

中環新海濱城市設計研究 第二階段公眾參與結果報告

1. 背景

- 1.1 《中環新海濱城市設計研究》第二階段公眾參與（下稱「研究」）於二零零八年四月十一日至七月底舉行。我們透過不同的公眾參與活動，包括公眾展覽、巡迴展覽、專題小組工作坊、公眾參與論壇、意見卡、面談訪問、電話調查，以及向相關公共及諮詢團體及十八區區議會舉辦的簡介會，收集公眾意見及建議。公眾亦可以書面形式提交意見。
- 1.2 第二階段公眾參與的重點，主要是就中環新海濱擬議的城市設計理想及經優化的城市設計大綱，以及各主要用地包括重組皇后碼頭及重建舊天星鐘樓的設計概念，收集公眾意見及建議。

2. 第二階段公眾參與的重點

- 2.1 在第二階段公眾參與期間，我們透過不同的渠道向公眾派發了諮詢摘要，詳述設計建議，亦舉辦了以下的公眾參與活動：
 - 兩場公眾展覽（共有 13,700 名訪客）；
 - 七場巡迴展覽（共有 11,340 名訪客）；
 - 由城大專業顧問有限公司舉辦的專題小組工作坊（有 49 名來自相關專業及學術團體的參與者）及公眾參與論壇（有 142 名來自公眾的參與者）；及
 - 為 7 所學校及 2 間有興趣的團體提供導賞活動。
- 2.2 此外，我們委託了理工大學公共政策研究所透過不同的渠道，收集公眾意見：
 - 共收集了 1,872 份意見卡；
 - 於公眾展覽場地完成了 365 個有效的面談訪問；及
 - 完成了 2,471 個成功的電話調查。

- 2.3 與此同時，我們亦收到 64 份來自不同團體及個人的書面意見。提交書面意見的名單載列於附錄 A，所有書面意見亦已上載於研究網頁
http://www.pland.gov.hk/p_study/prog_s/UDS/eng_v1/comments_chi.htm。
- 2.4 我們亦為十八區區議會、相關公共及諮詢團體，以及有興趣的專業團體和組織舉辦了簡介會。所舉辦的簡介會已載列於附錄 B。

3. 整體結果

- 3.1 **量性分析**採用於意見卡、面談訪問和電話調查中選擇題所得的回應，以及專題小組工作坊和公眾參與論壇所紀錄的數量數據中；而**質性分析**則採用於意見卡及面談訪問上所提出的其他意見和建議，專題小組工作坊、公眾參與論壇、書面意見，以及相關公共及諮詢團體及十八區區議會簡介會的紀錄。透過把質量數據編纂成 10,203 個文字段（即每一句子或一組句子表達的一個意見），理工大學公共政策研究所把不同來源的**量性及質性分析**結果進行了三角印證，以勾劃公眾意見的主要輪廓。
- 3.2 綜合而言，在大部分的議題上，意見卡、面談訪問和電話調查中選擇題所得的回應，是互相驗證。在不同議題上，質性分析中正面回應的數目(即文字段的數目)均支持量性分析的結果。結果的概述如下：

整體設計理想

- 3.3 大部分的回應者／參與者支持締造朝氣蓬勃、綠化和暢達的中環新海濱的整體設計理想。根據量性分析結果，回應者／參與者贊成或十分贊成整體設計理想：

意見卡	84%
面談訪問	90%
電話調查	81%
專題小組工作坊	100%
公眾參與論壇	90%

3.4 在質性分析的相關意見中，約 59%為正面意見。主要意見是支持締造朝氣蓬勃、綠化和暢達的中環新海濱，及普遍欣賞經優化的城市設計大綱中擬議的減低發展密度。而有部分人士則認為設計理想缺乏獨特個性及多元化用途。

可持續及平衡的形式

3.5 普遍支持採納一個可持續及平衡的形式來設計中環新海濱。量性分析顯示大部分的回應者／參與者贊成或十分贊成採納可持續及平衡的形式：

意見卡	79%
面談訪問	85%
電話調查	74%
專題小組工作坊	100%
公眾參與論壇	81%

3.6 在質性分析的相關意見中，約 59%為正面意見。公眾普遍贊成採納可持續及平衡的形式來設計中環新海濱，包括有些意見認為該設計是多功能及與周邊環境協調。區議會普遍認為建議應有助商業中心區的發展，同時要考慮減低發展密度、提倡綠化，以及提供充足和優質的休憩用地和設施，供公眾享用。有些公眾人士認為商業發展應集中在商業中心區而有些公眾人士則喜歡多些休憩用地及康樂設施。

經優化的城市設計大綱

3.7 以下顯示回應者／參與者贊成或十分贊成經優化的城市設計大綱能夠滿足下列可持續發展設計原則：

可持續發展設計原則	意見卡	面談訪問	專題小組工作坊	公眾參與論壇
(i) 多樣化用途及活動	63%	77%	80%	59%
(ii) 融合自然環境	73%	72%	73%	60%
(iii) 融合周邊現有	60%	64%	58%	43% ¹

發展				
(iv) 提升海濱環境	74%	85%	81%	81%
(v) 尊重文化歷史脈絡	56%	55%	44% ²	36% ³
(vi) 方便行人通往海旁	71%	78%	44% ⁴	52%
(vii) 鼓勵綠化及環保建築設計	77%	79%	47% ⁵	58%

¹ 在公眾參與論壇中，約 29%的參與者不贊成或十分不贊成；而約 28%則保持中立。

² 在專題小組工作坊中，約 12%的參與者不贊成或十分不贊成；而約 43%則保持中立。

³ 在公眾參與論壇中，約 31%的參與者不贊成或十分不贊成；而約 33%則保持中立。

⁴ 在專題小組工作坊中，約 24%的參與者不贊成或十分不贊成；而約 31%則保持中立。

⁵ 在專題小組工作坊中，約 47%的參與者不贊成或十分不贊成；而約 7%則保持中立。

3.8 數據顯示大部分的回應者／參與者贊成經優化的城市設計大綱能夠滿足可持續發展設計原則。而在專題小組工作坊中，相對來說，有較低的百分比(僅少於 50%) 贊成經優化的城市設計大綱能夠滿足「鼓勵綠化及環保建築設計」、「尊重文化歷史脈絡」及「方便行人通往海旁」的原則。

3.9 大部分回應者／參與者贊成或十分贊成經優化的城市設計大綱能滿足公眾期望一個朝氣蓬勃、綠化和暢達的中環新海濱：

意見卡	54%
面談訪問	57%
專題小組工作坊	81%
公眾參與論壇	51%

3.10 在質性分析的相關意見中，約 35%為正面意見、25%為負面意見和 40%為非正面或負面意見但提供其他意見和建議(例如：進一步提升朝氣活力、營造地方特色，以及詳細設計的建議)。

主要用地的設計概念(圖 1)

一號及二號用地

(毗連中環四號至六號碼頭的綜合發展區及國際金融中心二期北面的商業用地)

- 3.11 一號及二號用地的擬議設計概念獲得普遍支持，尤其在意見卡和面談訪問中。但是，約半數專題小組工作坊的參與者表示皆不喜歡兩個概念(概念 A(酒店+辦公室)及概念 B(辦公室+辦公室))，另外約有半數參與者表示喜歡概念 A 或概念 B 或兩個概念。在概念 A 及概念 B 的選擇中，選擇概念 A 明顯較選擇概念 B 為多：

	兩個概念皆喜歡	喜歡概念 A	喜歡概念 B	沒有優先選擇	兩個概念皆不喜歡
意見卡	9%	54%	13%	6%	14%
面談訪問	4%	59%	9%	11%	16%
電話調查	6%	31%	10%	29%	20%
專題小組工作坊	14%	31%	2%	0%	53%
公眾參與論壇	2%	37%	10%	18%	33%

- 3.12 在質性分析的相關正面意見中，約 84%是與概念 A 有關而約 16%則與概念 B 有關。支持意見包括該用地有需要作商業發展、發展密度是可以接受和設計是吸引。而負面意見則與酒店和辦公室大樓有關，尤其是一號用地，會阻礙景觀、阻礙空氣流通或行人往來，或沒有考慮到鄰近國際金融中心的地標建築。

三號用地

(皇后像廣場以北的綜合發展區)

- 3.13 三號用地的擬議設計概念獲得普遍支持。相對概念 A(園景平台較小)，較多回應支持概念 B(園景平台較大)。面談訪問及專題小組工作坊的選擇傾向則不太明顯：

	兩個概念皆喜歡	喜歡概念 A	喜歡概念 B	沒有優先選擇	兩個概念皆不喜歡
意見卡	8%	22%	57%	4%	5%
面談訪問	2%	42%	42%	11%	3%
專題小組工作坊	0%	49% ⁶	49%	3%	0%
公眾參與論壇	4%	33%	53%	6%	5%

⁶ 在專題小組工作坊中，約 49%的回應者(39 名參與者中的 19 名參與者) 喜歡概念 A。其中，12 名參與者明確表示喜歡概念 A，而 7 名則表示若在地面行人通道能夠加以改善的話，他們會喜歡概念 A。

- 3.14 在質性分析的相關正面意見中，約 53%是與概念 B 有關而約 47%則與概念 A 有關。減低建築物密度、把地盤分拆為較小的地塊、提供多層連接通道供行人選擇、提供園景平台和休憩用地，以及提供零售設施均獲得普遍支持。而負面意見則與園景平台的設計及缺乏街頭活動有關。

四號用地 (大會堂以北的用地)³

- 3.15 設計概念獲得普遍支持。在意見卡、面談訪問及公眾參與論壇中，選取概念 A(較多獨立建築物，包括天星鐘樓)的回應多於概念 B(較少獨立建築物，不包括天星鐘樓)。另一方面，在專題小組工作坊中，則較多選取概念 B。

	兩個概念皆喜	喜歡概念 A	喜歡概念 B	沒有優先選擇	兩個概念皆不

	喜歡				喜歡
意見卡	7%	43%	33%	7%	6%
面談訪問	1%	53%	31%	9%	6%
專題小組工作坊	26%	13%	38%	3%	21%
公眾參與論壇	1%	32%	15%	33%	20%

- 3.16 在質性分析的相關正面意見中，約 63%是與概念 A 有關而約 37%則與概念 B 有關，較小而獨立的建築物及具寬闊視野的設計獲得普遍支持。而負面意見則與建築物能否與大會堂協調及較小的建築物能否吸引用家有關。

五號及六號用地

(中信大廈以北及香港會展新翼附近的用地)³

- 3.17 大多數回應者／參與者喜歡該設計概念：

五號用地

意見卡	66%
面談訪問	73%
專題小組工作坊	82%
公眾參與論壇	76%

六號用地

意見卡	79%
面談訪問	66%
專題小組工作坊	86%
公眾參與論壇	73%

- 3.18 就五號及六號用地而言，在質性分析的意見中，分別約 55% 和 58% 為正面意見。擬議的藝術及文化設施獲得普遍支持。有些意見關注到有關設施會否與西九龍區的設施重疊。有些建議進一步改善該用地的暢達度並提升活力，例如：提供設有零售設施的行人天橋或較大的園景平台和提供街頭

表演的地方。有些意見認為建築物體積太大。

七號用地 (海濱長廊) ³

- 3.19 設計概念獲得普遍支持。在意見卡、面談訪問及電話調查中，大多數回應喜歡概念 B(都市綠州)，而在專題小組工作坊和公眾參與論壇中，則有較多參與者喜歡概念 A(都市公園)。

	兩個概念皆喜歡	喜歡概念 A	喜歡概念 B	沒有優先選擇	兩個概念皆不喜歡
意見卡	15%	26%	47%	5%	3%
面談訪問	4%	28%	60%	4%	4%
電話調查	16%	21%	45%	14%	2%
專題小組工作坊	21%	31%	5%	33%	10%
公眾參與論壇	8%	47%	31%	3%	12%

- 3.20 在質性分析的相關正面意見中，大多數(約 68%)與概念 B 有關而約 32% 則與概念 A 有關。正面意見認為設計概念值得嘉許及具有各自的特色，而負面意見則與海濱長廊的設計及主題有關。

重組皇后碼頭及八號用地

- 3.21 在意見卡、面談訪問及公眾參與論壇中，大多數回應喜歡概念 A(在海濱重組皇后碼頭)。區議會亦明確支持概念 A，18 個區議會中的 16 個區議會通過動議支持在海濱重組皇后碼頭供公眾使用。在專題小組工作坊中，則有不同意見；有較多參與者喜歡概念 B(原址重組皇后碼頭)，亦有很多參與者兩個概念皆喜歡、喜歡概念 A 或沒有優先選擇。在電話調查中，受訪者的意願則平均分佈在概念 A、概念 B 和

沒有優先選擇上。結果如下：

	兩個概念皆喜歡	喜歡概念 A	喜歡概念 B	沒有優先選擇	兩個概念皆不喜歡
意見卡	7%	49%	27%	5%	7%
面談訪問	1%	58%	26%	7%	9%
電話調查	10%	27%	27%	27%	6%
專題小組工作坊	20%	16%	39%	16%	8%
公眾參與論壇	1%	55%	25%	13%	6%

3.22 在質性分析的相關正面意見中，約 61%與概念 A 有關而約 39%則與概念 B 有關。正面意見包括概念 A 可以恢復皇后碼頭的碼頭功能及設計上較均稱，而概念 B 則尊重皇后碼頭的歷史價值及與大會堂及愛丁堡廣場的空間關係。另一方面，有些意見關注重組皇后碼頭的時間和資源影響，亦有少數回應者認為不需重組皇后碼頭。

重建舊天星鐘樓

3.23 設計概念獲得普遍支持，但是沒有明顯的取向。在意見卡和公眾參與論壇中，大多數回應喜歡概念 A(在四號用地重建鐘樓)，但是在面談訪問、電話調查及專題小組工作坊中，則有較多回應喜歡概念 B(在原址附近重建鐘樓)。結果如下：

	兩個概念皆喜歡	喜歡概念 A	喜歡概念 B	沒有優先選擇	兩個概念皆不喜歡
意見卡	6%	49%	22%	8%	11%
面談訪問	1%	29%	42%	15%	13%

	兩個概念皆喜歡	喜歡概念 A	喜歡概念 B	沒有優先選擇	兩個概念皆不喜歡
電話調查	7%	23%	39%	23%	4%
專題小組工作坊	0%	13%	56%	26%	5%
公眾參與論壇	4%	42%	16%	10%	27%

3.24 在質性分析的相關正面意見中，對概念 A 和 B 的意見分佈大致相若；約 49% 支持概念 A，而約 51% 支持概念 B。普遍支持把重建的舊天星鐘樓成為匯聚點，與大會堂及重組後的皇后碼頭構成軸線關係。但是，有些意見認為不需重建舊天星鐘樓和該設計與周邊環境不協調。

其他事宜

3.25 在很多意見中都提及的其他事宜，包括可持續的建築物設計、綠化、提供保護生態環境的設施、關注道路及行人通道的暢達性、沿 P2 路設計一條園景林蔭大道、提供更多元化的設施、研究的公眾參與過程、填海事宜、設立單車徑或其他環保交通系統，以及海濱發展的管理。

4. 書面意見

4.1 64 份書面意見表達了各種不同的意見。當中一些團體，如香港城市設計聯盟、Retail Development Consultants、國際金融中心發展公司、司馬文先生及其他個人提交意見者也提交了另外的建議。

4.2 在書面意見中提出的主要意見和建議如下：

(a) 專業團體(例如香港工程師學會、香港測量師學會和香港建築師學會)普遍同意擬議整體設計理想和可持續的設計形式。一些團體(例如公民黨、保護海港協會、創建香港、和國際金融中心發展公司)認為城市設計研

究的範圍不應局限於現時分區計劃大綱圖的規劃大綱中。有些建議提升朝氣活力、把總樓面面積重新分配以讓海濱能有更和諧的設計、把陸地與海港有更佳的連合、提供更多地面的行人接駁和更寬闊的園景平台、沿海濱長廊提供電車路和單車徑、收窄 P2 路的闊度、達致更明確的休憩用地、推廣更環保的建築設計、引入綠化比率、和確保有效的落實機制。

- (b) 一號和二號用地：一些個人及團體(例如 Margaret and Nicholas Brooke、創建香港、香港鐵路公司、香港測量師學會、長春社、民主黨、海港商界論壇、國際金融中心發展公司、和保護維港行動)反對在用地上發展酒店和辦公室大樓，尤其是一號用地，會阻礙景觀、阻礙海濱，或沒有考慮到鄰近國際金融中心的地標建築；並建議一併取消酒店和辦公室用途，改為低層建築物、把樓面面積轉移至五號用地或其他地點、或減少總樓面面積。香港建築師學會和香港規劃師學會也要求檢討一號用地的酒店大樓。香港規劃師學會支持酒店用途，但也建議把總樓面面積轉移至五號用地或其他地點。不過，香港英商會支持在用地上作辦公室發展以緩和核心商業區被抑制的需求。其他建議包括提供更寬闊的行人天橋、調置巴士總站、和容許在中環碼頭上加建樓層作商業設施以助補貼小輪服務的營運成本(例如劉健儀議員、香港興業有限公司、創建香港、和海港商界論壇)。
- (c) 三號用地：建議減低建築物密度及分隔建築物普遍獲得支持。一些團體(例如拯救海岸和創建香港)支持概念 A(園景平台較小)和要求對所需的路面空間進行檢討、改善地面行人道連接、和改善街上的視覺通透性。概念 B(園景平台較大)則獲香港工程師學會、香港測量師學會、香港英商會、和一些個人提交意見者的支持。
- (d) 四號用地和重建舊天星鐘樓：提交意見者對設計概念持不同意見。傾向概念 A(較多獨立建築物，包括天星鐘樓)的提交意見者(例如香港工程師學會和香港測量師學會)支持把天星鐘樓發展成匯聚點的概念。而傾向概念 B(天星鐘樓接近原址)的提交意見者(例如

Margaret and Nicholas Brooke、民主黨、保護維港行動、香港建築師學會)中，有些認為天星鐘樓不可被重建在孤立的位置上。一些個人提交意見者認為沒有需要重建天星鐘樓。此外，香港測量師學會和香港英商會指出有需要確保擬議樓面用地的經濟可行性，而香港規劃師學會提出進一步加強景觀廊和通達性的意見。

- (e) 五號和六號用地：香港工程師學會、香港測量師學會、拯救海岸等支持藝術及文化區的設計概念。此外也有建議提出增添朝氣和加強暢達性、提供與海洋有關的設施如海事博物館、和在區內增設酒店等(例如 Margaret and Nicholas Brooke)。
- (f) 七號用地：提交意見者對兩個設計概念有不同意見，但有些(例如拯救海岸和香港工程師學會)建議採納一個混合設計，包括概念A和概念B兩者在設計上的優點(如都市公園和都市綠洲)。此外，也有關設離岸的解放軍軍事泊位的建議。
- (g) 重組皇后碼頭及八號用地：香港工程師學會、香港測量師學會和一些個人提交意見者支持概念A(在海濱重組皇后碼頭)以恢復碼頭功能；也有相當部分的意見(例如 Margaret and Nicholas Brooke、公民黨、環保觸覺、創建香港、長春社、民主黨、保護維港行動、本土行動、和香港建築師學會)支持概念B(原址重組皇后碼頭)以與鄰近大會堂和愛丁堡廣場組成更協調的設計。香港規劃師學會表示據學會所進行的調查，大部分回應者支持概念B。

- 完 -

附錄A

中環新海濱城市設計研究 第二階段公眾參與

書面意見

數目	個人／組織	提交日期
1	Doris Liu	11.4.2008
2	Tammie Chan	12.4.2008
3	Tay Wing Kit, Paul	12.4.2008
4	Icy Hung	13.4.2008
5	Eric Kwan	15.4.2008
6	Richard Ho	9.5.2008
7	Lam Tsz Leung	15.5.2008
8	Suet (署名不能辨識)	19.5.2008
9	Jacqueline Wong	20.5.2008
10	何來及香港單車同盟	20.5.2008
11	長洲東堤小築業主立案法團郭卓堅先生	21.5.2008
12	Margaret and Nicholas Brooke	28.5.2008
13	Peter Wood	6.6.2008
14	Wilson Chao	9.6.2008
15	Dakota Smith	10.6.2008
16	拯救海岸 (John Bowden)	23.6.2008
17	香港工程師學會(盧偉國博士)	26.6.2008
18	Angela Spaxman	26.6.2008
19	Yu Kin Chun	27.6.2008
20	王世杰	28.6.2008
21	Eric Larson	1.7.2008
22	立法會議員劉健儀	2.7.2008
23	香港鐵路公司 (姚展)	4.7.2008
24	保護海港協會 (陸恭蕙)	4.7.2008
25	Raymond Tam	7.7.2008
26	Trevor Lu	8.7.2008
27	香港興業有限公司 (張浩觀)	8.7.2008
28	香港中文大學地理與資源管理學系環境政	8.7.2008

數目	個人／組織	提交日期
	策與資源管理研究中心 (李慧瑩博士)	
29	盧先生	9.7.2008
30	香港測量師學會 (余錦雄)	9.7.2008
31	公民黨	9.7.2008
32	陳嘉康	9.7.2008
33	環保觸覺 (譚凱邦)	10.7.2008
34	司馬文先生(Report on the ‘Make the Central Waterfront Everyone’s Favourite Destination’ Public Workshop)	9.7.2008
35	規模城市規劃設計事務所有限公司(余立基)	10.7.2008
36	長春社	10.7.2008
37	舒樂成	10.7.2008
38	置地公司 (彭耀佳太平紳士)	10.7.2008
39	民主黨中西區區議員甘乃威、黃堅成、阮品強、何俊麒、楊浩然、鄭麗琼	10.7.2008
40	Chow Mung Har	10.7.2008
41	保護維港行動 (鄭麗琼)	10.7.2008
42	創建香港 (司馬文先生)	10.7.2008
43	本土行動 (陳允中、司徒薇、葉蔭聰)	10.7.2008
44	民主黨中西區區議員甘乃威	10.7.2008
45	香港規劃師學會 (陳劍安)	10.7.2008
46	安榮社會服務中心 (鄭麗琼)	10.7.2008
47	香港建築師學會 (呂元祥博士)	10.7.2008
48	國際金融中心發展公司 (David Dumigan)	10.7.2008
49	香港城市設計聯盟 (Dr. Peter Cookson Smith / Paul CHU Hoi Shan)	10.7.2008 及 18.8.2008
50	Jonathan	10.7.2008
51	Benny Wai	10.7.2008
52	Yomei Shaw	10.7.2008
53	香港英商會 (Brigadier Christopher Hammerbeck)	10.7.2008
54	海港商界論壇 (Jon Addis)	11.7.2008
55	中國蘇格蘭樂隊 (總監張裕豹)	9.7.2008
56	Yeung Cheung Sing, Lawrence	9.7.2008

數目	個人／組織	提交日期
57	香港園境師學會 (Alexander M. Duggie)	10.7.2008
58	王銳顯	17.7.2008
59	Keith Ng	20.7.2008
60	Doug Woodring	25.6.2008
61	劉少華	25.7.2008
62	Retail Development Consultants	13.8.2008
63	港九小輪有限公司 (April Lam)	28.8.2008
64	Tony Chan (只提交圖則)	24.5.2008

附錄 B

中環新海濱城市設計研究 第二階段公眾參與

公共及諮詢團體的簡介會

日期	公共及諮詢團體
2008年4月11日	立法會民政事務委員會
2008年4月11日	城市規劃委員會
2008年4月22日	立法會發展事務委員會
2008年4月23日	共建維港委員會中環新海濱城市設計研究專責小組
2008年4月29日	共建維港委員會
2008年5月29日	香港土地及建設諮詢委員會
2008年6月26日	古物諮詢委員會

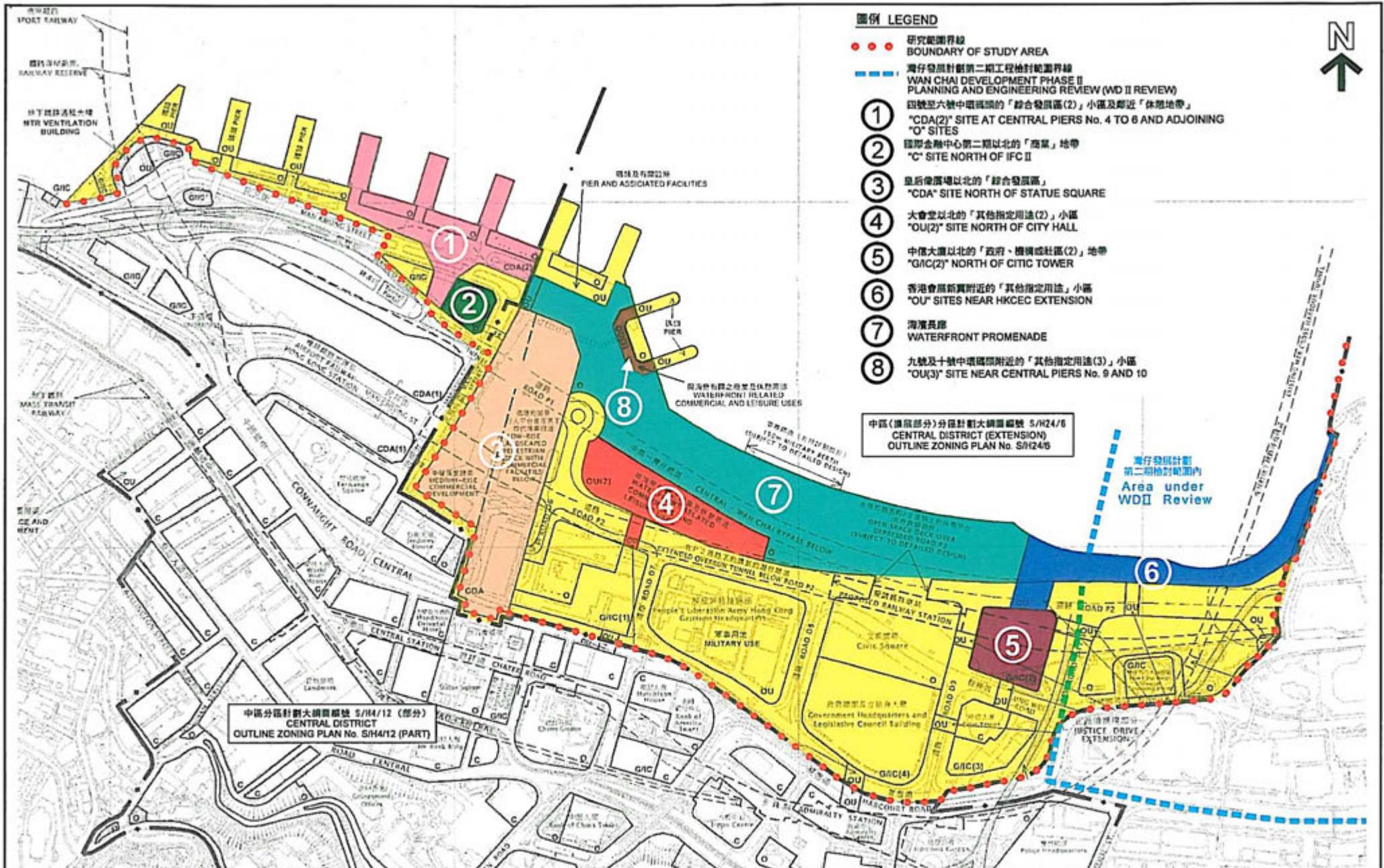
十八區區議會的簡介會

日期	區議會
2008年4月24日	東區
2008年5月6日	屯門
2008年5月6日	觀塘
2008年5月15日	中西區
2008年5月20日	灣仔
2008年5月27日	西貢

日期	區議會
日	
2008 年 5 月 27 日	荃灣
2008 年 6 月 5 日	北區
2008 年 6 月 16 日	離島
2008 年 6 月 17 日	深水
2008 年 6 月 26 日	元朗
2008 年 6 月 26 日	南區
2008 年 6 月 26 日	油尖旺
2008 年 7 月 8 日	大埔
2008 年 7 月 8 日	黃大仙
2008 年 7 月 10 日	葵青
2008 年 7 月 24 日	九龍城
2008 年 7 月 24 日	沙田

有興趣組織的簡介會

日期	組織
2008 年 4 月 15 日	香港建築師學會
2008 年 4 月 23 日	香港規劃師學會
2008 年 7 月 14 日	香港總商會



本摘要圖於2008年4月15日擬備。
所根據的資料由凱達環球有限公司提供。
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.4.2008 BASE ON
INFORMATION FROM AEDAS LTD.

中環新海濱城市設計研究
URBAN DESIGN STUDY FOR THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT
中環新海濱城市設計研究 - 第二期公眾參與
Urban Design Study for the New Central Harbourfront - Stage 2 Public Engagement

SCALE 1:5000 比例尺

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/SD/08/13

圖 Figure
1

中環新海濱研究專責小組所提建議

中環新海濱研究專責小組(專責小組)提出的建議如下：

(a) 一號及二號用地的用途和發展密度

專責小組認為一號及二號用地的建議發展規模過大，建議避免在中環新海濱興建高樓大廈；而建議的總樓面面積可分配至其他選址，例如五號用地。

(b) 取消二號用地的公共交通交匯處

專責小組成員普遍歡迎運輸署作出全面檢討後就公共交通設施所提出的修訂建議，即取消二號用地的公共交通交匯處，並以巴士停車處取代。

(c) 重建舊天星鐘樓

專責小組成員在得悉土木工程拓展署證實技術上的確可以加建地基以支撐鐘樓後，大多屬意原址重建舊天星鐘樓。成員認為鐘樓四周環境和視距均須妥為規劃。

(d) 重組皇后碼頭

專責小組非官方成員大多屬意原址重組皇后碼頭，並在碼頭前方建一大型人工湖和在周圍闢設一些地方，以進行各類活動，而其他成員(包括官方成員)則屬意在海濱重組皇后碼頭。

(e) 在道路／基礎設施之上加建平台

專責小組成員普遍歡迎建議的綜合行人路系統，以改善海旁與市中心的連接，系統將貫通香港演藝學院擴建部分和香港視覺藝術教育中心附近一帶。成員認為系統除方便行人流通之外，行人通道的設計

亦應可供進行合適的活動，令行人體驗更多趣味和提升海濱的活力。

(f) 修訂分區計劃大綱圖

專責小組成員普遍認為可以修訂分區計劃大綱圖，把研究結果所載的新設計概念，即建造朝氣蓬勃、綠化和方便暢達的海濱，納入在內。

(g) 其他建議

專責小組部分成員建議把各項發展和公共空間分隔，以締造更適合市民使用的海濱環境、減小和減輕解放軍碼頭對海濱的影響，以及在海濱提供連續的單車徑。

專責小組提出上述建議，以供政府在敲定中環新海濱的城市設計方案時作出考慮。此外，專責小組亦建議共建維港委員會應監察有關進展，並繼續參與中環新海濱的設計和發展工作。有關的政府部門應報告進展，並就詳細設計及實施階段中衍生的事項，諮詢共建維港委員會。

註：上述由專責小組提出的建議摘錄自《共建維港委員會中環新海濱城市設計研究專責小組報告摘要（二零零九年七月）》。該報告已於共建維港委員會（委員會）二零零九年八月十七日的會議上提交並獲得通過。報告全文可從委員會網址或通過以下連結下載：

http://www.harbourfront.org.hk/hec/eng/meetings/doc/agenda090817/Paper17_2009_Annex.pdf

中環新海濱城市設計研究 主要用地規劃及設計方案

用地	用途地帶	第二階段公眾參與的建議 設計概念	最後設計概念	建議的 [*] 總樓面面積／ 建築物高度
一號用地 (1.89公頃)	「綜合發展區」	<ul style="list-style-type: none"> 「酒店+辦公室」或「辦公室+辦公室」 在中環四號至六號碼頭上蓋加建頂層作零售及飲食用途 	<ul style="list-style-type: none"> 主要供市民享用的文娛樞紐 一號用地包括兩幢兩層高的建築物，作零售、餐廳和展覽用途；二號用地包括一幢六層高的地標建築物，作文化、零售、餐廳、娛樂、旅遊、「政府、機構或社區」用途及節日活動之用 在中環四號至六號碼頭上蓋加建 1.5 樓層作商業用途 廣闊的園景平台和公眾休憩用地達約 1.7 公頃，供綠化、休憩和節日活動之用 取消二號用地的公共交通交匯處，以便騰出更多地面空間和容納更多街頭活動 	16120 平方米 (包括零售、餐廳、展覽場地、展覽館等及在中環四號至六號碼頭的 12600 平方米) (主水平基準上 25 米)
二號用地 (0.41公頃)	「商業」			19000 平方米 (包括展覽場地、展覽館、零售、劇院等) (主水平基準上 60 米)
三號用地 (5.23公頃)	「綜合發展區」	<ul style="list-style-type: none"> 零售及辦公室發展 較小的園景平台或較大的園景平台 	<ul style="list-style-type: none"> 零售及辦公室發展 較大的園景平台，改善行人通道的連接，令視野更廣闊 較多地面休憩用地，並有街頭活動 在原址重建天星鐘樓 	157400 平方米(包括 44800 平方米作為辦公室，105200 平方米作為零售用途，3800 平方米闢設 150 個泊車位；3600 平方米撥供公共交通設施) (主水平基準上 50/40/30 米)
四號用地 (1.7公頃)	「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及零售發展」	<ul style="list-style-type: none"> 與海濱有關的商業及零售發展 較多規模較小的獨立建築物，包括天星鐘樓或較少座數但規模較大的建築物，不包括天星鐘樓 	<ul style="list-style-type: none"> 與海濱有關的商業及零售發展 個別及較細小的建築物，感覺舒服自然的庭園空間 露天食肆和餐廳 不設天星鐘樓 	7500 平方米 (主水平基準上 20 米)
五號用地 (1.16公頃)	「政府、機構或社區」	<ul style="list-style-type: none"> 藝術及與文化有關的用途 	<ul style="list-style-type: none"> 酒店及辦公室發展 現正研究在五號用地南面提供額外的約 21000 平方米總樓面面積作為辦公室發展的可行性 	58000 平方米 (25000 平方米作為辦公室及 33000 平方米作為酒店) (主水平基準上 80 米)

六號用地 (1.89公頃)	「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」及「休憩用地」	<ul style="list-style-type: none"> 與海濱有關的商業及休憩用途 	<ul style="list-style-type: none"> 與海濱有關的商業及休憩用途，以海洋為主題 進一步改善行人通道的連接 	2900 平方米 (主水平基準上 15/20 米)
七號用地 (7.8 公頃)	「休憩用地」	<ul style="list-style-type: none"> 海濱長廊 都市公園或都市綠洲 	<ul style="list-style-type: none"> 海濱長廊 都市公園和都市綠洲的混合概念 在公園內增設露天食肆 	480 平方米 (主水平基準上 10 米)
八號用地 (0.22公頃)	「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」	<ul style="list-style-type: none"> 在海濱重組皇后碼頭，並翻新九號及十號碼頭或興建中環九號及十號碼頭的入口和觀景層 	<ul style="list-style-type: none"> 在海濱重組皇后碼頭，並翻新九號及十號碼頭 改善渡輪廣場的設計 	1200 平方米* (主水平基準上 11.24 米)

預計總樓面面積總數須按詳細設計修訂

* 皇后碼頭的上蓋面積

Legend 圖例

Anchoring Public Spaces along the waterfront 海濱的匯聚公共空間

Leisure and Recreation Facility 消閒及康樂設施

- A1 Board Walk 木板步行徑
- A2 Ferry Plaza 渡輪廣場
- A3 Statue Square Corridor (with Landscaped Deck and Landscaped Open Space at-grade) 皇后像廣場走廊(包括園景平台及地面園林休憩用地)
- A4 Clock Tower & Gallery 鐘樓及展覽館
- A5 Entrance Plaza 入口廣場
- A6 Reassembled Queen's Pier 重組的皇后碼頭
- A7 Bicycle Station 車車站
- A8 Water Feature 水景
- A9 Edinburgh Place 埃丁堡廣場
- A10 Harbour Place (Waterfront-related Commercial and Leisure Uses) 海港廣場(與海濱有關之商業及休憩用地)
- A11 Viewing Platform 觀景平台
- A12 Cycle Track 車車徑
- A13 Food and Beverage Kiosk 餐飲設施
- A14 Festival Lawn 草坪
- A15 Harbourfront Promenade 海濱長廊
- A16 Viewing Platform (Sculpture Garden Theme) 觀景平台(雕塑花園主題)
- A17 Woodland 園景林地
- A18 Waterfront Event Plaza 海濱廣場
- A19 Green Carpet 草坡
- A20 Marine Place (Waterfront-related Commercial and Leisure Uses) 海岸廣場(與海濱有關之商業及休憩用地)
- A21 La Ramblas 林蔭步行區
- A22 Art Event Plaza 藝術廣場
- A23 Public Landing Steps 公眾登陸梯級
- A24 Marine Place Boardwalk 海洋廣場走廊

Public Facility 公共設施

- B1 Elevated Walkway 高架行人走道
- B2 CWB Ventilation Building 中環灣仔繞道通風大樓
- B3 Landscaped Deck 園景平台
- B4 Electricity Supply Station (below elevated walkway) 電力供應站(於高架行人走廊之下)
- B5 Environmentally Friendly Transport Reserve 環保交通工具預留空間
- B6 Tree-Lined Boulevard 翠綠林蔭道
- B7 PLA Berth 解放軍軍事碼頭
- B8 Ventilation Shaft 通風塔
- B9 Military Access 軍用通道
- B10 Electricity Supply Station 電力供應站
- B11 Hong Kong Academy for Performing Arts Extension 香港演藝學院擴建部分
- B12 Proposed Hong Kong Visual Arts Education Centre 擬建之香港視覺藝術教育中心
- B13 Landscaped Deck to HKCEC West 通往香港會議展覽中心西面的園景平台

Commercial Facility 商業設施

- C1 Retail / Cafe / Alfresco Dining over the Pier 碼頭上蓋之零售商店/茶座/露天飲食設施
- C2 Retail / Exhibition / Gallery 零售商店及展覽設施
- C3 Iconic Building 地標性建築
- C4 Office with Retail below 辦公室大樓及低層零售商店
- C5 Landscaped Podium with Retail below 園景平台及低層零售商店
- C6 Retail 零售商店
- C7 Office 辦公室大樓
- C8 Landscaped Podium 園景平台
- C9 Hotel 酒店



中環新海濱城市設計研究 修訂建議的影響

對經濟的影響

修訂建議一方面滿足了維持海濱吸引力的公眾期望，另一方面落實新海濱更全面的發展潛力以配合商業中心區的需要，故此在這兩方面取得了平衡。在一號和二號用地發展設有零售、娛樂及展覽設施的文娛樞紐的建議以及為四號及六號用地制訂的修訂規劃設計建議，應可增添海濱的活力和吸引力，而通過在五號用地重置寫字樓及酒店的建議，亦可顧及對商業用地的需求。三號用地的建議寫字樓及商業發展項目，應可增加甲級寫字樓及寶貴的商用地方的供應，從而保持商業中心區的競爭力及活力。此外，上述全部建議如能落實，預計可增加區內的商機和就業機會。

對財政和公務員的影響

2. 按照現行規劃，該兩幅用地的建築和營運費用預期由私營界別伙伴承擔，政府無需在財政上分擔有關費用。在中環四號至六號碼頭每個上蓋興建的一層半商用樓層，興建工程會以政府公共工程計劃進行，預計建造成本為 2.36 億元(以二零零九年九月的價格計算)。

3. 如落實在中環九號和十號碼頭之間重組皇后碼頭的建議，當局須額外進行工程和設計，重組工程和相關的費用總額約為 2.2 億元。至於重建舊天星鐘樓，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。我們預期其餘用地無須政府撥款。無論如何，如有需要，當局會根據既定的資源分配程序，申請非經常和經常撥款。

4. 因落實修訂建議而帶來的額外工作量，會由有關的局／部門的現有員工承擔。

對環境的影響

5. 修訂建議符合共建維港委員會發布的海港規劃原則和海港規劃指引，以及《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」。有關基礎建設的重要建議並無重大改變。當局會根據既定的環境標

準和指引，加入適當的消減環境影響措施，把修訂建議對環境的影響減至最低。

對可持續發展的影響

6. 當局已就該項研究的公眾參與活動所訂下下列可持續設計原則，為修訂總綱發展藍圖進行可持續發展評估：

- 多元化的用途和活動；
- 顧及自然環境及現有城市結構；
- 提升海濱環境質素；
- 尊重文化脈絡；
- 方便行人前往海濱；以及
- 鼓勵採用環保建築設計，推廣綠化。

7. 可持續發展評估顯示，優化中環新海濱總綱發展藍圖會帶來眾多裨益，特別在社會及流動性方面，例如可容納休閒、文化和政府設施、在市中心建設主要的園景區和優質海濱、培養地方歸屬感，應付重要策略性運輸基建的需要，以及促進流動性。

8. 雖然修訂建議在施工及運作階段會造成環境滋擾，例如噪音、空氣污染、廢物，以及對海水質素的影響等，但當局會按照已核准的環境影響評估報告及發展項目的可持續建築設計的建議，採取消減環境影響的措施，把這些滋擾減至最低。