

立法會 規劃地政及工程事務委員會

東南九龍發展新概念

太古地產有限公司之建議

東南九龍發展之機會

太古地產為東南九龍發展提供一個建議。這份建議有以下的考慮：

1. 這是一個非常罕有的機會，為城市發展締造一個新的標準
2. 這個機會不容因為權宜之決或短期成本考慮而失去
3. 香港需致力締造最高的長遠價值
4. 太古地產關注香港未來的發展

為了提供新概念，太古地產委任了 **Skidmore, Owings & Merrill International Limited (SOM)** 構思一個建議。以下為該建議之重點。

太古地產在未來東南九龍發展建議，採取了五個可持續發展的原則：

一、 建立以人為本的周圍環境

以人為先，創造具有不同特色的周圍環境。

採用較小型的地段設計，規劃舒適的行人徑，使街道不成阻礙，而成爲日常生活的焦點。此外，在舒適步行的距離內設車站、公園及日常設施。

二、 改善海港環境

香港是一個小島，而香港人對海景有莫大的喜愛，我們的建議在減少填海的條件下，充分使用屬於香港人的海港。

在海旁無須填海而建立一個大型的公園。相反，本建議採取了一個為居民平均分配休憩空間的方法。

三、 環保環境質素

爲香港居民及遊客締造優質環境

建設海濱公園，向內伸延，確保最多的居民能夠享用休憩用地。

開設海邊茶座及商店，提供消閒去處。

改善水質。

解決啓德明渠問題最簡單便宜的方法無疑是把明渠填平，但一個比較可取及長遠的解決方法是建設一連串的小島及水道，既有實用價值又可以提高生活質素。

水道將增加水流進入小島周圍，並能對內陸的周圍環境帶來清涼作用。

四、 以鐵路網爲主要交通工具

鐵路運輸系統令居民無須依賴汽車或巴士。

利用鐵路運輸系統如電車作接駁集體運輸系統的工具，減低車輛污染，及由大量巴士所造成的交通擠塞情況。

以人爲本，不會爲建設高速公路幹線而破壞優質的生活水平。

五、 配合房屋需求

東南九龍發展是一個爲香港創建優質居住環境的良機，又可以促進鄰近區域的市區重建發展。

非標準化的公營房屋及社區大樓自成一格，靈活多變的地段面積及設計識別不同的周圍環境。

高效率的藍圖配合不同的地積比率，在容納更多居民之餘，更能減少填海。

其他特色及問題

標誌

一般的共識是現存跑道的尖端將作為標誌性發展用途。

但現在是太早決定該土地的用途——在此我們提出四個可行的意見：

- 大型體育中心，可用作亞運會場
- 文化、科學、媒體及科技中心
- 主題遊樂場
- 住宅及小型標誌性的康體中心

我們對分區計劃大綱中建議的郵輪碼頭並無意見，我們相信在此階段應該進行詳細的研究，以決定這片標誌性土地最佳的用途。

旅遊業

除了特別名勝外，來港的旅客希望可以看到及感受真正的香港生活，他們會遊覽荷李活道、蘭桂坊及赤柱，因為該些地方充滿特色及行人可到。

我們建議的方法是創造多姿多采的海旁，以吸引行人到來——無論是本地居民或是遊客。

結論

增加海景，將會創造更高的價值。建議中的小島將提供一個逾十二千米的綠化海旁。

1. 世界各城市現正清潔湖泊及水流，香港亦應有相似的目標。
2. 我們需要一個以人為本，及正視行人需要的新城市模式。我們應該汲取香港成功的部份及其多姿多采的街頭生活。

決策者應確認有需要為東南九龍發展尋求一個最佳的解決方法，因為這是一個難得機會，為香港市民締造一個更美好的優質生活環境。

東南九龍發展

太古地產有限公司之建議

摘要

預計總人口	300,000 人
建議住宅總面積	6,275,800 平方米
建議的住宅地積比率	最高 6.5
建議的填海幅度	66 公頃
建議的都會公園	28 公頃

主要土地用途

住宅	142 公頃
政府公共機構/社區設施	16 公頃
休憩用地	87 公頃
道路	120 公頃
啓德跑道尖端特別用途	23 公頃
其他	8 公頃
合共：	
	396 公頃

