

中西區區議會

金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究

建議發展計劃

目的

本文件旨在徵詢議員對金鐘廊和毗鄰土地（下稱「研究地點」）的擬議重建計劃的意見（圖 1）。

背景

2. 規劃署於二零一四年一月展開了「金鐘廊重建規劃及設計研究－可行性研究」（下稱「本研究」）。本研究的主要目的旨在探討把研究地點重建作商業用途（包括甲級寫字樓和零售用途）在規劃、建築和工程方面的可行性，並提出建議以優化現有公共空間，同時提供便利的行人設施連繫至中環和灣仔。

可供發展的地盤

3. 研究地點主要覆蓋金鐘廊及其毗鄰政府地段，包括德立街、添馬街、樂禮街及金鐘花園。現有的港鐵車站及其附帶的地下構築物約佔研究地點三成的面積，局限了發展空間（圖 2）。在研究過程中，我們諮詢了相關政府決策局／部門和港鐵公司的意見。經過深入探討結構上的限制，本研究建議將金鐘廊東面地段劃為發展地盤（面積約 6,220 平方米），而西面現有的金鐘廊行人道（樓面面積約為 2,100 平方米）將會被保留，並對其外觀及頂層進行優化。

建議發展計劃

4. 我們就研究地點的發展定出了兩個初步方案，並初步評估了兩者大體上的可行性（圖 3 及 4 以及附錄 A）。兩個初步方案的優點已被一併納入建議發

展計劃內。

5. 建議發展計劃提倡發展一幢商業大樓（適合作甲級寫字樓和酒店用途暨餐飲設施）。大樓將建於設有零售／餐飲及其他輔助設施的四層高平台及四層地庫的基座上。整體非住用總樓面面積為 93,300 平方米（即地積比率 15 倍）（圖 5a-d）。面向金鐘道的地面將設置一個開揚的園景入口廣場，以展現全新發展的面貌，同時提供合適的環境，讓該處現有的一棵列為「古樹名木」的澳洲蘋婆（編號：LCSD CW/132）能繼續生長，並與其旁邊的一些植物一併原址保留。建議發展計劃的參考大綱撮述如下：

	建議發展計劃
地盤面積(平方米)	6,220
非住用地積比率	15 倍
非住用總樓面面積(平方米)	93,300
建築物高度 (層數) (主水平基準上多少米)	50 層 主水平基準上 203 米
土地用途 (大樓)	甲級寫字樓／酒店／餐飲
(平台層)	零售店舖／餐飲、高架園景廣場、 梯級式花園、垃圾收集站（地面）、大堂
(地庫)	零售店舖／食肆、 上落客貨區、停車場
公眾休憩用地(平方米)	合共 3,145
(地面)	1,370
(其他樓層)	1,775
泊車位	按《香港規劃標準與準則》所定的標準提供
古樹名木的處理	原址保留
的士站的處理	原址保留於地面

6. 建議發展計劃的主要設計特色列述如下：

- (a) 提供約 80,000 平方米甲級寫字樓總樓面面積（其中部分可作酒店用途），以助應付中環／金鐘地區對有關設施一直強大的需求；

- (b) 提供約 13,000 平方米總樓面面積作零售／餐飲用途，以應付對區內食肆的龐大需求¹；
- (c) 建築物高度不超過主水平基準上 203 米，以保護尖沙咀觀景點看到的太平山山脊線景觀；
- (d) 重置 1,370 平方米地面公眾休憩用地作一個開揚的園景入口廣場，並原址保留一棵古樹名木（圖 5a）。另提供約 1,775 平方米的休憩用地，分佈於梯級式花園（可直達地面及各零售平台樓層）、位於主要行人走道的高架園景廣場和平台花園，以打造一個公眾休憩用地網絡。整個發展將提供總面積約 3,145 平方米的休憩用地，較現時面積約 1,700 平方米的金鐘花園大 85% 左右；
- (e) 闢設一條有園景美化的高架綠化通道，把擬議發展經建議保留的金鐘廊行人道及其頂層休憩用地，連接至遮打花園，以及經沿德立街東段重置的綠化行人天橋通往夏慤花園（圖 5a）；
- (f) 闢設新的垂直接駁點連無障礙通道，連接港鐵金鐘站大堂、地面和貫通研究地點的主要高架行人道（圖 5b）；
- (g) 重置研究地點範圍內所有受影響的公共設施，包括報攤和垃圾收集站；及
- (h) 改善整體街景設計（圖 5c），並採納運輸署於 2012 年完成的「金鐘交通研究－可行性研究」對金鐘西和金鐘東公共交通交匯處就交通安排方面的改善建議（圖 5d）。研究地點現有的巴士路線和專線小巴路線均會保留，的士站也會原址保留於地面。

下 一 步

7. 我們會因應議員的意見，微調建議發展計劃的設計，並進行詳細的技術評估。落實計劃的細節亦會在本研究的較後階段制定。研究的結果及有關建議將作為日後修訂分區計劃大綱圖及批地的依據。

¹ 在研究過程中，我們曾諮詢毗鄰研究地點的商廈物業管理負責人，有關持份者一致認為擬議的重建計劃應提供多些食肆，以滿足附近上班族的需求。

徵詢意見

8. 請議員就建議發展計劃提出意見。

附件

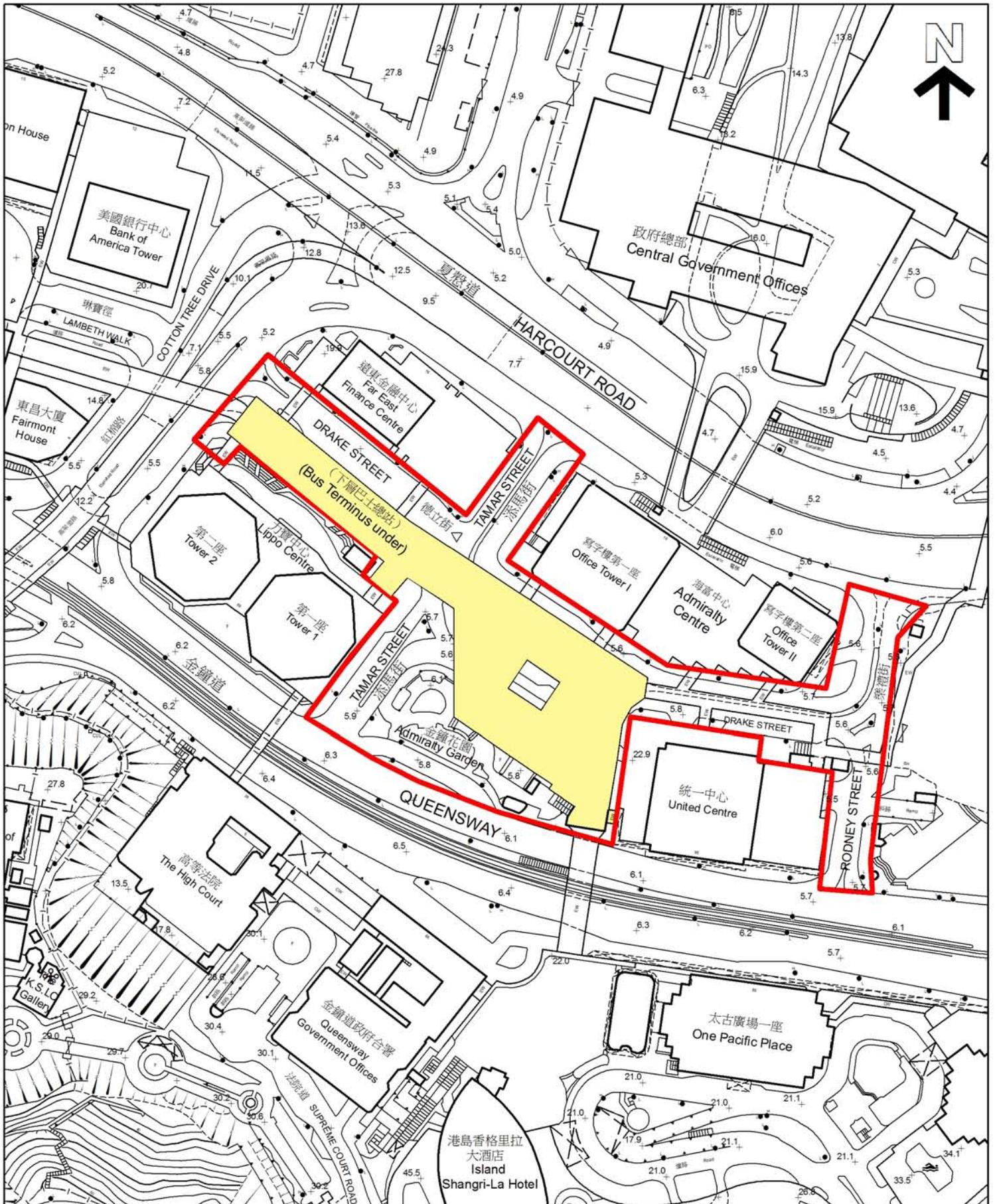
- 圖 1： 研究地點
- 圖 2： 結構限制
- 圖 3： 方案甲：商貿尖端
- 圖 4： 方案乙：融和滙通
- 圖 5a-d： 建議發展計劃
- 附錄 A： 初步方案的摘要

規劃署

二零一五年一月

初步方案的摘要

	方案甲 (圖 3)	方案乙 (圖 4)
非住用地積比率	15 倍	15 倍
建築物高度	主水平基準上 203 米 可保持在尖沙咀 看到的山脊線景觀	主水平基準上 185 米 可保持區內的 建築物高度輪廓
主要土地用途	綜合甲級寫字樓／酒店 (約 330 間客房)大樓 建於設有零售／餐飲設施的 七層高平台上 (包括三層地庫)	甲級寫字樓大樓 建於設有零售／餐飲設施的 八層高平台上 (包括四層地庫)
公眾休憩用地	各層合共 2,820 平方米 包括設於地面的主入口廣場	各層合共 2,290 平方米 包括作為焦點的高架園景廣場
古樹名木的處理	原址保留	移植到研究地點 範圍內其他地點
的士站的處理	原址保留於地面	遷往地庫並 直接接駁港鐵站大堂
初步方案的共通點	<p>公共設施重置</p> <ul style="list-style-type: none"> 原址保留公共交通交匯處 於研究地點範圍內重置受影響的報攤和垃圾收集站 <p>行人的連接</p> <ul style="list-style-type: none"> 設立多層行人網，包括高架綠化通道 	



參考 Reference

- 研究地點 (19 700 平方米)
Study Site (19 700 sq m)
- 金鐘廊及在租約編號NHX-341
下之地方
Queensway Plaza and area under
tenancy agreement no. NHX-341

日期 Date :11-12-2014

研究地點 STUDY SITE

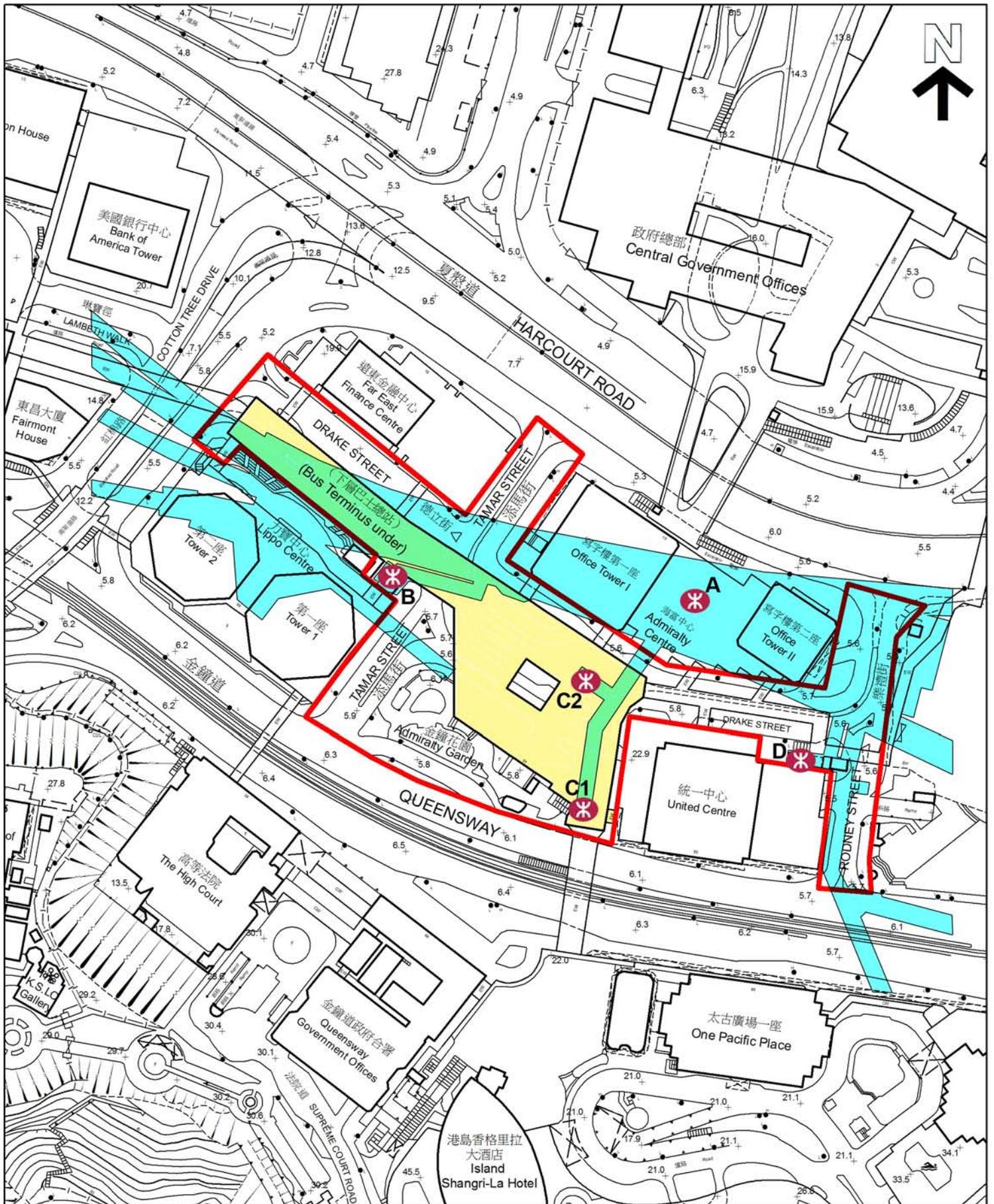
比例 Scale 1: 2000

城市設計及園境組
Urban Design and
Landscape Section
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



圖 PLAN

1



參考 Reference

- 研究地點 (19 700平方米)
Study Site (19 700 sq m)
- 金鐘廊及在租約編號 NHX-341 下之地方
Queensway Plaza and area under tenancy agreement no. NHX-341
- 港鐵地段一餘段(只佔地底)及相關鐵路
MTR Lot 1 RP (for underground only) and associated railway tracks
- ✱ 港鐵站出口
MTR Exits

日期 Date : 16-12-2014

結構限制
STRUCTURAL CONSTRAINTS

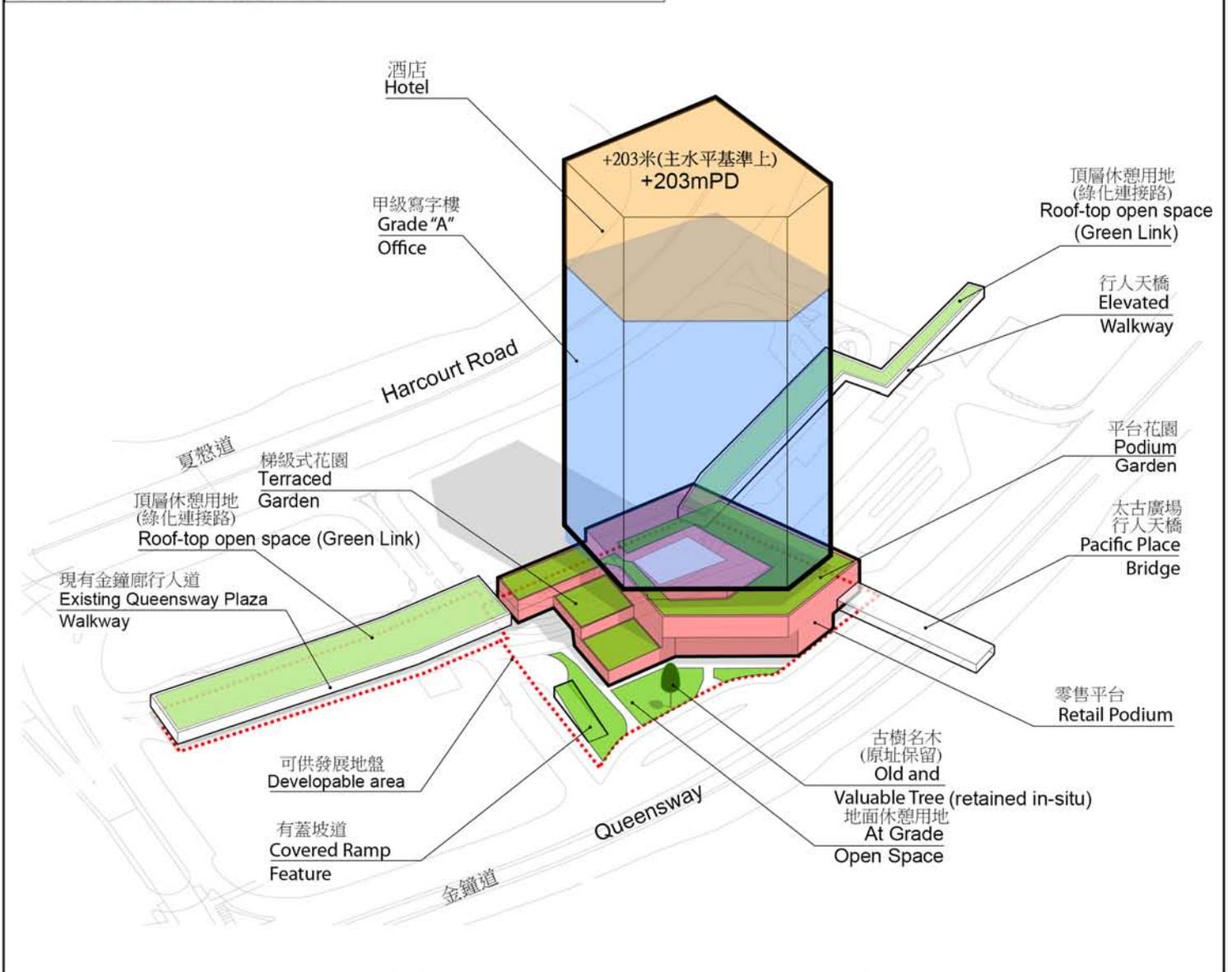
比例 Scale 1: 2000

城市設計及園境組
Urban Design and
Landscape Section
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



圖 PLAN

2



參考 Reference

方案甲：
商貿尖端
OPTION A:
COMMERCIAL BEACON

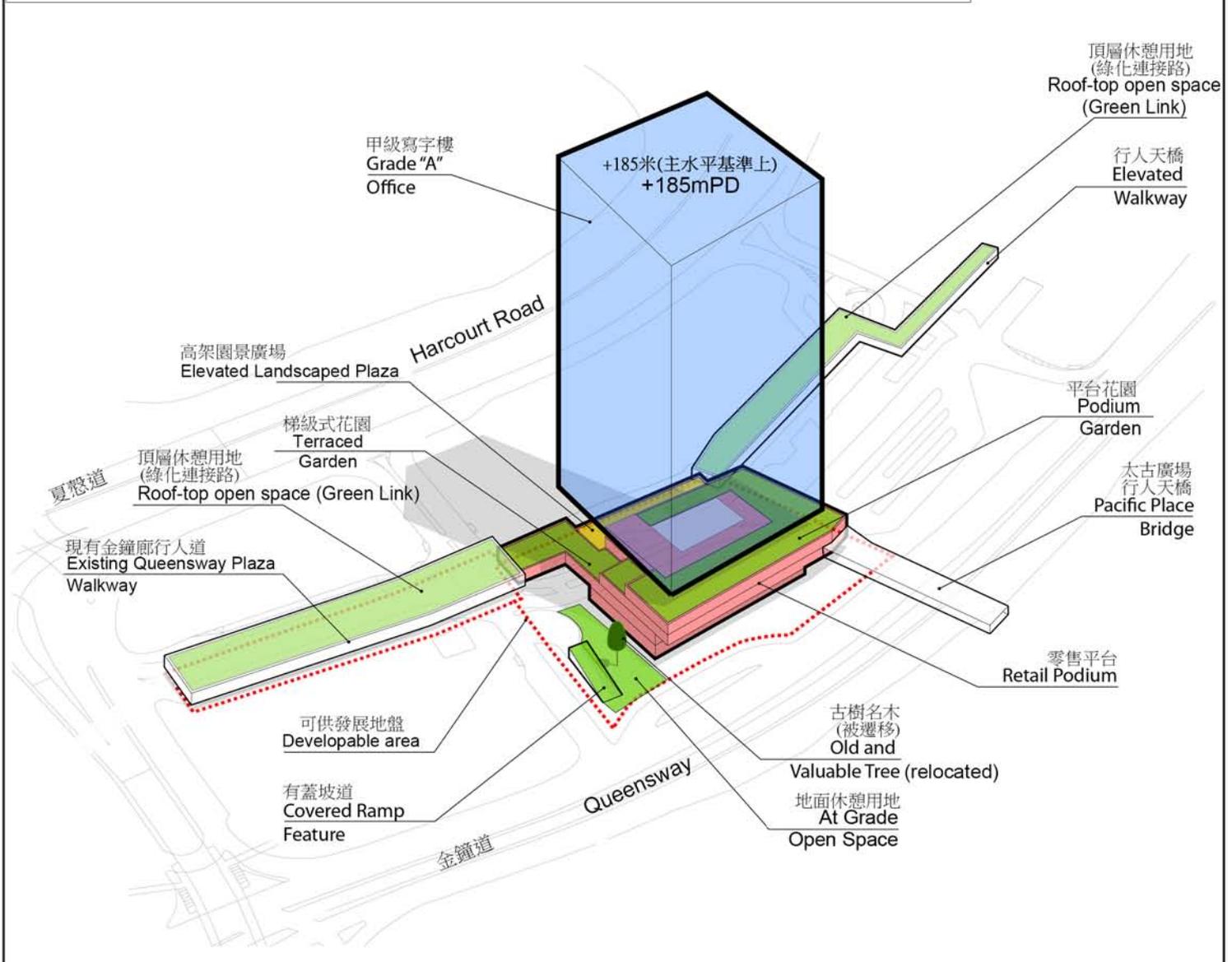
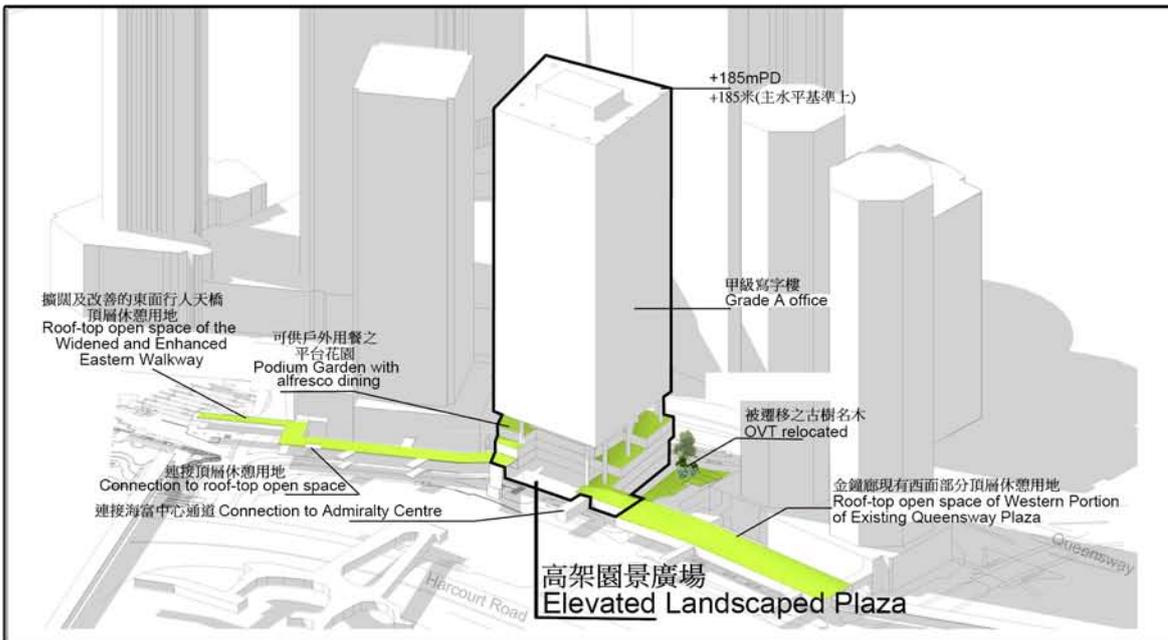
城市設計及園境組
Urban Design and
Landscape Section
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



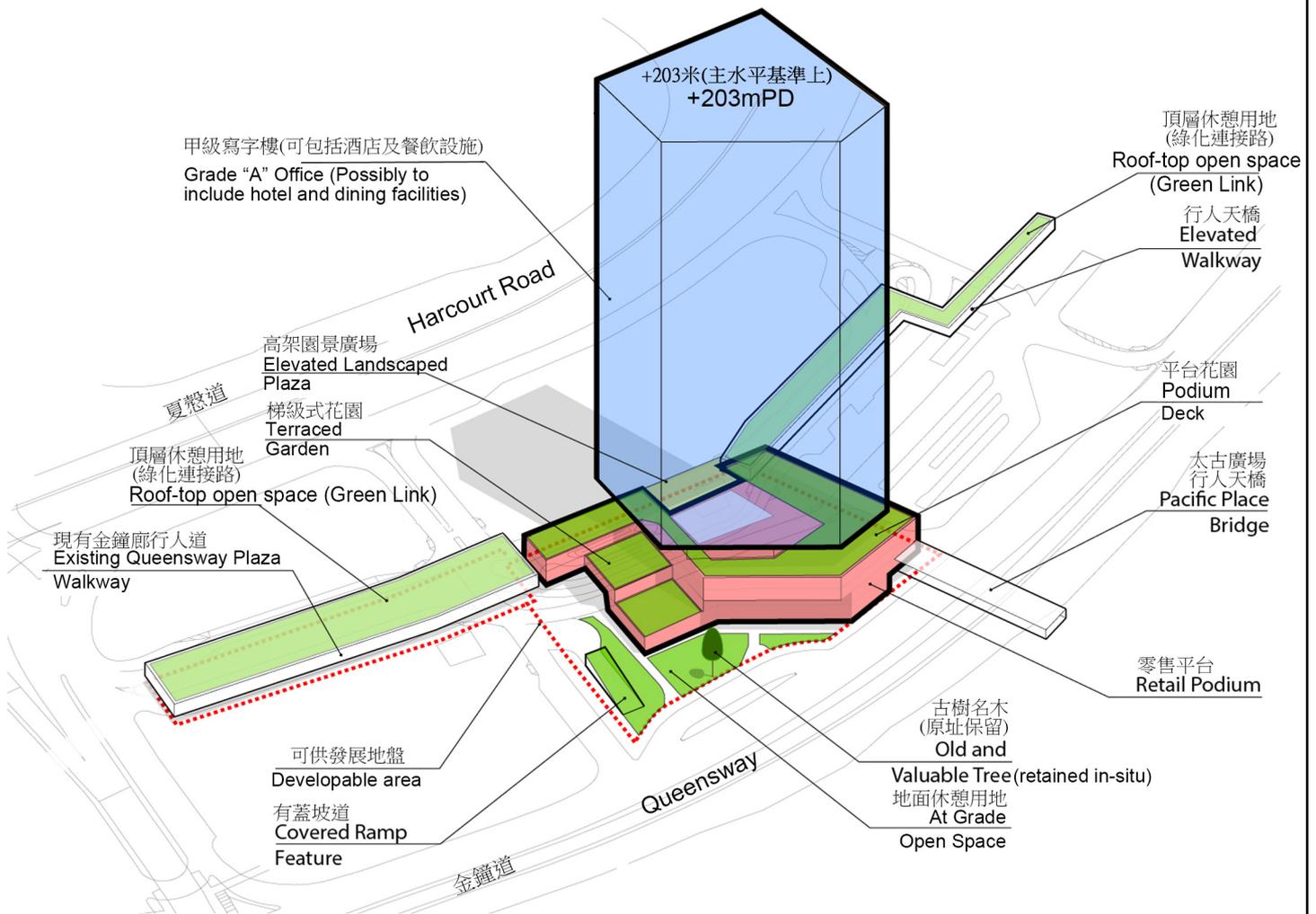
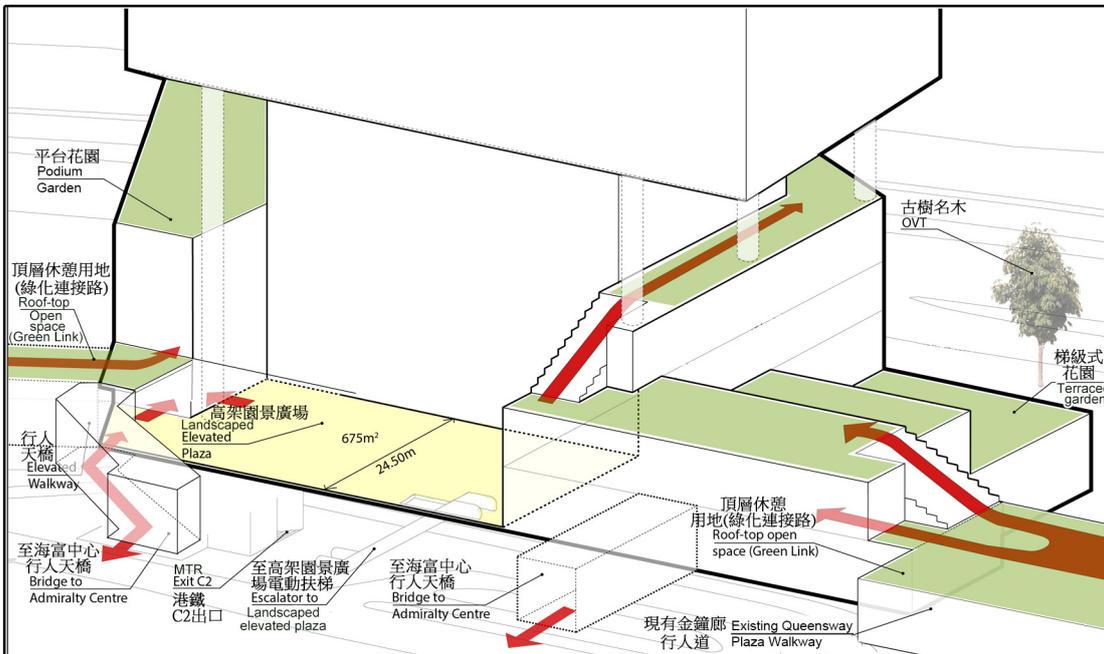
日期 Date :18-12-2014

圖 PLAN

3



<p>參考 Reference</p>	<p>方案乙： 融和滙通 OPTION B: CONTEXTUAL SYNERGY</p>	<p>城市設計及園境組 Urban Design and Landscape Section 規劃署 PLANNING DEPARTMENT</p> 
<p>日期 Date : 18-12-2014</p>		<p>圖 PLAN 4</p>



參考 Reference

建議發展計劃
RECOMMENDED DEVELOPMENT
SCHEME

城市設計及園境組
Urban Design and
Landscape Section
規劃署
PLANNING DEPARTMENT

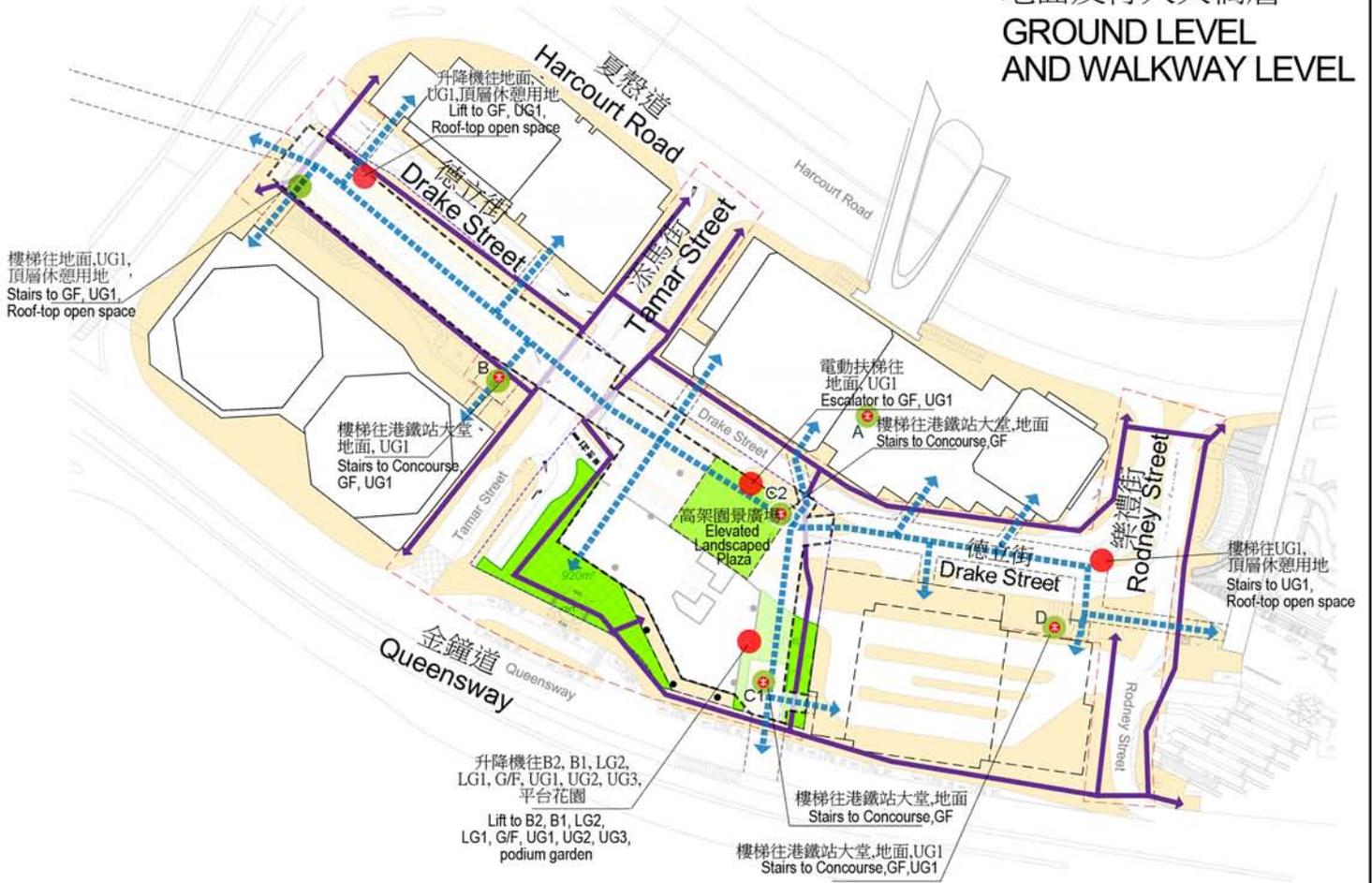


日期 Date :31-12-2014

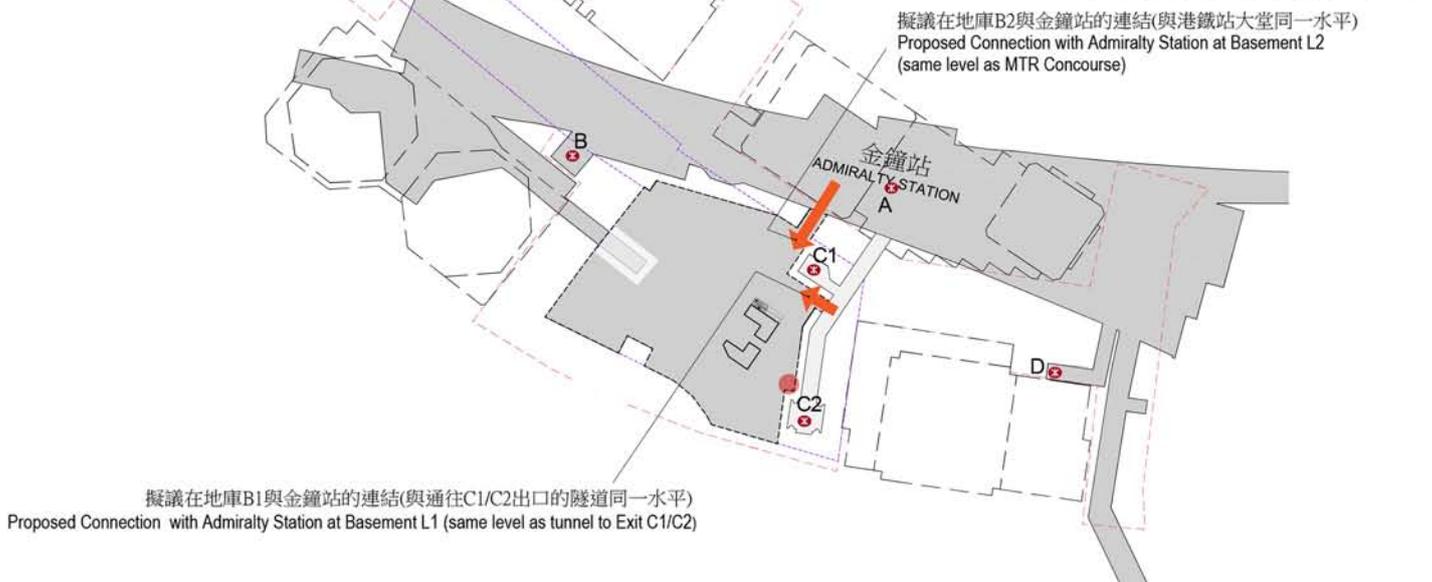
圖 PLAN

5a (修訂
Revised)

地面及行人天橋層
GROUND LEVEL
AND WALKWAY LEVEL



地庫層
BASEMENT FLOORS



參考 Reference	
	建議/改善行人天橋通道 Elevated Pedestrian Route (Proposed/enhanced)
	現存行人通道 At-grade Pedestrian Route (Existing)
	建議公眾樓層連接系統 Proposed public vertical access point
	現存公眾樓層連接系統 Existing public vertical access point
	港鐵站出口 MTR Exits

日期 Date : 18-12-2014

建議發展計劃
改善行人連貫性的建議
RECOMMENDED DEVELOPMENT SCHEME
PEDESTRIAN CONNECTIVITY PROPOSAL

城市設計及園境組
Urban Design and
Landscape Section
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



圖 PLAN 5b

行人天橋及平台層
WALKWAY AND PODIUM LEVEL



地面
GROUND LEVEL



參考 Reference

- ① 入口廣場
Entrance Plaza
- ② 高架園景廣場
Elevated Landscaped Plaza
- ③ 頂層休憩用地
Roof-top open space
- ④ 室外休憩處
Outdoor seating
- * 港鐵站出口
MTR Exits

日期 Date : 18-12-2014

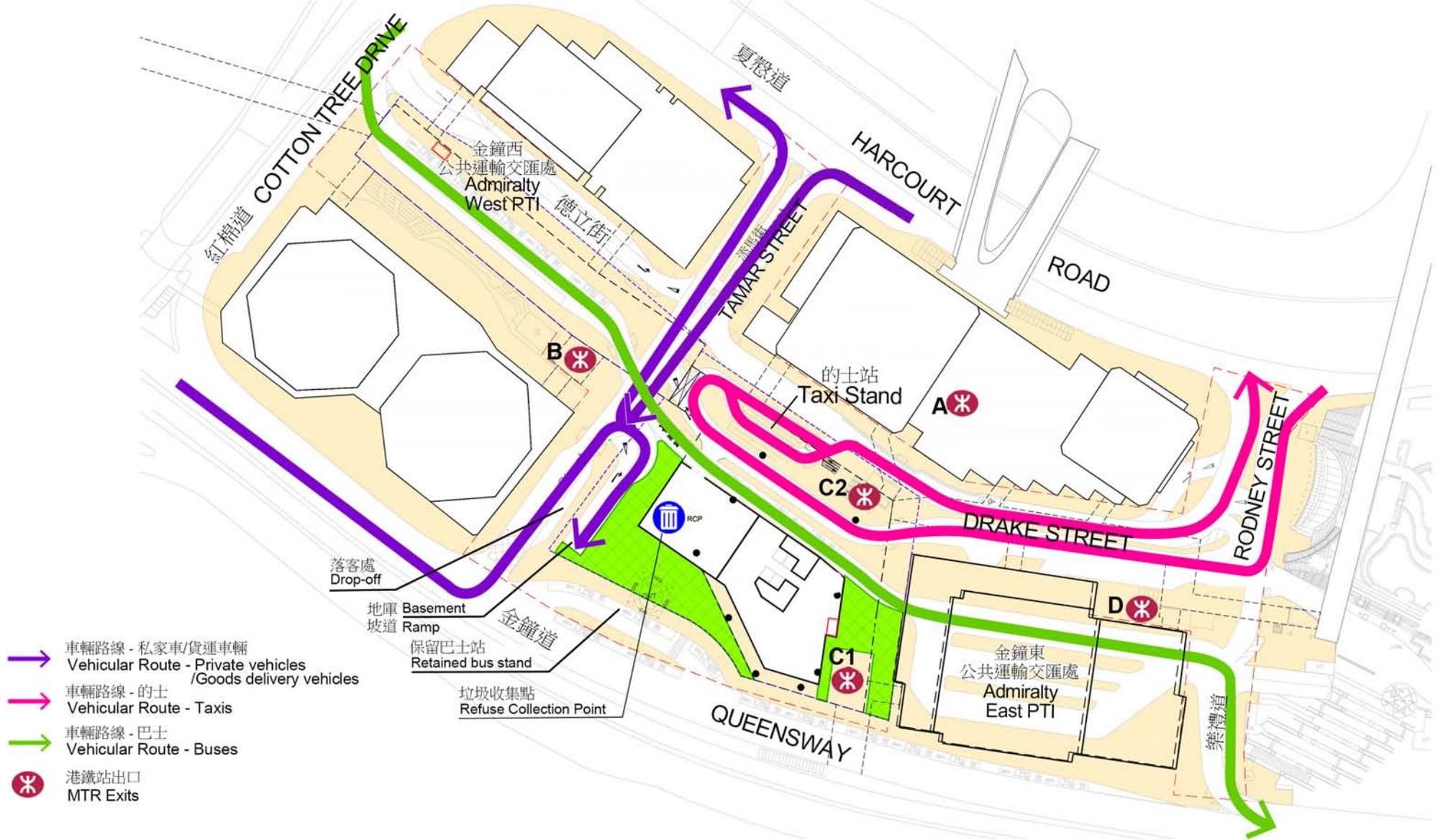
建議發展計劃
街景及園景設計改善措施
RECOMMENDED DEVELOPMENT SCHEME
STREETSCAPE AND LANDSCAPE
ENHANCEMENT MEASURES

城市設計及園境組
Urban Design and
Landscape Section
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



圖 PLAN

5c



參考 REFERENCE

建議發展計劃
地面層車輛走線
RECOMMENDED DEVELOPMENT SCHEME
VEHICLE ROUTING ON GROUND FLOOR

城市設計及園境組
Urban Design and
Landscape Section
規劃署
PLANNING DEPARTMENT



PLAN

5d

日期 Date : 18-12-2014