

強烈要求國金二期商場天台(4/F)露天地方作公眾休憩用途
及開放國金二期頂樓地方予公眾欣賞維港景色

背景： 由十多年前，中區沿海進行填海興建地下鐵路機場線，在地鐵站上發展國金一期，國金二期、四季酒店，及附設的大型商場及行人通道，而中區海傍新填海區及由一號至九號碼頭亦陸續搬遷使用。現時市民穿過國金一、二期到達海傍碼頭乘渡輪，只將商場作通道用途。但國金一、二期均有很多露天的地方，被附近的餐廳食肆用作露天茶座之用，而國金二期頂樓，更是市民禁地。

- 問題：
1. 請問政府現時國金一、二期及其商場的業權由誰人擁有？可作甚麼用途？請詳述。
 2. 現時位於國金一、二期的露天地方，如國金二期(4/F)的露天茶座地方，於規劃上是甚麼用途？現時作露天茶座是否合法？請詳述。
 3. 國金二期商場天台的露天地方可怎樣開放予公眾作休憩用途？
 4. 政府如何要求國金二期 400 米的頂樓開放予公眾，可作欣賞維港景色？

建議： 強烈要求國金一、二期的露天地方應作公眾休憩用途及國金二期頂樓開放予公眾欣賞維港景色。

文件提交人：郭家麒、鄭麗琼、阮品强、何秀蘭、
甘乃威、楊浩然、何俊麒、黎國雄

日期：二〇〇六年十一月八日

強烈要求國金二期商場天台(4/F)露天地方作公眾休憩用途及
開放國金二期頂樓地方予公眾欣賞維港景色

規劃署的回覆:

你於十一月九日及十一月十四日的來信收悉。本署就討論文件有以下回應:

問題(1)

國金一、二期及其商場，在中環分區計劃大綱圖(編號 S/H4/12)上，是劃為「綜合發展區」地帶。根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)所核准的總綱發展藍圖，該項發展包括鐵路車站及其附屬設施、酒店、辦公室大樓、商場、停車場、公共交通交匯處，以及公眾休憩用地。至於業權的問題，相信地政總署已提供相關資料。

問題(2)

根據城規會所核准的總綱發展藍圖，現時位於國金一、二期商場平台第四層的露天地方，是規劃作公眾休憩用地的用途。我們知悉公眾休憩用地的部份地方現時擺放了一些傢俬，這些露天茶座的地點在總綱發展藍圖上是規劃作休憩用地。本署已去信有關申請人，要求他們就事件作出解釋，並依照總綱發展藍圖所核准的用途提供公眾休憩用地，供市民使用。

問題(3)

如上文所述，根據城規會所核准的總綱發展藍圖，現時位於國金一、二期商場平台第四層的露天地方，是規劃作公眾休憩用地的用途。有關的休憩用地現時已開放供市民使用，在商場亦有告示，告知市民大眾有關的地點為公眾休憩用地，並二十四小時開放予市民大眾使用。

問題(4)

在核准的總綱發展藍圖內，並沒有開放國金二期商業辦公室大樓頂樓予公眾人士使用的要求。國金二期的商業辦公室大樓屬私人物業，有關開放其頂樓予公眾欣賞維港景色的要求，必須取得業權擁有人的同意。

本署高級城市規劃師譚燕萍女士將出席二零零七年一月十一日就上述事項進行討論的會議。

(二〇〇六年十二月十八日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇七年一月

強烈要求國金二期商場天台(4/F)露天地方作公眾休憩用途及
開放國金二期頂樓地方予公眾欣賞維港景色

地鐵公司的回覆:

貴秘書處十一月十四日的傳真函件收悉，有關邀請地鐵公司出席二零零七年一月十一日舉行的第二十一次會議，討論「強烈要求國金二期商場天台(4/F)露天地方作公眾休憩用途及開放國金二期頂樓地方予公眾欣賞維港景色」的議題。本公司翻查資料，就國際金融中心二期，沒法設觀景台一事，本公司及發展商代表曾於二零零三年九月四日在中西區區議會第二十三次會議上作詳細介紹。現謹按議員的討論文件序號概覆如下：

1. 位於中環金融街的國際金融中心是機場鐵路香港站上蓋的商業綜合發展項目，整個項目包括兩幢寫字樓、商場和酒店。根據地契條款及已批核之建築圖則，國際金融中心一期為樓高三十八層的甲級寫字樓，國際金融中心二期為樓高八十八層的甲級寫字樓，可用作辦公室用途；國際金融中心商場分別位於南面三層高建築物，及北面四層高的建築物，可用作商業用途；四季酒店及香港四季匯亦提供約 1,000 間酒店及套房式酒店房間，並設有會議設施和食肆。

有關業權方面，除了國際金融中心二期之五十五樓、五十六樓、七十七至八十八樓之樓層於二零零三年售予香港金融管理局外，整個發展項目均由地鐵公司持有。惟根據地鐵公司與合作發展商之協議，國際金融中心商場、國際金融中心一期、國際金融中心二期（除金融管理局擁有之樓層及地鐵公司持有之三十三樓至五十二樓之樓層外）及酒店項目之有關財政收益及使用控制權均由發展商 IFC Development Ltd 持有。

2. 國際金融中心二期四樓平台面積規劃作公共休憩用地，為方便市民使用，我們在公共休憩面積上擺放了可以移動的臨時枱椅，在該等枱椅傢俬上亦已註明可供任何人士使用。
3. 國際金融中心二期四樓商場平台上的休憩空間，現時已開放予市民使用，市民可以經商場內的通道（包括傷殘人士通道）前往，商場內的指示牌及平台上的位置圖亦已列出休憩空間的位置。
4. 在檢討項目的初步設計及落實進行詳細設計時，將大樓頂層闢作觀景台存在技術困難；由於地盤面積限制，設置觀景台所需的配套設施如可容納大量人

流的通道、專設的快速升降機、輪候區域及疏散與人潮管制需額外增加的空間等均對項目的整體設計有所影響，實非安全及理想的安排。

國際金融中心二期物業，大樓頂樓天台現用於裝置大量的機電設施，包括照明、空氣調節及消防用途的裝備。此外，天台樓層並沒有升降機直達，天台亦建有矮牆故景觀已被遮擋。在考慮現時天台的設置情況，加上缺乏公眾通道，和沒有觀光設施情況下，在設施上沒有條件開放予公眾作觀光之用。此外，在大廈管理上亦要顧及大樓租戶的保安情況及公眾安全。

(二〇〇六年十二月十九日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇七年一月

強烈要求國金二期商場天台（4/F）露天地方作公衆休憩用途

及開放國金二期頂樓地方予公衆欣賞維港景色

食物環境衛生署的回覆:

有關標題所示討論文件內所提及的問題，現就與本署有關的問題答覆如下：

問題(2)：現時位於國金一、二期的露天地方，如國金二期(4/F)的露天茶座地方，於規劃上是甚麼用途？現時作露天茶座是否合法？請詳述。

答：根據記錄，國金二期 4/F 共有六間食肆持有本署簽發的有效食物業牌照，而該商廈管理處亦在食肆毗鄰設置露天休憩處，並設有座椅以供遊人歇息之用。本署曾派員多次到國金二期 4/F 巡視，但未發現有食肆在露天休憩處擴展食物業。雖然如此，本署人員已警告有關食肆負責人切勿非法擴展食物業的經營範圍，否則會遭受檢控。本署會密切留意上址情況，並會採取適當行動，以確保食物及環境衛生。

本人會出席中西區區議會 2007 年 1 月 11 日的會議，商討有關事宜和解答議員提問。

(二〇〇六年十二月二十日收到)

中西區區議會秘書處

二〇〇七年一月

強烈要求國金二期商場天台(4/F)露天地方作公眾休憩用途及
開放國金二期頂樓地方予公眾欣賞維港景色

地政總署的回覆:

貴秘書處十一月九日及十一月十四日的傳真函件收悉。就標題事項討論文件內提出的問題，本處按序號回覆如下：

1. 國金一、二期及其商場位於內地段第 8898 號。根據地契規定，可用作非工業用途(貨倉及加油站除外)。此外，該地段在中環分區計劃大綱圖上是劃為「綜合發展區」地帶，其用途亦必須遵照由城市規劃委員會所核准的總綱發展藍圖。至於業權方面，地鐵公司在其十二月十九日的書面回覆已作詳細交待。
2. 根據核准的總綱發展藍圖，現時位於國金一、二期商場平台(即平台第四層)的露天地方(包括露天茶座的地方)，指定作為公眾休憩用途。而根據地契規定，地段內所提供的公眾休憩地方必須全日免費開放予公眾人士使用(包括用作休憩及康樂用途)。本處曾多次巡查有關的公眾休憩地方，發現部份的公眾休憩地方內擺放着一些可移動的桌椅，而該等桌椅上貼有金屬指示牌標明桌椅是供公眾人士享用的。本處亦發現公眾人士是可隨意及免費使用該等桌椅。本處曾去信地鐵公司，要求地鐵公司必須按照地契規定，確保地段內的公眾休憩地方開放予公眾人士使用。
3. 國金二期商場平台(即平台第四層)的露天地方，現時是免費開放予公眾人士作為休憩用途。而商場內亦有告示牌，指示公眾人士該休憩地方的位置及其開放時間。
4. 根據內地段第 8898 號的地契條文，本處並沒有權要求發展商開放國金二期辦公室大樓的頂樓予公眾人士使用。由於該頂樓為私人物業，開放與否需交由發展商自行決定。

(二〇〇七年一月三日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇七年一月

強烈要求國金二期商場天台(4/F)露天地方作公眾休憩用途及
開放國金二期頂樓地方予公眾欣賞維港景色

地鐵公司的回覆:

貴秘書處陸小姐於二零零七年一月三日來電要求就第二十一次會議議員提呈的議題「強烈要求國金二期商場天台(4/F)露天地方作公眾休憩用途及開放國金二期頂樓地方予公眾欣賞維港景色」的討論文件中就問題二再作詳細解釋。

現根據有關要求補充如下：

「國際金融中心二期四樓平台露天地方已按照核准總綱發展藍圖及地契規定主要用作公眾休憩用途。為方便市民及遊客更好地使用該公共休憩用地，我們在該處擺放了可以移動的臨時枱椅，供公眾人士隨意及免費作休息或飲食之用，並可欣賞維港景色。我們已在該等桌椅上貼有金屬指示牌清楚表明該範圍設施可供公眾人士享用。」

(二〇〇七年一月五日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇七年一月