

2014 年 5 月 5 日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會

### **769CL – 城市地下空間發展：策略性地區先導研究**

#### 目的

本文件旨在徵求委員支持把**769CL**號工程計劃提升為甲級的建議，以就四個揀選的策略性地區進行一項城市地下空間發展的先導研究（下稱「本研究」）。按付款當日價格計算，估計所需費用為6,840 萬元。

#### 工程計劃的範圍及性質

2. **769CL** 號工程計劃包括 –

- (a) 進行規劃和工程研究以及技術評估，包括：
  - (i) 評估在四個揀選的策略性地區，即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地和金鐘／灣仔，發展地下空間的整體好處和主要的關注事項；
  - (ii) 為每個策略性地區制定地下總綱圖；
  - (iii) 在各策略性地區物色可優先推行的地下空間發展項目，並為這些優先項目擬備概念性設計方案；
  - (iv) 就上述第(iii)項的優先項目進行概括性規劃和技術評估（包括對道路交通及行人流通情況影響的評估）及初步環境檢討，以確立其工程可行性，並探討在推行這些優先項目時將會面對的發展限制和須處理的主要事項；以及
  - (v) 為每個優先項目進行財務評估以確立其成本效益，及建議推行這些項目所需的進一步研究。
- (b) 舉行公眾參與活動和諮詢相關持份者；

(c) 進行相關的工地勘測工程，包括監督工作。

—— 顯示四個策略性地區的研究範圍的位置圖載於**附件1**。

3. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在2014年9月展開本研究，預計在2017年年初完成。

## 理由

4. 我們有迫切需要透過可持續和具創意的方法增加土地供應作各種用途，以配合社會及經濟發展。藉善用地下空間作商業及其他合適用途，尤其對擠迫和欠缺新土地供應的市區來說，是一個具潛力的可行方案。

5. 利用地下空間可為發展稠密的市區在創造空間、優化連接性及改善市區環境方面提供大好機會。此外，地下空間可用作容納新設施或重置一些與都市佈局不協調的現有地面設施，以騰出寶貴的地面空間作其他更具效益和相容的土地用途。

6. 香港利用地下空間作公共和商業設施，已有多年。然而，這些設施大多屬於個別的發展項目，如地下停車場、商場以及香港鐵路（下稱「港鐵」）車站發展。為了有策略地拓展地下空間，我們須要進一步檢討相關的政策，法規和行政措施。

7. 2013年施政報告指出，地下空間是增加長遠土地供應的一個可行來源，我們須要進一步探討在香港市區開拓地下空間的潛力。為推展這措施，土木工程拓展署已在2013年12月展開了一項全港性的城市地下空間發展研究，旨在概括地識別具潛力發展城市地下空間的地區，該研究預期在2015年12月完成。

8. 為進一步加快推動地下空間發展，我們已揀選了四個具策略性的地區進行一項先導研究，以物色合適的優先項目，並盡早落實。揀選這些地區的原因如下 —

- (a) 隨着香港的經濟不斷增長，這些地區已相繼由傳統的商住區轉型成為發展稠密的商業、娛樂和旅遊集中點。然而，區內複雜的都市佈局及有限的土地資源，不但令市區環境難以得到改善，也局限了這些地區的進一步發展，而區內有限的地盤空間，更因大量的人流車流而日趨擁迫。
- (b) 這四個策略性地區大部份為現有或計劃中的港鐵網絡所覆蓋，且為鄰近地區的交通樞紐，極具發展潛力。此外，區內亦有新建或規劃中的發展／重建項目，並有佔地廣闊的公園或休憩用地，如維多利亞公園及九龍公園等，可提供合適的條件和機遇，以發展大型地下空間作商業及其他用途，同時維持其地面現有的公園用途。發展地下購物街連接港鐵站及現有或未來的發展，亦可減輕區內地盤人流的負擔，並優化與鄰近地區的暢達性。

9. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問進行本研究及監督相關的工地勘測工程。

### 對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，我們估計本研究及相關的工地勘測工程費用為6,840 萬元，分項數字如下 –

	\$百萬元	(按2013年9月 價格計算)
(a) 顧問費	47.0	
(i) 規劃研究	16.0	
(ii) 工程研究及技術評估	24.0	
(iii) 公眾參與活動和諮詢相關持份者	6.0	
(iv) 監督工地勘測工程	1.0	
(b) 工地勘測工程	8.0	
(c) 應急費用	5.0	
	小計	60.0
(d) 價格調整準備	8.4	

總計	68.4	(按付款當日 價格計算)
----	------	-----------------

## 公眾諮詢

11. 我們就本研究諮詢了以下相關的區議會委員會 –

- (a) 在2014年2月11日的灣仔區議會發展、規劃及交通委員會；
- (b) 在2014年2月13日的油尖旺區議會社區建設委員會；以及
- (c) 在2014年3月20日的東區區議會規劃、工程及房屋委員會。

12. 大多數灣仔區議會、油尖旺區議會及東區區議會的議員均支持本研究，只有少數灣仔區議會議員表示保留。三個區議會的議員建議本研究在制訂概念性設計方案時，必須處理對交通及環境可能造成的影響，並須考慮與港鐵及其他地面發展的協調。這些區議會亦要求本研究探討藉地下空間發展改善公眾生活環境的機遇，例如提供公共空間和文化、藝術及娛樂設施，並讓相關的區議會和持份者參與研究過程。

13. 另外，我們亦在2014年3月向中西區區議會食物環境衛生及工務委員會提交了關於本研究的資料文件，該委員會的議員已備悉我們的建議。我們會在本研究進行時詳細回應四個區議會的各種關注。

## 對環境的影響

14. 本研究及相關的工地勘測工程並不屬於《環境影響評估條例》（下稱「《環評條例》」）(第499章)的指定工程項目，亦不會對環境構成長遠影響。然而，我們會在本研究進行初步環境檢討，以整合環境方面的考慮因素。這項初步環境檢討會為本研究的不同部份提供環境資料，亦會探討本研究認定的優先項目對環境的潛在影響和建議合適的緩解措施，並識別優先項目所衍生屬《環評條例》下的指定工程項目，以便日後的項目倡議者可按《環評條例》的要求作出跟進。

15. 擬議的工地勘測工程只會產生極少量的建築廢物。我們會要求

顧問全面考慮採取適當措施，務求於日後推展建造項目時，能盡量減少產生建築廢物及盡可能再用／循環使用建築廢物。

### 對文物的影響

16. 本研究及相關的工地勘測工程不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

### 土地徵用

17. 本研究及相關的工地勘測工程無須徵用任何土地。

### 背景資料

18. 我們在 2013 年 9 月把 **769CL** 號工程計劃提升為乙級。

19. 本研究及相關的工地勘測工程不會涉及任何移走或種植樹木的建議。我們會要求顧問在研究和物色優先項目時考慮保育樹木的需要。我們亦會為優先項目加入種植樹木的建議及識別適當的保養單位，以便日後推行。

20. 我們估計為進行本研究及相關的工地勘測工程而開設的職位約有 35 個（5 個工人職位和另外 30 個專業/技術人員職位），共提供 835 個人工作月的就業機會。

### 未來路向

21. 如獲委員支持，我們計劃在 2014 年 5 月徵求工務小組委員會支持把 **769CL** 號工程計劃提升為甲級，以期在 2014 年 6 月向財務委員會申請批准撥款。

發展局  
土木工程拓展署  
規劃署  
**2014 年 4 月**

## 圖例 LEGEND:

 四個策略性地區的研究範圍  
STUDY AREAS OF FOUR STRATEGIC AREAS

