

立法會參考資料摘要

在添馬艦基地舊址興建政府總部大樓

引言

行政會議在 2002 年 4 月 30 日的會議上，通過政府應着手在添馬艦基地舊址（添馬艦）興建新政府總部大樓、新立法會大樓及其他用途相配的社區設施。

背景和論據

2. 政府已完成有關添馬艦日後用途的檢討工作。經考慮一切有關因素後，所得結論是該幅土地應用作興建新政府總部大樓、新立法會大樓及其他用途相配的社區設施。

考慮因素

(a) 選址

3. 在中區只有兩個地點可以提供政府總部大樓所需的樓面面積¹，其一為添馬艦，其二為原址重建中區政府合署和美利大廈。

4. 同樣，在中區只有兩個地點（即添馬艦和大會堂現址）可以提供新立法會大樓所需的樓面面積。考慮到新大樓計劃的工程時間及大會堂現址可能受到的限制，實際上添馬艦是區內唯一可供選擇的地點。

¹ 興建政府總部大樓的主要目的，是把政府所有中央組織及決策局集於一處。如果要達到這個目的，估計政府總部大樓的總樓面面積須為 165 000 平方米左右。這個預算數字目前僅供規劃之用，日後或會視乎設計概念及其他規劃參數而更改。

(b) 規劃因素

5. 根據中區(擴展部分)分區計劃大綱圖，添馬艦目前是劃作“政府、機構或社區”用途。經過長時間和全面的公眾諮詢，社會人士普遍支持這項用途。

6. 建議的政府總部大樓計劃不但是長遠解決現時中區政府合署和美利大廈辦公地方嚴重不足的方法，亦是一項社區計劃，可為市民提供多項公共設施，包括展覽館、康樂設施、休憩用地和海濱長廊等。有關添馬艦的現有規劃用途和擬議用途的圖則，載於附件 A。

7. 從規劃角度而言，政府總部大樓及新立法會大樓如果座落於添馬艦，將會成為新中區海旁的其中一個主要標誌，是文娛走廊一個重要部分，整個文娛走廊將由添馬艦經休憩用地向北伸延，直達新建的中區海濱長廊。文娛走廊的設計，將會與建議興建的政府總部大樓及新立法會大樓的設計互相配合，使整個地區渾然一體，成為香港的主要公民及社區設施地帶。

(c) 甲級寫字樓的供求情況

8. 我們曾就甲級寫字樓的短期和中期供求情況進行評估(詳見附件 B)，結果顯示無論在短期或中期來說，甲級寫字樓的供求應可達致合理的平衡。

9. 長遠而言，在添馬艦興建政府總部大樓或在原址重建中區政府合署和美利大廈對甲級寫字樓供應量的影響，分別不大，因為兩者能夠提供的甲級寫字樓面積大致相若，儘管在時間上會有差別。

(d) 運作效率

10. 政府總部多年來嚴重缺乏辦公地方。中區政府合署和美利大廈不但維修保養費用高昂，而且由於樓齡過高，不能提供技術先進的工作環境。在添馬艦興建政府總部大樓，顯然是較佳的選擇方案，因為與原址重建中區政府合署和美利大廈的方案比較，工程至少可以提早四年完成。況且，如果採用原址重建的方案，須安排中區政府合署和美利大廈內各局和部門的辦事處暫時遷往其他地點，這會嚴重影響政府的正常運作。

(e) 新立法會大樓的地點

11. 現有的立法會大樓地方有限，不足以容納所有立法會設施，因此，立法會秘書處部分辦事處和立法會議員辦事處須設於萬國寶通銀行大廈及中區政府合署西座。立法會一直要求政府在市中心區物色適當地點為立法會興建專用大樓，以應付辦公地方的長遠需求。政府已承諾設法解決這個需求，把所有立法會設施集於一處。其後，我們曾與立法會多次商討，立法會強烈希望將新的立法會大樓設於添馬艦，並要求於 2008 年年初完成遷置計劃。

12. 由於添馬艦面積廣闊，即使建議的政府總部大樓和新立法會大樓同時位於該址，亦有足夠空間讓兩座大樓各自保持本身的特色。

計劃的實施

13. 視乎與立法會正式討論的結果，政府擬將總部大樓、立法會大樓及相關的公共設施，連同毗鄰的新海濱長廊作綜合發展，好讓有關建築物的外型、規模和規劃，與海濱長廊的景觀設計和環境互相協調。

14. 政府會邀請世界各地有興趣參與的機構，提交意向書和設計概念。政府會根據設計概念是否切合香港的特色，以及提交意向書者能否履行最終批出的“設計與建造”合約，評選出數名初步獲選者。其後，政府會把發展項目的具體要求，通知初步獲選者。當政府最後決定設計與建造上述建築項目所需的施工規格後，便會邀請初步獲選者競投有關的詳細設計及施工合約。

對財政和人手的影響

15. 我們已就添馬艦方案及原址重建方案所涉及的開支進行評估。純粹從財政角度而言，兩個方案並無明顯分別。

對經濟的影響

16. 在添馬艦興建政府總部大樓和立法會大樓，將會涉及約 64 億元的公共投資，並可提供約 5 000 個職位。

對持續發展的影響

17. 我們的建議對持續發展並無重大影響。整體而言，新的政府總部大樓將有助改善政府的運作效率；而在經濟效益和城市設計方面，添馬艦方案都較原址重建方案優勝。

宣傳安排

18. 我們會分別向立法會議員和傳媒作出簡介，並會安排發言人答覆傳媒和公眾的查詢。

查詢

19. 如對這份參考資料摘要有疑問，可致電 2848 2119 與規劃地政局首席助理局長鄭鍾偉先生聯絡。

規劃地政局

2002 年 4 月 30 日

PLB(CR) 21/36 (2001) Pt. 7



甲級寫字樓的可能供應量和預計需求
(以平方米計算的總樓面面積)

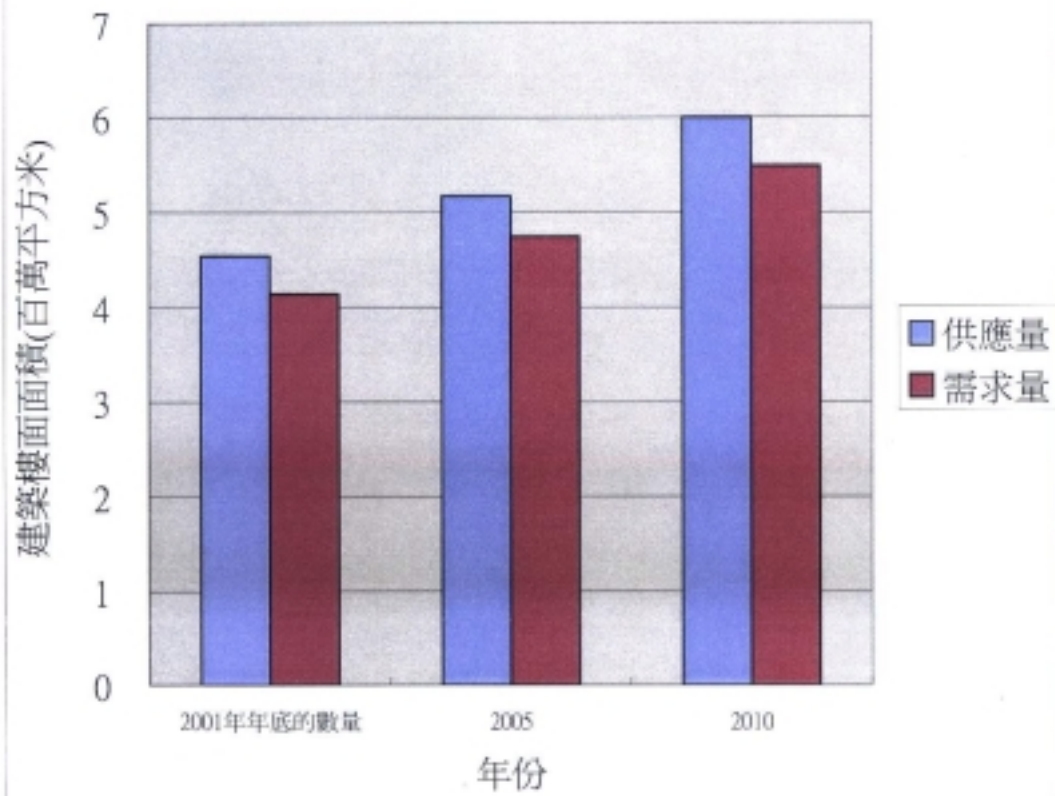
年份	可能供應量 ^(a)			預計需求 ^(b)		
	商業中心區 ^(c)	非商業中心區	總計	商業中心區	非商業中心區	總計
截至 2001 年年底的存貨量 ^(d)	454 萬	239 萬	693 萬	414 萬	219 萬	633 萬
短期 (2002 至 2005 年)	63 萬	81 萬	144 萬	60 萬	68 萬	128 萬
中期 (2006 至 2010 年)	83 萬	114 萬 ^(e)	197 萬	75 萬	85 萬	160 萬
總計	600 萬	434 萬	1,034 萬	549 萬	372 萬	921 萬

上表顯示，短期及中期而言，可能供應量將足以應付預計需求。較長遠而言，商業中心區未獲充分利用的“政府、機構或社區”用地(不包括中區政府合署和美利大廈的用地)面積約有 5.3 公頃。有關土地可重新劃作商業用途，提供的總樓面面積約為 49 萬平方米。

註：

- (a) 可能供應量是根據差餉物業估價署每年的物業檢討報告、批核的規劃申請和透過賣地計劃出售的政府用地的資料計算出來。
- (b) 預計需求是根據過去十年甲級寫字樓的平均吸納量計算。這是物業市場普遍採用的計算方法。
- (c) 商業中心區包括中區、灣仔、上環、銅鑼灣和尖沙咀。
- (d) 截至二零零一年年底的寫字樓存貨量是根據差餉物業估價署在二零零二年年初提供的臨時數字計算。
- (e) 將“工業”用地改劃為“其他指定用途(商貿)”用地而額外得到的甲級寫字樓總樓面面積，亦包括在內。

商業中心區甲級寫字樓的估計供求量



商業中心區/非商業中心區甲級寫字樓的估計供求量

