

2008 年 4 月 22 日
討論文件

立法會發展事務委員會
中環新海濱城市設計研究
第二階段公眾參與

引言

本文件告知議員：

- (a) 中環新海濱城市設計研究(研究)為中環新海濱主要用地所建議的優化城市設計大綱和不同的設計概念；
- (b) 該項研究建議減低幾幅主要用地的發展密度；
- (c) 就重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓的不同選址所擬備的設計概念；以及
- (d) 展開該項研究第二階段公眾參與的安排。

中環新海濱城市設計研究

圖 1

2. 應城市規劃委員會(城規會)的要求，規劃署已展開研究，以優化現有的城市設計大綱，並就中環新海濱八幅主要用地(見圖 1)擬備規劃／設計大綱。研究亦會探討日後重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓的選址和設計意念。

3. 研究範圍屬中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖及中區分區計劃大綱核准圖。(中環海濱的背景資料載於附件 1。)研究所涵蓋的八幅主要用地如下：

- (a) 一號用地：毗連中環四號至六號碼頭的「綜合發展區(2)」用地(1.89 公頃)
- (b) 二號用地：國際金融中心二期(國金二期)以北的「商

業」用地(0.41 公頃)

- (c) 三號用地：皇后像廣場以北的「綜合發展區」用地(5.23 公頃)
- (d) 四號用地：大會堂以北的「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」用地(1.7 公頃／1.22 公頃)
- (e) 五號用地：中信大廈以北的「政府、機構或社區(2)」用地(1.6 公頃)
- (f) 六號用地：香港會展新翼附近的「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」用地(1.89 公頃)
- (g) 七號用地：海濱長廊(7.8 公頃)
- (h) 八號用地：中環九號和十號碼頭附近的「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」用地(0.22 公頃)

4. 研究的第一階段公眾參與於二零零七年五月展開；收集公眾意見至二零零七年九月止。市民普遍期望能塑造朝氣蓬勃的海濱、降低發展密度以配合海濱的環境、提供妥善的連接通道、採用綠化及可持續的設計和尊重文化遺產。對於重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓，公眾的意見紛紜，有些屬意原址重建，有些支持臨海重建和恢復皇后碼頭的功能。期間亦有收到其他建議，包括不重組碼頭或不重建鐘樓。

5. 我們現正展開第二階段公眾參與，目的是就經優化的整體城市設計大綱、主要用地的設計概念，以及重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓不同選址的設計概念，徵詢公眾意見。諮詢摘要載於附件 2。

優化城市設計大綱

6. 經考慮在第一階段公眾參與中蒐集所得的公眾意見和至今接獲的其他公眾意見書(包括由社區自發的中環海濱設計比賽得獎作品的設計意念)後，研究優化了城市設計大綱(見圖2)。這份大綱為配合中環新海濱的獨特發展環境，就用途、城市模式及休憩用地提供了和諧協調及層次分明的結構大綱。這份大綱的特色包括一條海濱長廊和四條主要設計門廊，即皇后像廣場走廊、文娛走廊、碼頭堤岸走廊和藝術及文化區，各設特色專區、地標和公眾匯聚點等。

圖 2

7. 為了能夠實踐我們的理想，**建造朝氣蓬勃、綠化和方便暢達的中環新海濱**，城規會發表的「維多利亞港理想宣言」、共建維港委員會的海港規劃原則和指引、《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」，以及其他相關研究等所提出的基本規劃和城市設計原則，已全部納入優化城市設計大綱內。

主要用地的設計概念

8. 我們已為主要用地擬備不同的設計概念。下文所述的設計概念並非代表全部的可能概念，我們歡迎公眾提出其他設計意念。其他結合不同設計概念的方法亦屬可行。我們製備兩份總綱發展藍圖，以說明可如何結合各主要用地的不同設計概念。以下組合並非代表全部的可能組合：

	設計概念 A	設計概念 B
一號及二號用地	▪ 「酒店 + 辦公室」 ▪ 在中環四號至六號碼頭上加建樓層作零售及食肆用途	▪ 「辦公室 + 辦公室」 ▪ 在中環四號至六號碼頭上加建樓層作零售及食肆用途

	設計概念 A	設計概念 B
三號用地	▪ 縮減園景平台、增加地面休憩用地 ▪ 零售及辦公室	▪ 較大的園景平台 ▪ 零售及辦公室
四號用地	▪ 原來的地盤面積 ▪ 包括舊天星鐘樓 ▪ 與海濱有關的商業及休憩用途	▪ 縮減地盤面積(配合在原址重組皇后碼頭而須重定 P2 路路線) ▪ 不包括舊天星鐘樓 ▪ 與海濱有關的商業及休憩用途
五號用地	▪ 與藝術及文化有關的用途	▪ 與藝術及文化有關的用途
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前面的空地	▪ 中環九號及十號碼頭入口及觀景平台
皇后碼頭	▪ 海旁(在中環九號及十號碼頭之間) ▪ 恢復碼頭功能	▪ 原址 ▪ 休憩處

	設計概念 A	設計概念 B
舊天星鐘樓	位於四號用地(沿大會堂及愛丁堡廣場景觀走廊)	在原址附近

一號用地(毗連中環四號至六號碼頭的「綜合發展區」用地)

9. 一號用地位於海港的當眼地方，毗鄰國金二期，將會成為中環海濱的新地標。研究提出兩個概念——「酒店概念」和「辦公室概念」，分別發展樓高 18 層的酒店和 16 層的辦公大樓。「酒店概念」是因應中環區內酒店不足而提出的，回應了商界和旅遊業界的訴求。這個概念利用了用地的開闊海景、鄰近其他著名酒店，以及地處中環碼頭附近的有利位置等優勢。相對於興建辦公大樓而言，發展酒店更能增添海濱地帶在晚間的活力。「辦公室概念」是因應本港甲級寫字樓(特別是中環的寫字樓)的殷切需求而提出的，以維持中環作為商業中心區的競爭力。研究建議翻新中環四號至六號碼頭，並加建一個樓層作零售／商業用途。在四號至六號碼頭頂層增闢這些設施，不單可以為海旁增添活力，而且可以透過商業活動，補貼離島小輪的營運成本，令離島居民可以較能負擔的費用享用離島渡輪服務，有助達致運輸政策目標。

10. 研究建議將總樓面面積由中區分區計劃大綱圖註明的 55,740 平方米，減少至 34,200 平方米，以回應公眾對減少建築體積的訴求。

二號用地(國金二期以北的「商業」用地)

11. 這幅用地範圍較小，而且需要重置地面巴士總站，發展受到限制。研究建議在上述用地興建樓高 30 層連三層平台、地面巴士總站和 3 層地庫停車場的辦公大樓。研究亦建議將核准

的分區計劃大綱圖內的 61,500 平方米總樓面面積，減少至 58,000 平方米(巴士總站的總樓面面積亦已計算在內。)

三號用地(皇后像廣場以北的「綜合發展區」)

12. 這幅用地佔地甚廣，市民希望能縮減用地上建築物的體積和範圍，爲了滿足公眾人士的訴求，研究建議把總樓面面積由 190 000 平方米縮減至 157 400 平方米，把建築群分成規模較小而互相連接的建築物，並准許興建更多地庫樓層。准許的樓面總面積已計及重置現有天星碼頭停車場 150 個公眾泊車位，以及闢設一個綠色專線小巴總站和一個旅遊車與的士落客處所需的樓面總面積，以及可能的樓面總面積寬減。此外，亦計劃議闢設行人隧道，以連接港鐵站。

13. 研究就這幅用地提出了兩個概念。這兩個概念最大的分別在於東面部分——概念 A 的園景平台較小，地面休憩用地較多；概念 B 的園景平台則較爲寬廣，提供暢通無阻的行人通道，讓行人通往海濱。擬在該用地西面興建的四至六幢作辦公室／零售用途的建築物，樓高八至十層，其特點是採用梯級式設計、後移建築物，以及闢設空間、沉降式廣場、天台花園等，以確保無阻維港景觀。

四號用地(大會堂以北的「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」用地)

14. 我們爲四號用地擬訂兩個設計概念，建議興建樓高一至三層與海濱有關的商業及休憩設施，作露天食肆、茶座及其他休憩和旅遊用途。根據概念 A，舊天星鐘樓會在四號用地重建，將市中心與海濱在視覺上連成一線。根據概念 B 的建議，皇后碼頭會在原址重組，以及須爲 P2 路重定路線，因而影響這幅用地可供發展的面積。因應公眾人士的意見，這幅用地的發展密度會由 14 580 平方米減至 7 500 平方米，使大會堂與海濱之間的視野更廣闊。

五號用地(中信大廈以北的「政府、機構或社區(2)」用地)

15. 鑑於五號用地靠近香港演藝學院、香港藝術中心，以及擬建的香港演藝學院擴建部分和香港視覺藝術教育中心，建議在這幅用地發展與文化有關的設施。建築物體積主要分為三幢建築物，樓高 13 至 17 層不等，讓海濱風光不致被遮擋。

六號用地(香港會展新翼附近的「其他指定用途」註明「與海濱有關的商業及休憩用途」用地)

16. 因縮減填海範圍，六號用地面積大減，擬議的總樓面面積由原來的 24 415 平方米減至 2 900 平方米。為增添海濱的活力，建議在該用地進行小規模的商業發展，興建一組樓高一至三層不等的小型建築群，作露天食肆、戶外休憩及戶外表演之用。擬議的香港演藝學院擴建部分和香港視覺藝術教育中心附近將興建露天劇院及戶外表演場地，以凸顯這幅用地的藝術文化特色。研究又建議沿海濱鋪設行人板道，並提供公眾登岸梯級和闢設水上市場，作為旅遊景點。香港演藝學院至海濱之間的主要景觀廊將會保留。

七號用地(海濱長廊)

17. 海濱長廊有兩個設計概念，分別名為「都市公園」概念和「都市綠洲」概念。「都市公園」概念採用公園式布局，除有園景、平坦和起伏的草地等景觀之外，還有較多元化的設施，包括特色廣場、活動廣場、觀景台等。「都市綠洲」概念採用較接近自然的園景設計，提供舒適寧靜、綠意盎然的環境，讓公眾欣賞海港美景。「都市綠洲」概念糅合了創建香港為中環新海濱所舉辦的國際城市規劃及設計比賽得獎作品的設計意念。根據海濱長廊的這兩個設計概念，解放軍碼頭會與採用園景設計的海濱長廊融為一體，並會作為海濱長廊的一部分，除了作軍事用途期間，將開放給市民進入。海濱長廊亦會預留地方，提供環保交通運輸系統。

八號用地(中環九號和十號碼頭附近的「其他指定用途」用地)

18. 八號用地位於中環九龍號和十號碼頭前面，是海旁的黃金地段。根據概念 A，皇后碼頭會在中環九號和十號碼頭之間重組，恢復碼頭功能；該處將會成為一個主要中心點和旅遊景點。根據概念 B，皇后碼頭不會在海旁重組，而八號用地會興建一座一至兩層高的小型建築物，作為中環九號和十號碼頭的入口／觀景平台。此外，民政事務局現正就香港海事博物館要求從赤柱遷往毗鄰的八號碼頭一事與館方商討。

發展密度

19. 在《二零零七至零八年施政報告》中，行政長官承諾建設優質城市 and 提供優質生活，並在有充分理據下減低發展密度，以回應公眾希望減低樓宇密集程度和改善環境的訴求。根據第一階段公眾參與活動蒐集所得的意見和公眾對中環發展計劃的其他意見，市民十分期望減低新海濱的發展密度，紓緩建築群之間的壓迫感，並且在該處闢設更多休憩用地。不過，中環新海濱在土地用途方面有不同的需要，特別是一如「香港 2030 研究」所建議，為了維持金融商業服務界別的增長，並確保公司集團會繼續以香港為其地區總部的首選地點，我們必須確保商業中心區的「超甲級辦公室」用地供應穩定。為了取得平衡，我們建議減少五幅用地合共 86 325 平方米的總樓面面積，減幅達分區計劃大綱圖准許的樓面總面積上限的 25%。

用地	原來的預算總樓面 面積 (平方米) [^] (A)	現時建議的總樓面 面積 (平方米) (B)		差幅 (平方米) (B - A)
1)	92 465 [#]	) 92 200	34 200	) -265
2)	(117 240 [@])	)	58 000	) (-25 040 [@])
3	190 000 [#]	157 400		-32 600
4	14 580	7 500		-7 080
6	24 415	2 900 [*]		-21 515

總計	321 460[#] (-346 235[@])	260 000	-61 460 (-86 235[@])
-----------	---	----------------	--

[^] 除非另有說明，否則，預算總樓面面積為二零零七年六月向立法會前規劃地政及工程事務委員會所提供的數字。

[#] 公共交通設施未有計入原來的預算總樓面面積內。

[@] 根據分區計劃大綱核准圖，一號及二號用地的預算總樓面面積分別為 55 740 平方米及 61 500 平方米。

^{*} 由於縮減填海範圍及地盤面積，總樓面面積亦相應減少。

20. 根據現行做法，提供總樓面面積寬免(包括可扣減總樓面面積、豁免總樓面面積和額外總樓面面積等)可大幅增加建築物體積。在釐定主要用地的最佳發展密度時，當局曾反覆測試和評估能達致城市設計目標的建築物體積，以及提供總樓面面積寬免的結果。根據控制建築物體積的做法，准許的總樓面面積已計及與提供必要的機房、管槽、美化市容和環保設施、附屬停車場、酒店會所設施和其他輔助設施有關的總樓面面積寬免。公共通道則不會獲得額外總樓面面積或豁免總樓面面積。此外，根據現行政策，公眾停車場和公共交通交匯處，都不可從總樓面面積中扣減。

21. 我們會在上述用地的契約條件中訂明擬議的總樓面面積，當中又會訂明在計算總樓面面積時，公共通道、公眾停車場和公共交通交匯處將包括在內，以落實上述減低總樓面面積的建議。

重組皇后碼頭和重建舊天星鐘樓

22. 在二零零七年五月，當我們向立法會申請撥款保存皇后碼頭時，我們承諾會在中環新海濱城市設計研究中，透過廣泛的公眾參與活動，探討日後重組碼頭的選址及設計。有關皇后碼頭的背景資載於附件 3。擬議予公眾考慮的其中一個概念，是在中環九號及十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，以及翻新九號及十號碼頭。

23. 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，惟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(即機場鐵路延展掉車隧道和排水暗渠)有衝突。我們亦會興建鐘樓展廊以展示保存組件。重組工程包括將 P2 路北移，而重定 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。機場鐵路延展掉車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

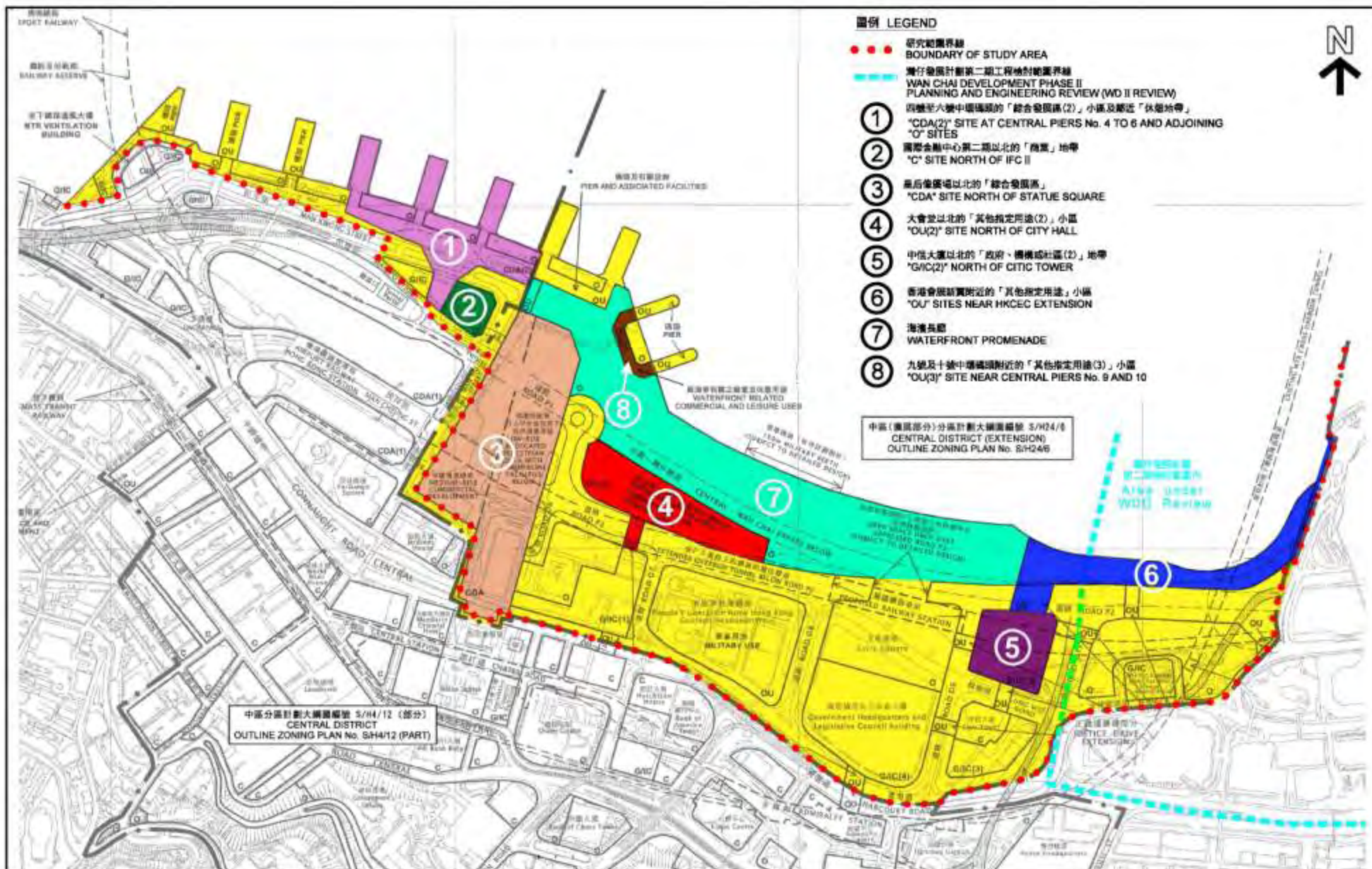
24. 我們已在二零零八年四月十一日展開第二階段公眾參與活動，為期約三個月。我們會先後在香港文物探知館和金鐘政府合署舉行公開展覽，展覽會設有實體模型和虛擬互動立體模型，並提供其他解說資料，方便公眾認識和了解各設計方案。另外還會舉行五次巡迴展覽，展覽詳情載於附件 4。我們亦會舉辦專題小組工作坊和公眾論壇，並會向不同的公共機構和諮詢組織(包括 18 區區議會、古物諮詢委員會及共建維港委員會)作簡介。我們會透過不同的渠道收集公眾意見，包括意見卡、問卷和以電話形式進行意見調查。我們計劃在第二階段公眾參與活動結束前舉辦一個總結論壇，以整合公眾的意見，以便能取得共識，然後才為研究所提出的建議和提議定案，供城規會考慮。

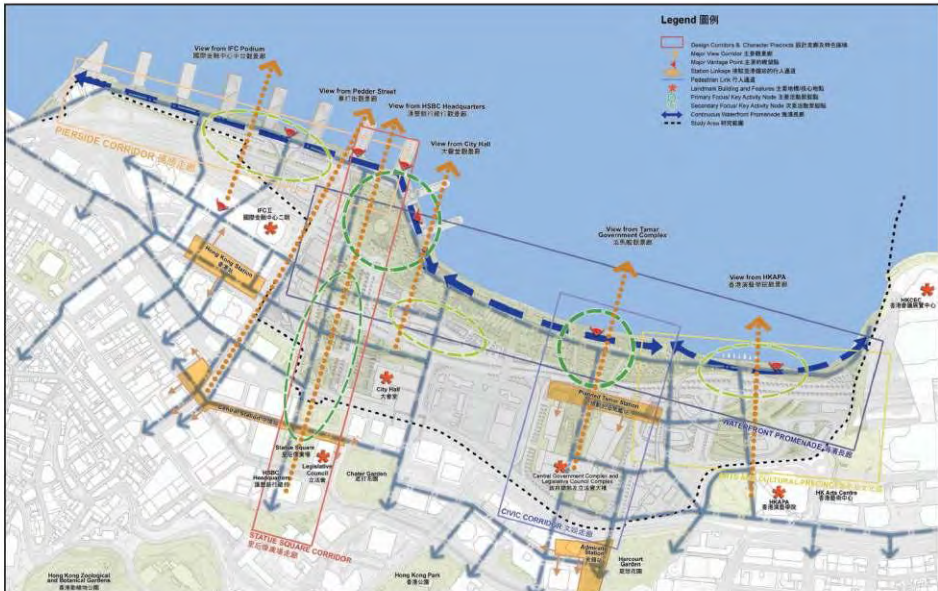
徵詢意見

25. 請各議員就有關中環新海濱城市設計研究第二階段公眾參與的建議發表意見。正如我們在二零零八年四月十一日的民政事務委員會會議上表示，我們準備就議員感興趣的文物保育事宜在該事務委員會作進一步討論。

發展局

二零零八年四月





本圖實景於2008年3月25日繪製
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.3.2008

中環新海濱城市設計研究
URBAN DESIGN STUDY FOR THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT

經優化的城市設計大綱圖
REFINED URBAN DESIGN FRAMEWORK PLAN

SCALE 1 : 6 000 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 400 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/SD/08/13

Figure

2

中環新海濱城市設計研究 第二階段公眾參與

中環海濱的背景資料

- 研究範圍(即中環新海濱)涵蓋於中區分區計劃大綱圖及中區(擴展部分)分區計劃大綱圖。
- 中環海濱的部分土地是填海土地。中區填海主要分以下數期進行：
 - (a) 中區填海第一期工程：填海約 20 公頃，範圍由林士街伸延至卜公碼頭，以提供土地擴展中環商業區和興建機場快線和東涌線。工程於一九九八年完成。
 - (b) 中區填海第二期工程：在添馬艦填海約 5.3 公頃，為中區提供政府、機構或社區設施及休憩用地。工程於一九九七年完成。
 - (c) 中區填海第三期工程：在海港內填海約 18 公頃（原來建議的面積是 32 公頃）*，主要為提供土地建造必需的運輸基礎設施，包括中環灣仔繞道、P2 路、機場鐵路掉車隧道延展部分、北港島線、以及重置碼頭及抽水站。工程預計於二零零九年年底完成。
- 中區分區計劃大綱圖包括涉及中區填海第一期工程中約 20 公頃的填海土地。中環新海濱城市設計研究範圍內約 2.3 公頃的土地可用作新發展，包括「綜合發展區」及「商業」用途。
- 中區（擴展部分）分區計劃大綱圖包括涉及中區填海第三期工程中約 18 公頃的填海土地。除 18 公頃的填海土地外，分區計劃大綱圖上由市區填海第二期工程所帶來的土地及現有的郵政總局及天星碼頭公眾停車場所提供的約 13 公頃的土地可用作新發展，包括「綜合發展區」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」、以及道路用途。
- * 中區（擴展部分）分區計劃大綱圖內的填海範圍，已於一九九九年由 38 公頃削減至 23 公頃。由於部分填海工程將包括在灣仔發展計劃第二期內，屬於中區填海第三期工程的填海面積亦相應由原來的 32 公頃減至 18 公頃。



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

新海濱
中環

New Central Harbourfront

Stage 2 Public Engagement
第二階段公眾參與

引言

I. 簡介

II. 第一階段公眾參與所收集的公眾意見

III. 經优化的城市設計大綱

- A. 回應公眾的期望
- B. 城市設計理想及目標
- C. 經优化的城市設計大綱
- 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矚目的中心點。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盡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建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

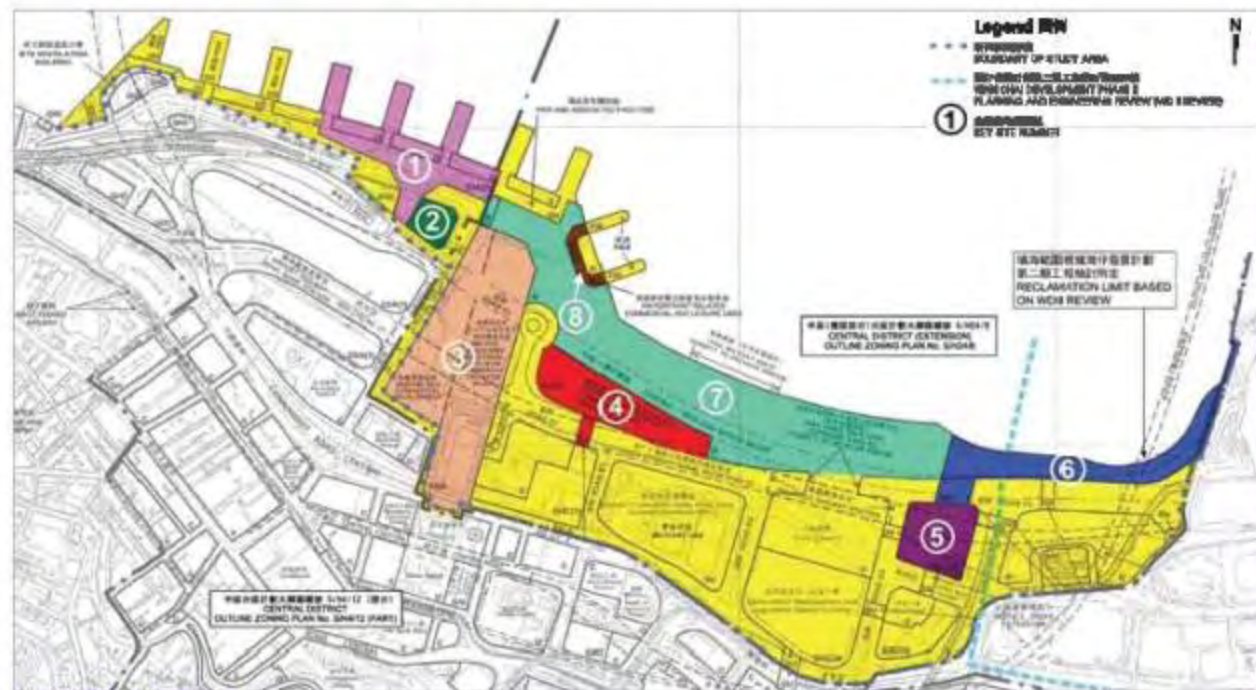
I. 簡介

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擬備主要用地的規劃／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舊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。共進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。



研究範圍和各主要用地

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區用地
- 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區用地
- 四號用地** 大會堂以北的與海旁有關之商業及休憩用途用地
- 五號用地** 中信大廈以北的政府、機構或社區用地
- 六號用地** 香港會展新翼附近的與海旁有關之商業及休憩用途用地
- 七號用地** 海濱長廊
- 八號用地** 鄰近九號及十號碼頭的與海旁有關之商業及休憩用途用地



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



中信大廈以北及香港會展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鐘樓，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

III. 經優化的城市設計大綱

A. 回應公眾的期望

根據公眾的期望和意見、城規會的「維多利亞港的理想宣言」、共建維港委員會的「海港規劃原則及指引」、「香港規劃標準與準則」的「城市設計指引」及其他相關研究的結果，我們優化了涵蓋中環海濱的兩份分區計劃大綱核准圖所載的城市設計大綱及提出主要用地的設計概念。我們亦充分考慮研究範圍內的設計限制，尤其是現有及已承諾的發展及基礎設施。



中區（擴展部分）分區計劃大綱核准圖及中區分區計劃大綱核准圖

城市規劃委員會：「維多利亞港的理想宣言」

我們的理想是把中環新海濱建造為朝氣蓬勃、富吸引力、交通暢達和豪闊香港的世界級海濱；港人之港、活力之港。

網址：www.info.gov.hk/tpb

共建維港委員會：

「海港規劃原則」

保存維多利亞港
公眾參與
可持續發展
綜合規劃
積極改善海港
朝氣蓬勃的海港
交通暢達的海港
公眾享用的地方

網址：www.harbourfront.org.hk

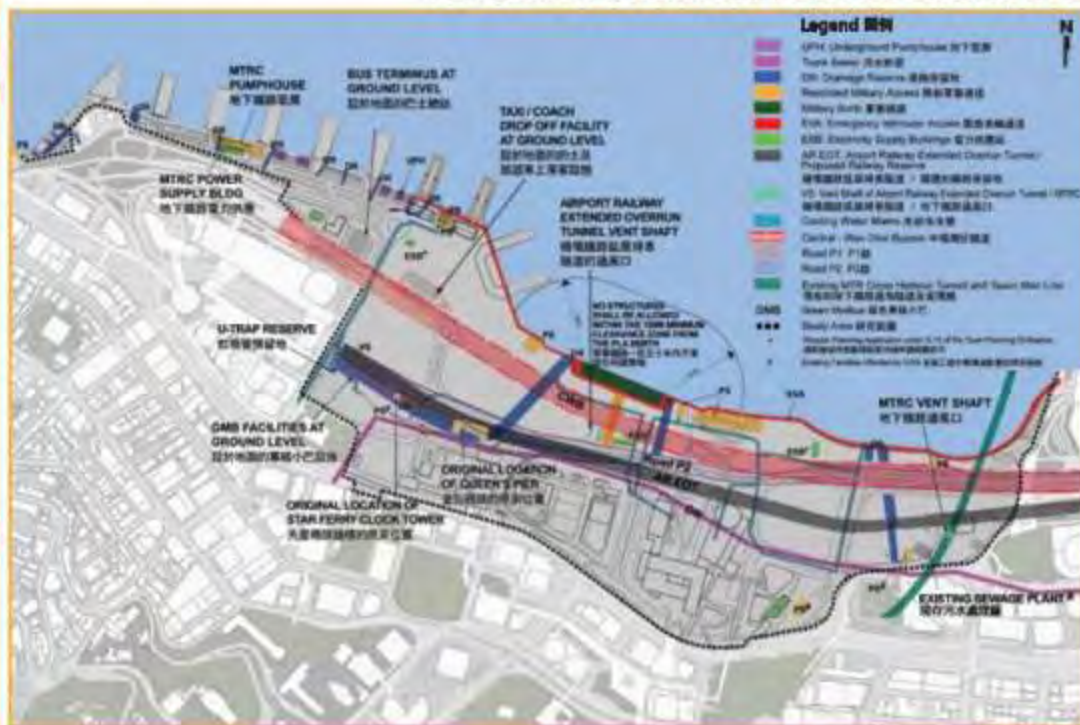
「海港規劃指引」

公眾參與
土地用途規劃
城市設計
風景美化
交通連接
土地平整
海旁管理
可持續發展
臨時土地用途

「香港規劃標準與準則」：「城市設計指引」

城市設計指引涵蓋主要的城市設計及空氣流通課題，以締造更美好的環境。

網址：http://www.pland.gov.hk/tech_doc/hkpsg/chinese/ch11/ch11_text.htm



B. 城市設計理想及目標

城市設計理想：

我們的城市設計理想是締造**朝氣蓬勃、綠化和暢運的中環新海濱**，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，營造宜人綠化的景緻
- 締造朝氣蓬勃的海濱，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
- 營造一個與山脊線、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



經優化的城市設計大綱

C. 經優化的城市設計大綱

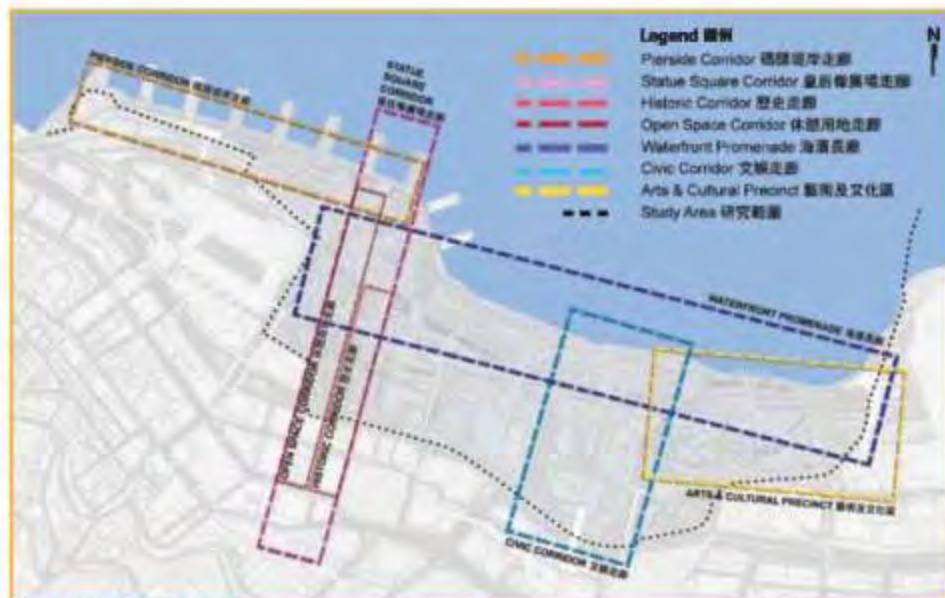
經優化的城市設計大綱就用途、建築形態、休憩用地及連貫性提供了統一而明確的架構，並以海濱長廊及四條主要設計走廊為骨幹，營造地方氣息。



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。我們建議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、公眾登岸梯級及解放軍軍事碼頭。



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

文娛走廊涵蓋憑馬禮遜政府總部大樓、新立法會大樓及以「綠地種」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，興建的新香港演藝學院擴建部分和要建的新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、公眾聚會和藝術展覽等，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，而較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記。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。



漩渦廣場



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. 與海濱融和的發展密度

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。為達致合適的發展密度，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	34,200
2	(117,240 [#])		58,000
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，以及確保更佳的通透度，及與周邊發展產生融和的視覺及實質連繫。

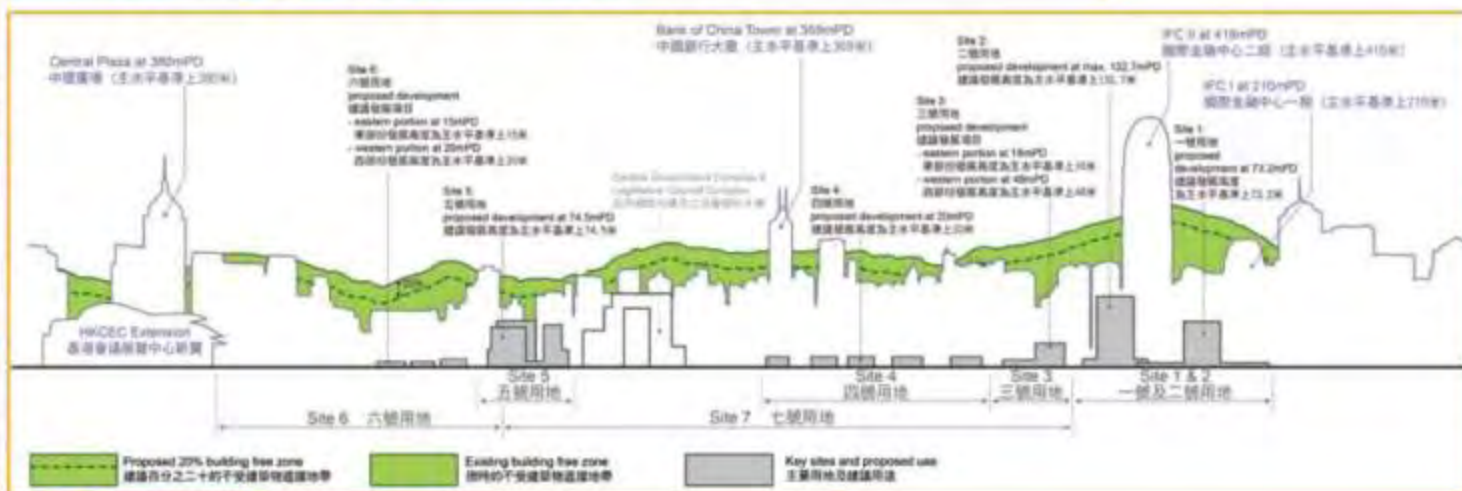
不一的建築物高度將向海濱逐漸遞減，並以低至中層高建築物為主，與現有錯落有致的城市天際線互相配合。



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：由擬建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濱。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。



你認為以上措施可融合自然環境及周邊發展嗎？

建築物高度輪廓及山脊線

4. 暢達性和行人通道連貫性

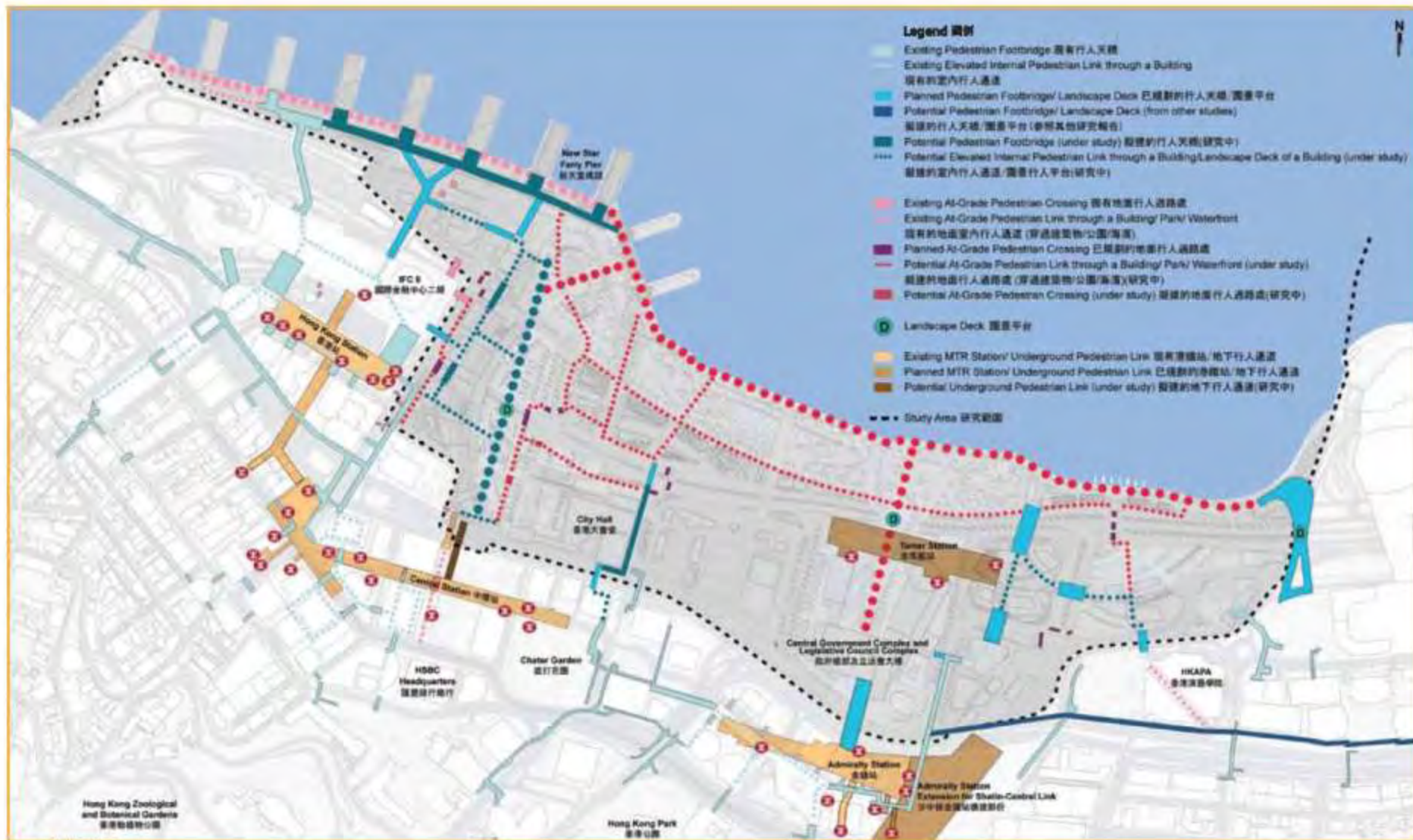
中環新海濱綜合的交通系統，結合了不同的公共交通工具設施，包括巴士、綠色小巴、的士、港鐵、小輪及其他水上交通工具，使中環新海濱四通八達。中環新海濱亦位於現時港鐵站及計劃中沙中線和北港島綫車站的可步行範圍內。此外，為方便行人往來海濱，我們建議提供一個完善的多層行人道網絡(地下、地面及高架行人通道)，包括新增的地面過路處、高架行人天橋、園景平台及地下通道。我們將會進一步研究伸延連接規劃中北港島綫港鐵站的地下行人通道。此外，我們建議引入環保交通運輸系統，如無軌電車系統，以加強海濱長廊東西之間的連繫。



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舊天星碼頭鐘。



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，將種植樹冠寬闊的喬木，提供天然遮蔭。

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，包括多種的蕁麻樹、針葉樹、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援植物，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蹄甲科樹，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. 翠綠林蔭道

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



翠綠林蔭道



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。

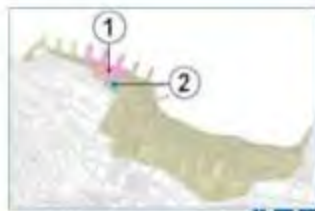
[@] 由於填海範圍及用地面積減少, 現在擬議的總樓面面積因此減少。

[⊕] 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：

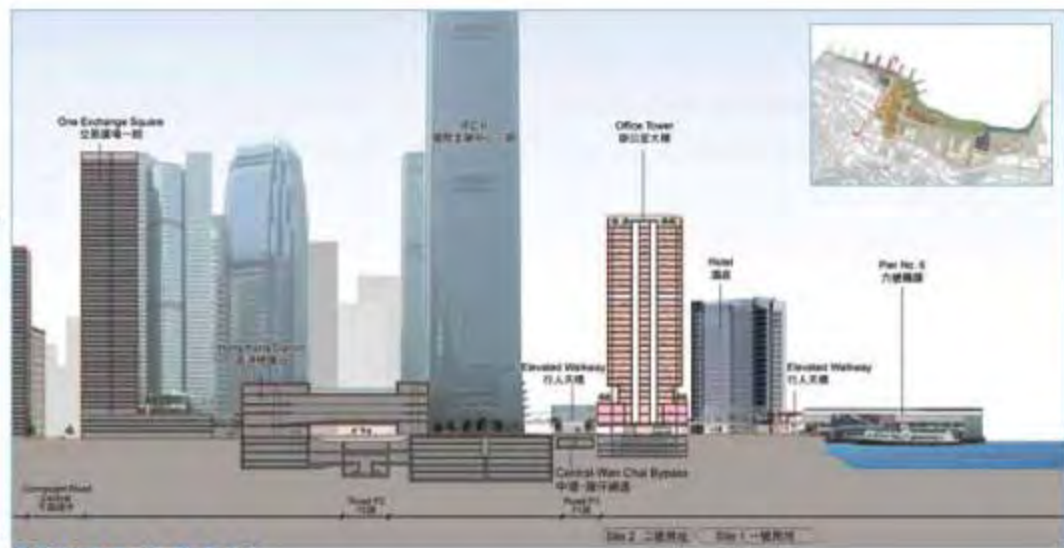
概念A：「酒店+ 辦公室」

- 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？

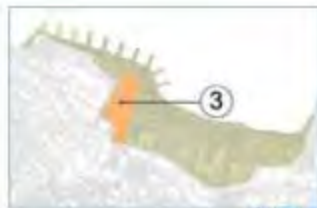


南北向圖 (概念A)

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



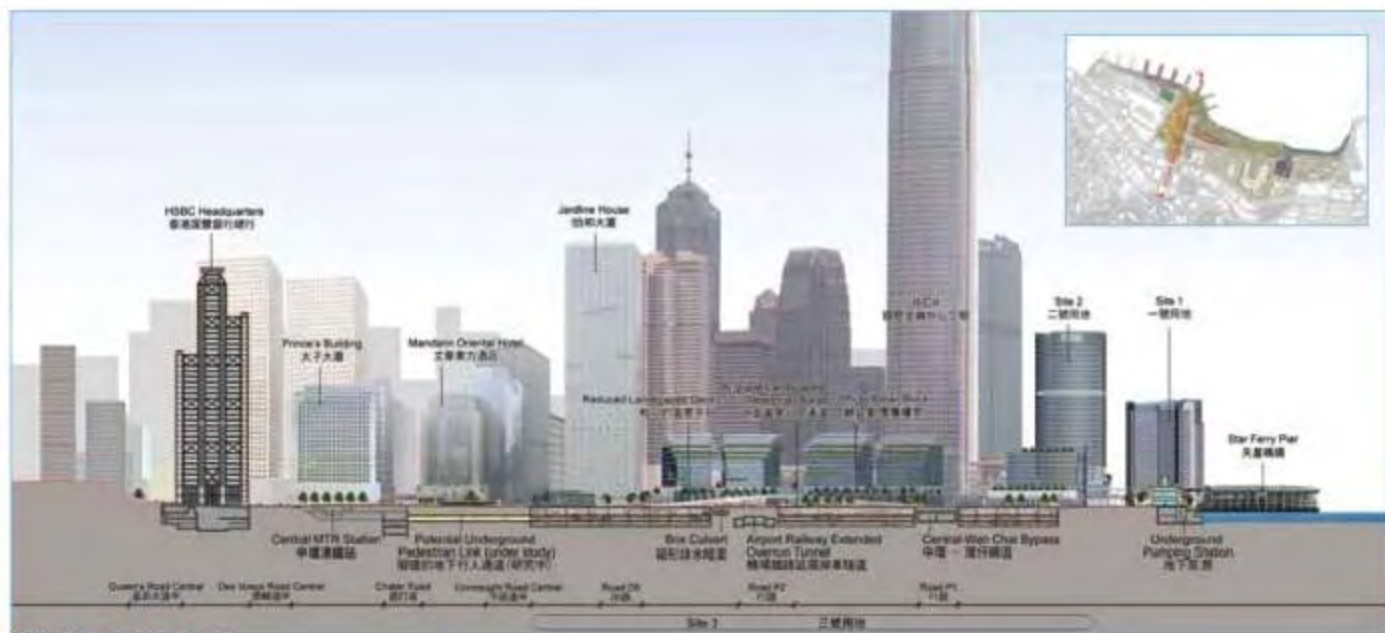
概念A鳥瞰景觀



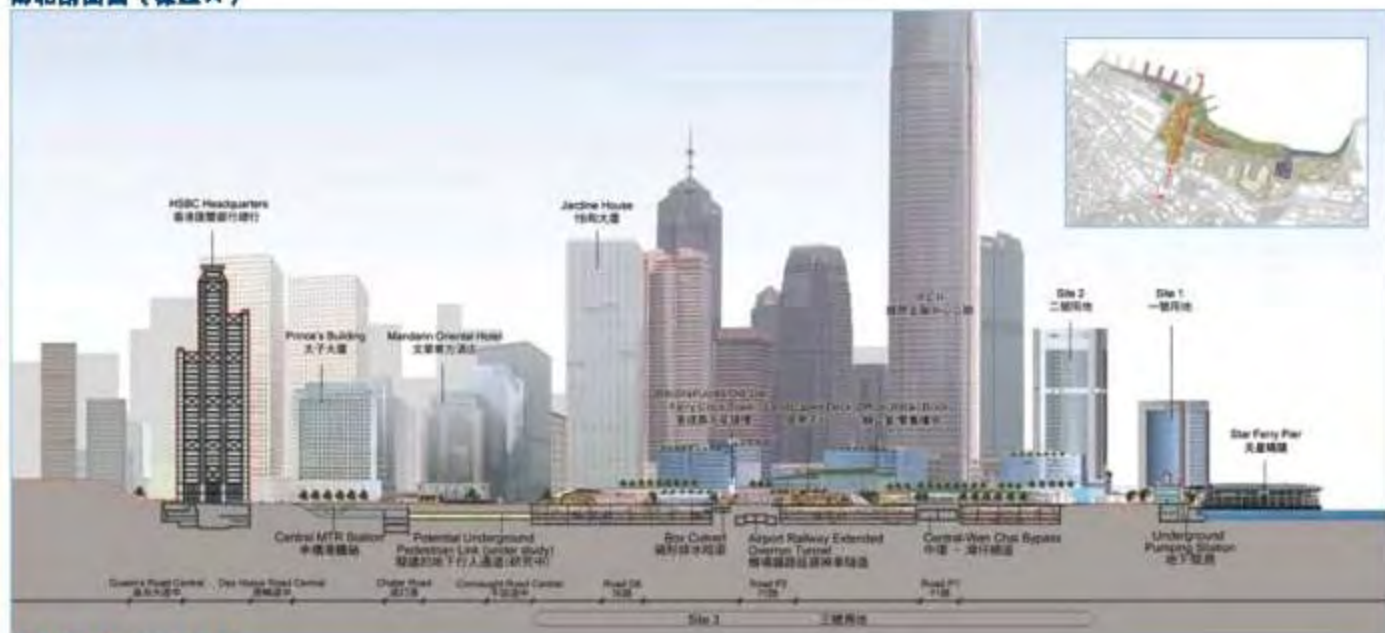
概念B鳥瞰景觀

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 (標盒 A)

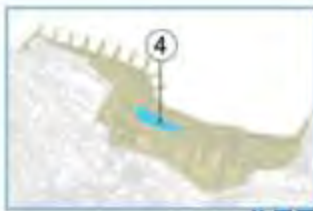


南北剖面圖 (標盒 B)

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，因為原址重組後碼頭須重定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



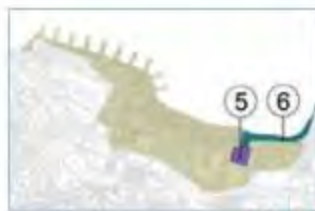
概念 B 鳥瞰景觀

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
- 設計上配合灣仔區發展和海濱
- 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，配合添馬艦發展和海濱

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？



五號及六號用地鳥瞰景觀

鄰近香港會議展覽中心用地 (六號用地)

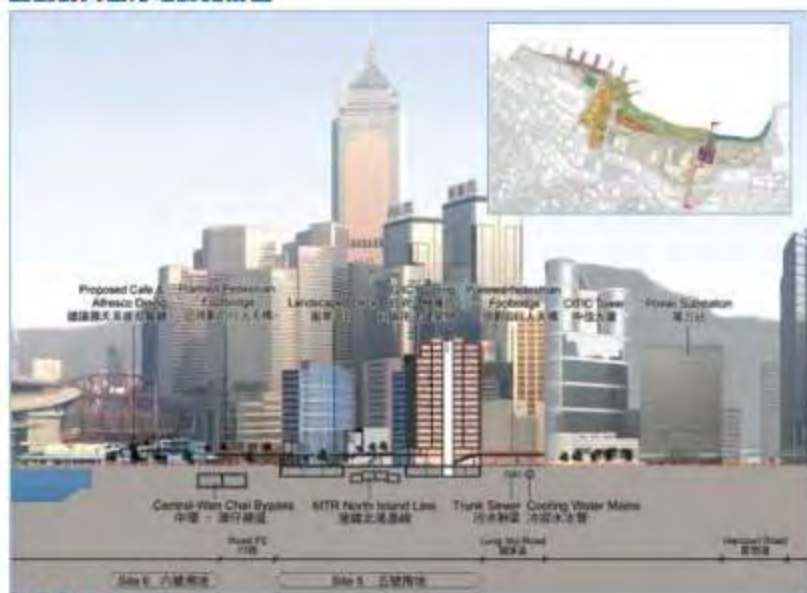
回應公眾的期望：

- 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？



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
 - 灣畔漫步徑：設有配合毗鄰文化藝術設施的飲食及休閒設施的灣畔步行區
- 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
- 在具備宜人綠化景致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：

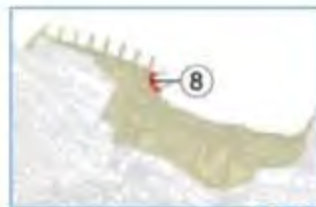
- 有以下的不同設計概念：

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，重新刊登公布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？

我們展示了兩份示意線網發展藍圖，以反映主要用地的設計概念可以互相組合，而這些組合並不代表所有可能的組合。





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

中環新海濱城市設計研究 第二階段公眾參與

皇后碼頭的背景資料

中環填海計劃第三期工程

- 中環填海計劃第三期工程主要是提供土地發展必需的運輸基礎設施，包括中環灣仔繞道、P2 路網絡、機場鐵路延展掉車隧道和北港島線。該工程亦會提供土地，用以興建一個朝氣蓬勃的海濱長廊供公眾享用。現有的海旁設施，當中包括皇后碼頭，會受填海工程影響。
- 直接影響皇后碼頭的基建工程有機場鐵路延展掉車隧道、民耀街現有箱形排水暗渠的擴建工程及 P2 路網絡。在 2007 年就皇后碼頭遷移的討論中，我們指出修改這些工程以避免遷移皇后碼頭有實質困難，理由如下：
 - (a) 目前香港站以東的機場鐵路現有掉車隧道長約80米。掉車隧道必須延長共500米，以供機場鐵路(包括機場快線及東涌線)全面運作。其中約40米是為了加強安全性，並已納入中環填海計劃第三期合約，須盡早完成。其餘的460米是讓列車掉頭，以縮短列車之間的時距，增加載客量以應付日後的需求。延展掉車隧道亦供日後的北港島線使用。北港島線是東涌線沿港島北岸的延伸部分，從香港站行走至炮台山站與現有港島線的東部連接。
 - (b) 北港島線的走線受制於多個現有設施。西面須連接現有的機場鐵路延展掉車隧道，東面則須依香港會議展覽中心的水道行走，而該處敷設有為香港會議展覽中心特別設計的地基樁柱。

有關路段的定線又受制於香港站現有的掉車隧道、供列車掉頭的轉轍段，以及需要與日後在添馬艦興建的車站連接，因此不可能修改北港島線的定線以避開皇后碼頭所在範圍。
 - (c) 現時位於民耀街海旁的箱形雨水暗渠，是中環的主要雨水排放渠道，集水範圍73公頃，覆蓋中環核心商業區和山頂區。基於中環填海計劃第三期的填海工程，該雨水暗渠須延伸至新海旁以繼續運作。由於暗渠與上文(a)段所述的延展掉車隧道的垂直水平有衝突，該暗渠不能沿民耀街向北延伸，而須沿延展掉車隧道南側向東延伸。南移幅度又受制於郵政總

局、愛丁堡廣場以西的香港置地集團冷卻水管、滙豐銀行冷卻水管及皇后碼頭外直徑1350毫米的污水幹渠。因此，暗渠的延伸部分與皇后碼頭在位置上有衝突。除了水平定線外，有關路段的暗渠很淺，頂部在主基準水平以上約+3.0米，與皇后碼頭的地樑和樁柱地基有衝突。

- (d) P2路是中環填海計劃第三期範圍內擬建道路網的一部分，旨在紓緩中環填海計劃第一期範圍內的交通擠塞情況，而該填海用地是國際金融中心第一、二期、四季酒店、機場鐵路香港站及渡輪碼頭的所在地。P2路落成啓用後，將可大大紓緩民耀街／港景街與康樂廣場／干諾道中交匯處嚴重擠塞的問題。

如皇后碼頭不能遷移我們必須修改P2路的定線，並修訂已核准的道路計劃，按《道路(工程、使用及補償)條例》進行刊憲及相關法定程序。建造臨時道路以換取時間完成上述刊憲及法定程序的建議，並非合理可行，因為建造臨時道路亦須作相同的刊憲及法定程序。而進行諮詢、刊憲及其後處理反對意見等工作，需時最少一年。這會嚴重阻延道路工程的竣工日期，並對中環填海計劃第三期合約費用構成重大影響。工程延誤亦有違希望盡早建成道路以紓緩中環交通嚴重擠塞的目的。

- (e) 中環填海計劃第三期合約內各項工程的施工進度十分緊迫。前期的填海工程已經完成，而大部分受影響的海旁設施亦已遷移。餘下的填海工程及上述基礎設施須待皇后碼頭搬遷後才能展開。在如此後期的施工階段對工程計劃作出任何重大而基本的更改，會大大影響中環填海計劃第三期的進度和帶來因延誤而引致極大的財政支出。

保存皇后碼頭

- 在二零零七年一至四月期間，政府詳細研究及探討各團體就保存皇后碼頭擬出的建議，這些建議包括：
 - (a) 原址保留碼頭，方法是修改在位置上與皇后碼頭有衝突的已規劃基礎設施的定線；
 - (b) 使用沙料及／或灌漿填補碼頭下面的空間，然後採用樁柱轉移及開挖隧道的方法，建造地下延展掉車隧道和排水暗渠，以及建造臨時道路，以換取時間，完成 P2 路的修訂計劃的法定程序，從而原址保留碼頭；

- (c) 原址修復碼頭，方法是把碼頭上層結構（包括上蓋連支柱）推移別處，以建造地下基礎設施，竣工後把上層結構推回碼頭現址，以及修改 P2 路的定線避開皇后碼頭；及
 - (d) 全力保存碼頭上層結構，然後在原址附近，或其它合商地點重組。
- 在考慮保留皇后碼頭的不同方案時，重點是考慮哪些方案在技術上可行。經過多次討論後，當局否決建議（a）及（b），認為不可行。建議（c）因考慮其工程風險後及重大的額外時間與開支而並不可取。至於建議（d），則被確定是一個可行的方案，對中環填海計劃第三期工程造成的延誤較少，所涉及的費用亦相對較低。
 - 經仔細討論及考慮過各關注團體就保留皇后碼頭提交的意見書，以及古物古蹟辦事處就碼頭的古蹟價值作進一步的研究，古物諮詢委員會會在二零零七年五月九日的會議上，決定把皇后碼頭評定為一級歷史建築。評級制度是一個行政機制，以評定歷史建築物的文物價值。一級歷史建築為「具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物」。
 - 《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 3 條訂明，民政事務局局长（現為發展局局长）(以古物事務監督的身份)如認為任何建築物有歷史、考古或古生物學意義而符合公眾利益，可於諮詢古諮會，並獲行政長官批准後，藉憲報公告宣布該建築物為古蹟。
 - 當時的民政事務局局长(以古物事務監督的身份)詳細考慮了各有關因素和資料，在二零零七年五月二十三日認為皇后碼頭的歷史，考古或古生物學意義，並未達到應根據《古物及古蹟條例》訂定為法定古蹟的水平。
 - 在考慮技術及其他有關因素後，上文的方案(d)是盡可能將碼頭予以保存的方案。政府於二零零七年六月十五日的立法會財務委員會會議上通過實施此方案的撥款。有關撥款將包括保存碼頭上層結構可保留的部分，把所保存的部分運往臨時地點存放，以及加固所保存的部分，並於將來重新組裝碼頭。
 - 保存皇后碼頭的有關工程已於二零零七年底大致完成。所保存的部分貯存於大嶼山。上述研究現正研究重組皇后碼頭的位置及設計。

有關古物事務監督決定不把皇后碼頭訂定為法定古蹟所提出的司法覆核

- 何來女士及朱凱迪先生（二人均為本土行動成員）在二零零七年七月三十日提出有關古物事務監督決定不把皇后碼頭訂定為法定古蹟所的司法覆核。
- 原訟法庭在二零零七年八月七日審議了該申請，並在二零零七年八月十日裁定該司法覆核敗訴。法官在書面判詞清晰表示，當古物事務監督決定不把皇后碼頭列作法定古蹟，他已考慮了所有相關因素，包括古物諮詢委員會、古物古蹟辦事處及古物事務監督各自擔當的角色。而古物事務監督在提交立法會交代其決定的文件中，亦已提供了明確和實質的理據。簡單而言，法官確認古物事務監督就不將皇后碼頭列作法定古蹟的決定，無論在程序和實質考慮上，都是符合法律要求的。法官同時裁定古物事務監督按過往行使酌情權的做法，挑選高門檻來作出法定古蹟的評定是正確和適當的做法

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