

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)2215/11-12(01)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2012年6月28日舉行的會議

關於前中區政府合署西座重建計劃的 最新背景資料簡介

目的

本文件旨在提供政府當局進行的前中區政府合署西座重建計劃的背景資料，並綜述委員就相關事宜提出的關注事項和意見。

"保育中環"措施

2. 行政長官在2009-2010年施政報告公布"保育中環"措施，目的是保留中環的社會、歷史及建築特色，同時為這個地區注入新生命和活力。"保育中環"的8個項目包括——

- (a) 中環新海濱；
- (b) 中環街市；
- (c) 荷李活道前已婚警察宿舍；
- (d) 中區警署建築羣；
- (e) 中區政府合署；
- (f) 美利大廈；
- (g) 前法國海外傳道會大樓；及
- (h) 香港聖公會建築羣。

3. 政府當局在2010年4月27日的會議上向發展事務委員會(下稱"事務委員會")簡介"保育中環"措施。事務委員會在2010年5月25日與政府當局進一步討論此課題。關於前中區政府合署的項目，有關用地的面積約為1.81公頃，座落於商業中心區的核心，在編號為S/H4/13的中區分區計劃大綱草圖上位處"政府、機構或社區"的土地用途地帶。前中區政府合署包括中座、東座及西座。政府當局計劃保留中座和東座供律政司使用，以及拆卸和重建西座。

前中區政府合署西座的原有重建計劃

4. 鑒於前中區政府合署各幢大樓內的辦公室於2011年年底遷往添馬艦的中區新政府總部大樓，古物古蹟辦事處早前已委聘以Michael MORRISON先生為首的文物保育建築師為前中區政府合署各幢大樓進行歷史及建築價值評審。該項評審已於2009年9月完成，建議保留中座和東座以配合合適的新用途，以及拆卸被評定為歷史和建築價值較低的西座。該項評審亦建議利用部分西座用地興建公園。

5. 在2010年10月26日，政府當局向事務委員會簡介前中區政府合署西座的擬議重建計劃。擬議計劃的主要特點包括——

- (a) 把前中區政府合署西座大樓東端部分超過三分之二的用地發展為一個面積約6 800平方米的公眾休憩用地，而餘下位於西端部分的三分之一用地則用作興建商業大廈，提供總樓面面積合共為28 500平方米的甲級寫字樓樓面空間，以及一個總樓面面積為13 500平方米的購物商場。
- (b) 新闢設的公眾休憩用地將禮賓府的天然綠化斜坡向下伸延至雪廠街和炮台里，成為綠化網絡的主要部分。
- (c) 擬議商業大廈的低層部分會採用綠化外牆設計，種滿植物，連同炮台里植物茂生的斜坡，將會成為中環的綠化焦點。經進行挖掘工程，購物商場部分地方、停車場和上落客貨設施會設於下亞厘畢道的水平以下；及

- (d) 為確保日後的發展項目與附近的發展項目互相協調，建築物的高度限制會定為主水平基準以上150米。此外，在分區計劃大綱圖上，前中區政府合署西座用地會由"政府、機構或社區"用途改劃作"綜合發展區"用途。

6. 為了收集公眾及關注人士對前中區政府合署西座擬議重建計劃的意見，政府當局曾在2010年9月至12月底進行公眾諮詢。

前中區政府合署西座的修訂重建計劃

7. 政府當局在2010年諮詢公眾後提出了修訂重建計劃。在2011年11月22日，政府當局向事務委員會簡介修訂重建計劃，該計劃的主要特點如下——

- (a) 就該用地可發展的總樓面面積而言，原有計劃的總樓面面積約42 000平方米，修訂計劃的總樓面面積則降至約40 300平方米，地積比率由大概7.34倍降至大概7.05倍
- (b) 新的公眾休憩用地面積會增加11%，由6 800平方米增至7 600平方米。該公眾休憩用地由發展商設計及興建，並會由政府擁有，在建成後會交由康樂及文化事務署管理和保養。
- (c) 甲級辦公大樓的最高樓宇高度及總樓面面積，會分別維持在原有計劃所建議的主水平基準以上150米及28 500平方米。政府當局已邀請證券及期貨事務監察委員會(下稱"證監會")和香港交易及結算有限公司(下稱"港交所")考慮成為辦公大樓的主要租戶，以提升中環作為核心金融區的地位和形象。辦公大樓的外牆設計會採用與前中區政府合署中座相近的建築風格及設計。
- (d) 原有計劃下建議興建的購物商場會改為政府、機構、社區暨附屬辦公室用途。該部分的總樓面面積約為11 800平方米，當中約3 800平方米會預留給本地、區域及／或國際組織使用，而該部分的商業總樓面面積會減至約2 000平方米。政府、機構及社區用途樓面空間會由發展商興建，建成後會交還政府。外牆會採用全綠化梯台設計，為該部分作附屬辦公室用途的地方提供天然光線。

- (e) 由於重建計劃刪除了擬議購物商場，所產生的交通量將會較少。泊車處及上落客貨車位的數目分別會由164個及32個，減至93個及13個。
- (f) 前中區政府合署西座用地會以公開招標方式出售。政府當局會採用"雙信封制"進行招標，在評估標書時除價格外亦會適當地考慮技術和設計範疇。
- (g) 政府當局會向城市規劃委員會建議修訂分區計劃大綱圖，把前中區政府合署西座用地改劃為"綜合發展區"。市民可根據《城市規劃條例》就分區計劃大綱圖的修訂建議作出申述及提出意見。

發展事務委員會在2010至2012年期間進行的討論

8. 事務委員會曾在2010年10月26日、2011年10月14日和11月22日，以及2012年2月28日的會議上，與政府當局討論前中區政府合署西座的原有和修訂重建計劃。事務委員會亦曾於2010年11月23日舉行特別會議，聽取團體代表的意見。委員及有關各方提出的主要意見和關注事項綜述於下文各段。

保育政府山及有關用地的擁有權

9. 部分委員及團體(例如保育團體)的代表對於當局拆卸前中區政府合署西座深表關注。他們強烈認為，鑒於政府山是一個在政治、宗教及軍事方面均具重要價值的地方，任何將政府山"分拆"的舉動，均會破壞這個已屹立150多年的重要地標的完整性。他們認為，政府山屬香港人所有，因此不應出售以進行私人發展項目。他們極為關注政府當局日後無法有效規管西座用地內的私人發展項目，以致有關重建計劃會令當局重複過往在綜合發展區進行私人發展項目(例如長江中心及前水警總部)的痛苦經歷。部分委員促請政府當局撤回有關建議，以及保留政府山。此外，有委員建議把西座大樓改為檔案館，展示本港過去與未來的基建發展。

10. 另一方面，部分委員及專業團體和重建關注組則支持原有重建計劃。他們認為，香港在挑選最佳的歷史地點／建築物作保育用途時，應該嚴加選擇，而東座及中座大樓的歷史和建築價值高於西座，因此保留東座及中座會達致保育的目的。

11. 至於經修訂的重建計劃，部分委員認為，該計劃已較原有計劃有所改進，而政府亦已容許市民有足夠時間就有關建議表達意見。他們認為，鑒於西座大樓已非常殘舊，考古和歷史價值甚低，加上有需要解決中環甲級辦公室用地嚴重短缺的問題，中區政府合署西座應該拆卸及重建。另一方面，部分委員認為，修訂計劃可提供的甲級寫字樓面積，不會比翻新西座大樓所能提供的甲級寫字樓面積多出很多。再者，就增加中環寫字樓面積而言，將西座大樓保存並進行翻新是更環保的方法。

要求就前中區政府合署西座進行新的評審工作

12. 部分委員察悉，Michael MORRISON先生在2009年就前中區政府合署進行的評審工作較着重有關樓宇的建築和歷史方面，他們促請政府當局考慮委聘獨立顧問就前中區政府合署進行一項更全面並涵蓋有關樓宇其他方面(包括其文化價值)的評審工作，以及根據評審結果提出新方案，然後進行另一輪公眾諮詢。

採用"雙信封制"

13. 部分委員對修訂計劃採用"雙信封制"進行招標深表關注。由於前中區政府合署西座用地接近長江中心，該等委員擔心重建計劃會為有關財團提供機會，將其影響力擴展至政府山，造成另一宗"土地壟斷"或"地產霸權"的事件。

14. 另一方面，部分委員支持採用"雙信封制"，並相信這是一個有效的方法，可確保重建計劃的優良設計，並能顧及文物保育。由於招標過程透明度高，應無須擔心這是政府當局與發展商的"陰謀"。部分委員建議當局委託完全獨立的團隊進行評審工作。該團隊須包括業內獲公眾認受的專業人士及專家，以便能就有關項目的技術、設計和價格這些範疇取得最佳的平衡。

在修訂重建計劃中為法定機構提供辦公地方

15. 部分委員建議，除了證監會及港交所外，政府當局應邀請法定機構，例如強制性公積金計劃管理局、平等機會委員會及個人資料私隱專員公署，成為新辦公大樓的主要租戶，或使用有關用地的政府、機構或社區設施樓面空間。

在有關用地提供環保設施及公用設施

16. 部分委員要求政府當局考慮透過進行前中區政府合署西座重建計劃，在政府山及中環提供更多環保設施，例如興建單車徑及為單車和環保車輛而設的停泊設施。此外，政府當局應探討可否在重建後的前中區政府合署西座用地內提供檔位和相關設施，供社會企業營運。

17. 除了在有關用地提供大型公眾休憩用地外，政府當局應讓市民前往有關用地的多個範圍，享用當中的設施。舉例而言，辦公大樓的天台及空中花園應開放予市民使用。此外，當局應按合理收費提供會議室等公用設施，讓市民舉辦座談會／公眾論壇等社區活動。當局亦可提供展覽場地，展示可讓市民重拾對政府山的集體回憶的物品。

近期的發展

18. 在2011年11月23日的會議上，古物諮詢委員會(下稱"古諮會")同意由轄下的專家小組為前中區政府合署3幢建築物(即中座、東座及西座)進行評級，並優先處理有關評估工作¹。

19. 在2012年6月13日的立法會會議上，陳淑莊議員向政府當局提出一項質詢，詢問倘若古諮會最終把西座列為一級歷史建築，當局會否因此而修訂有關的拆卸計劃。發展局局長答稱，古諮會專家小組在2012年5月31日的會議上，建議該3幢建築物因應不同文物價值的評級，分別為中座是一級、東座為二級和西座為三級歷史建築，而整個前中區政府合署用地的評級則為一級。有關建議將於2012年6月14日提交古諮會考慮。發展局局長補充，雖然被評定為不同級別的歷史建築有其相應的發展及保育方案，但不代表不容許進行任何發展。她始終認為，拆卸重建歷史價值較低的西座，既符合增加中區寫字樓供應的經濟目標，亦兼顧改善城市空間和設計的效益²。

¹ 資料來源：發展局於2011年11月24日發出的新聞公報——

http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_6894.html

² 資料來源：在2012年6月13日立法會會議上提出的第四項質詢及政府當局的答覆——

http://www.devb.gov.hk/tc/legco_matters/replies_to_legco_questions/index_id_7194.html

20. 發展局局長於2012年6月14日早上公布政府當局就前中區政府合署西座重建計劃的最終方案。根據有關方案，政府將放棄早前將部分西座用地由"政府、機構及社區"地帶改劃作"綜合發展區"的計劃，並保持該用地的擁有權供辦公室發展之用。當局會以"建造、營運及移交"的公私營夥伴方式重建西座大樓。政府會保留該幅用地的擁有權，而透過公開招標選出的"建造、營運及移交"合約中標者會負責重建項目的融資、設計、建造工作及營運新大樓，並在"建造、營運及移交"協議有效期間獲取租金收益。政府當局會於年底邀請意向書，評估市場反應，並會參考有興趣投標人士的意見和建議，從而敲定招標文件的條文和條件。預計可在2013年上半年進行"建造、營運及移交"合約的公開招標³。

21. 古諮會於2012年6月14日下午舉行的會議上，初步建議把整個前中區政府合署用地、中座及東座評為一級歷史建築，而西座則評為二級歷史建築。古物古蹟辦事處會就有關初步評級進行為期一個月的公眾諮詢。古諮會就西座所作的評級引起爭議，而古諮會主席陳智思先生在爭議聲中於2012年6月18日宣布辭去主席一職。

22. 政府當局將於2012年6月28日向事務委員會簡介當局就重建前中區政府合署西座提出的最新計劃。

相關文件

23. 附有超文本連結的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處
議會事務部1
2012年6月26日

³ 資料來源：發展局於2012年6月14日發出的新聞公報 ——
http://www.devb.gov.hk/tc/publications_and_press_releases/press/index_id_7202.html

**中區政府合署西座重建計劃
相關文件一覽表**

會議日期	委員會	文件／會議紀要
2009年10月21日	發展事務委員會	政府當局就2009-2010年施政報告及施政綱領有關發展局的措施提交的文件 (立法會CB(1)30/09-10(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev1021cb1-30-1-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)397/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20091021.pdf
2010年4月27日	發展事務委員會	政府當局就保育中環提交的文件(立法會CB(1)1666/09-10(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0427cb1-1666-5-c.pdf 立法會秘書處就文物保育擬備的文件(背景資料簡介) (立法會CB(1)1666/09-10(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0427cb1-1666-4-c.pdf 會議紀要(立法會CB(1)2248/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100427.pdf
2010年5月25日	發展事務委員會	甘乃威議員於2010年4月27日會議席上就"保育中環"提出的議案 (立法會CB(1)1797/09-10(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0427cb1-1797-1-ec.pdf 會議紀要(立法會CB(1)2602/09-10號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/minutes/dev20100525.pdf

會議日期	委員會	文件／會議紀要
2010年10月26日	發展事務 委員會	<p>政府當局就保育中環提交的文件(立法會CB(1)2867/09-10(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/devcb1-2867-1-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就保育中環——中區政府合署西座重建計劃擬備的文件 (背景資料簡介)(立法會CB(1)155/10-11(08)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-155-8-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)736/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101026.pdf</p>
2010年11月23日	發展事務 委員會	<p>政府當局就保育中環提交的文件(立法會CB(1)2867/09-10(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/devcb1-2867-1-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就保育中環——中區政府合署西座重建計劃擬備的文件 (背景資料簡介)(立法會CB(1)155/10-11(08)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/papers/dev1026cb1-155-8-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1652/10-11號文件) http://www.legco.gov.hk/yr10-11/chinese/panels/dev/minutes/dev20101123a.pdf</p>
2011年10月14日	發展事務 委員會	<p>政府當局就2011-2012年施政報告及施政綱領有關發展局的措施提交的文件 (立法會CB(1)35/11-12(01)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1014cb1-35-1-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)798/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20111014.pdf</p>

會議日期	委員會	文件／會議紀要
2011年11月22日	發展事務 委員會	<p>政府當局就中區政府合署西座重建計劃提交的文件 (立法會CB(1)346/11-12(08)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1122cb1-346-8-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就中區政府合署西座重建計劃擬備的文件(最新背景資料簡介) (立法會CB(1)346/11-12(09)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev1122cb1-346-9-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1091/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20111122.pdf</p>
2012年2月28日	發展事務 委員會	<p>政府當局就文物保育措施進度報告提交的文件 (立法會CB(1)1116/11-12(03)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0228cb1-1116-3-c.pdf</p> <p>立法會秘書處就的擬備的文件(最新背景資料簡介) (立法會CB(1)1116/11-12(04)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/papers/dev0228cb1-1116-4-c.pdf</p> <p>會議紀要(立法會CB(1)1874/11-12號文件) http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/dev/minutes/dev20120228.pdf</p>