
有關紅磡都市公園的 擬議市場意向調查

目的

本文件旨在向委員介紹有關發展紅磡都市公園而建議進行的市場意向調查(Market Sounding Exercise)。為了打造更多元化的維港海濱，並考慮到用地及毗鄰的規劃參數和現況(見下文第 2 至 7 段)，我們希望透過調查收集市場意見，以協助政府考慮是否適合由私營界別參與發展紅磡都市公園，透過它們的創意及專業知識，提升用地的設計、建築及營運，把紅磡都市公園發展為服務社區和大眾的海濱。

規劃參數、用地及周邊環境現況

規劃參數

2. 有關用地的面積約為 2.2 公頃(見 **附件 A**)，目前在紅磡分區計劃大綱核准圖(大綱圖)編號 S/K9/26 中劃作「休憩用地」。用地前方為一段 170 米長的海濱長廊。該長廊是貫通尖沙咀天星碼頭及海濱設施／景點(包括香港文化中心、香港藝術館，以及星光大道等)至紅磡海逸豪園的 4 公里海濱長廊的一部分。

3. 正如大綱圖內土地用途表(見 **附件 B**)所載，此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。除了公園及花園、野餐地點及散步長廊等經常准許的靜態康樂用途外，亦有娛樂場所、康體文娛場所、食肆和商店及服務行業等其他較為動態而需要城市規劃委員會(城規會)給予規劃許可的用途。

用地現況

4. 有關用地現正為以下設施所佔用(有關位置載於 **附件 A**)：

- (a) 露天公共運輸交匯處(運輸交匯處)：該運輸交匯處包括一個巴士及小巴總站、一個的士站及一個公用上落客貨區，暫定於 2018 年第四季重置於鄰近的香港嘉里酒店用地(見下文第 5(b)段)；
- (b) 以短期租約批出的旅遊車停車場：該旅遊車停車場的面積約為 2 070 平方米。現行短期租約將於 2019 年 2 月屆滿，運輸署正研究這項設施的未來路向，希望於稍後時間將停車場分階段移離海濱；
- (c) 以短期租約批出的過境巴士總站：該巴士總站的面積約為 2 380 平方米，以直接批出的短期租約批租，現時按季續約。運輸署已通知租戶(粵港直通巴士)去開始為該設施另覓用地，以期騰出用地落實紅磡都市公園項目；及
- (d) 華信街休憩處：這項設施目前由康樂及文化事務署(康文署)管理。

周邊環境

5. 有關用地四周為紅磡海濱一帶多個已落成的項目(見 **附件 C**)：

- (a) 用地的東面及北面：合共有 4 個主要發展項目。在北面相鄰的是**黃埔花園**，屬「綜合發展區」。沿着海濱有住宅項目**海名軒**、由兩幢商廈組成的商業項目**海濱廣場一座**及**海濱廣場二座**，以及**九龍海逸君綽酒店**。具體而言，黃埔花園綜合發展區由住宅樓宇組成，其配套設施包括一座大型購物商場(即黃埔新天地)、若干社區設施及休憩用地；
- (b) 用地的西面：靠近海濱的位置有兩個用作商業發展用途的綜合發展區(綜合發展區(1)及綜合發展

區 (2))，分別建有 **香港嘉里酒店** 及 **One HarbourGate** (零售及寫字樓混合發展項目)。兩項發展共提供 12 200 平方米的總樓面面積，以作食肆／商店及服務行業之用。在其後方則為 **維港·星岸** 和 **海濱南岸** 兩個住宅項目，以及 **一間小學**；及

- (c) 海濱一帶：香港嘉里酒店及 One HarbourGate 的海濱位置為現有的海濱長廊，由康文署負責管理。該長廊的優化工程，以及在建灣街興建休憩用地的工程，均已納入民政事務局「體育及康樂設施五年計劃」下的「**紅磡海濱休憩用地**」項目。

6. 在水域與陸地連接方面，用地的海旁設有 **紅磡(北)渡輪碼頭**，提供來往紅磡與北角的持牌渡輪服務，而稍遠處則為 **紅磡(南)渡輪碼頭**。運輸署近期邀請有興趣人士就營辦靠泊於該碼頭的兩條持牌渡輪航線提交意向書，包括一條來往紅磡與中環的渡輪航線，以及另一條港內的循環線。有興趣的營辦商亦同時獲邀提交美化紅磡(南)渡輪碼頭的建議，並引入適當的商業元素，為海濱增添活力。截至 2018 年 9 月 27 日的限期為止，當局共接獲兩份意向書。運輸署正檢視意向書的內容，並會規劃更具體的渡輪服務方案以諮詢相關持份者，包括九龍城區議會。視乎諮詢的進度，運輸署暫時計劃於 2019 年年初就兩項渡輪服務進行招標。另一方面，海濱沿岸亦有一組公眾登岸梯級。

7. 在陸路及鐵路運輸方面，正如上文第 4(a)段所述，現時運作中的露天運輸交匯處將於 2018 年年底重置於香港嘉里酒店。該運輸交匯處將繼續提供由紅磡往九龍及新界各區的巴士及小巴服務。此外，用地距離港鐵黃埔站亦只有 3 分鐘的步程。

發展機遇

8. 基於上述條件，我們認為可把握機遇，將有關用地打造為獨特而富趣味的海濱：

- (a) 用地面積廣闊且具規劃彈性：有關用地面積約 2.2 公頃，加上大綱圖准許的各種用途，在規劃及建築上有不少發揮創意的空間。若進程順利，現有設施

最早可於 2019 年第一季重置／分階段移離該用地，騰出整幅用地作進一步發展；

- (b) 多元化環境，迎合不同使用者的需要：有關用地周邊有不同類型的多元化發展項目，讓用地每日及每周的不同時間，有來自社會不同界別的潛在使用者，包括當區居民(大部分為夫婦及家庭)、辦公室員工、酒店訪客及周末購物的市民等；
- (c) 運輸網絡便利：市民可透過道路及鐵路公共交通工具輕易前往有關用地，而擬議新增的渡輪航線及港內循環線服務亦會進一步加強水上交通，讓區內居民同時受惠；以及
- (d) 與鄰近設施相輔相成：在當區而言，毗鄰的紅磡渡輪碼頭會隨著新增的渡輪航線及港內循環線而活化，而附近屬於民政事務局的「紅磡海濱休憩用地」項目亦行將落實。若我們在發展都市公園時能加入有趣的元素，將可為整區加添魅力。若從區域角度出發，有關用地位處尖沙咀至紅磡海濱的中間點，它的發展勢將完善甚至優化區域海濱的布局。

9. 區內大部分休憩空間，均已主要用作或規劃作靜態康樂用途。鑑於紅磡海濱位置的地利、運輸通達性，以及區內多元化的發展，將可吸引當地居民和遊人來到該處。因此，我們認為值得探討嶄新的設計、發展及管理模式，引入私營界別參與有關用地的發展，而非依循傳統由政府倡議建造及營運的方式。此舉有助在用地的設計、建築及營運方面，引入外間機構的創意及專業知識，同時能從用家的需要出發，令他們受惠。這些外間機構可以是商業機構或非政府組織，亦不限牟利與否。

市場意向調查

10. 為確定市場對參與發展紅磡都市公園的意向，同時收集市場對整體發展模式及用地最佳潛在用途的意見，我們建議根據以下原則／考慮因素，進行市場意向調查：

-
- (a) 遵照大綱圖「休憩用地」的規劃及《海港規劃原則及指引》，要求項目必須營造富地方氣氛及優質的海濱予市民享用，同時滿足社會各界人士的需要，致力將市民帶到海濱；
 - (b) 有關用地前方現有的海濱長廊，須繼續全天候對市民開放，而餘下的部分亦須以開放形式管理，以期營造歡迎市民大眾的環境，吸引市民來到海濱；
 - (c) 加強有關用地由南至北及由東至西的通達性，令用地周邊的發展項目及設施互相融合，為整個紅磡海濱地區增添活力；
 - (d) 在項目發展過程中的主要階段，都應有公眾(包括地區持份者)的參與；
 - (e) 由於有關用地緊貼鄰近的住宅項目(特別是黃埔花園的百合苑)，對景觀的影響(包括用地設施高度)、噪音及其他滋擾均須減至最低，亦需要妥善處理交通的安排；
 - (f) 建議用途必須為大綱圖下准許用途(包括需要或無需城規會給予許可的用途)(見 **附件 B**所載之土地用途表)。儘管能產生收入的活動可為有關用地增添活力，同樣重要的是有關活動亦需符合當區居民及廣大市民的需要，且必須與周邊地區現存的活動互相配合而非與之重疊。舉例來說，該區已有充足零售餐飲設施，從多元海濱發展和照顧市民需要的角度而言，有關用地應主要用以發展零售餐飲以外的設施；
 - (g) 儘管《香港規劃標準與準則》訂明，作為一般準則，地區休憩用地的建築上蓋面積不得多於 10%，對於需要更高建築上蓋面積比率但可令海濱更多元化和切合社區需要的建議，我們樂意探討¹；

¹ 作為參考例子，西九文化區藝術公園內多個部分的食肆／商店及服務行業／娛樂場所等設施的建築上蓋面積比率為 16%至 19%不等。

-
- (h) 政府會保留有關用地的擁有權。換言之，政府不會出售該用地，而是會以合理的年期長期批租，致使項目財政上可行。政府有意在整個合約期內建立一個持續的監察制度，並加入某種形式的公眾參與，以確保用地得到最符合公眾利益的發展和管理；及
- (i) 項目須以自負盈虧方式持續經營，同時或須於落成及營運數年後與政府攤分收入。營運者須負責設計、建造、管理及保養有關用地設施。市場意向調查所收集的回應，可包括機構希望政府就落實相關項目所提供的支持或協助。

11. 是次市場意向調查旨在集思廣益，收集市場對發展紅磡都市公園的意見。它不具任何法律約束力。如日後確立應讓私營界別參與發展都市公園，是次調查不會自動成為批地程序的任何部分。

未來路向

12. 我們將參照委員的意見，敲定市場意向調查的文件，以期在今年年底前開展調查。

13. 考慮到部份委員於會前提出的意見，我們亦會積極探討露天公共運輸交匯處遷移後至都市公園正式發展和開放前，可如何妥善利用所騰出的用地。

徵詢意見

14. 請委員備悉上文第 10 至 11 段所載即將進行的市場意向調查，並歡迎就紅磡都市公園的潛在用途及活動，提出意見。

發展局
海港辦事處
2018 年 11 月

附件

- 附件 A 有關用地的位置圖及現況
附件 B 大綱圖下的准許用途
附件 C 有關用地的周邊環境



休憩用地

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
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野餐地點	其他構築物(入口除外)
運動場	碼頭
散步長廊	娛樂場所
公廁設施	康體文娛場所
休憩處	私人會所
動物園	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)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	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，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

