

討論文件

2005年10月25日

立法會
規劃地政及工程事務委員會

中環填海計劃第三期
填海範圍內的土地用途

目的

本文件就中環填海計劃第三期工程的填海範圍土地用途事宜向議員作出簡報。

中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖的規劃歷史

2. 中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖(下稱「分區計劃大綱圖」)，最初於一九九八年展示，以供公眾查閱。經過適當的公眾諮詢程序後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)充分考慮了公眾意見以及所收到的反對書，其後分區計劃大綱草圖內的擬議填海範圍，由 38 公頃大幅減至 23 公頃¹，而原有的土地用途建議亦作出大幅修訂。經修訂的分區計劃大綱圖，其後於二零零零年二月二十二日獲行政長官會同行政會議核准。之後，該圖經過若干次修訂；現行的核准圖為中區(擴展部分)分區計劃大綱圖編號 S/H24/6。該分區計劃大綱圖已存於委員會秘書處供議員參考。

3. 城規會最近於二零零五年八月五日考慮了由保護海港協會、保護海岸協會及爭氣行動提交的三份改劃用途地帶要求，並決定不接納這些要求。城規會考慮這些團體所表

¹ 中環填海計劃第三期工程所佔的填海土地為 18.73 公頃；其餘填海土地屬現正進行檢討的灣仔發展計劃第二期的範圍。

達的意見後，決定要求政府為中區海旁擬備/修訂規劃設計大綱，以確保未來的發展能夠與海旁的環境融合、方便行人來往海旁，以及力求發展不會遮擋景觀。

中環填海計劃第三期工程

4. 中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6 涵蓋的土地，面積約 46.70 公頃，其中約 18.73 公頃將為中環填海計劃第三期工程填海所得的土地。中環填海計劃第三期工程範圍載於圖 1 的分區計劃大綱圖。

5. 中環填海計劃第三期獲當局正式核准，已通過所有必需的法定程序，並已進行適當的公眾諮詢，公眾的意見和反對已得到當局的充分考慮。該計劃為該區提供土地以興建必需的運輸基礎設施(包括擬議的中環灣仔繞道、P2 道路網及機場鐵路掉車隧道延展部分)，以及重置現有碼頭和海水冷卻用水抽水站。填海計劃亦給予本港一個機會重整現有海旁，以及在城市中心創造一個世界級的海旁地區，提供現有市區內難以容納的獨特發展機會。

規劃及設計大綱

6. 土地用途建議所包含的規劃及設計大綱，建基於創造一條橫貫東西的世界級海濱長廊，以及三條南北向的主要特色走廊(即皇后像廣場走廊、文娛走廊和藝術及娛樂走廊)(圖 2)。有關概念是為現有市區及海旁，提供連綿無間的行人通道及景觀廊，加強市民與維港的連繫。

7. 海濱長廊(圖 3)由重置後的天星碼頭伸延至香港會議展覽中心的西面。海濱長廊內會提供充裕的公眾休憩用地，供市民聚會、進行節日慶典及其他活動。此外，若干地點會設有休憩處、飲食設施及零售商店，為海濱長廊增添姿采和活力。具特色的地標及建築面貌，特別是重新展現的天星碼頭鐘樓，會為海旁創建富吸引力的形象。

8. 皇后像廣場走廊(圖 4)由皇后像廣場伸延至重置後的天星碼頭。毗鄰機場鐵路香港站的一塊土地規劃作「綜合

發展區」地帶，當中設有廣闊的園景行人平台，與商業及零售用途互相結合。園景行人平台計劃與現有的行人道系統及交通樞紐(如中環地鐵站)連接，以提供連綿無間的行人通道，直達海旁。皇后像廣場走廊前端位於海旁的一部分，將發展為主要的觀光景點，遊客及市民可在此飽覽維港的優美景色。在重置後的天星碼頭及公眾碼頭附近，會闢設一個露天海濱廣場，以及一些與海旁有關的商業及休憩設施。

9. 文娛走廊由金鐘伸延至夏慤道對開的添馬艦地盤。長廊可供舉辦各類文娛活動、慶典和群眾活動，預料將成為一個熱鬧的聚集地點。其設計概念是提供連綿無間的通道，由金鐘和添馬艦經過現有的高架行人走廊，連接至將會闢建大型休憩用地的海旁。

10. 第三條走廊，即藝術及娛樂走廊，旨在透過提供行人天橋網絡，連接毗鄰的灣仔區內現有的文化設施，以創造一個休閒及藝術文化活動區。

11. 為確保向海港的景觀無阻，海旁的所有發展，包括「綜合發展區」用地、碼頭及與海旁有關的商業及休憩用途，都會有建築物高度限制。一般來說，建築物高度面向海港由南至北漸次遞降。這個管制既能充分顧及海旁的發展規模，亦可確保從尖沙咀及維港的主要公眾觀景點遠眺，仍能觀看到在中環別具特色的現有建築物。

主要土地用途建議

12. 上述規劃及設計大綱，已融合於圖 1 所載中環填海計劃第三期工程範圍內的土地用途地帶內，而各土地用途及有關面積的一覽表則載於附件。詳情如下：

- (a) 為創造一條世界級的海濱長廊，以及提供貫通現有市區及海旁的行人通道及觀景廊，填海區內約有一半土地劃作「休憩用地」地帶(約 8.78 公頃或 47%)。此地帶的規劃意向，是提供優美宜人的環境以供進行文娛活動，並提供土地進行動態及靜態康樂活動；
- (b) 在該區提供高質素的商業/寫字樓樓面面積，有助保持其商業中心區角色及競爭地位，以應付對這中心及貴重地點的高質素寫字樓的長遠需求。為此，西面一幅面積 5.23 公頃的土地被劃為「綜合發展區」地帶，而其中涵蓋部分新的填海土地(約 2.63 公頃或 14%)。此地帶的東部將會以低層的園景行人平台的形式發展(其下提供商業設施)，而西部則會是一項中層「橫向型樓宇」的商業發展。東部及西部的最高建築物高度限制分別為主水平基準上 16 米及 50 米(扣除實際地面高度，約相等於淨建築物高度 10 米(兩層)及 44 米(十層))，而「橫向型樓宇」的建築物高度會向海旁方向漸次遞降。「綜合發展區」地帶的商業／零售用途最高總樓面面積估計約為 190 000 平方米(即相等於地積比率約 3.6 倍)。在此地帶內進行的任何發展計劃，均必須向城規會取得規劃許可，以確保計劃能以綜合協調的方式進行；
- (c) 沿海旁一帶有若干幅土地劃作「其他指定用途」地帶(約 3.63 公頃或 19%)，並指定作特定用途，計有：
 - (i) 海濱長廊側的四幅土地已劃作「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」地帶(約 2.50 公頃或 13%)。此地帶的規劃意向是提供商業及消閒設施，包括節日墟市、茶座、酒樓餐廳及零售商店，為海旁區增添姿采和吸引力。這些海旁設施的規劃意向，是以低層構築物的形式發展，而最高建築物高度限制介乎主水平基準上 13 米至 25

米之間(約相等於淨建築物高度 7 米(一至兩層)至 19 米(四層))；

- (ii) 近填海區南面界線有四幅土地已劃作「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶(約 0.48 公頃或 3%)，其規劃意向是成為中區擬議的完善行人通道網絡的一部分，提供暢通無阻的行人通道，直達海旁；
 - (iii) 現時的天星碼頭會在現時的 7 號碼頭及未來的 8 號碼頭的西部重置，而天星碼頭的鐘樓亦會重新展現在碼頭前面。包括 7 號和 8 號碼頭、鐘樓和位於碼頭之間的配套高架行人走廊在內的整塊土地，已劃作「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶(約 0.43 公頃或 2%)。此地帶的規劃意向，是在新的中區海旁展現新天星碼頭的標記，並提供綜合的零售／酒樓餐廳／與旅遊有關的設施，以及供市民大眾享用的天台休憩用地。此外，為確保向海港的景觀無阻，碼頭及高架行人走廊的最高高度以不超過主水平基準上 21 米為限(淨建築物高度約 15 米)，但鐘樓的高度不在此限，而其設計有待日後詳細研究。至於高架構築物下面的土地，則會保留作休憩用地；及
 - (iv) 劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶(約 0.22 公頃或 1%)的兩個碼頭擬供重置現時設於皇后碼頭的碼頭設施，以及受填海影響的現有登岸梯級。此地帶設定最高高度限制為主水平基準上 13 米(淨建築物高度約 7 米)，以確保海港景觀不受遮擋；
- (d) 「政府、機構或社區」地帶(約 0.98 公頃或 5%) 主要涵蓋位於龍匯路對開的一塊「政府、機構或社區(2)」用地，預留作提供日後可能設置的文娛及康樂設施。最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米；以及

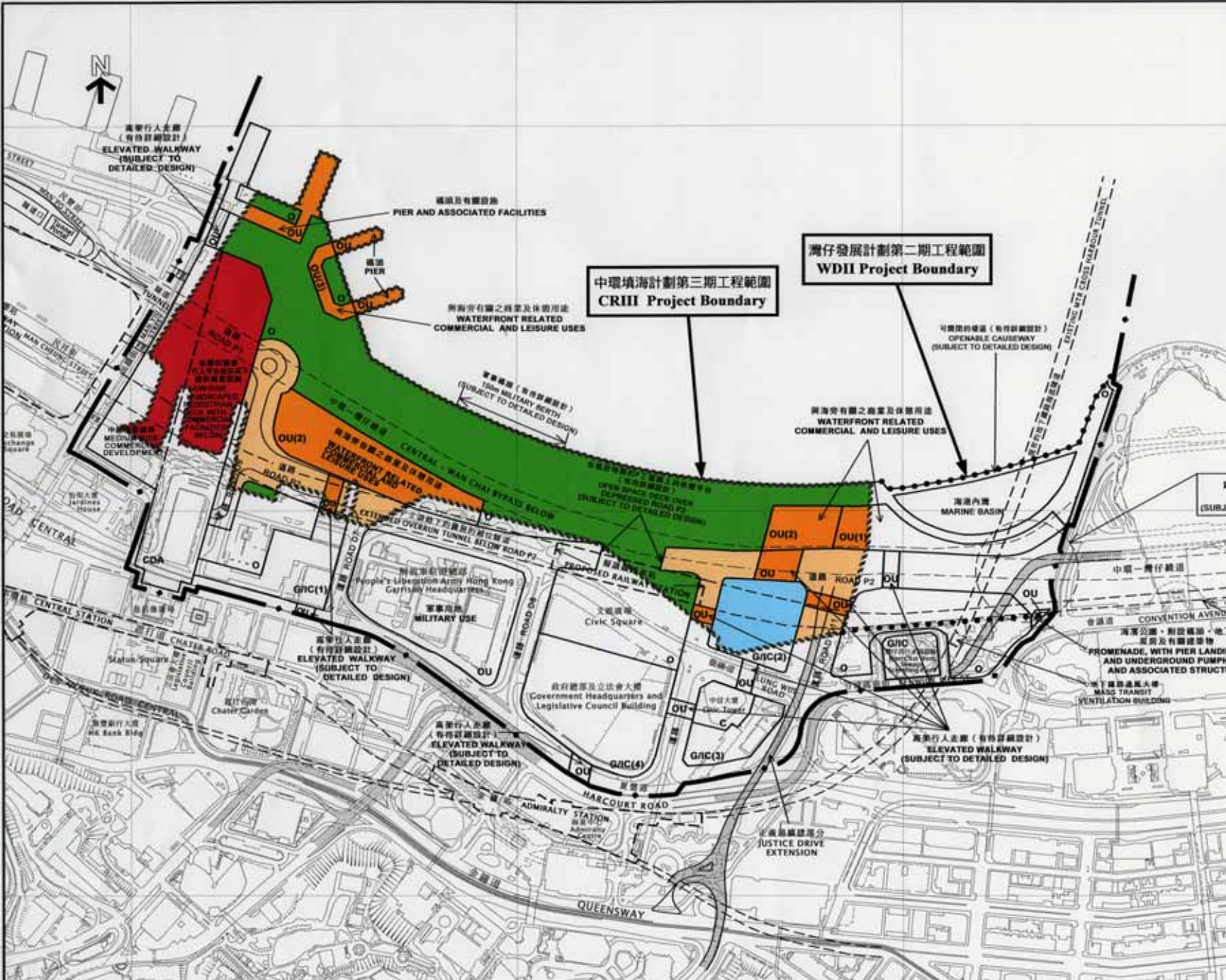
- (e) 其餘部分為道路及其他附屬用途(約 2.71 公頃或 14%)之用，主要包括 P2 道路網。

結語

13. 中環填海計劃第三期工程的填海土地，可以用作發展一條充滿活力的海濱長廊，供市民享用，讓市民可直達海旁，享受維港景色。部分填海土地會留作合適的商業、政府、文娛或康樂用途。分區計劃大綱圖已就海旁的「綜合發展區」及「政府、機構或社區」用地、碼頭及與海旁有關的商業及休憩用途訂明嚴格的高度限制。「綜合發展區」地帶內除計劃提供高質素的寫字樓，以應付對商業中心區寫字樓的長遠需求外，還為增添海旁的活力及對市民和遊客的吸引力而提供商業消閒用途，例如茶座、酒樓餐廳及零售商店。

14. 請議員備悉中環填海計劃第三期工程範圍內的土地用途事宜。

房屋及規劃地政局
2005 年 10 月



圖例 NOTATION

ZONES 地帶

- COMMERCIAL 商業
- COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (INCLUDING LANDSCAPED PEELEYPAN DECK) 綜合發展區 (包括綠化行人平台)
- GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY 政府、機構或社區
- OPEN SPACE 綠地
- OTHER SPECIFIED USES 其他指定用途

COMMUNICATIONS 交通

- RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND) 鐵路及車站 (地下)
- MAJOR ROAD AND JUNCTION 主要道路及路口
- ELEVATED ROAD 高架道路

MISCELLANEOUS 其他

- BOUNDARY OF PLANNING SCHEME 規劃區界線

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約發展區佔分率 APPROXIMATE AREA % 佔總 面積	佔分率 % 佔分率	用途
COMMERCIAL	6.36	6.77	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (INCLUDING LANDSCAPED PEELEYPAN DECK)	5.23	11.33	綜合發展區 (包括綠化行人平台)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	5.77	12.36	政府、機構或社區
OPEN SPACE	14.83	31.21	綠地
OTHER SPECIFIED USES	6.13	13.41	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	11.32	24.23	主要道路等
MARINE BASIN	1.26	2.73	海港內灣
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	46.75	100.00	規劃區總面積

THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

本圖是根據於2005年10月5日發出的資料，所繪製的資料為於2002年12月17日核准的分區計劃大綱圖編號S/624/15 EXTRACT PLAN PREPARED ON 15-10-2005 BASED ON OZP No. SH24/6 APPROVED ON 17-12-2002

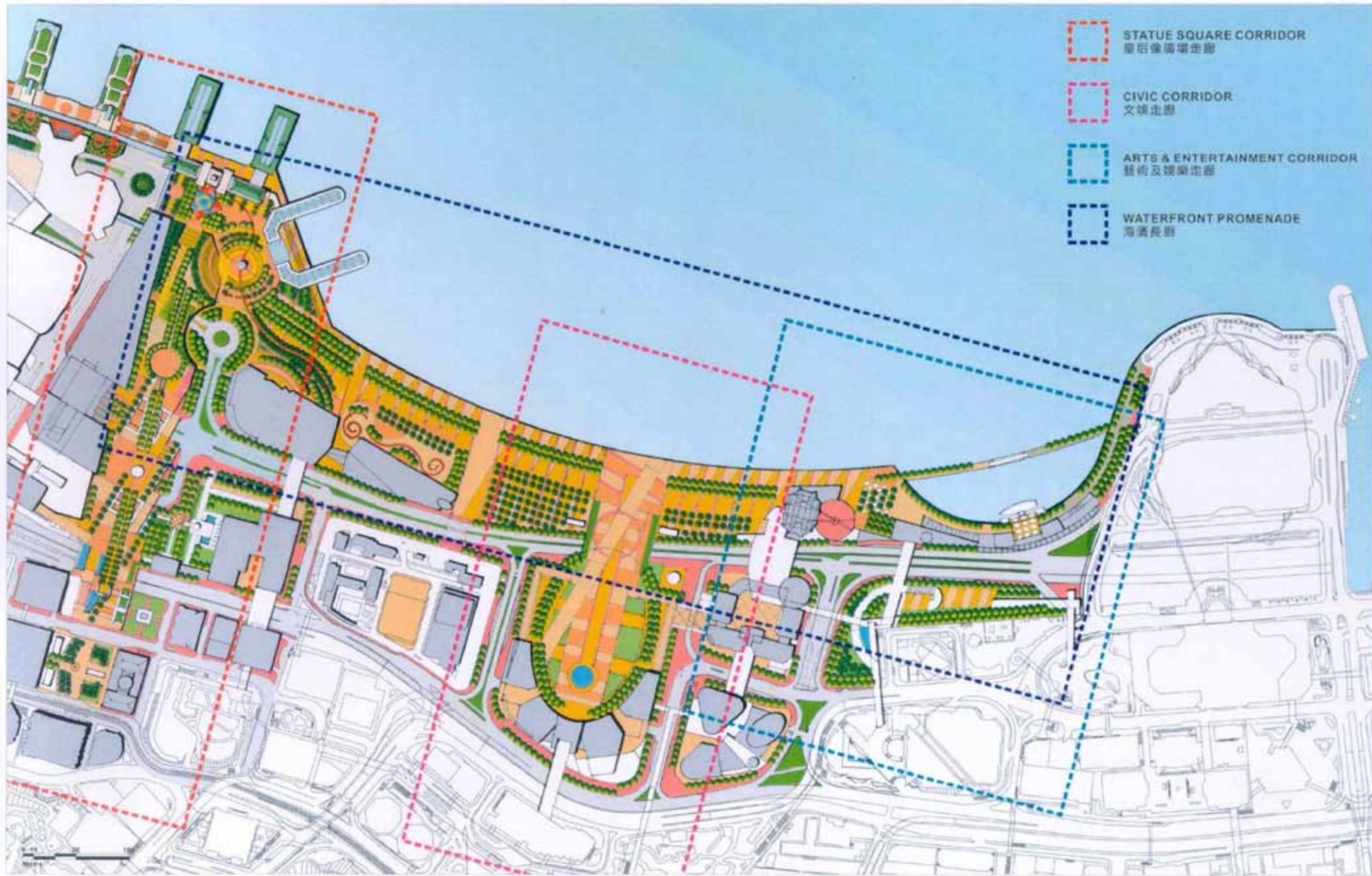
香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的中區(擴展部分)(港島規劃區第24區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 24 - CENTRAL DISTRICT (EXTENSION) - OUTLINE ZONING PLAN

Scale 1 : 5000

PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

MH/05/20

PLAN 1



本摘要圖於2005年10月17日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.10.2005

中區新海旁海濱長廊及特色走廊
WATERFRONT PROMENADE AND DESIGN CORRIDORS OF NEW CENTRAL WATERFRONT

規劃署
PLANNING DEPARTMENT 

MH/05/20

PLAN
2



本編製圖於2005年10月20日製備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.10.2005

中區新海旁海濱長廊
WATERFRONT PROMENADE OF NEW CENTRAL WATERFRONT

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT 

MH/05/20

圖 PLAN
3



本摘要圖於2005年10月20日製備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.10.2005

皇后像廣場走廊
STATUTE SQUARE CORRIDOR

規 劃 署
PLANNING DEPARTMENT 

MH/05/20

圖 PLAN
4

中環填海計劃第三期填海所得土地的土地用途及面積一覽表

土地用途地帶	大約面積	
	公頃	%
綜合發展區	2.63	14.04
政府、機構或社區	0.98	5.23
休憩用地	8.78	46.88
其他指定用途	3.63	19.38
主要道路等	2.71	14.47
總面積	18.73	100.00