

二零二五年六月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1337 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 何珮玲女士	主席
廖凌康先生	副主席
劉竟成先生	
梁家永先生	
余偉業先生	
陳振光教授	
何鉅業先生	
呂守信先生	
徐詠璇教授	
陳遠秀女士	
鄭楚明博士	
鍾錦華先生	
葉頌文博士	
葉文祺先生	
潘樂祺先生	
鄧寶善教授	

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通工程(九龍)
張博先生

民政事務總署總工程師(工程)
周振邦先生

環境保護署助理署長(環境評估)
譚卓偉先生

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
葉子季先生

規劃署副署長／地區
劉寶儀女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

蔡德昇先生

黃煥忠教授

倫婉霞博士

馬錦華先生

列席者

規劃署助理署長／委員會

姚昱女士

總城市規劃師／城市規劃委員會

鄧保君女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會

黃翠盈女士

議程項目1

[公開會議]

通過二零二五年五月三十日第 1336 次會議記錄

[此議項以廣東話進行。]

1. 第 1336 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

[公開會議(議項(i)除外)]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) [機密項目][閉門會議]

2. 此議項以機密文件形式記錄。

(ii) 核准分區計劃大綱草圖

3. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二五年六月三日核准屯門分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/TM/41)和薄扶林分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/H10/23)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二五年六月十三日在憲報公布。

(iii) 考慮有關分區計劃大綱草圖的申述的聆聽會安排

4. 秘書報告，此議項旨在就考慮《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/33》的申述的聆聽會安排，徵求委員的同意。秘書簡介，在二零二五年三月二十一日，上述分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到四份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，因此建議把所有申述合為一組進行聆聽，由城規會全體委員以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘

的陳述時間。現暫定於二零二五年七月由城規會全體委員考慮有關申述。

5. 城規會同意上文第 4 段的聆聽會安排。

[會議小休 15 分鐘。]

一般事項

議程項目 3

[公開會議]

紅磡站周邊和海濱一帶用地的初步發展建議
(城市規劃委員會文件第 11007 號)

[此議項以廣東話進行。]

6. 秘書報告，「紅磡站周邊和海濱一帶用地的初步發展建議」是由發展局委託顧問香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)、凱諦思顧問香港有限公司、建盛(亞洲)工程顧問有限公司、梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司、弘達交通顧問有限公司、英環香港有限公司、雅邦規劃設計有限公司及科進顧問(亞洲)有限公司進行。以下委員已就此議項申報利益：

黃幸怡女士 — 為港鐵公司的獨立非執行董事；

余偉業先生 — 目前與梁黃顧建築師(香港)事務所有限公司有業務往來；以及

蔡德昇先生 — 在紅磡擁有一個單位。

7. 委員備悉，黃幸怡女士及蔡德昇先生因事未能出席會議。由於此議項旨在向委員簡介紅磡站周邊和海濱一帶用地的初步發展建議，而余偉業先生的業務往來與研究範圍無關，因此他所申報的利益只須記錄在案，他可留在席上並參與討論。

8. 以下政府的代表及港鐵公司的代表(下稱「研究團隊」)此時獲邀到席上：

發展局

- | | | |
|-------|---|---------|
| 區穎恩女士 | — | 首席助理秘書長 |
| 朱曉妍女士 | — | 助理秘書長 |

港鐵公司

- | | | |
|-------|---|-----------|
| 楊思偉先生 | — | 總經理—物業工程 |
| 廖頌基女士 | — | 總經理—城市規劃 |
| 任子義先生 | — | 副總經理—物業工程 |
| 方芳女士 | — | 企業傳訊經理—物業 |

9. 主席歡迎各人到席，並請政府的代表向委員簡介城規會文件第 11007 號(下稱「文件」)的內容。

10. 發展局首席助理秘書長區穎恩女士借助投影片及動畫影片，按文件詳載的內容，向委員簡介有關用地的規劃願景和定位，以及土地用途建議，包括從四方面把有關用地轉化為新的海濱地標：(1)優化大眾出行體驗；(2)提升行人暢達度；(3)搞活紅磡海濱，豐富遊人體驗；以及(4)建立新地標，善用優質地段，並為維多利亞港增添繽紛活力。

11. 政府的代表簡介完畢後，主席請委員提問和發表意見。

用地定位及與鄰近地區的融合

12. 一些委員留意到，研究範圍可能是香港最後一幅優質海濱用地，因而對有關用地定位提出關注，認為有關用地定位不應只是另一個海濱項目，或是銅鑼灣香港遊艇會的替代項目。此外，一名委員建議，有關用地定位應有助於為整個香港在國際舞台上帶來好處。由於研究範圍鄰近大灣區和深圳，一些委員建議可藉與投資推廣署合作，並加入最新的資訊科技元素，令有關用地的定位更具前瞻性，因為研究範圍背靠維多利亞港，是展示科技發展的理想位置。為求令有關建議面向未來，亦提議可為無人機或無人駕駛電動車等預留空間，以配合未來的科技發展。

13. 一些委員認為，有關建議包括遊艇停泊設施及豪華住宅發展，似乎與周邊社區沒有直接關係。一名委員詢問，有關娛樂及商業設施的服務對象是本地遊客、國際旅客，抑或要兩者兼顧，以及詢問是否已取得政策支持將遊艇停泊設施作為遊樂船隻的樞紐，以便將整個地區塑造成全新的高端旅遊目的地。

14. 一名委員認同，由於港鐵紅磡站及香港體育館(下稱「紅館」)盛載着集體回憶，故應該在原址保留。另一名委員表示，紅館是文化地標，當局應提出加入更多元素以活化紅館一帶，令紅館堪比啟德體育園。由於研究範圍鄰近紅館與香港文化中心等文化設施，而電影節每年均會在香港文化中心舉行，故一名委員建議加強遊艇停泊設施與電影概念之間的關係。這些在國際間享負盛名的活動既可作為提振香港經濟的催化劑，亦符合推廣盛事經濟的政策目標。

15. 發展局首席助理秘書長區穎恩女士作出回應時表示，研究團隊知悉紅磡與香港的流行文化關係密切，而且紅磡一直是主要運輸樞紐，有其獨特之處。在下一階段作進一步研究時，研究團隊將探討如何在研究範圍的擬議發展中，以最佳方式展現這些主題。為有關用地建立獨特定位，令其有別於香港其他海濱地區，至關重要。此外，在發展紅館和紅磡站周邊及海濱一帶時，關鍵是注重地方營造，讓人們樂意長時間在該處逗留。

地標性商住兩用大樓

16. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 密集的市區需要顧及視覺開揚程度，故無需研究範圍興建多幢摩天大樓。如採用雙子大樓設計，即使建築物高度較矮，亦可以成為地標。留意到該地標性大樓的擬議建築物高度為主水平基準上 230 米，一些委員認為該大樓或會阻礙附近的景觀廊／通風廊，並可能會影響香港天文台天星碼頭測風站的運作；以及
- (b) 住宅用途或會對樓宇外觀造成不良影響。建議把地標性大樓的住用總樓面面積轉移至在親海休閒區的

四幢住宅樓宇，為平台區營造開揚景觀。建築形式方面，地標性大樓的天台範圍可以擴大，並讓公眾可在任何時間前往。

17. 發展局首席助理秘書長區穎恩女士作出回應，要點如下：

- (a) 地標性大樓須清晰顯眼，透過善用前碼頭呈角狀的布局及其向海港突出的優勢，展現紅磡海濱這個景點的獨特性，讓公眾能在該處欣賞優美的景致，同時提供遊艇停泊設施；
- (b) 地標性大樓的設計，旨在提供地方讓公眾從高處俯瞰維多利亞港，並為紅磡建立獨特風格。有關建議大致上已顧及海港規劃原則中慣常向海濱方向遞減的梯級式建築物高度輪廓，而研究團隊認為有關建議有助在市區發展中勾劃出別樹一格的天際線；以及
- (c) 地標性大樓內設有住宅及商業用途，但天台將向公眾開放，提供刺激吸引的娛樂設施以成為地標。公眾可選擇在天台從高處俯瞰維港，或沿海濱長廊在接近水平面的位置欣賞海景。

18. 港鐵公司總經理楊思偉先生補充，由於紅磡的海名軒(約主水平基準上 235 米)及維港文化匯(約主水平基準上 265 米)分別位於擬議地標性大樓東面及西面一公里的位置，在視覺上而言，地標性大樓的建築物高度與附近這兩幢建築物互相協調。

土地用途及城市設計

19. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 位於海濱的住宅發展可能會因親海休閒區產生的噪音而承受負面影響。有委員建議(i)把住宅樓面空間轉移至公共交通交匯處之上的建築物；(ii)重建多層停車場作住宅用途，內設重置的泊車位；或者

(iii)把親海休閒區的一些部分指定作政府、機構或社區用途或體育設施；

- (b) 有委員擔心，目前寫字樓空置率高企，可供使用的寫字樓供應量在未來 10 年內也不能被市場吸納，是否仍值得在研究範圍內規劃這麼多商業總樓面面積；
- (c) 曾否評估酒店需求，以及是否適合把酒店和商業發展置於擠迫的道路旁邊；
- (d) 研究範圍能否涵蓋置富都會這類現有的商場，建議研究團隊就此聯絡發展商作進一步商討。然而另一方面，由於商場人流較低，亦有人關注研究範圍內是否需要額外的零售空間；
- (e) 港鐵附屬辦公大樓將予保留還是重建作其他用途，以及如何利用港鐵大樓的地面空間修建一條可開敞的行人連接通道前往紅館。與其把紅館剔除在研究範圍外保留原貌，是否應把其納入研究範圍內，進行一些美化或改善景觀的工程；
- (f) 把有蓋範圍由前碼頭東端延伸至紅磡海濱花園一角，藉此擴大親海休閒區；
- (g) 全面規劃研究範圍內的休憩用地，加強其策略性且重要的人流聚集地方之角色。應該藉美化環境、綠化、進行建築物改裝或外牆塗色工程，為該區注入活力；
- (h) 多個擬議建築物的布局會令景觀廊縮小，亦會阻擋從一些觀景點觀看具文化象徵的紅館的視線。另一方面，由於擬議公共交通交匯處上的酒店和商業發展將建於前收費廣場的部分範圍之上，加上香港理工大學亦會進行擴建計劃，令人擔心會累積更多視覺方面的影響；

(i) 港鐵紅磡站周圍的硬鋪地面範圍會否有綠化及改善熱舒適度的安排，以及會否就有空調設備的乘客等候大堂所產生的碳排放實施緩解措施；以及

(j) 能否裝設區域供冷系統和海水泵房，以節省電力。

20. 委員普遍支持開放前碼頭給公眾使用及營造親水環境。一名委員表示，從海岸突出的前碼頭位置優越，可在該處拍攝以維港為背景的日出美景，當局應提供更多配套設施吸引遊人。另一名委員建議，應審慎地評估如何讓前碼頭配合遊艇會舉辦的活動，從而產生協同效應，但同時又不會妨礙公眾使用有關空間。一名委員則提議，或可把該用地作未來低空飛行器的起降場或無人機表演的場地。

21. 發展局首席助理秘書長區穎恩女士作出回應，要點如下：

(a) 研究團隊會作出充分考慮以平衡不同的議題，並會實現多項目標，以回應委員的意見。規劃建議中的多種元素將結合一起，以便在這個難得的臨海地段建立新地標。有關建議會為低空經濟、海上運輸、娛樂及零售服務領域日後的用途，提供空間和設計彈性；

(b) 發展組合尚未敲定。擬議的住宅用途旨在為公眾提供房屋選擇，以及透過利用此臨海黃金地段來增加經濟利益。至於擬議的零售及餐飲設施，則旨在為使用者(例如紅館或海濱的使用者)提供選擇，享受豐富的旅客體驗。此外，商業部分將會分階段發展，以容許根據日後市場情況作出調整；以及

(c) 在下一階段的研究中，研究團隊會審視擬議發展對環境的影響，並適當地建議緩解措施。研究團隊亦會對建築形式和體積的詳細技術問題進行審視。

行人暢達度

22. 委員普遍支持提升海濱暢達度的建議，但認為需作進一步改善的，是要提升港鐵紅磡站及公共交通交匯處一帶的暢達度，尤其是把研究範圍連接至香港理工大學和尖沙咀東(下稱「尖東」)方向的兩條行人天橋。步行旅程應更有生氣活力。委員亦普遍贊成擬建的行人板道和海濱長廊，以提升由紅磡至尖沙咀一帶的暢達度。

23. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 連接紅館至海濱的擬議園景平台的通風如何；
- (b) 在尖東的千禧新世界香港酒店或香港消防處總部與紅磡海濱之間提供行人天橋連接。應探討把行人連接系統延伸至柯士甸道或彌敦道的可行性，以及為隧道入口前方所有行車線加建上蓋，以改善與公共交通交匯處之間的連接是否可行；
- (c) 能否建造有蓋通道或改善連接通道，以便為行人提供更好的通道，前往紅磡近漆咸道和殯儀館範圍的内部地區；
- (d) 詢問有關行人板道與行人天橋之間的連接性。應改善海濱長廊由 **K11 Musea** 至紅磡的延續性。應在行人板道和紅磡繞道下附近提供餐飲設施，讓遊人可放鬆欣賞景色。儘管需要進行小型填海工程，但仍建議探討能否在親海休閒區與紅磡渡輪碼頭之間，以行人天橋形式建立更直接的連接；以及
- (e) 在研究範圍引入單車徑。

24. 發展局首席助理秘書長區穎恩女士作出回應，要點如下：

- (a) 當局提出的建議與委員強調有關連接與暢達度方面的意見一致。有關建議針對加強內陸地區至海濱之間由北向南的暢達度，以及尖沙咀至紅磡之間由東

向西的連接。目前，公眾可由尖沙咀步行至紅磡，但需要克服因紅磡繞道造成高低不一的路徑。為達到最佳的步行體驗，遂建議在一些現有海濱地帶之上建設行人板道，以連接尖東至紅磡。研究團隊將進一步探討在千禧新世界香港酒店附近建造第三條行人連接系統，以進一步提升行人暢達度。研究團隊亦會確保，公眾可前往研究範圍內包括海濱長廊的行人流通網絡；以及

- (b) 行人板道及遊艇停泊設施會涉及填海工程，有關工程須符合經修訂的《保護海港條例》所涉及的程序和規定。

交通安排

25. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 鑑於現時前往港鐵紅磡站及紅館的車輛須駛經暢運道斜路上落平台，甚為不便，新公共交通交匯處的巴士及旅遊巴士是否仍須使用現時必須繞路的道路布局，令行車時間增加。當局須採取更一體化的設計，重整平台及新公共交通交匯處的空間，以重新規劃道路網絡，並加入綜合行人連接系統及綠化；
- (b) 旅遊巴士泊車位的數目是否足以應付來自尖沙咀星光大道現有停車處及紅磡擬議海濱景點的需求；
- (c) 鑑於額外的 1 000 個泊車位可能不足以應付日後的需求，建議把泊車位的供應集中在親海休閒區，以方便人們進出該區。當局亦可在擬議建築物加入機械化泊車系統，提升空間使用率；以及
- (d) 透過重建、改建、增加額外樓層或美化現有的多層停車場，以釋放發展潛力是否可行。該停車場的低層可保留作停車場，而高層則可作其他用途。

26. 發展局首席助理秘書長區穎恩女士回應時表示，該多層停車場設有約 900 個泊車位，每星期大多數日子的日均使用率

超過 80%。當局亦注意到泊車轉乘的模式，駕駛人士在該停車場泊車後便會轉乘港鐵前往金鐘。因應需求，當局將保留該停車場，並會美化其外觀及進行綠化，但考慮到現有建築物的負荷問題，不能加建額外樓層。為應付遊客及旅行團日後的交通需求，擬議發展將在研究範圍內為私家車及旅遊巴士提供超過 1 000 個額外泊車位。當局會作出進一步研究，以適當地提供更多泊車位。

遊艇停泊設施

27. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 有沒有關於香港對遊艇停泊設施的市場需求方面的數據，而提供 200 個停泊設施是否已經考慮維多利亞港的容量；
- (b) 該遊艇停泊設施旨在服務本地人還是國際遊客。倘是為國際遊客而設，會否提供任何快捷及便利的出入境檢查服務，以及該設施以遊艇會還是政府設施的形式營運；
- (c) 有關以水上交通連接擬議遊艇停泊設施和啟德郵輪碼頭方面，郵輪旅客能否乘搭遊艇或水上的士前往紅磡，而遊艇旅客如何經海路前往紅磡渡輪碼頭或啟德郵輪碼頭；
- (d) 紅磡遊艇停泊設施會如何和其他遊艇碼頭(例如屯門黃金海岸遊艇碼頭和銅鑼灣香港遊艇會)合作或互補，以盡量提升協同效應，以及該設施會否對每年一度在尖沙咀水域舉行的國際龍舟賽事造成影響；
- (e) 可加入舉辦遊艇展覽及活動的場地，讓其與遊艇會產生協同效應。另外，亦應舉辦更多親水活動，例如釣魚及龍舟比賽。為充分利用水體，當局亦可定期舉辦夜間表演，以吸引更多遊客；
- (f) 會否設有任何遊艇維修或配套設施；

- (g) 有關建議提出闢設的遊艇停泊設施，會令人無法走近維多利亞港。應增加遊艇停泊設施的可步行面積，令該處成為大型的聚集空間，因為現有海濱長廊頗狹窄，亦欠缺這類空間；以及
- (h) 風暴潮帶來從東面湧至的海水，可能會對前碼頭及遊艇停泊設施造成影響。

28. 發展局首席助理秘書長區穎恩女士作出回應，要點如下：

- (a) 根據初步技術研究，遊艇停泊設施可提供 150 至 200 個泊位，足以容納 15 米或 20 米長的遊艇或其他水上交通工具，例如帆船。下一階段的研究將評估對附屬設施(例如船廠、電線桿、污水泵、旱塢和維修保養設施)的需求和空間要求，同時不忘確保公眾使用海濱同等重要，並考慮多個管理模式，包括設立遊艇停泊設施會員制、採用公眾網上預訂系統或安排其他停泊形式。此外，海濱長廊與遊艇停泊設施的用途銜接事宜及管理模式，亦會於下一階段的研究中作進一步評估；以及
- (b) 就親海休閒區，研究團隊正考慮在紅磡海濱長廊一隅闢設碼頭或登岸處，務求令日後的水上交通連接更理想，例如當市場成熟時，市場可提供水上的士服務，連接西九龍、中環、灣仔、啟德和紅磡等地方，亦會進一步考慮將防波堤再往海的一方推移。此外，統計資料顯示，市場對遊樂船隻的需求一直上升，在紅磡海濱提供停泊設施，將有助彌補此需求與泊位供應之間的差距。除本地使用者外，來自海外和大灣區的遊艇／帆船旅客亦可利用這些泊位，貫徹《二零二四年施政報告》中提出的遊艇經濟和跳島遊政策措施。儘管紅磡研究取得進展，本港所有新遊艇停泊設施項目的安排(例如出入境檢查)仍有待處理。

施工計劃

29. 一名委員欣悉當局致力善用前碼頭用地作短期用途，但對研究範圍內其他用地的分期發展表示關注。由於建築工程可能對區內居民造成滋擾，該名委員對當局能否在施工中期階段為附近居民營造優質空間表示關注。另一名委員亦詢問有關發展的施工計劃及預計竣工日期。

30. 發展局首席助理秘書長區穎恩女士回應時表示，擬議發展的大部分項目將於未來 10 年內竣工，而海濱項目將會優先進行。研究團隊將視乎進一步研究的結果，盡可能開放設施供公眾使用，前提是工程能夠完成，並且確保設施開放後，公眾人士可安全進出和使用。

31. 港鐵公司總經理楊思偉先生補充說，盡早讓公眾使用設施是敲定分期發展計劃的關鍵因素。海濱項目會獲安排優先進行，當中包括尖東往紅磡行人板道及前碼頭用地的建造工程。至於內陸地區，將首先建造公共交通交匯處，隨後進行較高樓層的工程。

[葉文祺先生、潘樂祺先生、周振邦先生、羅淦華先生、徐詠璇教授、黃傑龍教授、余偉業先生和何鉅業先生在商議此議項期間離席。]

32. 主席備悉委員關注是否需要加入創新元素、如何把地區特色融入新發展，以及商業和零售用途的比例及擬議發展密度。她表示紅磡海濱用地是九龍市區罕有的黃金地段，坐擁維多利亞港的壯麗景色。這帶來了獨特的發展機會，可活化海濱及鄰近地區，改善行人連接，同時發揮該區的發展潛力。項目定位、土地用途及社區設施供應固然可予檢討，但也應該考慮如何令項目在財政上可行。加入住宅用途是合適的做法，此舉可盡量提升用地價值，並可提供資金建設公共設施，例如興建行人通道，從而更有效地確保項目在財政上可行，令公眾受惠。

33. 主席續說，研究團隊深知有需要加入可提升香港旅遊吸引力的新元素。地標式的混合用途大樓會加入新穎刺激的戶外設施，讓公眾以非傳統方式欣賞海港景色，而擬設於前碼頭的

零售、餐飲及娛樂設施，則旨在提供各式各樣的餐飲選擇及娛樂活動，以鼓勵遊客在區內逗留更長時間，並增加消費。這是為了回應持份者的關注，即香港現有的海濱地區一直缺乏具規模的零售、餐飲及娛樂設施，因而未能提供良好的旅客體驗或鼓勵旅客消費。

34. 關於遊艇停泊設施，主席表示遊艇停泊設施可帶動遊艇經濟和吸引高端旅客。在下一階段的研究中，研究團隊會委聘專門從事遊艇停泊設施設計及營運的顧問，就遊艇停泊設施提出更詳細的建議，包括考慮有關設施可否供小型船隻停泊，以及進行其他價格相宜的航海活動，以增加對公眾的吸引力。

[葉子季先生在討論期間離席。]

35. 城規會備悉紅磡站周邊和海濱一帶用地的初步發展建議。主席請研究團隊在進行研究時適當考慮委員的意見和建議。

36. 主席多謝政府代表及研究團隊出席會議。他們此時離席。

議程項目4

[公開會議]

其他事項

[此議項以廣東話進行。]

37. 餘無別事，會議在下午一時結束。