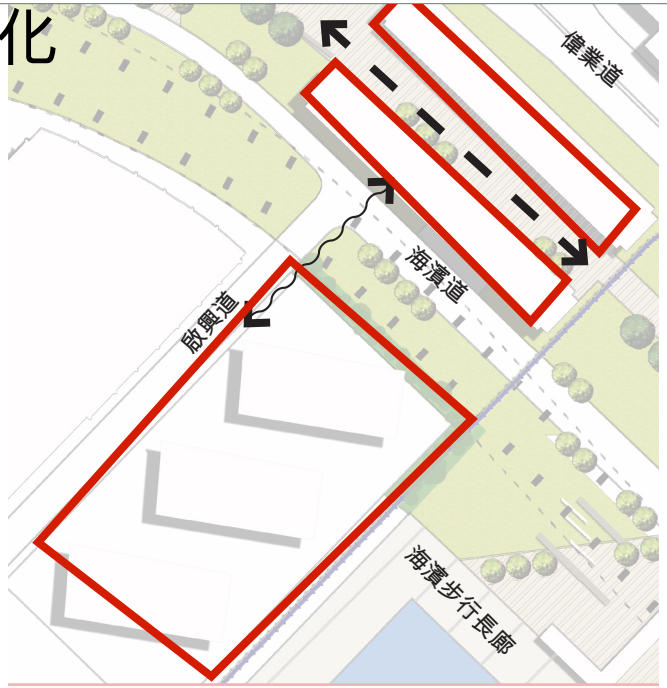


路易斯維爾　濱水公園

悉尼　單軌車站

4.8 海濱道公園 - 區內海濱活化

綠色走廊貫通觀塘海濱區



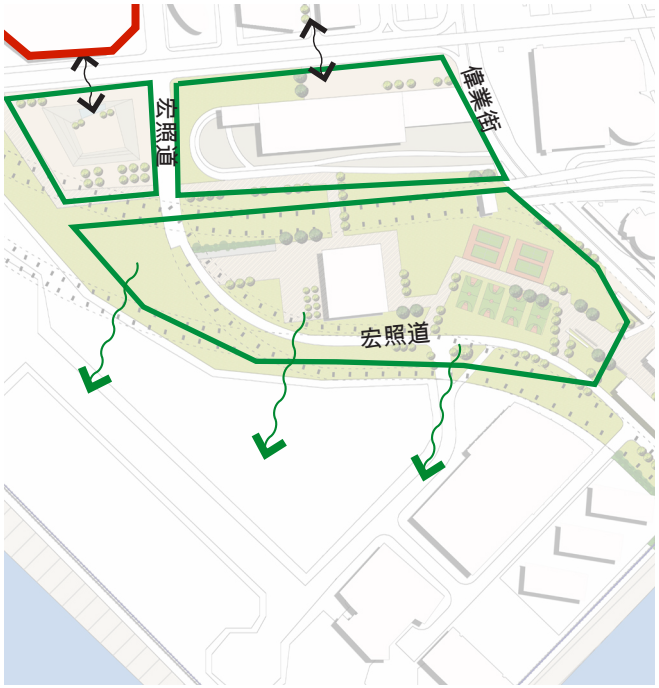
波特蘭 瑪科州長水岸公園
Governor Tom. McCall Waterfront Park

紐約 High Line

<u>擬建的酒店項目</u>
工作坊建議將擬建酒店項目的底層預留作公眾通道，方便遊人來往公園內的各項設施，並彈性設計路徑出入口，保持公園與啟德住宅區的可達性。

<u>促進海濱道公園項目與鄰近地方的滲透性</u>
為配合海濱道公園項目與周邊地方的發展，設計方案建議增加明確的道路指示，並加設合適過路設施，方便行人使用。

<u>改善現有附近道路前往新場地的滲透性</u>
配合啟德發展區的規劃，連接現有的綠化帶，營造貫穿九龍灣工業區的綠色長廊，此長廊日後可連接海濱道公園，通過長廊，可直達九龍灣工業區各橫向街道，德福花園及新公園，以方便遊人來往公園及啟德新發展區。



倫敦 Westway

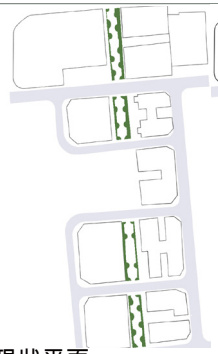
上海 起亞"X Games"
亞洲極限運動場地

曼徹斯特Piccadilly Gardens

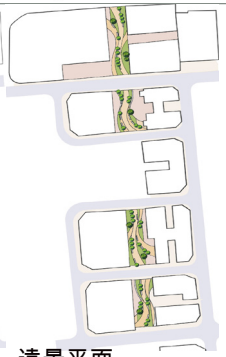
4.8 海濱道公園 - 區內海濱活化

綠色走廊貫通觀塘海濱區

舊金山 Spear Linear Park



現狀平面

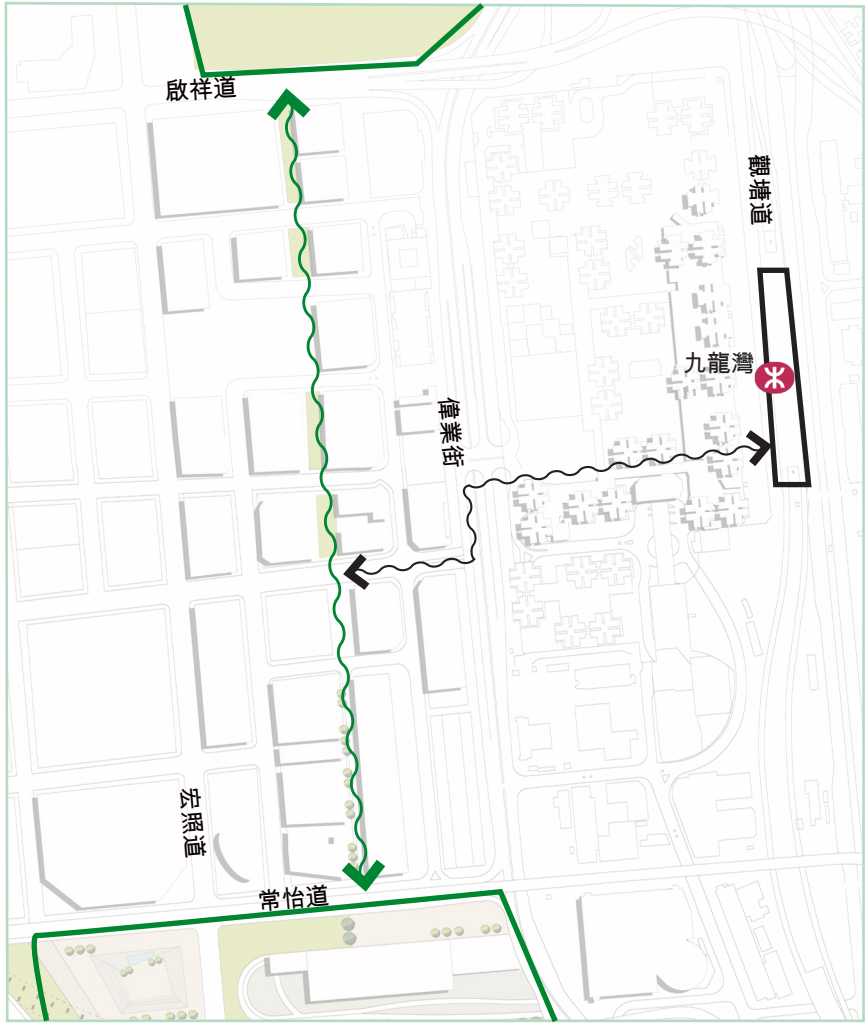


遠景平面

九龍灣商貿區綠色長廊

為配合啟德發展區規劃及區內現有的休憩設施，工作坊建議以綠色長廊貫穿九龍灣工業區，以帶動人流從九龍灣方向（如九龍灣港鐵站）前往建議的海濱道公園及啟德新發展區。綠色長廊亦有助活化兩旁的工業大廈，帶動該區商業及零售業發展。

現時有計劃於九龍灣工貿區設立連貫的休憩用地，並將之延伸到海旁。但有鑑最靠近的海旁之用地將會建設醫院，沒能有效到使人流帶到海旁，需要進一步加強到海旁的誘因。因此，大型公園的成立能夠帶動人流，活化海濱，而我們建議延伸休憩用地連接到海濱，形造貫穿九龍灣工業區的綠色長廊。　通過長廊，可直達九龍灣工業區各橫向街道，德福花園及新公園。九龍灣現時集中娛樂、藝術和工業，應進一步把工業區活化。於第二次社區工作坊，有居民建議利用工業大廈興建公共及政府設施。



綠色通廊
步行通道
公園

4.9 勵業街 - 區內海濱活化

現況

勵業街是現時從觀塘道通往海旁最短的路段，但寬闊的馬路有損其連接性及前往海旁的吸引力。

詮釋:
1 隧道連接港鐵站，橫過觀塘道至勵業街
2 九倉電訊大廈
3 空置土地

4.9 勵業街 - 區內海濱活化

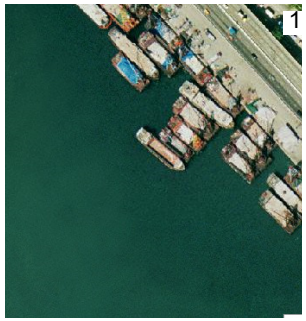
直達海濱的行人專用區

工作坊建議將偉業街與勵業街的十字路口劃為行人專用區。為減少對交通所造成的影響，方案設計將該段的馬路沉降，行人和車路分隔。
為提供一個舒服的行人環境，由牛頭角伸延至海旁的中軸線可加以綠化。

4.10 觀塘公眾貨物裝卸區 - 區內海濱活化

現況

觀塘繞道貨物裝卸區現時仍然運作，主要起卸回收廢物及材料。現時正運作的觀塘公眾貨物裝卸區將因應啟德發展計劃於2011關閉。

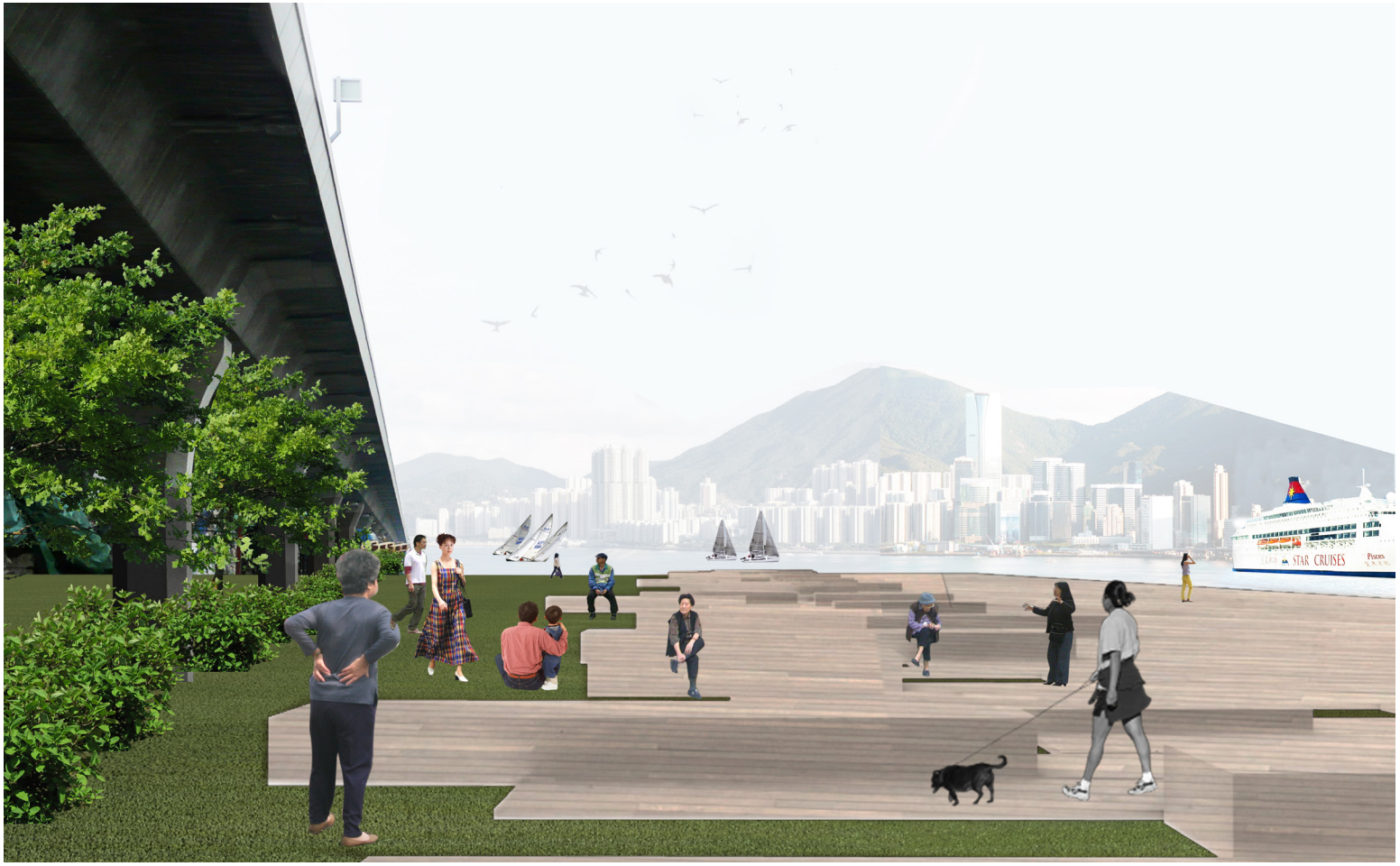


1 觀塘繞道貨物裝卸區及岸邊情況航空照片
2 觀塘繞道橋下的現時情況

4.10 觀塘公眾貨物裝卸區 - 區內海濱活化

未來願景

隨着觀塘海濱花園第一期的啟用，政府落實於2011年在觀塘貨物裝卸區的餘下700米部份停止運作後，展開海濱花園第二期的建設。就未來海濱長廊設計，工作坊建議多增設座椅，讓公眾享受海景。同時，亦建議綠化觀塘繞道的橋面及橋墩，以美化海濱環境。



參考例子

觀塘海濱花園第一期

未來發展願景及建議

社區項目工作坊建議的規劃方向包括以扶手電梯系統連繫觀塘市中心與民居、改善工貿區的行人和休憩環境，促進工商業區發展、於海旁用地加入新元素包括大型文娛設施和大型的綜合運動/休憩設施 、 連貫現有休憩用地, 增加海旁的可達性。透此規劃方向希望為觀塘區**貫通城市脈絡，促進新舊交替。**

5. 總結

觀塘區有其獨特的發展過程，所以規劃上有很多未臻完善之處，如區內社區設施不足，未能滿足區內日益增加的人口;　此外，工業區轉型較慢，所處位置阻隔民居與海濱，區內連接性不足都是觀塘區需要正視的問題。鄰近啓德發展、市中心重建發展以及工業區轉型所誘發的發展潛力都為觀塘區注入更新動力，因此更需一個宏觀的規劃來配合。另一方面，觀塘區人口老化，而長者大都為公屋住戶，所以以何方法進行更新，如何將市區更新的成果跟區內市民分享是非常重要的議題，這須跟<市區重建策略>一同討論，發展綜合性的政策去配合未來發展。本研究只是一個區內更新討論的起步，日後的專題討論應鼓勵市民參與，不但能增加各階層及持份者的溝通，實現「以人為本」的更新方針，更能提升推行政策的效率，減少社會矛盾，保障各社群的利益。

附件

附件一　觀塘區街頭市民意向調查問卷及結果
附件二　觀塘區網上市民意向調查問卷及結果
附件三　訪問香港觀塘工商業聯合會韋子邦先生
附件四　觀塘區經濟活動調查
附件五　社區工作坊海報

附件一　觀塘區街頭市民意向調查問卷及結果

香港大學建築學院 — 社區項目工作坊
觀塘區發展及重建
市區更新地區願景研究計劃
市民意向調查

為探討觀塘區對市區更新的願景及配合市區重建局(市建局)《市區重建策略》檢討的公公眾諮詢，觀塘區區議會委託香港大學建築學院社區項目工作坊，為觀塘區進行市區更新地區願景研究，以反映當區對觀塘區市區更新的意見，並提出具體實踐建議，以供有關機構未來在地區進行市區更新工作時參考。此項調查所收集的資料只會用於市區更新地區願景研究用途。任何個人資料將予以保密。

年齡: _____　性別: 男/女*

1. 以下哪一項最能描述你在觀塘區內的角色? (可選多於一項)

☐ 區內居民　☐ 購物者
☐ 在區內就讀　☐ 商戶
☐ 在區內工作　☐ 街頭小販
☐ 遊客　☐ 其他，請說明: _____

2. 你在哪區居住?

_____

3. 你在哪區工作?

_____

4. 每月入息:

☐ $0 – $5,000　☐ $15,001 – $30,000
☐ $5,001 – $15,000　☐ $30,001+
☐ 不回答

5. 你在觀塘區住多久?

☐ 0 – 1年　☐ 11 – 15年
☐ 2 – 5年　☐ 16 – 20年
☐ 6 – 10年　☐ 21+ 年

6. 如你近期才搬入觀塘區(即一年內), 為何選擇觀塘區?

_____

7. 如你已在觀塘區居住十年或以上, 你認為觀塘區有甚麼轉變?

_____

8. 請在以下選擇你對觀塘區最滿意的項目。原因是甚麼?

☐ 經濟 _____
☐ 環境 (空氣質素、噪音等等) _____
☐ 居住環境 _____
☐ 行人環境 _____
☐ 社區設施 _____
☐ 休憩用地/綠化_____
☐ 治安 _____
☐ 交通 _____
☐ 其他，請說明:_____

9. 請在以下選擇你對觀塘區最不滿意的項目。原因是甚麼?

☐ 經濟 _____
☐ 環境 (空氣質素、噪音等等) _____
☐ 居住環境 _____
☐ 行人環境 _____
☐ 社區設施 _____
☐ 休憩用地/綠化_____
☐ 治安 _____
☐ 交通 _____
☐ 其他，請說明:_____

10. 你會怎樣形容觀塘區? 你認為觀塘區是個怎樣的地方?

_____

11. 你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?

12. 你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?

13. 你認為區內最重要的文化地區是甚麼?

14. 有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道? 請指出。

15. 請形容你日常前往工作/市場/購物的路線。

16. 你知道觀塘市中心將會重建嗎? 你會怎樣評價這個發展項目?

17. 你知道舊啟德機場將會重建嗎? 你會怎樣評價這個發展項目?

18. 你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 你認為該地方應增設甚麼?

19. 其他意見

如你已在觀塘區居住十年或以上, 你認為觀塘區有甚麼轉變?	你會怎樣形容觀塘區? 你認為觀塘區是個怎樣的地方?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎? 怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
NA	人多車多的地方	有活力有生氣的地方	apm	沒有	沒有	不知道	知道. 希望對區內文化發展有幫助	沒有	
沒有轉變	人口老化	多些老人家用的地方	沒有	月華街公園(受訪地點)	街市, 人多到入不到	知道, 沒有意見	聽講過	沒有	
沒有轉變; apm, 但不適合老人家, 沒有座位, 應要像新都城、沙田那樣	舊	適合老人家, 吃東西平, 熱天可以去商場,清潔	巴士站	沒有	基法小學,應設電梯	知道,想快些	不知道, 最好有兒童公園	多些可利用地方, 庭台樓閣, 給老人家太極	
轉變不大, 以前旺D, 可能老化	幾好, 食喇平, 沒有特別	沒有意見	沒有	沒有 / 月華街公園	街市擠迫	知. 應早些	不太知. 應早些. 空置太久, 要快些, 製造就業	很少	舊樓應拆 , 太舊
NA	不知道	不知道	街市	NA	沒有	知, 應快些	知, 已很久	沒有	
轉變好大, 以前七層高大廈, 現在高樓大廈	不錯, (屋邨)管理好, 治安比以前好	沒有	月華街公園	NA	街市太多人,老人家不會去	知道, 沒有意見	知道, 沒有意見	沒有	
工業大廈多了	工業區	希望樓起得矮些	apm 地標	沒有	裕民坊	知, 希望有多些綠化	知, 希望有多些綠化	會, 午飯後行下, 希望多些地方坐	
NA	舊工廠, 舊屋	工廠大廈要維修, 同意裕民坊要重建, 但不是私樓, 應起公屋, 不應太高尚	apm	少, 游泳池不足, 全觀塘只有一個, 基本上甚麼設施也多人	地鐵站, 人多, 裕民坊	知, 應起公共屋邨	知, 應起公共屋邨	有, 斑馬線 (至觀塘碼頭), (觀塘223) 天橋太長, 中段沒有出口	
工廠小了, 新樓多了	沒有特別	沒有希望	自己屋企	海濱, 人少的地方	工廠區多車, 多塵, 沒有特色	知, 和自己沒關係	知,對自己沒關係, 希望為年青人有好生活	有, 間中來散步	
空氣好了少少	全面的社區, 包含住宅和商業	多些住宅, 將來可以買樓	apm	海濱	裕民坊	知道, 沒有意見	知道, 沒有意見, 希望快些建好	有, 洗手間(新公園好像也沒有洗手間)	
沒意見, 很少在區內行	以前工業區發展好, 現在(海濱)水質好了因工廠搬出	沒意見	碼頭 (有上蓋, 好天落雨不怕)	海濱	很少行街	知道, 重建後一定好好多	知道, 曾踏單車去,工程太慢	有, 搭船的人少, 好靜	以前海濱有好多海鮮賣, 現在沒有
好像和以前差不多	不清楚	多些新樓, 多些公園	apm	沒有	公園應大些多些地方坐, 觀塘人口密集, 但公園不大不多	知, 幾好, 應快些, 地方先進些	不知道, 已談了很久	沒有, 不會行過, 又沒甚特別	

如你已在觀塘區居住十年或以上, 你認為觀塘區有甚麼轉變?	你會怎樣形容觀塘區? 你認為觀塘區是個怎樣的地方?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎? 怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
沒有轉變	熱鬧	多些綠化	沒有, 如要選擇, apm	沒有	裕民坊	知, 現在很難評價, 要起好才知道。希望不會太迫, 行人路多些, 休息的地方多些	不知道	不多, 好像很難行過去	
NA	人多車多, 很迫	多些公園, 多些座位	沒有, 沒有歷史	協和街足球場, 瑞和街市四通八達(小巷), 在香港較特別, 亦方便居民	裕民坊	知, 是好的, 因為沒有甚麼值得保留	知, 空置了很久	很少, 沒有地方行	
越來越現化, 可是只限於apm附近, 其他地方沒有甚麼轉變	嘈雜, 人多車多, 多噪音	希望透過重建, 成為一個新穎'modern'的地方	Apm, 吸引人潮	不是太清楚	裕民坊, 街道太窄, 根本容不下那麼多人	不知道	知道, 能為九龍城區得到好的發展, 增加該地區的地價	有, 只是經過, 認為應作為一個綠化地方, 舒緩觀塘中心的擠迫	
多了新公屋	沒有特別	希望越變越好	沒有	沒有	沒有	知道, 沒有意見	知道, 沒有意見	很少去	
工業區開始沒落, 商業商場林立, 大型屋宛亦已建設	商廈林立, 大型商場, 將來郵輪碼頭成立, 將更加繁榮	安居樂業的地方	建造大會堂, 多些圖書館	沒有	裕民坊	知道, (希望有)大型屋宛	知道, 郵輪碼頭, 大型屋宛	麗港城對面回收廢紙場令環境惡劣, 應增設公園, 美化海岸線, 配合郵輪碼頭發展	
NA	人多	多商場, 如Apm	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	古老, 但有本土懷舊特色, 重建可能會失去其特色	改善交通網略及空氣質素	NA	觀塘市中心	觀塘街市, 車多	知道, 地區網略會被破壞, 但重建會改善環境	不知道	沒有	沒有
NA	嘈吵	增加公園	NA	NA	NA	知道, 會清除舊事物	知道	沒有	沒有
NA	新舊滙集點	街道加闊及改善路面, 多點綠化	NA	NA	NA	知道, 是好事, 可以有新面貌	知道, 可以善用地方	沒有	沒有
NA	NA	多點商場	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
有改善, 多了新建築物, 多了就業機會	NA	類似中環	成業街的新建築, NEW LAND-MARK EAST	NA	NA	NA	NA	有, 需增加座位	沒有
多了海濱公園及重建項目	可供工貿及居住的老區	透過重建改善環境, 多點休憩地及及運動場	NA	NA	NA	知道, 正面評價	知道, 遊輪碼頭發展是必須的	有, 透過增加休憩地方改善	沒有
沒有特別	NA	沒有, 因現在已很好	Apm	NA	NA	NA	知道, 會是一個改善環境及吸引遊客的機會	沒有	沒有

如你已在觀塘區居住十年或以上,你認為觀塘區有甚麼轉變?	你會怎樣形容觀塘區? 你認為觀塘區是個怎樣的地方?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎? 怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
交通方便	NA	NA	NA	NA	協和街燈位不完善	知道	知道	沒有	沒有
NA	新舊融合	太舊的地方要重建	NA	缺乏, 只有小型文娛中心	裕民坊	知道, 認同項目發展, 但怕發展過度, 欠缺經濟多元化	知道, 怕建遊輪碼頭是否可行, 不知道成效	有, 希望發展多些商場, 現在人流比較少	多了發展, apm吸引遊客
NA	NA	重做工業及辦公室, 建車行天橋	NA	NA	NA	不知道	知道, 但發展太遲, 浪費資源, 欠缺長遠目標	有, 但沒有改善需要	輕工業回流可以重用觀塘區
NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
發展太快, 舊事物被淘汰, 貧富差距大, 個別區域年齡層差別大	雜亂無章, 規劃不完善, 久缺本土特色	年齡人口分佈要平均	Apm	鯉魚門的漁村特色	NA	知道, 是好事, 因為區內太舊, 治安差, 希望透過重建改善	知道, 沒有意見	需要改善到海濱的行人路, 綠化, 天橋	保留牛頭角下邨作團體參觀, 保留歷史
NA	NA	NA	NA	NA	NA	好, 有商場	NA	NA	NA
沒有特別, 但其所住樓宇有油煙問題	NA	多些公園, 新樓不要建那麼高, 以免焗住空氣	NA	NA	NA	無意見, 但希望新樓不要建那麼高	不知道	沒有, 太遠	NA
設施改善了如玩樂休閒, 治安有改善	新舊交融的地方	多點休閒地方	月華街住宅區	基督教家庭服務處社區中心	NA	知道, 是好事	NA	NA	NA
工廠變了商厦	適合老人居住	NA	工廠地段因為將來可改建作其他用途	圖書館	NA	無意見, 但希望工業區變商業區	認為早就要重建, 否則浪費資源, 政府欠規劃	要建海濱長廊	NA
NA	空氣及居住環境差	變成將軍澳	NA	NA	NA	NA	NA	加商場, 工廠分開	NA
工廠少了, 空置率上升, 多了綠化, 轉變好壞參半	銳變中, 新舊交替, 有活力	增加購物設施, 改善工廠區交通	apm, 裕民坊	裕民坊街市	工廠區及裕民坊行人路擠迫	知道, 好事, 但亦需保留市集及小食舖, 新舊平衡	知道, 但不希望建遊輪碼頭, 可以建如上環大笪地的多元化特色地方	NA	改善海濱行人路
區內主要是舊樓, 多咗Apm	NA	增加新樓, 但不要過高	NA	NA	NA	知道, 是好事, 因為重建於現代化	知道, 是好事	有, 應加公園, 多休憩地方	需增加公園, 運動設施
無變化	和樂邨好住, 空氣好	NA	NA	圖書館	街市	知道, 重建好, 改變面貌, 新D好	不知道, 但之前空置損失大, 政府效率低	少, 因為遠	加休憩設施,, 圖書館
NA	舒服, 街坊關係好	希望重建後可以有新安置	NA	NA	NA	知道, 無意見	不知道	沒有, 唔識路	NA

如你已在觀塘區居住十年或以上,你認為觀塘區有甚麼轉變?	你會怎樣形容觀塘區? 你認為觀塘區是個怎樣的地方?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎? 怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
NA	NA	NA	NA	NA	街市街道擠迫	不知道	不知道	沒有	屋邨沒有電梯, 很不方便
NA	NA	NA	NA	NA	NA	知道, 那兒太舊了應該要重建	不知道	沒有,唔方便	地鐵站到啟業邨的連接要加強
NA	NA	NA	NA	NA	淘大商場附近的路擠迫	知道,	知道,	沒有	贊成重建但要有更好的搬遷安排
NA	人口老化,好舊,樓宇密度高,車多	多點休憩地方/公園	NA	NA	觀塘工業區	知道,將來重建的發展高度應該再低一點	不太清楚	沒有	一些地方應重建一些地方要保育(一半一半)
NA	NA	NA	NA	NA	NA	知道,重建好但憂慮將來的物價會貴	NA	沒有	NA
NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有	牛頭角上邨需要更多休憩、可以坐的地方(不是露天的)
NA	NA	NA	NA	NA	NA	知道	NA	沒有	牛頭角上邨需要更多電梯
NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	沒有	牛頭角上邨需要更多運動設施,有倚背的坐位
NA	NA	NA	NA	NA	NA	知道	NA	沒有	環境比牛頭頭下邨好但街坊的關係以前比較好
	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	老人村	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	NA	NA	NA	NA	覺得部關於他的事	不知道	沒有	沒有
NA	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有

如你已在觀塘區居住十年或以上,你認為觀塘區有甚麼轉變?	你會怎樣形容觀塘區? 你認為觀塘區是個怎樣的地方?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎? 怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
NA	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	NA	NA	NA	NA	不知道	不知道	沒有	沒有
NA	NA	居屋需要更多綠化	NA	NA	觀塘市中心	知	NA	NA	NA
比以前好，下水道改善了水浸問題	幾好，自己選擇住在這區	希望好些，但擔心(鯉魚門)海濱改善工程建設大了後要搬走，針無兩頭利...	NA	NA	沒有	知，贊成，但想有番街市	NA	NA	
不覺得有甚麼轉變	(鯉魚門)食海鮮的地方	釣魚的好地方	NA	NA	沒有，已比以前好	知	NA	NA	巴士少要轉車不太方便, 希望改善釣魚的地方, 方便釣魚的人
沒有太大轉變, 平日多了大陸遊客	NA	希望有好發展	燈塔, 星期六日有很多一家大細來玩(因油塘多了屋)	NA	海鮮擋那邊較差	(鯉魚門海濱改善工程), 好, 給遊客多些地方行	NA	沒有甚麼需要增設	
車多人多,商業大廈取代了工廠,大型商場令區內人流更多	NA	有大型的商場亦有供市民休憩的地方(公園)	NA	應設有一大會堂給區內進行文娛活動	市政街市附近	NA	NA	NA	NA
港鐵伸延至將軍澳支線; apm 購物暨工貿辦公室; MegaBox;九龍灣國際展貿中心;牛頭角公屋重建	空氣污濁是觀塘區的特別處,觀塘中心的交通多是水洩不通	我希望觀塘成為一個有文化氣息的地方,又能使人安居樂業.	鯉魚門	翠屏邨中的政府歷史檔案大樓	裕民坊,仁愛圍,協和街,牛頭角道	知,但感到混亂	不知道	沒有	家庭問題,黃賭毒的情況身心靈健康問題;人口老化,在觀塘不容忽視
舊常維修, 環境一般	商業區	綠化	NA	NA	街道太迫,可否建多些天橋	不知道	知,好,贊成	沒有,建設仿照澳門	NA
多好多公屋大廈,車及人	車多人多,甚麼都多	多些公園,更集中,更多元化的地方	NA	NA	物華街附近(街市)	知, 好事, 舊的不去新的不來	不清楚	沒有	NA
NA	多人多車,多大廈	不知道	NA	apm	NA	知道, 無意見	知道,	沒有	NA
NA	樓多人多	休閒, 綠化,安定	聯合醫院	apm	觀塘瑞和街街市場	知道, 無意見	不知道	沒有	NA
高樓大廈多得很	無意見	NA	NA	不知道	NA	知道	知道	沒有	NA
NA	正在轉型的地方	擁有多點綠化地方	apm	沒有	裕民坊,	知道,支持此項目,但認為賠償金額太多	知道,支持	沒有	NA

如你已在觀塘區居住十年或以上, 你認為觀塘區有甚麼轉變?	你會怎樣形容觀塘區? 你認為觀塘區是個怎樣的地方?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎? 怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
舊屋區已轉化為新屋邨	人多車多, 舊樓多, 環境差	成為先進衛星地區	大型運動設備	文娛場	瑞和街街市	知道	不知道	沒有	NA
越來越複雜	品流複雜	清潔整齊	apm	鯉魚門	瑞和街街市	知道, 有必要	知道, 早應計劃	沒有, 特色的建築物	NA
NA	老,舊 地方污槽	希望成無煙城, 集購物, 娛樂一身, 增加禁煙區至街上	不知道	不知道	康寧道	勞民傷財	不知道	沒有, 漁人碼頭	NA
舊區新建	多人	綠化, 寧靜	圖書館, 公園	文化中心	NA	加油,	不知道, 不知狀況	沒有	NA
NA	NA	NA	NA	NA	裕民坊	知道, 重建發展項目很好	知道, 發展項目很好	很少	NA
NA	九龍區內特別小社區, 區內人士較為老, 較多大型屋邨	能保存現有社區特色文化及建築物的地方	秀茂坪大聖廟	秀茂坪	裕民坊	知道, 好壞參半, 視乎以甚麼角度和人去睇	不知道	沒有	NA
環境好了, 清潔, 交通順暢	熱鬧	變得更好	舊區域	apm	NA	NA	NA	NA	NA
多高樓大廈	人多屋多	環境清新	差館	apm	瑞華街街市	知道	知道	沒有	NA
多了些高樓	住宅區	休憩, 自然, 心廣神怡, 退休安居之所	apm	apm	裕民坊	不知道	不知道	沒有	NA
多公屋	舊區	安居	apm	apm	裕民坊	知道	不知道	沒有	NA
NA	NA	NA	觀塘法院	apm	瑞和街街市	無意見	無意見	沒有	NA
NA	NA	NA	NA	NA	不清楚	知道	很難評估	NA	NA
NA	繁忙	繁榮昌盛	港鐵站	NA	NA	知道, 改善區內的環境	NA	NA	NA
多了很多高樓大廈及居邨	無意見	安居消閒, 多綠化地區	apm	apm	裕民坊	知道, 無意見	知道, 無意見	沒有	NA
NA	人煙稠密	人口密度適中, 環保, 綠化	NA	apm	不清楚	知道	知道	沒有	NA
噪音越來越多	觀塘人口稠密	應成為更少工廠, 盡量綠化	apm	沒有	工廠區地方	知道, 應保持頻密重建	知道, 不要污染環境	不會	NA
人口增多	人煙稠密	綠化	淘大花園	圖書館	裕民坊	NA	NA	沒有	改善空氣
比以往旺盛	大眾化	商業區	NA	NA	秀茂坪上路貫通到彩虹道,轉入九龍城區	盡快將舊區重建	政府公佈大綱不詳,不敢期望過高	無設施	NA

如你已在觀塘區居住十年或以上,你認為觀塘區有甚麼轉變?	你會怎樣形容觀塘區? 你認為觀塘區是個怎樣的地方?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎? 怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
環境, 清潔	工作, 居住都方便的地方	NA	apm	裕民坊	NA	知道, 順應社會	知道, 順應社會	沒有	NA
樓價及市區重建	繁華	多屋苑的地方	所有屋苑, 公園	NA	工廠的地方	不知道	不知道	有, 巴士站	NA
NA	舊	新市鎮	沒有	沒有	不清楚	知道	知道	增加休息的地方	NA
人口增加	人煙稠密	美化居住環境	apm	圖書館	裕民坊	贊成	贊成	沒有	改善交通
人太多, 地方愈來愈密集	空氣質素差, 人好多, 高樓大廈密集	多種植樹木,減少噪音,多些休憩用地	裕民坊	NA	觀塘市中心	不知道, 無意見	知道, 無意見	沒有, 無意見	NA
轉變好大	人多車多	天堂	沒有	街市	市中心	知道, 希望東九龍繁榮	知道, 希望更加繁榮	NA	NA
比以前現代化, 少了工廠, 多了大型商場	人多車多	綠化環境之餘也方便購物	沒有	觀塘街市的平民化	觀塘市中心	知道	知道, 希望能令東九龍更繁盛	沒有	將廢棄之工廠大廈發展為有商用價值之大廈
未有	平民化	比較商業化	建設多新廈	圖書館	NA	多拆去舊居	未知詳情	未有	改建中央街市
樓房多咗	平民化	舊屋重建	NA	NA	NA	改善市容	知道,未有作出公佈	設施不足	多些商住, 文娛中心
沒有改變	NA	NA	沒有	無	NA	應該重建	NA	增設海濱公園	應搬走鐵廠,回收廠
工業大廈工廠減少	舊區	重建打造成新區,改善環境及空氣質素	apm	圖書館	觀塘道環迴處	知道, 但不清楚發展項目	不知道	未使用過,沒有意見	加多宣傳重建計劃, 讓別人給意見
有改善, 公屋和居屋多咗	人口老化	商業區多些	NA	NA	觀塘道, 開源道	應該會帶動繁榮	發展太慢	無設施	改善環境舊區重建, 分區建設文娛中心 (歌劇場)
NA	NA	NA	apm	NA	裕民坊	知道, 很好	知道	NA	交通環境居住環境一齊改善
觀塘區變化大, 高樓大廈	NA	居住休憩,綠化環境	apm	NA	觀塘街道, 裕民坊	知道, 觀塘區將會更繁榮	知道, 將會推動香港發展	NA	希望觀塘區居住環境空氣一齊改善
由從前主要工廠區轉變成商業區	市中心老化, 周邊工廠區轉變成寫字樓	NA	apm	瑞和街市政大廈圖書館	101巴士站周邊一帶	知道, 非常贊成	知道, 非常贊成	有,增設行人遊,散步廊	NA
工廠少高樓大廈多咗	人多車多, 購物都方便	居住環境, 空氣質素好	apm	NA	裕民坊	知道, 不差	知道, 很好	NA	希望交通繼續有所改善,環境同樣改善

如你已在觀塘區居住十年或以上,你認為觀塘區有甚麼轉變?	你會怎樣形容觀塘區? 你認為觀塘區是個怎樣的地方?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎? 怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
	觀塘人多車多	住的地方空氣好	apm	NA	裕民坊	知道, 非常好	知道	NA	希望交通居住環境同樣改善
NA	觀塘區是個百花齊放,人多車多,購物方便的地方	希望觀塘成為一個居住容會環境有改善的地方	apm	NA	裕民坊, 牛頭角	知道,將帶動觀塘區繁榮	知道,將帶動香港發展	多設避雨亭,巴士站	希望觀塘區域成為今後九龍一哥
改善, 建設	平民化	商業區	重建舊區	無文娛中心	開源道近觀塘道	NA	發展太慢	有, 但無設施	NA
工廈即工業區轉商業區, 屋邨增多	舊區須要重新規劃發展	高尚住宅商業區, 但有本地特色	寶聲戲院	瑞和街街市圖書館	裕民坊一帶	知道, 有特色	知道, 發展太慢	有, 海濱長廊, 休憩休閒公園	加快規劃重建, 改善居住環境
環境, 設施	方便	舒服, 環境優美	apm	不知道	暫時沒有	當然知道, 非常好	當然知道, 非常好	很少, 休憩用地	NA

附件二　觀塘區網上市民意向調查問卷及結果

為探討觀塘區對市區更新的願景及配合市區重建局(市建局)《市區重建策略》檢討的公公眾諮詢，觀塘區區議會委託香港大學建築學院社區項目工作坊，為觀塘區進行市區更新地區願景研究，以反映當區對觀塘區市區更新的意見，並提出具體實踐建議，以供有關機構未來在地區進行市區更新工作時參考。此項調查所收集的資料只會用於市區更新地區願景研究用途。任何個人資料將予以保密。

1. 以下哪一項最能描述你在觀塘區內的角色? (可選多於一項)

☐ 區內居民　☐ 購物者
☐ 在區內就讀　☐ 商戶
☐ 在區內工作　☐ 街頭小販
☐ 遊客　☐ 其他，請說明: _____

2. 你在觀塘區住多久?

☐ 0 – 1年　☐ 11 – 15年
☐ 2 – 5年　☐ 16 – 20年
☐ 6 – 10年　☐ 21+ 年
☐ 不適用

3. 如你近期才搬入觀塘區(即三年內), 為何選擇觀塘區? (可選多於一項)

☐ 方便上班　☐ 居住環境舒適
☐ 學校網　☐ 政府安置
☐ 區內設施充足　☐ 交通方便
☐ 治安　☐ 休憩用地充足
☐ 沒特別原因　☐ 樓價低
☐ 樓價升值力高　☐ 其他

4. 如你已在觀塘區居住三年或以上, 你認為觀塘區有甚麼轉變? 如多了商舖, 環境變好/差....(請務必回答)

_____

5. 請在以下選擇你對觀塘區最滿意的項目(可選多於一項)

☐ 經濟多元化 (有便宜有高檔)　☐ 空氣質素
☐ 寧靜　☐ 居住環境
☐ 行人環境　☐ 社區設施
☐ 休憩用地/綠化　☐ 治安
☐ 交通　☐ 其他

6. 請在以下選擇你對觀塘區最不滿意的項目(可選多於一項)

☐ 經濟活力不足　☐ 空氣質素
☐ 嘈吵　☐ 居住環境
☐ 行人環境　☐ 社區設施
☐ 休憩用地/綠化　☐ 治安
☐ 交通　☐ 其他

7. 你認為觀塘區是個怎樣的地方?並希望觀塘區成為一個怎樣的地方? 如商住皆宜, 方便但人流多...(請務必回答)

_____

8. 你知道觀塘市中心將會重建嗎? 你會怎樣評價這個發展項目? 如知道會重建, 破舊立新是好事/重建咨詢不完善等.....(請務必回答)

_____

9. 你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 你認為該地方應增設甚麼方便使用?(請務必回答)

_____

10. 有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道? 請指出街道及原因。如XX街, 人流多小巴也多...

_____

如你已在觀塘區居住三年或以上	你認為觀塘區有甚麼轉變?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎?怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
apm	方便但人流多	NA	NA	NA	裕民坊	破舊立新	NA	NO, dining area	NA
多了連鎖商舖, 環境有改善.	空氣質素很差,	NA	NA	NA	裕民坊	進度太慢	NA	不曾使用,	NA
NA	太密集。	NA	NA	NA	NA	NA	NA	因海濱位置太遠, 中間又隔了一個工業區, 令人不想靠近	NA
環境變好,多了商業中心	希望保留更多	NA	NA	NA	裕民坊	知道, 重建可以改善觀塘市中心的環境	NA	不知道	NA
NA	小本經營本土商店	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
環境變好/差..	商住皆宜				裕民坊	破舊立新是好事		給單車徑	
NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	觀塘海濱一帶的地方,家庭樂的地方	NA
娛樂設施多左	如商住皆宜,	NA	NA	NA	巧明街	破舊立新是好事/重建咨詢不完善等.....	NA	沒有。	NA
希望重建完之後多d野玩	方便但人流多	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
工業 > 商業 > 多元化	觀塘係一個咩種族既人都有既地方	NA	NA	NA	很多條街都是	知道。我認為重建係一件好事	NA	海濱公園	NA
NA	我希望觀塘可以成為一個有不同設備的地方	NA	NA	NA	因為又多學校又多老人更多煙民,但路就很窄,成日食二手煙又冇位走	NA	NA	NA	NA
NA	綠化地區令空氣污染可以改善一下	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA

如你已在觀塘區居住三年或以上	你認為觀塘區有甚麼轉變?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎?怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
人口老化,少了工廠...多了寫字樓,大型商場	舊工廈活化，	NA	NA	NA	Industrial area,	舊區建築及規劃老化，是時候重建。	NA	唔熟悉海濱	NA
NA	成多元文化平台	NA	NA	NA	large trucks in narrow roads	NA	NA	一帶的地方	NA
環境變好, 交通改善很多	方便,但唔好咁逼	NA	NA	NA	官塘道(行人路太多車站...多人等車時,行不過)	知道。破舊立新是好事	NA	No	NA
NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	I don't even know where it is	NA
好	Now too crowded, air polluted, bad traffic.	NA	NA	NA	首選裕民坊,多人到爆	Yes.	NA	新海濱公園好正!	NA
NA	Hope it to improve the above.	NA	NA	NA	NA	I expect high rise domestic buildings will be built, more crowd in the area, no improvement to the environment.	NA	新Office building 都O K ~	NA
NA	工業 > 商業 > 多元化	NA	NA	NA	裕民坊，人流多小巴也多	知道! FOR 觀塘市中心是好事~	NA	海濱長廊,公園,	NA
NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	單車徑至舊機場:)	NA
NA	有齊生活所需....市中心繁榮,要什麼也買的到...住宅屋村寧靜..	NA	NA	NA	輔仁街	破舊立新是好事....但會同周邊舊樓形成很大落差....	NA	係地鐵開條隧道過去	NA
NA	NA	NA	NA	NA	NA	未知重建次序....會否使那幾年間....市中心變得像死成一樣...	NA	就差唔多,地面行過去唔方便	NA
NA	住澤,多人,噪,購物地方	NA	NA	NA	NA	知道,	NA	曾經使用: yes	NA
NA	NA	NA	NA	NA	NA	那區舊樓太多,重建是好事	NA	增設: aesthetic stuff	NA

如你已在觀塘區居住三年或以上	你認為觀塘區有甚麼轉變?	你希望觀塘區成為一個怎樣的地方?	你認為區內最重要的建築物/地方是甚麼?	你認為區內最重要的文化地區是甚麼?	有沒有一些你認為人群過於擠迫或設計不善的街道?	你知道觀塘市中心將會重建嗎?怎樣評價?	你知道舊啟德機場將會重建嗎?怎樣評價?	你有否曾經使用觀塘海濱一帶的地方? 應增設甚麼?	其他意見
NA	認為: old.	NA	NA	NA	NA	知道: yes	NA	曾經使用觀塘海濱一帶的地方，燈光照明及共公廁所應增設或改善。	NA
NA	希望: remain old. new is not good.	NA	NA	NA	NA	評價: another estate development project for profit rather than redeveloping the old society	NA	NA	NA
NA	NA	NA	NA	NA	NA	i want a neighborhood society, e.g. can buy stuff in small domestic shops, i hate large air-conditioned shopping mall in which i can only find supermarket to buy stuff	NA	NA	NA
NA	觀塘區工住皆有	NA	NA	NA	NA	知道會重建	NA	應改建如大埔海濱	NA
NA	但太舊，需要加速重建	NA	NA	NA	NA	但不知道重建詳情，事項透明度低	NA	供市民休憩	NA
NA	商業住宅並重	NA	NA	NA	NA	破舊立新是好事	NA	否	NA
NA	NA	NA	NA	NA	NA	但咨詢不足亦是事實	NA	NA	NA
NA	商住皆宜	NA	NA	NA	NA	破舊立新是好事	NA	NA	NA

附件三　訪問香港觀塘工商業聯合會韋子邦先生

日期：二零零九年十二月二十九日
時間：上午十時
地點：香港九龍觀塘鴻圖道44-46號世紀工商中心1016室

問：你怎樣評價觀塘區現時的經濟狀況?
韋：觀塘區的經濟較兩年前的好。在多方面的帶動下，如郵輪碼頭、海濱、裕民坊重建等，令整個社區都活躍起來。只要看上班和下班的人流、交通情況、和周邊食肆的生意便知道這區的經濟有多蓬勃。近年來多了新大廈落成，如鱷魚袍、駱駝漆中心，連帶酒樓食肆也多了。在一些酒店落成後，也開始見到有遊客在街上遊覽。聽說將會有更多酒店落成，確實時間大概由發展商應市場需求決定。

問：現存的工業作甚麼用途?有沒有甚麼新用途?
韋：我覺得服務性行業多了，特別是餐飲業。觀塘區本身屬工業區，但近五年已經變成工貿區。工廠方面，正式的工業已不存在，現存的以包裝、加工為主，或是用作做寫字樓，不像二、三十年前那般大量出貨的工廠。現有的交通網絡完善，貨物出入大陸十分方便快捷，而且地方大，租金平，廠商現多不會考慮在香港經營廠房生產，只在香港作為中心寫字樓，或是總公司。工廠的空置率比以前有改善，但是有某些地點仍然比較差，如一些舊式的工業大廈的空置率會高少許。
新用途方面就涉及政府的批准，如果政府批准放寬用途，在很多方面都可以考慮。工廠大廈存在著消防問題，大廈興建時只作為工業用途，除貨物以外，不會預算有很多人出入，如個別用途令人流多了，消防方面便存在問題。即使政府批准，例如開倉舖，也不做太大的宣傳。曾經在開源道有一工廠大廈的開倉舖掛上大型宣傳海報，後來也要拆下，可能是怕吸引太多的人流，所以只可暗裏在街上派傳單作宣傳。除非如駱駝添大廈般整座改裝，那裡現在地舖可以做商舖和食肆。因為它地理位置優越，在兩條主要街道的交界，生意不錯，始終在街頭街尾的大廈比較容易發展。反觀在偉業街一些舊工廠大廈，夾在眾多樓宇中間，重建價值相對較低。希望一些新建成的樓宇，能起帶動的作用，連同一些小型工廈也被收購發展，而我相信有一半的小型工廠大廈也是在等機會。

問：你認為工業區內的大廈重建或改裝，對觀塘區的經濟發展有甚麼影響?
韋：我認為這些重建發展影響很大，帶動了一些小型的工廠大廈合併重建，大型的工廠大廈可以自己發展，我相信不久將來會有更多類似的情況發生。在觀塘區最近有很多大廈改建或更改用途。相信工業區內百分之五十的工廠大廈仍是舊式的工廠大廈，即是那些層數不多，約八至十層的工廠大廈。這些大廈設施追不上現時的水平，如沒有適當上落貨的地方。新的工廠大廈可以讓整輛貨車駛入大廈的底層上落貨，舊式的工廠大廈則沒有這種設備，多數依靠每條街的後巷上落貨。如偉業街的後巷，三、四十年前很多貨車停泊在那裡上落貨，載貨的升降機也是在大廈後面。近年隨着工廠北移，情況才有所改善。但現時的交通狀況仍然不佳，在繁忙時間，即上午十時許和下午三、四時，貨車擠塞的情況依然存在。如在巧明街，貨車有時候為了爭取時間，雙行停車（double-park）的情景亦十分常見。相信重建是可令情況改善，因新的樓宇建造時的要經政府多個部門審理，規劃處、消防處等，新的設計要滿足多個部門要求，停泊貨車阻塞的情況一定能得到改善。

問：你認為觀塘區在經濟方面有甚麼優勢和劣勢?
韋：優勢方面，早在三、四十年前觀塘是全港最重要的工業區，很多廠家將觀塘視作為基地，工廠大廈亦紛紛建立。舉例，我的一位朋友看準這個趨勢，四十年前在觀塘競投了一幅位於偉業街的土地興建工廈收租，十年前連同旁邊的工廈一併被收購。因為是單棟樓宇，要自行重建的機會很微，但若合併發展，所得的價值便大增。重建後大廈的設備完善，能緊貼現代需求。自從大部分工廠遷往大陸，有段時期工廠大廈的空置也很高，而且租金很平。十三、四年前這裡工廠的售價約三數百元一尺，現在一些舊式的工廠大廈也要至少過千。以往一些衛生設備比較差的，或是升降機較陳舊的工廠大廈很少人問津，現在卻多了人買來作長遠的投資。劣勢方面，或許就如剛才所說的交通問題，不過事實上現在的情況已有改善，上落貨的阻塞情況比十數年前好了很多。

問：觀塘區內的廠家/商家現時最關注的事項是甚麼?
韋：除了交通問題，舊式工廠大廈的衛生問題亦值得關注，後巷比較骯髒。治安方面還可以，有關工廠大廈發生的治安問題不多。工廠少了，空氣質素方面比以往好，不像以往工廠排放出來的污染物，如織布廠排放出來的含綿物質，或是五金工場的氣味，刺激嗅覺和影響身體健康。現在污染來源主要來自食肆和冷氣機排出的廢氣，但相信這些問題不會太難解決。
廠家所關注的大多是他們的產品在國內生產，在觀塘區可用甚麼的方法

配合，公司將來五年十年的計劃是怎樣，使用的地方要有甚麼的預算，關注的事項每個廠家也不同。工貿方面便簡單一些，它們會看這區有沒有甚麼行業是適合的，如飲食方面的需求大了便在這裡經營飲食生意，最重要是看人流。

問：你認為區內的一些重建或新發展的項目計劃如啟德、裕民坊重建等，有否帶動區內的經濟發展？
韋：觀塘市中心重建和郵輪碼頭，兩個項目將令整個觀塘區十年二十年的發展面貌改變。以apm為例，它所帶來的改變主要在於假日，吸引多了人流到市中心，附近的大廈食肆也帶旺了，慢慢再有大廈改建，即使不是apm那般大型，如鱷魚袍、駱駝漆中心，已帶來很大的轉變。現在到了晚上，除駱駝漆大廈近市中心的較旺外，開源道至海旁仍是很靜。將來郵輪碼頭啟用後改變了人流，經過天橋後可發展商鋪、食肆、甚至酒吧。如遊客多了可能店舖售賣的物品種類亦會高擋化了，但只要物品種類多樣化，食肆能提供不同口味，便能給引消費，就如現在的尖沙咀，不只遊客，相信本地居民亦樂於到觀塘消費。可是現在除apm外，觀塘的商店種類比較少和分散，希望將來郵輪碼頭為觀塘帶來的益處能帶到整個區，不只集中在apm和市中心一帶，希望不會如現在的，過了駱駝漆中心環境便完全不同，對遊客不能留下好印象。海旁一帶的地方實在需要很大的改變來配合。

問：你認為觀塘區未來的經濟發展會是怎樣？
韋：我個人認為十分樂觀，如剛才所說，裕民坊重建和郵輪碼頭，新的商貿大廈又陸續興建，長遠來說經濟一定會蓬勃。據了解郵輪碼頭方面將建有一條橋連接觀塘，而海濱長廊亦會有天橋通往市中心，以後遊客在郵輪停泊後，除了到區外的地方觀光，前往觀塘購物亦很方便。在有郵輪碼頭後，會陸續多了新酒店興建。政府的建設和私人發展如大廈重建等將有助觀塘區的經濟發展。

問：你認為區內的配套能否配合未來的發展？
韋：交通配套方面，應考慮能否擴闊道路，或是重新規劃道路，如建設天橋、隧道，以改善交通方面的不足，如剛才所說的貨車擠塞問題。但我個人認為工業區的交通連接性尚好。在未有地鐵前主要靠巴士及渡海小輪連接其他地方，現在碼頭的使用率低，班次亦比較疏。觀塘道的巴士很多，如多了巴士，交通擠塞的問會更嚴重，始終沒有兩全其美的方法。

問：你對觀塘有甚麼的願景？
韋：我的希望是多些綠化，美化，多些不同的商店在附近。我會以一個遊客的角度，來看希望在觀塘見到些甚麼，買到些甚麼。
問：對觀塘的市區更新有沒有其他建議？
韋：如以上的意見，和政府所提出的計劃能盡快實見，已經很好了，始終改變要循序漸進。應該做的快點實行便是我的建議。

附件四　觀塘區經濟活動調查

觀塘區及全港公司分類比較（資料來源：黃頁網上搜尋）

		觀塘		全港	
糧油食品、花卉漁農		716	4.68%	9935	6.39%
	糧油、食品	514	3.36%	7713	4.96%
	飲品、煙草	65	0.43%	792	0.51%
	飲食業設備及用品	59	0.39%	311	0.20%
	花卉、人造花、植物	70	0.46%	940	0.60%
	漁業	7	0.05%	74	0.05%
	農業	1	0.01%	105	0.07%
紡織、服裝及配件		1663	10.87%	13142	8.45%
	紡織品、衣料	249	1.63%	2090	1.34%
	服裝	617	4.03%	5021	3.23%
	制服、特別服裝	29	0.19%	383	0.25%
	衣服製造配料	150	0.98%	1306	0.84%
	成衣加工及設備	149	0.97%	1146	0.74%
	皮草、皮革及製品	78	0.51%	527	0.34%
	手袋、鞋襪、眼鏡、隨身用品	391	2.56%	2669	1.72%
醫療美容、社會服務		1234	8.07%	23401	15.05%
	中西藥品	120	0.78%	2018	1.30%
	醫療、治療服務	250	1.63%	6612	4.25%
	醫療設備及用品	40	0.26%	363	0.23%
	美容、健美	258	1.69%	4613	2.97%
	個人服務	23	0.15%	392	0.25%
	工商、社團組織	403	2.64%	7082	4.55%
	資訊、傳媒	3	0.02%	113	0.07%
	公共事業	12	0.08%	158	0.10%
	宗教、命理、殯儀	125	0.82%	2050	1.32%
商業及專業服務、金融		2338	15.29%	27815	17.89%
	會計、法律服務	29	0.19%	1850	1.19%
	廣告、推廣服務	267	1.75%	1932	1.24%
	顧問服務	140	0.92%	1639	1.05%
	翻譯、設計服務	243	1.59%	1896	1.22%
	清潔、滅蟲服務	129	0.84%	1304	0.84%

		觀塘		全港	
	保安服務	64	0.42%	332	0.21%
	貿易、商業服務	1131	7.40%	10605	6.82%
	僱傭、人事顧問	21	0.14%	600	0.39%
	銀行、財務、投資	70	0.46%	2597	1.67%
	保險	16	0.10%	594	0.38%
	樓宇地產	228	1.49%	4466	2.87%
塑膠、石油、化工		698	4.56%	4260	2.74%
	塑膠原料及製品	490	3.20%	2590	1.67%
	橡膠原料及製品	24	0.16%	138	0.09%
	纖維原料及製品	4	0.03%	37	0.02%
	石油、煤、其他燃料	14	0.09%	226	0.15%
	化學原料及製品	166	1.09%	1269	0.82%
建造、裝修、環保		1348	8.81%	11993	7.71%
	建築工程	268	1.75%	2718	1.75%
	建造材料	84	0.55%	1133	0.73%
	裝修材料	295	1.93%	2297	1.48%
	建造及安全設備	71	0.46%	473	0.30%
	裝修、開鎖、水電工程	508	3.32%	4514	2.90%
	消防設備及工程	31	0.20%	252	0.16%
	環保工程、廢物處理	91	0.60%	606	0.39%
飲食娛樂、購物旅遊		785	5.13%	14906	9.58%
	到會服務、飲食場所	316	2.07%	4862	3.13%
	娛樂場所	31	0.20%	718	0.46%
	娛樂製作及服務	78	0.51%	744	0.48%
	娛樂設備及用品	6	0.04%	29	0.02%
	購物場所	71	0.46%	1926	1.24%
	旅遊、酒店及住宿	82	0.54%	2273	1.46%
	美食指南 - 中國美食	130	0.85%	2445	1.57%
	美食指南 - 亞洲美食	39	0.26%	1176	0.76%
	美食指南 - 西方美食	32	0.21%	733	0.47%
文化教育、康體寵物		428	2.80%	7013	4.51%
	音樂、藝術	25	0.16%	417	0.27%
	教授及訓練	48	0.31%	1270	0.82%
	基礎教育	166	1.09%	2950	1.90%

		觀塘		全港	
	專上教育、其他教育服務	10	0.07%	302	0.19%
	運動用品	58	0.38%	733	0.47%
	運動及康體場地	58	0.38%	290	0.19%
	嗜好、康體活動	26	0.17%	361	0.23%
	寵物及用品	37	0.24%	690	0.44%
電子、電器		1325	8.66%	6296	4.05%
	電子設備及用品	283	1.85%	1280	0.82%
	電子零件及配件	759	4.96%	2680	1.72%
	電器、影音器材	283	1.85%	2336	1.50%
家品、鐘錶珠寶、玩具禮品		1188	7.77%	11219	7.21%
	廚具、餐具	49	0.32%	301	0.19%
	寢具	13	0.09%	124	0.08%
	浴室、清潔用品	42	0.27%	413	0.27%
	家居用品	162	1.06%	1551	1.00%
	木、竹及籐製品	25	0.16%	205	0.13%
	家居擺設、工藝品	273	1.79%	2776	1.79%
	鐘錶	164	1.07%	1283	0.83%
	珠寶飾物	71	0.46%	2072	1.33%
	玩具、禮品	389	2.54%	2494	1.60%
五金、機械、儀器		696	4.55%	5320	3.42%
	五金製品	280	1.83%	2140	1.38%
	工業機械及用品	210	1.37%	1667	1.07%
	精密及光學儀器	36	0.24%	217	0.14%
	模具	74	0.48%	202	0.13%
	金屬原料及處理	96	0.63%	1094	0.70%
印刷、紙品		1031	6.74%	5551	3.57%
	印刷、影印、出版	776	5.07%	4307	2.77%
	紙類、紙品	255	1.67%	1244	0.80%
辦公室設備、傢俬文具、資訊科技		817	5.34%	5358	3.45%
	辦公室、商業設備及用品	88	0.58%	391	0.25%
	辦公室及家居傢俬	90	0.59%	937	0.60%
	文儀、教育用品	138	0.90%	869	0.56%
	電訊設備及服務	132	0.86%	906	0.58%
	電腦、資訊科技	369	2.41%	2255	1.45%

		觀塘		全港	
運輸、物流		1027	6.72%	9305	5.98%
	陸上交通、汽車	243	1.59%	3249	2.09%
	海上交通、船艇	53	0.35%	1071	0.69%
	航空交通	1	0.01%	132	0.08%
	搬運、倉庫、速遞、物流	570	3.73%	3899	2.51%
	貨運	160	1.05%	954	0.61%

附件五 社區工作坊海報

觀塘區<市區更新地區願景研究>

Urban Renewal District Aspiration Study for Kwun Tong District

Community Workshop 社區工作坊

社區工作坊 I
日期:2010年2月6日(星期六)
時間:下午2:00-4:30
地點:觀塘協和街71號地下
市建局觀塘資源中心

社區工作坊 II
日期:2010年3月8日(星期一)
時間:下午4:00-6:00
地點:觀塘同仁街6號
觀塘民政事務處3樓會議室

歡迎各區市民參與

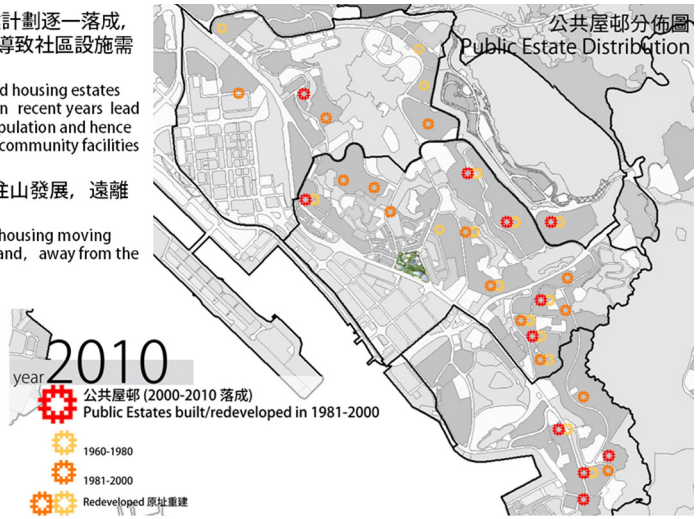
查詢
電話: 2859-2143 (祁小姐)
傳真: 2559-6484
電郵: triskee@arch.hku.hk

THE UNIVERSITY OF HONG KONG 香港大學
faculty of architecture 建築學院
Community Project Workshop 社區項目工作坊

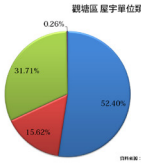
觀塘區議會
Kwun Tong District Council

•屋邨重建計劃逐一落成，人口上升導致社區設施需求大增
Redeveloped housing estates completed in recent years lead to rise in population and hence the need of community facilities

• 新公屋往山發展，遠離海旁
New public housing moving towards in land, away from the harbor

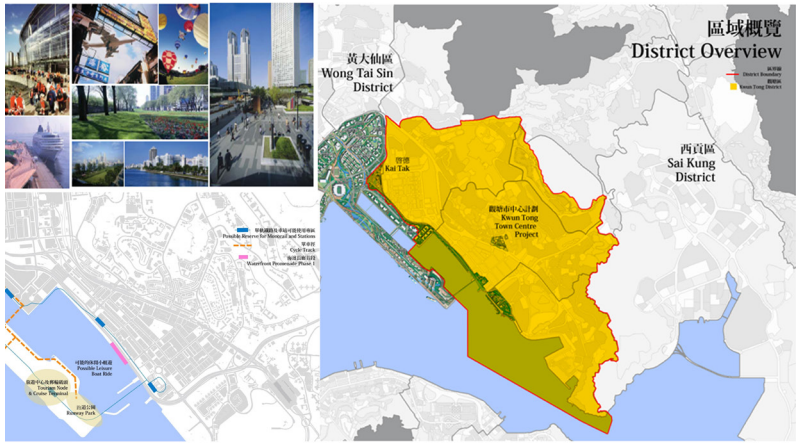


你希望觀塘能增設甚麼社區設施和休憩用地？
What community/recreational facilities do you want to see in Kwun Tong?



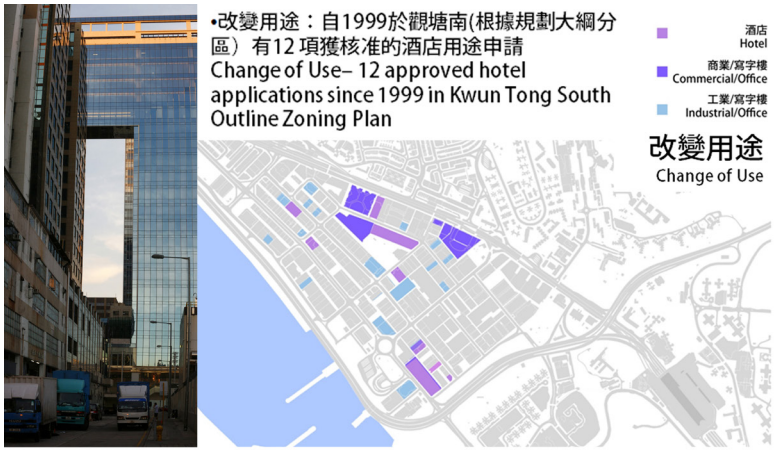
人口	587 423
勞動人口	287 257
人口比例	
十五歲以下	13.4%
十五至六十四歲	70.6%
六十五歲及以上	16.%

欠缺海旁可達性
欠缺連接公屋的交通配套
欠缺社區及設施及休憩用地



如何配合啟德發展？
How can Kwun Tong take advantage of the development of Kai Tak?

你對觀塘海旁發展的遠景是什麼？
What are your aspirations of the Kwun Tong waterfront？



觀塘未來商業區應如何發展?
How do you envision the future commercial district of Kwun Tong?

觀塘未來商業區的行人環境以及交通配套應如何改善？
How should the pedestrian and transport facilities be improved?

樓宇老化，應如何活化非觀塘工業區的工廠大廈？
How should industrial buildings be revitalized?

香港大學建築學院社區項目工作坊團隊

祈宜臻(助理教授、社區項目工作坊代總監)

城市規劃及設計系
趙麗霞(教授 、客席顧問)
伍美琴(副教授 、客席顧問)
木高明(助理教授)

謝佩霖
楊秉希
楊慧珊
馬麗琪

建築系
李浩然(助理教授)
李亮聰(助理教授)
所羅門(代系主任、助理教授)

蔡杰宏
夏逸星
朱雅婧
陳鈴燕
李嘉琪

園境建築學部
彭文輝(部主任、助理教授)

陳雋浩
王昉

房地產及建設系
潘新華(副教授)

梁佩珊
陳美斯

編輯
鐘德勝