

2009年1月8日
討論文件

立法會發展事務委員會
海濱規劃事宜小組委員會

現行的海濱土地用途及
已規劃的優化措施的整體情況

目的

本文件旨在向各委員簡介現行的海濱土地用途及已規劃的優化措施的整體情況，包括 —

- (a) 海濱的現行土地用途；
- (b) 海濱的可達性；
- (c) 制訂及推行優化海濱措施的策略；
- (d) 已規劃的優化海濱措施；及
- (e) 不易落實優化工程的地區。

背景

2. 維多利亞港¹是港人共享的重要天然資產。我們致力保護及保存維港，優化維港供市民享用。一如行政長官在二零零八至零九年《施政報告》所承諾，我們會加強落實優化海濱計劃的工作，改善海濱的暢達程度，以及落實維港沿岸的海濱長廊工程。

海濱的現行土地用途

3. 海濱的現行土地用途反映多年來的發展模式，即圍繞中環、灣仔及尖沙咀的內港核心地區主要作營商／商業活動用途。除了優質的辦公大樓外，政府機構和主要的文化設施均坐落在海旁這些黃金地段。近年，次核心區辦公室樞紐逐漸在鰂魚涌一帶形成，該處多個用地經重新發展，興建為新辦公大樓，以享交通改善之利。

¹ 香港法例第1章附表3訂明維多利亞港的界線：「東面界線—由小酒灣尖最西端起，畫一直線至阿公岩尖(有時稱為公岩)最西端為止；西面界線—由香港島最西之點起，畫一直線至青洲最西之點，然後由該點畫一直線至青衣島最東南之點，再沿青衣島東海岸線及北海岸線畫至青衣島最西端，續由該處以直線向正北畫至大陸。」

4. 由核心商業區向外擴展，現時在上環、西營盤、北角、紅磡和西九龍都出現商住混合區。海港兩岸核心地區商業用途經商住混合區過渡為遠離核心地帶的住宅、工業及其他與港口有關用途。
5. 住宅區主要坐落港島北沿岸餘下的海濱地區(包括石塘咀、堅尼地城、西灣河、筲箕灣)，以及荃灣及青衣的海邊地區。
6. 縱然工業發展項目可見於土瓜灣、九龍灣、觀塘、油塘、葵涌及青衣等海濱地區，現時這些項目中有若干已規劃長遠改作商業用途(位於土瓜灣、九龍灣、觀塘)和商住用途(位於油塘)。
7. 與港口有關用途的設施主要位處維港西面，並集中在藍巴勒海峽兩岸的葵涌、青衣及昂船洲。若干公眾貨物裝卸區亦位於西區、油麻地、觀塘和茶果嶺海旁用地。
8. 為作出更清晰的介紹及方便參閱，規劃署已擬備 7 份顯示現行海濱地區土地用途的圖則，見**附件 A 至 G**。

海濱的可達性

9. 我們力求在海港沿岸提供更多休憩用地和海濱長廊，以改善海濱景觀，及海濱的可達性。我們的最終目標，是沿維港兩岸興建連綿不斷的海濱長廊，供市民享用。
10. 從**附件 H** 的總圖可見，維港兩岸很大部分地方已經規劃或現正規劃為休憩用地或海濱長廊。在港島方面，現有主要的休憩用地包括沿中環碼頭及環繞香港會議展覽中心的海濱長廊、灣仔海濱長廊、維多利亞公園、鯉魚涌公園和愛秩序灣海濱花園。九龍方面，現有主要的休憩用地包括青衣海濱公園、荃灣公園及毗連的海濱長廊、荃灣海濱公園、西九龍海濱長廊、尖沙咀海濱長廊(包括星光大道)、大環山公園及毗連的海濱長廊和海心公園。
11. 在落實中環填海計劃第三期、灣仔發展計劃第二期和啓德發展計劃後，海濱的可達性將大大提升。中環新海濱城市設計研究建議提供約 11 公頃的海旁公眾休憩用地，而根據灣仔發展計劃第二期，約 13.5 公頃的區域／地區休憩用地亦將會落實。至於啓德發展計劃會提供共約 98 公頃的休憩用地，其中建議的啓德跑道公園計劃於 2012 年落成。
12. 至於其他海濱地區，市民可否直達海濱則視乎個別地點的情況，私人土地及各地點的特定環境很大程度上限制了海濱的可達性。

制訂及推行優化海濱措施的策略

13. 按行政長官在二零零八至零九年《施政報告》所述的策略，我們會分長、中、短期全力推行優化海濱的工作，並會諮詢相關人士。在選定和推行這些工作時，我們會考慮多個組織，包括區議會、海港商界論壇，以及共建維港委員會²的成員所探索過不同性質的建議。短期工作包括物色及推行即時優化海濱項目，中期工作包括制訂可持續管理海濱用地的可行模式，而長期工作則包括對海濱用地進行規劃研究，以及研究是否可賦予閒置的舊碼頭具效益的用途。我們會視乎情況，可能會在某些以短期租約或臨時政府撥地方式批出的政府土地的租約期屆滿後，釋出這些土地開展優化海濱項目。為推行這些策略而已規劃的措施現載於後。

14. 當局會就優化海濱政策及個別項目展開公眾參與，包括定期和持續向所有持份者，例如非政府機構、商業團體及區議會進行諮詢。由於市民十分關注海港的保護和使用，公眾參與成為海港規劃與發展各階段一個極為重要的工作範疇，基本上已列為一個獨立的項目。我們會參考共建維港委員會所督導的公眾參與計劃的成功經驗，包括就啓德規劃檢討；優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的研究；以及紅磡地區研究所進行的公眾參與，以便為日後的海濱發展項目制訂適當的安排。我們亦已鼓勵政府各局和部門、私人發展商在海濱發展項目策劃初期即邀請共建維港委員會、有關區議會及公眾參與有關工作。

已規劃的優化海濱措施

15. 我們已著手制訂各項長、中、短期的計劃，以發展、美化及活化海濱用地。就長遠規劃方面，於2008年年初完成的紅磡地區研究為優化紅磡海旁提供設計框架。我們已廣泛蒐集及正整理公眾對中環新海濱城市設計研究建議的意見。至於港島東海旁研究將於短期內展開，以研究在區內採取優化海濱措施是否可行。

16. 我們亦會研究是否可賦予閒置的舊碼頭具效益的用途，期望活用這些碼頭能使海旁更朝氣蓬勃。為使海濱更方便暢達，我們會探討是否可把與朝氣蓬勃的海旁不相配的公眾設施搬遷或後移。上述種種長期工作均有助按《施政報告》所述，落實美化及活化海濱區的願景。

17. 同時，我們正積極落實短期和中期優化海濱計劃。在港島西方面，中山紀念公園第二期和位於大笪地的海濱公園均屬於上環海濱地區已規劃的海濱長廊／休憩用地的一部分，該兩項工程現正進行，並預期分別於2011

² 共建維港委員會的成立，是就維多利亞港現有和新海旁的規劃、土地用途和發展，向香港特別行政區政府提供意見。委員會由官方和非官方成員組成，後者包括專業學會和關注團體的代表，以及個別成員。

年及 2009 年完成 (附件 A)。在港島東方面，前北角邨用地東面地段沿岸的臨時海濱長廊將於 2009 年落成，在用地西面地段沿岸興建臨時海濱長廊亦將於今年申請撥款。鰂魚涌公園第二期(第 2 及第 3 階段)的發展項目計劃於 2011 年完成。我們亦正尋求在現有臨時用途設施搬遷／停用後，擴大愛秩序灣海濱花園 (附件 C)。

18. 九龍方面，發展局已牽頭聯絡各局和部門，以釋出觀塘公眾貨物裝卸區一段 200 米長的用地，興建臨時海濱長廊，而長遠來說，以便按分區計劃大綱圖所規劃，興建一條連貫的海濱長廊 (附件 D)。此外，在青衣担杆山路興建海旁休憩用地的工程亦計劃於 2009 年完成 (附件 G)。

19. 另一項短期措施是改善前往海旁的方向指示，以配合香港旅遊發展局的「地區旅客指示標誌計劃」，為遊人提供前往海旁的清晰指示。發展局會吸收「地區旅客指示標誌計劃」的經驗，並與有關方面，包括旅遊事務署、規劃署、運輸署、路政署、建築署及有關區議會共同展開工作，落實建議。

20. 中期工作方面，我們會研究以「公營部門與私營機構合作」模式興建連接紅磡碼頭附近綜合發展區的海濱長廊是否可行，為使紅磡海旁與尖沙咀現有海濱長廊相連邁出重要一步(附件 E)。

21. 我們現正依據「海港規劃原則」及「海港規劃指引」³，制訂可持續管理海濱用地的可行和有效模式。為進行有關工作，在共建維港委員會之下成立了管理模式專責小組。專責小組已研究本地與海外的管理模式，並將制訂適合香港海濱的一個或多個可行模式，提交共建維港委員會審議。有關建議在獲得共建維港委員會通過後，將提交政府考慮。

不易落實優化工程的地區

22. 雖然我們現正全力進行各項優化海濱項目，但亦得承認，現有的限制局限了優化海濱的機會。

23. 正如上文第 7 段所述，維港西面很大部分地方已闢作與港口有關用途。設有公眾貨物裝卸區亦限制了優化海濱的工作。為釋出這些海旁用地供市民享用，我們有需要重新安置有關營運者到另一處適當的地方繼續營運。此外，很多公用設施例如抽水站和污水處理廠均坐落海旁。長遠來說，除非該等設施必須設於海旁位置，我們將尋求把它們搬遷到別處，但這可能需時

³ 作為海港計劃檢討的一部分，共建維港委員會通過訂立「海港規劃原則」，目的是為所有個別人士和機構就維港及其海濱用地的規劃、保存、發展和管理提供概念上的概括指引。為使有關的持份者和市民更明白原則的用意和要求，共建維港委員會通過訂立「海港規劃指引」。委員會在考慮維港及附近的發展建議及提供意見時會參考上述指引。我們亦鼓勵個別項目倡議人盡可能遵從指引的要求。

多年，才能夠把這些用地騰出進行優化海濱工程。

24. 海旁用地很大部分屬私人擁有。為探討是否可沿私人擁有土地改善海濱的可達性，各局和部門需互相合作，並需讓私人持份者參與有關討論。

25. 在海旁的現有道路或公路，例如東區走廊和觀塘繞道，既影響海濱的可達性，也影響海濱用地的景觀。我們需在考慮技術可行性和安全事宜後，制訂出嶄新的解決方法。

徵求意見

26. 請委員就本文件內容發表意見。

附件

附件 A 港島西

附件 B 中環及灣仔

附件 C 港島東

附件 D 九龍東

附件 E 尖沙咀及紅磡

附件 F 西九龍

附件 G 荃灣及青衣

附件 H 總圖

發展局(規劃地政科)

規劃署

地政總署

2009年1月



維多利亞港 Victoria Harbour

淨化海港計劃(2014年)及
水務署設施(2012年)竣工後的景觀美化區
Landscape area after completion of
HATS (2014) and WSD (2012) facilities

行人連接道
將於2009年竣工
Pedestrian link
to be completed in 2009

中山紀念公園將於2011年竣工
Sun Yat Sen Memorial Park
to be completed in 2011

海旁公園及抽水站
將於2009年竣工
Waterfront park and pumping station
to be completed in 2009

西區副食品批發市場
Western Wholesale
Food Market

西營盤
SAI YING PUN

WSD
(水務署水浸防治設施)
(WSD's water setting facility)

西區公眾貨物裝卸區
Western District
PCWA

招商局碼頭
China Merchants Wharf

前屠房及垃圾焚化爐
Ex-slaughter and
Incinerator

LITTLE GREEN ISLAND

小青洲

硫磺海峽
SULPHUR CHANNEL

SHEK LIANG

KEW TOWN

MID-LEVELS

維多利亞花園
Victoria Garden

圖例 LEGEND

現時的土地用途 Existing Land Use

- 商業 / 商業和辦公室
Commercial / Business & Office
- 住宅
Residential
- 工業 / 貯物 / 公用事業設施
Industrial / Storage / Public Utility
- 政府、機構或社區設施
Government, Institution or Community Facility
- 現有的休憩用地 / 海濱長廊
Existing Open Space / Promenade
- 沿海旁與港口相關的設施
Port-related Facilities along Harbour-front
- 其他
Others
- 空置 / 待建中 / 臨時用途等
Vacant / Under Construction / Temporary Use, etc.
- 海旁的主要道路
Major Road along Harbour-front
- 避風塘
Typhoon Shelter
- 海港界線
Harbour Limit

港島西 Hong Kong Island West

SCALE 比例尺
1:50,000

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

M/SR/08/147_2_ce

日期 DATE : 31/12/2008

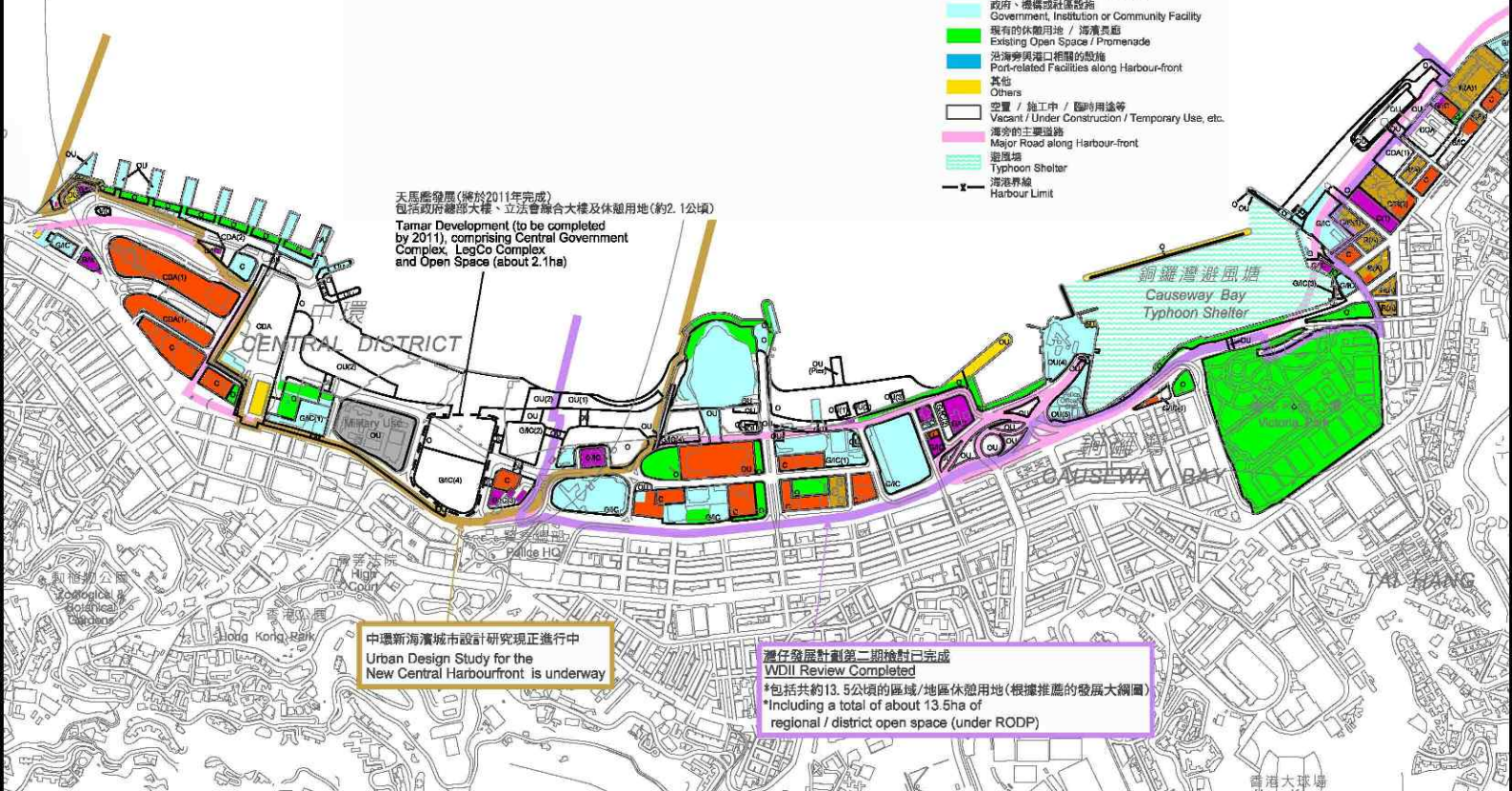
附件
Annex A

維多利亞港 Victoria Harbour

圖例 LEGEND

現時的土地用途 Existing Land Use

- 商業 / 商貿有辦公室
Commercial / Business & Office
- 住宅
Residential
- 工業 / 貯物 / 公用專業設施
Industrial / Storage / Public Utility
- 政府、機構或社區設施
Government, Institution or Community Facility
- 現有的休憩用地 / 海濱公園
Existing Open Space / Promenade
- 沿海岸與港口相關的設施
Port-related Facilities along Harbour-front
- 其他
Others
- 空置 / 施工中 / 臨時用途等
Vacant / Under Construction / Temporary Use, etc.
- 海旁的主要道路
Major Road along Harbour-front
- 避風塘
Typhoon Shelter
- 海港界線
Harbour Limit



天馬廬發展(將於2011年完成)
包括政府總部大樓、立法會綜合大樓及休憩用地(約2.1公頃)

Tamar Development (to be completed by 2011), comprising Central Government Complex, LegCo Complex and Open Space (about 2.1ha)

中環新海濱城市設計研究現正進行中
Urban Design Study for the New Central Harbourfront is underway

灣仔發展計劃第二期檢討已完成
WDII Review Completed
*包括共約13.5公頃的區域/地區休憩用地(根據推薦的發展大綱圖)
*Including a total of about 13.5ha of regional / district open space (under RODP)

中環及灣仔 Central and Wan Chai



規劃署
PLANNING DEPARTMENT
M/SR/08/147_3_ce
日期 DATE : 31/12/2008

附件
Annex B



維多利亞港 Victoria Harbour

臨時海濱走廊
(將於2009年中撥款)
Temporary waterfront promenade
(funding to be sought in 2009)

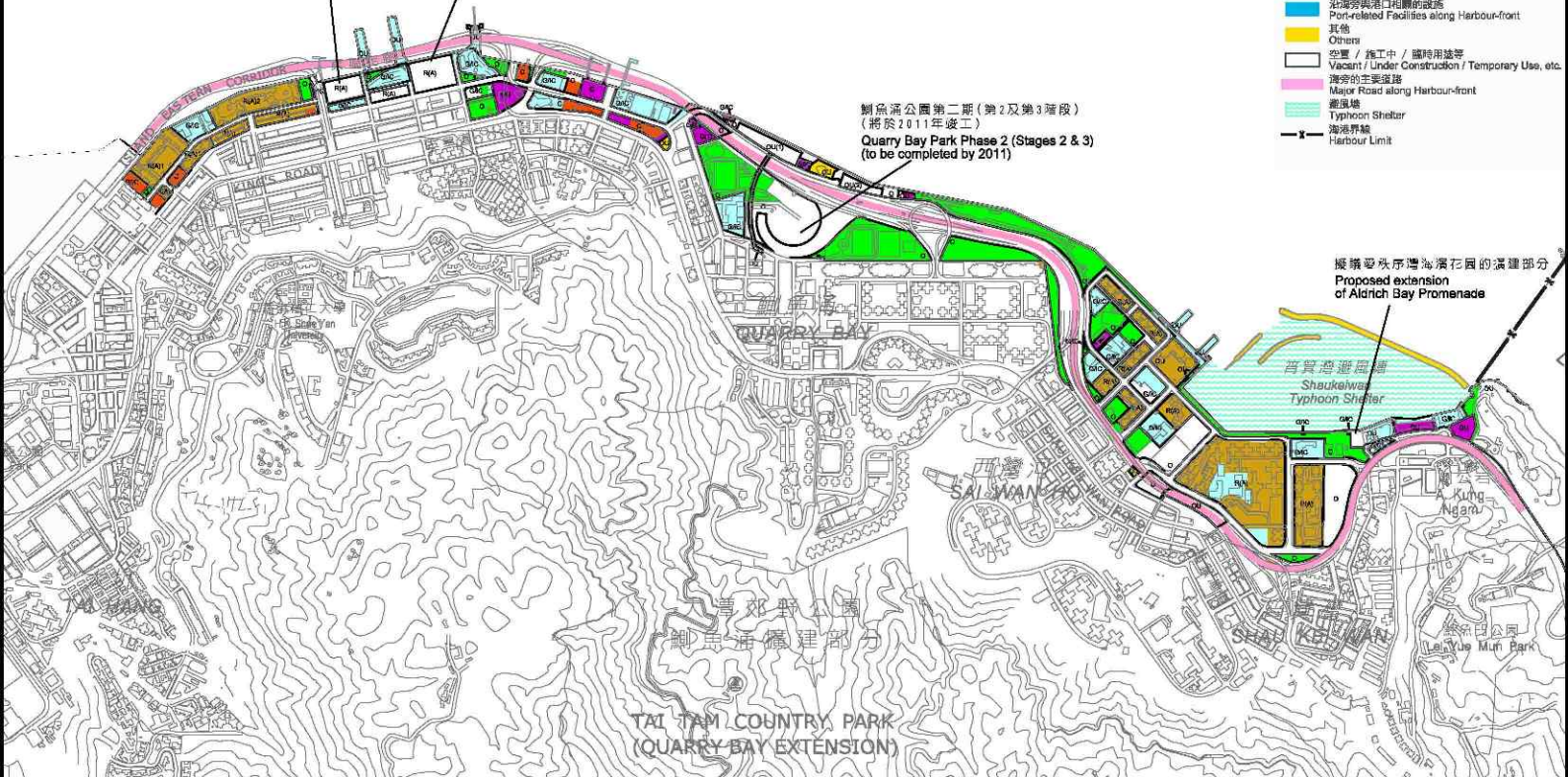
臨時海濱長廊(將於2009年竣工)
Temporary waterfront promenade
(to be completed by 2009)

鯉魚涌公園第二期(第2及第3階段)
(將於2011年竣工)
Quarry Bay Park Phase 2 (Stages 2 & 3)
(to be completed by 2011)

圖例 LEGEND

現有的土地用途 Existing Land Use

- 商業 / 商貿和辦公室
Commercial / Business & Office
- 住宅
Residential
- 工業 / 貯物 / 公用專業設施
Industrial / Storage / Public Utility
- 政府、機構或社區設施
Government, Institution or Community Facility
- 現有休憩用地 / 海濱長廊
Existing Open Space / Promenade
- 沿海旁與港口相關的設施
Port-related Facilities along Harbour-front
- 其他
Others
- 空置 / 施工中 / 臨時用途等
Vacant / Under Construction / Temporary Use, etc.
- 海旁的主要道路
Major Road along Harbour-front
- 避風處
Typhoon Shelter
- 海濱界線
Harbour Limit



擬議愛德華灣海濱花園的擴建部分
Proposed extension
of Aldrich Bay Promenade

港島東 Hong Kong Island East

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

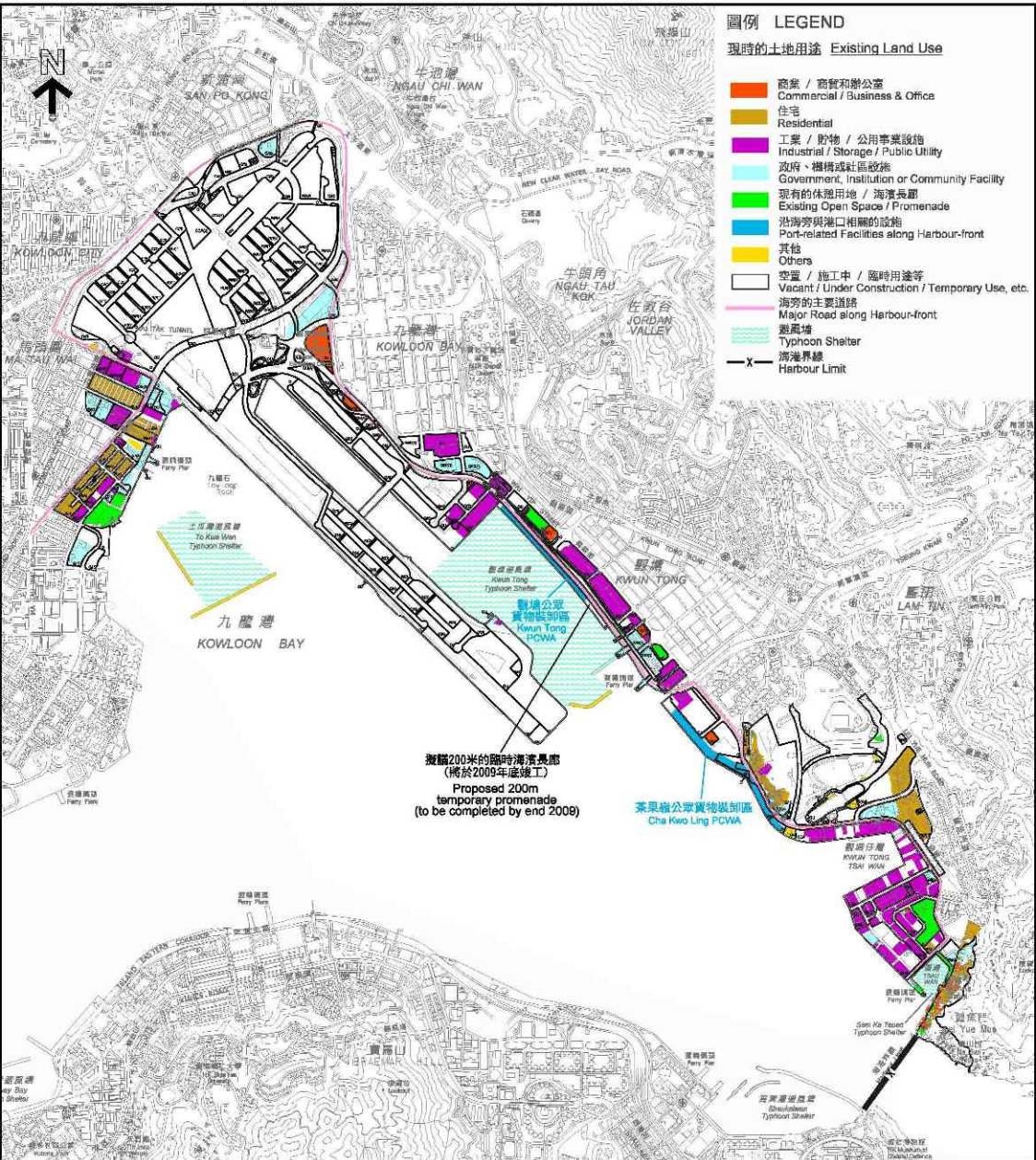
M/SR/08/147_4_ce

日期 DATE : 31/12/2008



附件
Annex C

SCALE 1:50,000
1:50,000
0 100 200 300 400 500 600 700 800 900 1,000 METERS



圖例 LEGEND
現時的土地用途 Existing Land Use

- 商業 / 商貿和辦公室
Commercial / Business & Office
- 住宅
Residential
- 工業 / 貯物 / 公用事業設施
Industrial / Storage / Public Utility
- 政府、機構或社區設施
Government, Institution or Community Facility
- 現有的休閒用地 / 海濱長廊
Existing Open Space / Promenade
- 沿海旁與港口相關的設施
Port-related Facilities along Harbour-front
- 其他
Others
- 空置 / 施工中 / 臨時用途等
Vacant / Under Construction / Temporary Use, etc.
- 海旁的主要道路
Major Road along Harbour-front
- 避風塘
Typhoon Shelter
- 海港界線
Harbour Limit

東九龍
Kowloon East

SCALE 比例尺
0 300 600 900 1200 1500 1800 2100 METRES

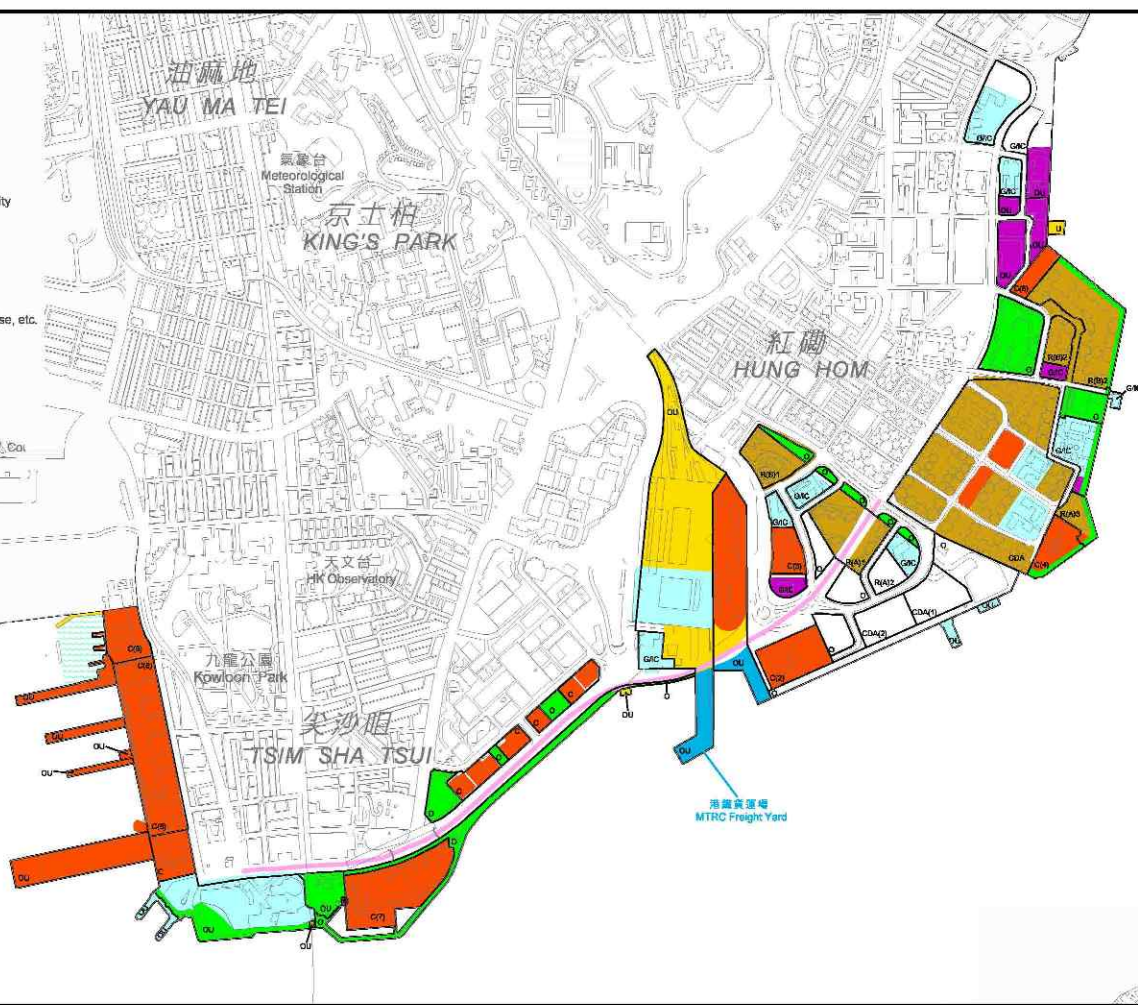
規劃署
PLANNING DEPARTMENT
M/SR/08/147_5_ce
日期 DATE: 29/12/2008

附件
Annex D

圖例 LEGEND

現時的土地用途 Existing Land Use

- 商業 / 商貿和辦公室
Commercial / Business & Office
- 住宅
Residential
- 工業 / 貯物 / 公用事業設施
Industrial / Storage / Public Utility
- 政府、機構或社區設施
Government, Institution or Community Facility
- 現有的休憩用地 / 海濱長廊
Existing Open Space / Promenade
- 沿海旁與港口相關的設施
Port-related Facilities along Harbour-front
- 其他
Others
- 空置 / 施工中 / 臨時用途等
Vacant / Under Construction / Temporary Use, etc.
- 海旁的主要道路
Major Road along Harbour-front
- 避風塘
Typhoon Shelter
- 海港界線
Harbour Limit



尖沙咀及紅磡
Tsim Sha Tsui and Hung Hom

SCALE 比例尺



規劃署
PLANNING DEPARTMENT

M/SR/08/147_6_ce

日期 DATE : 29/12/2008

附件
Annex A



圖例 LEGEND

現時的土地用途 Existing Land Use

- 商業 / 商貿和辦公室
Commercial / Business & Office
- 住宅
Residential
- 工業 / 貯物 / 公用事業設施
Industrial / Storage / Public Utility
- 政府、機構或社區設施
Government, Institution or Community Facility
- 現有的休憩用地 / 海濱長廊
Existing Open Space / Promenade
- 沿海旁與港口相關的設施
Port-related Facilities along Harbour-front
- 其他
Others
- 空置 / 施工中 / 臨時用途等
Vacant / Under Construction / Temporary Use, etc.
- 海旁的主要道路
Major Road along Harbour-front
- 避風塘
Typhoon Shelter
- 海港界線
Harbour Limit



維多利亞港
Victoria Harbour

新油麻地避風塘
New Yau Ma Tei Typhoon Shelter

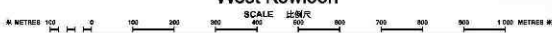
油麻地
YAU MA TEI

新油麻地
公眾貨物碼頭
New Yau Ma Tei
PCWA

西九龍文化區
West Kowloon Cultural District

西九龍臨時海濱長廊
West Kowloon
Temporary Waterfront
Promenade

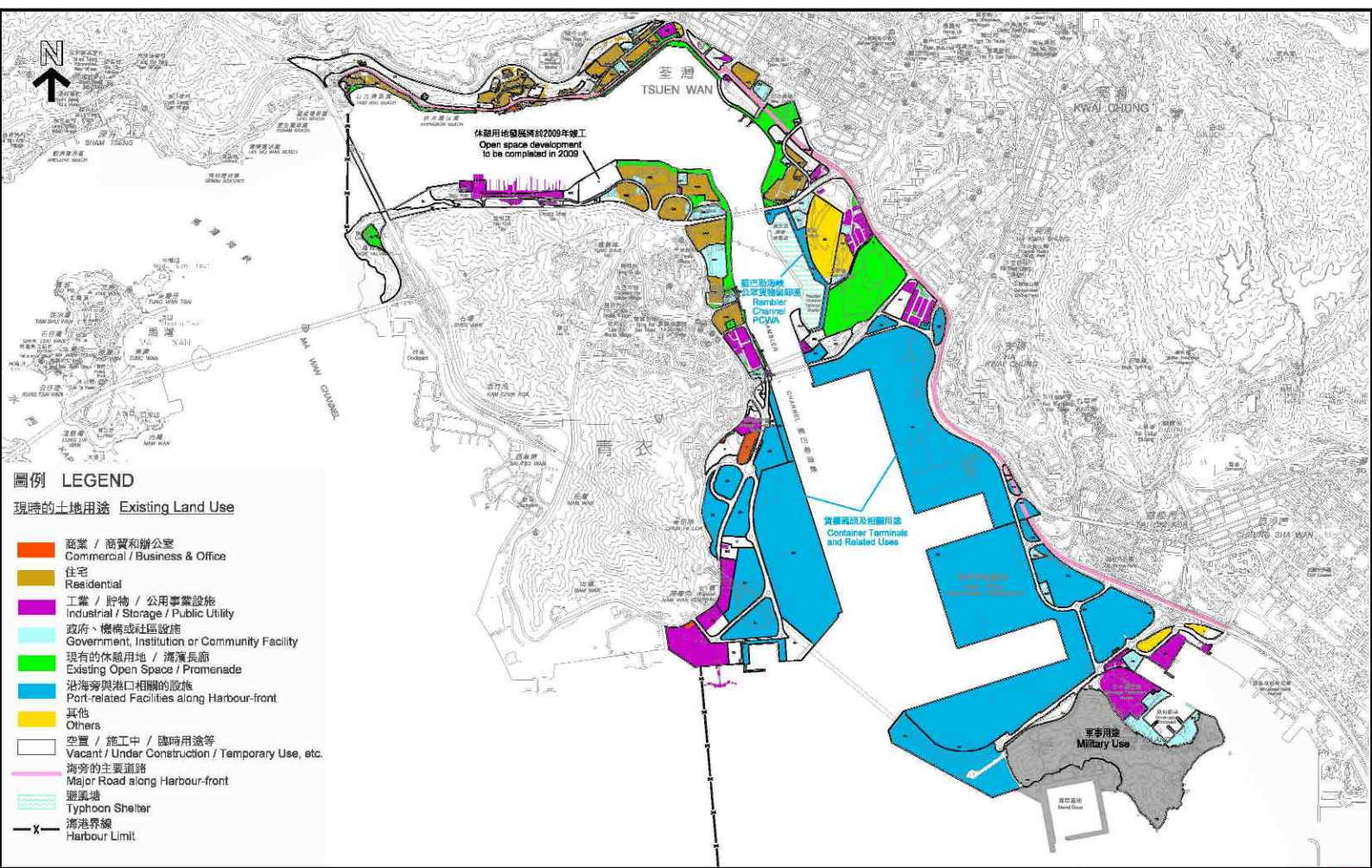
西九龍
West Kowloon



規劃署
PLANNING DEPARTMENT
M/SR/08/147_7_ce
日期 DATE: 28/12/2008



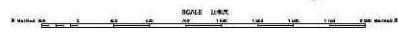
附錄 F
Annex F



圖例 LEGEND

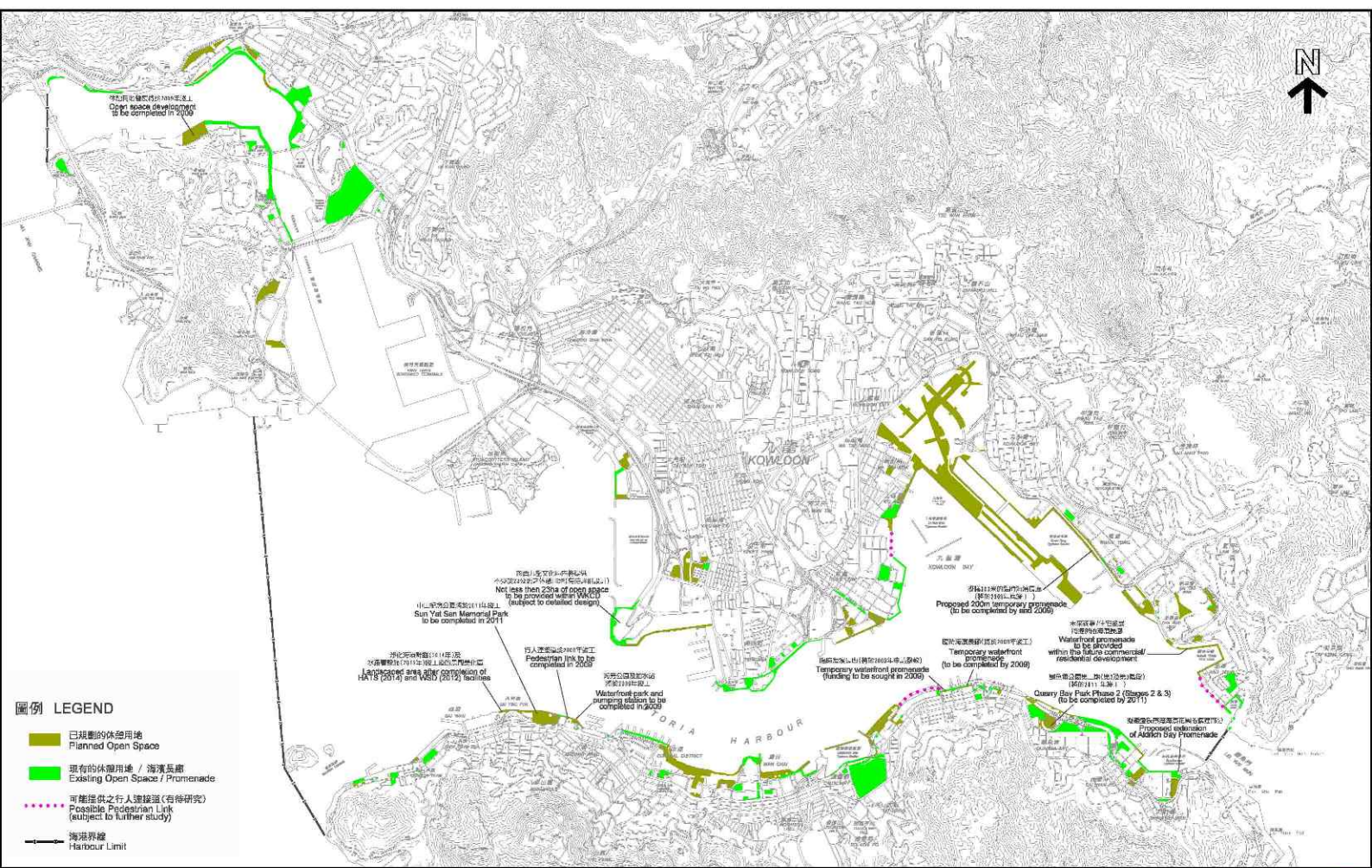
- 現時的土地用途 Existing Land Use
- 商業 / 商貿和辦公室
Commercial / Business & Office
 - 住宅
Residential
 - 工業 / 貯物 / 公用事業設施
Industrial / Storage / Public Utility
 - 政府、機構或社區設施
Government, Institution or Community Facility
 - 現有的休憩用地 / 濱海長廊
Existing Open Space / Promenade
 - 沿海旁與港口相關的設施
Port-related Facilities along Harbour-front
 - 其他
Others
 - 空置 / 施工中 / 臨時用途等
Vacant / Under Construction / Temporary Use, etc.
 - 海旁的主要道路
Major Road along Harbour-front
 - 避風塘
Typhoon Shelter
 - 灣港界線
Harbour Limit

荃灣及青衣
Tsuen Wan and Tsing Yi



規劃署
PLANNING DEPARTMENT
 M/SR/08/147_8_ce
 日期 DATE : 29/12/2008

附件
 Annex G



- 圖例 LEGEND**
- 已規劃的休憩用地
Planned Open Space
 - 現有的休憩用地 / 海濱長廊
Existing Open Space / Promenade
 - 可能提供之行人捷徑(有待研究)
Possible Pedestrian Link (subject to further study)
 - 海港界線
Harbour Limit

總圖
Overview



規劃署
PLANNING DEPARTMENT
M/SR/08/147_1_ce
日期 DATE : 30/12/2008

