

2008 年 4 月 11 日

討論文件

立法會民政事務委員會

中環新海濱城市設計研究 第二階段公眾參與活動

包括研究中提出重組皇后碼頭 和重建舊天星鐘樓的概念

目的

本文件旨在告知委員有關開展中環新海濱城市設計研究的第二階段公眾參與活動的事宜。公眾參與活動會就多個建議徵詢公眾意見，包括重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓。

背景

2. 應城市規劃委員會(城規會)的要求，規劃署已展開中環新海濱城市設計研究，以優化現有的城市設計大綱，並就中環新海濱各主要用地擬備規劃／設計大綱。第一階段公眾參與活動已在去年完成，在活動舉行期間，當局曾向事務委員會轄下文物保護小組委員會作出簡介。第二階段公眾參與活動將於 2008 年 4 月 11 日展開，目的是要就經優化的整體城市設計大綱、主要用地的設計概念，以及在不同選址重組皇后碼頭與重建舊天星鐘樓的設計概念，徵詢公眾意見。諮詢摘要載於**附件 1**。

3. 研究的其中一個主要設計目標及重點，是尊重文化遺產。我們會保存文物的歷史意義及環境，以及保護具歷史或文化價值的樓宇／建築物及地點，包括大會堂、愛丁堡廣場及皇后像廣場。研究提出兩個重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓的概念，供公眾考慮。

重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓

4. 其中一個概念，是在中環 9 號及 10 號碼頭之間的海旁重組皇后碼頭，以滿足公眾對恢復碼頭功能的訴求。舊天星鐘樓會在大會堂北面用地的西部重建，使大會堂與重建的舊天星鐘樓和重組的皇后碼頭能坐落同一條軸線之上。重建的鐘樓亦會附設鐘樓展廊，以陳列舊鐘樓的保存組件。碼頭的重組工程會涉及重建海堤沉箱、進行地基加固工程，以及翻新 9 號及 10 號碼頭。

5. 另一個概念是在原址重組皇后碼頭。舊天星鐘樓亦會在其原址附近重建；由於有地下基建設施的關係，故在原址的確切位置重建鐘樓並不可行。皇后碼頭與大會堂和愛丁堡廣場的關係維持不變，唯重組後的皇后碼頭會成為休憩處。為求美觀，此概念建議在重組的皇后碼頭附近裝設水景設施，但在碼頭前面恢復大型的水體原貌並不可行，因為這與已規劃的基建設施(即機場鐵路延展掉頭隧道和排水暗渠)有衝突。我們亦會興建鐘樓展廊以展覽保存組件。重組工程包括將 P2 路北移，而修訂 P2 路路線必須進行刊憲，P2 路的落成亦無可避免地會有相當的延誤。機場鐵路延展掉頭隧道的前期工程亦須在重組工程之前進行。

第二階段公眾參與活動

6. 我們預定在 2008 年 4 月 11 日展開第二階段公眾參與活動，為期約 3 個月。我們會先後在香港文物探知館和金鐘政府合署舉行公開展覽，展覽會設有實體模型和虛擬互動立體模型，並提供其他解說資料，方便公眾認識和了解建議的設計。另外還會舉行 5 次巡迴展覽，展覽詳情載於**附件 2**。我們亦會舉辦專題小組工作坊和公眾論壇，並會向不同的公共機構和諮詢組織(包括 18 區區議會、古物諮詢委員會及共建維港委員會)作簡介。我們會透過不同的渠道收集公眾意見，包括意見卡、問卷和以電話形式進行意見調查。我們計劃在第二階段公眾參與活動結束前舉辦一個意見整合論壇，以整合公眾的意見，以便能取得共識，然後才為研究所提出建議和提議定案，供城規會考慮。

未來路向

7. 我們會在 4 月 22 日舉行的發展事務委員會會議上討論中環新海濱城市設計研究的第二階段公眾參與活動所涵蓋的整套建議。我們亦準備就議員感興趣的事項在民政事務委員會作進一步討論。

發展局

2008 年 4 月



中環新海濱城市設計研究

第二階段公眾參與：諮詢摘要



規劃署
Planning Department

二零零八年四月

Urban Design Study
城市設計研究 for the



New Central Harbourfront

Stage 2 Public Engagement
第二階段公眾參與

目錄

引言

I. 簡介

II. 第一階段公眾參與所收集的公眾意見

III. 經優化的城市設計大綱

- A. 回應公眾的期望
- B. 城市設計理想及目標
- C. 經優化的城市設計大綱
- D. 城市設計重點
 - 1. 注入多元化用途和朝氣活力
 - 2. 與海濱融和的發展密度
 - 3. 融合自然環境及周邊發展
 - 4. 暢達性和行人通道連貫性
 - 5. 尊重文化歷史脈絡
 - 6. 提倡環保設計及綠化

IV. 主要用地的設計概念

- A. 碼頭堤岸走廊（一號及二號用地）
- B. 皇后像廣場走廊（三號用地）
- C. 大會堂以北的用地（四號用地）
- D. 藝術及文化區（五號及六號用地）
- E. 海濱長廊（七號用地）
- F. 鄰近九號及十號碼頭的用地（八號用地）
- G. 重組皇后碼頭及重建舊天星碼頭鐘樓

V. 示意總綱發展藍圖

VI. 均衡及可持續的取向

VII. 徵詢公眾意見

中環新海濱將是香港醒目的中心點。我們的理想是把中環新海濱締造為一個朝氣蓬勃、綠化和暢達的世界級海濱，切合我們發展香港成為優質國際大都會的目標。為了實現這個理想，我們進行了「中環新海濱城市設計研究」，以優化中環新海濱的城市設計大綱及提供詳細的規劃和設計指引。研究亦參照了現有香港規劃標準與準則的城市設計指引及共運維港委員會的海濱規劃原則及指引所提出的海濱設計原則。

公眾參與是研究過程中不可或缺的一部分。在去年的第一階段公眾參與，公眾明確表達期望一個朝氣蓬勃的海濱、較低的發展密度以配合海濱環境、良好的通達性、大量優質的綠化和休憩用地、可持續設計，及尊重歷史文化脈絡。我們在這個階段的公眾參與，優化了城市設計大綱及為各主要課題擬備了不同的設計概念，這些課題包括重組皇后碼頭和重臨舊天星碼頭鐘樓的最可取位置。

我們希望蒐集社會各界對這些建議的意見。在這個第二階段公眾參與，我們安排了各項的公眾參與活動，包括展覽、專題小組工作坊、公開論壇，以及相關公共及諮詢組織的簡介會等。我們亦計劃在這項公眾參與完結前，舉辦一個大型的總結論壇，務求在落實研究建議前與公眾一起整合不同意見及建立共識。

維多利亞港是香港市民共享的特殊公眾天然資產，我們非常重視你對設計中環海濱新未來的意見和建議。

發展局局長
林鄭月娥女士, JP
二零零八年四月

I. 簡介

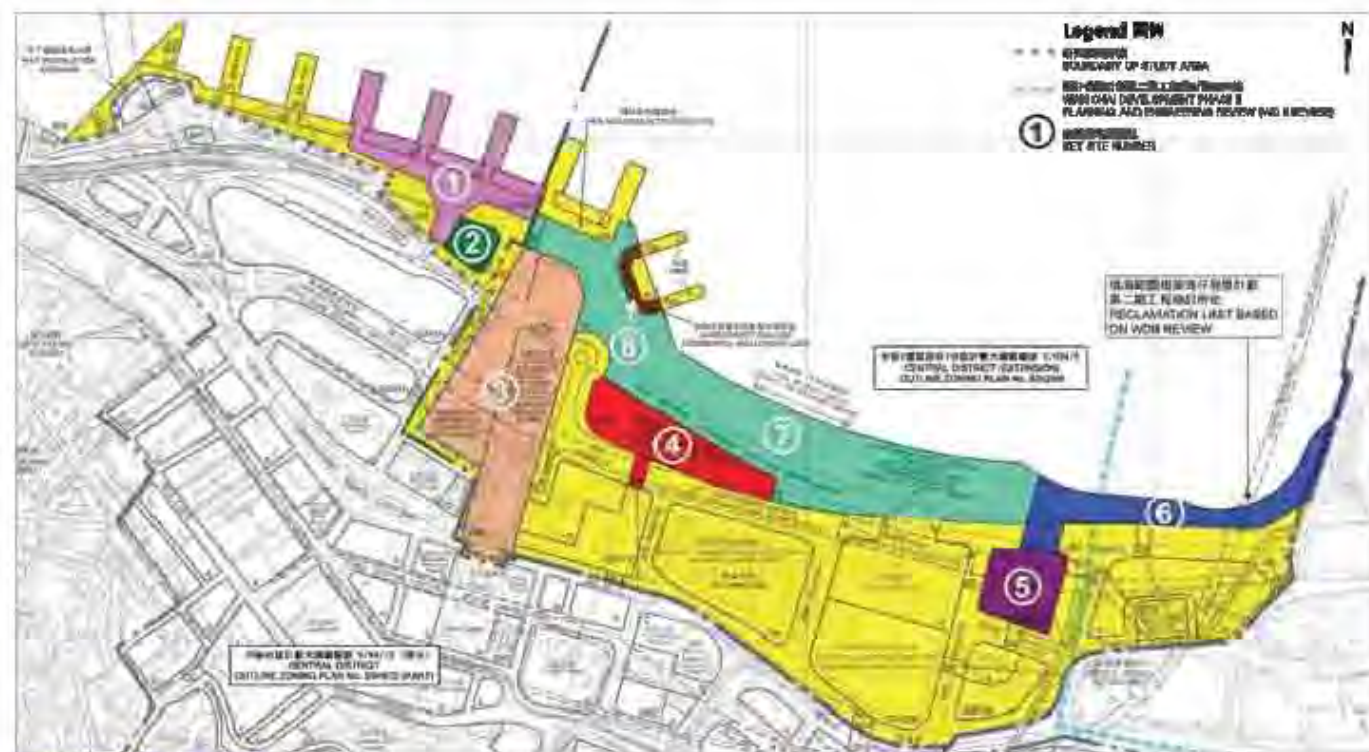
在二零零七年三月下旬，規劃署按城市規劃委員會（城規會）的要求，進行中環新海濱城市設計研究（「研究」），以優化中環新海濱現有的城市設計大綱及變備主要用地的規劃／設計綱領。我們在去年五月展開的第一階段公眾參與，就城市設計目標、城市設計課題及可持續設計評估大綱、主要用地的城市設計考慮，以及重組皇后碼頭及重建首天星碼頭鐘樓的設計概念徵詢公眾意見。截至二零零七年九月所收集的公眾意見和建議，經整理和分析後，已載於第一階段公眾參與報告

（研究網址 http://www.pland.gov.hk/p_study/prog_s/CRUDS/index_chi.htm）。



因應第一階段公眾參與所收集的公眾意見和其他意見書（包括由一個組織舉辦的設計比賽），我們在第二階段公眾參與，提出了經優化的中環新海濱城市設計大綱及主要用地的不同設計概念。共建維港委員會中環新海濱城市設計研究專責小組亦曾參與我們就公眾意見作出的設計回應。我們提出的不同設計概念可以互相「組合相配」。這些設計概念亦不代表所有可能的設計概念，我們歡迎公眾提出其他意見。在蒐集公眾意見之後，我們會確定主要用地的設計概念以落實總綱發展藍圖及其他研究建議。

我們重視你的寶貴意見，就研究建議一起建立共識。



研究範圍和主要用地

中環新海濱的主要用地包括：

- 一號用地 毗連四號至六號碼頭的综合發展用地
- 二號用地 國際金融中心二期以北的商業用地
- 三號用地 皇后像廣場以北的综合發展用地
- 四號用地 大會堂以北的興業及休閒用途用地
- 五號用地 中環大廈以北的政府、機構或社區用地
- 六號用地 香港會議新翼附近的興業及休閒用途用地
- 七號用地 海濱長廊
- 八號用地 鄰近九號及十號碼頭興業及休閒用途用地



毗連四號至六號碼頭的一號用地



國際金融中心二期以北的二號用地



皇后像廣場以北的三號用地



中環大廈以北及香港會議新翼附近的五號及六號用地

II. 第一階段公眾參與所收集的公眾意見

根據第一階段公眾參與所收集的公眾意見，公眾普遍期望：

- 一個朝氣蓬勃的海濱
- 較低的發展密度以配合海濱環境
- 良好的通達性
- 綠化和可持續設計
- 尊重歷史文化

至於重組皇后碼頭和重建天星碼頭舊樓，公眾有不同的意見。部分公眾人士喜歡原址，部分公眾人士則喜歡海濱位置及恢復皇后碼頭的碼頭功能。其他意見包括不要重組／重建。



第一階段公眾參與

B. 城市設計理想及目標

城市設計問題：

我們的城市設計理想是締造**朝氣蓬勃、綠化和暢達的中環新海濱**，足以象徵香港並且令我們引以為傲。



城市設計目標：

- 展示商業中心區和海濱的獨特卓越形象
- 創造具吸引力的海濱，提供優質的建設，營造宜人綠化的景致
- 創造朝氣蓬勃的海濱，提供多樣化的用途和多元化的活動
- 讓市民更容易前往海濱
- 提倡可持續設計及綠化
- 營造一個與山背線、海濱環境和商業中心區和諧並存的視覺和實質關係
- 尊重中環的文化歷史脈絡



C. 經優化的城市設計大綱

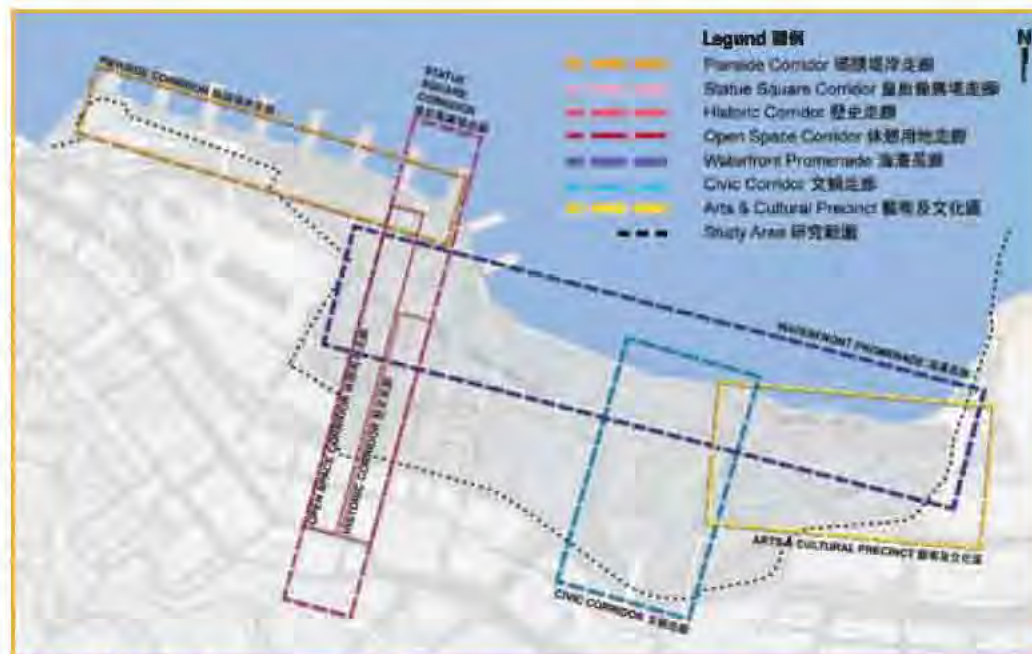
經優化的城市設計大綱就用途、建築形態、休憩用地及連貫性提供了統一而明確的架構，並以海濱長廊及四條主要設計走廊為骨幹，營造地方氣息。



示意總綱發展藍圖A的實體模型



示意總綱發展藍圖B的實體模型



設計走廊及特色區域

海濱長廊

一條長兩公里及佔地十一公頃的長廊，形成一道與海港融和一體的綠化地帶。海濱長廊將為港島北岸提供貫通東西的主要行人要道，我們還將沿海濱提供多樣化用途和多元化活動空間，如露天茶座、消閒及娛樂設施，以及供漫步及欣賞維港景致的設施等，為市民提供不同的海濱體驗。海濱長廊將包含大量綠化及融合不同的海事設施包括碼頭、公眾登岸梯組及解放軍軍事碼頭。



海濱長廊

主要設計走廊

皇后像廣場走廊

皇后像廣場走廊將為由商業中心區至新天星碼頭的主要休憩用地和貫通南北的行人要道。為了提升海濱景觀的舒適度，我們建議走廊兩旁作低密度的發展。

這走廊包含了休憩用地走廊及歷史走廊。休憩用地走廊是一個相連長型的公園地帶，由皇后像廣場伸延至海濱，橫跨干諾道、D6道路、P1道路及P2道路。大部分的地方是園景平台，方便行人暢通無阻地往來海濱。歷史走廊是由一系列的歷史建築物組成，包括舊中銀大廈、立法會大樓、和平紀念碑及香港大會堂，正好展示了文化歷史及休憩用地伸延至海濱的和諧並存。

文娛走廊

文娛走廊涵蓋運馬廐政府總部大樓、新立法會大樓及以「綠地毯」概念設計的大型公眾休憩用地，它將成為獨特的文娛核心地帶，並方便行人往來海濱長廊。

藝術及文化區

藝術及文化區是倚海旁而立的新文化藝術匯聚地。鄰近現有的文化藝術設施，擬建的香港演藝學院擴建部分和擬建的香港視覺藝術及教育中心。區內將設置大型的休憩用地供戶外表演、公眾聚集和藝術展覽等，提供一個適合各類藝術及文化活動的場地。

碼頭堤岸走廊

碼頭堤岸走廊將連接十個中環碼頭，而設於新天星碼頭前的公眾廣場將成為這個交通樞紐的中心點。我們亦建議重新塑造堤岸區的面貌及改善往來碼頭的行人道連接。



皇后像廣場走廊



文娛走廊



藝術及文化區



碼頭堤岸走廊

D. 城市設計重點

1. 注入多元化用途和朝氣活力



休憩用地網絡圖

設計走廊和特色區域，各具特色，增添中環新海濱的朝氣活力。不同地點的商業、零售、康樂、藝術、文化及旅遊等用途，亦將提升海濱的朝氣活力。

海濱長廊把不同的中心景點結合，營造融和一體的海濱，它本身亦是中環新海濱的標配。透過休憩用地、綠化走廊和行人通道集結而成的網絡，海濱長廊將與市中心連接起來。

擬議的各種優化公共空間包括：

- 文娛、文化及具紀念性：添馬艦文娛廣場、舊天星碼頭鐘樓展覽廊、愛丁堡廣場及擴展部分和公眾藝術展覽區等。
- 消閒及康樂：碼頭廣場、海濱活動廣場、露天劇場、特色廣場、起伏有致的草坪及平坦的草坪等。
- 商業及旅遊：與海旁有關的休閒、飲食及娛樂設施等。

此外，美化街景是營造地方氣息的重要一環。我們擬議在通往海濱的沿途及建築物的地面和一樓設置動態的臨街面設施，例如商舖、咖啡茶座及小型廣場，締造生氣洋溢的街景。



渡輪廣場



特色廣場



露天劇場



圓形露天劇場



海濱活動廣場



與海旁有關的休閒設施



舊天星碼頭鐘樓展覽廊



愛丁堡廣場

你對提升新海濱的朝氣活力有沒有其他構想呢？

2. 減低發展密度和發展密度

為了回應公眾對新海濱減低發展密度、減低建築體積及增加休憩用地的期望，我們建議減低五個主要用地的發展密度，並採用控制建築體積的方法。為導致合適的發展密度，我們反覆測試及評估可扣減的建築樓面面積、豁免的建築樓面面積及額外的建築樓面面積的影響。根據這個取向，公眾通道將不可獲得豁免／額外的建築樓面面積，而公共停車場及公共交通交匯處則應計算在建築樓面面積內。我們亦建議採用不同的措施，包括控制建築物體積、採用較小建築物覆蓋範圍、梯級式設計、建築物向後退入、中空設計、設置較多地庫層及把停車場設施減至最少，以騰空更多的地面空間，促進視覺連繫及空氣流通。



減低五個主要用地的發展密度：

用地	原本預計的總樓面面積 (平方米) [^] (A)	現在擬議的總樓面面積 (平方米) (B)	差別 (平方米) (B-A)
1	92,465*	92,200	-265 (-25,040*)
2	(117,240*)		
3	190,000*	157,400	-32,600
4	14,580	7,500	-7,080
5	24,415	2,900*	-21,515
合共	321,460* (346,235*)	260,000	-61,460 (-86,235*)

[^] 預計的總樓面面積於2007年6月提交前立法會規劃地政及工程事務委員會，除特別聲明外。

[#] 在原本預計的總樓面面積的計算中並不包括公共交通設施。

[@] 根據分區計劃大綱核准圖，一號用地及二號用地原本預計的最大總樓面面積分別為55,740平方米及61,500平方米。

* 基於填海範圍及用地面積減少，總樓面面積因此減少。

你對減低發展密度及控制建築體積有甚麼意見呢？

3. 融合自然環境及周邊發展

我們擬議較低的發展密度及合適的建築形態、高度和布局，以保護山脊線、維港景觀及海濱景致，以及確保更佳的看透度，及與周邊發展產生融和的視覺及實質連繫。

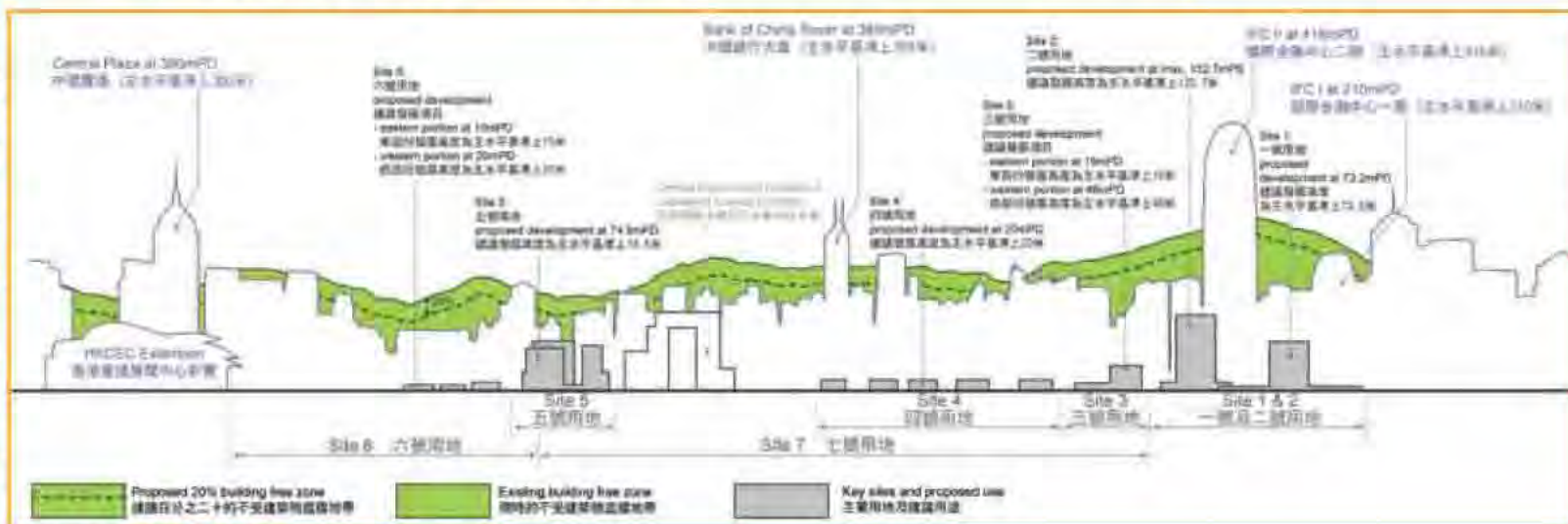
不一的建築物高度將向海濱逐漸遞減，並以低至中層高建築物為主，與現有錯落有致的城市天際線互相配合。



六條主要的景觀廊包括：

- 1號景觀廊：由國際金融中心平台至海港
- 2號景觀廊：沿畢打街和民祥街至海港
- 3號景觀廊：由匯豐銀行總行及皇后像廣場至海港
- 4號景觀廊：由大會堂至海港
- 5號景觀廊：由添馬艦至海港
- 6號景觀廊：由綠化的香港演藝學院演藝部分至海港

這些遠眺維港的景觀廊十分重要，尤其是由皇后像廣場及添馬艦政府總部大樓至海港的景觀廊，它們不但為密集的城市提供視覺調節，亦把現有的休憩用地及綠化伸延至海港。為了強化景觀廊的效果，我們採取了不同方法，包括確定建築物的界線、美化街景，以及透過園景及綠化走廊強化景觀方向。



建築物高度輪廓及山脊線

你認為以上措施可融合自然環境及周邊發展嗎？

4. 暢達性和行人通道連貫性

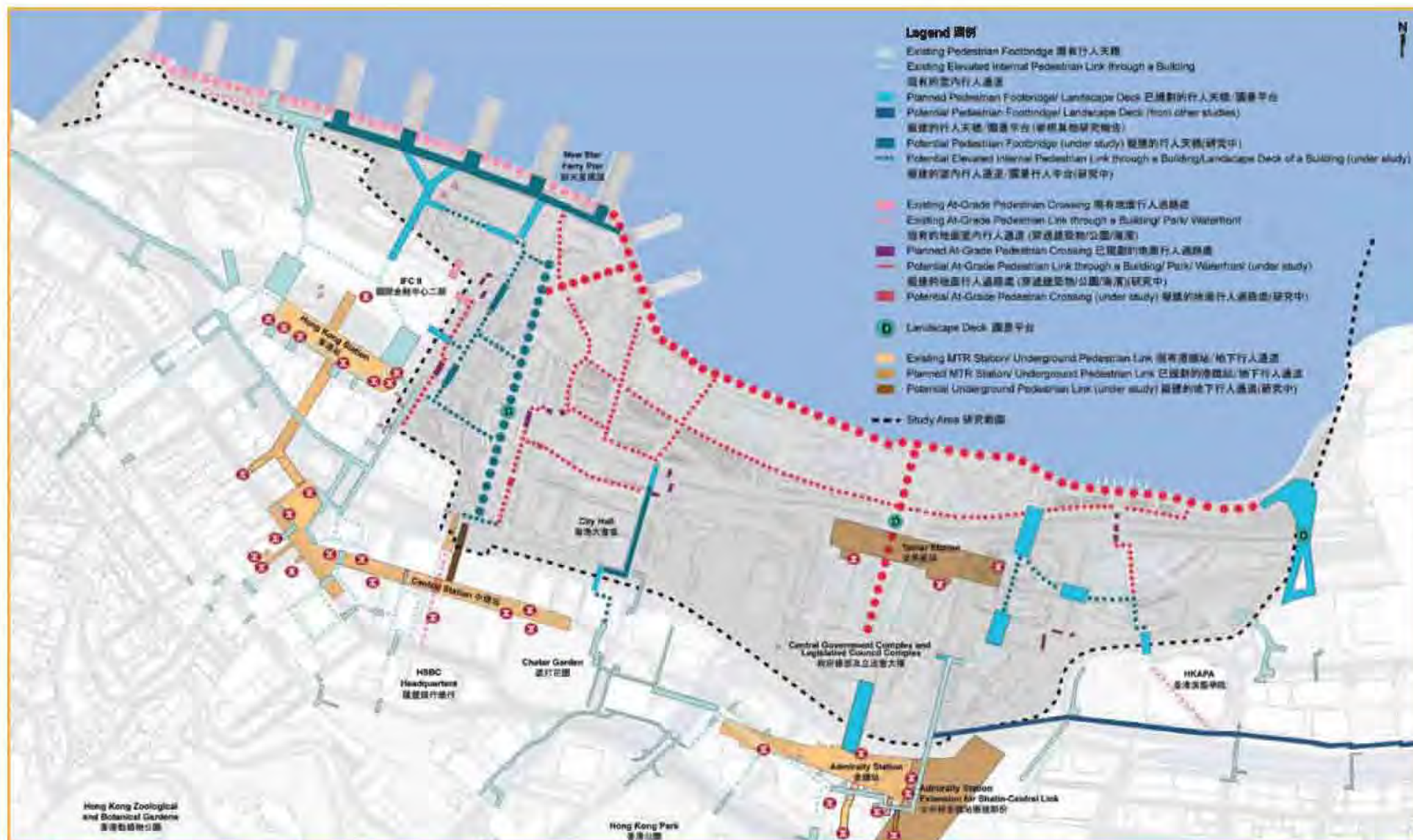
中環新海濱綜合的交通系統，結合了不同的公共交通工具設施，包括巴士、綠色小巴、的士、港鐵、小輪及其他水上交通工具，使中環新海濱四通八達。中環新海濱亦位於現時港鐵站及計劃中沙中線和北港島綫車站的可步行範圍內。此外，為方便行人往來海濱，我們建議提供一個完善的多層行人道網絡(地下、地面及高架行人通道)，包括新增的地面過路處、高架行人天橋、園景平台及地下通道。我們將會進一步研究伸延連接規劃中北港島綫港鐵站的地下行人通道。此外，我們建議引入環保交通運輸系統，如無軌電車系統，以加強海濱長廊東西之間的連繫。



行人流向大綱



你對改善暢達性和行人通道連貫性有沒有其他構想呢？



行人道網絡圖



公共交通圖

6. 尊重文化歷史脈絡

在新海濱的設計中，具有歷史意義或文化價值的建築物／構築物及地點都備受重視，歷史脈絡和與歷史建築互相協調的環境均予以保留。

歷史走廊將加強新舊海濱在歷史意義上的連繫。具有歷史價值的地點，包括皇后像廣場、愛丁堡廣場及大會堂等將與海旁維持強烈的視覺連繫，而遠眺維港的景觀將延伸至新海旁。

我們亦建議在新海濱重組皇后碼頭及重建天星碼頭鐘。



文化歷史地點



1902年的中環



20世紀初從維港望向香港的景觀



皇后碼頭

6. 提倡環保設計及綠化

新海濱將採用環保設計，例如綠化屋頂、綠化外牆、雙層的通風外牆、太陽能電力板、日照感應控制器及水景等，以及全面的綠化網絡，在空氣流通、節約能源及微型氣候方面改善環境質素。

根據空氣流通評估包括風洞測試(研究網址 http://www.pland.gov.hk/p_study/prog_s/CRUDS/index_chi.htm)，經優化的城市設計大綱提供了無阻擋的海旁區，大幅的休憩用地容許風的滲透。經進行空氣流通評估的主要用地(即一號至四號用地)不同設計概念，均具有相約的空氣流通效能及沒有為行人的風環境帶來負面的影響。擬議把建築物分隔的設計能夠促進北風和東風吹進這些用地，然而在設計上可作改善以緩減部分擬議建築物背面會出現的局部空氣停滯情況及空曠地方會受到強烈東風和北風的影響。



園景策略圖



空氣流通評估風洞測試

園景植物分區

1. 碼頭林蔭區

在這個交通樞紐的道路兩旁和行人往來地區，將栽種樹冠寬闊的喬木，提供天然遮蔽。

2. 四季繽紛長廊

將種植色彩和質感變化的季節性植物，映襯這個通往海濱的主要歷史及休憩用地長廊。

3. 鳥語花香園

在這個相對寧靜的區域裏，將種植香花和香草，吸引雀鳥和蝴蝶，為遊人增添樂趣。

4. 奇詭異草園

將種植從世界各地引進來的奇花異卉，包括多種的蘭蕈類、針葉類、蕨類和多肉植物等。還有具備觀賞價值及色彩斑斕的水生植物和攀爬植物，令市民與遊人嚮往。

5. 海濱蒼翠林

適合海旁生長的各種植物將會為這一區域營造出生氣勃勃的海岸風情。

6. 爛漫洋紫荊徑

在行人街道兩旁將種植香港的市花洋紫荊及其同類的洋齡甲科樹，引領前往香港會議展覽中心的方向，而面向海旁的一帶將種植一列列抗風和耐鹽的喬木和灌木，保護洋紫荊健康地生長。

7. 文化花卉園

在這個區域匯聚了文化藝術設施和公眾聚集及表演的休憩用地，將挑選一些特色的植物，融入這個具有傳統文化氣息和藝術創作的環境之中。

8. 單綠林蔭道

道路兩旁將栽種整齊有致的樹木，引領方向，並調節炎夏的氣候。



碼頭林蔭區



海濱蒼翠林



四季繽紛長廊



爛漫洋紫荊徑



鳥語花香園



文化花卉園



奇詭異草園



單綠林蔭道



你對實現可持續設計有沒有其他構想呢？

IV. 主要用地的設計概念

我們為主要用地擬備了不同的設計概念。我們提出的不同設計概念可以互相「組合相配」。這些設計概念亦不代表所有可能的設計概念，我們歡迎公眾提出其他意念。以下的圖表顯示了主要用地不同的設計概念及發展參數：

設計概念A及B的主要元素：

用地	設計概念A	設計概念B
 一號和二號用地	• 「酒店+ 辦公室」 • 在中環四號至六號碼頭加建頂層作零售及飲食用途	• 「辦公室+ 辦公室」 • 在中環四號至六號碼頭加建頂層作零售及飲食用途
 三號用地	• 園景平台較小而地面休憩用地較多 • 零售及辦公室發展	• 園景平台較大 • 零售及辦公室發展
 四號用地	• 原來地盤面積 • 包括舊天星碼頭鐘樓 • 與海濱有關的商業及零售發展	• 地盤面積較小(因皇后碼頭重組和P2道路重新定線所致) • 不包括舊天星碼頭鐘樓 • 與海濱有關的商業及零售發展
 五號用地	• 藝術及與文化有關的用途	• 藝術及與文化有關的用途
 六號用地	• 與海濱有關的商業及休憩用途	• 與海濱有關的商業及休憩用途
 七號用地	• 海濱長廊：「都市公園」	• 海濱長廊：「都市綠洲」
 八號用地	• 重組後的皇后碼頭和中環九號及十號碼頭的一部分設計	• 中環九號及十號碼頭的入口和觀景層
 皇后碼頭	• 位於中環九號及十號碼頭之間的海濱位置 • 恢復碼頭功能	• 原來位置 • 休憩處
 舊天星碼頭鐘樓	• 位於大會堂和愛丁堡廣場景觀廊沿線的四號用地	• 在原來位置附近，因為原來位置已建有排水暗渠和機場鐵路延展掉車隧道

主要用地的發展參數:

用地	地盤面積 (公頃.)	分區計劃大綱圖的用途地帶	分區計劃大綱圖訂定的發展限制	原本預計的總樓面面積 (平方米)※	現在擬議的總樓面面積 (平方米)	現在擬議的建築物高度 (主水平基準上...米 / 層數)
用地 1	1.89	毗連中環四號至六號碼頭的綜合發展區	最大總樓面面積為 55,740平方米	92,465 [^] (包括76,150 作為辦公室;16,315 作為零售商店)	34,200 (包括24,900作為酒店或辦公室;9,300作為零售商店)	主水平基準上73.2米 (16 至18 層) 中環九號至十號碼頭: 主水平基準上19米
用地 2	0.41	國際金融中心二期北面的商業用地	沒有 (根據建築物(規劃)規例的發展限制, 最高地積比率為15或最大總樓面面積為61,500 平方米)	(5,400 作為巴士總站並沒有包括在總樓面面積計算內)	92,200 58,000 (包括48,800作為辦公室; 5,600作為零售商店; 3,600 作為巴士總站)	主水平基準上132.7米 (30層)
用地 3	5.23	皇后像廣場以北的綜合發展區	最高建築物高度分別為 西部的主水平基準上 50米及 東部的主水平基準上 16米	190,000 [^] (包括106,000作為零售商店; 54,000作為辦公室;30,000 作為泊車設施) (5,400 作為小巴、的士及旅遊巴士設施並沒有包括在總樓面面積計算內)	157,400 (包括103,400/ 104,200作為零售商店;44,800/44,000作為辦公室; 3,800作為150個公眾泊車位; 5,400 作為小巴、的士及旅遊巴士設施)	西部: 主水平基準上48 米 (8至10層) 東部: 主水平基準上12 或16米 (1 至2層)
用地 4	1.70 / 1.22 [@]	大會堂以北與海濱有關的商業及休閒用地	最高建築物高度為主水平基準上 25 米	14,580	7,500	主水平基準上20米 (1至3層)
用地 5	1.16	中信大廈以北的政府、機構或社區用地	最高建築物高度為主水平基準上 80 米	58,000	58,000	主水平基準上74.5米 (13至17層)
用地 6	1.89	中信大廈以北及鄰近香港會展新翼擴展部分的與海濱有關的商業及休閒用地	最高建築物高度為主水平基準上15 及25米	24,415	2,900 [@]	主水平基準上15及20米 (1至3層)
用地 7	7.80	休憩用地 — 海濱長廊	沒有	沒有	沒有	沒有
用地 8	0.22	中環九號和十號碼頭附近的與海濱有關的商業及休閒用地	最高建築物高度為主水平基準上 13 米	沒有	1,200 / 850	主水平基準上11.24 米 / 8.2米

※ 預計的總樓面面積於2007年6月提交前立法會規劃地政及工程事務委員會。

[^] 總樓面面積是根據前拓展署於2002年研究的「經修訂行車量預測及交通檢討」為基礎。

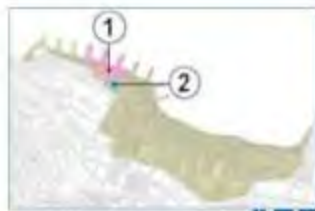
[@] 由於填海範圍及用地面積減少, 現在擬議的總樓面面積因此減少。

[⊕] 由於P2道路重新定線, 地盤面積因此減少。

A. 碼頭堤岸走廊 (一號及二號用地)

回應公眾的期望：

- 重新塑造渡輪碼頭和堤岸的面貌
- 使渡輪碼頭更方便易達
- 透過控制發展密度和建築物體積，強化海濱的視覺通暢



位置圖



概念A鳥瞰景觀



概念B鳥瞰景觀

主要設計特色：

- 在中環四號至六號碼頭加建頂層，設置露天餐廳、零售設施或其他與海濱有關的用途
- 沿海濱設置木板走廊及戶外懸坐處的堤岸漫步徑
- 興建高架行人道，方便市民往來碼頭堤岸區
- 國際金融中心二期北面作辦公室／酒店發展，有以下的不同設計概念：

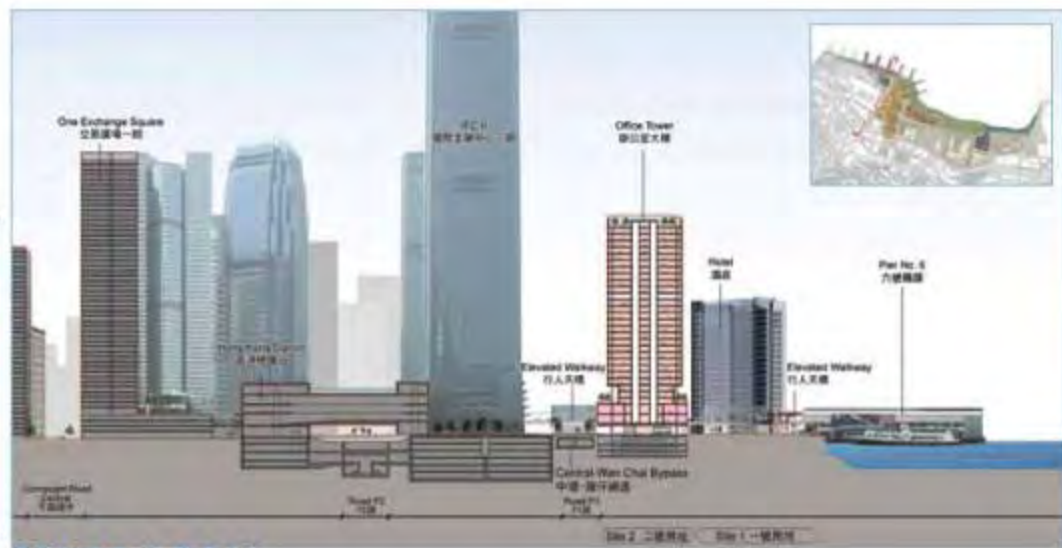
概念A：「酒店+ 辦公室」

- 一幢18層高的酒店：以滿足對中環酒店的需求及為海濱注入不同用途及朝氣活力
- 一幢30層高的辦公大樓連巴士總站：以切合對中環甲級寫字樓的殷切需求

概念B：「辦公室 + 辦公室」

- 兩幢分別16層及30層高的辦公大樓(後者連巴士總站)：以切合對中環甲級寫字樓的殷切需求

你對增添碼頭堤岸區的活力有沒有其他構想呢？

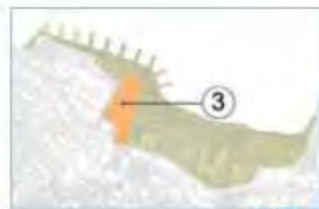


南北向圖 (概念A)

B. 皇后像廣場走廊 (三號用地)

回應公眾的期望：

- 減少建築物的覆蓋範圍和體積，並且降低發展密度
- 強化海港的視覺聯繫和暢達性
- 以多元化活動和多樣化用途增添海濱活力



位置圖

主要設計特色：

- 設置滾輪廣場，突顯作為中環海濱的門戶
- 降低發展密度，建築物體積分成規模較小而互相連接的獨立建築物
- 在地面設有綠色小巴總站、旅遊巴士及的士上落客處，在地庫設有供置置天星碼頭停車場的公眾泊車位、附屬停車場和零售設施及提供計劃連接港鐵中環站的地下行人通道
- 西面設四至六座八至十層高的辦公室／零售樓宇，採用梯級式設計、建築物向後退入、中空設計、沉降式設計及天台花園等
- 東面設低層園景平台和地面園景行人通道，有以下的不同設計概念：

概念 A: 園景平台較小

- 一系列的地面公共休憩用地
- 把皇后像廣場伸延至海濱
- 行人透過地面過路設施、高架行人通道及地下通道前往海濱
- 景觀廊由舊輔道中伸延至海濱
- 在街道上建立與建築物共融互動的氣氛

概念B: 園景平台較大

- 公共休憩用地主要設在園景平台上
- 落實的休憩用地由皇后像廣場伸延至海濱
- 人車分隔及暢通無阻的通道至海濱
- 景觀廊由園景平台伸延至海濱
- 在街道及園景平台上建立與建築物共融互動的氣氛



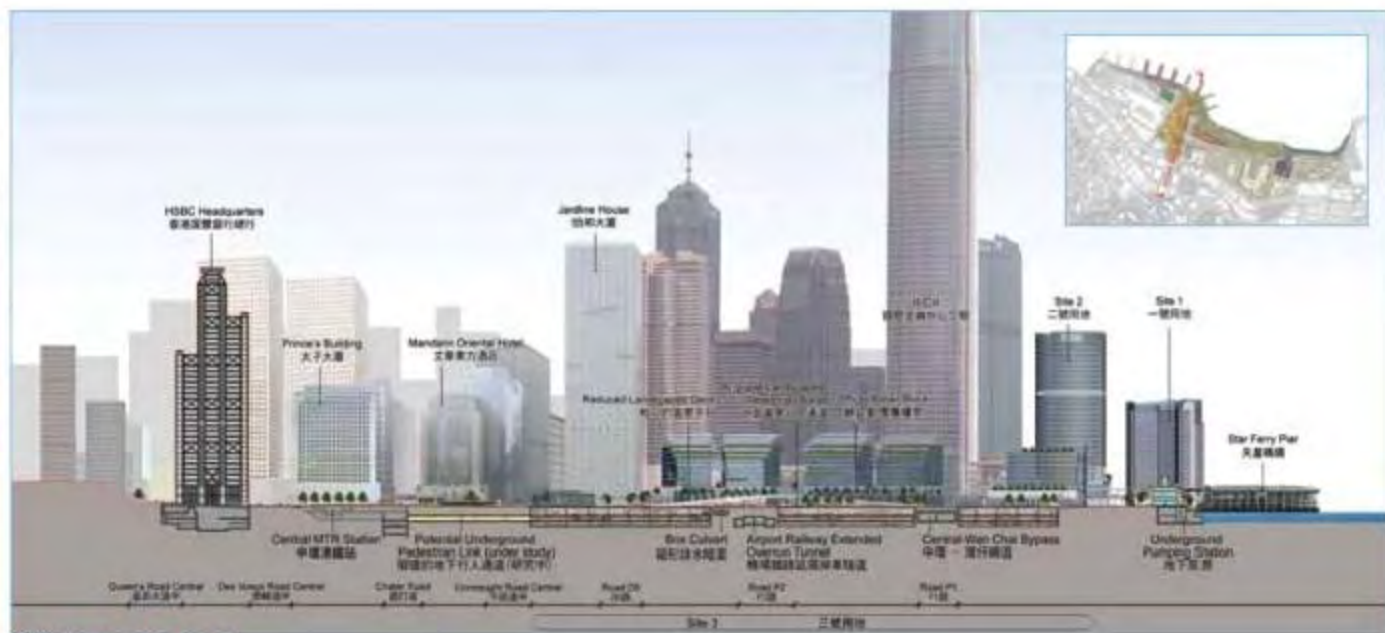
概念A鳥瞰景觀



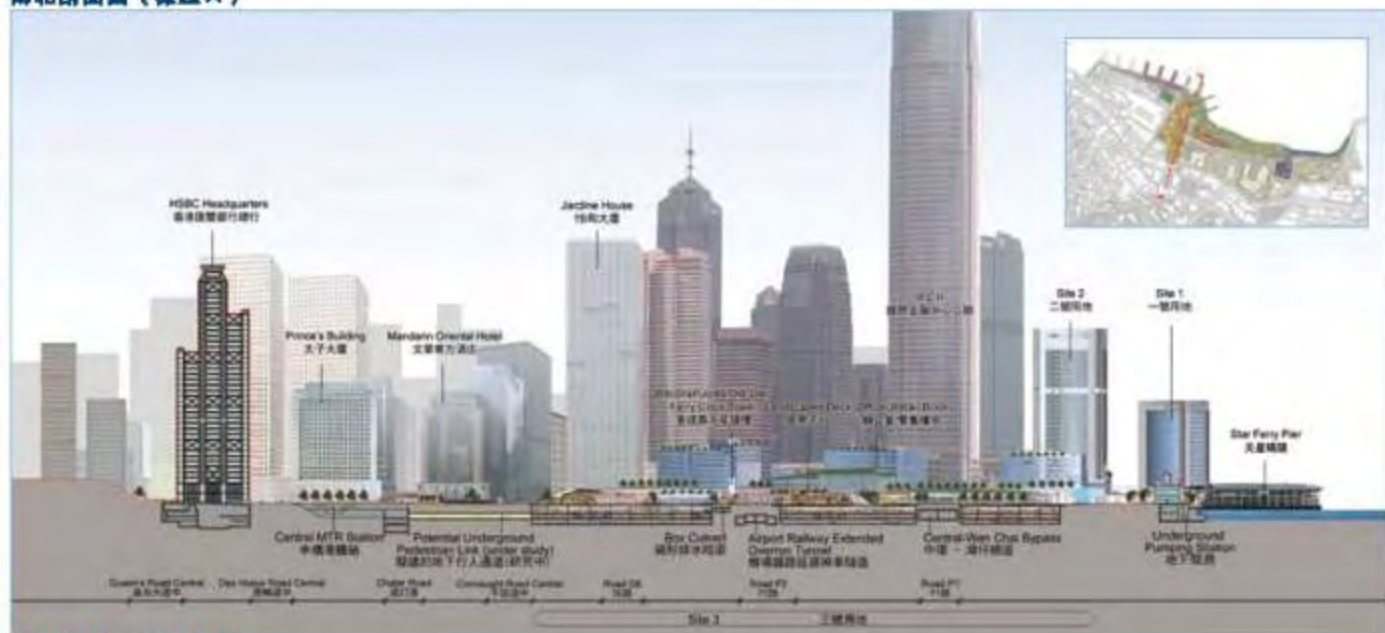
概念B鳥瞰景觀

你對沿皇后像廣場走廊的擬議建築物體積有甚麼看法呢？

你比較喜歡園景平台較小，還是園景平台較大呢？你有沒有其他建議呢？



南北剖面圖 (概念 A)

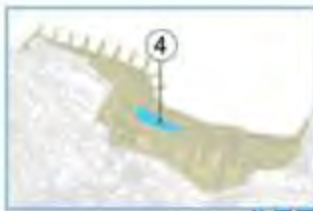


南北剖面圖 (概念 B)

C. 大會堂以北的用地(四號用地)

回應公眾的期望：

- 增添海濱活力
- 提供較小的建築物覆蓋範圍和體積
- 強化大會堂至海港的視覺連繫



位置圖

主要設計特色：

- 一至三層高與海濱有關的商業及休閒發展，名為「海濱廣場」，設有露天餐廳、咖啡室及其他休閒和旅遊用途，締造不同的海濱體驗
- 獨立的小型建築物，並預留一道廣闊的景觀廊，由大會堂眺望海港的景色
- 有以下的不同設計概念：

概念 A：

- 用地包括重建的舊天星碼頭鐘樓連鐘樓展覽廊
- 規模較小的獨立建築物

概念 B：

- 用地不包括重建的舊天星碼頭鐘樓
- 較少座數但規模較大的建築物，因為原址重建後碼頭須重定P2道路的路線及縮小用地面積



你有沒有增添四號用地活力的其他建議呢？



概念 A 鳥瞰景觀



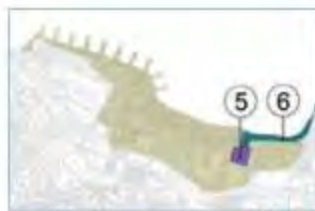
概念 B 鳥瞰景觀

D. 藝術及文化區 (五號及六號用地)

中環大馬路以北的用地 (五號用地)

回應公眾的期望：

- 提供連綿的行人連接設施通往新海濱和提升海濱的看遠度
- 設計上配合灣區發展和海濱
- 提供藝術、文化、休閒和文娛用途



位置圖

主要設計特色：

- 以廣闊的開揚平台、行人天橋和地面過路處連接該用地、中環大馬路、毗連發展和海濱
- 三幢十三至十七層高獨立的政府、機構或社區設施建築物，提供文化藝術設施，配合新區發展和海濱

上述的設計元素能否改善往來新海濱的暢達性及加強新海濱的看遠度呢？

鄰近香港會議展覽中心用地 (六號用地)

回應公眾的期望：

- 提供配合毗鄰文化藝術設施的休閒及娛樂設施
- 改善灣仔至新海濱的行人通道連接
- 控制建築物體積，保持通往海港的景觀廊

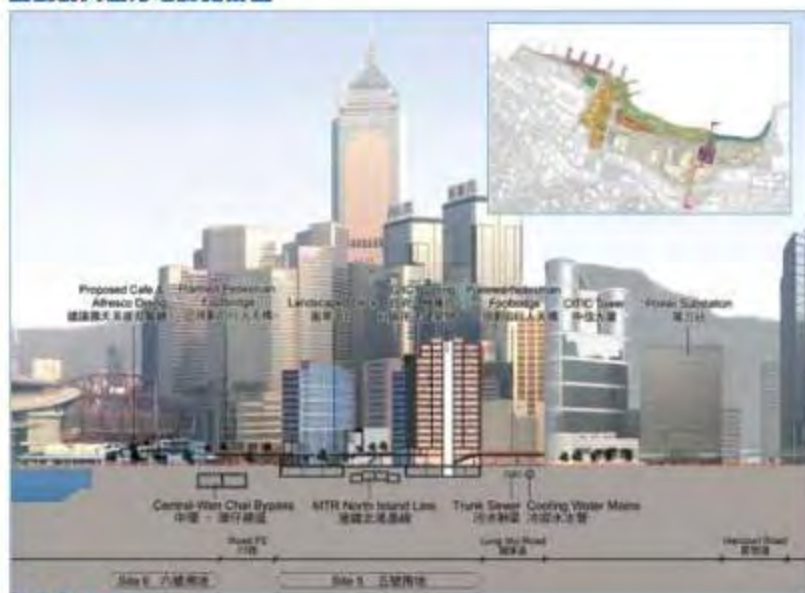
主要設計特色：

- 沿海濱設有木板走廊、公眾登岸梯級和水上市場的灣畔漫步徑，成為旅遊觀光點
- 位於海濱的小型商業及休閒發展，名為「海岸廣場」，設有露天餐廳、戶外休息處和戶外表演場地
- 於擬建香港演藝學院擴建部分及香港電臺藝術教育中心附近，設有露天劇場及戶外表演區，強化該區藝術及文化形象

上述的設計元素能否強化該區的文化特色呢？



五號及六號用地鳥瞰景觀



南北側面圖

E. 海濱長廊 (七號用地)

回應公眾的期望：

- 提供多樣化景點，締造全時間及全季節的海濱
- 提供大量綠化
- 解放軍駐營港部隊的軍事碼頭與海濱長廊互相配合，開放作公眾通道
- 提供一條遍鋪的海濱長廊
- 提供環保交通工具



位置圖



海濱長廊概念圖

主要設計特色：

- 三個各具風格的步行區：
 - 堤岸漫步徑：中環碼頭沿岸的休閒步行及行人往來區
 - 海濱漫步徑：富有活力朝氣、供市民享用及於節慶時聚集的地方
 - 河畔漫步徑：設有配合毗鄰文化藝術設施的飲食及休閒設施的河畔步行區
- 預留空間設置環保交通工具系統，沿海濱長廊的中心景點設置上落點
- 解放軍駐營港部隊的軍事碼頭在無需作軍事用途時，會作為海濱長廊的一部分，向公眾開放
- 在具備宜人綠化景觀的環境廣設海旁休憩用地，有以下不同設計概念：

概念A：都市公園

- 採用公園式布局，加設各式各樣的中心景點，包括渡輪廣場、特色廣場、海濱活動廣場、觀景台等，並結合平坦和起伏有致的草坪及其他園景設施
- 較多活動空間

概念B：都市綠洲

- 強調採用自然風格的景觀，提供一個舒適及寧靜的綠化地帶，供公眾欣賞海港，都市綠洲將成為新海濱的標記（參考了由一個組織舉辦的中環新海濱設計比賽及其他公眾建議）
- 較多綠化及靜態康樂用途

你比較喜歡都市公園，還是都市綠洲？你有沒有其他建議呢？





概念A鳥瞰景觀：都市公園



概念B鳥瞰景觀：都市綠洲

F. 鄰近九號及十號碼頭的用地 (八號用地)

回應公眾的期望：

- 與海濱長廊的設計融合

主要設計特色：

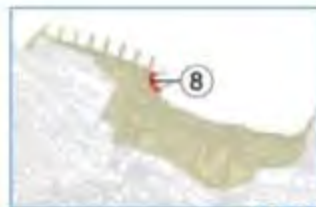
- 有以下的不同設計概念：

概念A:

- 八號用地將會成為於海濱重組的重后碼頭的一部分設計。皇后碼頭的碼頭功能將會恢復。

概念B:

- 皇后碼頭將不會於海濱重組，而八號用地將會興建一至兩層高的小型建築物，作為中環九號及十號碼頭的入口及觀景層，並附設小規模的餐飲設施



位置圖



概念A鳥瞰景觀



概念B鳥瞰景觀

G. 重組皇后碼頭及重建舊天星碼頭鐘樓

有以下兩個不同的設計概念：

概念 A：在海濱重組皇后碼頭

回應公眾的期望：

- 在海濱重組皇后碼頭
- 恢復皇后碼頭的碼頭功能
- 在第一階段公眾參與時，概念B1（即皇后碼頭靠近海濱，使大會堂、舊天星碼頭鐘樓及重組的皇后碼頭形成軸線關係）最受公眾歡迎。公眾亦要求恢復皇后碼頭的碼頭功能。為回應公眾的期望，我們進一步優化皇后碼頭靠近海濱的概念，不但恢復皇后碼頭的碼頭功能，亦使它與大會堂及舊天星碼頭鐘樓的視覺連繫更明確。

主要設計特色：

- 在中環九號及十號碼頭之間重組皇后碼頭，恢復皇后碼頭的碼頭功能
- 中環九號及十號碼頭的設計與皇后碼頭的設計互相融合
- 在四號用地西部重建舊天星碼頭鐘樓，並包括一個展示保存組件的鐘樓展覽廊
- 重建的舊天星碼頭鐘樓將會成為區聚點，與大會堂及重組後的皇后碼頭構成軸線關係

考慮因素：

- 皇后碼頭在原來的海港布局重組
- 保留皇后碼頭的公眾碼頭功能
- 皇后碼頭重現生機
- 碼頭繼續讓公眾進行海濱活動
- 重組工程包括重建海堤單位、地面平整工程和翻新九號及十號碼頭
- 預計重組及相關工程耗資約2.2億港元
- 預計重組皇后碼頭將於二零一二年年底完成（假設重組皇后碼頭的選址於二零零八年落實）
- P2道路會如期在二零零九年年底落成
- 重建的舊天星碼頭鐘樓成為新海濱的區聚點，與海港有清晰的視覺連繫



在海濱重組皇后碼頭

概念 B: 原址重組皇后碼頭

回應公眾的期望：

- 原址重組皇后碼頭
- 原址附近重建舊天星碼頭鐘樓（由於地底建有基礎設施，原址重建並不可行）
- 維持與大會堂及愛丁堡廣場的關係

主要設計特色：

- 皇后碼頭原址重組後會作為休憩處，供公眾享用
- 在重組後的皇后碼頭周圍加設水景（由於地底建有基礎設施，設置大型水景並不可行）
- 原址附近（三號用地）重建舊天星碼頭鐘樓（由於地底建有基礎設施，原址重建並不可行），並包括一個展示保存組件的鐘樓展覽廊
- 園景平台將融合中空及沉降式設計，以提升鐘樓的看遠度

考慮因素：

- 皇后碼頭原址重組
- 失去皇后碼頭原有的海港布局及公眾碼頭功能
- 維持與大會堂和愛丁堡廣場的關係
- 重組工程需把P2道路的附屬北移，重新刊憲公布P2道路的修改，以及在重組工程進行前進行機場鐵路掉車隧道延長部分的前期工程
- 預計重組及相關工程耗資約2億港元
- 預計機場鐵路延長掉車隧道的前期工程將於二零一二年年底完成，而重組皇后碼頭將於二零一三年年底完成（假設重組皇后碼頭的選址於二零零八年年底落實）
- P2道路的完工日期將會延遲
- 舊天星碼頭鐘樓在原址附近重建



原址重組皇后碼頭

你比較喜歡在海濱重組皇后碼頭，還是原址重組皇后碼頭呢？
你有沒有其他建議呢？



木道走廊



水景



綠中小丘



露天劇場



與海濱有關的商業及休閒設施

示意總綱發展藍圖A- 鳥瞰圖片





VI. 均衡及可持續的取向

我們根據第一階段公眾參與的可持續設計評估原則，為經優化的城市設計大綱進行初步的可持續評估：

- 多樣化的用途和活動
- 融合自然環境及周邊現有發展
- 提升海濱的環境質素
- 尊重文化歷史脈絡
- 改善暢達性
- 提倡可持續設計及綠化

以上的原則與城規會及共建維港委員會的海港規劃原則和指引是一致的。

我們進行了初步的可持續評估（研究網址http://www.pland.gov.hk/p_study/prog_s/CRUDS/index_chi.htm），評估結果認為經優化的城市設計大綱可帶來多項裨益，特別在經濟、社會和流動性方面；例如可創造更多就業機會，容納休閒、文化和政府設施，在市中心建設主要的園景區和優質海濱，培養地方歸屬感，應付重要策略性運輸基建的需要，以及促進流動性。雖然在相比現況下，有關建議對環境及天然資源有較少理想的影響，但是這些影響將會透過環境影響評估中提議的緩減環境影響措施而減至最少。在第二階段公眾參與結束及考慮有關的公眾意見後，將進行進一步的可持續評估。

就可持續設計評估大綱進行的評估：

可持續設計評估原則	整體評估
多樣化的用途和活動	• 多樣化的用途，包括商業、零售、康樂、藝術、文化及旅遊用途，確保多元化發展。
融合自然環境及周邊現有發展	• 較低發展密度，建築物群組採用適當的建築形態、高度和布局設計，確保山脊線、海港景色和海濱環境受到保護。 • 建設景觀廊，以提高視覺看透度及加強與現有城市結構在視覺上的融合。
提升海濱的環境質素	• 連綿海濱長廊的設計，為社會不同階層提供多元化的中心景點。 • 提供包括綜合休憩用地設計及美化街景的優化公共空間。
尊重文化歷史脈絡	• 保留並進一步優化建築物／構築物和具歷史價值或文化價值的用地。 • 重組皇后碼頭並重建舊天星碼頭鐘樓。
改善暢達性	• 多元化的公共交通模式和完善的多層行人設施網絡，確保海濱方便易達和保持海濱與市中心的連貫性。
提倡可持續設計及綠化	• 建築物設計具有環保和節能特色。 • 以不同的形式和規模進行廣泛綠化。

VII. 徵詢公眾意見

你的意見對締造一個朝氣蓬勃、綠化和暢達的中環新海濱非常重要。
我們誠意邀請你就經优化的城市設計大綱及主要用地的不同設計概念提供意見。
我們歡迎你的意見，請填寫意見卡或把你的意見於二零零八年七月十日或之前：

郵寄： 香港北角渣華道333號
北角政府合署15樓
規劃署特別職務組
(中環新海濱城市設計研究)
傳真： 2577 3075
電郵： sdpd@pland.gov.hk

意見卡亦可投放於公眾展覽場地的收集箱。

有關研究及公眾參與活動的詳情，請瀏覽規劃署網頁 www.pland.gov.hk。

齊心為中環海濱設計新未來



聲明

凡個人或團體，在《中環新海濱城市設計研究》過程中向規劃署提供的意見及建議，均被當作已同意，在無須再徵詢個人或團體同意的情況下（個人資料除外），規劃署可完全自由使用或公開（包括上載於適合的網頁）部份或全部所提供的意見及建議。否則，請在提供意見及建議時作出聲明。





Urban Design Study
城市設計研究 for the

新海濱
中環

New Central Harbourfront

Stage 3 Public Engagement
第三階段公眾參與

公眾展覽

日期: 2008 年 4 月 12 日至 2008 年 5 月 25 日
九龍尖沙咀九龍公園
香港文物探知館

日期: 2008 年 5 月 27 日至 2008 年 7 月 10 日
香港金鐘道
金鐘政府合署高座大堂

巡迴展覽

日期: 2008 年 4 月 15 日至 2008 年 4 月 19 日
香港皇后大道中 1 號
匯豐總行大廈地下

日期: 2008 年 4 月 20 日至 2008 年 4 月 25 日
香港中環港景街 1 號
國際金融中心一期

日期: 2008 年 5 月 6 日至 2008 年 5 月 12 日
香港中環愛丁堡廣場 5 號
大會堂低座展覽廳

日期: 2008 年 5 月 28 日至 2008 年 6 月 1 日
九龍九龍塘達之路 80 號
又一城地下

日期: 2008 年 6 月 14 日至 2008 年 6 月 22 日
新界沙田源禾路 1 號
沙田大會堂