

專訪香港海濱事務委員會主席

蒲祿祺



■蒲祿祺指出，要構建完善的海濱須注意地域特色。
香港文匯報記者李鍾洲 攝

倡公私合營發展 促進旅業聯繫社區

海濱流淌港人DNA

「逃生閥」助紓壓

全球沿海城市受惠於海運和貿易，經濟發展往往較內陸城市優勝，而隨着經濟轉型、產業多元化，這些城市從本來的港口發展轉型為具本地特色的海濱，促進旅遊業，使社區更緊密聯繫起來。香港文匯報日前專訪香港海濱事務委員會主席蒲祿祺（Nicholas Brooke），探討海濱開發和經營之道，以及作為紓緩城市人壓力的重要角色。

■香港文匯報記者 李鍾洲

香港維多利亞港兩岸有73公里長的海岸線，當中70%屬政府所有，蒲祿祺稱這是香港獨有，環顧全球只有紐約擁有相對大面積的公園和海濱休閒用地，這是香港發展海濱的重大機遇。

蒲祿祺形容海和海港是「港人的DNA」，也和香港未來發展息息相關。他寄語年輕人「海濱是他們命運的一部分」，他們現在可能未能完全理解其意義，但發展和改善海濱並不只是當前的舉措，而是更多地為下一代人着想，這亦是香港作為國際城市的聲譽和地位之所繫。

談起海濱，總與休閒活動密不可分，包括散步、垂釣和遊樂等等，這一切都是建基於海濱所提供的廣闊空間，以及便利的交通，方便市民輕鬆來往。蒲祿祺指出，要構建完善的海濱，須敏銳地注意這地域的特色，例如只宜建小型建築物，使它們之間保有空間，而且使用合適的物料，讓建築物與海濱巧妙搭配。

創造大量職位 成新景點

無論建造何種設施，都離不開妥善的開發與經營。蒲祿祺建議海濱發展採取海外城市成功實行的「公私合營」(public-private partnership)模式，由政府提供土地和基礎設施，邀請諸如飲食業界等私企、非政府組織和社區參與經營，明確劃分各方職責，並且分享利潤。他十分看好海濱帶來的龐大商機，這牽涉「經濟可持續性」的理念，因為海濱屬於大型基建項目，自然可創造大量就業職位，例如正在施工的中環灣仔繞道工程。在海濱落成後，將成為新景點，吸引市民和遊客，推動消費和旅遊業。

至於社會效益方面，蒲祿祺形容海濱是社區項目，可營造市民的「擁有權意識」和歸屬感，加強社區之間的聯繫，並成為大型的公共空間。城市化是全球大勢所趨，雖然令社會更富裕，但同時為城市人帶來愈趨沉重的生活壓力。在香港等地少人多的都會，居住環境狹窄，創造公共空間紓緩壓力的重要性不言而喻，蒲祿祺就形容海濱可發揮「逃生閥」的作用。

增海堤高度 改善預警防護

改善海濱發展是全球趨勢，亦面臨共同的難題，其中一個很明顯的風險是全球暖化加劇，海平面不斷上升，風暴潮為沿岸帶來重大威脅，從8月吹襲港澳地區的颱風「天鴿」可見一斑。蒲祿祺表示，海外城市一般透過提升現有海濱的海堤高度來防範，並改善去水設施。至於規劃新海濱時，須維持低建築密度、高比率的開放式空間，並要改善預警系統，即使水浸也不會造成太大損失。

平衡土地用途成最大挑戰

不過，蒲祿祺認為最大挑戰是平衡海濱土地的各種用途，包括建造寫字樓和住宅大廈，直言海濱是城市最有價值的地段，反而帶來「選擇太多的困局」，容易引起社會爭論。蒲祿祺承認「海濱並非總是會贏」，他解釋指，當一些城市需要財政收入，昂貴的海濱用地通常會被拍賣給地產商建屋，或作為其他綜合發展項目，他坦言在房屋需求和海濱休閒之間是困難的抉擇，在這種情況下，政府的強勢領導更顯重要，才不會讓既得利益者左右海濱發展。

小規模改善工程 冀避填海爭議

《保護海港條例》禁止維港新的填海工程，除非工程具凌駕性的公眾需要，自條例生效以來，只有沙中線和中環灣仔繞道通過《條例》所規定的填海測試準則。蒲祿祺坦言《條例》的限制十分嚴格，形同把海濱「凍結」了，成為發展的負擔，「就算是要維修碼頭，或建造浮台，總之任何向海面投下倒影的物件，都可視為填海」。

他特別提到政府已提出的東區走廊下面建造行人板道計劃，但由於遮蓋海面，根據《條例》屬填海項目。然而蒲祿祺認為海的定義是建造新陸地，而非新建結構。他希望尋求小規模工程建造海濱，但可能要法院裁定是否屬於填海。相比外國，蒲祿祺表示香港對海港的填海限制和立法較為嚴格，其他城市因應不同的填海項目，作出公眾諮詢，獲大多數支持就批准動工。

外國專責部門具實權 倡港設海濱管理局

不少大城市都加緊發展海濱，包括美國洛杉磯和澳洲悉尼，蒲祿祺認為它們的進度遠超香港，形容香港只是在起跑線的遲來者，仍有漫漫長路。他指出，海外城市設立專責海濱發展的政府部門，具備行政

權力，可自行決定海濱規劃、設計、執行和營運管理。他本人一直主張香港設立海濱管理局，但坦言政府有很多其他施政項目，擔心海濱管理局事宜並非在優先考慮之列。

建議港更早開展諮詢

蒲祿祺又稱，除了投標須透明之外，海外的海濱項目也經過公眾諮詢，一般為期三至六個月，詢問社

區對海濱有何建議。當局未有預先提出方案以供選擇，而是完全由公眾提出自己的想法，根據這些想法再整理為具體方案，因此社區一開始就對海濱擁有話事權。他建議香港更早開展諮詢程序，而且不可僅僅做詢問的門面功夫，而是要確實作出相對的回應。他又提到香港太重視「共識」，以至於

在有共識之前束手縛腳，無法推行政策。然而在其他國家或地區，若一項政策獲得明確的多數支持優勢，就會果斷「去馬」。他重申若設立海濱管理局，有權落實社會大多數人支持的海濱項目，方可跳出「共識」的掣肘，否則在少數人持續反對下，將難以有任何進展。

蒲祿祺曾負責發展太古廣場 獲頒銀紫荊

蒲祿祺擁有倫敦大學房地產管理學士及倫敦大學工商管理文憑。他是英國皇家特許測量師學會資深會員及前任主席和香港測量師學會資深會員。他在英國和中東工作後，於1980年來到香港並出任太古地產有限公司的副董事總經理，負責協調和發展太古及太古廣場兩個大型項目。

蒲祿祺現時為Professional Property Services Limited現任主席，亦是土地管理及規劃事宜方面的權威人士。他同時出任海濱事務委員會主席和策略發展委員會委員，也是香港建築師學會和美國建築師學會的名譽會員，亦是香港科技大學和英國University College of Estate Management的榮譽院士。蒲祿祺獲頒授銀紫荊星章(SBS)，以表揚他在公共和社會服務方面的卓越成就，尤其在他擔任香港科技園公司主席時期，推動本港創新科技的發展上作出的重大貢獻。



■蒲祿祺（右二）出席「暢想2060：共創未來城市」論壇。
香港文匯報記者李鍾洲 攝

大城市海濱高檔化 建豪宅掀爭議

世界各地大城市如倫敦和悉尼等，近年都進行大型改造海濱計劃，目的是要把海濱的工業地帶，劃一改成高尚住宅區和文化中心。事實上，這種大型改建的文化近年席捲全球，為城市帶來嶄新面貌。

雖然不同城市的海濱發展，具有本身的特色，但它們都有一個共通點，就是在海濱區域加入高尚住宅區。這種做法引來不少爭議，有聲音批評發展海濱，不應等同盲目興建有落地玻璃和露台的海景豪宅。

沙灘海岸劃公共地區

海濱高檔化已經有數十年歷史，1950年代的芝加哥是第一批城市。當時芝加哥有大量富豪從市中心搬遷到郊區。為了應付富戶的住屋需求，有建築師建議借鑑密歇根湖成功以自然風光融入住宅區的例子，在芝加哥河邊興建高尚住宅區，結果海濱徹底擺脫工業地帶的灰暗和稠密，變身為現代化住宅區。其後包括如英國和比利時等國家的城市，都參考芝加哥的做法，成功改造城市面貌。

各地的建築師和發展商看準海濱興建私人住宅



■艾斯貝赫浮屋群

的商機，積極購入海濱地皮發展成私人住宅。然而，一些地區如巴塞羅那、哥本哈根和奧斯陸嘗試採用另一方式發展海濱，成為了公私融合發展的先驅，把沙灘和海岸劃成公共地區。各城市均在海濱地區興建地標大樓，如倫敦的卡納萊托塔，這些大樓本身具建築美學，使海濱區變得更受注目。

建築師雖然為海濱區域注入美學，但都市化的城市規劃沒有實質轉變。這種現代化發展只追求海景景觀，要求所有住宅大樓加上落地玻璃和露台。荷蘭建築師則別出心裁，在艾斯貝赫興建浮屋群。岸邊的浮屋以橋連接，不受水位提升影響，為未來海濱理想居住模式帶來啟發。