

《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2》  
的修訂項目

1. 目的

本文件旨在諮詢議員對《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2》(圖一)的修訂項目的意見，主要涉及沙田至中環線(下稱「沙中線」)的會展站用地及其他反映已完成發展的技術性修訂。

2. 修訂項目

A 項 - 把沙中線會展站用地(面積約 1.65 公頃)改劃為「綜合發展區」地帶

B 項 - 把現時會展中庭擴建用地(面積約 1.31 公頃)改劃為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶以反映已完成的發展

C 項 - 把現時灣景國際賓館用地(面積約 0.11 公頃)改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶

D 項 - 將小部份道路用地(面積約 0.01 公頃)納入毗鄰的「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映現時杜老誌道界線

3. 改劃沙中線會展站用地為「綜合發展區」地帶(修訂項目 A)(圖二)

3.1 該用地坐落於灣仔策略性臨海地段，亦將成為灣仔北一個主要的交通樞紐。將建於用地內的會展站是沙中線紅磡至金鐘過海段的車站之一，車站的大堂及月台設於該用地地底。地面設有車站出入口、公共運輸交匯處，包括跨境巴士，北面有渡輪碼頭。現有及擬議的行人天橋系統將會把會展站和港島線的灣仔站及灣仔北地區連繫起來。

3.2 該用地鄰近香港會議展覽中心及其他商業大廈，發展會展站上蓋作會議設施及其他相關的商業用途，能充份善用該

地點的優勢及珍貴的土地資源，應付香港的未來經濟發展需要。

- 3.3 為確定會展站上蓋發展的可行性，當局於 2012 年 8 月委託顧問公司進行一項建築可行性研究，研究顯示在會展站上蓋可發展會議設施(高度不超過主水平基準上 50 米)。地面層並不影響原有已規劃的設施，包括與會展站相關的出入口及車站設施、公共運輸交匯處、公共休憩用地等。
- 3.4 就此，是次修訂把該用地由「政府、機構或社區(1)」、「其他指定用途」註明「鐵路車站設施」、「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「其他指定用途」註明「園景高架行人走廊」及顯示為「道路」的用地改劃為「綜合發展區」地帶，目的是保留未來在會展站上蓋進行發展的靈活性，並不會影響該用地原已預留的政府、機構或社區設施。
- 3.5 「綜合發展區」的規劃意向，是把涵蓋範圍作綜合發展，主要作會議設施及其他相關的商業用途，並提供鐵路車站設施、公共運輸交匯處、公共休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、基礎設施等各種限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 3.6 擬議的「綜合發展區」維持現時大綱圖的高度限制不變，即建築物高度限制不超過主水平基準上 50 米，以確保上蓋發展與海濱環境和周邊發展的兼容性，同時符合階梯式建築的城市設計概念，高度向海濱遞減。
- 3.7 未來的項目倡議人須要擬備一份總綱發展藍圖，並提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)核准，除非城規會另有明文規定，該總綱發展藍圖必須載有多項資料，當中包括交通影響評估報告、視覺影響評估報告及空氣流通影響評估報告等方面。
- 3.8 「綜合發展區」內上蓋主要作會議及其他相關的商業用途，並不包括展覽用途，而會議設施一般不會對附近交通造成重大的影響。建議的上蓋發展只會在會展站建成後(即 2020 年)才開始興建，屆時灣仔北的大型交通改善項目，包括沙中線會展站，灣仔發展計劃第二期項目所擬議的地面道路改善工程以及中環灣仔繞道亦應已相繼落成和啟用，相信能有助改善灣仔北一帶現時的交通情況。

3.9 上蓋發展的平台層將預留公共行人通道連接會展中心新翼、毗鄰的建築物及灣仔發展計劃第二期工程下擬議的園景高架行人走廊通往海旁，令將來行人通道網絡更完善。

**4. 改劃會展中庭擴建用地為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶(修訂項目 B)**

會展中庭擴建位於會展中心及會展新翼之間。該擴建工程早於2005年8月26日取得城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)的許可(規劃申請第 A/H25/5 號)，並已落成。是次修訂把有關用地由「其他指定用途」註明「連附屬展覽設施的行人走廊」、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的用地改劃為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶，旨在反映已完成的發展。

**5. 改劃灣景國際賓館座落的一塊用地為「政府、機構或社區(5)」地帶(修訂項目 C)**

5.1 灣景國際賓館座落於港灣道4號，樓高24層，於1983年落成。2010年，土地擁有人曾向小組委員會提交修訂圖則申請，把用地改劃為「政府、機構或社區」地帶支區，並把「酒店」及「食肆」用途加到這地帶支區《註釋》的第一欄(經常准許的用途)內，以及把「學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)」從這支區的《註釋》的第二欄(須向城規會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途)移往第一欄。儘管當時小組委員會否決了該申請，但認同有需要把該用地改劃為一個指定「政府、機構或社區」地帶支區，並把「酒店」和「住宿機構」納入這地帶支區《註釋》的第二欄，以便對用地的發展/重建能實施適當的規劃管制，並容許用地內的現有建築物進行樓宇改善工程。

5.2 是次修訂把灣景國際賓館用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，並把「酒店」和「住宿機構」納入這地帶支區《註釋》的第二欄，以反映上述小組委員會的決定。

**6. 略為調整用途地帶的界線(修訂項目 D)**

根據已刊登憲報的道路工程走線，略為調整杜老誌道一段狹長的用地，由顯示為「道路」的用地改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。

## 7. 修訂該分區計劃大綱圖的《註釋》及《說明書》

因應上述修訂項目，圖則的《註釋》亦作出修改及更新了「說明書」。另外，《註釋》亦收納了根據法定圖則的註釋總表修訂本的技術修訂。詳細內容將會在圖則刊憲後發予各議員。

## 8. 徵詢意見

8.1 小組委員會於 2013 年 5 月 3 日的會議上已同意上述各項修訂，並預計於 2013 年 5 月 24 日根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《灣仔北分區計劃大綱草圖》(編號將改為 S/H25/3)及有關的修訂項目讓公眾查閱，為期兩個月。

8.2 公眾將可於圖則展示的兩個月期間到城規會秘書處、位於北角政府合署和沙田政府合署的規劃資料查詢處、港島規劃處、灣仔民政事務處和東區民政事務處查閱有關圖則，亦可登入法定規劃綜合網站 [www.ozp.tpb.gov.hk](http://www.ozp.tpb.gov.hk) 瀏覽該圖則。任何人士可就圖則收納的修訂項目以書面或透過城規會網站 [www.info.gov.hk/tpb/tc/whats\\_new/new\\_draft\\_plan.html](http://www.info.gov.hk/tpb/tc/whats_new/new_draft_plan.html) 向城規會秘書提交申述。提交申述的截止日期為展示《灣仔北分區計劃大綱草圖》起計兩個月(即 2013 年 7 月 24 日或以前)。

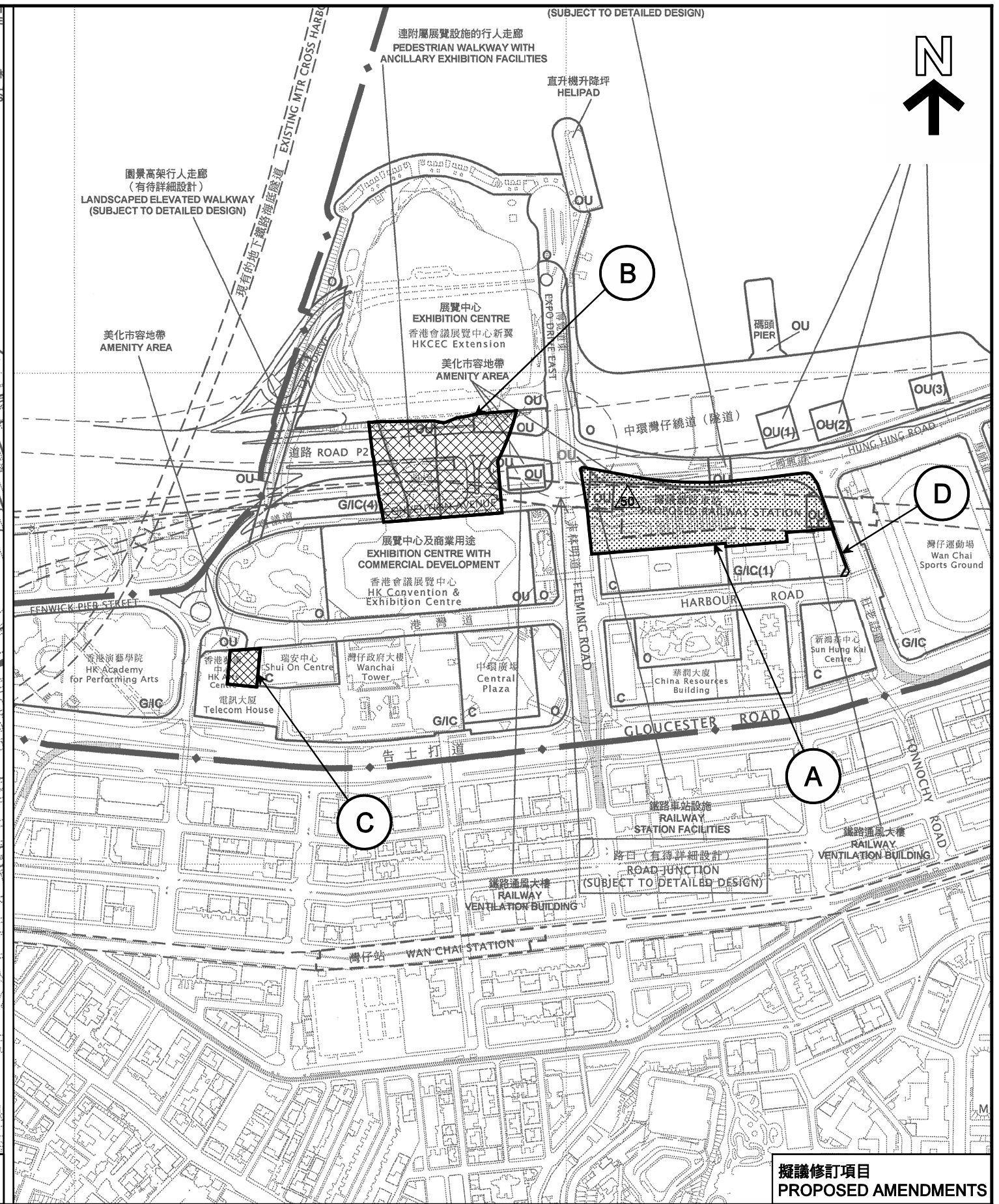
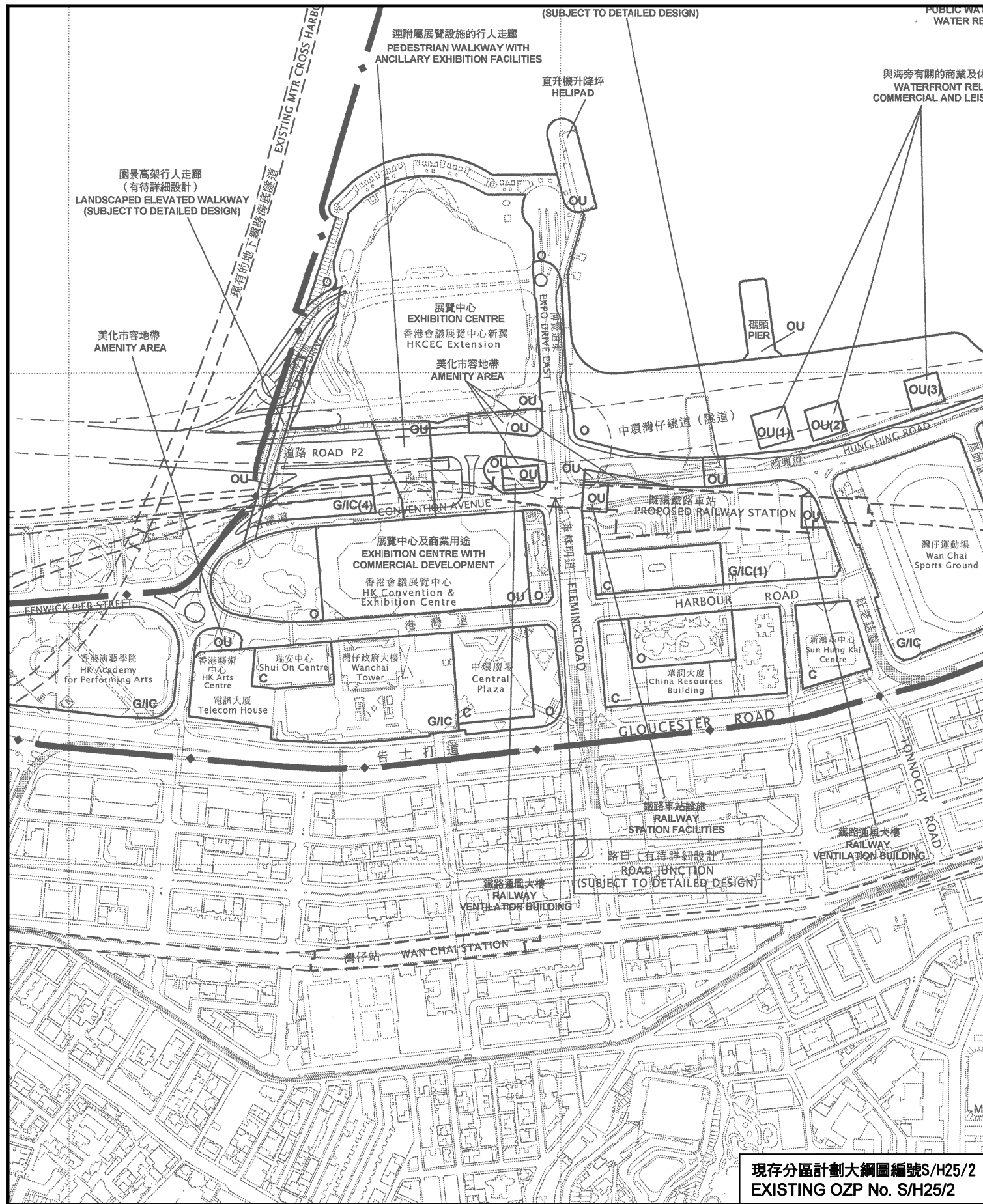
## 附件

圖一 《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2》與擬議修訂項目的比較

圖二 修訂項目 A - 會展站用地的修訂

規劃署

二零一三年五月



本摘要圖於2013年5月3日擬備，  
所根據的資料為於2009年5月19日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/H25/2

EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.5.2013  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/H25/2 APPROVED ON 19.5.2009

位置圖 LOCATION PLAN

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/2的擬議修訂  
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED WAN CHAI NORTH OUTLINE ZONING PLAN No.S/H25/2  
修訂項目A、B、C及D  
AMENDMENT ITEMS A, B, C AND D

SCALE 1 : 5 000 比例尺  
米 METRES 100 0 100 200 300 400 METRES 米

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/SD/13/38

PLAN  
1



A

香港會議展覽中心新翼  
HONG KONG CONVENTION AND  
EXHIBITION CENTRE EXTENSION

擬議由「政府、機構或社區(1)」、  
「其他指定用途」註明為「鐵路車站設施」、  
「其他指定用途」註明為「鐵路通風大樓」、  
「其他指定用途」註明為「美化市容地帶」、  
「其他指定用途」註明為「園景高架行人走廊」及  
顯示為「道路」的用地改劃為「綜合發展區」地帶  
PROPOSED REZONING FROM "G/IC(1)",  
"OU(RAILWAY STATION FACILITIES)",  
"OU(RAILWAY VENTILATION BUILDING)",  
"OU(AMENITY AREA)",  
"OU(LANDSCAPED ELEVATED WALKWAY)"  
AND AREAS SHOWN AS 'ROAD' TO "CDA"

園景高架行人走廊  
(有待詳細設計)  
LANDSCAPED  
ELEVATED  
WALKWAY  
(SUBJECT TO  
DETAILED DESIGN)

美化市容地帶  
AMENITY AREA

鐵路通風大樓  
RAILWAY  
VENTILATION  
BUILDING

鐵路車站設施  
RAILWAY  
STATION  
FACILITIES

灣仔運動場  
WAN CHAI  
SPORTS GROUND

圖例 LEGEND

- C 商業  
COMMERCIAL
- G/IC 政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION  
OR COMMUNITY
- O 休憩用地  
OPEN SPACE
- OU 其他指定用途  
OTHER SPECIFIED USES
- △50 最高建築物高度 (在主水平基準線上若干米)  
MAXIMUM BUILDING HEIGHT  
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR  
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2013年5月3日擬備，所根據  
的資料為測量圖編號 11-SW-9D 和 10C

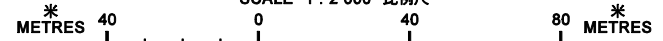
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.5.2013  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
11-SW-9D AND 10C

平面圖 SITE PLAN

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號S/H25/2的擬議修訂  
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED  
WAN CHAI NORTH OUTLINE ZONING PLAN No. S/H25/2

修訂項目A  
AMENDMENT ITEM A

SCALE 1 : 2 000 比例尺



規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.

M/SD/13/38

圖 PLAN

2