



## 沙田區議會

### 中環新海濱城市設計研究 第二階段公眾參與

#### 目的

1. 本文件旨在向議員簡介：

- (a) 中環新海濱城市設計研究(“研究”)擬議的經優化中環新海濱城市設計大綱及主要用地的不同設計概念；
- (b) 擬議減低數個主要用地的發展密度；
- (c) 就重組皇后碼頭及重建舊天星鐘樓不同選址所擬備的不同設計概念；及
- (d) 研究的第二階段公眾參與。

#### 背景

2. 在二零零七年三月下旬，規劃署按城市規劃委員會(“城規會”)的要求，進行中環新海濱城市設計研究。研究旨在優化中環新海濱現有的城市設計大綱及擬備主要用地的規劃／設計綱領。

3. 我們在去年五月展開的第一階段公眾參與，就城市設計目標、城市設計課題及可持續設計評估大綱、主要用地的城市設計考慮，以及重組皇后碼頭及重建舊天星鐘樓的設計概念徵詢公眾意見。截至二零零七年九月所收集的公眾意見和其他意見書，經整理和分析後，已載於第一階段公眾參與報告(附件一)。

4. 第二階段公眾參與已於二零零八年四月十一日展開，我們提出了經優化的中環新海濱城市設計大綱，以及主要用地和重組皇后碼頭及重建舊天星鐘樓的不同設計概念。有關建議詳載於諮詢摘要(附件二)。這些設計概念並不代表所有可能的設計概念，我們歡迎公眾提出其他意見。在整個研究過程中，我們諮詢了共建維港委員會中環新海濱城市設計研究專責小組的意見。我們亦會到各區議會及相關諮詢組織簡介有關研究建議及聽取意見。

5. 研究範圍位於中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖和中區分區計劃大綱核准圖內。八個主要用地(附件二第三頁)包括：

- (a) 一號用地： 毗連四號至六號碼頭的綜合發展區用地  
(1.89 公頃)
- (b) 二號用地： 國際金融中心二期以北的商業用地  
(0.41 公頃)
- (c) 三號用地： 皇后像廣場以北的綜合發展區用地  
(5.23 公頃)
- (d) 四號用地： 大會堂以北的與海旁有關之商業及休憩用途用地(1.7 公頃／1.22 公頃)
- (e) 五號用地： 中信大廈以北的政府、機構或社區用地  
(1.16 公頃)
- (f) 六號用地： 香港會展新翼附近的與海旁有關之商業及休憩用途用地(1.89 公頃)
- (g) 七號用地： 海濱長廊(7.8 公頃)
- (h) 八號用地： 鄰近九號及十號碼頭的與海旁有關之商業及休憩用途用地(0.22 公頃)

### 第一階段公眾參與所收集的公眾意見

6. 根據第一階段公眾參與所收集的公眾意見，公眾普遍期望一個朝氣蓬勃的海濱、較低的發展密度以配合海濱環境、方便暢達的海濱、綠化和可持續設計，以及尊重歷史文化。至於重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓，公眾有不同的意見。部分公眾

人士喜歡在原址重組／重建，部分公眾人士則喜歡海濱位置及恢復皇后碼頭的碼頭功能。其他意見包括不要重組／重建。

7. 在擬備主要用地的設計概念時，除了根據第一階段公眾參與所收集的公眾意見及其他意見書(包括由創建香港於二零零七年中旬舉辦的香港中環海濱規劃及城市設計國際比賽)外，我們亦考慮了：

- 城規會的“維多利亞港理想宣言”；
- 共建維港委員會的“海港規劃原則和指引”；
- “香港規劃標準與準則”的“城市設計指引”；
- 其他相關研究的結果；及
- 研究範圍內的設計限制，尤其是現有及已承諾的發展及基建設施。

### 經優化的城市設計大綱

8. 我們的設計理想是締造**朝氣蓬勃、綠化和方便暢達**的中環新海濱。

9. 城市設計目標包括：

- 展示商業中心區和海濱的獨特卓越形象
- 創造具吸引力的海濱，提供優質的建設，塑造宜人綠化的景致
- 締造朝氣蓬勃的海濱，提供多樣化的用途和多元化的活動
- 讓市民更容易前往海濱
- 提倡可持續設計及綠化
- 營造一個與山脊線、海濱環境和商業中心區和諧並存的視覺和實質關係
- 尊重中環的文化歷史脈絡

10. 經優化的城市設計大綱就用途、建築形態、休憩用地及連貫性提供了統一而明確的架構，並以海濱長廊及四條主要設計走廊(包括皇后像廣場走廊、文娛走廊、藝術及文化區，以及碼頭堤岸走廊)為骨幹，各具特色區域、地標、優化公共空間等。

11. 我們有六個設計重點：

- (a) **注入多元化用途和朝氣活力**：設計走廊、特色區域、中心景點、優化空間，以及於不同地點提供商業、零售、康樂、藝術、文化及旅遊等多元化用途，提升海濱的朝氣活力。
- (b) **與海濱融和的發展密度**：為了回應公眾對新海濱減低發展密度、減低建築物體積及增加休憩用地的期望，我們建議減低五個主要用地的發展密度，並控制建築體積(詳列於下文第 24 至 25 段)。
- (c) **融合自然環境及周邊發展**：擬議較低的發展密度及合適的建築物體積，以保護山脊線、維港景觀及海濱景致。不一的建築物高度將向海濱逐漸遞減，並以低至中層建築物為主，與現有城市天際線互相配合。確定主要的景觀廊，以提升與海濱的視覺連繫。
- (d) **暢達性和行人通道連貫性**：綜合的多樣化公共交通系統及完善的多層行人道網絡(地下、地面和高架行人通道)，使新海濱四通八達。於海濱長廊預留空間設置環保交通運輸系統，加強東西之間的連繫。
- (e) **尊重文化歷史脈絡**：具有歷史意義或文化價值的建築物／構築物及地點都備受重視。皇后碼頭將會重組及舊天星鐘樓將會重建。

- (f) **提倡環保設計及綠化**：提倡環保設計，例如綠化屋頂及綠化外牆，以及全面的綠化網絡，在空氣流通、微型氣候及節約能源方面改善環境質素。根據空氣流通評估包括風洞測試，經優化的城市設計大綱提供了無阻擋的海旁區，大幅的休憩用地容許風的滲透。主要用地(即一號至四號用地)的不同設計概念，均具有相若的空氣流通效能，及沒有為行人的風環境帶來負面的影響。

### 主要用地的設計概念

12. 我們就主要用地擬備了不同的設計概念。下表詳載的設計概念並不代表所有可能的設計概念，我們歡迎公眾提出其他意見。不同的設計概念可以互相“組合相配”。我們擬備了兩份示意總綱發展藍圖，展示於諮詢摘要中，以反映主要用地的設計概念可以互相組合，而這些組合並不代表所有可能的組合。

用地	設計概念 A	設計概念 B
一號和二號用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “酒店+辦公室”</li> <li>• 在中環四號至六號碼頭加建頂層作零售及飲食用途</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• “辦公室+辦公室”</li> <li>• 在中環四號至六號碼頭加建頂層作零售及飲食用途</li> </ul>
三號用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 園景平台較小而地面休憩用地較多</li> <li>• 零售及辦公室</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 園景平台較大</li> <li>• 零售及辦公室</li> </ul>
四號用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 原來地盤面積</li> <li>• 包括舊天星鐘樓</li> <li>• 與海濱有關的商業及休閒用途</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地盤面積較小(因皇后碼頭在原址重組，令 P2 道路需重新定線)</li> <li>• 不包括舊天星鐘樓</li> <li>• 與海濱有關的商業及休閒用途</li> </ul>
五號用地	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 藝術及與文化有關的用途</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 藝術及與文化有關的用途</li> </ul>

用地	設計概念 A	設計概念 B
六號用地	• 與海濱有關的商業及休閒用途	• 與海濱有關的商業及休閒用途
七號用地	• 海濱長廊：“都市公園”	• 海濱長廊：“都市綠洲”
八號用地	• 作為在中環九號及十號碼頭之間重組的皇后碼頭的前園	• 作為中環九號及十號碼頭的入口和觀景層
皇后碼頭	• 位於中環九號及十號碼頭之間的海濱位置 • 恢復碼頭功能	• 原來位置 • 休憩處
舊天星鐘樓	• 位於大會堂和愛丁堡廣場景觀廊沿線的四號用地	• 在原址附近（三號用地），因為原址已建有排水暗渠和機場鐵路延展掉車隧道

### 一號及二號用地

13. 為了回應公眾期望重新塑造渡輪碼頭和提升碼頭堤岸的朝氣活力，用地的主要設計特色包括在中環四號至六號碼頭加建頂層，設置零售設施、餐廳及其他與海濱有關的用途，以及沿海濱設置堤岸漫步徑。為了改善往來碼頭的連繫，擬議興建高架行人通道連接一號及二號用地及鄰近海濱地區。

14. 國際金融中心二期北面作辦公室或酒店發展，有以下的不同設計概念：

#### 概念 A：“酒店 + 辦公室”

- 一幢 18 層高的酒店，以滿足對中區酒店的需求及為海濱注入不同用途及朝氣活力
- 一幢 30 層高的辦公大樓連巴士總站：以切合對中環甲級辦公室的殷切需求

### 概念 B：“辦公室 + 辦公室”

- 兩幢分別 16 層及 30 層高的辦公大樓(後者連巴士總站)，以切合對中環甲級寫字樓的殷切需求

### 三號用地

15. 爲了回應公眾期望減少這用地上建築物的覆蓋範圍和體積，主要設計特色包括降低發展密度及把建築物體積分成四至六座規模較小而互相連接的獨立建築物。爲了強化海濱的暢達性，擬議在地面設有綠色小巴總站、旅遊巴士及的士上落客處，在地庫設有供重置舊天星碼頭停車場的公眾泊車位和附屬停車場，以及計劃提供連接港鐵中環站的地下行人通道。

16. 爲確保與海港的視覺連繫，用地西面設四至六座約八至十層高的辦公室／零售樓宇，採用梯級式設計、建築物向後退入、中空設計、沉降式設計及天台花園等。東面設低層園景平台(主水平基準上 12 至 16 米及下面設有零售設施)和地面園景行人通道，有以下的不同設計概念：

#### 概念 A：園景平台較小

- 一系列的地面公共休憩用地
- 把皇后像廣場伸延至海濱
- 行人透過地面過路設施、高架行人通道及地下通道前往海濱
- 景觀廊由德輔道中伸延至海濱
- 在街道上建立與建築物共融互動的氣氛

#### 概念 B：園景平台較大

- 公共休憩用地主要設在園景平台上
- 連貫的休憩用地由皇后像廣場伸延至海濱
- 人車分隔及暢通無阻的通道至海濱
- 景觀廊由園景平台伸延至海濱
- 在街道及園景平台上建立與建築物共融互動的氣氛

## 四號用地

17. 主要設計特色包括一至三層高與海濱有關的商業及休閒發展，名為“海濱廣場”，如公眾的提議，設有露天餐廳、咖啡室及其他休閒和旅遊用途，締造不同的海濱體驗。擬議獨立的小型建築物及預留一道廣闊的景觀廊，由大會堂眺望海港。

18. 我們擬議不同的設計概念。在概念 A，用地將包括重建的舊天星鐘樓連鐘樓展覽廊及設有規模相對較小和較多的獨立建築物。在概念 B，用地將不包括重建的舊天星鐘樓。因為原址重組皇后碼頭須重定 P2 道路的路線而縮小用地面積，故用地將包括較少座數但規模較大的建築物。

## 五號及六號用地

19. 在五號用地，為了回應公眾期望，將設三幢十三至十七層高獨立的政府、機構或社區設施建築物，主要作藝術及文化設施，並配合添馬艦發展和海濱。主要設計特色包括以廣闊的園景平台、行人天橋和地面過路處連接該用地、中信大廈、毗連發展和海濱。

20. 六號用地的主要設計特色包括沿海濱設有木板走廊、公眾登岸梯級和水上市場的灣畔漫步徑，成為旅遊觀光點。位於海濱的一組一至三層高的小型商業及休閒用途，名為“海岸廣場”，設有露天餐廳、戶外憩坐處和戶外表演場地。於擬建香港演藝學院擴建部分及香港視覺藝術教育中心附近，設有露天劇場及戶外表演區，強化該區的藝術及文化形象。

## 七號用地

21. 回應公眾期望的主要設計特色包括沿海濱設長廊、休憩用地、木板走廊、觀景台、戶外憩坐處等。解放軍駐香港部隊的軍事碼頭在無需作軍事用途時，會作為海濱長廊的一部分，向公眾開放。此外，將會預留空間設置環保交通工具。



22. 在宜人綠化景致的環境廣設海旁休憩用地，有以下的不同設計概念：

#### 概念 A：都市公園

- 採用公園式布局，加設各式各樣的中心景點，包括渡輪廣場、特色廣場、海濱活動廣場、觀景台等，並結合平坦和起伏有致的草坪及其他園景設施
- 較多活動空間

#### 概念 B：都市綠洲

- 強調採用自然風格的景觀，提供一個都市綠洲，作為新海濱的標記
- 較多綠化及靜態康樂及休閒用途

#### 八號用地

23. 八號用地的不同設計概念將取決於皇后碼頭會否於中環九號及十號碼頭之間的海濱位置重組(詳列於下文第 26 至 33 段)。在概念 A，八號用地將會成為於海濱重組皇后碼頭的前園，而皇后碼頭的碼頭功能將會恢復。在概念 B，皇后碼頭將不會於海濱重組，而八號用地將會與建一至兩層高的小型建築物，作為中環九號及十號碼頭的入口及觀景層。

#### 發展密度

24. 根據第一階段公眾參與及其他對中環發展的公眾意見，公眾普遍期望新海濱減低發展密度、減低建築體積及增加休憩用地。同時，香港 2030 研究指出需要確保商業中心區甲級辦公室用地的穩定供應，以維持香港金融及貿易服務的持續增長及作為企業總部的選址，中環新海濱需要顧及不同的土地用途。為了取得平衡，研究擬議減少五個主要用地合共 86 235 平方米的總樓面面積，或相等於減少 25%分區計劃大綱圖所訂定的准許最大總樓面面積。

用地	原本預計的總樓面面積 <sup>^</sup> (平方米) (A)	現在擬議的總樓面面積 (平方米) (B)		差別 (平方米) (B-A)
1	92 465#	92 200	34 300	-265
2	(117 240@)		58 200	(-25 040@)
3	190 000#	157 400		-32 600
4	14 580	7 500		-7 080
6	24 415	2 900*		-21 515
<b>合共</b>	<b>321 460#</b> <b>(346 235 @)</b>	<b>260 000</b>		<b>-61 460</b> <b>(-86 235 @)</b>

<sup>^</sup> 預計的總樓面面積於二零零七年六月提交前立法會規劃地政及工程事務委員會，除特別聲明外。

# 在原本預計的總樓面面積的計算中並不包括公共交通設施。

@ 根據分區計劃大綱核准圖，一號用地及二號用地原本預計的總樓面面積分別為 55 740 平方米及 61 500 平方米。

\* 基於填海範圍及用地面積減少，總樓面面積因此減少。

25. 根據現行做法，建築體積會因建築樓面面積的優惠措施包括可扣減的建築樓面面積、豁免的建築樓面面積及額外的建築樓面面積等而有所增加。爲了就主要用地取得合適的發展密度，我們反覆測試及評估符合城市設計目標的合適建築體積及建築樓面面積優惠措施的影響。根據控制建築體積的方法，准許的建築樓面面積考慮了建築樓面面積的優惠措施，以提供必要的機房、喉管井道、美化市容及綠化設施、附屬停車場、酒店後勤設施及其他輔助設施。另一方面，公眾通道將不可獲得豁免／額外的建築樓面面積，而公共停車場及公共交通交匯處則應計算在建築樓面面積內。

### 重組皇后碼頭及重建舊天星鐘樓

26. 在第一階段公眾參與，對於重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓，公眾有不同的意見。部分公眾人士喜歡在原址重組／重建，部分公眾人士則喜歡海濱位置及恢復皇后碼頭的碼頭功能。其他意見包括不要重組／重建。

27. 擬議兩個不同的設計概念：

概念 A：在海濱重組皇后碼頭

28. 概念 A 是回應公眾期望在海濱重組皇后碼頭、恢復皇后碼頭的碼頭功能，以及建立大會堂、舊天星鐘樓及重組後皇后碼頭之間的軸線關係。

29. 主要設計特色包括在中環九號及十號碼頭之間重組皇后碼頭，恢復皇后碼頭的碼頭功能。中環九號及十號碼頭的設計將與皇后碼頭的設計互相融合。在四號用地西部重建舊天星鐘樓，包括一個展示保存組件的鐘樓展覽廊。重建的舊天星鐘樓將會成為匯聚點，與大會堂及在海濱重組的皇后碼頭構成軸線關係。

30. 在考慮設計概念時，可參考以下考慮因素：

- (a) 皇后碼頭在原來的海港布局重組；
- (b) 保留皇后碼頭原來的公眾碼頭功能；
- (c) 重組工程包括重建海堤單位、土地鞏固工程和翻新九號及十號碼頭；
- (d) 預計重組及以上(c)點相關工程耗資約 2.2 億港元；
- (e) 預計重組皇后碼頭工程將於二零一二年年底前完成(假設重組皇后碼頭的選址於二零零八年底落實)；
- (f) P2 道路會如期在二零零九年年底建成；以及
- (g) 重建的舊天星鐘樓成為新海濱的匯聚點，與海港有清晰的視覺連繫。

概念 B：原址重組皇后碼頭

31. 概念 B 是回應公眾期望在原址重組皇后碼頭、在原址附近重建舊天星碼頭鐘樓(由於地底建有基礎設施，原址重建並不可行)，以及維持與大會堂及愛丁堡廣場的關係。

32. 主要設計特色包括在原址重組皇后碼頭作為休憩處。在重組後的皇后碼頭周圍加設水景(由於地底計劃興建基礎設施，只有淺水水景)。在原址附近(三號用地)重建舊天星鐘樓，包括一個展示保存組件的鐘樓展覽廊。園景平台的設計將加以配合，提升鐘樓的視覺看透度。

33. 主要考慮因素包括：

- (a) 皇后碼頭可原址重組，失去皇后碼頭的海港布局及碼頭功能；
- (b) 維持與大會堂和愛丁堡廣場的關係；
- (c) 重組工程需把 P2 道路的路線北移，重新刊憲公布 P2 道路的改動，以及在重組工程進行前進行機場鐵路延展掉車隧道的前期工程；
- (d) 預計重組及以上(c)點相關工程耗資約 2 億港元；
- (e) 預計機場鐵路延展掉車隧道的前期工程將於二零一二年年底完成，而重組皇后碼頭工程將於二零一三年年底前完成(假設重組皇后碼頭的選址於二零零八年底落實)；
- (f) 建造 P2 道路有所延遲；以及
- (g) 舊天星鐘樓在原址附近重建。

### 均衡及可持續的取向

34. 我們根據第一階段公眾參與的可持續設計評估原則，為經優化的城市設計大綱進行初步的可持續評估：

- (a) 多樣化的用途和活動
- (b) 融合自然環境及周邊現有發展
- (c) 提升海濱的環境質素
- (d) 尊重文化歷史脈絡
- (e) 改善暢達性
- (f) 提倡可持續設計及綠化

以上的原則與城規會的“維多利亞港的理想宣言”、共建維港委員會的“海港規劃原則和指引”，以及“香港規劃標準與準則”的“城市設計指引”是一致的。

35. 初步的可持續評估指出經優化的城市設計大綱可帶來多項裨益，特別在經濟、社會、文化和流動性方面；例如可創造更多就業機會，容納休閒、文化和政府設施，在市中心建設重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。雖然有關建議對環境及天然資源有影響，但是這些影響將會透過環境影響評估中提議的緩減環境影響措施而減至最少。在第二階段公眾參與結束及考慮有關的公眾意見後，將進行進一步的可持續評估。

## 第二階段公眾參與

36. 第二階段公眾參與已於二零零八年四月十一日展開，為期約三個月。為使公眾更清楚瞭解設計建議，公眾展覽是公眾參與活動的重點，將先後在九龍公園的香港文物探知館及金鐘道政府合署舉行，展出實體模型、互動三維模型及其他資料，我們亦會在港九新界舉行巡迴展覽。此外，我們會舉行專題小組工作坊及公眾參與論壇，以助公眾討論。公眾展覽、巡迴展覽、工作坊及論壇的詳情載於**附錄**。

37. 同時，我們會向城規會、共建維港委員會及其中環新海濱城市設計研究專責小組、相關的立法會委員會，十八區區議會、古物諮詢委員會，以及其他相關諮詢及專業團體進行簡介。

38. 公眾意見將透過有系統和代表性的方法，從不同渠道收集，包括意見卡、問卷及電話訪問。

39. 在這項公眾參與完結前，我們將舉辦一個總結論壇，務求在落實研究建議前與公眾一起整合不同意見及建立共識。

## 徵求意見

40. 邀請議員就第二階段公眾參與的研究建議提出意見。

## 附件

附件一 第一階段公眾參與報告摘要(中文版本)

附件二 第二階段公眾參與諮詢摘要(中文版本)

## 附錄

附錄 主要的公眾參與活動

沙田區議會秘書處  
STDC 13/5/30/1 PT.V

二零零八年七月

**主要的公眾參與活動**  
**公眾展覽**

日期：二零零八年四月十二日至二零零八年五月二十五日  
地點：九龍尖沙咀海防道九龍公園 - 香港文物探知館

日期：二零零八年五月二十七日至二零零八年七月十日  
地點：香港金鐘道六十六號 - 金鐘政府合署高座大堂

**巡迴展覽**

日期：二零零八年四月十五日至二零零八年四月十九日  
地點：香港皇后大道中一號匯豐總行大廈地面廣場

日期：二零零八年四月二十日至二零零八年四月二十五日  
地點：香港中環港景街一號國際金融中心一期

日期：二零零八年五月六日至二零零八年五月十四日  
地點：香港中環愛丁堡廣場五號香港大會堂低座展覽廳

日期：二零零八年六月二日至二零零八年六月六日  
地點：九龍尖沙咀梳士巴利道十號香港文化中心行政大樓四樓展覽館

日期：二零零八年六月十一日至二零零八年六月十五日  
地點：新界將軍澳唐明街二號尚德邨尚德商場地下大堂

日期：二零零八年六月十七日至二零零八年六月二十二日  
地點：新界沙田源禾路一號沙田大會堂

日期：二零零八年七月四日至二零零八年七月十日  
地點：九龍橫頭磡樂富中心二期三樓

**專題小組工作坊**

日期：二零零八年四月二十六日  
時間：上午九時至下午一時  
地點：九龍尖沙咀海防道九龍公園 - 香港文物探知館一樓常設展覽廳

**公眾參與論壇**

日期：二零零八年五月二十四日  
時間：上午九時至下午一時  
地點：九龍尖沙咀海防道九龍公園 - 香港文物探知館一樓常設展覽廳