



Room 1901, 19/F., Hang Lung Centre,
2-20 Paterson Street, Causeway Bay, Hong Kong
E-mail: hkiplann@netvigator.com
Web Site: www.hkip.org.hk
Tel: 2915 6212 Fax: 2915 7616

添馬艦地盤

1. 用途

我們並不反對這幅位於港島黃金地段及維港中心僅餘的全海景地皮用作政府用途—我們支持在添馬艦地盤興建以立法會，行政會和特首辦為主的政府（G I C）用途。而其他的政府總部辦公室則大部份可以留在現地，無須把它們拆掉。鑑於公務員隊伍趨向精簡，而現時的政府總部亦絕不陳舊，我們實在看不見總部全盤搬遷的逼切性。

此外，我們亦想提醒政府及市民去反思，在發展的同時，是否有需要和逼切性興建如現時計劃中一列四座由三十多至六十層（180米）高的巨型摩天大廈屏，還是應該建造一組有設計特色，又能讓市民可以近距離接觸的中、低高度的建築羣呢？

添馬艦地皮具有獨特的地理位置：東接現有的文化、演、藝、會展設施，南達現有的金、貿、商、旅熱點，西南則連通充滿歷史價值的花園道一帶，所以我們認為添馬艦地皮實在可以地盡其用，變作一個多功能的都

心，融合政、經、文、娛的功能，又可籍此彰顯維港的特色，和鞏固香港在亞洲的國際城市和金融中心的地位，以達至多贏的效果，使中區及灣仔一帶日間和晚上都一樣充滿「動感」，增添的文、娛、藝、展等將可提升市民生活質素和修養。位處這獨特的地理位置，議會可以更開放和透明，便利市民的接觸和溝通，這一切皆不是其他地皮可做到的。我們相信只要慎密的考慮和有創意的設計將不但不會破壞山脊線及維港景色，亦符合維港兩岸漸進式的高度發展。

其餘用地，應以公眾用途為主。配合維港海岸的設計，使公眾人仕可以在近距離欣賞維港景色。除了休憩用地之外，早前舉辦的「維港匯」正正反映到本港極需一個具規模的戶外表演場地，以供大型及戶外演出。當然，配合的商業用途，如商店及食肆等，也不可少。若能將此處發展成為市民休閒的地方，則不單可紓緩交通擠塞，亦可在密集的商業中心之間留下足夠的空間，增加城市景觀的吸引力，還港於民。這樣便可以達至多贏的局面，不致將這寶貴地段浪費。

2. 發展密度，高度及景觀

高密度的發展，不論是政府或是商界主導，皆會對中環、灣仔一帶的交通系統帶來壓力，政府應自發性地根據它倡議的各項指引，例如城市設計指引，交通及環境評估，空氣流通評估，不應「州官放火」。在高度限制方面，根據現時的法定圖則，該地是可興建至 180mPD（即約 50 多 60 層樓高）。由於制訂這張圖則是根據一

些現今已過時的假設，例如：填海的範圍，城市設計要求，附近的土地規劃等等，這高度限制已不合時宜。若把物業發展高度訂至 180mPD，政府便會違反了自己訂定的香港城市設計指引內要保存山脊線及維港景色（包括從九龍遠眺香港島山脊線）以及由扯旗山的瞭望點望向維多利亞港的原則，若政府帶頭這樣做，日後更難要求發展商遵從城市設計指引內的高度要求，興建新的建築物，這指引亦變成名存實亡了。而我們期望在維港兩岸有漸進式的建築物高度，亦不能實現。香港的城市景觀，特別是在維港兩岸，將會每況愈下。從規劃的角度，實有必要修訂這張規劃大綱圖，使其配合四周及海旁一帶的發展；現今的城市設計要求及舒緩交通擠塞的情況。我們建議政府在發展這寶貴的中心地段時，應緊遵自己倡議的各項指引，為未來海旁規劃及建築起帶頭及示範作用。

在建築物設計方面，政府應採取「以人為本，社區共融」的概念，結合多功能都心的構思，把人流從金鐘帶往海邊，使這裡成為一個市民可以很容易到達及可親近的地方，務求令到這項發展能真正達到高水準及符合各方面的要求。為香港這個城市，創造出一處既能凸顯本身地位，又能提高市民生活質素的地方。倘若在這寶貴地皮上興建高設防的政府總部則會令此處變成一個鬧市中的荒島。

3 · 政府總部現址的規劃

目前多方面的爭論都只着眼於添馬艦應否應建總部，卻

忽略了現在政府辦公室大廈重建對整體的影響。現時的政府總部位處花園道一帶，附近古蹟林立，例如聖約翰教堂、禮賓府、會督府、終審法院、梅夫人館、纜車站、英、美領事館、前軍火庫、茶具博物館..等等，均極具歷史及文化價值的建築群，亦見証了香港的百年歷史。除了古蹟外，此區亦綠樹成蔭，在剛完成的「香港具景觀價值地點研究」中已被評為具最高景觀價值的地段，當中更有數棵冠軍樹。故此，若在總部遷往添馬艦後，要把此地段拍賣，發展為高密度及高層的商業用地，以資助添馬艦的發展費用，則不單要犧牲這片具最高景觀價值的地段，更將失去一片香港歷史的遺產。同時，亦違反了政府自訂的香港城市設計指引內，提出的保存山脊線和維港景色的理念。高密度發展亦將帶來大量的車流、人流，引發的交通問題更加嚴重，附近斜坡更不能負荷，這樣，將不能實踐政府一直推廣的可持續發展的原則。

我們建議政府考慮將羅便臣道及動植物公園以北，到聖約翰教堂及美利大廈一帶，劃為「香港文化遺產」小區。這種做法，不單能完整地保存具歷史及文化價值的建築群，更可以籍這個位於中環核心地帶的小區，喚起港人對本地歷史的一頁頁回憶。