

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10910 號

供城市規劃委員會於 2023 年 7 月 21 日考慮

《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/5》

考慮申述編號 TPB/R/S/H25/5 - R1 至 R9
和意見編號 TPB/R/S/H25/5 - C1

《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/5》

考慮申述編號 TPB/R/S/H25/5-R1 至 R9
和意見編號 TPB/R/S/H25/5-C1

申述事項 (修訂事項)(圖 H-1)	申述人	提意見人
<u>項目 A：</u> 把涵蓋現有灣仔政府大樓、稅務大樓、入境事務大樓、港灣消防局、告士打道花園和部分港灣道的用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途(6)」註明「展覽中心及商業用途」地帶，並訂明分區計劃大綱圖內的支區。	<u>總數：9</u> <u>支持(1)</u> R1：個別人士 <u>反對(7)</u> R2 至 R8：個別人士 <u>提出意見(1)</u> R9：香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)	<u>總數：1</u> <u>提出負面意見</u> C1(亦為 R8)： 個別人士

註：所有申述人和提意見人的名單載於附件 III。申述書和意見書的軟複本已藉電子方式送交城市規劃委員會(下稱「城規會」)委員。這些申述和意見亦已上載至城規會網站 https://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H25_5.html，以及存放於規劃署位於北角及沙田的規劃資料查詢處，以供公眾查閱。全套硬複本存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 2023 年 1 月 13 日，《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/5》(下稱「分區計劃大綱草圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖及其《註釋》所作的各項修訂載於附件 II 的修訂項目附表，而修訂項目所涉地點的位置則在圖 H-1 上顯示。

- 1.2 在為期兩個月的展示期內，城規會收到 9 份申述。2023 年 3 月 31 日，城規會公布申述的內容，為期 3 星期，讓公眾提出意見。在法定公布期屆滿後，城規會收到一份意見。
- 1.3 2023 年 6 月 2 日，城規會同意把所有申述及意見合為一組，一併以集體形式考慮。
- 1.4 本文件旨在提供資料，以便城規會考慮各項申述和意見。申述人和提意見人的名單載於附件 III。城規會已根據條例第 6B(3)條，邀請申述人和提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 為維持及鞏固香港會議展覽(下稱「會展」)業的競爭力，以及提升香港會議展覽中心(下稱「會展中心」)附近會展場地及設施的協同效應，政府一直積極增加會展設施的供應，包括把灣仔北發展為亞洲會展樞紐。政府在 2017 年的《施政報告》公布，計劃將灣仔政府大樓、稅務大樓及入境事務大樓重建為會展設施、酒店和甲級寫字樓(下稱「灣仔北重建項目」)，並於 2018、2020 及 2021 年的《施政報告》重申落實有關項目。根據最新的 2022 年的《施政報告》，政府會推展灣仔北重建項目，大幅增加大型會展空間，以鞏固香港作為舉辦國際大型會展活動的首選地。
- 2.2 為推展上述計劃，商務及經濟發展局(下稱「商經局」)委託香港貿易發展局(下稱「貿發局」)及其顧問，就修訂項目 A 用地(下稱「用地」)內包含會展設施、酒店及辦公室的擬議綜合發展(圖 H-1)進行多項技術評估。評估指出有關概念計劃屬技術上可行，而相關用地已改劃為「其他指定用途(6)」註明「展覽中心及商業用途」地帶。
- 2.3 商經局表示，擬議發展的整體總樓面面積為 231 660 平方米(相等於 15 倍的地積比率)及建築物高度為主水平基準上 278 米(分區計劃大綱草圖的支區(a))。擬議發展將會設有會展及相關設施(總樓面面積為 85 950 平方米)、一間設有 500 個房間的酒店(總樓面面積為 53 350 平方米)、甲級寫字樓(總樓面面積為 90 310 平方米)及公眾通道(總樓面面積為 2 050 平方米)。為與會展中心現有設施產生協同效應，擬議

發展會經港灣道上方的高架通道(分區計劃大綱草圖的支區(b))連接會展中心一期。該高架通道的擬議最高建築物高度為主水平基準上 60 米，與會展中心一期現時的建築物高度相符。商經局已擬訂概念設計(圖 H-5、H-6 a 及 H-6 b)及主要發展參數，說明用地的土地用途組合，以作為各項技術評估的依據。商業總樓面面積的組合、建築物座向、布局及其他發展參數將視乎日後落實階段的設計而定。

- 2.4 當局亦藉此機會改善灣仔的行人連接和步行環境。日後的發展商／相關部門會進行一系列的道路改善及改建工程(圖 H-10 a 至 H-10 d)、增設行人設施，以及提升現有的行人設施(圖 H-7)，以改善區內的交通狀況及行人連接。重建項目內會設有多幅休憩用地(圖 H-2、圖 H-8 及 H-9 a)，以提供多元化、富吸引力、朝氣蓬勃及方便易達的休憩用地及園景區，供公眾享用。

對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的修訂(附件 II)

- 2.5 當局已就上述修訂項目對分區計劃大綱圖的《註釋》作出相應修訂，並藉此機會把其他技術修訂納入分區計劃大綱圖的《註釋》，以反映最新修訂的《法定圖則註釋總表》。

對分區計劃大綱圖作出的修訂

- 2.6 2022 年 12 月 23 日，都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意上述有關《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》的修訂適宜根據條例第 5 條展示。都會規劃小組委員會文件第 15/22 號載於城規會網頁¹，並存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述小組委員會會議的會議記錄摘要載於附件 IV。其後，灣仔北分區計劃大綱草圖於 2023 年 1 月 13 日刊憲。

¹ 都會規劃小組委員會文件第 15/22 號及附件載於城規會網頁

https://www.info.gov.hk/tpb/tc/meetings/MPC/Agenda/710_mpc_agenda.html。

3. 地區諮詢

把擬議修訂提交小組委員會前的諮詢

- 3.1 在把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會考慮前，商經局於 2021 年 7 月 13 日就灣仔北重建項目諮詢灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會(附件 V)。發展、規劃及交通委員會的委員普遍不反對重建計劃，但對該用地的新會展設施和港灣消防局重置方案所帶來的額外車流可能造成的交通影響表示關注。
- 3.2 2021 年 9 月 7 日，商經局諮詢海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。專責小組成員原則上支持有關建議(附件 VI)，並主要就該用地與周邊的行人連接表達關注。成員亦建議闢設額外通道以連接盧押道與會展中心，讓市民可由灣仔內陸地區步行到海濱長廊。
- 3.3 灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會和海濱事務委員會轄下的專責小組的詳細觀點及意見，連同商經局的回應，分別載於附件 V 和 VI 的會議記錄。

分區計劃大綱草圖在刊憲後的諮詢

- 3.4 在分區計劃大綱草圖的展示期內，當局於 2023 年 1 月把一份諮詢文件送交灣仔區議會轄下發展、規劃及交通委員會的委員傳閱，並邀請灣仔區議員在分區計劃大綱草圖的展示期內向城規會秘書提交有關修訂項目的書面意見。城規會並無收到灣仔區議員所提出的申述或就申述提出的意見。

4. 該用地及周邊地區

該用地及周邊地區(圖 H-1 至 H-4c)

- 4.1 該用地(19 025 平方米)坐落於灣仔北的南部，東臨中環廣場，西至電訊大廈和瑞安中心，北接港灣道，南達告士打道。現時該用地的主要部分(16 299 平方米或 85.7%)有三幢政府大樓(即入境事務大樓、稅務大樓及灣仔政府大樓)、告

士打道花園及港灣消防局，而用地北部的餘下部分(2 726 平方米或 14.3%)現為港灣道。

- 4.2 用地的周邊地區主要為商業和政府、機構及社區用途，亦有一些現有休憩用地。用地北鄰港灣道的對面是劃為「其他指定用途」註明「展覽中心及商業用途」地帶的會展中心一期及多個商業／酒店發展項目，包括會展廣場辦公大樓、萬麗海景酒店、君悅酒店及會展廣場(現有的建築物高度介乎會展中心平台的主水平基準上 55.9 米至會展廣場辦公大樓的主水平基準上 185 米)。該地帶會通過會展中庭(劃為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶)進一步與會展中心二期連接。用地東鄰是劃為「商業」地帶的中環廣場(現有的建築物高度為主水平基準上 305 米(78 層))(圖 H-6b)及劃為「休憩用地」地帶的菲林明道花園。再往東穿過菲林明道是劃為「商業」地帶的華潤大廈(建築物高度介乎主水平基準上 113 米至 175 米)及鷹君中心(建築物高度為主水平基準上 143 米)。用地以南橫跨告士打道是灣仔區的核心地帶，主要為商業發展(屬《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/31》的範圍，建築物高度介乎主水平基準上 82.4 米至 150.9 米)。用地西鄰是劃為「商業」地帶的瑞安中心，以及劃為「政府、機構或社區」地帶的灣景國際、電訊大廈及香港藝術中心，建築物高度介乎主水平基準上 69 米至 126 米。

規劃意向

- 4.3 「其他指定用途(6)」註明「展覽中心及商業用途」地帶的規劃意向，主要是提供展覽及會議設施和作商業及商貿用途，以配合香港在經濟方面的需要。

5. 申述

5.1 申述事項

- 5.1.1 在城規會所收到的 9 份申述中，有一份(R1)支持項目 A、有 7 份(R2 至 R8)反對項目 A，另有一份申述(R9)就項目 A 提供了意見。

5.1.2 申述提出的主要理由及其意見／建議，以及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應，撮述於下文第 5.2 至 5.4 段。

5.2 表示支持的申述

主要的支持理由／意見	申述
修訂不但可為該用地提供更清晰及更具效益的土地用途，而且亦更具彈性。	R 1
回應	
備悉表示支持的意見。	

5.3 表示反對的申述

主要理由／意見／建議	申述
會展、辦公室及酒店的供求和選址	
(1) 對當局指需要額外的會展空間及相關設施表示質疑。港島區對會展空間並無需求。	R 6 至 R 8
(2) 由於不斷有商業業務遷往其他地區，因此中環和灣仔區的辦公室出現明顯過剩的情況。此外，港島區有其他新的辦公室發展項目(例如前美利道停車場重建項目、長江集團中心二期重建項目，以及金鐘廊重建項目)，因此當局不應考慮在灣仔北進一步增加辦公室的供應。	R 3 、 R 5 至 R 8
(3) 港島區不缺酒店。鑑於目前有很多酒店用地正在改劃作其他用途，可見對酒店的需求被誇大。	R 6 至 R 8
(4) 當局目前沒有計劃在與大灣區和機場有較佳交通連接的北部都會區闢設會議中心。新的會展設施應設於北部都會區，以融入大灣區。	

回應

(a) 關於(1)及(4)：

商經局表示，國家《十四五規劃綱要》一如既往支持香港提升國際貿易中心的地位，而會展業是香港作為國際貿易中心的重要一環。雖然會展業在後疫情作出調整，以混合模式舉辦的活動增多，然而業界對實體進行的活動仍有很大的需求。親身參與、建立歸屬感以及透過見面建立互信關係等因素，在會展業中是相當重要。根據國際展覽業協會於 2023 年 1 月公布的研究顯示，88% 的受訪者深信「2019 冠狀病毒病確認進行面對面活動的價值」，並預計舉辦展覽的收入將回復至疫情前 91% 的水平。隨着旅遊限制和社交距離措施的移除，香港會展業正在反彈。實體會議及展覽亦可令其他行業(例如酒店、旅遊及飲食業等)大大受惠。實體展覽是推廣創新產品和建立新業務關係的一個重要業務平台。正如商經局表示，參照 2019 冠狀病毒病疫情爆發前的情況，在舉行大型貿易展覽時，會展中心的展覽設施多年來經常不敷應用。考慮到會展業的性質、活動策劃，以及疫情後的反彈，長遠而言，本港對額外展覽設施的需求仍然殷切。因此，當局認為有必要擴展會展設施，以期提升香港作為高端會展中心的地位。

根據 2017 年的《施政報告》，政府認為應在現有的會展中心鄰近位置增建具國際水平的會展場地。新建場地必須能與現有會展中心連接和融合，以發揮最大效用。因此，儘管政府會發展北部都會區，但仍決定把用地改建為與現有的會展中心連結成為可互相通達和連成一體的會展中心新翼。

(b) 關於(2)：

根據 2021 年公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》，至 2041 年，核心商業區甲級寫字樓尚欠約 100 萬平方米總樓面面積。

該用地位於港島的核心商業區，具有高度交通暢達性，因此適合用作辦公室發展。為保持香港的競爭力和把握新機遇，政府會繼續增加各類土地的供應(包括提供商

業用地作辦公室發展)，以應付經濟發展的需要。因此，為滿足長遠需求，辦公室用地的規劃不應因市場的短期波動而改變。

(c) 關於(3)：

根據政府於 2017 年公布的《香港旅遊業發展藍圖》，提出了多項旅遊業發展策略，包括「開拓多元化的客源市場，集中吸引高增值過夜旅客來港」和「鞏固和提升香港作為會議展覽旅遊目的地、地區郵輪樞紐及亞洲盛事之都的地位」。

2017 年和 2018 年的酒店房間入住率分別為 86% 和 89%，其中灣仔的入住率分別為 90% 和 92%。疫情後本港酒店的入住率已逐步回升。長遠而言，預計灣仔區對甲級高價酒店住宿的需求仍然殷切，故提供甲級高價酒店住宿的建議有助應付有關需求，以及配合上述兩項發展策略。

目前，灣仔北地區約有 1 500 間五星級酒店房間(三星至五星級酒店房間則約有 3 200 間)。據商經局表示，本港的酒店房間供應量不足以應付買家和參展商的住宿需要，尤其在大型會議和展覽舉行期間更為明顯。考慮到舉行大型貿易展覽期間的龐大需求，當局認為有必要增設酒店房間，以作為新會展設施的配套。由於會展設施的總樓面面積會增加大約 85 950 平方米，而會展業一般會吸引過夜商務旅客，當局認為必須提供額外酒店房間，以滿足不同類型旅客的需要。在用地同時興建酒店房間和會展設施，將會產生協同效應。

主要理由／意見／建議	申述
交通方面和行人連接	
(5) 區內的現有交通問題會進一步惡化。	R 3
(6) 用地四周的地面行人流通空間不應被多條擬議行人天橋遮蓋。方案亦顯示當局並無計劃改善地面的行人連接。當局選擇興建更多行人天橋而非改善地面通道，只會為行人帶來更多不便，因為行人(尤其是長	R 4 至 R 6、 R 8

者)須上落樓梯。 由於行人一直以來都是依賴中環廣場的行人天橋前往港鐵站、巴士站、灣仔渡輪碼頭和海濱地區，當局在港灣道之上關設多層天橋不會對公眾帶來任何裨益。 當局把過多的土地預留給車輛而非行人使用。日後重建項目的擬議車輛通道將取代連接告士打道和港灣道的現有地面通道，此舉不但令行人有危險，還會造成污染。	
(7) 當局多年來一直揚言會在用地外興建多條行人天橋，但一直未有兌現。	R 6
(8) 當局可關設地下行人通道連接港鐵灣仔站，以減輕現有行人天橋的擁擠情況。	R 2
(9) 質疑是否有需要在該用地另闢 400 個泊車位。在會展中心一期停車場地庫營運多年的汽車陳列室(1 號車場)令可供公眾使用的泊車位數目減少。	R 5、R 6 及 R 8
(10) 擬議上落客點應設於地庫，亦欠缺理由關設兩個入口。當局並無表明現時位於會展中心前的上落客點會否被保留或是會改作其他用途。	R 6 及 R 8
回應	
(d) 關於(5)： 根據交通影響評估，在日後的發展商／相關部門落實擬議交通改善計劃(圖 H-10 a 至 H-10 d) 的情況下，該用地周邊主要路口的表現在擬議重建的設計年份是可以接受的。運輸署署長不反對分區計劃大綱圖的修訂。	
(e) 關於(6)及(7)： 擬議重建項目旨在整合現有的行人天橋網絡，以期在實際可行的情況下，透過一個與地面車輛分隔的綜合行人流通網絡來提升行人流通路線。日後由發展商／相關部	

門新建的行人連接系統及改善現有行人連接設施(圖 H-7)包括：

- (a) 興建一條橫跨港灣道的行人天橋，以連接擬議發展和會展中心一期；
- (b) 興建一條橫跨港灣道的行人天橋，連接擬議項目及現有位於會景閣西面的公共休憩用地，方便行人來往該處。將來公眾可以便捷地由該公共休憩用地經正在興建中的高架行人路前往灣仔北一帶海濱；
- (c) 興建一條橫跨菲林明道的行人天橋，連接港鐵會展站及會展中心二期，大幅減輕於大型會展活動期間菲林明道及龍和道一帶路口地面行人過路設施的負荷；
- (d) 改善及擴建位於電訊大廈旁的現有行人天橋；及
- (e) 於六國酒店對出橫跨告士打道興建一條新的行人天橋，以取代現時的臨時天橋，以便行人前往擬議重建項目。

就沿告士打道東西向的地面行人連接通道而言，當局已考慮電訊大樓前面的現有行人通道地方與中環廣場公共通道範圍(與菲林明道花園相連)之間的連接(圖 H-2 及 4c)。沿告士打道一帶的現有行人通道會予以保留，並會加入園景設計和在路旁種植樹木，作為擬議街道美化工程的一部分。就南北向的行人連接而言，當局亦建議沿用地的東面邊緣部分闢設延續的地面戶外休憩處(圖 H-9a)，方便市民從港灣道和告士打道前往菲林明道花園。當局建議將建築界線沿告士打道後移，盡量擴闊行人路和闢設更多種植區，從以美化行人路和提升行人在地面行走的體驗。

現時有關用地與灣仔內陸地區的行人連接主要依賴橫跨告士打道的多條現有行人天橋(圖 H-2)。橫跨港灣道的擬議行人天橋曾經擬議重建項目連接現有行人天橋系統，因此可減輕中環廣場現有高架行人通道的負擔，並提供前往會展中心的替代路線。根據交通影響評估，在擬議重建項目下，告士打道與港灣道之間的南北向行人連接通道將會保留(圖 H-10a)。在這方面，擬議重建項目將進一步與現有行人天橋網絡整合(圖 H-5 及 H-7)。通達性和易行度是擬議重建項目的主要設計目

標。行人連接通道的設計已考慮灣仔現有的行人及交通模式，務求打造方便暢達、視覺及實體連繫俱佳的行人連接系統。至於現有的地面行人路連接通道(圖 H-4 a)，將不會受擬議重建項目影響。

除車輛通道外，擬議重建項目亦會提供多幅休憩用地，以提供多元化及方便易達的園景區，供公眾享用，包括一個園景平台(圖 H-2 及 H-8)，沿告士打道現有行人路關設的林蔭大道，以及在用地東面邊緣部分關設的地面戶外休憩處(圖 H-9 a)。

(f) 關於(8)：

由於現時港鐵灣仔站與灣仔北之間的行人連接主要依賴行人天橋系統，因此改善現有行人天橋系統以改善行人流通，較興建一條新的行人隧道更為有效率及效益。有關新增的行人設施和現有行人設施的改善措施，請參閱上文回應(e)。

(g) 關於(9)及(10)：

私家車／的士會經不同通道前往展覽區和辦公室／酒店區。當局會沿港灣道為旅遊車和貨車設置一條直接通往上落客貨區的地下行車隧道，入口將設於分域碼頭街附近(圖 H-2 及 H-10 b)。這些擬議交通安排和運輸設施旨在配合擬議重建項目所帶來的運作需要和交通需求，以分隔不同用途的交通(即分隔屬辦公室／酒店和屬會展設施的上落客區和上落客貨區)。

擬議的泊車位主要用於配合擬議重建項目。內部運輸設施的供應按照了《香港規劃標準與準則》的較高要求，並參考了現有會展中心的安排。交通影響評估證明所提供的內部運輸設施(包括泊車位數目)可以接受，運輸署署長對停車位數目及上落客安排沒有負面意見。

考慮到會展中心舉行大型活動期間，會展中心一期停車場仍有足夠車位，以及灣仔區私家車泊車設施直至 2027 年的供應仍然充足，設於會展中心一期現有地庫停車場的汽車陳列室的規劃申請於 2022 年 8 月 26 日在有條件的情況下獲小組委員會批給臨時性質的許可，為期兩年至 2024 年 8 月 26 日止(圖 H-2)。有關處所

的長遠用途不會受到影響。

商經局表示，會展中心一期及二期的現有上落客安排將會保留。

主要的理由／意見／建議	申述
視覺、空氣流通及環境方面	
(11) 擬議建築物高度過高(違反 20%不受建築物遮擋地帶的規定)，並會破壞山脊線景觀。廣闊的山巒景觀將消失。	R3 至 R8
(12) 當局應藉着用地的重建，趁機糾正目前被現有人境事務大樓及稅務大樓遮擋的 20%不受建築物遮擋地帶，以修復受破壞的山脊線景觀。	R6 至 R8
(13) 當局沒有提供構思圖，以展示擬設於用地東部邊緣的戶外休憩處。儘管該處將種植一排樹木，預期這塊狹長土地會被一道又長又高的牆壁隔開，導致採光不足和通風欠佳。	
(14) 港灣道上方的大型天橋，以及擬議行人天橋網絡會阻擋日照及通風。	R3、R6 及 R8
(15) 擬議重建項目會在施工階段產生噪音和廢物。	R5
回應	
(h) 關於(11)至(13)： 根據視覺影響評估，在審視 11 個觀景點(圖 H-11a 至 H-11d，H-12a 至 H-12d)的情況後，在加入綠化空間及實施緩解措施後，擬議重建項目與周邊環境互相協調。 《香港規劃標準與準則》建議，從主要和人流匯聚的瞭望點望向的山脊線應維持一個「不受建築物遮擋的地帶」，以保護山脊線和山巒的景觀，但對個別情況可靈活放寬，以及容許在適當地點出現地標建築物以突出山	

脊線。因此，擬議地標大樓(主水平基準上 278 米)將與中環廣場(主水平基準上 305 米)並列，從建築物規模、建築物高度及商業樓宇外觀而言，均與中環廣場形成雙塔效應。有關用地位置優越，四通八達，具潛力在該用地發展一棟地標建築物，再配合具質素的建築設計，為灣仔北地區增添活力(圖 H-13)。

根據商經局的資料，擬議發展項目會加入一系列的視覺緩解措施，以紓緩項目潛在的負面視覺影響。有關措施包括在擬議發展項目採用調和一致的顏色和飾面、加入配合周邊元素的建築特色，以及實施美化環境措施(例如在不同樓層闢設園景平台)(圖 H-6b 及 13)。與周邊高樓大廈提供這種視覺秩序及和諧，是確保天際線美觀的關鍵。擬議發展會引入創新的科技及建築物料，重塑本港的天際線。地標建築物不但可反映本港的經濟及國際地位，亦會因其外形、亮度、通透度、顏色以至優雅和標誌性的外觀而聞名。

戶外休憩處(圖 H-9a)將設於擬議重建項目的地面(即用地東面部邊緣)，並會加入園景設計。南面後移範圍及東面的地面戶外休憩處，其設計示意圖(圖 H-9b)顯示該戶外休憩處會進行全面美化工程，以供公眾使用。該休憩處不但可作為觀景廊和通風廊，同時亦可成為港灣道與告士打道之間的地面行人通道。

(i) 關於(14)：

空氣流通評估一初步研究按照全年盛行風及夏季盛行風的環境對基線方案和概念方案作出評估。基線方案代表用地現況；概念方案代表重建後並加入了多項建築物設計及後移範圍，包括兩個位於地面層水平(主水平基準上 4.5 米)的開口(一個開口位於用地西面邊界，另一個開口橫跨用地東面邊界並接駁港灣道及告士打道)；把建築物從用地西面邊界後移 7.5 米至 30 米；以及把建築物從位於地下高層水平(主水平基準上 10.76 米)以上的用地東面邊界後移 7 米(圖 H-9a、H-14a 及 H-14b)。擬議方案(包括高架行人道)和基線方案在行人層面的整體通風表現相若。由於發現兩個方案的用地空氣流通情況沒有明顯分別，因此，從空氣流通的角度

而言，進行擬議發展後的通風表現不會比現況差。

建築物的布局形成一條主要通風廊，讓海風由海港吹進市中心範圍，而南北座向設計能幫助室內空間適度地利用日照及樓宇之間的遮蔭。

(j) 關於(15)：

當局就擬議重建項目進行環境評估，涵蓋重建可能對環境(包括交通噪音、空氣質素、水及固體廢物管理)造成的影響，結果顯示重建項目不會對環境造成重大負面影響。日後的發展商須按《噪音管制條例》(第400章)的規定於項目施工期間採取適當的緩解措施，以減少工程對環境造成的影響，並監管施工階段的建築噪音、塵土及空氣流通等情況，因此預計在施工階段不會有重大負面影響。

主要理由／意見／建議	申述
景觀方面	
(16) 當局應尊重和保育用地範圍內的現有樹木。這些樹木屬城市景觀的重要一環，可作遮蔭和改善空氣質素。	R4 至 R8
(17) 重建項目內的樹木不足。此外，當局建議在戶外休憩處種植矮樹叢／灌木／開花植物／裝飾植物以取代現有樹木。當局不會對將會種植的樹木質素作出保證。	R3、R7 及 R8
回應	
(k) 關於(16)及(17)：	
根據概念性園景設計總圖，用地範圍內受影響的現有78棵樹為常見品種，亦未見有古樹名木或珍稀／受保護樹種。據商經局表示，這些樹木生長在受限和不合適的環境中，例如高於地面的花槽或限制在樹穴中，這將嚴重影響樹木能否持續生長。大部分樹木的樹形情況不理想，例如出現削頂、主幹傾斜、主幹不常規彎曲及樹冠不對稱等情況。擬議發展會按概念性園景設計總圖的建議種植65棵新樹，這些新樹將會在適當的生長環境和有足夠的土壤容量下持續生長，以緩解擬議重建項目	

對現有景觀資源造成的影響。預計擬議改劃不會對現有景觀特色和景觀資源造成重大負面影響。用地的詳細園景及種植樹木建議會由日後發展商在遵循契約內的美化環境條文，以及相關的發展局技術通告及地政處作業備考的情況下制訂，以盡可能減少擬議發展對現有樹木的影響，並提供適當的景觀措施及可行的樹木保護／種植方案。

主要理由／意見／建議	申述
建築及樓宇設計方面	
(18) 會展設施的總樓面面積可透過地底發展進一步增加。此做法與政府政策一致，並能夠盡用建築物的體積，減少對視覺方面造成的影響。	R 2
(19) 擬議重建項目會削弱中環廣場的地標性。「雙塔效應」在建築設計方面欠缺理據支持。	R 7
(20) 擬議重建項目的體積不合適，只會成為一幢玻璃幕牆大樓，與中環廣場並不相似。	R 8
回應	
(1) 關於(18)：	
商經局表示，重建項目中的展覽廳旨在駁通會展中心一期同層的展覽廳，從而與現有的展覽廳發揮最大的協同效應。重建項目中的地庫將全部用作闢設五層的地下泊車設施、上落客貨車位，以及酒店、辦公室和展覽中心的屋宇設備機房（圖 H-6a 及 6b）。	
(m) 關於(19)和(20)：	
擬議重建項目旨在成為香港的象徵，彰顯沿維多利亞港海濱而建的展覽樞紐的重要性。若從海港眺望，新的地標大樓將為山脊線下錯落有致的建築物布局增添和諧美感。擬議重建項目和現有會展中心大樓，在毗鄰中環廣場和會展中心二期具象徵性的樓頂形狀的襯托下，將進一步強化灣仔北作為本港展覽樞紐的角色。從建築物規	

模、高度和商業樓宇外觀而言，擬議大樓將與中環廣場並列，從而形成雙塔效應(圖 H-13)。有關建築羣既可凸顯本港的天際線，營造點綴效果，同時亦能為天際線重新注入活力，從而令城市的天際線增添視覺吸引力。

擬議重建項目的布局、體積和建築物高度均經過詳細考量，旨在最有效地發揮該用地的發展潛力，紓緩目前擠迫的環境，達致可持續發展的環保建築設計。商經局已充分考慮擬議發展項目與山脊線、附近建築羣和維多利亞港景致之間的關係。

主要理由／意見／建議	申述
政府、機構及社區設施和休憩用地的供應	
(21) 擬議重建項目會令有關用地變成私人地方，而搬遷設有重要政府、機構及社區服務的現有政府大樓至遍遠不便地點的做法令人無法接受。參考入境處遷至將軍澳的例子，當局應保留用地部分地方，以容納出入境服務設施和服務。當局應保留／重新設計現時用地內提供政府服務的大樓和方便易達的公眾休憩用地，為居民和商業營運者提供所需的公共服務。	R3 至 R6、R8
(22) 灣仔區的鄰舍休憩用地和地區休憩用地的供應均嚴重短缺。擬議重建項目將導致現有休憩用地減少，令短缺情況更為嚴重。	R3、R6 至 R8
(23) 由於擬在用地西北面分域碼頭街關設的園景平台將設於平台層，公眾人士進入園景平台將受到限制，而且該地點對灣仔區居民而言亦難以前往。	R6 至 R8
回應	
(n) 關於(21)： 政府的政策是把沒有地域限制的政府辦公室設於高價值地區外的地點或遷離高價值地區，包括核心商業區。重置計劃會騰出灣仔北珍貴的土地作會展和商業用途，為香港的經濟發展注入新動力。將政府辦公室遷至非核心	

商業區亦可推動辦公室用地分散發展，既可善用土地資源，亦可令就業及經濟活動的空間分布更平均。 現有灣仔三幢政府大樓提供的服務已遷置／正在遷置到位於不同地點的 9 個重置大樓。政府預計所有重置大樓的建築工程會於 2026 年完成，而港灣消防局的重置則會在 2027 年完成。
(o) 關於(22)： 雖然該用地重建後，告士打道花園的休憩用地(約 0.34 公頃)將會消失，但灣仔北規劃區已規劃的鄰舍休憩用地(+1.93 公頃)和地區休憩用地(+3.58 公頃)仍然分別有剩餘，符合《香港規劃標準與準則》的規定(附件 VII)。此外，灣仔區的已規劃地區休憩用地遠高於規定的標準(+21.6 公頃)，可見灣仔北規劃區和灣仔區的休憩用地依然相當充足。
(p) 關於(23)： 儘管園景平台將設於分域碼頭街(圖 H-2)，但可經由會景閣的西面公共休憩用地連接至現時灣仔的行人天橋系統，經由已規劃的高架行人路(由土木工程拓展署根據灣仔發展計劃第二期工程興建)連接至海濱長廊，及經由另有一條新建的行人天橋到達擬議發展項目(圖 H-2 及 H-7)。綜合行人天橋網絡將可方便灣仔區居民和公眾出行。

主要理由／意見／提議	申述
其他方面	
(24) 在用地開展一項大型建築工程並不理想。	R4 及 R8
回應	
(q) 關於(24)： 為長遠鞏固和提升香港作為國際會展樞紐的地位，政府多份施政報告宣布會繼續擴建會展設施，包括把有關用地改建為會展設施、酒店和甲級寫字樓，因此改劃該	

用地的用途地帶以落實會展設施的發展具有必要性。

5.4 提出意見的申述

主要理由／意見	申述
(1) 與項目 A 相關的擬議工程十分接近現有的港島線和東鐵線。有關工程應符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》(下稱「作業備考」)APP-24 有關「《鐵路條例》、《地下鐵路(收回土地及有關規定)條例》及《建築物條例》附表 5 所列地區的第 3 號地區的鐵路防護措施」的要求，或發展局技術通告(工務)第 1/2019 號有關「鐵路保護」的規定。 (2) 當局應要求項目倡議人就擬議工程進行檢查，並確定有關工程不會影響任何現有的港鐵構築物／運作設備。此外，項目倡議人應在初步設計階段向港鐵公司提交影響評估，以供檢視及達至協議。	R 9
回應	
(a) 備悉上述意見。商經局表示，就用地制訂整體重建方案時，已考慮鐵路專用範圍／設施。 (b) 根據作業備考 APP-24 所訂的規定，若倡議人向屋宇署提交的建築圖則的位置涉及鐵路保護區範圍(圖 H-2)，屋宇署將會按照中央處理機制徵詢港鐵公司的意見。此外，當局會在提交建築圖則階段詳細審查有關圖則是否符合《建築物條例》和作業備考 APP-24 的規定。 (c) 在鐵路保護區範圍內進行的所有擬議公共工程，均須符合發展局技術通告(工務)第 1/2019 號有關「鐵路保護」的規定。	

6. 對申述的意見

C1(亦由 **R8** 提出)重申其對交通安排的負面意見，並就項目 A 提出進一步關注／意見。進一步提出的意見及規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後的回應，撮述如下：

主要理由／意見／建議	意見
(1) 關注重建用地日後的業權和管理模式，以及該處的運作、管理及成本會否與現有會展中心的做法相若。 (2) 所選擇的觀景點不設實際。 (3) 強烈反對車輛優先的擬議交通安排。重建會帶來更多車流。參照東京的例子，一個城市可以締造行人友善的步行環境。	C1
回應	
(a) 關於(1)： 商經局表示，當局計劃透過賣地批出用地。重建完成後，政府會保留會展設施的業權，而有關設施的管理公司則會按既定機制以公開透明的方式進行甄選。	
(b) 關於(2)： 當局根據有關「就規劃申請向城規會提交視覺影響評估資料」的城規會規劃指引編號 41(下稱「規劃指引編號 41」)選取 4 個策略性觀景點(即西九文化區、文化場館、啟德發展區海濱長廊及山頂)(圖 H-11a 至圖 H11-d)和 7 個公眾觀景點(包括添馬公園觀景台、灣仔運動場、盧押道、港灣道花園、灣仔碼頭附近的休憩用地、修頓遊樂場及龍景街))(圖 H-12a 至圖 H12-d)，並就位於香港島和九龍半島可望到該用地全貌的策略性觀景點，以及就位於評估範圍內在不同程度上可望到該用地(極小範圍、局部或全貌)的公眾觀景點作出評估。這些觀景點已涵蓋主要行人樞紐和人流匯聚的瞭望點，而且均屬公眾可到達的地點。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境不反對所選取的觀景點。	

(c) 關於(3)：

擬議重建項目旨在加強連接現有行人天橋網絡，其設計已顧及灣仔現有的行人流通狀況。請參閱上文第 5.3 段對有關用地與周邊地方之間的行人連接和暢達度的回應(e)，以及對有關在日後商業發展項目中為不同使用者闢設獨立通道的回應(g)。

7. 諮詢政府部門

7.1 規劃署已諮詢下列政府決策局／部門，他們的意見已適當地納入上文各段：

- (a) 商經局局長；
- (b) 海濱事務專員；
- (c) 地政總署總產業測量師／土地供應；
- (d) 地政總署港島東地政專員；
- (e) 運輸署署長；
- (f) 路政署總工程師／鐵路拓展 1-2；
- (g) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築；以及
- (h) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

7.2 規劃署亦諮詢了以下政府決策局／部門，他們對有關申述和意見並無重大意見：

- (a) 文化體育及旅遊局局長；
- (b) 財經事務及庫務局局長；
- (c) 建築署總建築師／技術諮詢及圖則審核；
- (d) 路政署總工程師／港島；
- (e) 路政署主要工程管理處處長；
- (f) 環境保護署署長；
- (g) 渠務署總工程師／港島及離島；
- (h) 渠務署總工程師／土地排水；
- (i) 水務署總工程師／建設；
- (j) 水務署總工程師／發展 2；
- (k) 政府產業署；
- (l) 警務處處長；以及
- (m) 民政事務總署灣仔民政事務專員。

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 R1 表示支持的意見和 R9 提出的意見。

8.2 根據上文第 5.3 段的評估，規劃署不支持 R2 至 R8，並認為不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱圖，理由如下：

- (a) 政府自 2017 年於多份《施政報告》提出將用地的三幢灣仔政府大樓重建為會展設施、酒店和甲級寫字樓的計劃，並重申落實有關項目。此外，用地位於香港島的核心商業區，新的會展設施可結合現時的會展中心，而新辦公室和酒店則可提升與灣仔北地區會展設施之間的協同效應。擬議用途符合政府的政策，與周邊環境亦非不相協調。為促進灣仔北重建項目的落實，改劃用地的做法屬恰當(R3、R5 至 R8)；
- (b) 用地重建能夠騰出灣仔北珍貴的土地作會展和商業用途，為香港的經濟發展注入新動力。把政府辦公室遷至非核心商業區亦可促進分散辦公室用地，令提供就業機會的空間分布更平均(R3 至 R6、R8)；
- (c) 當局已針對重建項目對各方面的潛在影響進行技術評估，而評估確認該重建項目不會造成無法克服的技術問題。當局亦已提出適當的緩解措施，將擬議重建項目的潛在影響減至最低(R2 至 R8)；
- (d) 在視覺方面，擬議重建作地標建築，同時具高質的建築設計，能夠與周邊環境互相兼容。視覺影響評估已提出相關的視覺緩解措施，而有關措施會納入擬議發展項目，以紓緩項目可能造成的視覺影響(R3 至 R8)；
- (e) 即使告士打道花園的休憩用地會因重建而消失，但灣仔北規劃區已規劃提供的鄰舍休憩用地和地區休憩用地均有剩餘，而灣仔區已規劃的地區休憩用地相當充足，符合《香港規劃標準與準則》的規定(R3 至 R6、R8)；以及

- (f) 當局已提出多項交通及內部運輸安排，並提供新的行人天橋，連接用地和現有的行人天橋。改劃用途地帶不會對交通狀況及行人連接造成負面影響，亦可改善灣仔北地區內的連接(R2 至 R6、R8)。

9. 請求作出決定

- 9.1 請城規會在審議各項申述和意見時，亦考慮在聆聽會上提出的論點，然後考慮建議／不建議順應／局部順應申述而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 9.2 倘城規會決定無須順應有關申述而修訂該分區計劃大綱草圖，請委員同意，該分區計劃大綱草圖連同其《註釋》及已更新的《說明書》適合根據條例第 8 條，呈交行政長官會同行政會議核准。

10. 附件

- | | |
|-------------|--|
| 附件 I | 《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/5》(縮圖) |
| 附件 II | 《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》的修訂項目附表 |
| 附件 III | 有關《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/5》的申述人和提意見人名單 |
| 附件 IV | 2022 年 12 月 23 日都會規劃小組委員會會議記錄摘錄 |
| 附件 V | 2021 年 7 月 13 日灣仔區議會發展、規劃及交通委員會第 8 次會議記錄摘錄 |
| 附件 VI | 2021 年 9 月 7 日海濱事務委員會專責小組第 40 次會議記錄摘錄 |
| 附件 VII | 灣仔北規劃區的主要政府、機構及社區設施和休憩用地供應 |
| 圖 H-1 | 用地的位置圖 |
| 圖 H-2 | 用地的地盤平面圖 |
| 圖 H-3 | 用地的航攝照片 |
| 圖 H-4a 至 4c | 用地的實地照片 |
| 圖 H-5 | 項目 A 所涉擬議發展項目的概念設計 |

圖 H-6a 及 H-6b	項目 A 所涉擬議發展項目的概念截視圖
圖 H-7	項目 A 所涉擬議發展項目的擬議行人連接通道
圖 H-8	擬議園景平台的設計示意圖
圖 H-9a 及 H-9b	項目 A 所涉擬議發展項目的擬議後移範圍和戶外休憩處及設計示意圖
圖 H-10a 至 H-10d	項目 A 所涉擬議發展項目的擬議交通改善措施
圖 H-11a 至 H-11d	從策略性觀景點 1 至 3 及 7 望向項目 A 所涉擬議發展項目的電腦合成照片
圖 H-12a 至 H-12d	從公眾觀景點 1 至 7 望向項目 A 所涉擬議發展項目的電腦合成照片
圖 H-13	從內陸地區望向項目 A 所涉擬議發展項目的電腦合成照片
圖 H-14a 及 14b	改善通風的擬議建築物設計

規劃署

二零二三年七月