

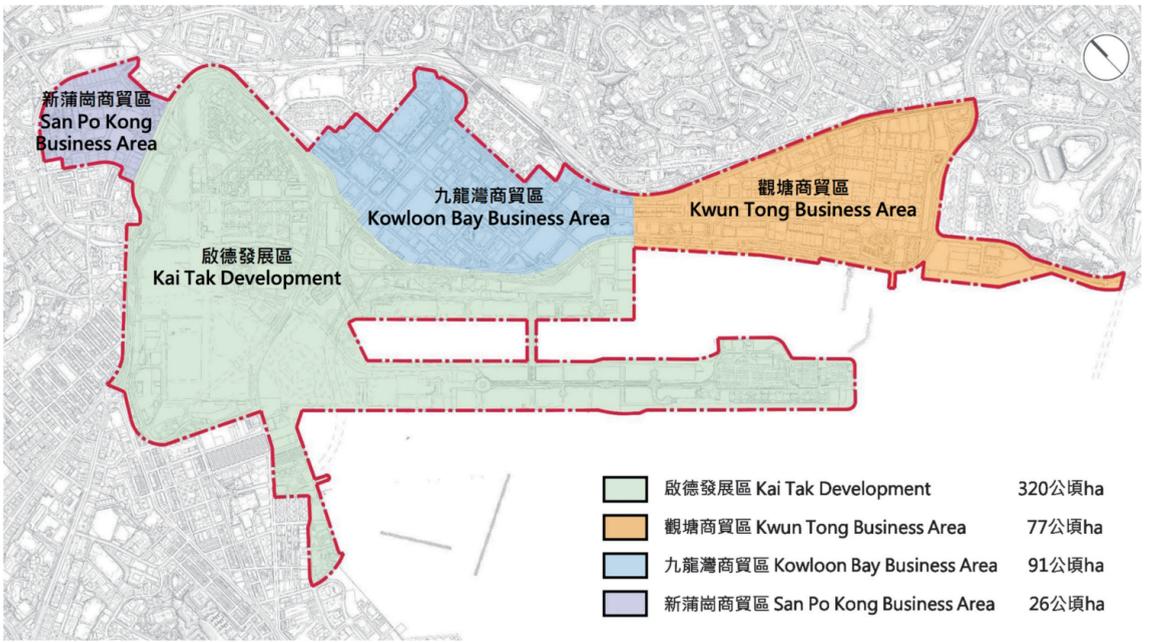
促進九龍東 CBD2 可持續發展 譜寫香港故事新篇章



●2023年6月鄧家彪首次為九龍東CBD2舉辦研討會，邀請到發展局局長甯漢豪（前排左六）、大紫荊勳賢楊孫西（前排左五）、香港生產力促進局主席、立法會議員陳祖恒（前排左四）、時任中央政府駐港聯絡辦九龍工作部副部長祝小東（前排左七）等主禮分享。



●2024年11月鄧家彪再度舉辦九龍東發展研討會，邀請到發展局局長甯漢豪（左七），文體旅副局長劉震（左八），大紫荊勳賢楊孫西（左六），立法會議員陳沛良（右五）、江玉歡（左四），創科局工業專員葛明（左三），起動九龍東專員靳嘉燕（右三）等到場。



●九龍東第二核心商業區（CBD2）佔地514公頃，地理範圍包括：觀塘、九龍灣、啟德及新蒲崗。

鄧家彪：為九龍東 CBD2 發展增添動能

九龍東發展成為香港第二核心商業區（CBD2）的策略一直備受關注。2025年9月，立法會議員鄧家彪發布《九龍東第二核心商業區可持續高質量發展策略報告》，他表示，研究團隊透過政策研究、跨界研討和專家訪談，以及採過去三年議會工作，整理九龍東 CBD2 深化改革工作的環境分析和策略建議，匯集近 50 條具體建議，核心目標是將九龍東 CBD2 升級為 CBD2.0「基建+」，融入國家發展大局，支撐香港建設國際創科中心、中外文化交流中心。他亦強調，這是一份動態的報告，歡迎各界人士雅正，時刻應變再完善。

明確九龍東 CBD2 產業定位 推動集群發展

該報告指出，九龍東 CBD2 的商業樓宇面積從 2011 年的 170 萬平方米，增加至 340 萬平方米，連同正在興建或已獲批的項目，商業樓宇面積約有 400 萬平方米，與中環核心商業區的商業樓宇面積相若。租金便宜是九龍東 CBD2 的最大優勢，29.2% 企業租金不足 1 萬元港幣。數據顯示，現時九龍東區域內有逾 3 萬間企業，其中，以進出貿易及批發和零售業為主，佔 35%；其次為地產以及專業及商業服務，以及銀行金融服務和保險業，分別佔 14.1% 和 9.3%。除上述行業外，區內資訊科技和藝術文創業佔比亦不低，分別佔 6.2% 和 5.8%。

目前九龍東擁有大量 FIRE（金融、保險、地產、專業服務）、資訊科技及文化藝術企業團體，形成了九龍東商貿特色。但九龍東 CBD2 缺乏產業規劃，難以形成可持續的發展模式。鄧家彪認為，應明確產



●九龍東有大量樓齡少於 10 年的甲級商廈，符合綠環評標準且租金成本極具優勢。立法會議員盧偉國（左二）、霍啟剛（左四）、陳沛良（右二）、陳振英（右一）參觀區內甲級商廈的創新環保建築設計。



●鄧家彪建議於「兩航起義」原址即舊機場跑道設立紀念碑，打造香港紅色旅遊景點，建立愛國主義教育基地。

各大商業區甲級寫字樓主要指標比較							
平均租金（港元/平方米）							
年份	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
- 中環/金鐘	1,361	1,201	1,075	1,033	976	817	950
- 灣仔/銅鑼灣	867	774	703	654	630	614	555
- 北角/鰗魚涌	560	560	547	525	503	430	444
- 尖沙咀	605	556	523	520	507	502	416
- 觀塘	397	366	350	355	331	316	321

業規劃，推動集群發展。他指出，短期內應先明確九龍東 CBD2 產業定位，重點發展「FIRE 行業」、創新科技、文化創意、智慧製造等產業；設立「創科沙盒」，放寬及調整啟德和觀塘海濱兩岸的法規限制，提供真實場景試驗，鼓勵人工智能、物聯網及無人機技術進行測試收集數據；長期發展應制訂「分區產業指引」從地理規劃角度理順產業布局，發揮各區優勢，形成協同效應，如啟德作為文體旅經濟核心、九龍灣吸納「FIRE 行業」及觀塘提供創科與文創空間，解決人車爭路、新舊混雜、氛圍割裂的問題。

打造創科創業「雙創之城」

九龍東憑藉毗鄰香港科技大學及將軍澳創新園的地理優勢，結合區內 400 萬平方米商業樓宇面積，為初創企業、中小企提供低成本孵化空間。數據顯示，98.1% 企業為少於 50 人規模，當中 85.7% 為 1-9 人規模，九龍東 CBD2 是中小企的沃土，是有力打造成創科、創業「雙創之城」的獨特商業生態。

針對九龍東 CBD2 打造「雙創之城」，鄧家彪提出設立「創科落地計劃」，該計劃由政府或第三方專責團隊牽頭，整合社區需求與科技供應，提供真實測試場景，建立一套公開的「創科需求清單」，並邀請初創企業商討及提供解決方案；同時，為初創企業提供靈活租賃方案，鼓勵工廈轉型為實驗室、創新工作坊或小批量生產設施。他還提出，設立「專利盒」政策，豁免首次專利註冊費用、提供知識產權諮詢、稅務優惠等政策措施，打造知識產權孵化基地；設立創科推動基金與創業友善政策，強化創科社群與協作平台，凝聚中小企落戶九龍東 CBD2；與鄰近的香港科技大學及即將落成的茶果嶺 VTC 合作，推動「校園+社區」應用實驗模式，推動科研成果轉化。

關於長期發展，鄧家彪進一步表示，可以打造初創加速器，利用租金低廉的工廈，吸引海內外專業初創服務機構設立加速器基地，提供孵化、融資及市場拓展支援；同時，吸引海外高端院校設立分校，研究放寬工廈重建改為學生宿舍與教學空間的可行性。

發展文體旅綜合生活區

九龍東工廈遠離民居住宅、租金成本低孕育了大量的獨立、小型藝團，配合啟德郵輪碼頭、東九龍文化中心、啟德體育園三大文體旅基建，可以打造本港文化體育藝術旅遊產業的搖籃。鄧家彪表示，啟德體育園將為 2025 年第十五屆全國運動會賽事主場館之一，九龍東 CBD2 能以此為基礎打造「文體旅經濟走廊」，以文體旅聯通世界。

鄧家彪提出九龍東 CBD2 文、體、旅綜合生活區發展將分階段推進，短期聚焦主題旅遊與空間活化，推動「兩航起義」主題特色旅遊，於啟德跑道設立紀念碑、博物館、設立主題聯動航班，打造香港紅色旅遊新景點；發展多元水上旅遊項目，促進啟德及觀塘兩岸人員流通，例如增加水上的士航點，以舢舨路線串連觀塘與啟德跑道區等；開發從啟德至鯉魚門打造水上旅遊路線，整合水上運動、歷史遺址（如茶果嶺村、鯉魚門天后廟）及懷舊汽車渡輪；同時，善用郵輪

各大商業區甲級寫字樓主要指標比較

與 2011 年及 2018 年統計調查的對比 - 商業機構預計在未來 5 年的轉變

	整體					
	2011		2018		2023	
	機構數目	%	機構數目	%	機構數目	%
縮減業務	3 292	17.0	997	3.7	1 402	4.6
維持不變	10 212	52.6	13 924	51.3	16 493	54.3
擴充業務	492	2.5	5 018	18.5	3 567	11.7
現時未能確定	5 007	25.8	6 659	24.5	8 069	26.6
結業	393	2.0	539	2.0	846	2.8

基數：所有在 2011 年統計調查(19 396)及 2018 年統計調查(27 136)及 2023 年統計調查(30 377)的商業機構

資料來源：起動九龍東辦事處《2023 年九龍東商業機構的統計調查》



●鄧家彪獲選為立法會鞏固及促進九龍東第二核心商業區小組委員會主席，與一眾小組委員到啟德實地視察，包括：起動九龍東專員靳嘉燕（左二），立法會議員姚柏良（左四）、盧偉國（左六）、霍啟剛（右一）及陳沛良（右二）。

碼頭頂層空間，舉辦展覽、文化活動、低空經濟項目，提升商業活力。中期強化夜經濟，發展觀塘海濱綜合型夜市，劃分主題區（潮流市集及美食區），配合霓虹燈「網紅橋」。中長期構建經濟生態圈，建設油塘灣國際遊艇俱樂部，提供 200 個泊位及公眾釣魚走廊，推動遊艇自由行，連接大灣區及東盟高端旅遊市場。長期優化觀塘避風塘水體規劃，逐步將避風塘鄰近默認的船泊遷離航道，完全釋放水上運動發展潛力，提高安全性。

大力提升九龍東海內外知名度

談及九龍東發展存在的挑戰，鄧家彪表示，知名度不足是當前最急切的問題，外界並不清楚九龍東可提供大量租金相宜且多元化的辦公場所，也不了解九龍東 CBD2 未來的發展規劃，導致九龍東作為第二核心商業區的這張名片未能打響名堂。

鄧家彪建議，起動九龍東辦事處建立跨部門、跨界別的「九龍東 CBD2 資訊交流平台」，整合投資推廣署、引進重點企業辦公室、香港人才服務辦公室等資源，促進市場資訊流通與政策支援對接。

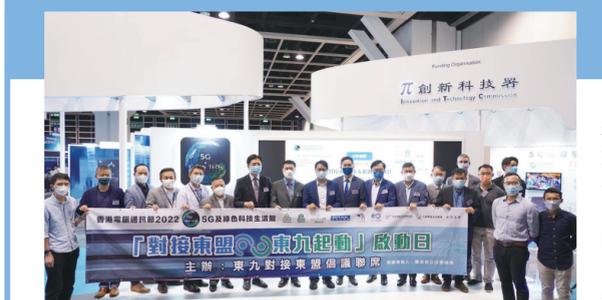


●鄧家彪建議九龍東大力發展智慧製造，朝小單量、客製化、高增值製造模式發展，推動傳統製造業升級。立法會議員黃錦輝（左一）、嚴剛（左二）、陳沛良（右一）檢視及了解數碼化針織毛衣智能生產線的運作和成效。



●鄧家彪認為啟德體育園、郵輪碼頭及東九文化中心有助九龍東文體旅發展產業化。

長遠計劃：推動九龍東對接東盟



●2021 年鄧家彪提出「東九對接東盟」獲九龍東商界大力支持，政商民共同組建倡議聯席，全力支持香港加入區域全面經濟夥伴協定（RCEP）。

鄧家彪指出，當今世界經濟環境驟變、逆變、多變，社會各界、工商各業更期望政府服務和經濟政策更具預見性、主導性甚至主題性，香港不再存在「有磨自然香」「需求自然來」。[「有為政府、高效市場」應該是今日高質量和可持續發展的標準，社會和政府有深化改革的迫切性，識變求變。他期盼九龍東 CBD2 提升為九龍東 CBD2.0，即「基建+」，除了基建，注重協作、促成和倡導，政府領導各界因地制宜，發揚固有優勢，激發新動能，推動產業集群形成、培育新興經濟和營造活力創新的氛圍。

從長遠發展角度看，他認為九龍東未來可對接東盟，邀請東盟的企業及商會進駐，並提供租賃及稅務優惠，實現群聚效應。特區政府亦可以於九龍東 CBD2 建立「企業出海支援中心」「東盟企業支援中心」等支援配套；積極研究設立跨部門的「深化東盟、一帶一路關係行動小組」，推動與東盟及「一帶一路」國家經貿合作，助力港企及中企出海，拓展新興市場。



●鄧家彪發表研究報告，建議打造九龍東 CBD2 為創科、創業的「雙創之城」。