

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1401/06-07號文件  
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/PS/1/05

### 規劃地政及工程事務委員會

#### 檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃 小組委員會會議紀要

日期：2007年3月8日(星期四)  
時間：上午9時  
地點：立法會大樓會議室A

出席委員：劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP (主席)  
陳鑑林議員，SBS, JP  
黃容根議員，JP  
蔡素玉議員，JP  
石禮謙議員，JP  
李永達議員  
林偉強議員，SBS, JP  
梁家傑議員，SC  
郭家麒議員

列席議員：余若薇議員，SC, JP

缺席委員：何俊仁議員  
霍震霆議員，GBS, JP  
陳偉業議員  
張學明議員，SBS, JP

出席公職人員：房屋及規劃地政局  
首席助理秘書長(規劃及地政)2  
王月華女士  
  
規劃署  
總城市規劃師／特別職務(1)  
李志苗女士

運輸署  
高級工程師／房屋及策劃  
陳仲元先生

**列席秘書** : 總議會秘書(1)4  
薛鳳鳴女士

**列席職員** : 高級議會秘書(1)7  
王兆宜先生

議會事務助理(1)7  
蕭靜娟女士

---

經辦人／部門

**I 中區碼頭第4至6號毗鄰的綜合發展區及國際金融中心第二期以北的商業用地的規劃**  
(立法會CB(1)1083/06-07(01)號文件——政府當局提供的資料文件)

小組委員會進行商議工作(會議過程索引載於附件)。

2. 政府當局獲請提供下列資料——

- (a) 沿中區渡輪碼頭毗鄰海濱區已進行的優化工程一覽表；
- (b) 共建維港委員會曾就中區海旁(包括所涉及的兩個地點)的規劃進行討論的各次會議的紀要的相關摘錄；
- (c) 若不進行所涉及的兩個地點的已規劃發展項目，確定P2路的闊度可否縮窄；及
- (d) 就政府當局指稱需要在所涉及的兩個地點預留土地進行商業／酒店發展項目的支持數據。

**II 其他事項**

3. 議事完畢，會議於上午10時40分結束。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2007年4月18日

**規劃地政及工程事務委員會**

**檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃  
小組委員會會議過程**

日期 : 2007年3月8日(星期四)  
時間 : 上午9時  
地點 : 立法會大樓會議室A

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
000000 - 000142	主席	開會辭	
000143 - 000312	政府當局	政府當局作出簡介 (立法會CB(1)1083/06-07(01) 號文件)	
000313 - 001318	郭家麒議員 政府當局	<p>郭議員關注到，地點1及地點2日後的商業樓宇／酒店會遮擋海港景色，並在區內產生屏風效應；依他之見，政府當局應就是否適宜在該兩個地點興建該等建築物諮詢公眾；他認為就在中區碼頭毗鄰海濱區提供康樂設施供公眾享用方面，當局所做的甚少。</p> <p>政府當局的回應 ——</p> <p>(a) 所涉及的兩個地點及毗鄰地區是由中環填海計劃第一期工程填海所得，為中區分區計劃大綱核准圖所涵蓋。該圖則在1994年制訂，而最新的圖則已在2003年2月獲行政長官會同行政會議核准；</p> <p>(b) 應城市規劃委員會(下稱"城規會")的要求，規劃署會進行中環填海區城市設計研究(下稱"該項研究")，以優化中環填海計劃現有的城市設計大綱，同時為包括地點1和地點2在內的主要用地擬備規劃／設計綱領；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(c) 有需要預留土地在中區進行商業發展項目，以保持香港的亞洲金融中心地位，並維持長遠的經濟發展；</p> <p>(d) 中區商業樓宇的需求自2003年開始大幅增長，但其供應量在可見的將來卻相當有限，故有需要在中環填海區預留商業用地；</p> <p>(e) 由於地點1已劃作"綜合發展區"，故當局會就該區的發展擬備詳細的規劃指引，而日後的發展商必須提交總綱發展藍圖，供城規會核准；</p> <p>(f) 部分中區碼頭的上蓋已設有休憩用地，而區內的海濱長廊亦已建成，以便公眾享受海港景色；</p> <p>(g) 該項研究會參考共建維港委員會的海港規劃原則、城規會的維港理想宣言、城市設計指引，以及共建維港委員會就中區碼頭和毗鄰地區擬備的建議和設計大綱。</p> <p>郭議員要求當局提供沿中區碼頭毗鄰海濱區已進行的優化工程的詳細資料。</p>	<p>政府當局須提供資料</p>
001319 - 002057	蔡素玉議員 政府當局	<p>蔡議員認為政府當局應檢討所涉及的兩個地點的規劃，以保護海濱的環境和保留港島的輪廓線；她認為立法會議員、有關的區議會及大部分公眾人士不會接受地點1及地點2的現行規劃，而日後在該兩個地點興建的建築物的最高總樓面面積及高度限制亦必須降低。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的回應 ——</p> <p>(a) 地點1和地點2的規劃均按適當的法定程序進行，期間亦進行了公眾諮詢，對象包括中西區區議會；在展示有關的分區計劃大綱草圖及其後各項修訂，以及就草圖和修訂進行諮詢的過程中，均沒有接獲就該兩個地點提出的反對意見；</p> <p>(b) 建議在地點1和地點2進行的發展項目不會遮擋山脊線，當局會就該等發展項目進行全面的規劃和設計，確保其配合海濱的環境；</p> <p>(c) 城規會及共建維港委員會已分別在2006年7月14日及2006年7月26日，考慮該項研究的大綱，並對該大綱沒有異議；及</p> <p>(d) 在2006年10月向小組委員會提交的中環新海濱的設計構思及總綱發展藍圖，會在該項研究中再作修改。當局會在進行該項研究的過程中，全面收集公眾意見。</p>	
002058 - 002248	林偉強議員 政府當局	<p>林議員認為，若情況許可，應容許離島渡輪服務的營辦商在第4至6號碼頭上蓋進行商業發展項目，以紓緩渡輪票價的壓力；填海區上的發展項目應與周圍環境和諧協調，而且不應製造交通擠塞。</p> <p>政府當局在回應時表示，即使在碼頭毗鄰興建海濱長廊，有關地區的行人交通依然甚為疏落，而部分碼頭及毗鄰地區亦須翻新。該項研究會探討有何措施，為有關地區增添活力，以及增加其行人流量。</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
002249 - 002939	余若薇議員 政府當局	<p>余議員認為，即使填海區上的發展項目在多年前規劃，政府當局亦應檢討有關的發展計劃，以迎合公眾當前對保護海濱區的期望；在中區海濱區興建一幢28層高的辦公大樓及兩幢分別為15及17層高(包括一個3層高的平台)的酒店，並不符合終審法院就《保護海港條例》(第531章)所訂的"有凌駕性公眾需要測試"的準則。</p> <p>政府當局回應表示，中環填海計劃第一期工程在1998年進行規劃，不受終審法院的裁決影響；該項研究會評估已規劃的發展項目對空氣流通等方面的影響；此外，當局在修改發展項目的設計時，會重視公眾人士的意見。</p>	
002940 - 003614	石禮謙議員 政府當局	<p>石議員支持所涉及的兩個地點的現行規劃；他認為政府當局應更詳盡地向議員及公眾解釋在所涉及的兩個地點進行已規劃的發展項目的理由，以及該等發展項目會否產生屏風效應；若會，有何方法解決此問題；他又認為政府當局應向公眾解釋在該兩個地點進行現行規劃及純粹提供康樂設施各自所需的成本和帶來的好處。</p> <p>政府當局的回應 ——</p> <p>(a)由於近年土地供應有限，加上中區租金上升，故有必要在所涉及的兩個地點預留土地，以便提供土地進行商業／酒店發展項目，支持商業中心區及香港作為一個國際金融及商業中心的發展；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)建議在該兩個地點興建的建築物較周圍的高樓大廈矮得多，而且不會遮擋港島山脊線的景觀。位於地點1的中區碼頭附近的擬議發展項目屬低密度設計，最高地積比率為2.95。現在便斷定有關發展項目會產生屏風效應，未免言之尚早；及</p> <p>(c)當局會在該項研究完成後，就發展該兩個地點擬備更詳細的設計指引。</p>	
003615 - 004454	梁家傑議員 政府當局	<p>梁議員認為 ——</p> <p>(a)該兩個地點的發展項目在1994年規劃，自此以後，公眾的期望已有所改變；</p> <p>(b)現時普遍的看法是應盡量不在海濱興建任何建築物；</p> <p>(c)目前的情況突顯出政府當局有需要檢討本身的城市規劃程序；</p> <p>(d)海濱區地方有限，不應用來滿足對商業發展項目沒完沒了的需要；及</p> <p>(e)城市發展與保護海港沒有衝突，兩者反而可互相補足，令香港得益。</p> <p>梁議員詢問下列事宜 ——</p> <p>(a)當局有否及在何時就該兩個地點的發展計劃諮詢共建維港委員會、有否向共建維港委員會提交與政府當局現時的文件(立法會CB(1)1083/06-07(01)號文件)所載者相同的資料，以及諮詢結果為何；</p>	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b) 政府當局有否評估該兩個地點的已規劃發展項目所引致的交通量；及</p> <p>(c) 若不進行該兩個地點的已規劃發展項目，P2路的闊度可否縮窄。</p> <p>政府當局的回應 ——</p> <p>(a) 有關地區的規劃一直不時檢討。在2000及2002年對中區分區計劃大綱草圖作出的修訂，牽涉所涉及的兩個地點，而在就修訂圖則進行諮詢及展示修訂圖則期間，並無接獲公眾人士提出的反對意見；</p> <p>(b) 政府當局已數度向共建維港委員會簡介新中環填海區(包括地點1及地點2)的發展計劃。政府當局會向小組委員會提供相關的會議紀要，以供參閱；</p> <p>(c) 在2002及2005年進行的有關交通研究所得的結論是，海旁區的已規劃道路(包括P2路)應可應付在已規劃的發展項目全面實施後區內的交通需要；及</p> <p>(d) 關於若不在所涉及的兩個地點進行發展，P2路的闊度可否縮窄的問題，需要再作研究。</p>	<p>政府當局須提供資料</p>
004455 - 005307	李永達議員 政府當局	<p>李議員認為 ——</p> <p>(a) 公眾人士的共識是盡量不應容許在海濱興建建築物；若必須興建建築物，該等建築物應是低層建築物；</p>	



時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>(b)近年公眾人士對保護海濱的期望較前強烈得多，但該兩個地點的發展參數自1998年以來從未修改，以考慮公眾人士的最新期望；及</p> <p>(c)地點1的地積比率為2.95，未免太高。</p> <p>政府當局在回應時表示，中區是重要的商業中心，在區內預留土地作商業／酒店發展用途，符合香港的長遠利益。當局認為地點1的地積比率為2.95，實屬合理。</p>	
005308 - 005921	陳鑑林議員 政府當局	<p>陳議員認為 ——</p> <p>(a)該兩個地點的現行規劃已在保護海濱免受高樓大廈遮擋，以及需要提供土地在中區進行商業發展兩者之間取得平衡。地點1的地積比率為2.95，與周圍地區約為15至18的地積比率相比，實在甚低；及</p> <p>(b)應充分利用珍貴的海濱土地，以及依循就進行城市規劃所訂的程序行事。當局已就該兩個地點的現行規劃諮詢公眾，而在進行法定諮詢的過程中，當局並無接獲公眾人士提出的反對意見。</p>	
005922 - 010921	郭家麒議員 林偉強議員 政府當局	郭議員認為，政府當局應重視公眾人士就保護海港普遍表達的期望。他們所表達的期望符合香港作為一個國際金融中心的長遠利益。此外，當局應考慮在香港其他地區興建已規劃的商業樓宇。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>郭議員詢問下列事宜 ——</p> <p>(a) 政府當局是否打算以有需要紓緩渡輪票價壓力為理由，把地點1的商業樓宇的發展權批予某個發展商；及</p> <p>(b) 可從出售中環填海區土地地段得到的一般收入的估計數額。</p> <p>林議員澄清，早於90年代中期，離島區議會已向政府當局建議容許渡輪服務營辦商，在渡輪碼頭上蓋從事商業活動，以紓緩渡輪票價壓力，惟有關安排必須公平及公開。該項建議不應被視為誘使政府當局與渡輪服務營辦商之間作出任何利益輸送。</p> <p>政府當局的回應 ——</p> <p>(a) 當局仍在研究該兩個地點的詳細規劃及設計，目前不會出售該兩個地點；</p> <p>(b) 該兩個地點的發展權不會批予某指定發展商；</p> <p>(c) 中區海旁超過一半的填海範圍會劃作公眾休憩用地，作康樂用途，只有有限的範圍會指定用來進行商業發展，以支持商業中心區及香港作為亞洲金融中心的發展；及</p> <p>(d) 當局尚未計算該兩個地點的估計地價。</p>	
010922 - 011511	蔡素玉議員 政府當局	蔡議員認為，鑒於港島海濱區作康樂用途的地方有限，政府當局應檢討該兩個地點的規劃。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>蔡議員詢問下列事宜 ——</p> <p>(a) P2路與該兩個地點的已規劃發展項目所產生的交通的關係；及</p> <p>(b) 關於填海區的交通需要的資料是否由一名據稱擁有研究期間搜集到的資料的顧問提供，以及該名顧問有否就發放該等資料索取款項。</p> <p>政府當局的回應 ——</p> <p>(a) 雖然P2路是為了應付新填海區及鄰近地區的發展項目的交通需要，但興建該道路不涉及填闢更多土地；</p> <p>(b) 有關地區的交通規劃已顧及該兩個地點的發展項目；</p> <p>(c) 作為一項參考資料，該兩個地點的發展項目所產生的交通量，只佔鄰近的機場鐵路站、國際金融中心第一及二期，以及四季酒店發展項目所產生的整體交通量的20%左右；及</p> <p>(d) 可在全港進行交通研究的顧問公司為數不少，因此不存在壟斷研究或研究收集所得資料的問題。</p>	
011512 - 011800	李永達議員 政府當局	李議員認為，現今香港人反對使用海濱土地興建高樓大廈的情緒十分強烈。規劃署應主動進行全面的公眾諮詢，以及檢討該兩個地點的規劃。	

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
011801 - 012300	石禮謙議員 政府當局	<p>石議員認為 ——</p> <p>(a) 政府當局應借助模型，透過電視廣播讓委員及公眾更清楚了解有關情況，例如所涉及的兩個地點的新發展項目的高度與周圍地區的建築物高度的比較；</p> <p>(b) 政府當局應公開該兩個地點在用作不同用途時的估計地價；及</p> <p>(c) 當局不應單獨考慮該兩個地點的發展項目，應與中區海濱區的其他發展項目，例如計劃在地點4興建的橫向型樓宇一併考慮。</p> <p>政府當局在回應時表示，現時的文件是因應小組委員會要求取得地點1及地點2的規劃資料而擬備的。當局已在去年10月向小組委員會簡介中環新海濱的設計構思，並會在較後階段於進行該項研究的過程中進一步諮詢小組委員會。若情況適合，當局日後會借助模型等視像器材，介紹有關地區的規劃。</p>	
012301 - 013124	余若薇議員 政府當局	<p>余議員同意關於政府當局應公開所有與該兩個地點的規劃有關的資料，並應借助模型介紹有關規劃的意見。</p> <p>余議員詢問，政府當局會否檢討城規會批准的規劃申請所載地點1日後的建築物的高度限制，並要求取得有關若不進行該兩個地點的已規劃發展項目，P2路的闊度可否縮窄的書面資料，以及就政府當局指稱需要在該兩個地點預留土地進行商業／酒店發展項目的支持數據。</p>	政府當局須提供資料

時間標記	發言者	主題	需要採取的行動
		<p>政府當局的回應 ——</p> <p>(a) 該項研究會研究地點1的建築物高度，而附件所載就地點1提出並獲城規會批准的規劃申請，有效期已經屆滿；</p> <p>(b) 當局是根據屋宇署及差餉物業估價署提供的有關統計數字，評估中區商業樓宇的需求。中區商業樓宇的使用率在近年有顯著增長，而在可見的將來，中區甲級寫字樓的供應將會相當有限，因此估計在未來數年，中區商業樓宇的需求甚殷；及</p> <p>(c) 興建P2路是為了應付中環填海計劃第一、二及三期的發展項目所帶來的交通量，而地點1及地點2的發展項目所帶來的交通量，只佔填海區所帶來的整體交通量的一小部分。因此，即使不興建該兩個地點的商業樓宇，P2路的闊度亦未必可以縮窄。</p>	
013125 - 013311	郭家麒議員 主席 秘書	郭議員建議政府當局應在小組委員會的下次會議上，介紹中環海旁填海區的整體規劃，包括建議在地點4興建的橫向型樓宇；他又表示，政府當局應考慮議員在是次會議上提出的意見，審慎檢討現行規劃。	