

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第131章)對
中區分區計劃大綱核准圖編號 S/H4/12 所作修訂
項目附表

- A 項 - 把位於皇后大道中中環街市舊址由「其他指定用途」註明「巴士總站、休憩用地及商業用途」改劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶
- B 項 - 把位於花園道美利大廈用地由「政府、機構或社區」地帶及「道路」改劃為「其他指定用途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶
- C 項 - 把美利大廈毗鄰東北面的現有通道由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地
- D 項 - 把位於金鐘道太古廣場發展用地由「商業/住宅」地帶改劃為「商業」地帶
- E 項 - 把位於皇后大道中長江集團中心發展用地由「政府、機構或社區」及「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶
- F 項 - 把位於民祥街國際金融中心發展用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶

港島規劃區第4區
中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/F3
註釋(節錄)

商業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或
簡營浴室／按摩院	電影製作室
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	醫院
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
酒店	其他構築物(入口除外)
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	住宿機構
圖書館	
街市	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 144 840 平方米，而其中不多於 680 平方米用作零售用途、不小於 700 平方米用作提供政府設施，以及不小於 25 000 平方米用作闢設最少有 800 個公眾停車位的公眾停車場。另須提供不小於 5 200 平方米的公眾休憩用地。
- (2) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 415 900 平方米。另須提供不小於 13 000 平方米的公眾休憩用地。
- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內；此外，公共運輸和鐵路設施及政府設施也可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的總樓面面積限制。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」

酒店	簡營浴室／按摩院 食肆 展覽或會議廳 政府用途 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 公用事業設施裝置 私人會所 住宿機構 商店及服務行業(汽車陳列室除外) 私人發展計劃的公用設施裝置
----	--

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存現有美利大廈的建築物外牆及用作酒店用途，並提供公眾休憩用地。

備註

- (1) 除了內部間隔、天台、平台層及／或建築物於平台層以下的部分的加建、改動及／或修改外，任何新發展或現有建築物(包括建築物外牆和連接紅棉路的高架連接路)的拆卸，必須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會申請許可。
- (2) 任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致：
 - (a) 天台和平台上任何加建部分的總樓面面積分別超過 880 和 400 平方米；以及

(請看下頁)

其他指定用途(續)

- (b) 整個發展的建築物高度(以主水平基準上若干米計算)超過該圖所定的最高建築物高度，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積和建築物高度時，天台和平台上的樓面空間如純粹建造作或擬用作有蓋行人道和用以提供升降機及樓梯的構築物，只要這些用途和設施是附屬於經常准許的用途及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 須提供一塊不小於 370 平方米的公眾休憩用地。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」

食肆	播音室、電視製作室及／或電影製作室
教育機構	商營浴室／按摩院
展覽或會議廳	辦公室
郊野學習／教育／遊客中心	娛樂場所
政府用途	公用事業設施裝置
機構用途(未另有列明者)	宗教機構
圖書館	私人發展計劃的公用設施裝置
康體文娛場所	
公廁設施	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保存現有中環街市大樓的建築物外牆和建築特色，以及把大樓活化作商業、文化及／或社區用途和提供公眾休憩用地，以便在中區提供消閑地方和營造綠化景致。

備註

- (1) 任何新發展，或現有建築物的主要加建、改動及／或修改或拆卸，如會影響建築物的外牆和建築特色，必須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會申請許可。
- (2) 任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的最高建築物高度超過4層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 須提供不小於1 000平方米的公眾休憩用地。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

港島規劃區第4區

中區分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13

說明書(節錄)

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 28.11 公頃

7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

7.1.2 該區大部分土地已劃作此用途，以便為本港的商界和金融界提供辦公地方。雖然區內主要的商業／辦公室樓宇集中在干諾道中、德輔道中及皇后大道中兩旁，但新建的商業／辦公室樓宇已擴展至該區邊緣。

7.1.3 位於皇后大道中的「商業(1)」地帶涵蓋長江集團中心，這項商業發展設有公眾停車場、政府設施和公眾休憩用地(包括長江花園)。這項發展的最大非住用總樓面面積限為 144 840 平方米(其中不多於 680 平方米用作零售用途、不小於 700 平方米用作提供政府設施，以及不小於 25 000 平方米用作闢設最少有 800 個公眾停車位的公眾停車場)。另須提供不小於 5 200 平方米的公眾休憩用地。

7.1.4 國際金融中心發展劃為「商業(2)」地帶，並且涵蓋被民祥街分隔的兩個部分。發展項目地面一層和地下的樓面空間主要用作機場鐵路香港站及相關設施，包括機場鐵路機場快綫、市區內預辦登機手續櫃

位、公共交通交匯處設施、停車場、避車處和上落客貨車位以及東涌綫。地面以上的國際金融中心發展包括國際金融中心一和二期、國際金融中心商場、四季酒店和四季滙，並且設有貫穿兩道高架行人購物廊的行人通道。發展項目的最大總樓面積限為 415 900 平方米，其內須提供不小於 13 000 平方米的公眾休憩用地。

7.7 其他指定用途：總面積 5.34 公頃

7.7.1 此地帶主要是提供／預留土地作特定的目的和用途。所涵蓋範圍包括已指定作保存和活化用途的中環街市及美利大廈、三座碼頭（即中區政府碼頭、一號和二號碼頭）、港澳碼頭、正義道軍營、鄰近政府碼頭的香港鐵路通風大樓，以及連接日後中區海旁範圍的高架行人走廊。

中環街市

7.7.2 中環街市用地以德輔道中、域多利皇后街、皇后大道中及租庇利街為界線，涵蓋約 0.4 公頃土地。中環街市大樓為三級歷史建築，建於一九三九年，是當時包浩斯建築和實用功能主義建築的典範，其特色是外牆採用流線型的現代風格和橫向線型設計。外牆連同大樓的一些建築特色，如主樓梯、庭院及內部行人天橋，以及一些具代表性的街市攤檔，應予以保存。須保存的建築特色列明在古物古蹟辦事處制定的《保護指引》內。中環街市用地劃為「其他指定用途」註明「具歷史和建築價值的建築物保存作商業、文化及／或社區用途」地帶。此地帶的規劃意向是保存中環街市大樓的外牆和上述特色，以及把大樓活化為「中環綠洲」，作商業、文化及／或社區用途，並提供消閑地方和公眾休憩用地，供中區的上班族、市民和遊客享用。用地內須提供最小 1 000 平方米的公眾休憩用地，主要屬天台花園形式。

7.7.3 為符合現今樓宇及消防安全方面的規定，現有建築物是准許進行若干加建、改動及／或修改工程包括結構加固工程。當局為作出妥善的規劃管制而採用了下列發展管制機制：

- (i) 在此「其他指定用途」地帶內的現有建築物不得重建。任何新發展均須根據條例第 16 條向城規會取得許可。此外，任何在建築物外牆和其建築特色上的主要加建、改動及／或修改或拆卸，亦必須取得規劃許可；
- (ii) 任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的最高建築物高度超過四層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準；以及
- (iii) 城規會可依據規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每宗申請均會按個別情況考慮。

7.7.4 就規劃申請，申請人須參考古物古蹟辦事處制定的《保護指引》內載列的保育原則。

美利大廈

7.7.5 美利大廈的建築風格及外牆設計特色具建築優點，包括防止過多直射日光的窗戶，以及由平台樓層伸延至閣樓樓層的高拱門。現時連接紅棉路的高架連接路，也是美利大廈重要的設計特色之一。「其他指定用途」註明「具有建築優點的建築物保存作酒店用途」地帶的規劃意向是保存現有美利大廈的建築物外牆及用作酒店用途，並提供公眾休憩用地供市民和遊客享用。在此地帶的西南部將提供一塊不小於 370 平方米的公眾休憩用地。所有附屬於或與酒店用途直接有關的用途，例如附屬商店和服務行業、餐飲設施，以及會議展覽設施，均屬經常准許的用途。

7.7.6 下列規劃管制適用於此地帶：

- (i) 在此「其他指定用途」地帶內的現有建築物不得重建。除了內部間隔、天台、平台層及／或建築物於平台層以下的部分的加建、改動及／或修改外，任何新發展或現有建築物（包括建築物外牆和連接紅棉路的高架連接路）的拆卸必須根據條例第 16 條向城規會申請許可。天台和平台上作任何加建部分的總樓面面積，分別不得超過 880 和 400 平方米。在計算天台和平台層加建部分的最大總樓面面積時，有蓋行人道和用以提供升降機及樓梯的構築物可免計算在內；
- (ii) 此地帶內的建築物須符合該圖所定的最高建築物高度限制，以管制日後發展所造成的視覺影響。現有美利大廈佔用的範圍，該處的最高建築物高度為主水平基準上 115 米，這個高度限制容許在現有天台上加建新構築物，加建部分須從建築物外牆退入至少 5 米，其高度不得超過 5 米。平台現時的覆蓋範圍和整體高度須維持在主水平基準上 23 米或以下，但可進行改建。平台上新加建部分應局限於用地東南部，該處的最高建築物高度為主水平基準上 26 米。在計算最高建築物高度時，有蓋行人道和用以提供升降機及樓梯的構築物可免計算在內；以及
- (iii) 爲了提供彈性讓發展項目能採用創新的設計，城規會在接獲申請後可考慮略爲放寬總樓面面積和建築物高度限制。每宗申請均會按個別情況考慮。

7.7.7 天台或平台上任何新構築物所採用的建築風格，必須與美利大廈一致而不應損及

其現有建築特色。所有現有樹木，包括根部生長在地庫層的古樹名木，應盡量予以保留，並應鼓勵在用地和平台的圍牆上進行綠化。

7.7.8 用地毗鄰東北面連接美利大廈與花旗銀行廣場的現有通道，將繼續開放給市民使用，以及為由中區消防局開出的消防車提供緊急車輛通道。該通道也可為日後的酒店提供避車處和上落客貨設施，供旅遊巴士和貨車使用。上述通道在分區計劃大綱圖上顯示為「道路」。

7.7.9 美利大廈用地現有的行人通道應繼續開放給市民使用，其中包括：

- (i) 通往花旗銀行廣場的高架行人走廊；
- (ii) 通往香港公園的隧道；
- (iii) 通往中區政府合署(東座)的隧道；以及
- (iv) 通往聖約翰大廈(纜車終站)的地面過路處。