

立法會參考資料摘要 中環新海濱城市設計研究

引言

在二零零九年十一月三日的會議上，行政會議知悉：

- (a) 中環新海濱城市設計研究(該項研究)第二階段公眾參與的結果；
- (b) 該項研究所涵蓋的各幅主要用地的修訂設計概念和建議，及經修訂的總綱發展藍圖；以及
- (c) 建議的下一步工作。

第二階段公眾參與的結果

2. 在二零零八年四月十一日至同年的七月底，就該項研究進行為期三個月的第二階段公眾參與期內，我們通過展覽、專題小組工作坊、公眾參與論壇、意見卡、面談及電話訪問等各項公眾參與活動，廣泛徵詢公眾意見。我們亦邀請公眾提交書面意見。此外，我們委託了香港理工大學公共政策研究所，從質與量兩方面分析我們循不同途徑蒐集得來的意見，編備獨立的公眾意見摘要。

3. 在第二階段公眾參與期內蒐集的意見顯示，公眾普遍支持整體的城市設計理想，以及可持續發展和平衡的設計方式¹。這種方式符合公眾對中環新海濱朝氣蓬勃、綠化和暢達的期望。

¹ 我們的城市設計理想是締造朝氣蓬勃、綠化和暢達的中環新海濱，足以象徵香港，並且令我們引以為傲。可持續發展評估顯示，優化城市設計大綱會在多方面，尤其是經濟、社會和流動性方面，帶來益處。

4. 不過，一些持份者，包括海港關注組織、專業團體和發展商，持不同看法，並提出其他意見。他們的主要建議包括取消在國際金融中心二期(國金二期)以北發展酒店和辦公室、刪除擬在二號用地興建的公共交通交匯處，以及闢建一個「內港」或「人工湖」，作為皇后碼頭在原址重組的配套項目。第二階段公眾參與結果的詳情概述於附件

附件A³A。

中環新海濱城市設計研究專責小組的建議

5. 二零零八年十二月，我們向共建維港委員會(委員會)中環新海濱城市設計研究專責小組(專責小組)簡報第二階段公眾參與的結果，以及當局的初步回應。其後，專責小組在二零零九年二月舉辦一個公眾論壇，聽取各方所提出的其他建議，以及公眾對這些建議的意見。專責小組在二零零九年八月向當局和委員會提交建議(附件B)。

附件B³

6. 整體而言，我們在過程中解答了專責小組對中環新海濱的設計和發展所關注的問題，並接納了專責小組大部分的建議，包括降低一號和二號用地的發展密度，即行政長官在二零零九至一零年《施政報告》中宣布「保育中環」措施的其中一個建設。對於重組皇后碼頭的地點，專責小組的非官方成員大多屬意在原址重組皇后碼頭，並在碼頭前面闢建大型人工湖²。不過，根據公眾回應摘要，較少人支持原址重組方案。有鑑於此，加上區議會表示支持(在 18 個被諮詢的區議會，當中有 16 個包括中環海濱所屬的中西區區議會通過動議，贊成在海濱重組皇后碼頭，以恢復其碼頭功能，供公眾使用)，我們在二零零九年八月告知委員

² 「人工湖」方案已經由各個有關的技術部門評估，預計不會出現難以解決的重大技術問題。不過，如果在原址重組皇后碼頭並闢建大型人工湖，中區填海第三期工程內全長 1 000 米的 P2 路，其中 700 米便需重定路線(P2 路的相關路段預計在二零一零年年初或之前啓用)，重組皇后碼頭的時間也因而會推遲一年，即延至二零一四年。重定路線後的 P2 路會把部分三號和四號用地斜切開來；此外，建議中從商業中心區核心伸延至新天星碼頭、貫通南北的行人要道也會受到影響。從規劃和城市設計的角度來看，「人工湖」方案並不可取。

會，公布會在中環九號與十號碼頭之間的海濱重組皇后碼頭。

經修訂的規劃及城市設計建議和總綱發展藍圖

附件C 7. 經考慮在第二階段公眾參與所收集到的意見及專責
附件D 3小組的建議後，我們修訂了中環新海濱的規劃及城市設計
建議和總綱發展藍圖(分別載於附件C和附件D)，具體內容
概述於下文第 8 至第 17 段。

一號及二號用地(毗連中環四號至六號碼頭及國金二期的的 「綜合發展區」及「商業」用地)

8. 維多利亞港是香港最寶貴的天然資產。行政長官在二零零八至零九年《施政報告》中宣布，當局會進行美化和活化海濱的工作。中環海濱有條件成為香港城市面貌的象徵。公眾對維港抱有期望，因此反對在一號及二號用地增加商業發展，這是可以理解的。經考慮公眾意見，並考慮到專責小組支持減低一號及二號用地的發展密度，同時把總樓面面積重新分配至其他選址，以美化海港景觀，我們修訂了這兩幅用地的設計概念。修訂後的設計概念包括以下各項：

- (a) 把建議的酒店及辦公室發展改為朝氣蓬勃、富吸引力、方便暢達的文娛樞紐，主要作為公眾享用的海濱休憩用地；
- (b) 闢設多元化用途區，以獨特的建築風格和全面的總綱規劃發展一幢六層高和兩幢兩層高的低層地標式建築(總樓面面積合計為 22520 平方米)，用作例如宣傳香港的展覽場地、文娛、「政府、機構或社區」活動、零售、餐飲、娛樂等用途；
- (c) 興建大型園景平台，把商業中心區與新海濱連接起來，並提供約 1.7 公頃公眾休憩用地，包括可用來舉行節日活動的中央廣場；

- (d) 在中環四號至六號碼頭上蓋增設一層半商用樓層作餐飲、零售和其他與海濱相關用途(碼頭的商業用地的總樓面面積合計約 12600 平方米)，並為這些新樓層進行外部整體設計工作，以及美化中環二號及三號碼頭的上蓋；
- (e) 取消原建議在二號用地中興建的公共交通交匯處，以騰出更多地面空間予路面活動。二號用地的現有公共交通設施將分配至渡輪碼頭範圍及鄰近中環新海濱的其他用地；以及
- (f) 按專責小組的建議，將一號和二號用地所減少的商業總樓面面積在五號用地悉數補回。

上述重新設計後的一號及二號用地，以及因而須更改土地用途的五號用地，是二零零九至一零年行政長官《施政報告》就「保育中環」所勾劃的新藍圖的重要部分。

三號用地(皇后像廣場以北的「綜合發展區」)

9. 在第二階段公眾參與期間提出把總樓面面積縮減(由 190000 平方米減至 157400 平方米)的建議獲得支持。以獨立建築物的形式作辦公室／零售用途，以及興建面積較大的園景平台的方案，已足以回應公眾較早時候關注的問題。我們會作出調整，改善行人通道的連接，令視野更加廣闊(例如闢設更多沉降式庭院和空間)，並且改良園景平台的建築設計。五幢建築物將高度不一(由主水平基準上 30 米至 50 米不等)，以配合一號和二號用地的修訂設計概念。

10. 我們會在三號用地的原址重建舊天星鐘樓，並且興建一所新的鐘樓展覽廊，以陳列天星碼頭清拆時所保存的組件。設計將與四周環境和「綜合發展區」用地的發展融為一體。

四號用地(大會堂以北的「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」用地)

11. 在公眾參與期內蒐集的意見顯示，市民喜歡面積較小、予人親切感覺的露天休憩空間，也希望有美化的街景和更悠閒的散步環境。我們相應地修訂了原先就四號用地建議的建築形式、布局設計及建築物羣組，但在第二階段公眾參與期內建議的總樓面面積則維持不變。根據修訂後的概念，我們建議興建三幢兩層高的獨立建築物，作為與海濱有關的餐飲及休閒用途。這三幢建築物對開有多個休憩空間，前面是設計成林蔭大道的 P2 路。從大會堂看過去，這些休憩空間將成為景觀優美的緩衝區，製造出一個更開揚宜人的海濱環境。

五號用地(中信大廈以北的「政府、機構或社區」用地)

12. 對於專責小組建議將一號和二號用地失去的商用總樓面面積分配至五號用地，我們認為這建議有其優點。考慮到灣仔北作為商業中心區的伸延變得越來越重要，加上添馬艦政府總部完成發展後五號用地和金鐘將有較佳連接，因此五號用地將改作興建辦公室和酒店用途。估計這幅原先劃作「政府、機構或社區」用途的土地(但沒有特定的指定用途)³，可供興建總樓面面積約達 58000 平方米的酒店和辦公室(建築物最高約為主水平基準上 80 米)，足可抵銷一號和二號用地損失的總樓面面積。這幅用地稍後須在《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖》中由「政府、機構或社區」用地改劃為「商業」或「綜合發展區」地帶。

13. 五號用地重新規劃作商業發展後，可進一步增加區內甲級寫字樓的供應量；這亦牽涉到在五號用地以南另一幅可供興建辦公室的中等規模用地(總樓面面積約為 21000 平方米)。現時該處建有香港紅十字會總部和水務署夏慤道食水抽水站，當局現正積極探討可否把現有建築物遷往別

³ 儘管五號用地會更改用途，我們在鄰近五號用地的灣仔北已預留兩幅土地，以備香港演藝學院和香港視覺藝術教育中心的文化設施擴展之用。

處。如把這幅用地計算在內，中環新海濱將可興建總樓面面積約共 90000 平方米的甲級寫字樓。

六號用地(中信大廈以北的「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」用地)

14. 公眾普遍贊同該幅與海濱有關的商業及休憩用地以海洋為設計主題，但亦有建議應進一步改善香港會議展覽中心以西一帶的行人通道連接。我們已設計一套綜合行人路系統，連接海旁與市中心。系統將貫通藝術及文化專區內建議中的公眾休憩用地、香港演藝學院擴建部分和香港視覺藝術教育中心。根據專責小組的建議，此處可用作舉行各類活動，以增添區內活力，並讓行人體驗更多趣味。

七號用地(海濱長廊)

15. 中環新海濱會闢建一條連綿兩公里的海濱長廊，以及佔地 11 公頃的公眾休憩用地。雖然較多市民支持較自然的園景設計，以及在海濱闢設更多綠化地帶，但亦有不少市民要求增設更多中心景點，令海濱更添活力。因此，我們已綜合這兩個設計概念的優點，一方面在海濱長廊提供更多綠化地帶(例如各色各樣的綠化草地和植有花草樹木的地方)，同時更詳細規劃各景點中心，包括廣場和觀景台等。此外，為進一步增添海濱的活力，位於四號用地以北、七號用地範圍內的地點，已設計為可供在海濱長廊開設露天餐廳。我們亦已優化海濱長廊的設計，使解放軍碼頭⁴和各類公用設施建築物(如地下泵房、供電樓宇、通風井等)更能與海濱長廊融為一體。

16. 為回應公眾的建議，我們會在海濱長廊闢設一條單車徑，作消閒及康樂之用。此外，我們亦會考慮採用其他環

⁴ 解放軍碼頭會是海濱長廊的一部分，在不作軍事用途期間，會開放給市民進入。

保交通工具，例如電動汽車，但須視乎詳細評估和設計而定。

八號用地(中環九號和十號碼頭附近的「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」用地)

17. 由於皇后碼頭會在海濱重組以恢復其碼頭功用，我們會翻新中環九號和十號碼頭的外部。我們亦會進一步優化毗鄰新碼頭廣場和公眾休憩用地的設計，以便與重組後的皇后碼頭融為一體。皇后碼頭原址會加入紀念元素，例如通過鋪築路面和園景設計，以紀念皇后碼頭的歷史價值。

發展密度

18. 因應經修訂的設計概念，一號和二號用地整體總樓面面積會由第二階段公眾參與時所建議的 92000 平方米，減少至大約 35000 平方米，減少的總樓面面積會在五號用地全面補回，因為五號用地的經修訂擬議酒店及辦公室發展項目將會提供約 58000 平方米的總樓面面積。

下一步工作

19. 我們會在二零零九年十一月九日向立法會發展事務委員會轄下海濱規劃事宜小組委員會簡介第二階段公眾參與的結果、主要用地的修訂設計概念及建議，以及經修訂的總綱發展藍圖。由於我們進行該項研究是因應城市規劃委員會(城規會)的要求，我們因此亦會向城規會作出匯報。

一號及二號用地的意向表達工作

20. 一號及二號用地的設計概念是要突顯該區的獨特形象，不僅是擁有優質設計的文娛地標，亦是可作為「多元化用途」的市區休閒區，有各色各樣的中心景點，劃作文娛及「政府、機構或社區」用途。該區亦是舉辦文化、展覽、商業、旅遊和節日慶祝活動的場地。我們擬以契約，並通過「設計、建造和營運」方式，由公私營界別合作發展該兩幅用地，藉此善用私營機構的創意和專門知識，並確保公眾可享用有關發展項目。在擬議的契約屆滿時，有關用地及建設會歸還政府。

21. 在正式招標前，我們會通過邀請意向書確定私營機構的意向。我們會諮詢委員會，因為委員會支持政府採用更創新的公私營界別合作方式，以加強海濱地區的管理。政府會充分監督新發展項目的建造和管理。由於私營機構伙伴會建設和管理黃金地段上的建築物和設施，我們必須確保 22520 平方米總樓面面積⁵妥善用作公共用途，可進行商業活動和文娛及社區活動。私營機構伙伴亦須設計、建造和營運連接的園景平台(該處地處海濱的有利位置，可用作舉行特別活動的主要露天場地)，並須為商業中心區與中環各碼頭之間提供暢通無阻的南北通道，以及為三號用地與上環之間提供東西通道。此外，私營機構伙伴還須負責中環四號至六號碼頭上蓋樓層的外部設計，以及美化中環二號及三號碼頭的上蓋，使新建的文娛休閒區在設計上達致和諧統一。

22. 委員會已研究海外及本地不同的公私營界別合作經驗。我們會與委員會一起制訂公私營界別合作的適當條款，以善用私營界別的專門知識和創意，確保能做到向公眾問責和提高透明度，並且在某程度上有社區參與管理該用地。

⁵ 經修訂的建議訂明在 22520 平方米總樓面面積內，私營機構伙伴須提供 3130 平方米總樓面面積作「政府、機構或社區」用途。

其他實施上的問題

23. 在海濱重組皇后碼頭，需要在前濱及海床進行工程，因此須根據《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)授權進行。此外，我們亦須向立法會申請額外撥款(約 2.2 億元)，以便重建海堤沉箱和進行巖土穩定工程，以及翻新中環九號及十號碼頭。我們會向城規會申請規劃許可，以便在中環九號及十號碼頭之間重組皇后碼頭。

24. 至於在三號用地原址重建舊天星鐘樓和興建鐘樓展覽廊，為現有箱形暗渠設上蓋支架而建地基的額外費用約為 2,000 萬元。為配合添馬艦發展項目在二零一一年落成啓用，連接添馬艦與中環九號及十號碼頭的一段海濱長廊亦會同時啓用。

25. 一如上文第 20 至 22 段所述，一號用地和二號用地會由公私營界別合作發展，在有關工作準備就緒後，我們會展開邀請意向書的工作。然而，其他主要用地的售地計劃，將取決於中環填海計劃第三期工程和其他基建計劃的竣工日期。我們會在稍後階段修訂《中區(擴展部分)分區計劃大綱圖》，把五號用地由「政府、機構或社區」用途改為「商業」用途或「綜合發展區」用途(見上文第 12 段)，以及反映灣仔發展計劃第 II 期的填海範圍縮小。

建議的影響

附件E 26. 各項修訂建議對經濟、財政及公務員、環境和可持續發展的影響，載於附件E。建議符合《基本法》，包括有關人權的條文，且對生產力沒有影響。

公眾諮詢

27. 在進行該項研究第二階段公眾參與期間，城規會、立法會發展事務委員會和民政事務委員會、各區區議會、學術機構、專業學會、相關公共機構、諮詢組織及公眾人士均有參與。委員會及其在二零零七年年底成立的專責小

組，一直積極參與該項研究。對於專責小組在二零零九年八月十七日的委員會會議上所提出的建議，政府已作出回應。

宣傳

28. 經優化的城市設計大綱及各幅主要用地設計概念的詳情將會上載政府網站。。

負責人員

29. 負責人員是發展局首席助理秘書長(海港)張恩瑋女士(電話：21866328)。

發展局

規劃地政科

二零零九年十一月三日