

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)580/07-08號文件

檔號：CB1/PS/1/05

發展事務委員會

檢討中區海旁(包括添馬艦舊址) 規劃小組委員會提交的報告

目的

本報告旨在匯報檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會就與中區海旁規劃有關的事宜所進行的商議工作。

新中區海旁

2. 新中區海旁是指透過下列3期中環填海計劃的填海工程已經形成／正在形成的土地 ——

- (a) 中環填海工程第I期涉及由林士街一直伸延至卜公碼頭一段大約20公頃的海牀的填海工程。該填海工程旨在提供土地以供擴展中環商業中心區及興建機場鐵路中環站之用。有關的工程已於1993年9月展開，並於1998年6月竣工；
- (b) 中環填海工程第II期涉及在添馬艦基地範圍填出約5.3公頃的土地，以便在中區提供商業發展用地及公眾休憩用地。有關的工程已於1994年12月展開，並於1997年9月竣工；及
- (c) 中環填海工程第III期原涉及在中央海港填出約32公頃的土地供興建中環至灣仔繞道及其他基礎設施。鑒於公眾對中央海港的保護和保存所表達的關注，以及立法會所通過的一項議案，政府當局其後把填海工程的範圍由32公頃縮減至18公頃。

3. 雖然新填海區已有多項發展工程完成，但區內一大部分的土地仍未發展，尤其是中環填海工程第III期已經形成及現正形成的土地。有關的尚未發展地區或用地基本上與規劃署所委託的顧問現正進行的中環填海區城市設計研究的研究範圍相符(請參閱載於**附錄III**的圖則)。

要求檢討新中區海旁的規劃

4. 規劃地政及工程事務委員會(現已改名為"發展事務委員會")(下稱"事務委員會")一直以來均對中環新海濱的規劃加以監察。若所討論的事宜涉及填海工程,事務委員會亦曾與環境事務委員會舉行聯席會議,或邀請後者參與相關的討論。關於兩個事務委員會在1993年7月至2004年3月期間所進行的相關商議工作的詳盡背景資料,請參閱關於"中環及灣仔填海工程"的背景資料簡介(立法會CB(1)921/04-05(02)號文件)。

5. 繼2003年10月至12月期間就討論與中環填海工程第III期有關的填海事宜所舉行的一連串聯席會議,以及有關填海工程的司法覆核程序其後於2004年3月結束後,事務委員會的監察工作的焦點已轉移至中區各項填海工程項目的所形成的土地的土地用途及其他方面的城市規劃事宜。在2005年10月及11月的會議上,事務委員會曾與政府當局討論中環填海工程第III期下中環新海濱地區內已經規劃的土地用途及發展項目,以及建議重新展開的添馬艦發展工程。鑒於公眾對中環新海濱已規劃的日後發展項目(包括添馬艦發展工程)日益關注,事務委員會曾於2005年12月17日舉行一次特別會議,以聽取公眾意見。經研究團體代表的意見後,事務委員會於該次會議席上通過下述議案——

"鑑於中環海濱對本港未來的重要性,以及政府承諾使香港成為一個達世界級的城市和為市民建設一個朝氣蓬勃、可供大眾享用的優美中環海濱,本事務委員會敦促政府遵從城市規劃委員會(下稱"城規會")於2005年8月5日¹所作出的建議及履行本事務委員會於2005年10月25日²所通過的動議,重新檢討現時的添馬艦發展及中環海濱土地用途規劃,和在採取任何進一步的工程及規劃前向公眾諮詢;並在作檢討及公眾諮詢前,暫停有關添馬艦發展的招標程序;以及本事務委員會須成立小組委員會,檢討中環海濱的規劃(包括添馬艦發展)。"

小組委員會

6. 事務委員會按照其作出的上述決定,成立檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會。劉皇發議員獲選為小組委員會主席。小組委員會的職權範圍及成員名單分別載於**附錄I**及**附錄II**。小組委員會自於2006年1月成立以來,合共舉行了9次會議。

¹ 城規會於2005年8月5日會議上,討論有團體申請修改中環及灣仔大綱圖的要求時,作出了下列的建議:

城規會同意要求政府為此重要的海旁,特別是「橫向型樓宇」及與海旁有關的商業及休憩用途地帶,制訂或修改規劃/設計大綱,以確保將來的發展融入海旁的環境、方便市民到達海旁,以及令視野更廣闊。

² 規劃地政及工程事務委員會於2005年10月25日所通過的動議:

"本事務委員會要求政府大幅減低中環填海計劃第三期內的商業用地,不容許任何寫字樓、酒店等商業樓宇,把土地轉為休憩用地。所有填海土地均應以以民為本的原則歸公眾使用。"

小組委員會所作商議

添馬艦發展工程

7. 鑒於政府當局計劃就添馬艦發展工程(包括設計及在添馬艦舊址的用地上政府總部大樓、立法會綜合大樓、休憩用地，以及相關設施)，於2006年6月向財務委員會提交撥款申請，小組委員會在成立之初舉行的4個會議的焦點主要集中於添馬艦發展工程。小組委員會在2006年4月曾就其商議工作提交一份報告(立法會CB(1)1320/05-06(04)號文件)，匯報小組委員會就該項工程項目所作商議的結果，以便事務委員會在政府當局於2006年4月25日就該項工程項目的撥款建議向其諮詢時進行討論。財務委員會在2006年6月23日核准該項工程項目的撥款建議，按付款當日價格計算，估計所需費用為51億6,890萬元。政府於2006年9月就該項工程項目招標。在2007年3月，政府為由4個經預先審定資格的投標者就添馬艦發展工程所提交的設計建議展開為期兩個月的展覽，讓公眾人士參觀及提出意見。

8. 鑒於事態的種種新發展，小組委員會曾邀請政府當局出席於2007年5月7日舉行的會議，就與添馬艦發展工程有關的規劃事宜進行討論。政府當局雖然提供一份資料文件以回應委員就添馬艦發展工程與海濱長廊的協調情況所提出的關注，但卻以必須避免給予公眾任何印象，以為政府偏袒某一投標者或歪曲任何投標細節為由，拒絕派代表出席討論。

9. 在該次小組委員會會議上，委員對於沒有機會讓其更加瞭解各個設計建議及相關的規劃事宜表示失望。他們亦認為，作為添馬艦發展工程下新的立法會綜合大樓日後的使用者，立法會議員應有機會就新綜合大樓的設計建議尋求有關的資料，以及就相關的規劃事宜表達意見，例如就新綜合大樓建議的環保特色、新綜合大樓與鄰近發展項目／用地的接達情況，以及綜合大樓內可供公眾使用的設施的設計等。委員商定，小組委員會應要求立法會行政管理委員會舉行一次會議，以便為議員提供一個討論場合，就已公開讓公眾查閱的關於新立法會綜合大樓的資料，要求政府當局作出澄清。

10. 因應小組委員會提出的要求，立法會行政管理委員會的主席於2007年6月1日舉行一次諮詢會議，以討論與新立法會綜合大樓有關的事宜。該次會議公開讓所有議員參加，但政府當局再次拒絕派任何代表出席該次會議。議員於會議席上提出的問題其後已送交行政署長回應，而議員所表達的意見則送交添馬艦發展工程評審委員會研究。

11. 小組委員會察悉，政府當局在2007年7月17日向金門 — 協興聯營發出不具法律約束力的意向書，該公司在添馬艦發展工程標書評審程序的評分制度下得到最高的質素及價格總分。然而，在正式批出合約前，招標程序尚未完成，而評審委員會將會就是否正式批出合約作最終的決定。金門 — 協興聯營於2007年8月6日就其設計方案向城規會提交規劃申請。政府當局已經表示，待批出工程合約後，當局便可向立法會或相關的事務委員會提供詳盡的最新資料。政府當局亦會於批出合約後，在切實可行的情況下，盡快公布關於設計建議展覽期間公眾所提意見的顧問報告。

12. 小組委員會在檢討新中區海旁時，曾特別研究下列事宜 ——
- (a) 中環新海濱城市設計研究(下稱"該項研究")的目標及將會在該項研究下探討的事宜；
 - (b) 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；及
 - (c) P2路的設計及走線。

中環新海濱城市設計研究

13. 據政府當局表示，該項研究是因應城市規劃委員會於2005年8月5日要求當局優化現有的城市設計大綱，以及為中環填海區內的主要發展用地擬備規劃／設計綱領而進行的。有關的研究範圍(載於附錄III)涵蓋中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖的整個規劃區、中環填海計劃第一期毗鄰的海旁地區(中環碼頭一帶)，以及灣仔發展計劃第二期的部分地方。規劃署於2007年3月底展開該項研究，並於2007年5月3日展開該項研究的第一階段公眾參與活動。

14. 該項研究的主要工作包括下列4項 ——
- (a) 確立研究範圍及主要用地的城市設計目標及城市設計課題；
 - (b) 優化城市設計大綱；
 - (c) 優化主要用地的設計概念；及
 - (d) 擬備主要用地的設計綱領及擬定設計管制機制。

15. 該項研究包含的公眾參與計劃分不同階段進行，第一階段的重點為一些原則性的議題，包括研究範圍及主要用地的城市設計目標、城市設計課題及可持續設計評估大綱，而下階段的重點為優化整體城市設計大綱、設計概念、及主要用地的設計綱領的有關建議。

16. 據政府當局表示，該項研究須在現行分區計劃大綱圖³所訂的土地用途和規劃大綱下進行，除非有極為充分的理由，否則該項研究不應令有關分區計劃大綱圖所訂的最大總樓面面積和最高建築物高度有重大改變。部分委員詢問為何該項研究及相關的公眾參與須受制於該等預設的限制。政府當局解釋表示，中環填海區的土地用途地帶是以法定的分區計劃大綱圖為基礎，而該分區計劃大綱圖在獲批核之前已根據《城市規劃條例》進行所需的程序。由於最大總樓面面積和最高建築物高度是相關分區計劃大綱圖所訂明的法定限制，因此不可以

³ 相關的分區計劃大綱圖為分別於2002年及2003年根據《城市規劃條例》獲得核准的《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號S/H24/6》及《中區分區計劃大綱核准圖編號S/H4/12》。

在該項研究中藉行政方式加以修訂。儘管政府當局作出上述解釋，小組委員會於2006年10月6日通過一項議案，促請政府當局重新劃定土地用途、減低商業用地面積、增加綠化地帶及休憩用地，以及在研究大綱內刪去上文所述的限制。該項議案的措辭載於**附錄IV**。政府當局就該項議案所提供的書面回應已隨立法會CB(1)193/06-07(01)號文件送交委員參閱。

17. 郭家麒議員、石禮謙議員及梁家傑議員曾就海旁一帶的發展密度表示關注。他們認為，政府當局應與時並進，嘗試瞭解公眾的訴求，並以務實方式對該等訴求作出回應。若發展密度不能降低，進行該項研究並沒有意義。郭家麒議員批評政府當局未能對海旁一帶作出優化及減少在中環的商業發展。

18. 政府當局表明其立場，指出當局已就中環海濱的規劃進行廣泛諮詢，而在行政長官會同行政會議核准有關的分區計劃大綱圖之前，城規會已就公眾提出的反對及意見作出考慮。填海範圍已大為減少，而土地用途建議亦已作出大幅修訂。該等分區計劃大綱圖已獲得有關各方接納，而政府當局會繼續聽取公眾意見，並且能取得適當的平衡。該項研究會為各幅發展用地找尋合適的設計概念及建築形式，而市民將可在有關過程中充分作出參與。該項研究的目的是根據相關分區計劃大綱核准圖的規劃參數得出最理想的設計，而有關設計須在發展上可行及可切合公眾期望。顧問公司將會獨立地提供其意見，其研究結果及建議將會提交城規會考慮。

19. 應小組委員會提出的要求，政府當局已就該項研究範圍內的已規劃發展項目的總樓面面積提供最新的估計數字，以及該等數字與先前的數字的比較。有關資料已隨立法會CB(1)2192/06-07(01)號文件送交委員參閱。該份文件(不連附件)⁴複製於**附錄V**。

20. 小組委員會在2007年6月28日舉行一次會議，聽取關注團體就正在進行諮詢的事項以及與該項研究有關的其他事宜所表達的意見。下列為團體代表所表達的主要共同關注事項／意見 ——

- (a) 雖然市民強烈支持在原址重建舊天星碼頭的鐘樓以及在原址保留皇后碼頭，但使人質疑的是，政府當局的諮詢文件為何並未包括該項建議。
- (b) 中區海旁日後的發展項目的發展密度應予降低，大面積的用地應分拆為面積較小的用地，以便容納更多不同種類的發展項目，並確保該處不會出現向高空發展及大型的建築物。為達至該等目標，相關的分區計劃大綱圖或須作出修訂，以便納入有關的發展限制。

⁴ 該份文件的附件I為該項研究的顧問合約，而附件II則為載於本報告附錄III的圖則。

- (c) 應就中區的交通系統進行全面的檢討，而以車輛為本的城市設計只會導致車輛交通進一步增加。
- (d) 海濱走廊不應分段，以及應設置接達致海旁的良好行人設施。
- (e) 中區海旁的規劃應尊重文物、保持景觀通透，以及保存扯旗山的山脊線。

21. 因應團體代表所表達的意見，政府當局曾作出下列回應 ——

- (a) 團體代表與政府當局均以締造優質海濱為共同目標，而政府當局會採用以人為本的方案，並廣泛諮詢公眾意見，以期達致該目標；
- (b) 擬予發展的各幢建築物的覆蓋範圍未必會完全佔用有關的土地；團體代表的圖則顯示有關土地被完全覆蓋，可能會令人有所誤解；
- (c) 皇后像廣場以北的綜合發展區內佔地5.23公頃的發展項目可採用數幢較細小建築物的形式，而該項研究的其中一個目的是就該發展項目找出合適的形式及設計；
- (d) 主要關乎城市設計事宜的建議可以無須修訂分區計劃大綱圖而予以採納；
- (e) 所有擬議發展項目的許可總樓面面積上限只約為500 000平方米，而並非所有發展項目均屬於商業發展；及
- (f) 政府當局對重建舊天星碼頭鐘樓及重組皇后碼頭的地點並無任何既定立場。

22. 經研究團體代表的意見及政府當局的回應後，小組委員會認為，現行的規劃模式和程序由於其固有的限制，無法落實把中環海濱建造為朝氣蓬勃、富吸引力、交通暢達和象徵香港的世界級海濱這個願景。為使最終建成的中環新海濱能夠讓香港市民引以為榮，小組委員會認為，中環新海濱的規劃模式必須加以改革。與其把焦點集中於優化現時的規劃及擬備零碎的設計綱領，政府應該為整個中環海濱區制訂設計總綱。小組委員會決定向政府提出建議，為取得最高質素的設計總綱，當局應舉行一項國際比賽，徵求設計建議，然後以勝出的建議方案作基礎，為海濱地區制訂詳盡的總綱計劃。小組委員會主席已於2007年7月12日致函行政長官，向其轉達此建議。

23. 據行政長官私人秘書的覆函表示，該項研究會仔細探討曾經向小組委員會表達意見的團體所提出的關注。當研究擬備設計方案後，政府當局會進一步諮詢公眾的意見。政府當局相信，現時的規劃大綱有很大的空間，為建築形式的設計、發展布局，以及發展公共休憩用地提供彈性。至於舉行國際比賽的建議，政府當局的立場認為，

國際比賽是提供優質海濱設計的方法之一。政府當局相信，通過公開、透明及有廣泛公眾參與的規劃過程，會為中環新海濱建立既切合公眾期望且具創新意念的城市設計大綱。但政府當局並不排除將來採用具創意的方法(例如比賽)，以推行部分規劃建議。

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

24. 小組委員會曾於2007年3月8日的會議上討論上述兩幅用地的規劃事宜。該兩幅用地及毗鄰土地是由中環填海計劃第一期工程填海所得，並為中區分區計劃大綱圖所涵蓋。據政府當局表示，該分區計劃大綱圖上的土地用途地帶建議，主要是按政府當局於1994年完成的"中環灣仔填海發展計劃——制定市區設計規範研究"所提出的建議而制訂。綜合發展區的規劃意向是在碼頭及毗鄰土地進行綜合發展，為公眾締造優美的海濱環境。根據該分區計劃大綱圖的註釋，該幅用地的零售商店、辦公室和酒店發展的最大總樓面面積為55 740平方米，相等於大約2.95倍的地積比率。擬進行發展者必須向城規會提交總綱發展藍圖，得到城規會核准才可發展。商業用地的面積約有0.41公頃。該幅用地預算用於發展商業樓宇，主要是為商界及金融行業提供用地。該地點經常准許的用途，包括辦公室、酒店、零售商店、服務行業等。

25. 根據規劃署在2006年5月底公布的設計構思，綜合發展區的最大商業總樓面面積為55 740平方米，而示意計劃是在三層平台上興建12和14層高的酒店／商業發展，並設有地面和高架行人通道，以及翻新碼頭外貌。商業用地所構思的寫字樓示意計劃會有28層(包括於地面重置的公共交通交匯處)。

26. 部分委員(包括郭家麒議員、蔡素玉議員、梁家傑議員、李永達議員及石禮謙議員)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。他們指出，公眾人士的共識是盡量避免在海濱興建建築物，若必須興建建築物，該等建築物應是低層建築物。石禮謙議員認為，在海旁加入大量商業發展項目會導致區內交通擠塞情況惡化，有違打造世界級海濱的目標。海旁一帶應供公眾享用並設計作遊憩用地，但現時的規劃並不能達至此目標。

27. 涂謹申議員認為，現時的規劃並非不可接受，而國際金融中心第二期附近的擬議商業發展項目並不會對現有的發展構成太大影響，因為前者的高度會低很多。陳鑑林議員認為，該兩幅用地現時的規劃已經在保護海旁以及必須在中區提供商業發展用地這兩者之間，取得平衡。

28. 政府當局已因應委員提出的要求，於會議後就下列事宜提供補充資料，而有關資料已隨立法會CB(1)1287/06-07(01)號文件送交委員參閱——

- (a) 沿中區渡輪碼頭毗鄰海濱區已進行的優化工程；
- (b) 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；
- (c) 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；及
- (d) 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。

P2路的設計及走線

29. 在2007年5月7日的會議上，小組委員會曾與團體代表及政府當局討論P2路的設計及走線。據政府當局所述，位於中環填海區第三期內的P2路是現有民祥街的延長部分。該道路的主要功能有以下兩項——

- (a) 在短期而言，P2路會為中環填海區現有的發展項目提供一條替代路線，紓緩干諾道中和康樂廣場路口的擠塞情況；及
- (b) 在中、長期而言，當中環灣仔繞道建成後，P2路將負起分配往返由中環灣仔繞道和林士街天橋組成的策略性東西向交通走廊至鄰近地區(包括中環、中環填海區、金鐘、中半山、灣仔和灣仔北)的交通的責任。

30. 關於P2路的設計，該道路基本上是一條雙程雙線分隔道路，路口由交通燈控制。在交通燈控制的路口前設有轉彎專線，避免出現車輛需在路口前排隊輪候的問題。在某些路口亦會增設一條行車線，以供來自兩個不同方向的車輛安全而暢順地切線及匯合。P2路在路口附近設有地面行人過路處，提供無阻隔的通道讓行人往返腹地和未來的海旁。優先過路權將給予橫過P2路的行人。

31. 團體代表主要關注到P2路的規模及P2路對海濱長廊的環境造成的不利影響，例如噪音及空氣污染問題。部分團體代表指出，即使計及指定用作綠化的地方，預留用來興建P2路的土地亦實在太多。有團體代表認為，與其把P2路設計成一條40米闊的道路，在路中心植樹，不如縮窄該道路的闊度，並在兩旁植樹。P2路的設計及走線不應鼓勵大量直通交通，而且應讓公眾容易前往海旁。該道路的現有走線應作修改，以回應社會就原址保留皇后碼頭提出的訴求。委員普遍認同團體代表的關注事項。委員在該次會議上通過一項議案，促請政府當局採取多項行動，其中包括重新檢討P2路的設計及其規模。該項議案的措辭載於**附錄VI**。

32. 政府當局已在立法會CB(1)1962/06-07(01)號文件中，就上述議案作書面回應，並在CB(1)1976/06-07(01)號文件的摘要表中，回應團體代表在會議上所表達的意見。扼要而言，政府當局堅持認為，就

其功能而言，P2路現時的设计是合適的。然而，若中環新海濱成市設計研究經審議後就重組皇后碼頭所建議的最終地點，對已獲授權進行的道路計劃有影響，當局會對P2路的设计作出適當的修訂。

事務委員會就結束小組委員會的工作所作決定

33. 在2007年10月23日的會議席上，事務委員會決定小組委員會並無需要繼續其工作，而事務委員會將會在適當時跟進與中區海旁規劃有關的待議事項。

徵詢意見

34. 謹請委員察悉小組委員會就中區海旁的規劃所進行的商議工作。

立法會秘書處
議會事務部1
2008年1月11日

檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)
規劃小組委員會

職權範圍

檢討中環海濱的規劃(包括添馬艦舊址)。

檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)
規劃小組委員會

2005-2006年度的委員名單

主席 劉皇發議員, 大紫荊勳賢, GBS, JP

委員 何俊仁議員
何鍾泰議員, S.B.St.J., JP
(至2006年2月12日為止)
黃容根議員, JP
蔡素玉議員, JP
霍震霆議員, GBS, JP
石禮謙議員, JP
陳偉業議員
李永達議員
李國英議員, MH, JP
林偉強議員, SBS, JP
梁家傑議員, SC
郭家麒議員
劉秀成議員, SBS, JP
(至2006年2月16日為止)

秘書 薛鳳鳴女士

法律顧問 黃思敏女士

檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)
規劃小組委員會

2006-2007年度的委員名單

主席 劉皇發議員，大紫荊勳賢，GBS, JP

委員 何俊仁議員
陳鑑林議員，SBS, JP
黃容根議員，SBS, JP
蔡素玉議員，JP
霍震霆議員，GBS, JP
石禮謙議員，SBS, JP
陳偉業議員
李永達議員
林偉強議員，SBS, JP
梁家傑議員，SC
郭家麒議員
張學明議員，SBS, JP

秘書 薛鳳鳴女士

法律顧問 黎順和小姐

檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)
規劃小組委員會

在2006年10月6日會議上通過的議案

"本小組委員會要求政府當局在進行中環新填海區城市設計研究時，須：

- (一) 重新劃定土地用途，減低商業用地，增加綠化地帶及休憩用地；
- (二) 在研究大綱內刪去“這項研究不應令有關分區計劃大綱圖所訂的最大總樓面面積和最高建築物高度有重大改變”的限制；
- (三) 向公眾交代設計及建造新政府總部大樓的招標文件及要求；以及
- (四) 立即向公眾諮詢有關新政府總部大樓的設計，特別是市民可享用的設施，並在招標文件中把市民的要求放在必不可少的條件內，當中包括設於總部大樓的觀景台、天台花園及其他公眾可享用的設施。"

動議人： 郭家麒議員

立法會
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

2007年6月28日會議的跟進事項

跟進事項

委員要求政府當局提交下列資料：

- (a) 「中環新海濱城市設計研究」的顧問大綱及合約副本；及
- (b) 研究範圍內已規劃的用地的最新總樓面面積的數字及與過往的數字作出比較。

當局的回應

- (a) 「中環填海區城市設計研究」（亦名「中環新海濱城市設計研究」）的顧問合約（包括顧問大綱）副本，可參見附件 I（只供英文本）。
- (b) 研究範圍內已規劃用地最新預計總樓面面積的數字及與過往數字作出的比較，可參見下表。一幅顯示城市設計研究的研究範圍內主要用地（以數字標示）的圖則，載於附件 II。

用地編號*	擬議土地用途	過往預計的總樓面面積 ^② (平方米)	最新預計的總樓面面積 (平方米)	備註
1 及 2	毗連中環4至6號碼頭的「綜合發展區(2)」用地及國金二期以北的「商業」用地	92,465	92,465	根據中區分區計劃大綱核准圖的《註釋》，「綜合發展區(2)」用地的最大總樓面面積為55,740平方米，而「商業」用地並無最大總樓面面積的限制。先前的交通研究假設這兩幅地點的總樓面面積為92,465平方米。
3	皇后像廣場以北的「綜合發展區」用地	190,875	190,000	中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖的《註釋》沒有就該用地訂定總樓面面積的限制，說明書估計該用地的最大商業/零售

用地編號*	擬議土地用途	過往預計的總樓面面積 [@] (平方米)	最新預計的總樓面面積(平方米)	備註
				用途總樓面面積為190,000平方米。
4	大會堂以北的「其他指定用途(與海旁有關的商業及休憩用途)」用地	40,879	14,580	最新預計的總樓面面積是按前房屋及規劃地政局和規劃署於2006年5月公布「中環新海濱設計構思」的預計數字而設定的，而城市規劃委員會(城規會)已於2006年7月同意該設計構思作為「中環新海濱城市設計研究」的起步點，為中環海濱擬備優化的城市設計大綱及為主要用地擬備設計綱領。
5	添馬艦發展用地(包括政府總部大樓、立法會綜合大樓及休憩用地)	342,975	125,987	於2006年6月獲立法會財務委員會批准撥款的添馬艦發展工程，總樓面面積約125,987平方米。
6	「政府、機構或社區(2)」用地	146,087	58,000	中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖沒有訂定總樓面面積的限制，估計約58,000平方米(按地積比率5倍計算)，擬作文娛及康樂設施。
7a及7b	中信大廈以北及分域碼頭街以北的兩幅「其他指定用途(與海旁有關的商業及休憩用途)」用地	7a: 14,387 7b: 10,028	-	按灣仔發展計劃第二期檢討的最新土地用途建議，該兩幅用地會改作「休憩用地」。
8	中信大廈以東的「政府、機構或社區(3)」用地(部分)	19,320	6,440	中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖沒有訂定總樓面面積的限制，估計約6,440平方米(按地積比率5倍計算)。

用地編號*	擬議土地用途	過往預計的總樓面面積 [®] (平方米)	最新預計的總樓面面積 (平方米)	備註
9	毗連中環 7 及 8 號碼頭的「其他指定用途(碼頭及有關設施)」用地	2,245 [^]	2,521	按城規會於 2006 年批准的規劃申請編號 A/H24/9 的最新總樓面面積。
	總數	859,261	489,993	

註：

* 見附件 II 的圖例。

® 過往預計的總樓面面積節錄自運輸署於 2005 年 9 月發表的「共建維港委員會灣仔發展第二期檢討小組委員會可持續運輸規劃及中環灣仔繞道的專家小組論壇 - 給專家小組的提案」。

[^] 城規會於 2002 年批准的規劃申請編號 A/H24/7 的擬議總樓面面積。

檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)
規劃小組委員會

在2007年5月7日會議上
就議題"P2路的設計及走線"通過的議案

"由於中環及灣仔規劃重新檢討及諮詢尚未完成，該區的交通流量仍未確定，政府應停止現時P2路建設，重新檢討P2路的設計及其規模，並應以保育海港、減少中環新填海區之發展密度及活化海濱之原則下，另行設計P2路。"

動議人：郭家麒議員