

討論文件
2023年12月4日

立法會發展事務委員會
研究與海濱相關的政策事宜小組委員會

維港兩岸臨海用地的用途及
與毗鄰用地結合發展成旅遊景點的可行性

目的

維港海濱的現行土地用途反映多年來的發展狀況與公眾期望的轉變。本文件旨在向小組委員簡介維港兩岸臨海用地的用途，並討論有關用地與毗鄰用地結合發展成旅遊景點的可行性。

維港兩岸臨海用地的用途

休憩空間和觀光景點

2. 海濱長廊是維港兩岸供市民休憩和吸引遊客的主要景點之一。今年年底前，維港兩岸海濱長廊的總長度將延長至約 27 公里，並會在 2028 年或之前進一步延長至 34 公里¹。此外，毗鄰海濱長廊還有約 39 公頃的優質海濱空間。至今已完成的項目（例如：中西區海濱長廊(中環段)與香港會議展覽中心之間的海濱長廊、灣仔北渡輪碼頭畔主題區海濱部分、灣仔北水上運動及康樂主題區首三期、銅鑼灣活力避風塘主題區和荃灣海濱優化第一期），以及其他位於維港海濱兩岸海濱地段的休憩用地，都是甚受市民和遊客歡迎的好去處。另有其他優化海濱項目（例如：西營盤東邊街北休憩土地、灣仔北慶典主題區、東區走廊下之行人板道(行人板道)、荃灣海濱優化第二期、啟德都會公園等）正在規劃或推展中。

經濟作業用途

3. 維港兩岸的臨海用地亦有不同的經濟作業用途，當中大部

¹ 詳情可參閱研究與海濱相關的政策事宜小組委員會 2023 年 7 月 24 日《駁通和優化維港兩岸和其他地區海濱的策略概覽》討論文件（文件編號 CB(1)795/2023(02)）。

分與港口運作相關，例如葵青貨櫃碼頭以及維港西部一帶多個公眾貨物裝卸區（裝卸區）（包括西區裝卸區、新油麻地裝卸區、昂船洲裝卸區和藍巴勒海峽裝卸區）。上述港口設施，一直支持本港處理進出口貨物的能力，對香港的經濟和社會發展有著重大貢獻。維港水域亦有多個避風塘、避風碇泊處和船廠等設施，分佈在有關水域內的不同地帶²，支援港口工業。

4. 港口行業是香港的重要經濟活動及歷史的一部分，必須按實際需要維持港口設施的運作。因此，在海濱地帶規劃中，讓市民享用海濱地帶，並同時讓港口設施共存是發展方向之一。有見及此，我們會因地制宜，在不影響港口運作的情況下改善海濱設施。例如，鑑於目前西九文化區至大角咀海旁主要被新油麻地裝卸區分隔，我們建議，在不妨礙裝卸區運作的前提下，沿裝卸區內陸邊界外加建行人路連接上述兩個地區，改善該海旁地帶暢達性³。此外，交椅洲人工島的策略性道路包括興建第四條過海隧道連接人工島至堅尼地城，當中需要佔用部分現有西區裝卸區用地。項目團隊正考慮如何在重置部分受道路工程影響的裝卸區泊位之餘，同時亦可騰出海濱空間設行人通道，改善海濱用地的通達性。

公用設施用途

5. 此外，部分維港兩岸的臨海用地為公用設施，包括副食品和魚類批發市場⁴、水務及渠務設施（如海水抽水站、污水處理廠）⁵、碼頭等。這些設施須依賴臨海地帶方可運作。儘管如此，我們會與相關部門商討把公用設施遷離海濱、或將設施後移以開放沿海範圍、或在不影響公用設施運作的前提下開放臨海地帶。

6. 以土瓜灣基本污水處理廠為例，渠務署把污水處理廠的海旁位置改建海濱長廊，同時維持原本緊急車輛及維修通道，並接駁海心公園的延伸部分。另外，渠務署亦把握觀塘污水泵房優化工程的

² 維港水域內有 7 個避風塘（位於藍巴勒海峽、油麻地、土瓜灣、觀塘、三家村、銅鑼灣和筲箕灣）和 3 個避風碇泊處（位於汀九、荃灣和灣仔）。而維港水域船廠則分別位於青衣北岸、昂船洲和筲箕灣。

³ 政府預計於在 2024 年內開展建造工程，目標於 2026 年向公眾開放該行人路。設立擬議行人路需要微調新油麻地裝卸區土地範圍，政府將會適時修改《港口管制(公眾貨物裝卸區)(綜合)令》(第 81B 章)內的有關條文。

⁴ 維港水域內有 2 個副食品批發市場（位於長沙灣和西區）及 3 個魚類批發市場（位於長沙灣、觀塘及筲箕灣）。

⁵ 維港水域內有超過 10 個海水抽水站（包括位於鰂魚涌、茶果嶺、紅磡等），及 6 個位處海濱地帶的污水處理廠（包括位於葵涌、昂船洲、土瓜灣、觀塘、中環及灣仔東）。

契機，率先修復一段茶果嶺海濱，並美化為海濱公園；同時將毗鄰翠屏河的觀塘基本污水處理廠廠房範圍後移，以建造翠屏海濱長廊；並提早完成翠屏海濱的跨河通道，加強茶果嶺海濱及觀塘海濱的連繫性。而觀塘污水泵房上蓋則建成園景平台，提供各種休憩及健體設施，成為茶果嶺海濱公園的一部分，同時亦落實了「一地多用」的政策倡議。水務署及渠務署亦同意開放其位於茶果嶺至油塘一帶的水務及污水設施的臨海部分。

探討與毗鄰用地結合發展成旅遊景點的可行性

7. 我們持續改善和提供多元海濱設施和開拓優質海濱空間，憑著「段段有特色」的海濱發展理念，為市民和遊客帶來更好的遊人體驗，做到「質」「量」並重。以下將介紹如何從不同方向，探討將海濱用地與毗鄰用地結合發展成旅遊景點。

(1) 善用市場力量攜手打造海濱

8. 我們應善用市場的創意和效率，令海濱更多元化。我們會繼續以短期租約形式將部分海濱場地的營運外判予私營機構，如中環摩天輪、中環海濱活動空間，以及近日新增的灣仔海濱活動空間等。我們會在發展海濱空間時繼續加入吸引遊客的元素，並在作出各項安排時考慮旅遊發展的角度。例如，就深受遊客歡迎的中環摩天輪，將來批出租約時其先訂下的固定營運年期將由現時三年延長至五年，以鼓勵承租人作較長遠的投資，提供更多具吸引力的設施或玩意，並進一步改善中環海濱暢達性。至於中環及灣仔海濱活動空間的短期租約，我們會要求投標者提交承租技術建議書，並從吸引遊客、確保海濱活動多元化、為海濱增添活力等不同角度，評估有關建議書。就長遠安排而言⁶，我們會參考過去近十年累積的經驗，考慮最適合發展海濱並配合旅遊發展的用途及營運模式，不排除批出更長期的契約，讓承批人有較長的時間和空間規劃及經營活動空間，並有更大的誘因作較可觀的投資，相信有利於旅遊發展。

9. 另一方面，我們認為私人發展海濱用地亦可為維港海濱帶來新面貌，突顯香港作為亞洲國際城市的形象。其中，位處香港最核心

⁶ 中環海濱活動空間將於 2025 年至 2032 年受香港鐵路有限公司「機場鐵路掉頭隧道延展段」的工程影響，工程期間活動空間的面積將較現時有所縮減。我們會在工程完成後落實活動空間及中環摩天輪一帶海濱的長遠安排。

商業地段中環新海濱的三號用地，將透過私人發展項目打造成香港的嶄新的世界級地標⁷。該項目將興建三座建築物，除了提供辦公室外，發展商亦會在天台設串連起三座建築物的相連平台，讓公眾及遊客在平台上多角度眺望中環景緻和維港景色；項目亦會提供大量的綠化及公共空間（如草坪、緩跑徑及戶外空間）予公眾及遊客使用，同時加強中環內陸和海濱的連接。

(2) 在維港範圍內舉辦盛事

10. 大型文化、體育和旅遊盛事可以為大眾帶來豐富的多元化體驗，吸引旅客到訪香港。海濱事務委員會及海港辦事處會繼續支持有關政府部門/機構，如起動九龍東辦事處、各區民政事務處、香港旅遊發展局（旅發局），以至私人團體，在海濱場地舉辦不同規模及類型的與海濱有關的活動，為遊人在海濱帶來不同體驗。例如，中環海濱活動空間多年來舉辦了不少本地和國際大型盛事，如過去數月舉行的「S2O 亞洲潑水音樂節 2023 香港站」、「世界場地越野車錦標賽」、「Clockenflap 音樂及藝術節」等大型項目，以及嘉年華、藝術展覽、不同類型的戶外音樂會等。此外，旅發局會繼續舉辦連串旗艦盛事。例如今年 7 至 8 月間共五個週末於灣仔海濱舉辦「樂聚維港嘉年華」，以維港為背景，舉辦水上音樂會、多元街頭表演、極限運動表演等，並設有小食攤位，為近 20 萬入場人士送上難忘維港新體驗；於 10 月底一連四日在中環海濱活動空間舉行的「香港美酒佳餚巡禮」，也迎來約 14 萬入場人士共聚一堂，品味環球佳釀美饌；以及年底的香港繽紛冬日巡禮和香港跨年倒數。為配合「香港夜繽紛」全港性活動，發展局亦在 9 月底至 11 月底多個週末於灣仔、堅尼地城及觀塘三個海濱舉辦夜市活動，包括小食和飲品的攤檔、音樂會、「無人機」演出等，甚受歡迎。

11. 上述在海濱舉行的活動均善用了市中心的海濱黃金地段、毗鄰的交通配套和旅遊及商業設施等多項優勢，發揮了海濱作為主要旅遊景點的特色。此外，各類沿維港兩岸，以及在維港水域內的展覽或大型體育活動陸續舉辦或復辦，例如《橡皮鴨二重暢》（the Double Ducks）、「維港渡海泳」、「香港國際龍舟邀請賽」、「香港單車節」及「帆船香港環島大賽」等，亦吸引了不少遊客參加和觀賞。相關政府部門和機構會繼續致力吸引和支持不同大型盛事、國際性比賽和活動在海濱及維港舉行，藉以帶動旅遊發展。

⁷ 中環新海濱三號用地於 2021 年批予 Pacific Gate Development Limited（國基發展有限公司）（母公司為恒基兆業地產有限公司）。

(3) 發展重點海濱地帶

12. 我們認為應在適合的海濱地帶應引入具規模的零售、餐飲及娛樂等元素，進一步令該處更具活力，甚至可與毗鄰用地發揮協同效應。例如，我們正探討灣仔北會展站上蓋的發展用途和技術可行性。會展站上蓋發展位處灣仔北核心區，附近有大量會展設施、酒店及甲級寫字樓，交通配套和行人網絡設施完善，非常適合發展成新的商業及旅遊地標。此外，會展站上蓋發展與「渡輪碼頭畔主題區」⁸非常接近，可望和主題區於將來提供的美食餐飲設施和其他各式各樣的海濱活動產生協同效應。上述研究範圍並會整體考慮鄰近海濱用地的發展，以制定可行發展方案。有關項目預計於 2025 年完成。

13. 按《2023 年施政報告》的提議，我們已邀請香港鐵路有限公司進行初步研究，明年提交方案，重新規劃及發展紅磡站及周邊鐵路設施用地。當中重點包括檢視紅磡體育館以南約 5 公頃臨海及碼頭設施用地，考慮引入具規模的海濱餐飲和休憩設施以締造活力海濱，以及改善紅磡內陸與海濱的連接性和打通沿海一帶的海濱。在進行有關研究及落實活化項目工程期間，我們會研究在地權、時間等方面在可配合的情況下，以短期形式開放有關臨海地帶的可行性。

(4) 引入多元海濱體驗

14. 考慮到公眾對多元共融海濱的期望，以及為方便市民及遊客，我們現正研究在更多合適的海濱長廊地段增設餐飲設施，提升吸引力。繼於 2022 年底於灣仔的「水上活動及康樂主題區」設立餐廳後，我們繼續物色適合的地點推展不同類型的餐飲設施，包括引入特色自動售賣機售賣輕食和飲料等，我們爭取在 2024 年推展以上措施。另外，不少將於海濱地帶發展的新項目已注入餐飲完素，包括預計於 2024 年起分階段開放的「行人板道」、剛提交立法會財務委員會申請撥款的「北角東岸公園主題區公眾休憩用地」、位於啟德體育園以南的「美食海灣」、「荃灣海濱優化計劃(第二期)」等，均會設立餐廳，為遊人帶來更佳的海濱體驗。

15. 此外，上文提及的行人板道長約 2.2 公里，由於所處的地理

⁸ 根據於 2019 年完成的《灣仔北及北角海濱城市設計研究》，「渡輪碼頭畔主題區」的設計意向是將這幅土地建造為國際知名的海濱，以展現香港活力動感，並可於全日不同時段舉行各式各樣的戶外表演、美食餐飲和其他海濱活動，讓市民及遊客有不同的體驗。

位置獨特，與海靠近，並設有六個觀景台，供公眾及遊客欣賞維港的全景，我們預計落成後將成為旅遊熱點。行人板道屬動靜皆宜的公共空間，除了設有登岸堤階、寵物花園、藝創長廊、釣魚平台外，亦提供足夠空間（其中部分路段的闊度達 20 米）及相關基礎設施（如供應電力及食水），方便設置攤檔及舉行不同形式的活動。政府日後會將行人板道交由私人營運商營運；營運商將就提升行人板道的餐飲設施，以及於行人板道舉行的活動提出創新意念，令該處更具活力。

(5) 善用水體和改善水域與陸地連接

16. 善用水體和改善水域與陸地連接，有助活化海濱，發揮成為旅遊景點的潛力。例如：觀塘避風塘和毗鄰的啟德明渠進口道展望可容納各式各樣的水上運動／康樂活動。為此，起動九龍東辦事處與海事處共同制定了一套指引，推廣船隻及水上康樂活動安全共用避風塘，以及於非颱風日子可以在特定的通航區進行水上活動。此外，透過辦事處的支持，促成了三個位於觀塘避風塘海濱用地的短期租約批予香港水上運動議會、觀塘體育促進會及香港獨木舟總會，以推廣水上運動並開展培訓活動。另外，營運海濱道「反轉天橋底」的非牟利機構「藝土民間」自 2020 年年中亦開始著力推動水上活動計劃。計劃得到中國香港賽艇協會全力支持，其中「賽馬會划越無限計劃」第一階段的水上訓練已於 2022 年 6 月在觀塘避風塘展開，亦於 2023 年 4 月舉辦了第一屆九龍東賽艇節。其他團體例如觀塘龍舟體育會也在 2023 年 4 月舉行了「觀塘海濱陽光龍舟賽」。辦事處亦不斷努力尋找更多機會在觀塘避風塘和啟德明渠進口道舉辦水上活動／盛事。再者，隨着九龍東陸續落成及開放更多段海濱設施，例如部分面向啟德明渠進口道的海濱長廊、上文提到近啟德體育園的「美食海灣」，而鄰近的「啟德大本營」將提供達 15 000 多平方米的休憩空間及觀賞站等等，將會為維港海濱更添色彩。

17. 此外，有意見建議於九龍東的油塘灣興建遊艇會。油塘灣一帶的海濱，大部分位於私人地段，日後土地業權人進行發展時會根據分區計劃大綱圖闢設公眾海濱長廊。我們未來會就油塘灣一帶進行改劃，容許土地業權人透過規劃申請在有關地點指定地段設立遊艇停泊處相關陸上設施。我們亦會研究興建遊艇會建議的可行性，但當中要克服不少問題，包括須物色在附近合適的政府土地興建遊艇會相關設施等，因此在確定發展路向前須與相關部門從規劃、地政、海事等多方面進行審慎研究。

(6) 香港仔避風塘兩岸海濱

18. 至於維港範圍以外，香港仔避風塘兩岸海濱位於「躍動港島南」⁹重點地區。發展局躍動港島南辦事處和相關政府部門已完成多項快見成效措施，改善海濱環境及提供更多休憩空間供公眾享用¹⁰。同時，辦事處以不同主題區作為設計大綱，制定了優化避風塘兩岸海濱的全面建議，將陸續以小型工程項目或按工務工程程序推展¹¹。在推行「躍動港島南」計劃時，辦事處會適當考慮如何配合和善用以香港仔避風塘為中心的漁村歷史和文化。辦事處與環境及生態局、漁農自然護理署和魚類統營處研究透過活化香港仔魚類批發市場，促進本地漁產品在批發和零售層面的銷售，並加入餐飲元素，以締造更有活力的海濱，現正諮詢相關持份者，計劃於 2024 年內完成技術可行性研究。

19. 此外，在躍動港島南辦事處牽頭下，土木工程拓展署正為擴建香港仔避風塘工程計劃進行勘察、設計及建造顧問研究，以應對港島南部地區對避風泊位的殷切需求，並支援南區的旅遊、休閒和康樂發展，包括探討開放東面現有及新防波堤供公眾享用的可行性¹²。

20. 總括而言，海濱場地提供空間讓不同的政府部門和機構作不同形式的嘗試，提供多元活動及設施，並在過程中考慮公眾和旅客作為用家的不同訴求，同時糅合地區特色，打造成「段段有特色」的海濱公共空間。

⁹ 《2020 年施政報告》宣布的「躍動港島南」計劃，目的是把南區打造成一個充滿活力、魄力、勁力，適合工作、居住、創意及消閒玩樂的地區，其重點地區為黃竹坑、香港仔及鴨脷洲。

¹⁰ 已完成的快見成效措施包括開放毗鄰鴨脷洲公園原先圍封的景觀及草地區，開通鴨脷洲大街污水泵房旁的空間，擴闊鴨脷洲北露天公眾停車場旁的海濱長廊，全面改善香港仔避風塘一帶共約 40 個海事和「舢舨遊」標示牌，以及在鴨脷洲東北岸增加登岸設施。

¹¹ 小型工程項目包括在田灣海旁設多用途空間，在深灣碼頭徑旁設休憩處，在香港仔網球及壁球中心旁提供兒童遊樂設施，改造及擴建香港仔海濱公園和鴨脷洲公園的兒童遊樂場。辦事處正為鴨脷洲東北部尚未發展的休憩用地訂定發展範圍及框架，將按工務工程程序推展。

¹² 詳情可參閱立法會研究避風塘及避風碇泊處相關事宜小組委員會 2023 年 7 月 14 日《避風塘及避風碇泊處的現行政策及如何配合國家海洋經濟和香港發展定位》討論文件（文件編號 CB(4)691/2023(01)）。

徵求意見

21. 請委員備悉本文件內容並發表意見。

發展局
文化體育及旅遊局
運輸及物流局
渠務署
規劃署
2023年12月