

立法會財經事務委員會
資料文件

金管局辦事處的長遠選址

引言

於 2001 年 1 月 11 日，香港金融管理局(金管局)總裁曾向財經事務委員會成員表示，金管局在財政司司長的同意下，正與國際金融中心第二期的擁有人及發展商洽商購入該大廈頂部樓層(第 77 樓至 88 樓)及兩層大堂(第 55 樓及 56 樓)。該大廈正在興建階段。本文件的目的是知會各位議員有關擬議收購事項的進展。

現況

2. 洽商工作進展順利，我們預計在不久的將來會就購入新的辦事處達成協議。

購入有關物業的理據

3. 政府的政策目標是把所有金融監管機構集中在本港的中樞地區（見附件《2000 年施政報告》《施政方針》摘錄）。強積金管理局及香港交易及結算所有限公司已分別於 1999 年 7 月及 2000 年 3 月遷入國際金融中心。1997 年，財政司司長根據外匯基金諮詢委員會的意見，指示金管局開始與國際金融中心第二期的發展商進行洽商。國際金融中心第二期在地點及設施方面都比較適合，被視為金管局辦事處理想的長遠選址。

4. 金管局自 1993 年成立以來，其主要辦事處一直位於現址，即花園道 3 號。儘管現址位於著名的甲級寫字樓內，但由於有關建築物為多用戶商用大廈，從運作角度來看，存在多項缺點。例如，金管局無法採用特別制定的保安措施，以滿足其獨特的保安需要。在金管局佔用的相連樓層之間裝設樓梯，以及在同一幢大廈內尋覓適當位置作為額外寫字樓面積亦受到限制。

5. 金管局可選擇租用或買入上述物業。金管局進行相當深入及詳盡的分析，以評估這兩個方案。分析涉及就投資資本的機會成本（即貼現率的選擇）、預期長期資本增值等作不同假設後，對購入上述物業的成本及長遠來說所節省的租金作詳盡比較。其分析結果顯示，根據過去的走勢，長遠來說，買入上述物業比較符合經濟原則。由於交易涉及多家上市公司，所以交易的詳細條款是相當敏感的商業資料，因此金管局不能在現階段向各位議員提供與是項交易有關的數據資料及分析，不過一旦可以公開有關資料時，我們會非常樂意告知各位議員。現階段我們可以說的是，長遠來說，購買方案相信可令金管局節省租金支出，這項投資亦可能會帶來資本增值。

6. 除了在財政方面有所裨益外，收購事項亦可讓金管局確保大廈的設計符合其運作需要。例如，即使金管局擬購入的新辦事處只佔整幢大廈一小部分，但大廈仍可為金管局提供獨立升降機大堂。金管局將可加強保安，更可特別制定保安措施，以配合其獨特需要。作為一個主要國際金融中心的中央銀行機構，擁有獨立及清楚劃分的辦事處似乎並不為過。事實上，在世界各地的央行中，幾乎只有金管局是租用多用戶商業大廈為辦事處。世界各地的中央銀行及監管機構一般都會有獨立及專用辦事處。

擬議收購事項

7. 擬購入的寫字樓面積（77 至 88 樓）總面積約為 280,000 平方呎，比金管局現有辦事處的面積大。金管局現時租用約 200,000 平方呎寫

字樓面積，多出的樓面面積可作為日後擴展之用。儘管金管局目前並無任何擴展計劃，但在計劃時把這個可能性也包括在內，是審慎和具成本效益的做法。無論如何，若有任何空置的面積，金管局也會按照市價租予合適的租戶，以為外匯基金爭取合理回報。新加坡金融管理局等多家中央銀行機構也採用這種做法。

8. 除寫字樓樓面外，金管局打算購入兩層（即 55 及 56 樓）約 60,000 平方呎樓面面積，撥作下列用途：

- (a) 會議設施 – 香港經常主辦國際會議及研討會。例如金管局曾多次聯同國際結算銀行、國際貨幣基金組織及世界銀行等國際金融機構定期在香港舉行會議及研討會。這些國際會議及研討會有助促進香港在區內的主要金融及商業中心地位。建議中在國際金融中心第二期特別建造的會議設施將會提供高質素的國際會議及研討會場地；及
- (b) 公眾設施 – 這兩層樓面將可提供設施，讓金管局與市民有更廣泛的接觸，以及發展其教育講座計劃。此外，金管局亦會在這兩層大堂設立小型展覽館，展出與金融貨幣發展歷史及未來趨勢有關的資料。這些設施有助增進公眾對金管局工作的了解，從而提高金管局的透明度及問責性。

9. 預期國際金融中心將於 2003 年落成，金管局則會於 2004 年遷入。購買新辦事處的費用將會由外匯基金撥款支付，而這項物業亦會在外匯基金帳冊上列為固定資產。我們相信長遠來說，買入位於國際金融中心第二期的寫字樓，是外匯基金一項良好的投資。

香港金融管理局

2001 年 3 月 26 日

摘錄自《2000年施政報告》《施政方針》第1冊第15節

措施	目標	目前情況
把所有主要金融監管當局集中在一起 (財經事務局)	把所有主要金融機構集中設在日後建成的香港國際金融中心。這個中心會坐落中區海旁，位於本港的中樞地區 (一九九七年)	強制性公積金計劃管理局已於一九九九年七月遷入香港國際金融中心，而香港交易所及結算有限公司隨後於二零零零年三月遷入。我們會繼續密切監察有關計劃的進度。 (如期進行的項目)