

Planning and Engineering Study for the Development at

# Kowloon Bay Action Area of Kowloon East

– Feasibility Study

## 九龍灣行動區

發展規劃及工程可行性研究

**Task Force on Kai Tak  
Harbourfront Development**  
1 June 2016

**啟德海濱發展專責小組**  
二零一六年六月一日

## 2013 Policy Address

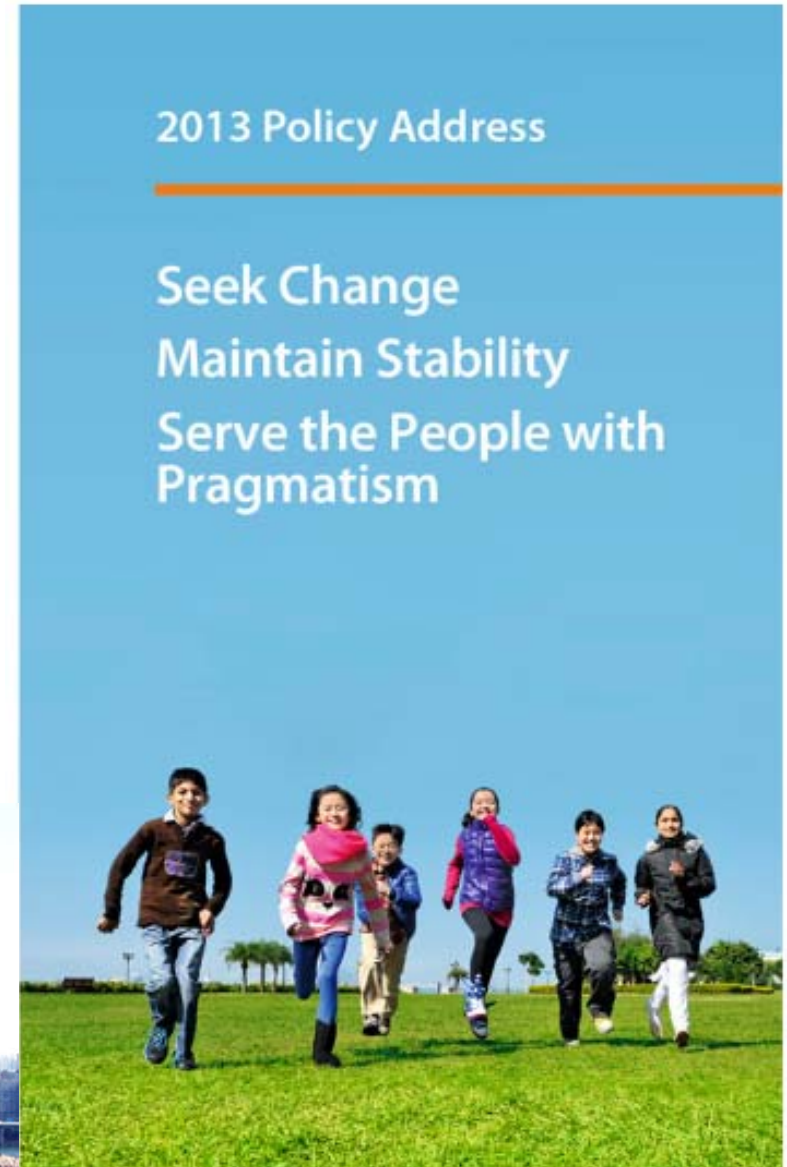
Relocation of existing government facilities in Kowloon Bay Action Area (KBAA) and Kwun Tong Action Area (KTAA)

## 2013 施政報告

搬遷九龍灣行動區和觀塘行動區內現有的政府設施

## **KBAA Study commenced in Aug 2014**

九龍灣行動區研究於2014年8月展開





HKPF's Police Vehicle Pound  
香港警務處的九龍灣車輛扣留  
及檢車中心



About 0.9 ha 約 0.9公頃

EPD's Waste Recycling Centre  
環境保護署的廢物回收中心



About 2.1 ha 約 2.1公頃

NKIL 6313  
(sold in 2015)  
新九龍內地段第6313號  
(已於2015年出售)

HyD's Maintenance Depot  
(under flyover)  
路政署的維修廠 (天橋下)



About 0.15 ha 約 0.15公頃

TD's Vehicle Examination Centres  
運輸署的驗車中心



About 2.4 ha 約 2.4 公頃

NKIL 6512  
(sold in 2015)  
新九龍內地段第6512號  
(已於2015年出售)

# Study Area 研究範圍



# Key Planning Principles 主要規劃原則

- To cater for territorial needs and generate public benefits  
滿足全港需求和帶來公眾效益
- To make efficient use of land resources  
有效利用土地資源
- To promote smart city and green neighbourhood  
推廣智慧城市與綠色社區
- To deliver quality urban design and integrate with surrounding urban context with place-making strategy  
提供優質的城市設計及採用地方營造策略，以融合周邊城市環境
- To enhance pedestrian network  
優化行人網絡
- To ensure implementability  
確保可實施性



# Major Land Use Components

## 主要土地用途

### Commercial 商業



### Transport Facilities 交通設施



### Open Space 休憩 用地



### Cultural, Creative & Tech Uses 文化、創意與科技 用途



### GIC and Other Uses 政府、機構或社區 及其他用途

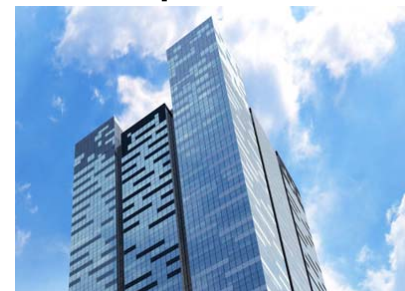


**IWHF**  
綜合廢物  
處理設施



通風走廊有待空氣流通評估進一步研究  
Air ventilation corridor subject to further  
AVA study

**Commercial Development**  
商業發展



**Landscaped Deck**  
園景平台



**Cultural, Creative and Tech Uses**  
(Under Flyover)  
文化及創意用途 (天橋下)



**Commercial Development cum EFLS  
Depot and Station**  
商業發展暨環保連接系統車廠及車站



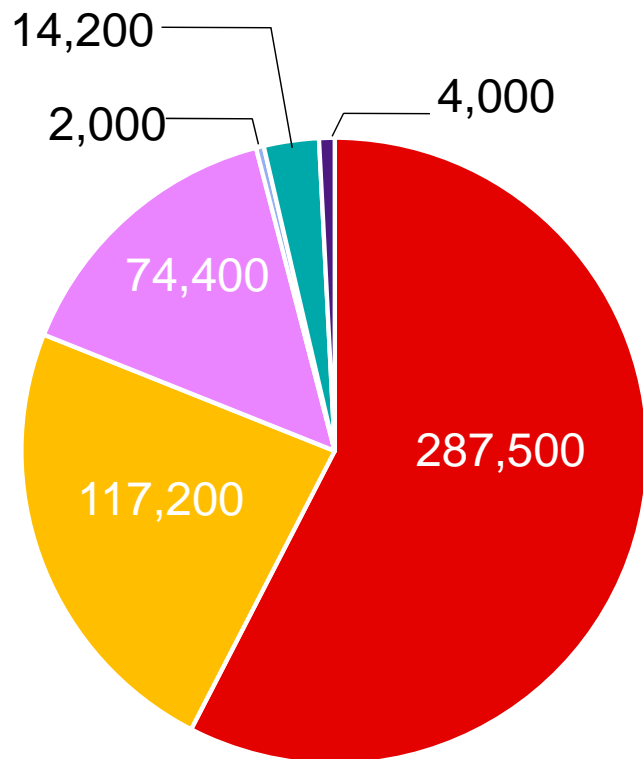
Lot 地段	Net Site Area (m <sup>2</sup> ) (about) 地盤淨面積 (平方米) (約)	GFA (m <sup>2</sup> ) (about) 總樓面面積 (平方米) (約)	Plot Ratio (about) 地積比率
1	9,800	subject to feasibility study & detailed design 視乎進一步可行性研究和 詳細設計	--
2	15,700	188,000	12.0
3 *	7,600	2,700	0.4
4 @	22,000	242,000	11.0
5	3,800	45,500	12.0
6	6,800	82,100	12.0
<b>TOTAL (excluding Lot 1) 總數 (不包括地段1)</b>	<b>65,700</b>	560,300 (including EFLS) (包括環保連接系統)	--
		<b>499,300 (excluding EFLS) (不包括環保連接系統)</b>	--

\* The GFA of Lot 3 refers to space underneath Kai Fuk Road flyover only.  
地段3的總樓面面積指啟福道天橋下的空間。

@ The GFA of Lot 4 includes the floor space beneath landscaped deck (about 1,000 m<sup>2</sup>) between Lots 2 and 4, and the floor space reserved for EFLS (about 61,000 m<sup>2</sup>).  
地段4的總樓面面積包括地段2和4之間園景平台下的樓面面積(約1,000平方米)·以及初步預留給環保連接系統之用的樓面面積(約61,000平方米)。



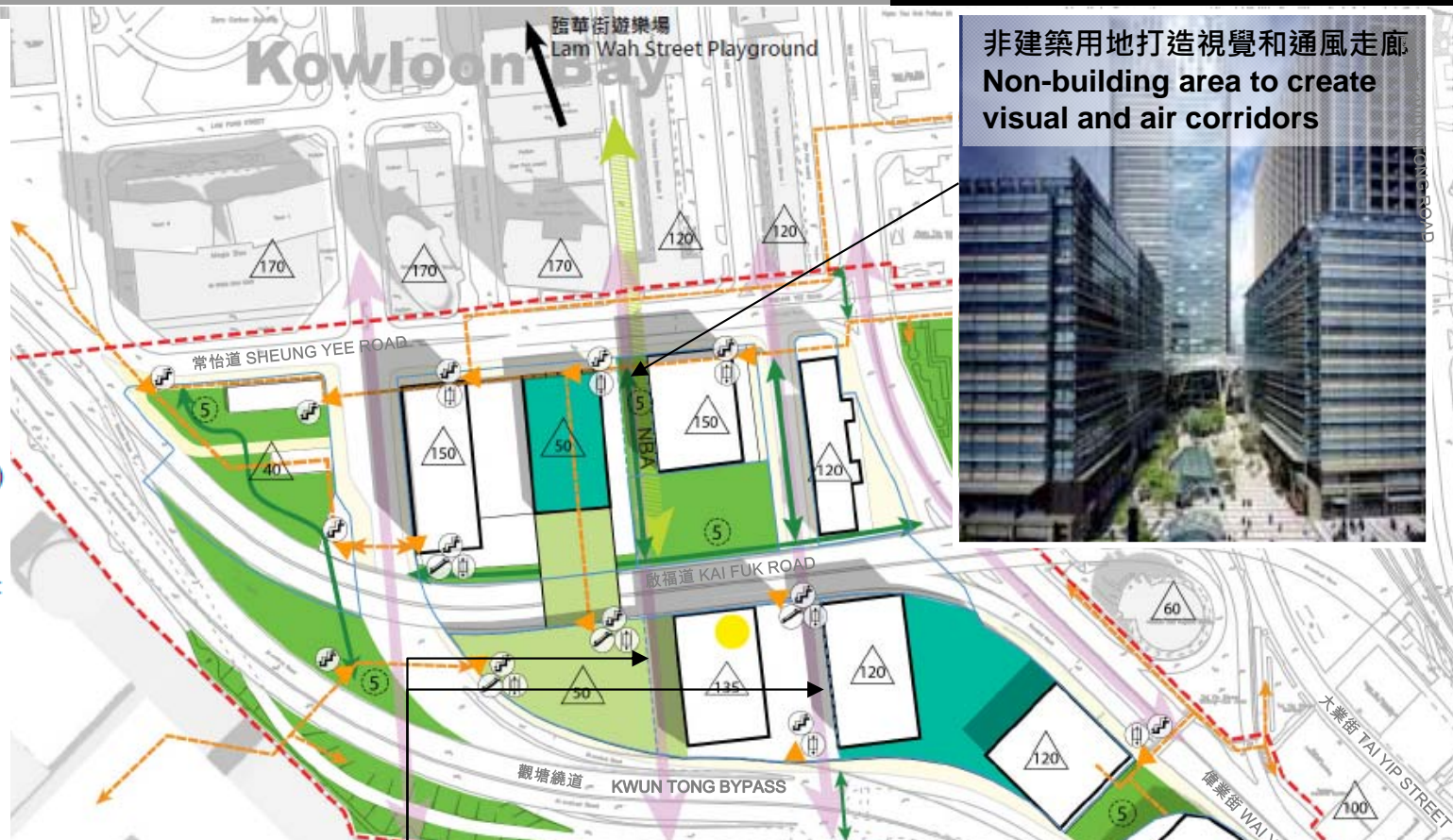
# Land Use Budget 主要土地用途



Uses 土地用途	GFA (m <sup>2</sup> ) 總樓面面積 (平方米) (約)	%
Office 辦公室	287,500	57.6%
Retail/ F&B/ Entertainment 零售 / 餐飲 / 娛樂	117,200	23.5%
Hotel 酒店	74,400	14.9%
SME Business Showcase Space & Support Centre 中小企業務展示空間和支援中心	2,000	0.4%
CC&T Uses/Urban Farming/Food Workshop 文化、創意與科技用途 / 城市耕種 / 食物工作坊	14,200	2.8%
Transport Facility (excluding EFLS) 交通設施 (不包括環保連接系統)	4,000	0.8%
<b>Total 總數</b>	<b>499,300</b>	<b>100%</b>

- Broad technical assessments have been carried out for the PODP.  
已完成概括的技術評估。
- The development intensity and land use mix proposed in the PODP are feasible.  
初步發展大綱圖中建議的發展密度和土地用途基本上是可行的。

- 研究範圍 Study Area
- ◀▶ 綠色走廊延伸 Green Spine Extention
- 地面休憩用地 At grade public space
- 高架休憩用地 Elevated public space
- 高架室外城市耕種 / 食物工作坊  
Elevated outdoor urban farm/ work-  
shop space
- ↔ 行人路線 (地面)  
Pedestrian routing (at grade)
- ↔ 行人路線 (高架行人路)  
Pedestrian routing (elevated walkway)
- 建議地段界線 Proposed Lot Boundary
- - - 建築物高度管制區界線 Building Height  
Control Zone Boundary
- △ 165 最高建築物高度 (在主水平基準上) 米  
Maximum Building Height (mPD)
- ⑤ 地盤平整水平 Site formation level
- ↔ 通風走廊 Air ventilation corridor
- ▲ 垂直連接的示意位置 Indicative location  
of vertical access point
- ⬆ 垂直連接：樓梯  
Vertical Connection: Staircase
- ⬆ 垂直連接：扶手電梯  
Vertical Connection: Escalator
- ⬆ 垂直連接：電梯  
Vertical Connection: Elevator
- 環保連接系統車站示意位置  
Indicative location of EFLS station



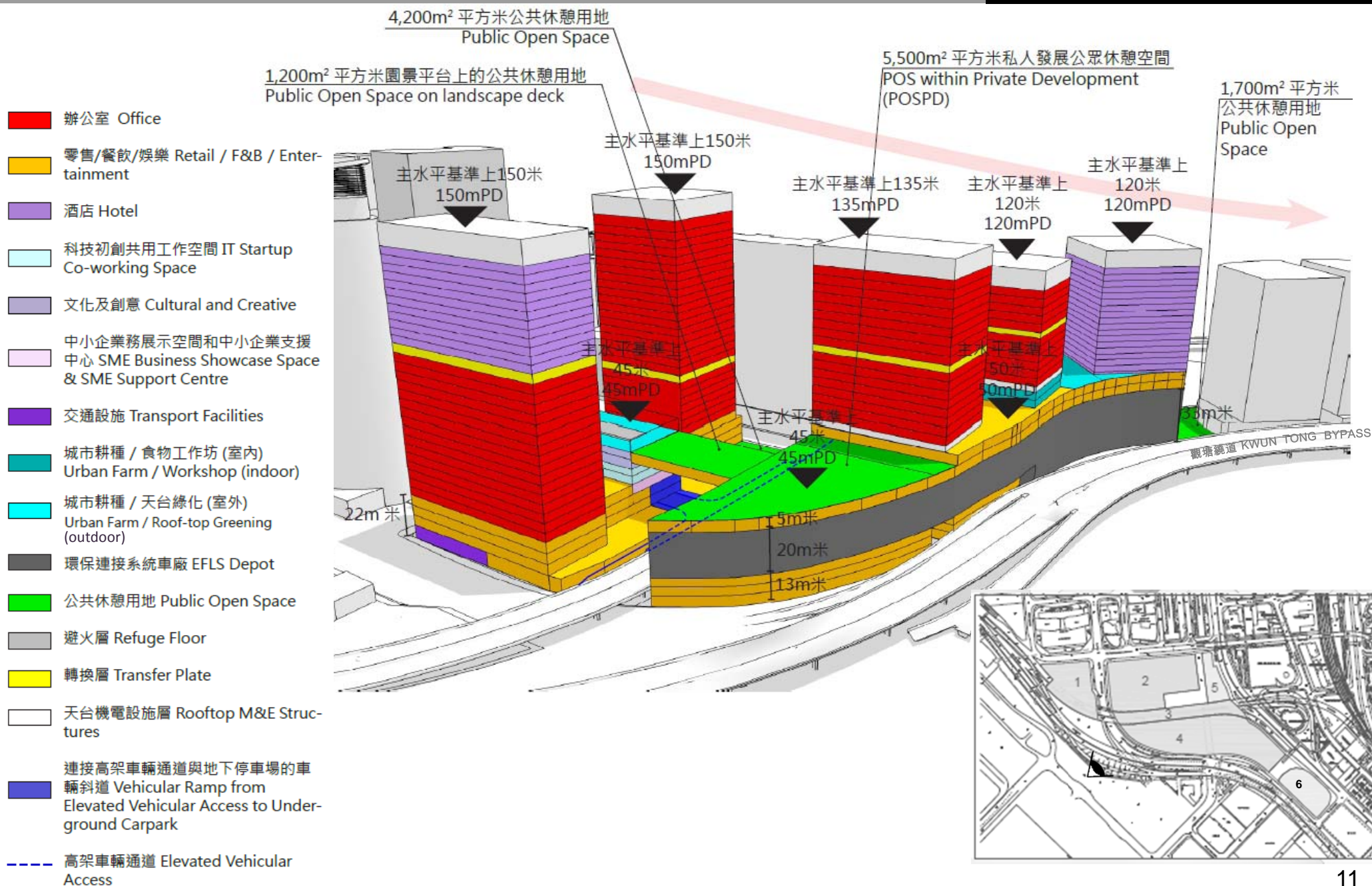
非建築用地打造視覺和通風走廊  
Non-building area to create  
visual and air corridors



Building gaps to facilitate air ventilation and  
reduce wall effect  
建築物間隙促進空氣流通，減少屏風效應



# Indicative Massing 建築物體積示意圖



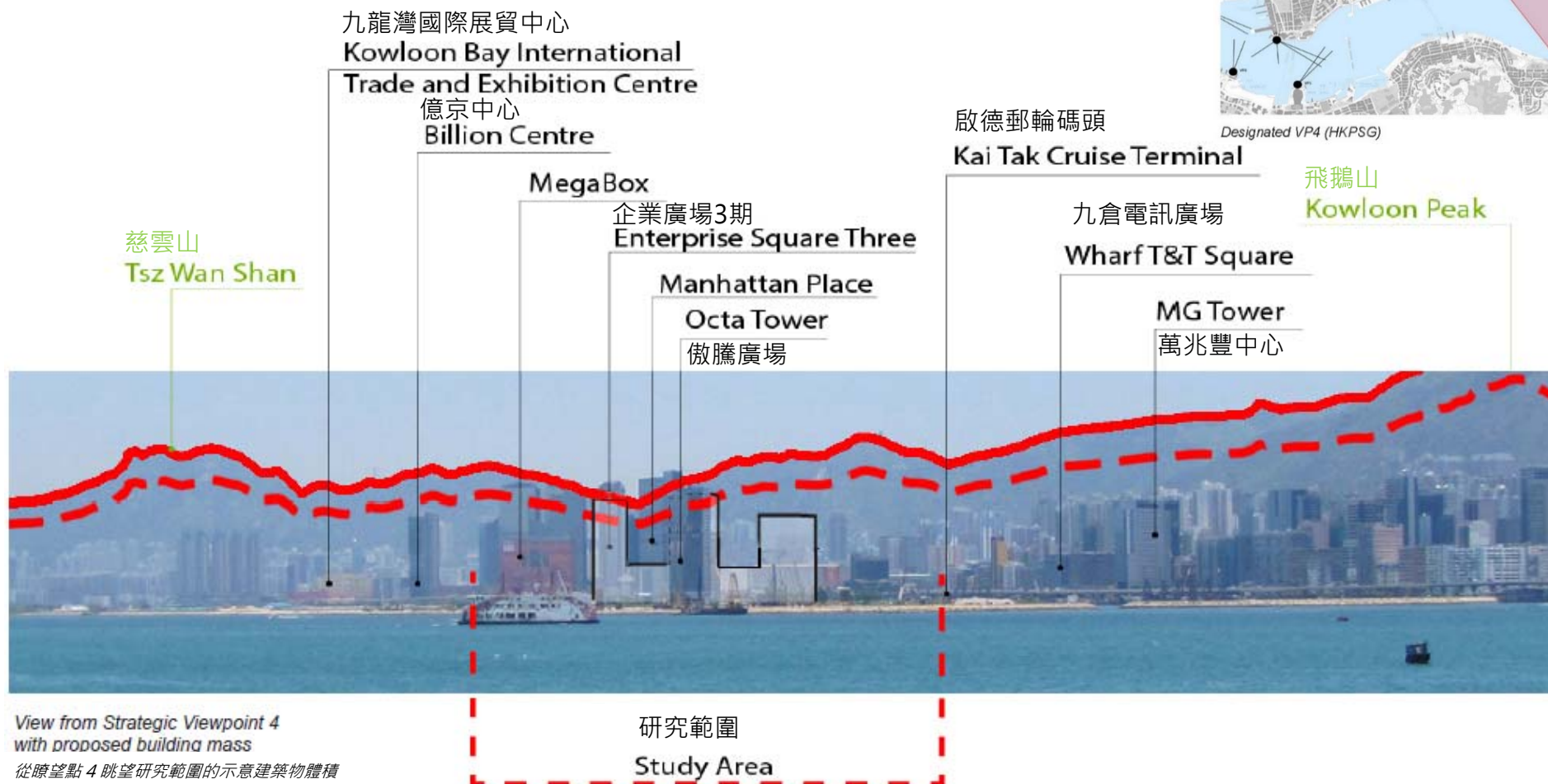
### View from Quarry Bay (VP4)

### 從鰂魚涌眺望 ( 瞭望點 4 )



Designated VP4 (HKPSG)

飛鵝山  
Kowloon Peak



View from Strategic Viewpoint 4  
with proposed building mass  
從瞭望點4眺望研究範圍的示意建築物體積

Source: Based on the Viewpoint 4 Quarry Bay Park, Quarry Bay from Chapter 11: Urban Design Guidelines of Hong Kong Planning Standards and Guidelines (PlanD, 2006)

資料來源: 香港規劃標準與準則的城市設計指引第11章: 瞭望點4鰂魚涌公園 (規劃署, 2006年)

# Open Space and Pedestrian Network

## 休憩用地和行人網絡



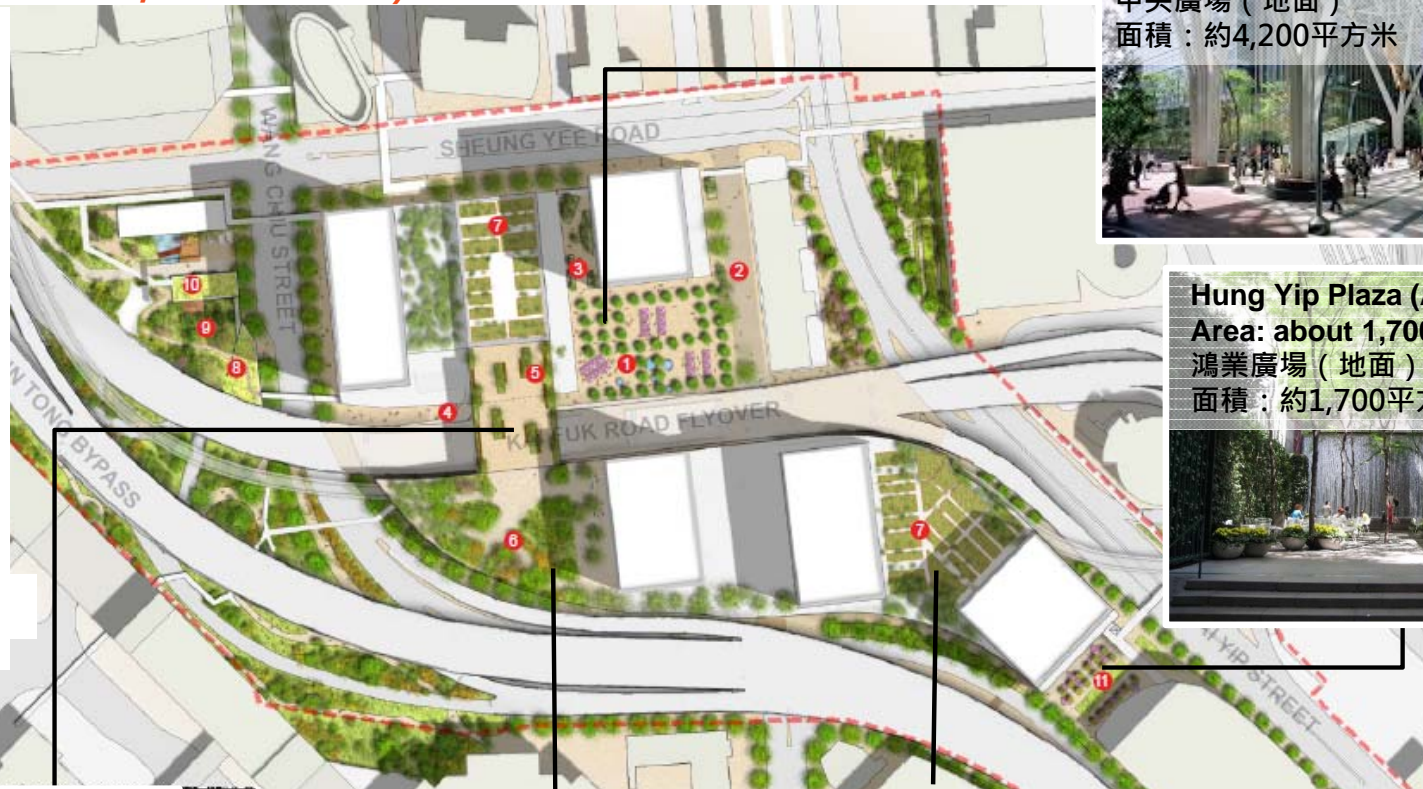
# Distribution and Area of Open Space

## 休憩用地分佈及面積

### Provision of Public Open Space (Total Area: 12,600 m<sup>2</sup>)

### 休憩用地供應 (總面積: 12,600平方米)

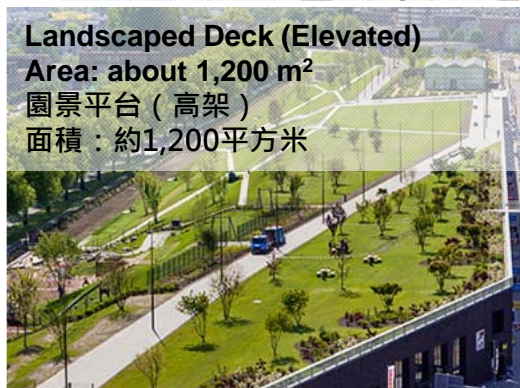
- 1 Central Plaza  
中央廣場
- 2 Pedestrianised Street  
行人專用街道
- 3 Green Spine Plaza  
綠色走廊廣場
- 4 Elevated Vehicular Access to  
Underground Carpark and Drop-Off  
Area  
高架車輛通道連接地下停車場及落客區
- 5 Potential Pedestrian Landscaped  
Footbridge to EFLS Station  
可能的景觀行人天橋連接環保連接系統  
車站
- 6 Podium Garden  
平台花園
- 7 Urban Farm (Outdoor)  
城市耕種 (室外)
- 8 Education Centre with Landscaped  
Deck Above  
教育中心及園景平台
- 9 Education Garden  
教育花園
- 10 Refuse Collection Point  
垃圾收集站
- 11 Hung Yip Plaza  
鴻業廣場



Central Plaza (At-grade)  
Area: about 4,200 m<sup>2</sup>  
中央廣場 (地面)  
面積: 約4,200平方米



Hung Yip Plaza (At-grade)  
Area: about 1,700 m<sup>2</sup>  
鴻業廣場 (地面)  
面積: 約1,700平方米



Landscaped Deck (Elevated)  
Area: about 1,200 m<sup>2</sup>  
園景平台 (高架)  
面積: 約1,200平方米

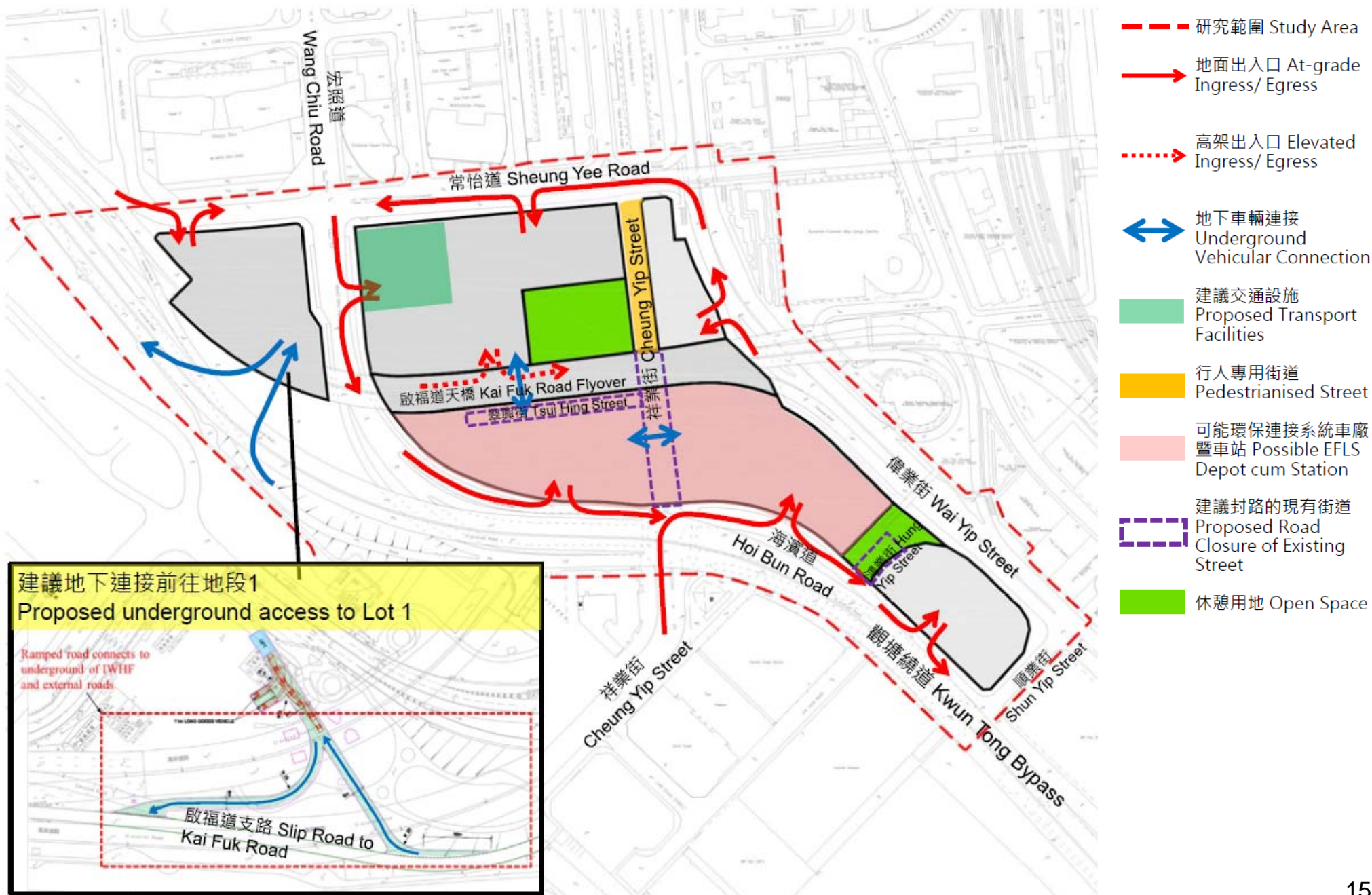


Podium Garden (Elevated)  
Area: about 5,500 m<sup>2</sup>  
平台花園 (高架)  
面積: 約5,500平方米



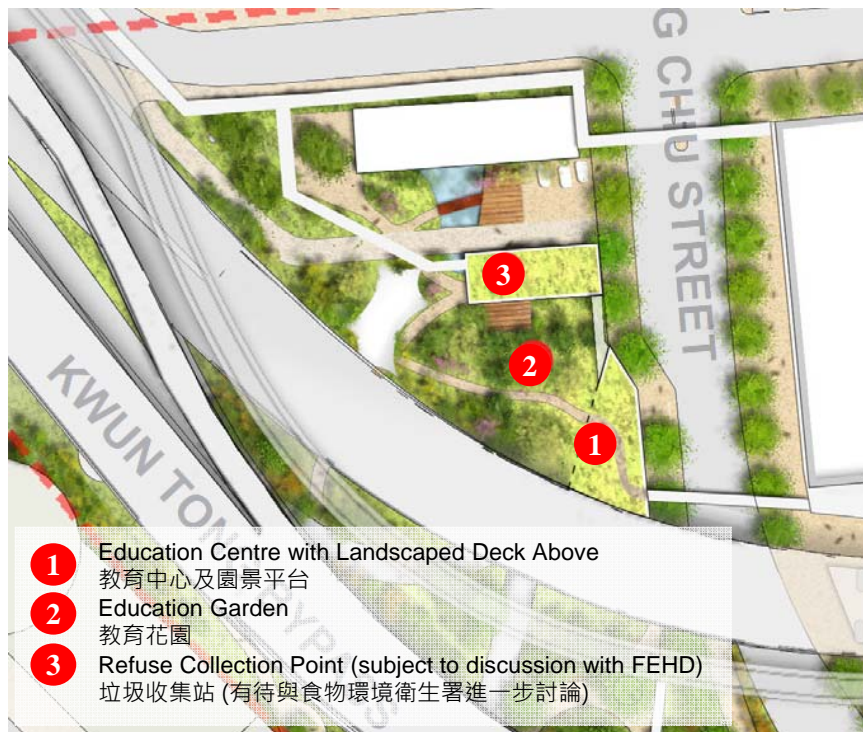
Urban Farm (outdoor)  
城市耕種 (室外)

# Proposed Transport and Traffic Arrangements 建議交通及運輸安排

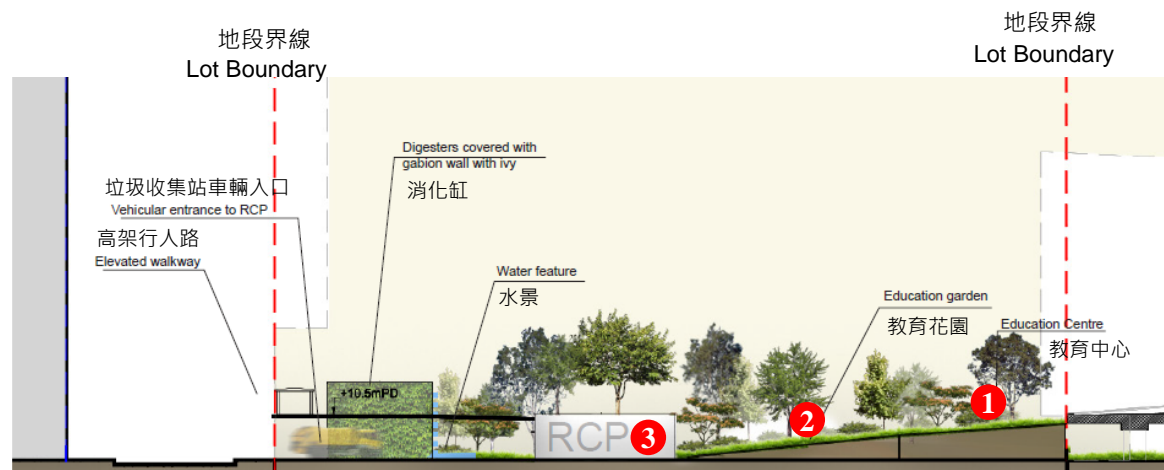


# Integrated Waste Handling Facility 綜合廢物處理設施

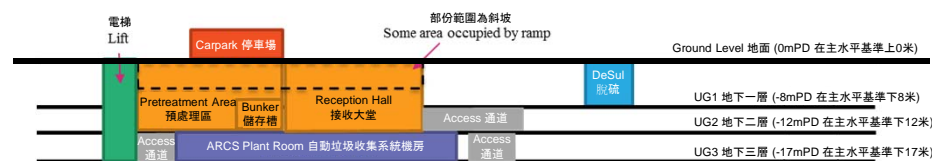
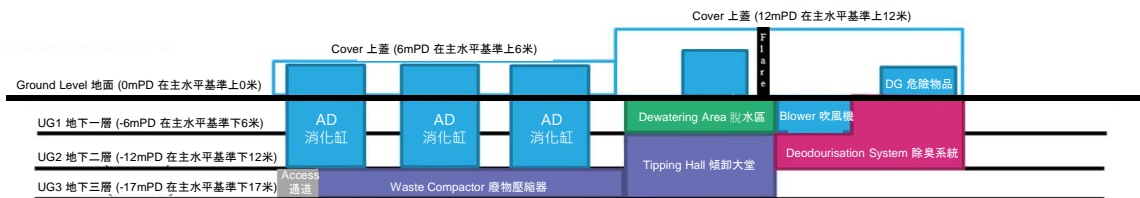
## Ground Floor 地面



- 1 Education Centre with Landscaped Deck Above  
教育中心及園景平台
- 2 Education Garden  
教育花園
- 3 Refuse Collection Point (subject to discussion with FEHD)  
垃圾收集站 (有待與食物環境衛生署進一步討論)



## Below Ground 地底



示意設計只供參考 (有待與食物環境衛生署及與環境保護署進一步討論)  
Indicative design only (subject to further discussion with EPD and FEHD)



### Proposed Design Capacity\*

### 建議設計容量\*

Waste Type 廢物種類	Catchment Area 收集範圍	Facilities within IWHF 綜合廢物處理設施內的設備	Treatment Capacity 設計容量
Food Waste 廚餘	“Commercial”, “OU(B)” and “G/IC” in Kowloon East 九龍東內的「商業」、「其他 指定用途」註明「商貿」及 「政府、機構或社區」用地	Food Waste Treatment Plant 廚餘處理廠	100 tonnes per day 每天100噸
Municipal Solid Waste (recyclables and non-recyclables) 都市固體廢棄物 (可回收物料和 不可回收物料)	Lots 2 and 4 in KBAA 九龍灣行動區內地段2和4	Automatic Refuse Collection System (ARCS) 自動垃圾收集系統	50 tonnes per day 每天50噸

\* Proposed design capacity has been in principle agreed with EPD, subject to further liaison with EPD and investigation in the detailed designed stage  
環保署已原則上同意建議設計容量，有待與環境保護署進一步討論和在詳細設計階段研究。

# Specific Requirements at Building Level

## 建築物層面的個別要求

**Higher Greening Ratio**  
較高的綠化比率



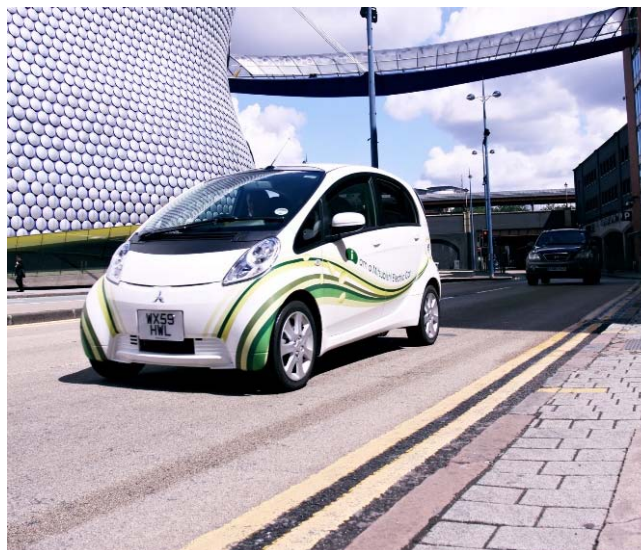
**BEAM Plus Gold Rating or Above**  
香港建築環境評估金級別或以上的評級



**Smart Water Meters**  
智能水錶



**Electric Vehicle Charging Facilities**  
電動車充電設施

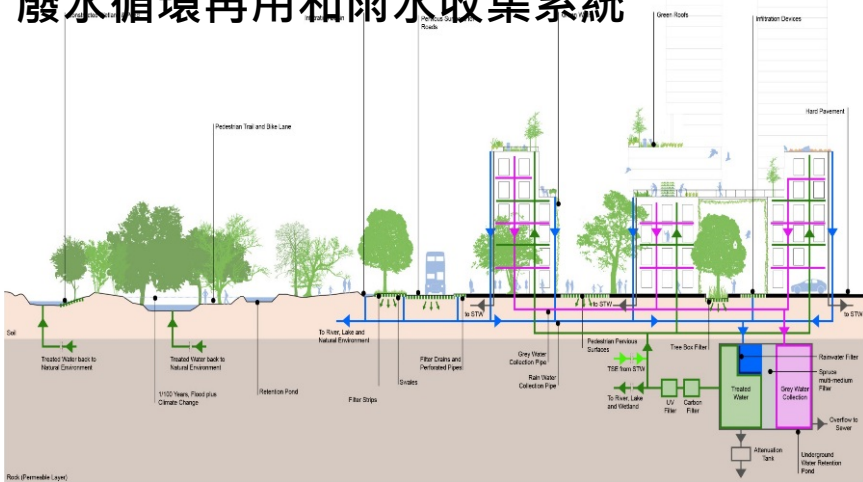


**Sharing of Real-time Parking Availability Information**  
發放停車場可用車位的實時訊息





### Grey Water Reuse & Rain Water Harvesting System 廢水循環再用和雨水收集系統



### Smart Installation for Public Spaces 休憩用地的智能設備





### Now

Public consultation

現在

公眾諮詢



### Way Forward

- Detailed technical assessments on the PODP
- Formulate the RODP
- Amend statutory Outlined Zoning Plan (end of 2017/ beginning of 2018)

### 未來路向

- 進行初步發展大綱圖的詳細技術評估
- 制訂建議發展大綱圖
- 修訂法定分區計劃大綱圖 (2017年尾/ 2018年初)