



## 海港商界論壇對中環填海區與海傍區域規劃的檢討

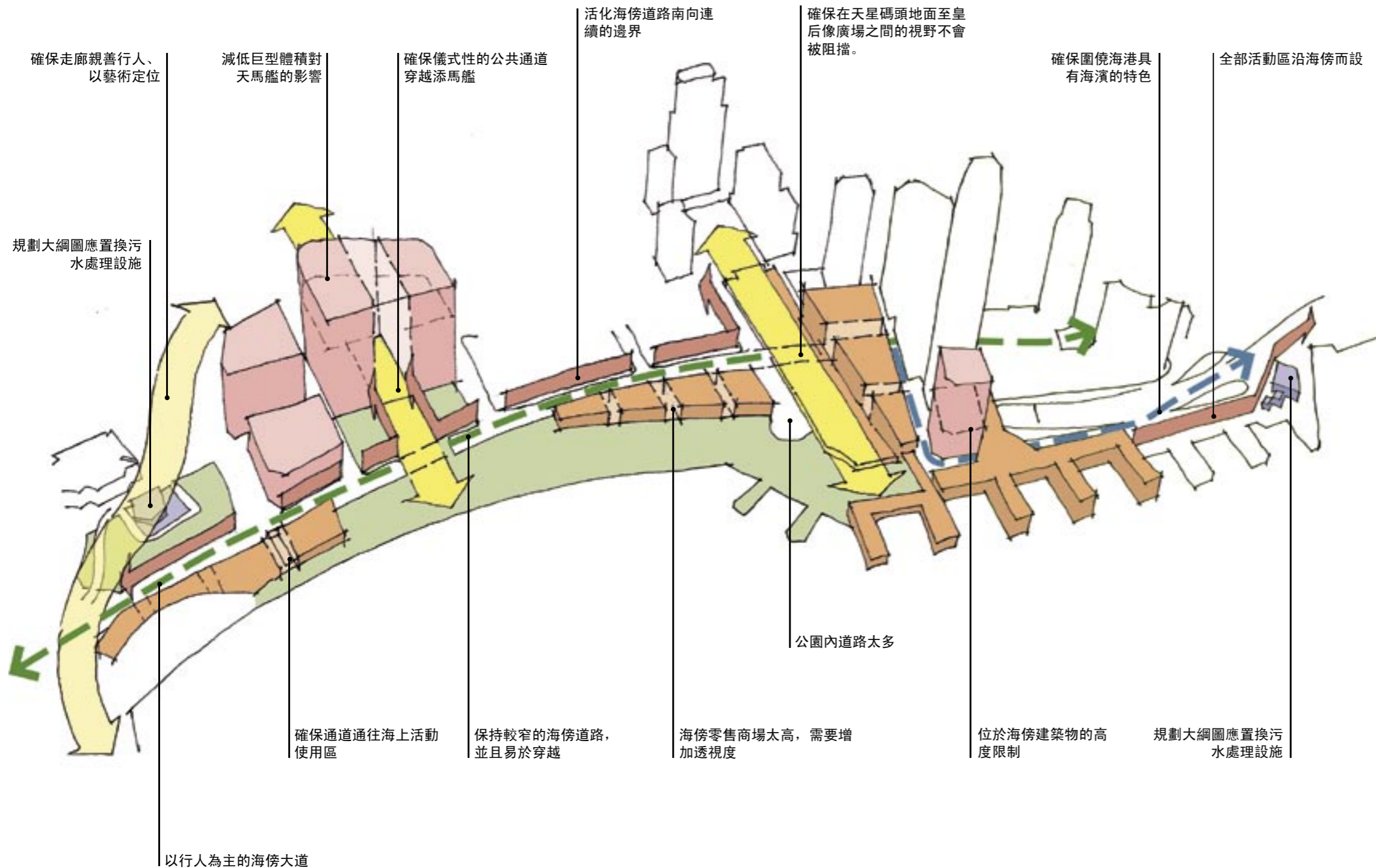
根據「香港海港規劃原則」進行  
海港商界論壇

中期檢討文件，用以制訂中區改善規劃的各項措施及標準，  
作為對整個維港進行良好規劃原則評估的一個組成部分

二零零六年二月

## 中區現有規劃主要觀察

(粉紅色及橙色體量代表現有規劃容許最大建築外型體量)



海港商界論壇獲政府邀請，參加中區規劃大綱圖檢討。因此，海港商界論壇根據共建維港委員會提出的海港規劃原則，對整個海港進行了研究，以訂立引起對中區進行研究檢討緣起的整個海傍區域的規劃原則。在這一比較大的範疇內，海港商界論壇認為中區是香港的中央大舞台、商業中心區、以及面向世界的角色。

檢討結果，海港商界論壇從商界的角度，就目前的規劃大綱圖提出下面各項觀點：

- 必需減少可建樓面總面積是無可爭議的
- 對計劃興建的樓面總面積沒有異議，但是認為道路基本設施和建築物外形體量過大，與供公眾使用的海傍環境不相稱。
- 在現有規劃大綱圖中，對於建築物體量缺少空間性的界定，難以強化中區海傍道路和儀式性的走廊。
- 往返海傍的實際通道及視野連繫被阻擋或者太複雜。
- 應加入長期規劃，以消除各種不適當的使用。
- 分區規劃大綱圖的容許程度太寬鬆。土地契約中必須加入發展指引，以確保建成一個質素優良、可視性高、符合人性尺度、便於到達和活躍的海傍區域。

海港商界論壇鼓勵城市規劃委員重新審視中區擴展分區規劃大綱圖，將這份大綱圖納入新制訂的海港規劃大綱圖，邀請香港市民參與解決這些問題，提出一份活的規劃方案，作為總體香港海港規劃展望的一個組成部分。

海港商界論壇 — 放眼整個維港由中區起	2
中區是香港的大門	3
加強中區角色之四大概念	4
目前的分區計劃大綱圖只為市區規劃設計提供最低程度的指引	5
最低程度的指引容許建築物外形不協調	6
以海港規劃原則衡量目前的各種規劃大綱圖	7
附錄：共建維港委員會提出的「海港規劃原則」	24

“推動經濟向前發展”

“亞洲的世界級城市，而不僅僅是  
另一個中國城市”

“我們將繼續採取各項措施，增強  
我們的獨特實力、吸納人才、提  
高我們的總體競爭力。”

(行政長官二零零五 / 零六年度施  
政報告)

## 海港商界論壇的理念

海港商界論壇由商界團體組成，目的在於對政府相關海港的政策和決策產生影響力，並以香港長遠的經濟、社會和環境發展為基礎。

海港是香港文化資產的核心，是國際的象徵，是在香港生活、工作人們的靈感來源。

我們的理念是促使海港和海傍地區發展為一個充滿活力、動感、方便使用和可

續的世界級資產。

海港商界論壇視海港與海傍為香港一項最大的資產，相對於其他城市，香港擁有得天獨厚的實力及機會，經由定位區分，創造相對優勢。在優質城市環境、空間及競爭力之間存在連繫。

## 海港商界論壇見到的各種機會

海港商界論壇視海港規劃是提升香港成為一個卓越城市的獨特機會：

- 促使香港成為營商的好地方及旅遊的目的地；
- 為健康、主動及具有創造力的勞動人口打造一個優質環境；
- 吸引和留住人才 — 人才是經濟發展的一項關鍵推動力；
- 吸引投資者、創造商機和就業機會。

## 海港設計指引

在香港目前的土地發展、城市規劃和都市設計體系內，海港設計指引是完善城市規劃條例城市規劃條例和規範開發的分區計劃大綱圖之重要工具。

現有的體系給予各項開發很大的彈性，這成就了香港壯麗的天空綫，但也導致失去為香港創造總體印象和高質素城市設計機會的可能性。

從總體海港的展望和商界的角度，海港商界論壇正在發展一套海港設計指引 - 包括能夠指導海傍開發實質設計的準則和標準。

由於維港兩岸每個區域都是獨特的，因此，在制定設計指引時，必須仔細檢視每一地區如何構成香港特色。海港商界論壇藉著今次回顧中區填海工程及海傍規劃，得以踏出第一步，更深入研究探討整個維港的發展前景。

## 中區回顧

中區扮演著中央大舞台的角色，既是香港的核心商業區，又是向世界展示香港的大門。海港商界論壇應政府邀請，參與檢討有關中區的規劃工作。雖然我們應該綜合全面評估整個維港未來的發展，而不應分區進行，但海港商界論壇很高興可以藉此機會，由觀察中區的發展規劃開始。

在廣泛的回顧檢閱之後，以被共建維港委員會(HEC)採納的海港規劃原則(HPP)為基礎，海港商界論壇發現改善現有中區延續規劃大綱圖的空間。海港商界論壇鼓勵城市規劃局規劃委員會重新檢視中區延續規劃大綱圖，修改規劃以符合新的海港規劃原則(HPP)，讓相關人士表達這些議題，為靈活的規劃設立起點，並成為總體香港海港展望的一部分。

## 最低要求

- 一項充滿活力、方便使用和可持續發展的世界級資產，由此提升香港的形象。
- 一個適當的策略，以確保規劃大綱圖經多年貫徹實施，都能保持海傍完美，並且儘量減少對商界的損害及引致負面影響。
- 公眾場所熙來攘往，顯示城市商機無限。

在研究中區的發展與改善之時，海港商界論壇繪畫出一幅維港發展藍圖，以確保我們所提出的建議，不僅僅令中區的形象提高，而且亦令中區在整個維港區內的地位提高，進而令香港的形象提高。

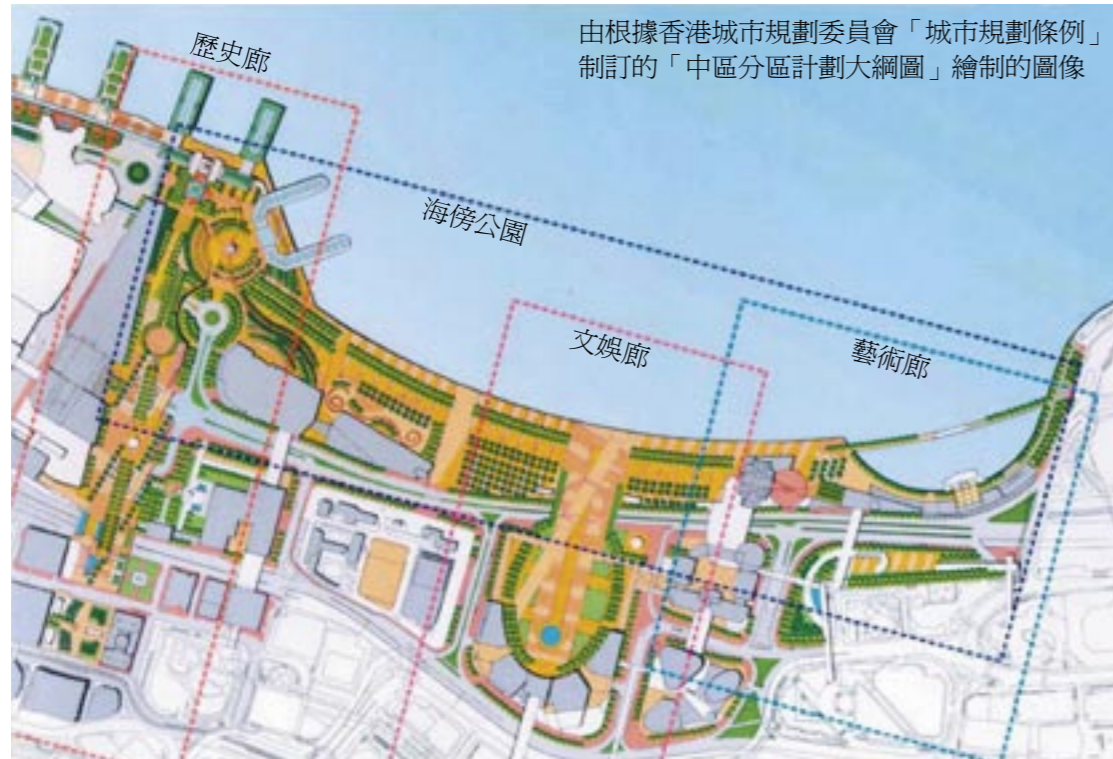
在這一方面，海港商界論壇正在進行一項關於中區海港周邊12個區域的研究。首先必須分別研究這些區域各自的需要與規劃遠景，然後將這些研究結果集中起來，深化制訂出各項既有競爭力又協調的政策與方向，進而提出一種平衡的海港規劃遠景。

這些區域包括：

1. 堅尼地城 / 上環
2. 中環 / 灣仔
3. 灣仔 / 銅鑼灣
4. 砲台山 / 北角
5. 港島東 / 筲箕灣
6. 鯉魚門峽
7. 觀塘
8. 啓德 / 九龍城
9. 土瓜灣 / 紅磡
10. 尖沙咀東 / 尖沙咀 / 西九龍
11. 奧運站 / 深水埗
12. 昂船洲 / 葵青

在維港區內，中區扮演著香港大門的重要角色。她是香港政府總部的所在地、金融中心及商業中心區。其城市特色、天空綫以及居民、工作者、通勤者、遊客的行人經驗應該反映尊貴的文化資產。





由根據香港城市規劃委員會「城市規劃條例」制訂的「中區分區計劃大綱圖」繪制的圖像

政府對中區海傍的規劃

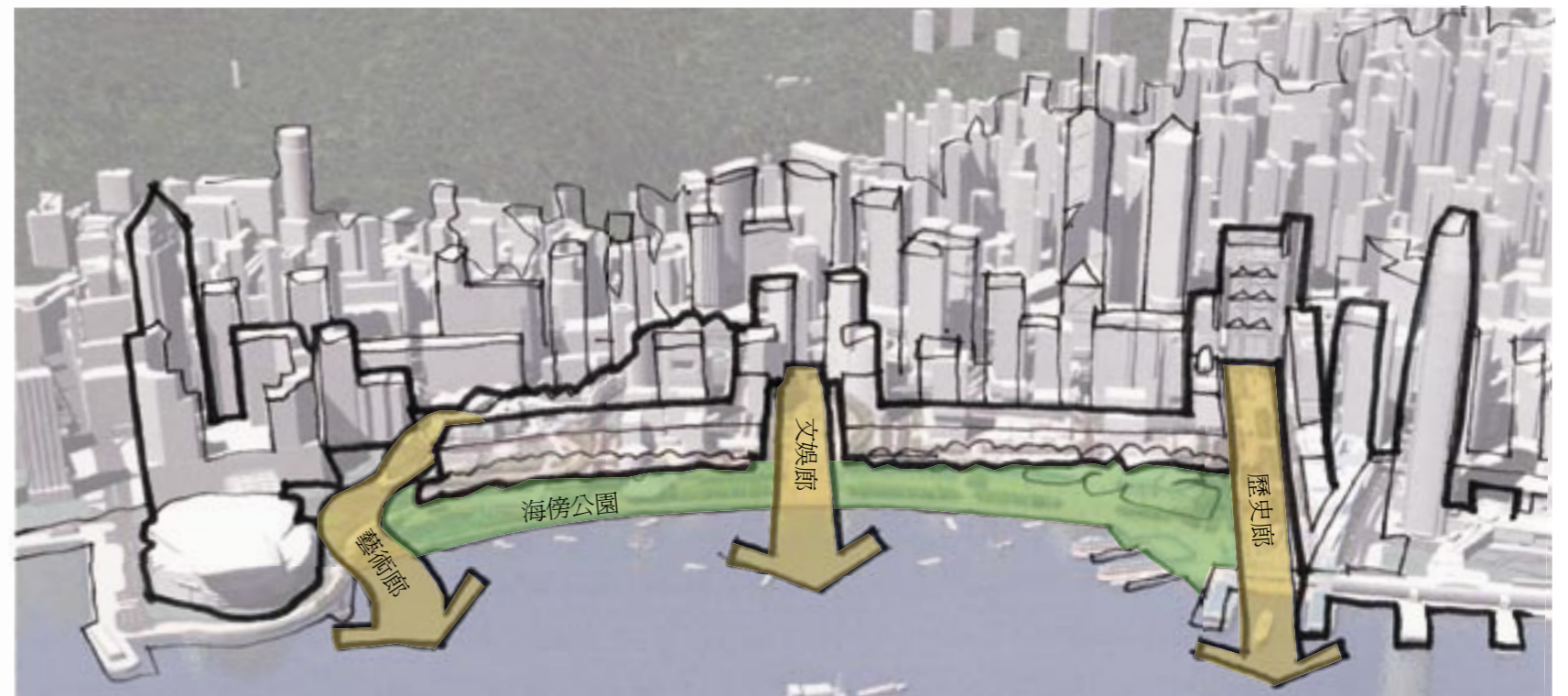
中區扮演香港大門這一角色，其城市形狀應從兩方面彰顯這一卓越地位：遠望時，形象無限優雅；靠近時，具備世界級大都市的環境與神韻。

以下四大要素有助中區建立這種都市卓越，而任何中區發展和公共改善規劃大綱圖均應以加強這些要素為指標。

1. **海傍公園** — 一個寬闊的遊憩場所，由公園內多種多樣市政設施彰顯，從富於文雅引領到海傍的舒適。
2. **歷史廊** — 滿布歷史遺產的長廊，使這個都市的生活空間成為尊嚴的依靠。
3. **文娛廊** — 供公眾使用的文娛廊，將來自市區的人們引入海傍公園的腹地。
4. **藝術廊** — 由室外場地和亭閣組成的曲折徑道，將香港演藝學院與香港會議展覽中心的各個表演場所連結起來。



政府對中區海傍可能發展的示意圖



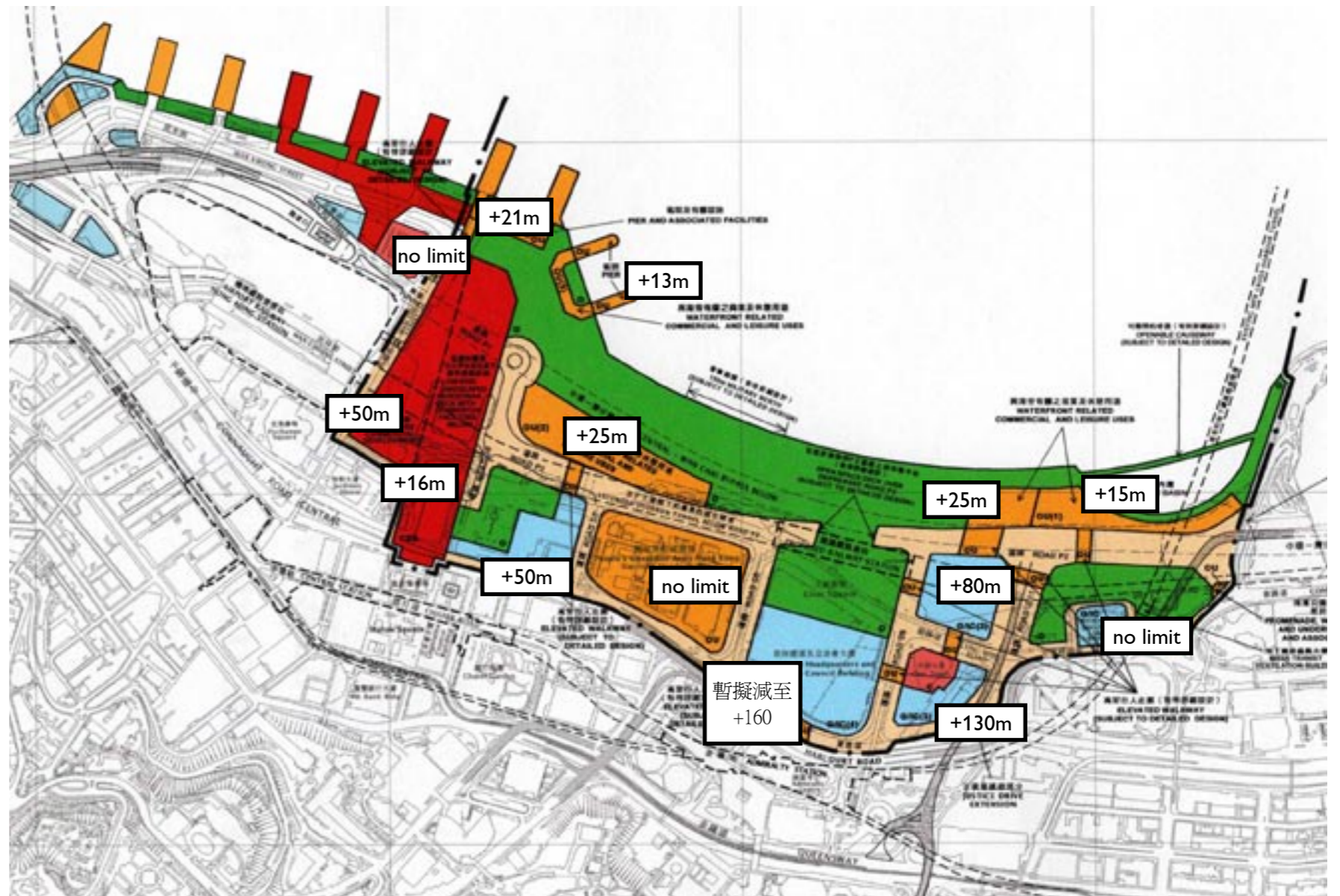
描繪於示意圖上的四個城市設計概念

## 目前的分區計劃大綱圖只為市區規劃設計提供最低程度的指引

目前的分區計劃大綱圖內的管制內容，僅涵蓋建築物的用途及高度。由於地面位於主水平基準以上6米位置，中區擴展分區計劃大綱圖容許的建築物由地面計起的最大高度如右圖所示。實際容許的建築物高度將比所述的主水平基準低6米。

中區擴展分區計劃大綱圖中的某些土地並沒有列明建築物高度限制。尤其是位於添馬艦的政府/機構/社區用地、以及現在有建築物的另外三幅面積較小的政府/機構/社區用地。

分區	總面積 (公頃)	最大高度 (主水平基準)	規劃用途
C	0.36	131	商業，中信大廈
CDA(w)	1.93	50	寫字樓 / 超大型地面商場(Groundscraper)、巨型園景平台
CDA(e)	3.30	16	
G/IC(1)	1.00	50	大會堂高座/低座、巨型園景平台、前市政局大樓
G/IC(2)	1.05	80	文化及康樂設施
G/IC(3)	0.55	130	水泵站、電力分站、紅十字會總部
G/IC(4)	2.30	180	政府總部、立法會大樓
G/IC	0.87	無限制	灣仔西污水隔濾廠
O	14.63	不適用	海傍綠化海濱人行道、供舉辦文娛活動及康樂活動使用的遊憩用地、小型商場、紀念公園
OU(PLA)	2.28	無限制	中國人民解放軍駐港部隊總部
OU(1)	0.81	15	休閒環境供海傍相關商業及康樂活動使用
OU(2)	2.03	25	海傍相關商業及休閒活動、節日市場用地
OU(3)	0.21	13	旅遊相關設施用地，用於重新創造天星碼頭標誌
OU	2.80	不適用	高架行人道、綜合行人網絡
C	0.4	無限制	商業寫字樓
CDA	1.89	無限制	頻繁的渡輪碼頭、零售商店、寫字樓、酒店



“目前的分區計劃大綱圖”與及“中區擴展分區計劃大綱圖”指香港城市規劃委員會「城市規劃條例」分區計劃大綱圖 — S/H24/6 香港規劃區域 N.24 — 中區(擴展)

- C：商業用地
- CDA：綜合發展區
- G/IC：政府、機構或社區用地
- O：遊憩用地
- OU：其它特殊用途

N 0 SCALE 1:10,000 @ A3 500m

## 最低程度的指引容許建築物外形不協調

這幅示意圖展示各種建築物外形，表示根據目前的中區擴展分區計劃大綱圖，日後在中區興建的建築物可能採用的各種形狀。

儘管各幅土地上面的建築物的最終設計可以改變，目前的中區擴展分區計劃大綱圖除了限制建築物高度外，並沒有關於建築物設計方面的規定。在分區計劃大綱圖上面，應該可以找到對政府土地契約有影響的各項附加規定、指引或者辭語，因為目前只有政府土地契約這份文件可以訂明與較大海港圖畫相關的各項指引。

下面數頁將揭示分區計劃大綱圖的寬鬆容許度與海港規劃原則含意之間的不足。

分區計劃大綱圖間接提及的合乎需要的結果，並沒有在海港規劃原則這份文件中提出及加以保護。目前的分區計劃大綱圖中並不存在任何措施，可以確保在未來可能進行的任何發展中，能夠顧及這些規模較小的建築群、行人連接通道或者走廊。

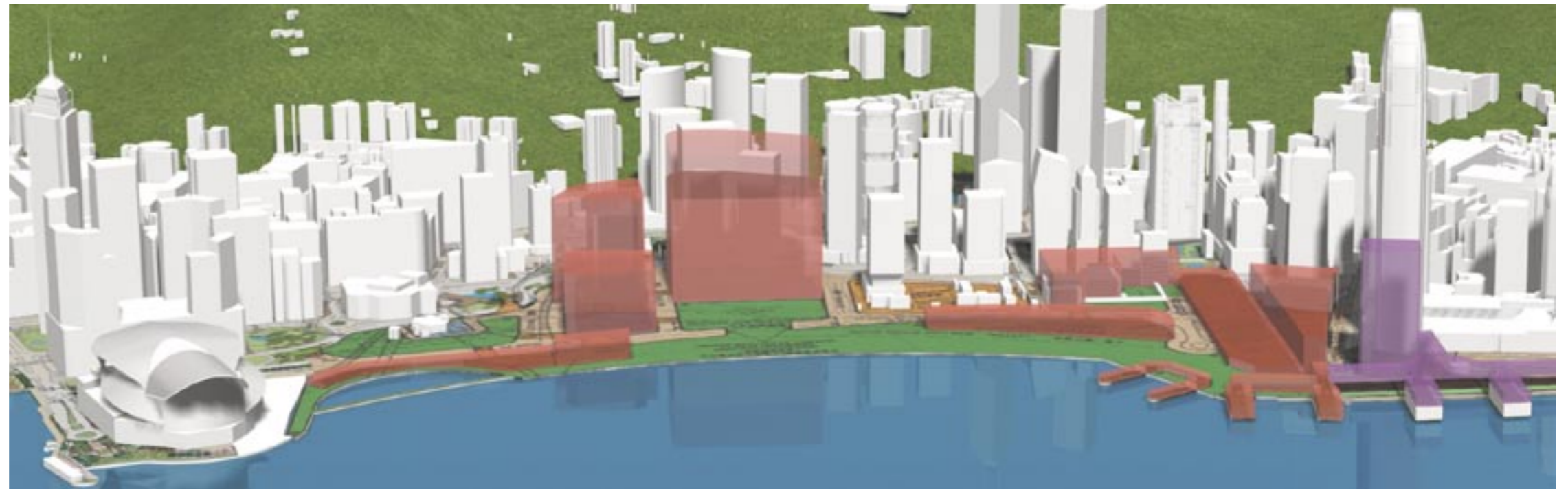
“目前的分區計劃大綱圖”與“中區擴展分區計劃大綱圖”指香港城市規劃委員會「城市規劃條例」分區計劃大綱圖 — S/H24/6 香港規劃區域 N. 24 — 中區(擴展)

1, 2, 3 這些有著規劃大綱圖沒有能夠確保的開口和尺度的建築物，顯示比容許的開發量少的體量。

4 在超大型地面商場 (Groundscraper) 上的開放廣場在皇后像廣場和天星碼頭之間提供開放的通道和景觀，並非位於地面層，相反地，它位於覆蓋干諾道和海傍地址道路的二層樓建築物之上。

5 這些地塊沒有列明最大的建築物形狀，因此，沿渡輪碼頭海傍一帶興建的建築物，可建高度並沒有多大的限制。

分區計劃大綱圖允許的最大建築物外形  
按照一般發展標準的可建建築物形狀。最終建築或高或低，視乎實際設計而定



分區計劃大綱圖允許的建築物外形。添馬艦位置上的半色調陰影表示政府最近講述的承諾，將添馬艦政府總部大樓的高度降低至主水平基準以上130-160米。



即使政府提議發展處於外殼之內，分區計劃大綱圖並沒有加以確保提議發展規模某些方面的縮小。底圖摘自香港城市規劃委員會「城市規劃條例」中區分區計劃大綱圖。圖畫摘自香港城市規劃委員會「城市規劃條例」中區分區計劃大綱圖



## 以海港規劃原則衡量目前的分區規劃大綱圖

	1	2	3	4	5	6	7	8
海港規劃原則	保存維多利亞港作為香港市民的天然、公眾和經濟資產	維多利亞港作為香港的標誌	朝氣蓬勃的海港	交通暢達的海港	盡量增闢公眾可以享用的地方	世界級海港的綜合規劃	可持續發展的海港	及早和持續地讓社會人士參與維港工作
海港商界論壇就中區規劃的回應	目前各項計劃沒有適當容許市民享用得到保護的海港資產或者對其作出經濟方面的利用。	目前的各項計劃沒有適當地加強中區作為香港海港城市大門這一角色。	目前的各項計劃沒有鼓勵對海傍作多元型式發展，降低公眾潛在的活力。	目前的各項計劃沒有適當保護城市通往海面的各處主要連結處的實際通道的景觀視野及選擇。	目前的各項計劃允許在海傍興建過多的道路及公用事業基本設施，真正供公眾享用的場地太少。	目前的各項計劃缺乏統一及長期可行的綜合計劃，以遷移不相稱的基本設施，使海傍成為推動香港經濟發展和培育公眾情感的動力。	目前的各項計劃沒有適當保護可持續的自然和文化遺產。	目前的計劃應該是一份活力計劃，隨著社區的發展進化原則而改進完善。
特別事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>自然資產：分區計劃大綱圖沒有列出親善行人的綠化帶與中區腹地之間的連繫。</li> <li>公眾資產：站在地面上見不到皇后像廣場，令其可從海傍望見的景觀成為歷史。</li> <li>經濟資產：目前的添馬艦分區配置，令金鐘各項土地用途的清楚連繫喪失。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>容許在歷史廊內建造10米高的平台，將來站在天星碼頭地面上，將望不到皇后像廣場。</li> <li>添馬艦土地的分區，不能確保通往金鐘文娛廊的公眾通道。</li> <li>藝術廊被污水處理廠中斷。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>容許在海傍公園興建長約330米、高19米的整幅牆壁，令人顯得渺茫，亦影響海傍公園的活力。</li> <li>分區計劃大綱圖沒有在海傍各處主要地點提供活動源。</li> <li>分區計劃大綱圖沒有鼓勵採用開放的、具有彈性的公園布局。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>超大型地面商場外殼阻擋中環的海景。</li> <li>超大型地面商場阻擋地面行人的視野與選擇連接通道的權利。</li> <li>指定用途區域的海傍建築物的外殼會阻擋景觀及露天通道。</li> <li>添馬艦的規劃配置，對前往金鐘及香港公園的公眾通道不利。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>P2道路作為慶典大道路面太寬。</li> <li>污水處理廠被納入分區計劃大綱圖的遠期展望範圍。</li> <li>靠近天星碼頭的道路，切斷行人由海傍前往歷史廊的通道。</li> <li>各條道路被設計為高速機動車輛通道。</li> <li>容許海傍太多地點建造行人平台。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海傍公園渡輪碼頭終端的城市群及連結問題沒有解決及被分隔。</li> <li>提供了現在的污水處理需要，但是沒有為將來的海傍組成部分轉變為相稱的用途作好準備。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>超大型地面商場令皇后像廣場的歷史景觀被阻擋。</li> <li>海傍的巨型建築物是自然、露天環境的不良阻擋物體。</li> <li>有限的用途多元化不利於經濟活動的持續發展。</li> <li>發展範圍是否合理，不應取決於政府收入方面的需要。</li> <li>提供的備選運輸模式不多。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>目前的分區計劃大綱圖在確定這些海港規劃原則之前，就已經進行了公眾諮詢。</li> <li>分區計劃大綱圖不是建基於社會各界對整個海港各種用途的全面認同上面，而這種認同會影響分區計劃大綱圖制訂的各項用途的規模及形式。</li> </ul>
可行的補救措施	<ul style="list-style-type: none"> <li>海傍規劃不應只考慮海港本身，亦應顧及由海港衍生其特徵及價值各處陸地區域。</li> <li>海傍沿岸區域應整合為腹地，其中關有多個專用的、寬廣的公眾室外遊憩區。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>面朝令香港享負盛名的海傍公園的建築物，繼續採用適合行人使用的傳統建築模式。</li> <li>城市的空間定義，包含正式公園空間在內。</li> <li>以與香港的國際形象相配各種用途和設計，加強中區的角色。</li> <li>以三條走廊沿途的特點與用途，彰顯香港的歷史遺產及形象。</li> <li>發展應確保這三條走廊沿途的建築物，能令參加慶典活動的公眾進出方便。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>海傍興建與人體相襯的建築物。</li> <li>街面設立露天用餐及康樂活動區。</li> <li>公園內的市集建築物高度降低至兩層樓。</li> <li>海傍地帶兩側，由海傍公園的一端至另一端，設立更多的主動使用區域。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>取消平台，除天橋外，創造在充滿活力的地面上行走的選擇機會。</li> <li>保護行人沿海傍行走的權利，以產生互動作用。</li> <li>保護從海傍望見山脊線和山丘的景觀。</li> <li>保護由灣仔、中環與香港其它地方的視線連繫及實際連接。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>為行人提供更多的選擇，可由充滿活力的地面進出海傍。</li> <li>縮小道路工程及範圍。</li> <li>減少跨接海傍各處地點的天橋及平台。</li> <li>縮小P2道路的寬度，從而減少所需要的天橋。</li> <li>允許多種模式的交通—步行、單車、渡輪、電車。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>令海傍地方的用途與動感因素和可持續的經濟活動協調—更多的藝術、住宅及海上活動用途。</li> <li>有活力地發展國際金融中心前方區域，以助建築物高度朝海傍“逐步降低”。</li> <li>計劃跨越分區計劃大綱圖各處地界的各項用途，整合海傍區域。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鼓勵支持每條走廊的獨特遺產特點的各種使用。</li> <li>創造更富有自然特色的室外環境，由海傍延伸至海上。</li> <li>不鼓勵將整個海傍區域作相似的分區，從而增加活動多元化程度。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>在公眾諮詢過程中，在對整個海港作全盤規劃原則及指引的範疇內，修訂分區計劃大綱圖。</li> <li>建立海港管理局，確保中區和香港的所有海港得到平衡的、全盤的、漸進式的規劃發展。</li> </ul>

# 1

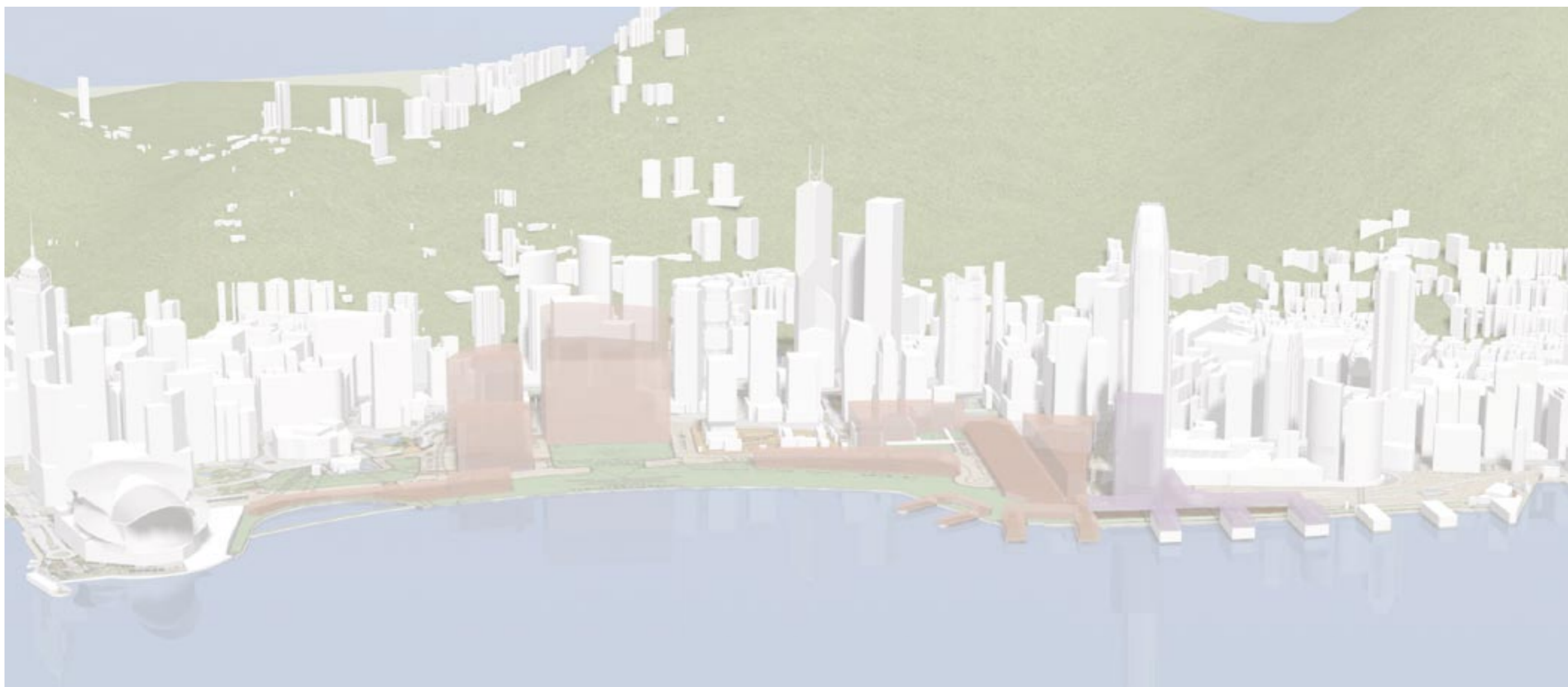
保存維多利亞港作為香港市民的  
天然、公眾和經濟資產

保存維多利亞港作為香港市民和訪客共享的  
特殊公眾天然、文化資產及經濟動力。

## 海港商界論壇的檢討結果：

目前各項計劃沒有適當容許市民享用得到保護的海港資產或者對其作出經濟方面的利用

雖然海港本身得到保存，但其作為一項資產、遺產與經濟驅動力所具備的重要性，由海岸擴展延伸，深入市區，分區計劃大綱圖卻沒有將這種海傍特徵的重要性，與香港的其它特色一樣加以適當保護。中區海傍與及海傍公園應值得獲保證其設計與其特殊的自然、文化及經濟價值得到同樣的重視。



## 中區需要：一個具備動感用途和國際級設計質素的地標海傍



皇后像廣場曾經位於海濱

1945年中區海港空中鳥瞰照片



在規劃大綱圖中，大型開發威脅了享受海港資源的機會

### 特別事項:

- 自然資產 — 分區計劃大綱圖沒有列出由中區海傍至其背後半山區、親善行人的綠化連接帶。作為土地用途地帶分區的海傍公園沒有進一步的指引，令其成爲一種與香港其它海傍類似的普通硬景海傍迥然不同的自然景致。
- 公眾資產 — 歷史上處於海傍、被視爲香港特徵的皇后像廣場與及傳統的中環心臟地帶，將在地面上被隔開，令香港過往的海傍街景這一歷史及文化遺產喪失。
- 經濟資產 — 目前的添馬艦分區配置，令金鐘的各項土地用途的清楚連繫喪失。這些連繫是一種經濟驅動力，例如酒店的優美景觀，令香港在國際上令人難忘。

### 可行的補救措施:

- 海傍規劃不應只考慮海港本身，而亦應顧及由海港衍生其特徵與價值的各處陸地區域。
- 海傍沿岸區域應整合爲腹地，其中關有多個專用的、寬廣的公眾遊憩區域。

# 2

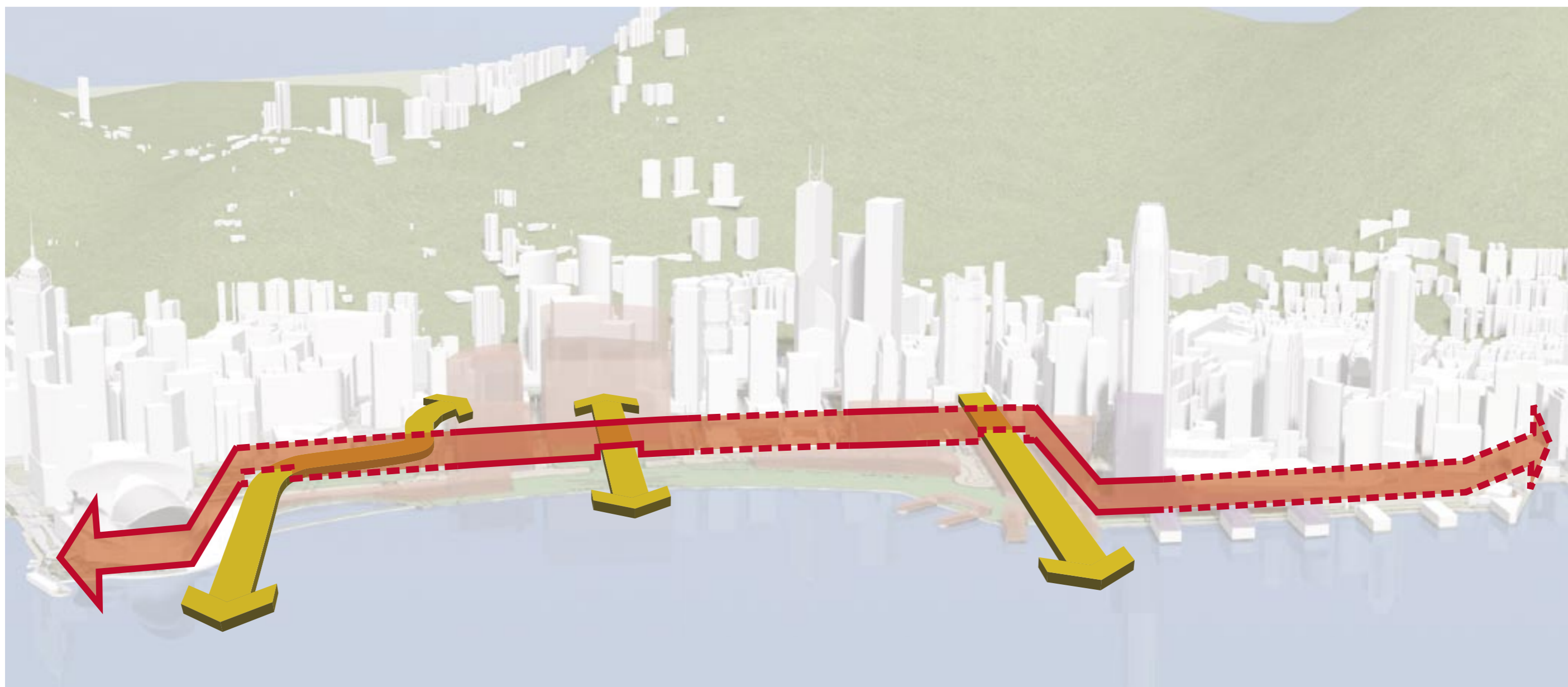
## 維多利亞港作為香港的標誌

作為具國際卓越城市設計和象徵香港的品牌，維多利亞港的規劃、發展和管理須確保此標誌得以維持和加強。

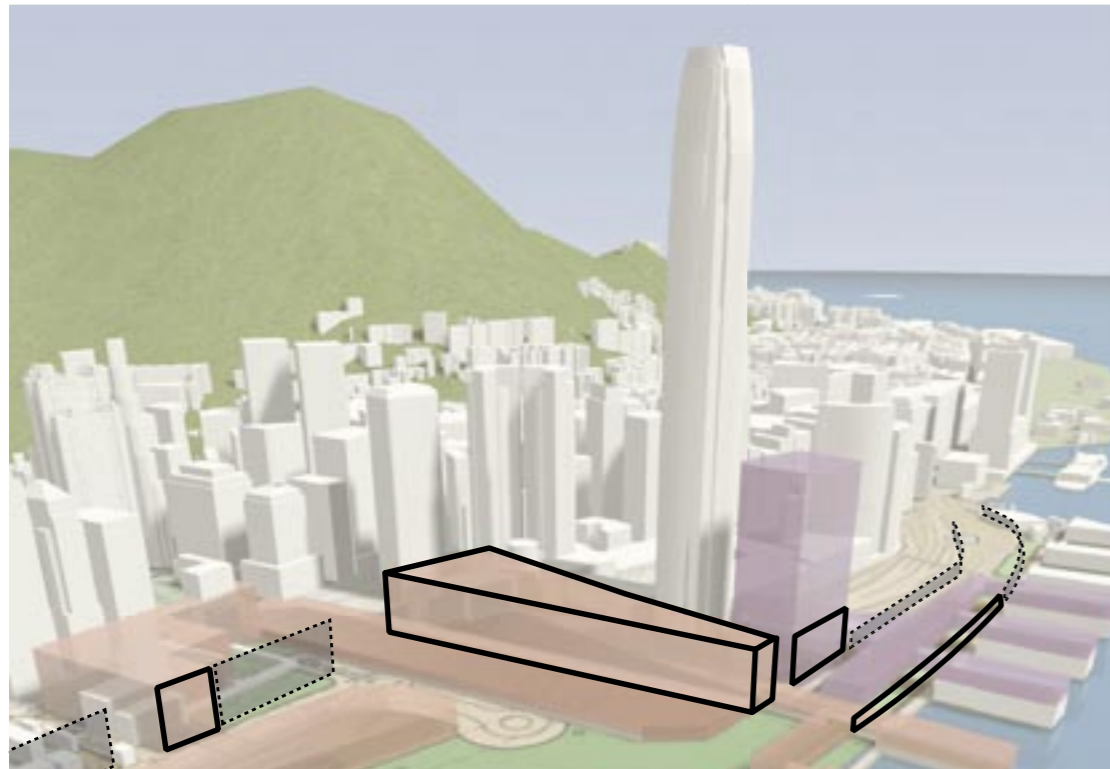
### 海港商界論壇檢討結果：

目前的各項計劃沒有適當加強中區為香港海港城市大門這一角色

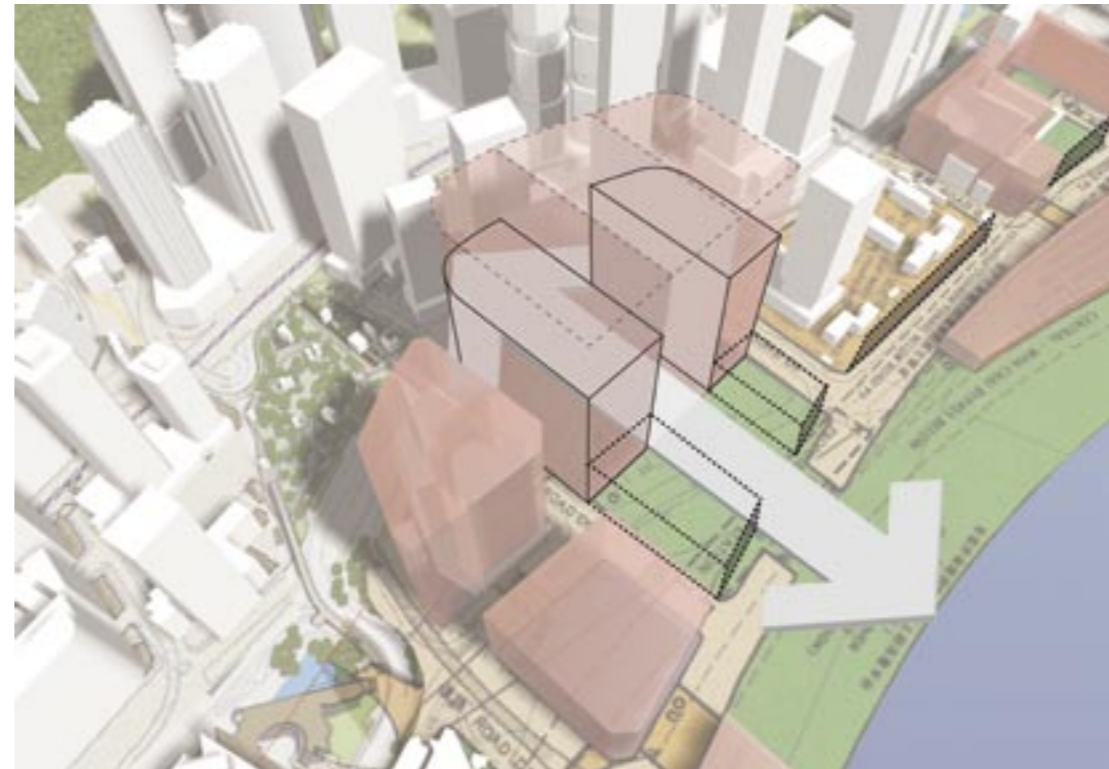
目前包括分區計劃大綱圖在內的各項計劃，並沒有完全加強中區作為香港海港大門這一角色的潛在特徵。城市設計卓越方面的大好前景，在於已提議興建的三條走廊，它們由中區海傍公園及其建築物框架的市區定義所連繫。然而，由於在目前的分區計劃大綱圖上面，擬建各種結構物及建築物框架並不完整，令這些走廊的清晰內涵大打折扣。



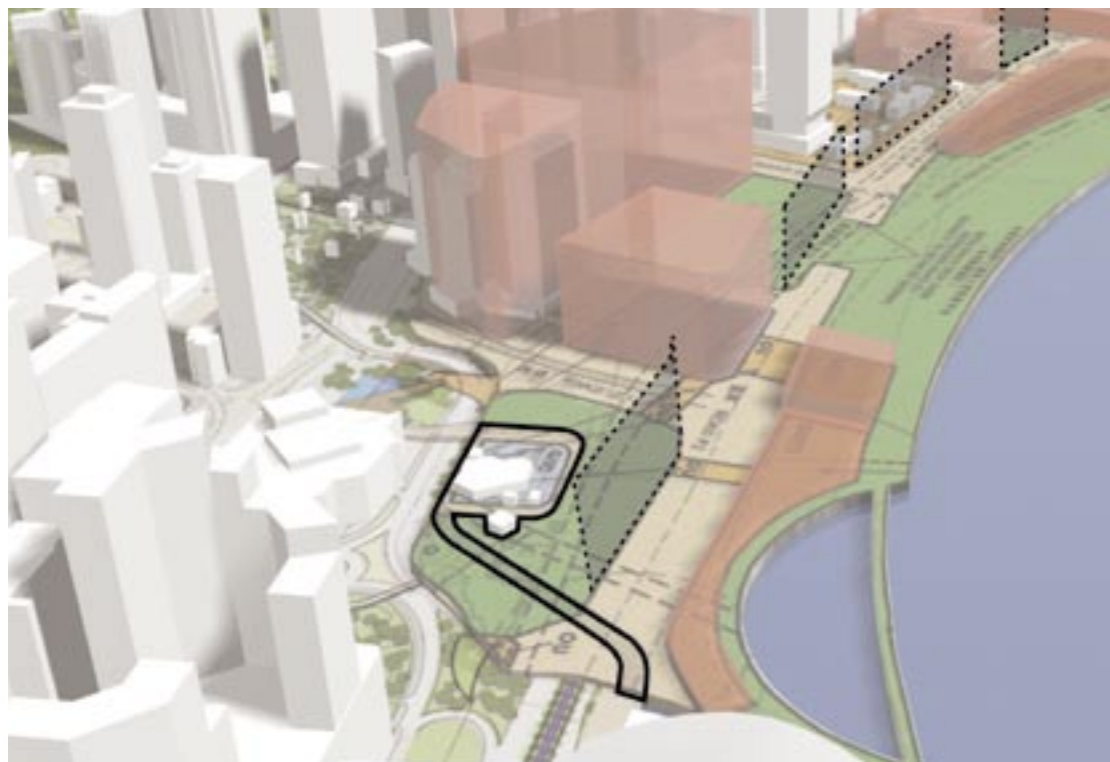
## 中區需要：一個更好界定的城市框架



目前的計劃可以在不興建超大型地面商場平台的情況下，進一步加強歷史廊的作用。



按目前的計劃寬容程度，需要興建專用的公眾走廊，以連接金鐘，並形成海傍公園框架。



目前的計劃令海傍公園東端地界未定。

### 特別事項:

- 因容許興建覆蓋三條道路的10米高平台，令歷史廊的作用大打折扣，更無法保證能由天星碼頭地面望到皇后像廣場的城市“大客廳”這一歷史景觀。
- 添馬艦土地若按目前分區，其前面一半土地用作遊憩用地，形成與海傍公園作用重複的一處地方，不如將其用途配置為可以確保通往金鐘的公眾通道，形成一個文娛/文化走廊。
- 藝術廊被污水處理廠隔開，若再加上已計劃興建的通往中環-灣仔繞道的連接坡道，將令灣仔、藝術廊與海傍公園之間出現一道分隔屏障。分區計劃大綱圖沒有提供將來的各種用途，以加強和提升沿這條走廊進行的各種公眾藝術及表演的特點，以及在海傍公園的東端興建市區框架及增強海傍地帶的生命力。
- 港外線碼頭海傍缺乏清晰之定義，只有單調乏味的公用設施。

### 可行的補救措施:

- 正因為是沿海傍公園 以至整個海傍地帶，採用傳統以人為尺度的建築模式，使其聞名世界。
- 城市空間因圍抱整齊的公園而更鮮明，銳意在維港兩岸締造連綿不絕的海濱環境。
- 以與香港的國際形象相配各種用途和設計，加強中區的角色。
- 以三條走廊沿途的特點與用途，彰顯香港的歷史遺產與形象。
- 這些走廊沿途的建築物，應確保慶典活動時公眾進出方便。

# 3

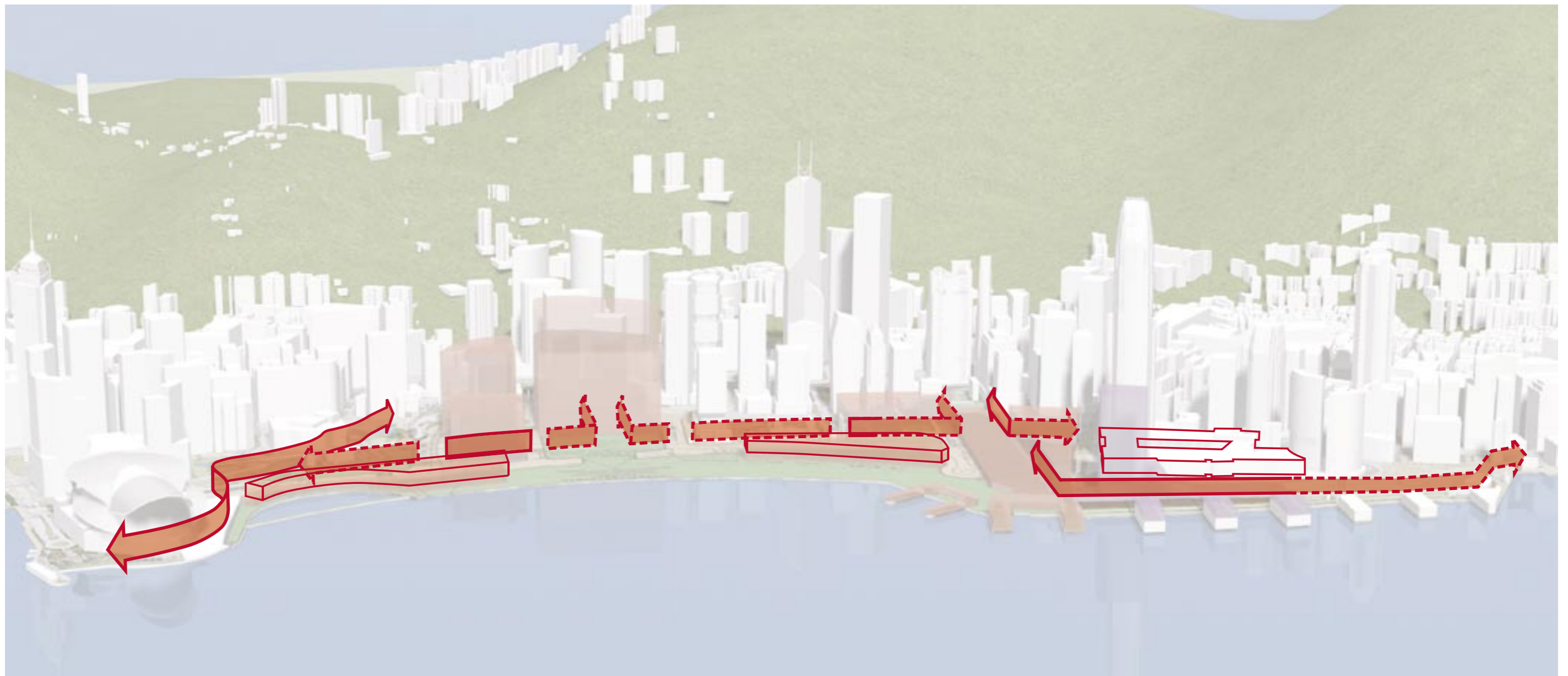
## 朝氣蓬勃的海港

維多利亞港一方面是一個航運物流樞紐，提供安全和高效率的客貨運輸，亦是一個文娛消閑地區，以滿足社會不同階層人士的需求。要在這兩方面的發展之間取得平衡，本港的海旁地帶必須能達到多元化、富吸引力和朝氣蓬勃的要求，以及提供各式各樣的商業、公共、旅遊、消閑、體育、文化、基建和海事設施。

### 海港商界論壇檢討結果：

目前的各項計劃沒有鼓勵在海傍作多元形式的發展，降低了潛在的公眾活力

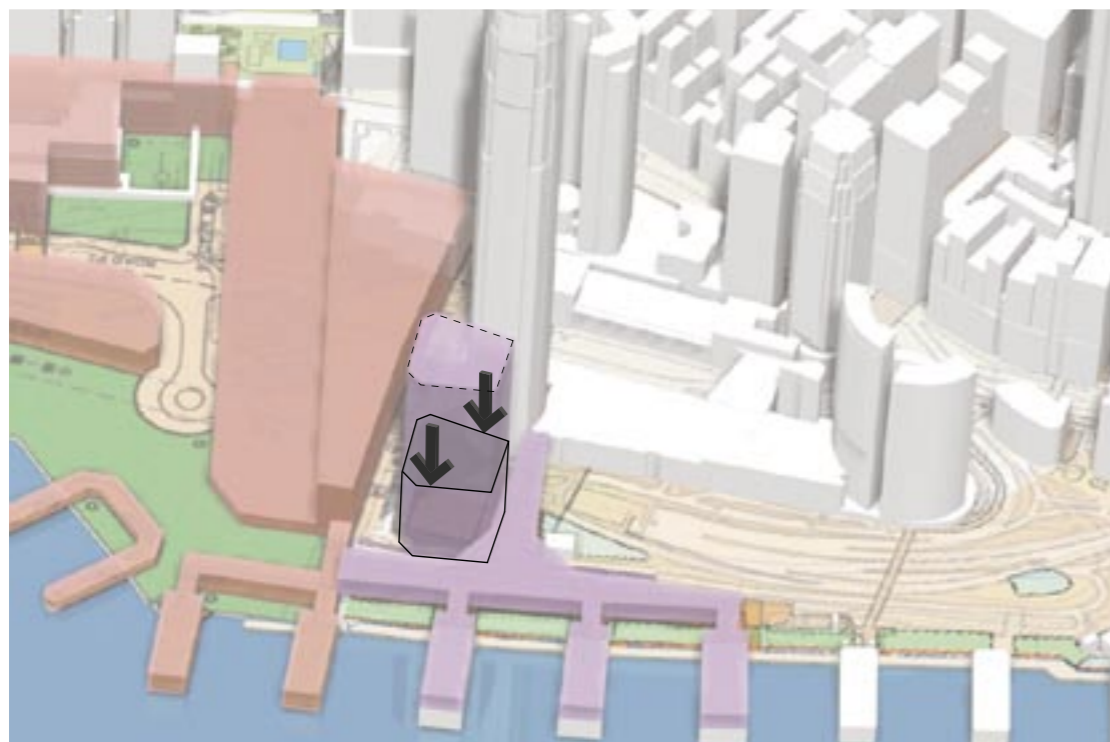
活力依靠每天從早到晚不同時段可以見到的參與不同活動的人群創造。海傍地帶可能用作單一主要用途，將損害這種活力。分區計劃大綱圖存在一種可能性，容許海傍公園內其它指定用途區域闢為室內購物商場，而不是用於多元形式的、不同規模的各種用途。



## 中區需要：透視度與人物尺度



目前規劃的寬容程度，需要海傍公園內有更大的透視度、較低的建築物容許高度，以鼓勵人性化尺度的開發，在總體海港創造多元化的目的地。



### 特別事項:

- 分區計劃大綱圖需要更多的人物比例：單幅土地連接，令分區計劃大綱圖容許在海傍公園內興建長約300米的連綿牆壁，而不是鼓勵興建長度較短的建築物，進而出現更為多元形式的景觀。除此以外，活力亦不需要在海傍公園的土地上興建高達19米的牆壁。24米的高度，足足可以興建四(4)層樓的建築物，建築物的用途、其所需要的電梯、電動扶手步梯以及各項服務，基本上將令其變成另一個室內購物中心，從而減少了整個海傍區域所提供的多元化服務。
- 缺少海傍地帶的主動岸邊：分區計劃大綱圖沒有在海傍地帶沿岸各處重要地點提供各種活動源：污水處理區域、添馬艦、解放軍駐港部隊總部 / 大會堂。
- 分區計劃大綱圖沒有鼓勵在整個海港採用獨特開放的、具有彈性的公園布局。開放的、具有彈性的公園布局，將可以促進公園場地的多元化，並且可以靈活安排舉辦各種活動。

### 可行的補救措施:

- 在海傍興建人物比例相襯的建築物。
- 街面露天用餐與康樂活動場地。
- 公園內的市集建築物高度降低至兩層樓。
- 海傍兩側，由海傍公園的一端至另一端，設立更多的主動使用區域。
- 降低建築物高度，確保海傍地區第一線較低尺度地發展。

# 4

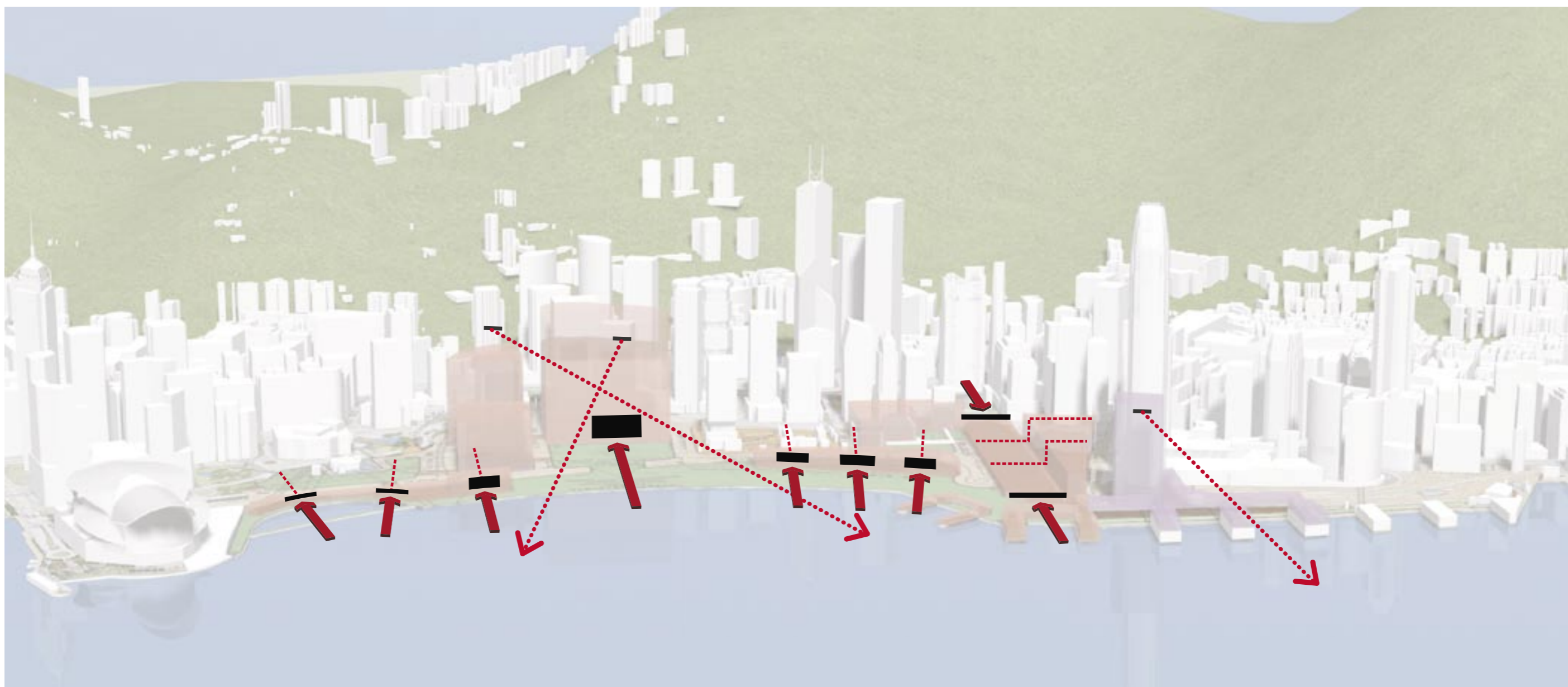
## 交通暢達的海港

### 海港商界論壇檢討結果：

目前的各項計劃沒有適當保護市區至海傍各主要連結處的視野及實際通道選擇

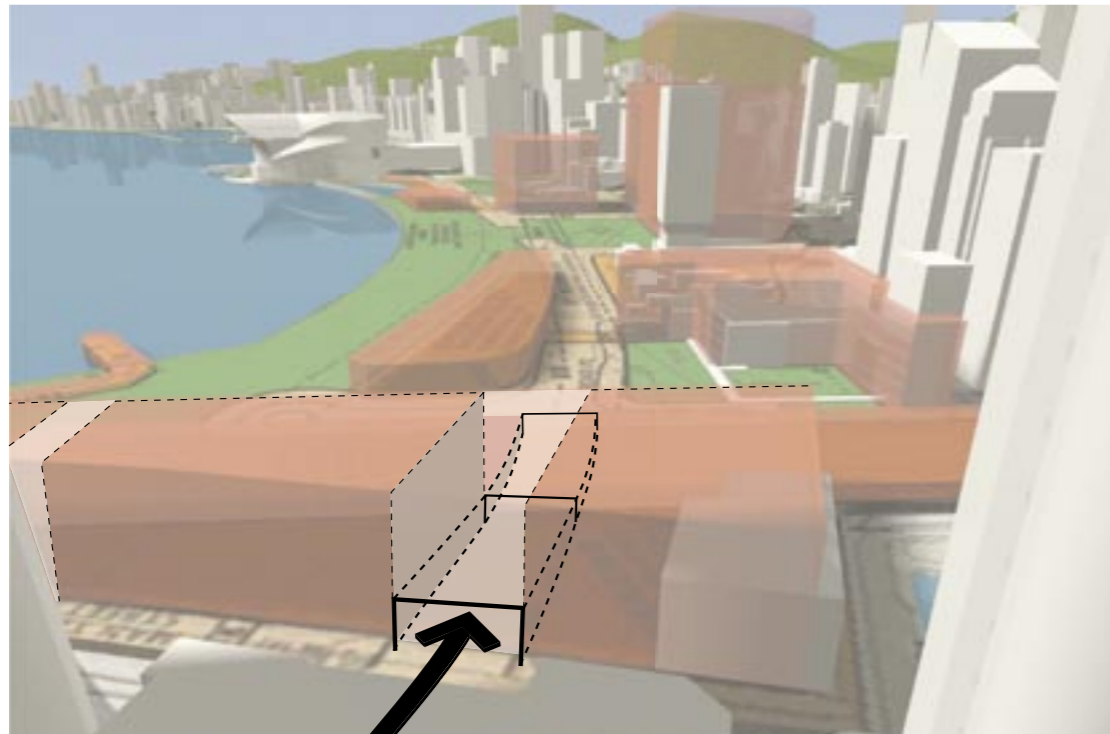
須透過足夠的、無阻隔的及便利的通道或觀景廊，把維多利亞港的海傍及毗鄰地帶與離海旁較遠的地區整體地聯繫起來。

分區計劃大綱圖沒有勾畫出通往海傍的優質實際通道及視線通道。目前容許的建築物外形不能確保人們與海港有直接的感官連繫，迫使人們離開地面，登上受控制的平台。對捕捉維港的經濟及社會價值來說，海傍地帶沿途的透視度，以及由市區腹地眺望維港的開闊視野，是必不可少的。

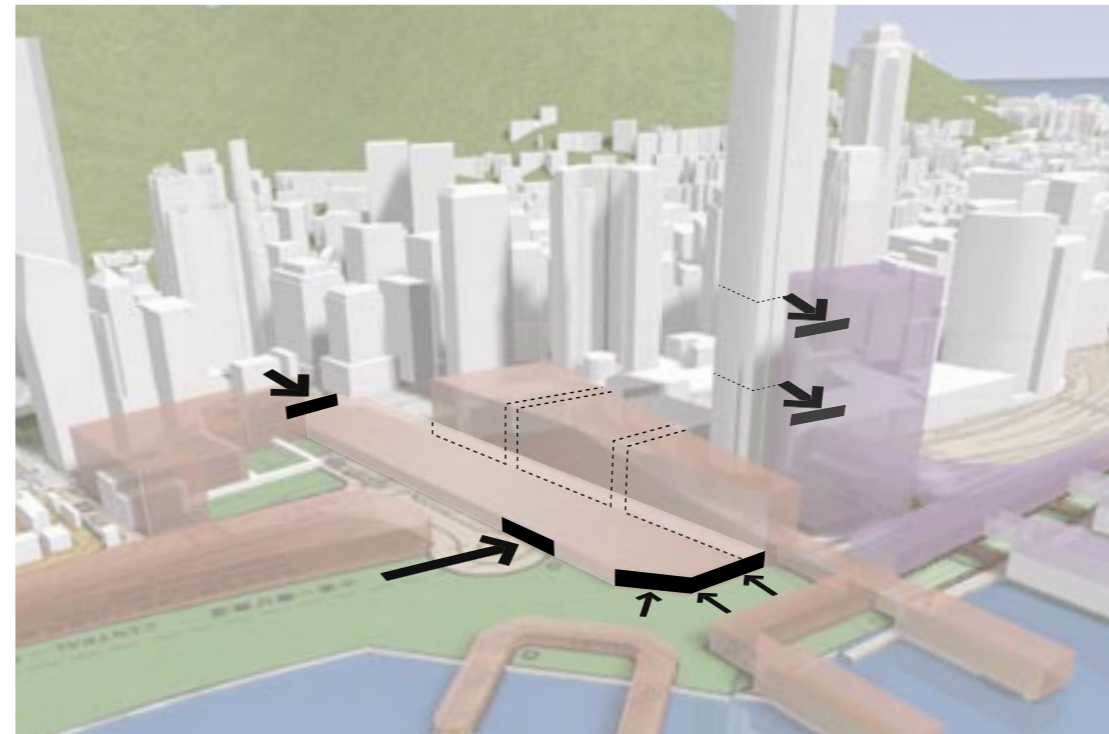




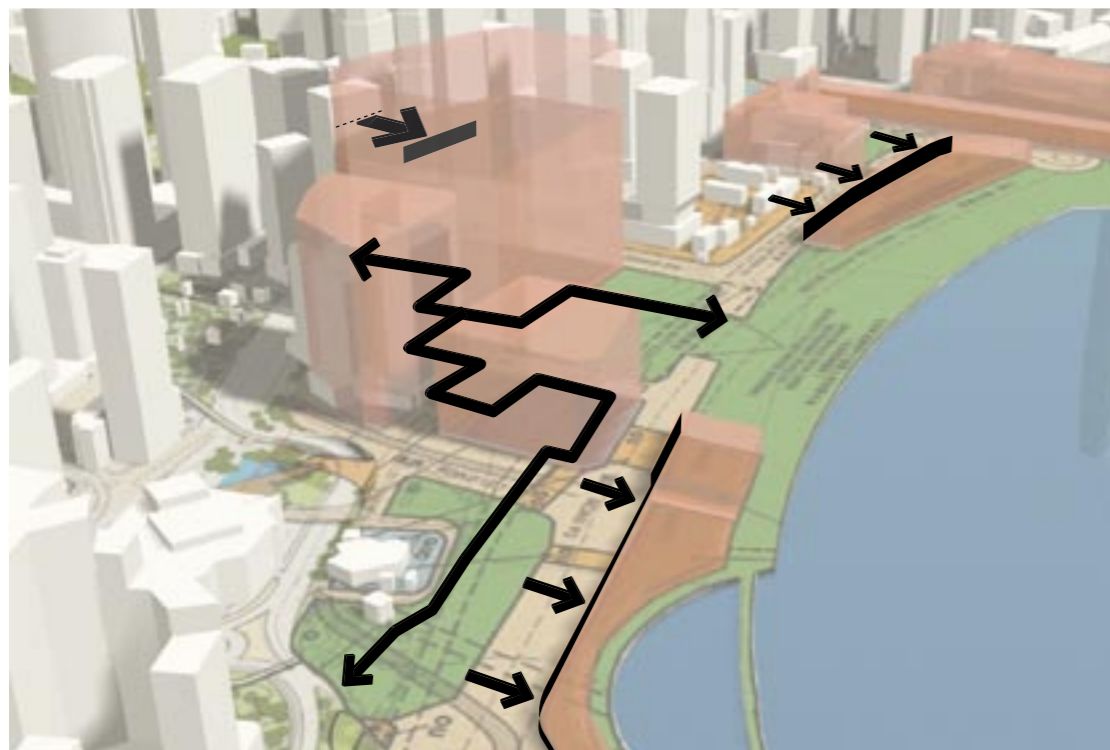
## 中區需要：直接的視線通道與實際通道及選擇



目前計劃的容許寬鬆程度，令海傍地帶尤如處於隧道內，而不是作為通往海傍公園的門道。



目前計劃的容許寬鬆程度，阻擋了歷史廊沿途的寬闊視野。



目前的天橋及土地配置，迫使人們東彎西拐，經過高安全性的政府用地，才能到達海傍，阻擋了視線連結。

### 特別事項：

分區計劃大綱圖沒有確保由中區各處往海傍的實際通道及視野

- 超大型地面商場外形阻擋中區的海景。
- 超大型地面商場平台阻擋地面行人的視覺、剝奪地面行人選擇連接通道的權利。
- 其它指定用途區域的海傍建築物外形會阻擋景觀與露天通道。
- 添馬艦的規劃配置不利公眾前往金鐘及香港公園。

### 可行的補救措施：

- 取消平台，除了在天橋上行走了，行人亦可以選擇在充滿活力的地面上行走。
- 保護行人穿越各座建築物的權利。
- 可沿海傍行走，促進行人互動，並有利擴闊視野。
- 保護由海傍眺望山脊線和山丘景色的視野。
- 減低巨型體積對現有建築物視野的影響。

# 5

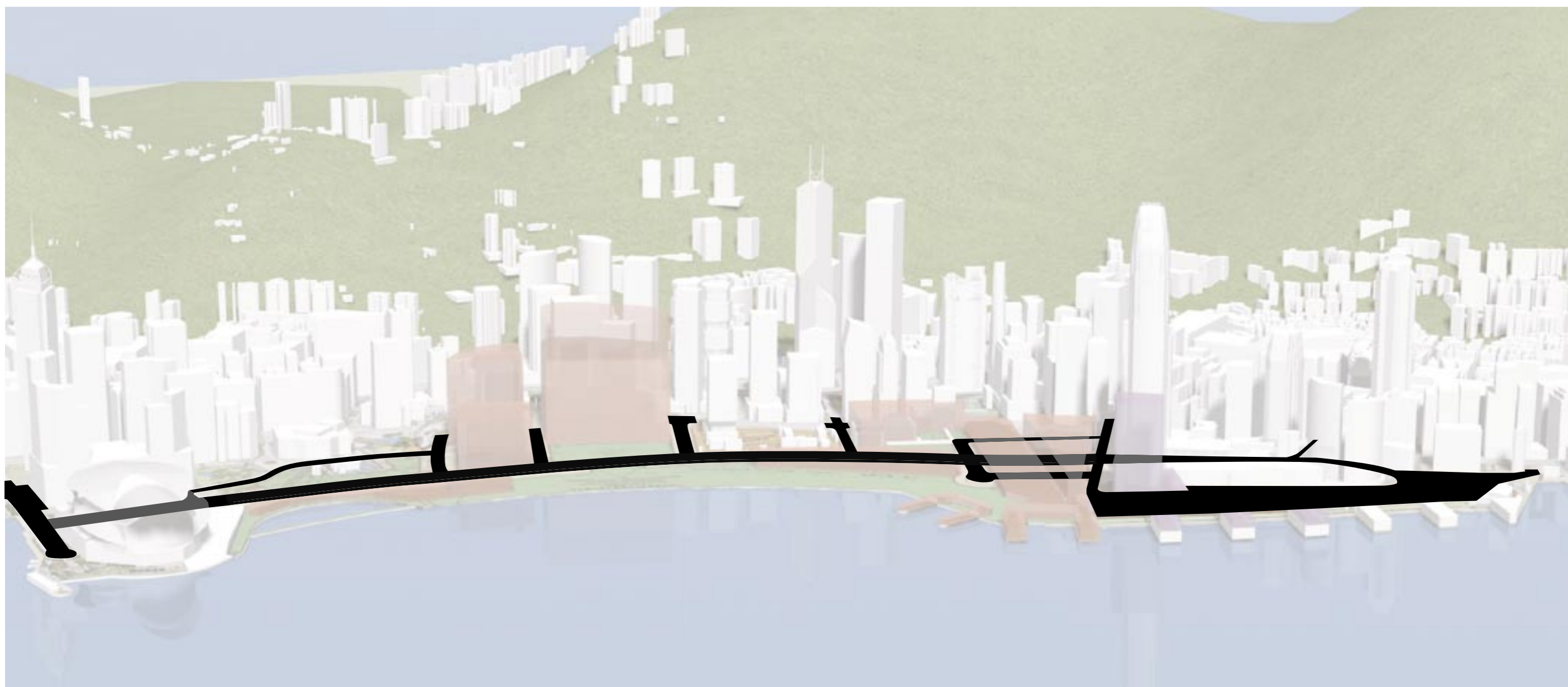
## 盡量增闊公眾可以享用的地方

鑑於維多利亞港沿岸的土地有限，故擬作交通基建、公用設施，以及未能配合各項規劃原則的用途，須盡量減少。

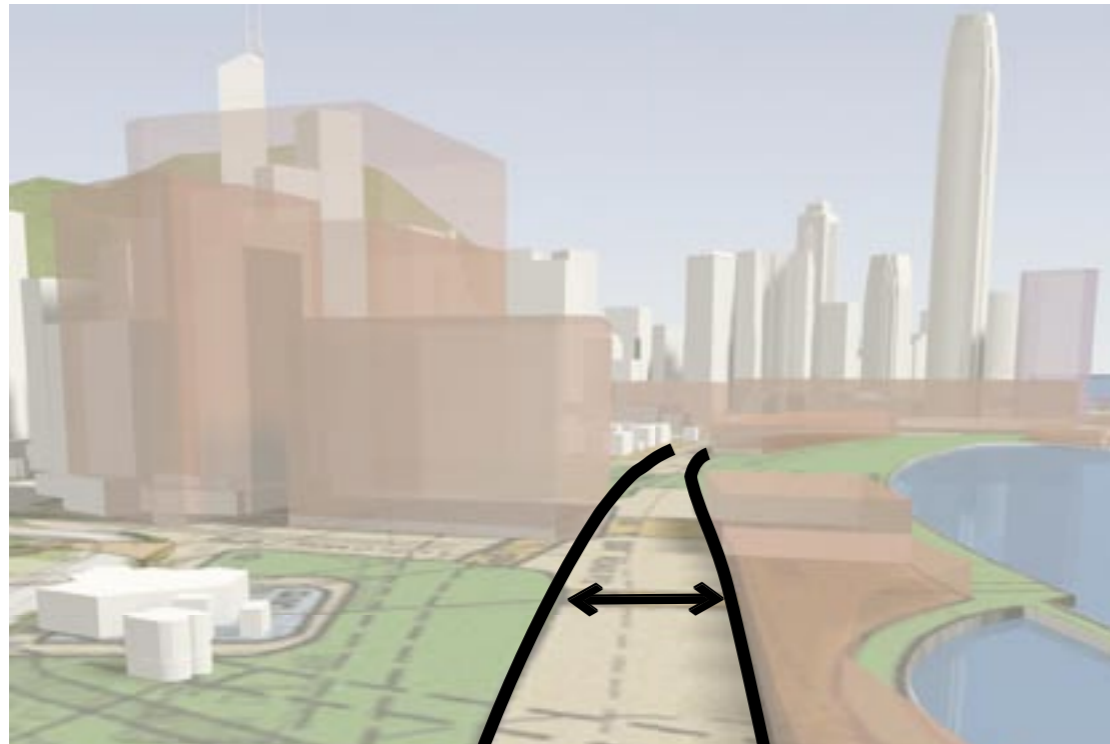
### 海港商界論壇檢討結果：

目前的各項計劃允許在海傍興建的道路及公用基礎設施過多，而真正供公眾享用的場地太少

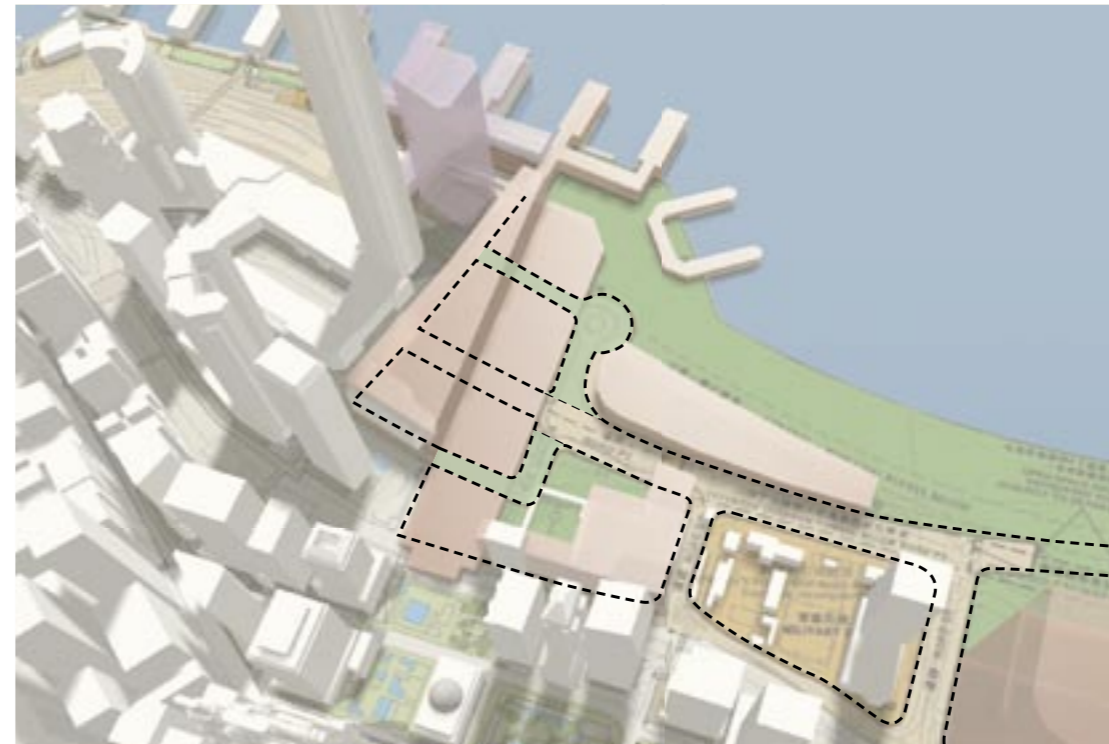
分區計劃大綱圖提供P2以及其它道路使用的土地，佔據了大部分海傍，阻礙前往海港的通道，降低了海港的活力。分區計劃大綱圖中容許的道路寬度及道路擴展延伸，將令海傍公園出現一種既危險又功利的邊緣，而不是形成一個起門口公園作用的海傍地帶。海傍地帶亦留有與這些規劃原則不相容的其它公用事業基本設施用地，而計劃供肯定與這些規劃原則相容的交通基本設施使用的區域則不多。



## 中區需要：少一些基礎設施、多一些行人地面



已規劃的海傍地帶太寬，不利街面的行人橫過。



侵入海傍公園的規劃道路應該盡量減少



現有的方案沒有設置地下道路網，沒法提供一個親善行人的環境。

### 特別事項:

- 作為慶典活動時通往海傍的門道，P2道路的路面太寬。
- 污水處理廠將來可能並不是必要的設施，然而分區計劃大綱圖的遠期展望中仍將其納入。
- 天星碼頭附近的支路及迴旋處，切斷海傍公園與歷史廊之間的行人通道。
- 該支路的设计，路彎過寬、半徑過大，較適合高速車輛使用，不能形成一個親善行人的環境。
- 容許在海傍地帶內太多地點建造大型的行人平台：超大型地面商場及其平台、大會堂、添馬艦、中信大廈前面、以及通往污水處理廠的连接道。

### 可行的補救措施:

- 為行人創造更多的選擇，可由充滿活力的地面進出海傍。
- 減少道路工程及範圍。
- 減少跨接海傍地帶各處地點的天橋及平台。
- 縮小P2道路的寬度，從而減少所需要的天橋。
- 允許多種交通模式 — 步行、單車、渡輪、電車、鐵路。

# 6

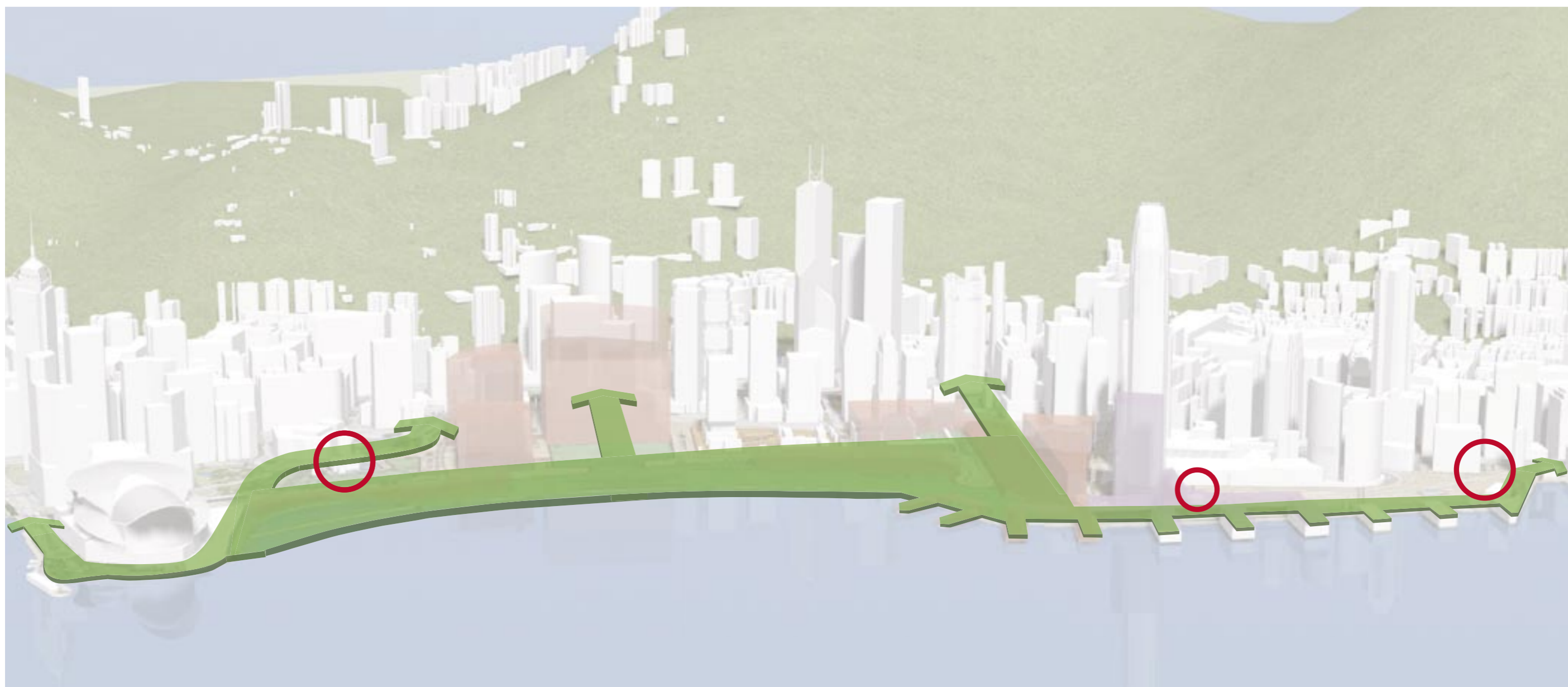
## 世界級海港的綜合規劃

在基建、水質、土地和海事用途方面，進行綜合和長遠的規劃、發展和管理，以確保維多利亞港及其海旁地帶，繼續作為香港的經濟支柱，並滿足香港市民的期望。

### 海港商界論壇檢討結果：

在移走不相容的基本設施、令海傍能夠推動香港經濟發展、培育公眾情感方面，目前的各項計劃缺乏整體、長期執行的可能性

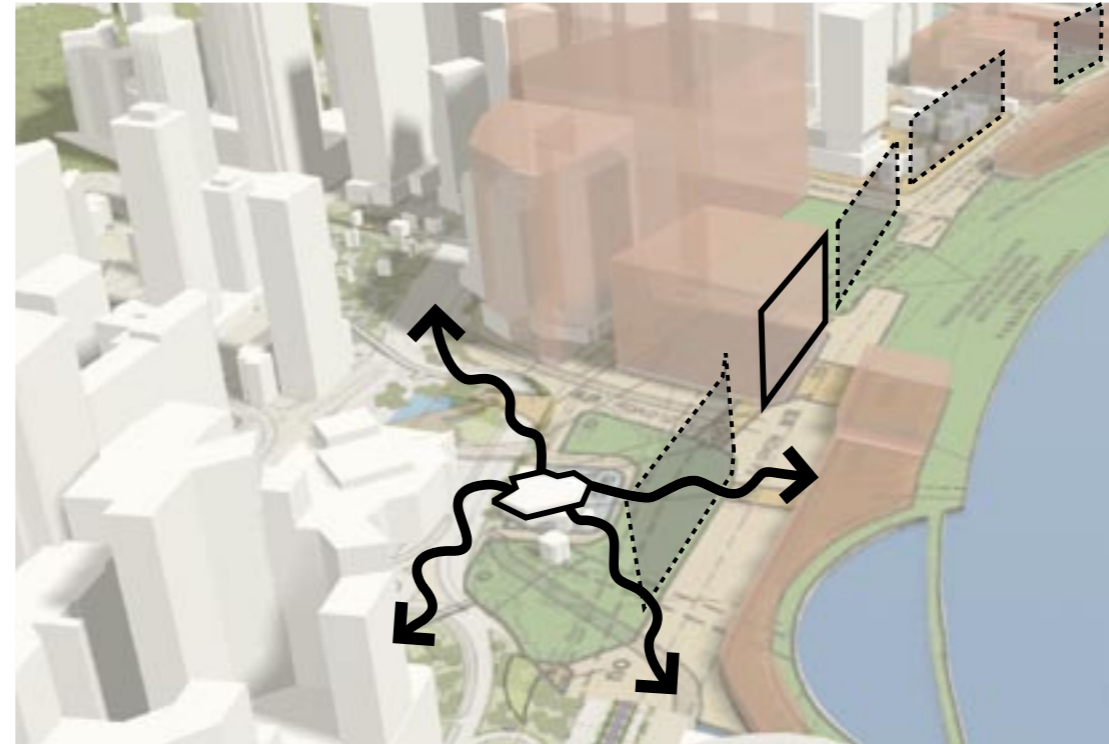
經整合的規劃，應在作為香港最重要的大門的中區分區計劃大綱圖中，列入高度限制以外的更多限制；也應包含總體海港意象，並非局限于規劃大綱圖的界綫，在政府的批地條件書中，應寫入各項設計指引。



## 中區需要：長遠的、全海港的規劃



目前的計劃沒有將整個海港綜合規劃，以淘汰無掩蔽的基本設施。



目前的計劃沒有為日後減少污水處理基本設施作出預備，或提供設計指引確保海傍重要土地的開發設計質素。

### 特別事項:

- 海傍公園渡輪碼頭終端的城市建築群及連結問題沒有解決及無條理。
- 提供了現在需要的污水處理設施，但是沒有為將來海傍的整體部分轉變為協調的用途作好準備。

### 可行的補救措施:

- 將海傍地方的使用加入動感元素與可持續的經濟活動協調 - 更多的藝術、住宅及海事用途。
- 在國際金融中心前方進行活力發展，促進城市建築群朝海傍“拾級降低”。
- 計劃跨越分區計劃大綱圖各處地界的各種用途，對海傍加以整合。

# 7

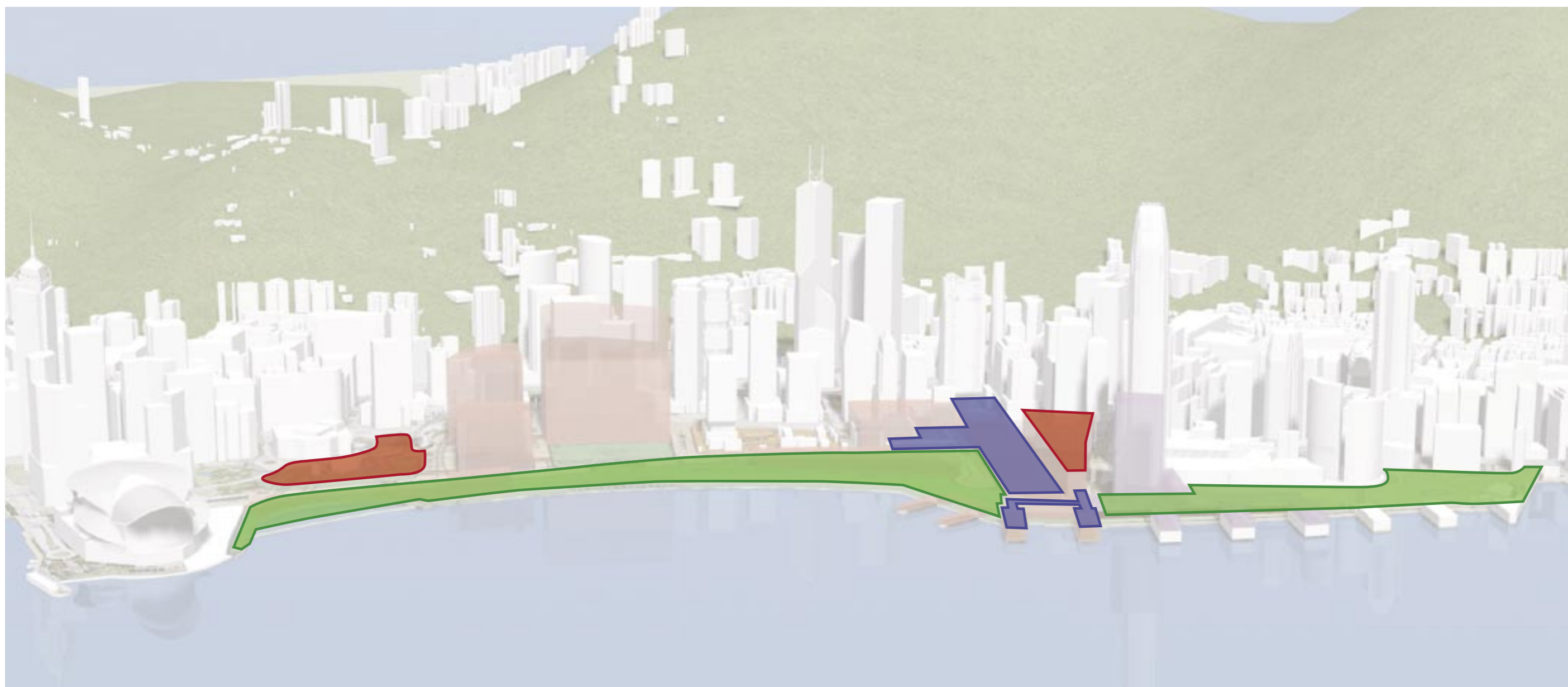
## 可持續發展的海港

維多利亞港及其海旁地帶的規劃、發展和管理，須秉承可持續發展的原則，即既能平衡和滿足現代各階層人士的經濟、社會和環境需要，又不會損及後代人滿足其需求的能力。

### 海港商界論壇檢討結果：

目前的各項計劃大綱圖沒有適當保護和優先處理可持續的自然和文化遺產

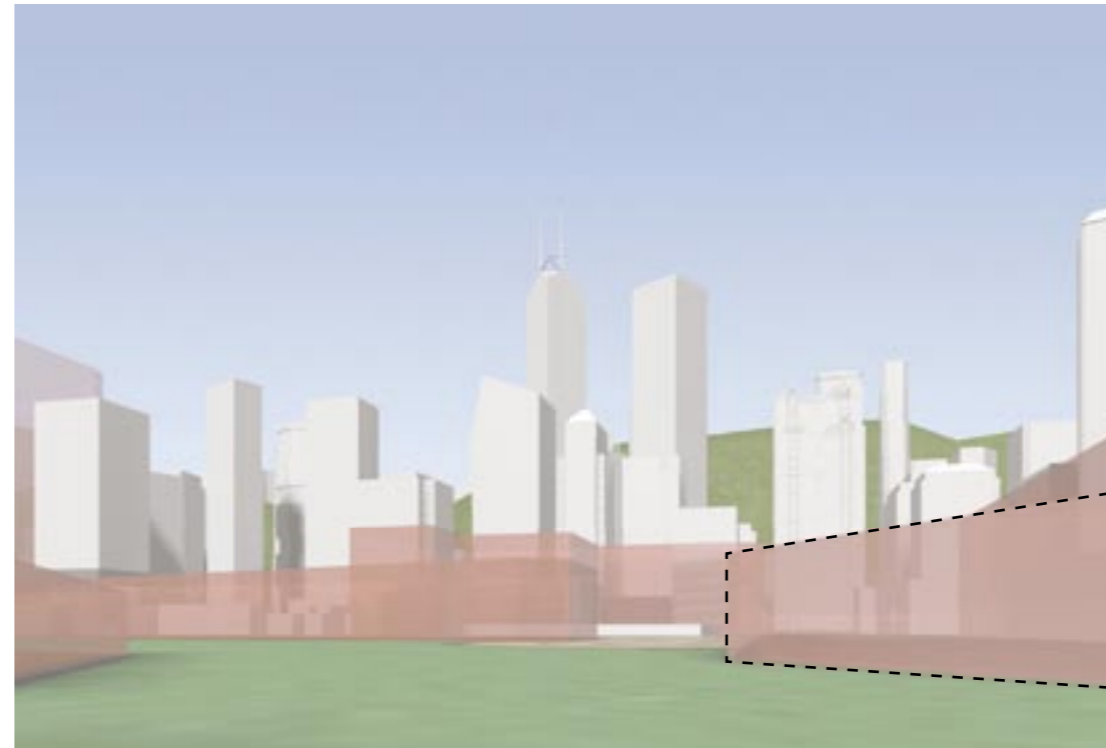
維港海傍是香港一項得天獨厚的寶貴遺產，現在正面臨分區計劃大綱圖中容許興建的各種建築物的威脅。經濟方面的可持續性，有賴於在實際環境內創造長期價值，而不是依靠短期內的賣地收益，中區尤為如此。社會方面的可持續性，有賴於鼓勵社會各界的混合使用。環境方面的可持續性，有賴於污染用途及污染使用者的減少，以及自然資源的保護，包括保護海傍區域的豁達感在內。



## 中區需要：保護海港遺產



政府提出的計劃大綱圖呈顯不能持續的發展，目前的規劃將會增加產生熱量的園林景觀及允許栽種非本土的植物。畫面摘自香港城市規劃委員會「城市規劃條例」制訂的「中區分區計劃大綱圖」



目前的規劃將會令以往在海傍看到的皇后像廣場景觀不復存在。

### 特別事項:

- 超大型地面商場平台令皇后像廣場與海傍隔開，令香港海傍這一歷史遺產不能持續供子孫後代享用。
- 海傍的巨型建築物將令海風吹拂的天然海傍環境不復存在，開創一個不良的先例。
- 海傍地帶用途多元化有限 — 證據顯示目前的規劃缺乏鼓勵用於住宅用途、小型餐館區、非政府文化用途、以及闢為海上活動用地 — 對海傍地帶一年四季、每天二十四小時的經濟活動的持續發展沒有幫助。
- 海傍區域的發展是否合理，不應取決於政府收入方面的需要。
- 在考慮減少倚賴私家車輛、減少污染和塞車情況的備選交通模式方面，分區計劃大綱圖著墨不多。

### 可行的補救措施:

- 鼓勵有助彰顯每一走廊的獨特遺產特色的多種類似用途。
- 興建多個規模較小的建築群，在海傍地帶創造出更有自然氣息的室外公園環境。
- 不鼓勵將整個海傍區域作相似的分區，從而增加活動多元化程度。

# 8

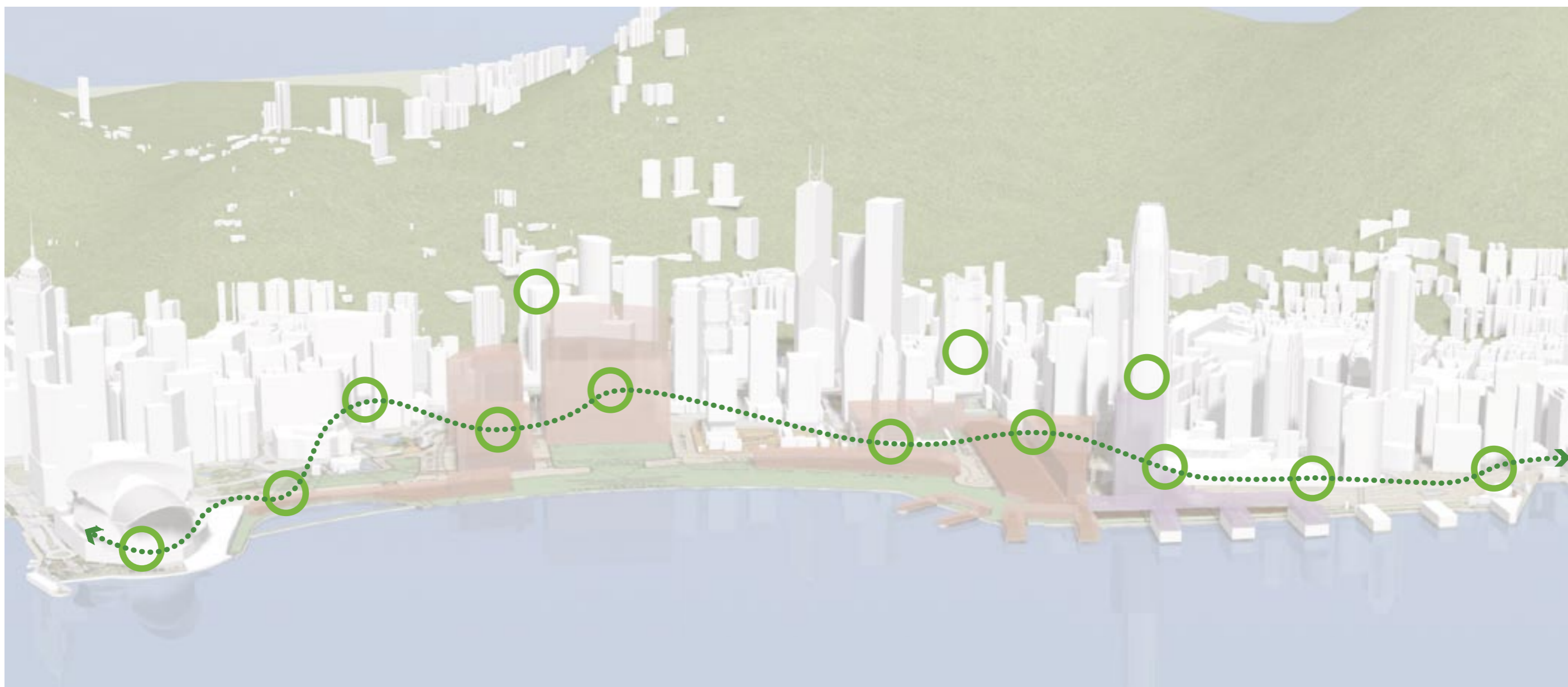
及早和持續地讓社會人士參與維港工作

透過建立多方共識，讓社會各界人士及有關團體參與維多利亞港的規劃、發展和管理的工作。

## 海港商界論壇檢討結果：

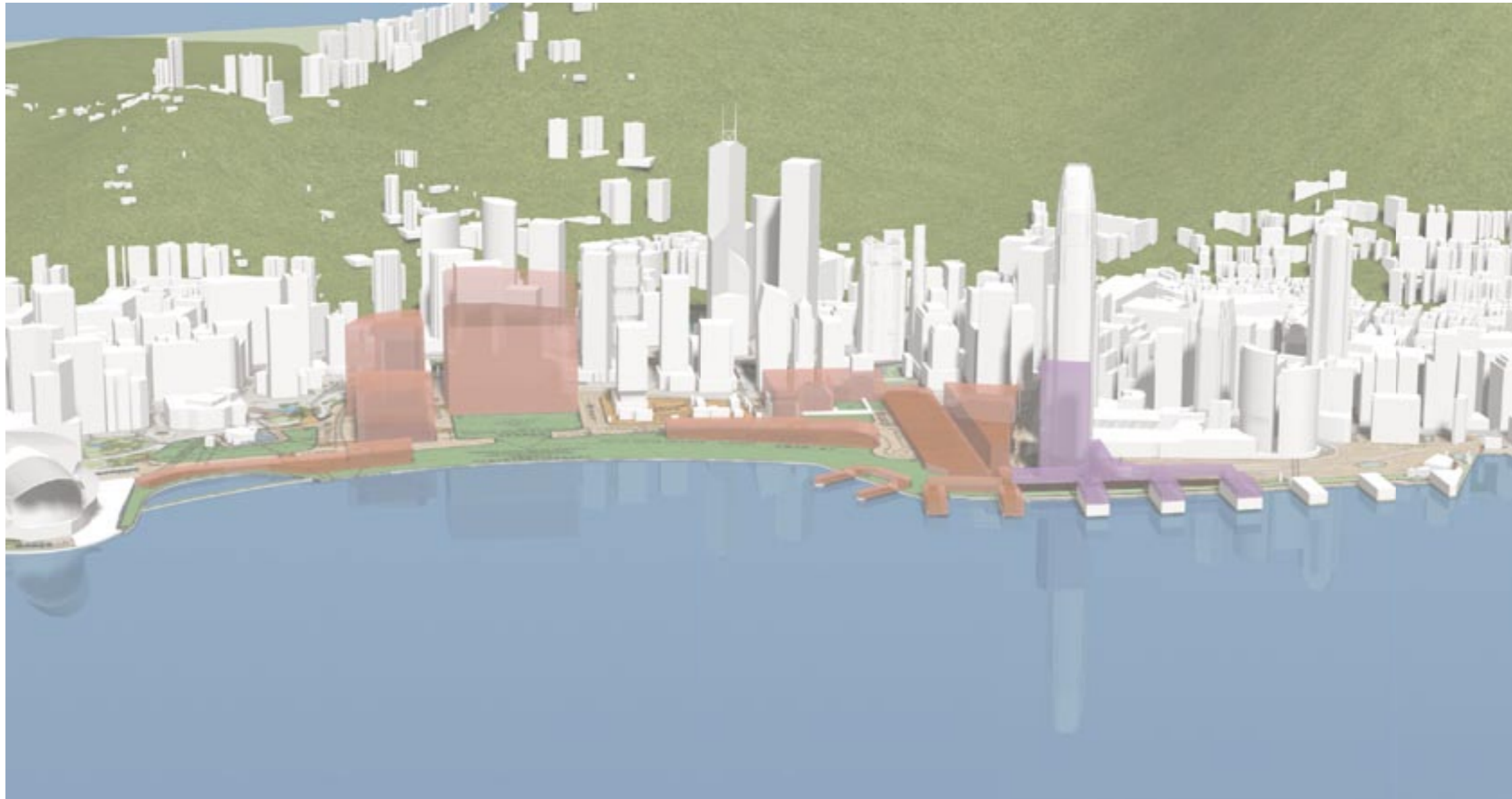
目前的各項計劃應該是活力計劃，隨著社區的發展進化原則而改進完善

正如任何成功的商業企業的業務發展計劃一樣，香港社會的輿論是不斷變化的。儘管分區計劃大綱圖經已按步就班繪製，但根據海港規劃原則，當新的相關人士和利害關係出現時，原來的分區計劃大綱圖的通用性需要作出合理更改。





## 中區需要：為一個活的海港，制訂一份活的規劃



香港的未來印象不應該被過時的規劃所阻礙。

### 特別事項:

- 目前的分區計劃大綱圖在確定這些海港規劃原則之前，就已經進行了公眾諮詢。
- 分區計劃大綱圖不是建基於社會各界對整個海港各種用途的全面認同上面，而這種認同會影響分區計劃大綱圖制訂的各項用途的規模及形式。

### 可行的補救措施:

- 在公眾諮詢過程中，在對整個海港作全盤規劃原則及指引的範疇內，修訂分區計劃大綱圖。
- 建立海港管理局，確保中區和香港的所有海港得到平衡的、全盤的、漸進式的規劃發展。

## 海港規劃理想

維多利亞港：港人之港，活力之港。

## 海港規劃使命

令維多利亞港及其海旁地帶成為富吸引力、朝氣蓬勃、交通暢達和可持續發展的世界級資產。

## 海港規劃原則

「海港規劃原則」是一套供各界人士和團體為可持續規劃、發展與管理維多利亞港及其海旁地帶而制訂的指引。這套原則由共建維港委員會制訂和監察，內容承先啟後，配合香港市民的期望而更新。

# 1

保存維多利亞港作為香港市民的天然、公眾和經濟資產

原則1 -

保存維多利亞港作為香港市民和訪客共享的特殊公眾天然、文化資產及經濟動力。

# 2

維多利亞港作為香港的標誌

原則2 -

作為具國際卓越城市設計和象徵香港的品牌，維多利亞港的規劃、發展和管理須確保此標誌得以維持和加強。

# 3

朝氣蓬勃的海港

原則3 -

維多利亞港一方面是一個航運物流樞紐，提供安全和高效率的客貨運輸，亦是一個文娛消閑地區，以滿足社會不同階層人士的需求。要在這兩方面的發展之間取得平衡，本港的海旁地帶必須能達到多元化、富吸引力和朝氣蓬勃的要求，以及提供各式各樣的商業、公共、旅遊、消閑、體育、文化、基建和海事設施。

# 4

交通暢達的海港

原則4 -

須透過足夠的、無阻隔的及便利的通道或觀景廊，把維多利亞港的海傍及毗鄰地帶與離海旁較遠的地區整體地聯繫起來。

# 5

盡量增闢公眾可以享受的地方

原則5 -

鑑於維多利亞港沿岸的土地有限，故擬作交通基建、公用設施，以及未能配合各項規劃原則的用途，須盡量減少。

# 6

世界級海港的綜合規劃

原則6 -

在基建、水質、土地和海事用途方面，進行綜合和長遠的規劃、發展和管理，以確保維多利亞港及其海旁地帶，繼續作為香港的經濟支柱，並滿足香港市民的期望。

# 7

可持續發展的海港

原則7 -

維多利亞港及其海旁地帶的規劃、發展和管理，須秉承可持續發展的原則，即既能平衡和滿足現代各階層人士的經濟、社會和環境需要，又不會損及後代人滿足其需求的能力。

# 8

及早和持續地讓社會人士參與維港工作

原則8 -

透過建立多方共識，讓社會各界人士及有關團體參與維多利亞港的規劃、發展和管理的工作。