

討論文件

**立法會**  
**發展事務委員會**

**中區政府合署西座重建計劃**

## 引言

發展局聯同規劃署於二零一零年九月至十二月期間，就擬議重建中區政府合署西座一事進行了公眾諮詢。根據概念計劃(載於附件 A 的「原來計劃」－主要發展參數)，西座用地將重新發展為公眾休憩用地及商業樓宇(包括辦公大樓及購物中心)。本文件旨在向委員簡介公眾諮詢的結果及修訂的重建計劃。

## 公眾諮詢

2. 在公眾諮詢期內，我們諮詢了立法會發展事務委員會(立法會文件第 CB(1)2867/09-10(01)號)、城市規劃委員會(城規會)、中西區區議會及五個相關專業學會。我們出席了由立法會發展事務委員會舉行的公聽會及中西區區議會舉辦的公眾論壇。我們分別於香港規劃及基礎設施展覽館和國際金融中心商場舉辦兩次公開展覽(後者是與中西區區議會合辦)。市民亦獲邀請提交其意見和建議。公眾諮詢工作的詳細資料載於**附件 B**。

3. 我們共收到 103 項書面意見，其中 24 項來自團體(包括曾出席諮詢會的五個專業學會)，另外 79 項則是由個人提出。

## **公眾諮詢結果**

4. 公眾諮詢報告載於**附件 C**。在公眾諮詢中提出的意見和主要事項摘要載於下文。

## **西座重建計劃**

5. 立法會發展事務委員會委員及中西區區議會議員在這課題上意見紛紜，有些支持重建計劃，有些則表示反對。城規會委員則普遍支持擬議西座重建計劃。有 12 個團體(包括香港測量師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、香港園境師學會、香港城市設計學會、皇家特許測量師學會及香港地產建設商會等)及一些個別人士支持或不反對重建計劃。有 11 個團體(包括公民黨、香港建築師學會、公共專業聯盟、中西區關注組、創建香港、環保觸覺及長春社)及一些個別人士反對擬議西座重建計劃。

6. 支持重建西座的意見認為，興建一幢全新的甲級寫字樓大廈會有助紓緩解決中區寫字樓嚴重不足的問題，而西座重建後，可提供面積廣闊的公眾休憩用地供市民享用。有意見認為西座大樓的建築特色較少，不值得予以保留，而擬議重建計劃可在中區的發展與保育需要之間取得平衡。

7. 反對重建計劃的意見認為，重建西座將有損「政府山」的完整性及其保育工作，與古物古蹟辦事處於二零零九年委託顧問進行的中區政府合署歷史及建築價值審評(審評)的結論及建議背道而馳。此外，拆卸現有建築物及在該用地進行挖掘工程亦不符合可持續發展的原則，而重建計劃將會令中區的交通擠塞問題惡化。部分意見建議整幅西座用地只應重建為公眾休憩用地。

### **公眾休憩用地**

8. 擬議的公眾休憩用地受到普遍歡迎。不過，立法會發展事務委員會和中西區區議會有部分議員對該公眾休憩用地日後的擁有權及管理表示關注。他們認為，如果沒有周詳考慮這些問題，可能會影響市民享用該用地。部分團體關注到該公眾休憩用地只會成為一個「平台花園」供商業樓宇的用戶使用。

9. 至於公眾休憩用地的設計，部分人士認為雖然公眾休憩用地須與周圍歷史建築(例如前法國海外傳道會大樓和聖約翰座堂)的氛圍配合，但應有本身的主題和特色。部分人士建議公眾休憩用地應與中環、金鐘及半山區的鄰近公園連接，形成一個綠化休憩用地網絡，供在中環居住及工作的市民使用。部分人士建議市民應無需穿越日後的商業樓宇而可直接及容易地到達該休憩用地。

## **商業樓宇：辦公大樓**

10. 立法會發展事務委員會委員及中西區區議會議員對擬建甲級寫字樓大廈亦意見紛紜。反對重建西座的議員，也反對擬建辦公大樓，主要是由於沒有強而有力的證據，證明本港嚴重缺乏甲級寫字樓；賣地作寫字樓用途會妨礙該用地作公共用途；擬議的發展密度和建築物高度過高，與審評的建議背道而馳；以及寫字樓發展會令區內交通擠塞問題惡化。

11. 城規會委員、香港測量師學會、皇家特許測量師協會及香港地產建設商會普遍支持擬建甲級寫字樓大廈。他們認為中區商業寫字樓嚴重短缺，使該區成為全球最昂貴的商業區之一。這不利於香港作為全球其中一個主要的國際金融中心的持續發展。新建的寫字樓大廈有助紓緩短缺情況。

12. 部分人士建議減低擬議發展密度，部分人士則建議應把 50% 以上的商業樓宇樓面空間指明作社區用途。在設計方面，部分人士建議辦公大樓的設計應與中區政府合署用地周圍建築物的建築風格互相呼應，一些人士則建議保留西座大樓部分或整幅現有外牆和建築物座向，以及雪廠街上坡沿路的石牆。

## **商業樓宇：購物中心**

13. 在公眾諮詢期內收到的大部分意見(包括那些支持重建計劃的團體和個人)都不支持擬建購物中心。他們認為中環現時已有太多商場。此外，他們亦對所需挖掘工程可能會影響廢置的地底隧道網絡、樹木的根部及周圍的山坡表示關

注。部分人士認為新購物中心會進一步令區內的交通擠塞問題惡化。

14. 部分人士建議，購物中心的擬建樓面空間應改為給予歐洲委員會、平等機會委員會及個人資料私隱專員公署等國際及本地公共機構作辦事處用途，或予大學使用，或作文物教育場地、展覽場地(例如用作推廣國際貿易和文化)、博物館(例如展示中區政府合署的歷史)、與香港回歸中國有關的設施及其他社區設施等用途。

### **修訂重建計劃**

15. 我們已仔細審視在公眾諮詢期內收到的意見。我們認為，保留文物價值較高的中區政府合署中座及東座作律政司的新總部，以及重建文物價值較低的西座，可在本港以及這幅土地的保育和發展需要之間作出合理平衡。根據「香港 2030 研究」的預測，中環商業區的甲級寫字樓須增加 270 萬平方米，由二零零三年的 410 萬平方米增至二零二零年的 680 萬平方米，以應付需求。中環位處心臟地帶，地位優越，並具有凝聚力，對甲級寫字樓使用者仍極具吸引力。近年，中環甲級寫字樓的租金高昂，空置率低企，明確反映對該區甲級寫字樓的強烈需求。然而，未來數年中環只有很少新寫字樓供應。為保持本港的經濟競爭力及我們作為主要國際金融中心的地位，政府有責任維持穩定和充足的寫字樓(包括需求甚大的甲級寫字樓)土地供應。正如「香港 2030 研究」指出，我們須雙軌並行，一方面，我們須提供用地(包括位於中環的餘下用地及遷移現有政府辦公室)以鞏固傳統商業

區，另一方面，我們要通過分散發展，以創建新商業群。重建西座以供興建全新的甲級寫字樓大廈，是符合該整體策略。

16. 鑑於在公眾諮詢期內收到的意見和建議，並充分考慮所提出的關注事項，我們優化及修訂了重建計劃。

17. 修訂重建計劃的主要發展參數，載於**附件 D**。各項主要的更改在下文闡釋。

### **擴建公眾休憩用地由政府擁有及管理**

18. 位處下亞厘畢道的新公眾休憩用地是重建計劃的主要元素，目的是回復中區綠化空間。該公眾休憩用地將香港禮賓府的綠化帶與南面的香港動植物公園以及東面的聖約翰座堂和香港公園連接。新辦公大樓位於該用地的西端，可讓公眾休憩用地更廣泛地與炮台里連接，並向下延伸至皇后大道中。公眾休憩用地位於下亞厘畢道地面，易於從附近街道到達。在修訂計劃中加設一條更直接連繫皇后大道中的行人通道，以便進一步加強該公眾休憩用地的暢達性。

19. 在削減下亞厘畢道水平的辦公大樓的大堂面積（下文第 22 段）後，我們可將公眾休憩用地的面積由原來計劃的 6 800 平方米增至修訂計劃的 7 600 平方米（增加約 11%）。我們亦已回應在公眾諮詢中反映的共同意願，政府應確保市民可暢通無阻地前往新公眾休憩用地，並加強該用地與日後座落中座及東座的律政司總部、聖約翰座堂和前法國外方傳道會大樓的融合。在修訂重建計劃中，政府會擁有及管理該公

眾休憩用地。為此，我們會規定西座用地日後的發展商設計和建造這公眾休憩用地，並在建成後會交還政府。一如其他公園，康樂及文化事務署會管理和保養這公眾休憩用地。

### **以金融為主題的甲級辦公大樓**

20. 一如行政長官在二零一一至一二年《施政報告》所預告，我們已邀請證券及期貨事務監察委員會(證監會)和香港交易及結算所有限公司(港交所)考慮成為新辦公大樓內政府指定的主要租戶，以提升中環作為核心金融區的地位和形象。我們會繼續與證監會和港交所磋商，這兩間機構已初步表示感興趣，並會徵詢其董事局或董事會的意見。我們得悉證監會及港交所現正評估其具體要求。從初步反應來看，我們預期證監會和港交所會佔用辦公大樓不少於約三份之二的樓面空間以及位於下亞厘畢道水平以下的部分額外樓面空間(下文第 21 段)。作為主要租戶，預期證監會和港交所須就所佔用樓面空間繳交市值租金。

### **以政府、機構、社區及附屬辦公室用途取代購物中心**

21. 在原來計劃中，由於位於下亞厘畢道水平以下的部分缺乏自然光和通風，會限制其用途，我們建議在該部分提供購物中心。我們已仔細聆聽在公眾諮詢期內提出的意見，這些意見明顯是不認同在中環區再設立一個購物中心，尤其是一個可能由名店進駐售賣奢侈品的地方。我們已決定減少位於下亞厘畢道水平以下部分的總樓面面積，並以政府、機構及社區和附屬辦公室用途(例如兩個主要租戶的會議室、公眾教育用途、港交所與交易相關的設施)以及飲食店和便利店等

設施取代購物中心。估計約在 11 800 平方米的總樓面面積中，我們會預留大約 3 800 平方米（即這部分總樓面空間約 32%）給本地、區域及／或國際組織使用。這些組織進駐香港，尤其是中環，將配合律政司進駐中座和東座以及證監會和港交所進駐辦公大樓，並有助提升香港作為國際金融及法律樞紐的形象和地位。我們會連同相關政策局和部門考慮如何挑選這些新租戶。完成重建後，未來發展商須把政府、機構及社區用途樓面空間交予政府。此外，為盡量減少對廢置的地底隧道網絡<sup>1</sup>及附近山坡可能造成的影響，我們會把下亞厘畢道水平以下部分的東面部分樓層由五層減至三層，此舉會把樓面空間由 13 500 平方米減至 11 800 平方米。剔除上述政府、機構及社區用途樓面空間、證監會和港交所的附屬辦公室用途設施以及公用地方及公眾通道地方預留的樓面空間，我們預期位於下亞厘畢道水平以下部分的商用樓面空間會大幅減少至大約 2 000 平方米。位於下亞厘畢道水平以下部分的修訂設計概念載於圖 1 至 4。

## 其他改善措施

### 辦公大樓

22. 辦公大樓將位於該用地的西端，背後是沿皇后大道中及雪廠街現有的高層商業大廈。這與審評指西座用地的西端可供興建更高的大廈的建議一致。辦公大樓的高度及擬建的總樓面面積，會分別維持在原來計劃中的主水平基準以上

---

<sup>1</sup> 根據現有資料，有關地底隧道應已回填。不過，我們會規定日後的發展商在施工期間進行考古監察。



150 米及 28 500 平方米，但為了在視覺上能更融入四周的歷史建築，我們會在規劃大綱內加入規定，訂明辦公大樓的外牆設計須採用與中座相近的建築風格及設計，以便與中區政府合署用地所保留的建築物的設計協調一致。圖 5 展示有關的可能設計。

### **綠化特點**

23. 在皇后大道中與雪廠街交界處採用綠化外牆設計，作為「回復綠色中環」這個設計主題的特點在公眾諮詢期內得到廣泛支持，雖然部分人士認為在區內加入全綠化梯台會更為合適。在修訂於位於下亞厘畢道水平以下部分作更廣泛的用途(包括與政府、機構及社區用途有關的辦事處)後，綠化外牆的設計已略為更改為全綠化梯台設計，以提供天然光線作辦公室用途。有關的可能設計概念說明，見圖 5 的合成照片。當局會視乎詳細設計，盡力在日後發展西座大樓低層部分時重用現有部分外牆。

### **保留樹木及斜坡**

24. 當局以目視檢查方式進行了初步樹木調查。一如圖 7 所顯示，除了九棵古樹名木<sup>2</sup>(包括位於中座前中庭內的紫檀樹)，在該用地內及其附近共有十棵粗壯巨樹(即樹幹直徑達 700 毫米或以上的樹木)。預計只有一棵粗壯巨樹(即鄰近下亞厘畢道的細葉榕)(圖 7 的 T22)會受影響。

---

<sup>2</sup> 位於炮台里斜坡發展用地範圍外的兩棵古樹名木患上褐腐病，已於二零一一年五月二十八日移除。

25. 我們會按照由當局進行的樹木及地形調查結果，為該用地內及其附近的所有古樹名木及粗壯巨樹(T22 除外)劃定樹木保護區。日後的發展商須在規劃申請階段，就建議中的「綜合發展區」呈交總綱發展藍圖(包括保留／保護樹木的建議)，並可能提出具創意的保護須保留樹木的措施，以供城規會考慮。

26. 為免影響雪廠街公廁以東植物茂生的現有斜坡，擬議重建計劃的土地界線會如圖 4 所顯示向後移。

## **交通**

27. 由於不設購物中心，重建後所產生的交通流量應該較原來的建議為少。為盡量縮減在下亞厘畢道水平以下所進行挖掘工程的規模，泊車處及上落客貨車位的數目已經減少。運輸署已根據修訂的重建計劃進行最新的初步交通評估(附件 E)，並確認該計劃對區內的主要道路(包括皇后大道中、雪廠街及的下亞厘畢道)的交通不會有任何重大影響。

## **批地**

28. 有關用地會以公開招標方式出售。為確保新發展項目具優質設計，能切合該用地的重要性及符合為這幅「綜合發展區」用地擬備的規劃綱領內的要求，我們會採用「雙信封制」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。該重建計劃的一般規劃及設計要求載於附件 F，以供參考。在擬備規劃綱領時，我們會進一步制訂／闡釋有關規劃及設計要求。如證監會和港交所同意，我們會在地契內

訂明這兩間機構為發展項目的主要租戶。我們將不容許轉讓部分樓面，只容許轉讓整幅用地，以確保發展項目的管理質素。

## 下一步

29. 公眾諮詢報告和經修訂重建計劃的詳情，分別載於發展局的網址 ([www.devb.gov.hk](http://www.devb.gov.hk)) 及規劃署的網址 ([www.pland.gov.hk](http://www.pland.gov.hk))。

30. 我們會向城規會建議修訂中區分區計劃大綱圖，把該用地的用途地帶由「政府、機構或社區」改劃為「綜合發展區」。市民可根據《城市規劃條例》就有關修訂作出申述及提出意見。根據該用地劃為擬議「綜合發展區」地帶，有關方面須把擬議公眾休憩用地的設計納入總綱發展藍圖(包括園景設計總圖)，供城規會批核。當局會擬備規劃綱領，供城規會批核，以便為日後發展的規劃及設計提供指引。有關設計的其他建議可納入規劃綱領及／或地契內。市民可在規劃申請階段提出進一步意見。

## 附件

圖 1 修訂重建計劃－總綱發展藍圖

圖 2 修訂重建計劃－剖面圖

- 圖 3 修訂重建計劃 – 在皇后大道中水平的獨立入口大堂  
(概念設計)
- 圖 4 修訂重建計劃 – 下亞厘畢道水平以下部分的標準樓  
面圖(概念設計)
- 圖 5 修訂重建計劃 – 辦公大樓外牆的可能設計(概念設計)
- 圖 6 修訂重建計劃 – 下亞厘畢道水平以下部分的綠化台階  
設計(概念設計)
- 圖 7 用地內及附近的古樹名木及粗壯大樹
- 附件 A 原來計劃的主要發展參數
- 附件 B 公眾諮詢活動一覽表
- 附件 C 公眾諮詢報告
- 附件 D 修訂計劃的主要發展參數
- 附件 E 中區政府合署西座重建計劃的最新初步交通評估
- 附件 F 中區政府合署西座重建計劃的規劃及設計要求

**發展局**

**規劃署**

**二零一一年十一月**



修訂重建計劃 - 總綱發展藍圖  
 REVISED REDEVELOPMENT SCHEME - MASTER LAYOUT PLAN

\* METRES 20 0 20 40 METRES \*

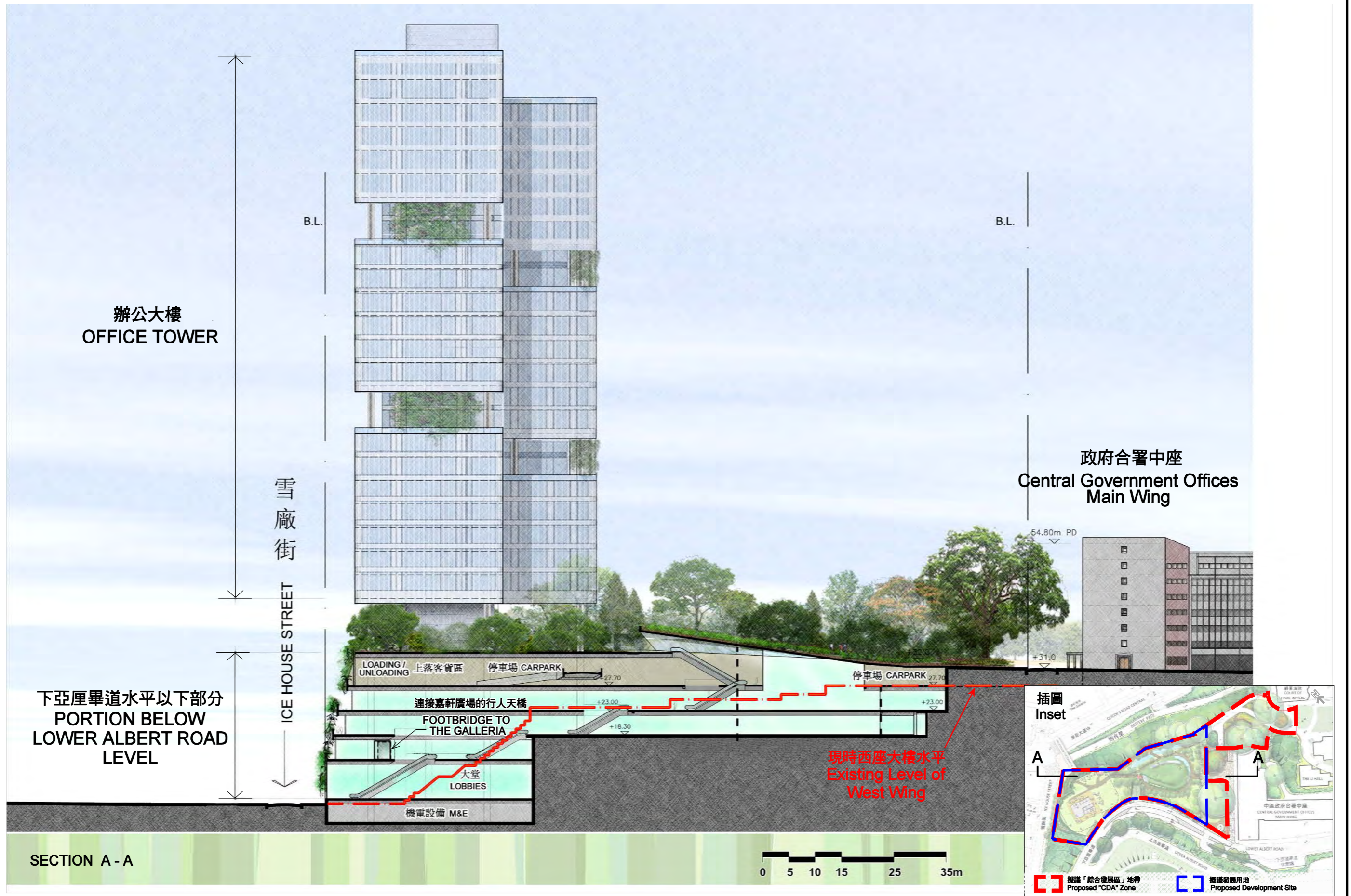
規劃署  
 PLANNING DEPARTMENT



M/SD/11/106

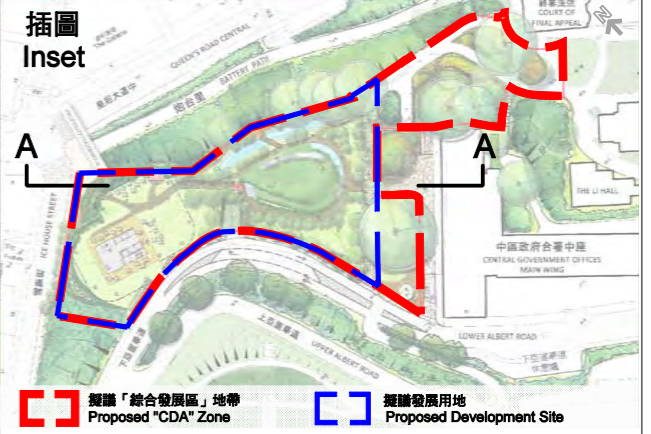
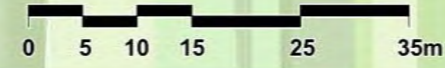
圖 Plan 1

本圖於2011年11月11日擬備  
 PLAN PREPARED ON 11.11.2011



下亞厘畢道水平以下部分  
PORTION BELOW  
LOWER ALBERT ROAD  
LEVEL

SECTION A - A



本圖於2011年11月14日擬備  
PLAN PREPARED ON 14.11.2011

修訂重建計劃 - 剖面圖  
REVISED REDEVELOPMENT SCHEME - SECTION PLAN



修訂重建計劃 - 在皇后大道中水平的獨立入口大堂 (概念設計)  
 REVISED REDEVELOPMENT SCHEME -  
 SEPARATE ENTRANCE LOBBIES AT QUEEN'S ROAD CENTRAL LEVEL (INDICATIVE DESIGN)

規劃署  
 PLANNING DEPARTMENT

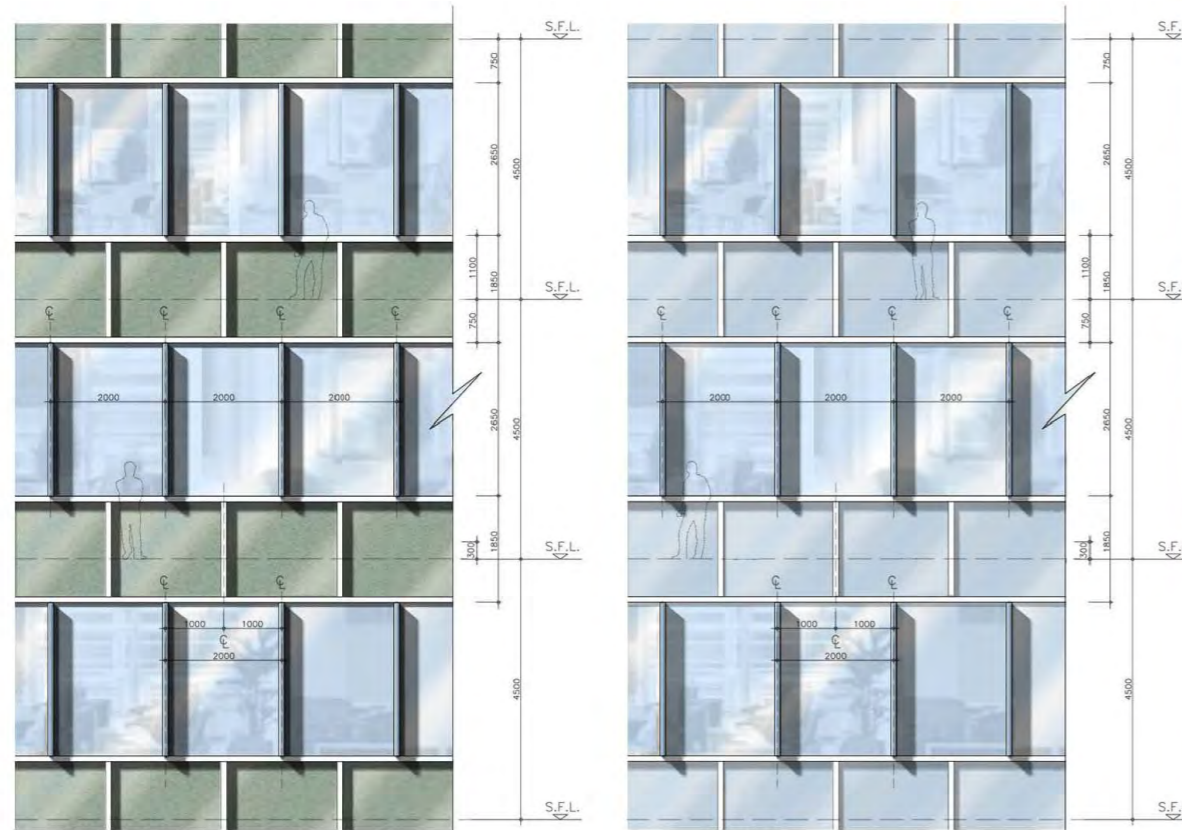


M/SD/11/106

圖 Plan 3





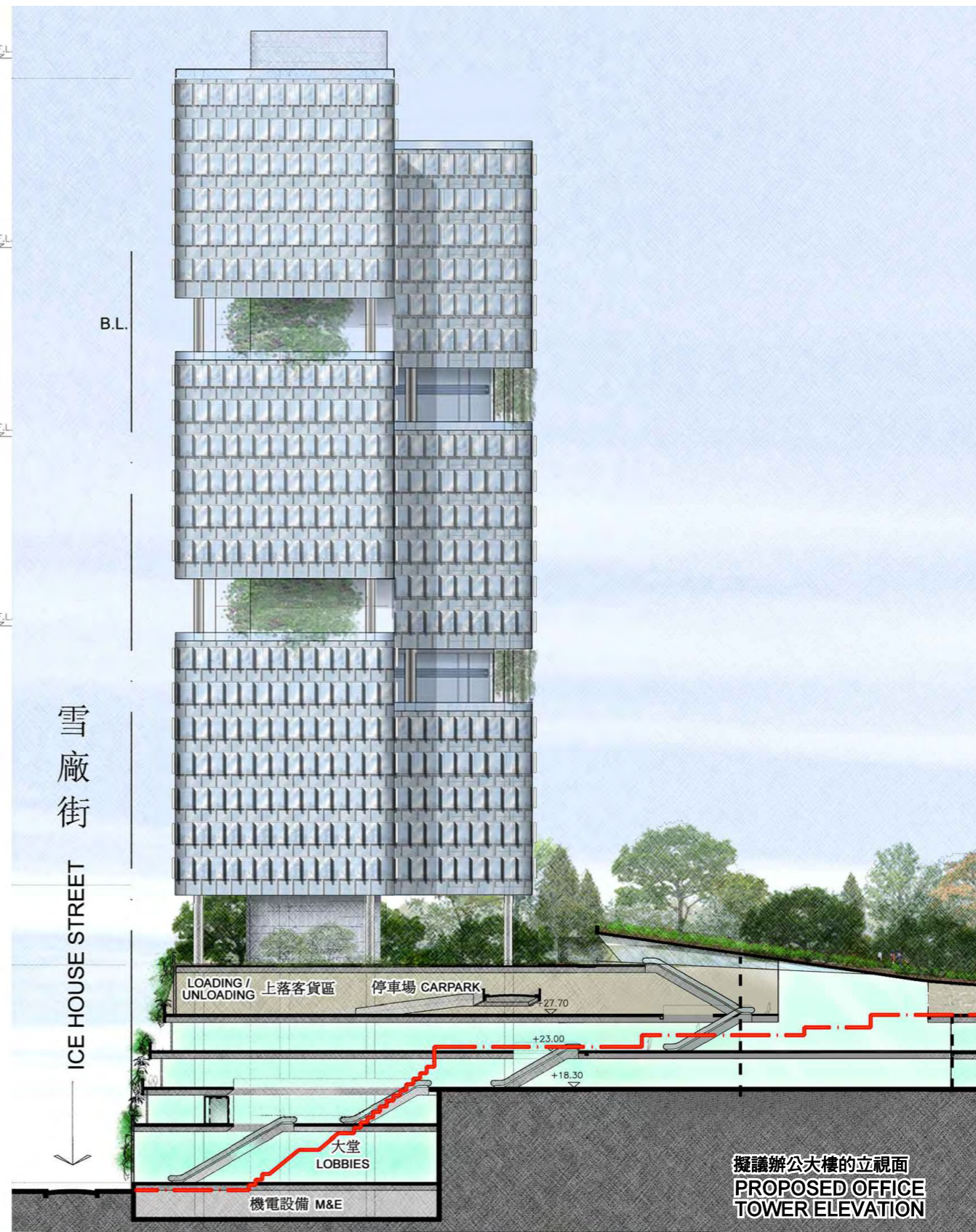


方案1 OPTION 1  
可能的辦公大樓外牆設計 POSSIBLE OFFICE TOWER FACADE TREATMENT

方案2 OPTION 2



現時中區政府合署中座的外牆 EXISTING CGO MAIN WING FACADE



雪廠街  
ICE HOUSE STREET

B.L.

LOADING / UNLOADING 上落客貨區 停車場 CARPARK

+21.70

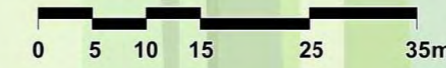
+23.00

+18.30

大堂 LOBBIES

機電設備 M&E

擬議辦公大樓的立視面  
PROPOSED OFFICE TOWER ELEVATION



修訂重建計劃 - 辦公大樓外牆的可能設計 (概念設計)

REVISED REDEVELOPMENT SCHEME -  
POSSIBLE EXTERNAL FACADE DESIGN OF OFFICE TOWER (INDICATIVE DESIGN)

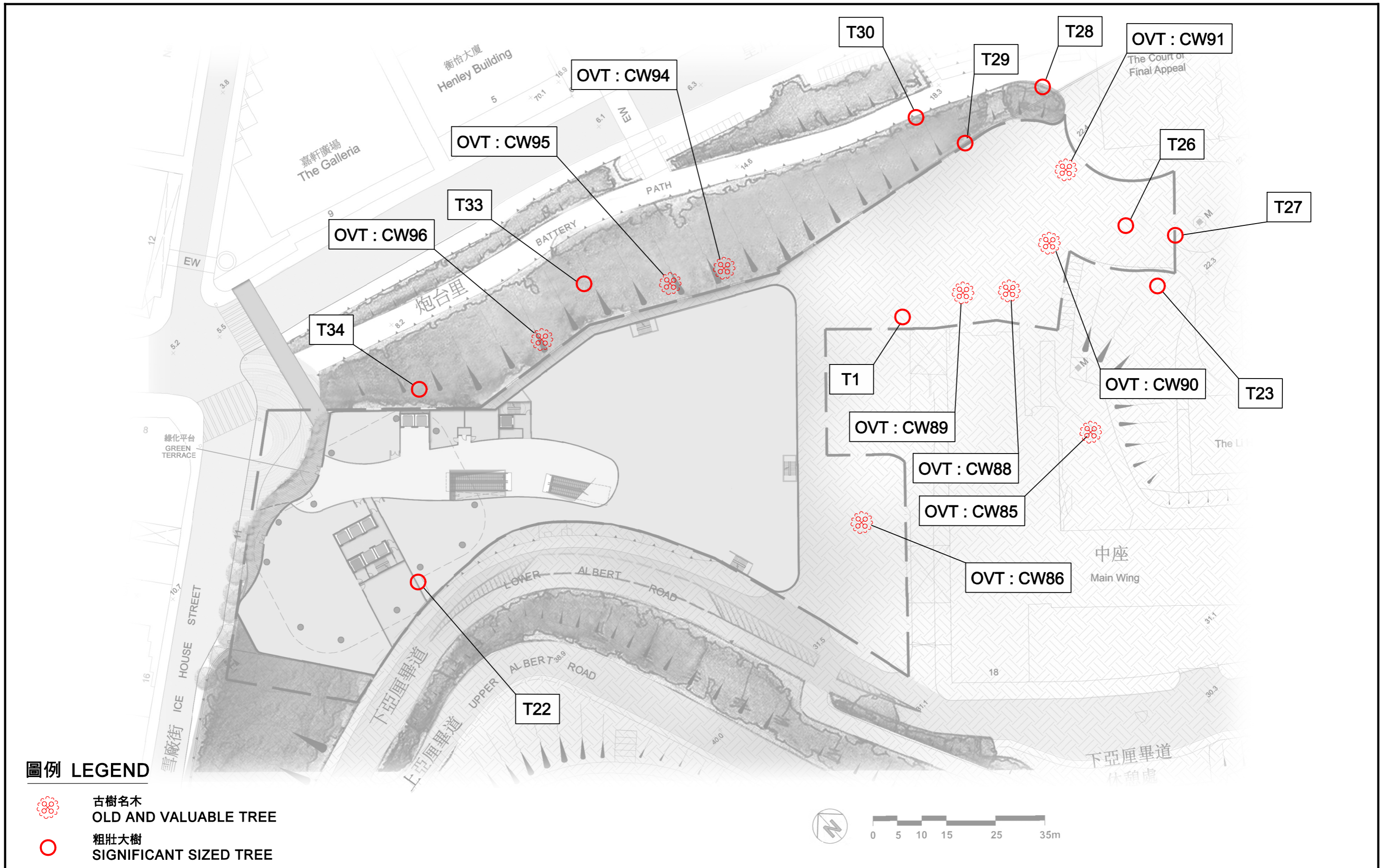
規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



M/SD/11/106

圖 Plan 5





本圖於2011年11月11日擬備  
PLAN PREPARED ON 11.11.2011

用地內及附近的古樹名木及粗壯大樹  
OLD AND VALUABLE TREES AND  
SIGNIFICANT SIZED TREES ON AND IN THE VICINITY OF THE SITE

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT

M/SD/11/106

圖 Plan 7

## 原來計劃的主要發展參數

	原來計劃
用地面積 (約)	5,720 平方米
總樓面面積 (約)	
辦公室	28,500 平方米 (68%)
購物設施	<u>13,500 平方米 (32%)</u>
總數	42,000 平方米
地積比率 (約)	7.34
公眾休憩用地 (約)	6,800 平方米
泊車設施	
泊車位數目	164
上落客貨車位數目	32
層數	
辦公大樓	26
下亞厘畢道以下部分	5
地庫	$\frac{1}{32}$
最高建築物高度	主水平基準以上 150 米
上蓋面積 (約)	23.6% (只計算辦公大樓)

公眾諮詢活動一覽表

## 諮詢會

編號	團體名稱	日期
1.	中西區區議會	6.10.2010
2.	香港建築師學會	20.10.2010
3.	立法會發展事務委員會	26.10.2010
4.	香港工程師學會	28.10.2010
5.	城市規劃委員會	5.11.2010
6.	香港測量師學會	9.11.2010
7.	香港規劃師學會	17.11.2010
8.	香港園境師學會	18.11.2010
9.	立法會發展事務委員會的公聽會	23.11.2010
10.	中西區區議會的公開論壇	11.12.2010

## 公開展覽

編號	地點	展期
1.	香港規劃及基建展覽館	20.9.2010 – 31.12.2010
2.	國際金融中心商場	10.11.2010 – 26.11.2010

## 中區政府合署西座的 擬議重建計劃

### 公眾諮詢報告

#### 背景

1. 二零一零年九月中至十二月底，發展局聯同規劃署就中區政府合署西座的概念重建計劃諮詢市民的意見，通過舉辦多項公眾諮詢活動，收集市民的意見及建議，並邀請市民提交意見書。

#### 公眾諮詢活動

2. 當局曾舉辦下列公眾諮詢活動：

- (a) 於二零一零年九月十七日舉行新聞發布會；
- (b) 在香港規劃及基建展覽館(二零一零年九月二十日至十二月三十一日)及國際金融中心商場<sup>1</sup>(二零一零年十一月十日至十一月二十六日)舉辦公開展覽；以及
- (c) 為公共機構和專業學會舉行諮詢會：

##### 公共機構

- 立法會發展事務委員會(二零一零年十月二十六日)；
- 中西區區議會(二零一零年十月六日)；以及
- 城市規劃委員會(下稱「城規會」)(二零一零年十一月五日)。

##### 專業學會

- 香港建築師學會(二零一零年十月二十日)；
- 香港工程師學會(二零一零年十月二十八日)；
- 香港測量師學會(二零一零年十一月九日)；

---

<sup>1</sup> 在國際金融中心商場舉行的公开展覽是與中西區區議會合辦。

- 香港規劃師學會(二零一零年十一月十七日)；  
以及
- 香港園境師學會(二零一零年十一月十八日)。

3. 繼當局舉行簡報會後，立法會發展事務委員會及中西區區議會曾分別於二零一零年十一月二十三日及十二月十一日舉行公聽會及公開論壇。

4. 當局共接獲 103 份意見書，其中 24 份來自不同的團體(包括上文第 2(c)段所載曾出席諮詢會的五個專業學會)，79 份由個別人士提交，而在以個人身分提交的意見書之中，18 份分別以兩組標準信件的形式提交。意見書一覽表載於**附錄 I**。

5. 整體來說，城規會委員普遍支持西座的擬議重建計劃，而立法會發展事務委員會委員及中西區區議員則意見紛紜。在獲諮詢意見的五個專業學會之中，四個支持或不反對重建西座。在提交意見書的團體之中，12 個支持或不反對重建西座，而提出反對重建的團體有 11 個。以個人身分提交的意見書大多反對重建西座。所接獲的公眾意見詳情撮載於本報告以下部分。

## 諮詢會及公聽會／公開論壇摘要

### 立法會發展事務委員會-於二零一零年十月二十六日舉行的諮詢會

6. 五名立法會議員在立法會發展事務委員會的諮詢會上提出意見。其中一位議員支持興建辦公大樓以增加甲級寫字樓的供應量，但對關設擬議的購物商場卻有保留。另外四位議員反對擬議的重建計劃。他們提出的意見現撮載如下：

- (a) 「政府山」有超過 150 年歷史，在政治、宗教和軍事方面擔當重要的角色。倘若把「政府山」分拆，會損及這個重要地標的完整性；
- (b) 重建建議會把「政府山」的業權轉移至私人發展商；

- (c) 該用地擬建的 32 層商業樓宇偏離古物古蹟辦事處委託進行的歷史及建築價值審評(下稱「審評」)所提出的建議；
- (d) 重建計劃或會對「政府山」的地下隧道網絡造成進一步損害；
- (e) 對於政府能否對西座用地的私人發展項目實施有效的管制，情況不見樂觀，因為政府未能從有關發展項目(即長江集團中心及前水警總部的「綜合發展區」地帶發展項目)所帶來的痛苦經驗中吸取教訓；
- (f) 擬建的多層商業樓宇可能造成「屏風效應」，因而影響中區的通風和對區內繁忙的交通造成不必要的壓力；以及
- (g) 擴闊雪廠街的建議無法紓緩皇后大道中的交通擠塞情況。

7. 一些議員在諮詢會上提出下列建議：

- (a) 政府應竭盡所能保留「政府山」；
- (b) 西座可保存為檔案館，展示香港過去與未來的規劃及基建發展；
- (c) 西座如需拆卸，則整塊中區政府合署用地應改建為公眾休憩用地，不得興建商業樓宇；
- (d) 應諮詢香港市民的意見，由他們決定拆卸抑或保存西座；
- (e) 應透過重建計劃在「政府山」及中區闢設更多環保設施(例如單車徑以及單車和環保車輛停泊設施)；以及
- (f) 應探討可否在重建後的用地上闢設社會企業的攤檔及相關設施。



8. 發展事務委員會曾於二零一零年十一月二十三日舉行特別會議，以收集代表對重建中區政府合署西座的意見。

立法會發展事務委員會-於二零一零年十一月二十三日舉行的公聽會

9. 有 20 名代表(17 個團體<sup>2</sup>和三名個別人士<sup>3</sup>)出席公聽會。立法會議員的意見各有不同，其中四位議員支持重建西座或政府提出的保育模式，而三位則表示反對。有關立法會議員提出的意見現撮載如下：

表示支持的意見

- (a) 當局宜審慎選擇受保育的地點和建築物。保留東座與中座已可達到保育的目的；

表示反對的意見

- (b) 政府是建議重建西座，而不是建議保存西座，故應考慮從整套「保育中環」方案中剔除中區政府合署；
- (c) 政府的宣傳小冊帶誤導成分，因為該用地重建後的外貌不一定與宣傳小冊所顯示的相同；以及
- (d) 即使不落實重建計劃，仍可達到增加綠化和改善行人通道的擬議目的。

10. 立法會議員在公聽會上亦提出下列建議：

---

<sup>2</sup> 該 17 個團體包括龍虎山自然面貌關注組、公共專業聯盟、公民黨、環保觸覺、香港園境師學會、中西區關注組、香港建築師學會、香港城市設計學會、創建香港、中西區發展動力、香港工程師學會、保育中西區古蹟行動、安樂社會服務中心、文化傳承監察、中西區區議會、香港建造業總工會及社會發展動力培育。

<sup>3</sup> 該三名人士分別是 Ms. Annelise Connell、陳學鋒先生及鄭麗琼女士。

- (a) 政府在聽取所有意見後應制定修訂建議，以再作討論；
- (b) 擬議的「綜合發展區」應用作多樣化用途，例如提供公用設施；
- (c) 擬議的公眾休憩用地應繼續由政府擁有，防止出現私人發展商濫用和管理不善的情況；
- (d) 政府應考慮把擬作購物商場的部分出租予平等機會委員會或個人資料私隱專員公署等法定機構；以及
- (e) 由於中區交通擠塞的問題廣受關注，政府應深入研究重建計劃可能對交通造成的影響。

城市規劃委員會-於二零一零年十一月五日舉行的諮詢會

11. 城規會委員普遍支持重建西座的建議，而部分委員認為發展計劃已在保育與發展之間取得適當的平衡。城規會委員提出的主要意見及建議撮載如下：

- (a) 公眾休憩用地應採用更加方便行人的設計，供市民大眾和中區的上班族使用；
- (b) 應在公眾休憩用地上闢設緩跑徑和更多座椅，並容許進行餐飲用途和設置小食亭；
- (c) 公眾休憩用地應提供空間，於周末舉辦音樂會及其他文化藝術活動；
- (d) 前往公眾休憩用地的行人通道以及在休憩用地內的行人通道應易於到達，以方便行人；
- (e) 有委員關注擬議商業樓宇會對區內本已擠塞的道路交通造成影響；
- (f) 倘由私人機構負責進行發展，必須審慎訂明日後發展所須符合的要求，使計劃的願景得以實現；

- (g) 市民經由擬議商業樓宇往來皇后大道中與公眾休憩用地的權利必須審慎訂明和予以監察；
- (h) 應探討可否在擬議商業樓宇與西洋會所大廈之間興建一條跨越雪廠街的接駁行人天橋；
- (i) 擬建的商業樓宇應為低碳環保建築；
- (j) 可以把附近的其他景點(例如都爹利街的古老煤氣燈和石階以及嘉軒廣場的鳴響時鐘)融入設計概念，以增加發展項目的吸引力；以及
- (k) 該商業發展項目位於皇后大道中的入口設計可予改善，而其中一個做法是把建築物的綠化外牆設計為台階式開放空間。

中西區區議會-於二零一零年十月六日舉行的諮詢會

12. 區議員在諮詢會上提出的意見各有不同，撮載如下：

表示支持的意見

- (a) 由於西座的文物價值不高，而在「保育中環」措施下有多個擬議保育地點，應予整體考慮，故支持重建西座的建議；
- (b) 重建西座有利於中區的商業發展；
- (c) 西座的文物價值不高。保存西座會影響本港的商業發展和政府的財政收入；
- (d) 重建計劃已達到保育歷史地點的目的。拆卸西座以增加綠化的建議獲支持；

表示反對的意見

- (e) 把西座用地改劃為「綜合發展區」地帶並售予發展商的建議會損及「政府山」的完整性；

- (f) 擬建的商業樓宇過高，會損及「政府山」的莊嚴氣派；
- (g) 從長江公園發展項目吸取的教訓可知，市民將難以享用由發展商設計的擬議公眾休憩用地，而政府會逐步把該用地改劃作商業用途；以及
- (h) 擴闊雪廠街的建議將無法紓緩皇后大道中的交通問題，而擬議商業樓宇會令荷李活道的交通情況轉差。

13. 中西區區議員在諮詢會上提出的其他主要建議撮載如下：

- (a) 整個「政府山」應改劃為「特別保護範圍」，以保存其現有特色；
- (b) 現時設於私人樓宇內的政府部門可遷往西座，以善用土地資源；
- (c) 擬議公眾休憩用地應附設博物館和社區設施，由政府在意現有的「政府、機構或社區」地帶內闢設；
- (d) 重建計劃應與毗連將由律政司佔用的用地環境互相協調，且有充足綠化和明確界線；
- (e) 重建計劃應使「政府山」和皇后大道中更加接近，確保公眾休憩用地不會成為新商業樓宇的私人花園；
- (f) 應釐清該公眾休憩用地的業權；
- (g) 應在購物中心和皇后大道中設置通往擬議公眾休憩用地的入口和扶梯設施，以方便市民；以及
- (h) 擬議重建計劃應削減上落客貨車位的數目。

14. 反對拆卸西座以興建商業樓宇連辦公室和購物設施的動議及修訂動議已在中西區區議會會議上遭否決。

中西區區議會-於二零一零年十二月十一日舉行的公開論壇

15. 約 30 名人士(包括中西區區議員、分區委員會委員及市民)出席了公開論壇。中西區區議會秘書處的結論是在出席公開論壇的人士提出了不同的問題和意見(例如整體保存中區政府合署；考慮各發展方案；支持拆卸西座及其重建建議；關注商業發展項目的設計；以及要求延長諮詢期)。

16. 出席者主要基於下述理由而不支持重建建議：

- (a) 任何擬局部保存中區政府合署用地的方案都不尊重該用地的歷史；
- (b) 重建計劃不符合審評所提出的建議，即政府只應在面對財政壓力時才考慮重建西座；
- (c) 政府未有提供足夠的市場研究資料，以證明重建項目的擬議甲級寫字樓用途和購物設施有充分理據支持；
- (d) 由於海濱一帶日後將陸續推出新的甲級寫字樓，中區政府合署可以獲保留，以重置目前仍租用商業處所政府辦事處；
- (e) 從建築角度而言，擬建的商業樓宇與附近環境不相協調；
- (f) 可考慮藉擴大建築物的覆蓋範圍來降低擬議發展的高度；
- (g) 在該用地較低的部分興建擬議的五層購物中心附連停車場等同把「政府山」完全移走；

- (h) 擬議公眾休憩用地只不過是購物中心的天台花園，不大可能供市民自由使用。當購物中心於晚上關閉後，市民便不能前往該公眾休憩用地；
- (i) 諮詢文件有很多資料帶誤導成分，包括電腦合成圖片中沒有顯示交通燈，以及建築物的擬議綠化外牆上可供栽種植物的泥土深度不足；
- (j) 擴闊雪廠街只會令車輛集中在皇后大道中一帶，令該區的交通擠塞問題惡化；
- (k) 日後的發展商不一定會按照政府的計劃重建該用地；
- (l) 有人關注重建計劃會否如尖沙咀前水警總部重建項目般，需要砍伐大量現有樹木；
- (m) 當局沒有就該用地日後的用途諮詢市民，而只是在諮詢過程中向市民提出重建計劃；以及
- (n) 諮詢期太短。

### 專業學會

17. 獲諮詢意見的五個專業學會均已向政府提交意見書。整體來說，香港測量師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會及香港園境師學會均支持或不反對重建西座，而香港建築師學會則不支持拆卸西座。這些學會的意見會連同以下部分提及的其他意見書一併進行分析。

### 意見書摘要

#### 拆卸西座以進行重建

18. 支持或不反對拆卸西座以進行重建的意見書共有 25 份，其中 12 份由團體<sup>4</sup>提交，餘下的則由個別人士提交，主要理由撮載如下：

- (a) 西座拆卸後可通過闢設公眾休憩用地而把該區重建為「城市綠肺」。該公眾休憩用地亦會作為高密度的商業區與「政府山」上歷史建築羣之間的緩衝區；
- (b) 西座拆卸後可興建寫字樓，以助解決中區寫字樓嚴重匱乏的問題，並提升香港相對於其他世界城市的整體競爭力；
- (c) 中區政府合署西座並沒有值得保留的建築特色；以及
- (d) 有關建議顯示政府在平衡中區的發展與保育需要方面已付出努力。

19. 由團體<sup>5</sup>提交的 11 份意見書以及由個別人士提交的大部分意見書均反對拆卸西座以進行重建，主要理由撮載如下：

- (a) 「政府山」饒具歷史文物價值，是香港歷史的一部分，自殖民地時期以來，一直是政府中心所在地。該用地及其相關歷史的重要性應較建築物還要高。中區政府合署是「政府山」的一部分，這個建築羣是優良用地規劃的成果，三幢建築物的位置互相呼應，被天然景觀環抱。拆卸西座不但會損及「政府山」的完整性，亦會影響整個地區的保育價值；

---

<sup>4</sup> 該 12 個團體包括民主黨、香港測量師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、香港園境師學會、香港城市設計學會、英國皇家特許測量師學會、Professional Property Services Group、聖約翰座堂、香港建造商會、香港地產建設商會及置地公司。

<sup>5</sup> 提出反對意見的 11 個團體包括公民黨、中西區區議會六名民主黨區議員及其顧問、香港建築師學會、保護海港協會、公共專業聯盟、環保觸覺、長春社、創建香港、中西區關注組、百年樹木及社區文化關注。

- (b) 西座是本港早期特色建築的卓越典範。該建築物實際上是依天然斜坡興建，各樓層的面積和形狀不盡相同；
- (c) 拆卸西座以進行重建的建議不符合審評提出的以下結論和建議：
- (i) 審評曾不只一次提出並建議保存該用地上所有的建築物，例如審評報告第 5.1.1 段載述「應考慮劃定『特別保護範圍』，以確認... ..內草木蔥鬱的地方和低層建築物的價值」，而報告第 135 頁亦載述「... ..建議可把所有低層建築和草木蔥鬱的地方劃為『特別保護範圍』，設定有關地點不可進行大規模的重建工程」；
  - (ii) 審評報告第 135 頁載述「該址本身的重要性大概較建築物還要高」，意味不應只考慮建築物的文物價值，而亦應考慮現有建築物的布局與配置；以及
  - (iii) 審評報告第 5.5.2 段載述「... ..財政壓力令該址西端部分空間須作重新發展」，但目前政府擁有超過二萬億港元的財政及外匯儲備；
- (d) 西座的結構仍然良好，而且妥為保養。拆卸西座不符合可持續發展原則。預計拆卸工程會合共帶來 9 600 立方米的建築廢料，約相當於兩個半標準游泳池的容量；
- (e) 現時中區要面對交通擠塞的問題，而於西座拆卸後進行的重建計劃會令交通擠塞問題進一步惡化；以及
- (f) 重建計劃的建造工程會造成多方面的滋擾，包括塵埃、噪音、渠道滿布淤泥，以及交通量增加等。

20. 建議保存西座作下列替代用途：



- (a) 政府辦事處(特別是用作重置目前仍租用商業寫字樓的政府辦事處)；
- (b) 精品酒店；
- (c) 食肆(例如平民化美食中心)；
- (d) 文化中心(例如聯大文化創意學院)；
- (e) 演藝場館；
- (f) 博物館(例如香港動植物博物館)；
- (g) 娛樂場所；以及
- (h) 政府、機構或社區用途，例如用作消費者委員會、個人資料私隱專員公署、平等機會委員會及區議會的辦事處。

### 擬議公眾休憩用地

21. 大部分意見書都歡迎關設擬議的公眾休憩用地。然而，香港建築師學會、公共專業聯盟及部分人士卻認為該公眾休憩用地不過是平台花園，園內可供栽種植物的泥土深度不足，而該公眾休憩用地僅服務商業大樓，可能不會真正供市民使用，及市民可能不易到達。一些人士則要求把整塊西座用地重建作公眾休憩用地。

22. 當局亦接獲就公眾休憩用地的設計提出的以下意見：

- (a) 該公眾休憩用地應主要為中區的居民和上班族提供休憩空間，以滿足他們的需要；
- (b) 該公眾休憩用地的主題／特色應與毗鄰綠化空間不同；
- (c) 該公眾休憩用地應與中區、金鐘以至半山的毗鄰公園連接起來，以便在中區形成綠化休憩用地網絡；
- (d) 連接公眾休憩用地的行人通道以及設於公眾休憩用地範圍內的行人通道應易於到達而無須繞經商場，以方便行人；
- (e) 公眾休憩用地應設有足夠的座位間；

- (f) 應容許進行餐飲用途和設置小食亭；
- (g) 可以提供空間，於周末舉辦音樂會及文化活動；以及
- (h) 可應容許設置一些攤檔及相關設施。

### 擬議甲級寫字樓

23. 上文第 18 段所提及的 12 個團體和部分人士支持或不反對興建擬議的辦公大樓，提出的主要理由是中區的商業寫字樓嚴重匱乏，使中區成為全球租金最昂貴的寫字樓市場之一。中區沒有足夠的土地作商業物業發展。擬議的辦公室發展項目有助解決中區甲級寫字樓嚴重匱乏的問題。

24. 由上文第 19 段所列團體提交的 11 份意見書以及由個別人士提交的大部分意見書皆反對擬議的辦公室用途，主要理由撮載如下：

- (a) 並無充分證據顯示本港的甲級商業寫字樓供應嚴重匱乏，因為日後會有 960 萬平方呎甲級寫字樓空間供應市場，但西座用地只可提供約 28 萬平方呎甲級寫字樓空間；
- (b) 擬議辦公室用途會剝奪公眾使用該用地的權利；
- (c) 擬議發展密度過高；
- (d) 辦公大樓的擬議建築物高度為主水平基準上 150 米，較現有的西座高出超過兩倍，因此會造成屏風效應和影響通風，更會損及該處的地方氣息、低層文物區的布局和下亞厘畢道的寧靜優美環境；
- (e) 擬議建築物高度不符合審評所提出的結論和建議，因為審評報告第 5.4.6 段載述「該址任何新建築均應以現在中區政府合署的高度，作為其最高高度」；

- (f) 擬議辦公室用途會令中區的交通負荷和交通擠塞問題惡化；
- (g) 興建高聳辦公大樓會令交通情況惡化及造成峽谷效應，進而令該區的空氣質素變差；
- (h) 雖然辦公大樓的後移範圍可容許在雪廠街部分下坡路段增闢一條行車線，但北面較遠處的部分並不能擴闊，因此區內的交通情況不會有任何實質改善。然而，道路擴闊建議可能影響沿雪廠街的古舊砌石護土牆。概念重建計劃的實體模型顯示雪廠街和皇后大道中均設計為廣場，但這並不正確。即使在重建後，該交界處仍會是嚴重擠塞的交通交匯點；
- (i) 為辦公大樓闢設車輛出入口而擬於下亞厘畢道進行的另一項道路擴闊工程會破壞下亞厘畢道的寧靜和自然環境；
- (j) 擬議的辦公大樓是密閉構築物，必需安裝空調，而在夏季時分會有大量熱氣噴出，令中區的市區熱島效應加劇；以及
- (k) 擬議的辦公大樓可以近距離和高角度眺望香港禮賓府，所以會影響其保安。

25. 與擬議辦公大樓的設計有關的主要建議撮載如下：

- (a) 擬議的發展密度(包括地積比率和建築物高度)過高，必須降低；
- (b) 應訂定程序以確保大樓採用最優良的設計，而不僅是中區另一幢玻璃幕牆大廈。該建築物可從香港禮賓府及其他歷史建築眺望得到，故較宜反映香港禮賓府、前法國外方傳道會大樓或擬保存的中座和東座的建築風格；
- (c) 建議採用創新的保育方法，即日後發展應保留西座現有外牆的全部或部分並依循其建築物座向；

- (d) 應考慮依循滙豐總行大廈的做法，把辦公大樓地面一層劃作公共空間或公眾通道，以提供更多綠化地方給市民享用；
- (e) 大樓應有較佳的通風、綠化和能源成效，並應採用「環保建築標籤」審評或類似的方法，確保發展項目符合環保原則並提升其環保水平；
- (f) 發展商應開放大樓的天台，讓公眾欣賞「政府山」全景和中區繁盛的景象；以及
- (g) 擬議用途應與中座和東座的活化用途互相協調，而擬建大樓超過一半的範圍應用作與公民有關的用途，例如作為國際公民組織及非政府機構／政府相關機構的辦事處。

### 擬議購物設施

26. 大部分意見書皆反對關設擬議的購物設施，主要理由撮載如下：

- (a) 中區已有過多購物商場；
- (b) 在中區政府合署用地上關設擬議的大型購物設施是否可取及可行，實在成疑，因為有關設施與該用地餘下的部分不相協調；
- (c) 擬議購物設施所涉及的挖掘工程會損及廢置的地下隧道網絡，亦可能危及該用地周圍的草木的根部以及環繞該用地的斜坡；
- (d) 關設擬議購物設施須挖去約 114 400 立方米泥土，挖出的泥石可填滿 30 個標準游泳池；以及
- (e) 擬議購物設施會令該區的交通擠塞問題進一步惡化。

27. 香港規劃師學會建議以展覽和公眾用途／公眾集會／文物教育用途取代購物設施，而香港城市設計學會則建議把樓面用作推廣貿易與文化的展覽場地或設立中區政府合署文物博物館、其他類型的博物館附連相關社區設施或香港回歸祖國博物館。

### 樹木保護及景觀

28. 三份意見書(包括由環保觸覺和長春社提交的意見書)引述從尖沙咀前水警總部重建項目吸取的教訓，表示關注若把西座用地售予私人發展商進行重建，則中區政府合署用地及其周圍的古樹名木及其他樹木可否獲保存。

29. 香港園境師學會、香港城市設計學會、香港規劃師學會、香港工程師學會、Professional Property Services Group、TFP Farrells 及香港地產建設商會(下稱「地產建設商會」)在其意見書中提出有關保護樹木及景觀的建議，包括：

- (a) 重建計劃應把保育現有樹木(包括古樹名木)和植物列為優先工作；
- (b) 為重建範圍劃界前應全面研究用地的情況和樹木生態，確保所有成齡樹均會妥為保存；
- (c) 炮台里現有的綠化山坡、成齡樹和歷史特色應予保存；
- (d) 發展項目應與炮台里及座堂用地的園景設計保持協調一致；
- (e) 為日後發展進行的園境美化工程應盡量引入天然元素，以保留有關用地現有的環境；
- (f) 新建築物應盡量採用垂直綠化的設計；
- (g) 對於採用密閉式設計的購物中心而言，天然綠化外牆較人造綠化外牆更為可取；

- (h) 由於擬議的垂直綠化外牆在陰暗地方(例如中區此部分)可能無法產生最佳效果，加上保養成本高昂，台階式花園較綠化外牆更為可取，能有效緩減雪廠街及皇后大道中的擬議建築物所造成的「峽谷效應」；以及
- (i) 擬建購物中心擬採用綠化外牆，實難以發展成功，因為該購物中心既沒有臨街的廚窗，亦不能與較高的樓層建立視覺聯繫。

### 行人通道網絡

30. 香港工程師學會建議探討可否把該用地的地下空間用作交通樞紐，以進一步提升該用地的暢達性。香港規劃師學會和 TFP Farrells 要求進一步優化由該用地前往美利大廈和聖約翰大廈(山頂纜車總站)的行人通道。香港城市設計學會建議為該區進行全面的行人通道網城市設計研究，並提出市民應無須穿越有關建築物便可前往公共空間。香港建築師學會認為即使保存西座，仍可建造連接嘉軒廣場的行人天橋。Professional Property Services Group 及地產建設商會則持相反意見，認為無須興建該行人天橋，因為在炮台里與渣打銀行大廈之間已有一條接駁行人天橋。

### 落實計劃與批地事宜

31. 支持或不反對重建計劃的人士／團體普遍接納把該用地改劃為「綜合發展區」用途地帶的建議，但反對重建計劃的人士／團體則認為應保留「政府、機構或社區」用途地帶，而該用地應繼續由政府擁有，使整個「政府山」得以保持完整。

32. 香港規劃師學會和香港城市設計學會以及部分人士提交的意見書均支持採用招標程序，並訂明投標者提交的設計方案須經公眾評審。香港城市設計學會又建議通過私人與公營機構合作的安排出售有關用地。民主黨要求在契約中訂明私人發展項目內所有擬設的公眾通道。保護海港協會認為把具有獨特歷史與環境價值的政府土地和建築物交予私人發展商進行發展，從而謀取利潤，犯上原則上的錯誤。部分意見書認為政府擁有

龐大的儲備，目前並無財政壓力出售該用地。亦有建議謂政府可自行落實重建計劃，並把建成的樓面空間租予私人市場。

### 沙田至中環線的中環南站

33. 香港規劃師學會及多份由個別人士提交的意見書均認為，由於中區政府合署用地是適宜興建沙田至中環線中環南站的唯一用地，重建計劃亦應涵蓋這個新車站。

### 公眾諮詢

34. 中西區關注組認為當局只是向市民提出「既成事實」，而沒有就替代方案諮詢市民的意見。中西區關注組要求政府把諮詢期再延長 12 個月。公共專業聯盟以及個別人士亦要求延長諮詢期。

35. 部分意見書(包括由中西區關注組提交的意見書)認為如果出售中區政府合署用地，政府便可繞過斥資興建新建築物及公眾休憩用地的程序，使立法會的公眾監察功能受到妨礙。

### 對意見書所載意見作出的回應

36. 就所提交的意見書以及當局對意見作出的回應擬備的詳盡摘要已上載發展局 ([www.devb.gov.hk](http://www.devb.gov.hk)) 及規劃署 ([www.pland.gov.hk](http://www.pland.gov.hk)) 網頁。

規劃署

二零一一年十一月

意見書目錄

團體

編號	團體名稱	遞交日期
1	民主黨	4.10.2010
2	六名民主黨中西區區議員及其議員辦事處顧問	5.10.2010
3	保護海港協會	17.11.2010 及 3.1.2011
4	香港園境師學會	22.11.2010
5	香港地產建設商會	29.11.2010
6	香港規劃師學會	30.11.2010
7	公民黨	1.12.2010
8	Professional Property Services Group	6.12.2010
9	香港城市設計學會	23.12.2010
10	香港測量師學會	23.12.2010
11	英國皇家特許測量師學會	24.12.2010
12	環保觸覺	28.12.2010
13	聖約翰座堂	28.12.2010
14	香港建造商會	29.12.2010
15	置地公司	29.12.2010
16	社區文化關注	31.12.2010
17	中西區關注組	31.12.2010
18	長春社	31.12.2010
19	百年樹木	31.12.2010
20	香港建築師學會	31.12.2010
21	香港工程師學會	31.12.2010
22	TFP Farrells	31.12.2010
23	公共專業聯盟	31.12.2010
24	創建香港	2.1.2010

個別人士

意見書編號	遞交日期
1	22.9.2010
2	3.10.2010
3	7.10.2010
4	17.10.2010
5	21.10.2010
6	25.10.2010
7	26.10.2010
8	28.10.2010
9	28.10.2010



意見書編號	遞交日期
10	29.10.2010
11	5.11.2010
12	10.11.2010
13	10.11.2010
14	10.11.2010
15	11.11.2010
16	15.11.2010
17	15.11.2010
18	15.11.2010
19	15.11.2010
20	15.11.2010
21	15.11.2010
22	15.11.2010
23	16.11.2010
24	16.11.2010
25	17.11.2010
26	19.11.2010
27	19.11.2010
28	20.11.2010
29	24.11.2010
30	28.11.2010
31	29.11.2010
32	29.11.2010
33	10.12.2010
34	11.12.2010
35	15.12.2010
36	20.12.2010
37	20.12.2010
38	21.12.2010
39	21.12.2010
40	21.12.2010
41	22.12.2010
42	23.12.2010
43	24.12.2010
44	24.12.2010
45	26.12.2010
46	27.12.2010
47	27.12.2010
48	28.12.2010
49	28.12.2010
50	28.12.2010
51	28.12.2010
52	29.12.2010
53	29.12.2010
54	29.12.2010
55	29.12.2010
56	29.12.2010
57	29.12.2010

意見書編號	遞交日期
58	30.12.2010
59	30.12.2010
60	30.12.2010
61	30.12.2010
62	30.12.2010
63	30.12.2010
64	30.12.2010
65	30.12.2010
66	31.12.2010
67	31.12.2010
68	31.12.2010
69	31.12.2010
70	31.12.2010
71	31.12.2010
72	31.12.2010
73	31.12.2010
74	31.12.2010
75	31.12.2010
76	31.12.2010
77	31.12.2010
78	6.1.2011
79*	8.1.2011

\*有關人士要求不公開他遞交的意見書。

修訂計劃的主要發展參數

	原來的計劃
用地面積 (約)	5,720 平方米
總樓面面積 (約)	
辦公室	28,500 平方米 (71%)
<u>政府、機構及社區暨附屬辦公室用途</u>	<u>11,800 平方米 (29%)</u>
總數	40,300 平方米
地積比率 (約)	7.05
公眾休憩用地 (約)	7,600 平方米
泊車設施	
泊車位數目	93
上落客貨車位數目	13
	(須視乎辦公室與政府、機構及社區用途的詳細用途組合的情況及未來發展商所進行的交通影響評估)
層數	
辦公大樓	26
下亞厘畢道以下部分	5
地庫	$\frac{1}{32}$
最高建築物高度	主水平基準以上 150 米
上蓋面積 (約)	23.6% (只計算辦公大樓)

## 中區政府合署西座重建計劃的 最新初步交通評估

### 目的

本文件旨在簡介對中區政府合署西座修訂重建計劃所產生的額外交通影響作出的初步評估，並概述可行的交通措施以配合重建計劃。

### 背景

2. 二零零九至一零年的施政報告建議保留中區政府合署的東座和中座，供律政司使用，而西座則重建作公眾休憩用地及辦公室／商業發展。

3. 規劃署已擬訂一個概念重建計劃，於去年進行公眾諮詢。在考慮諮詢期間所蒐集的公眾意見後，當局決定修訂重建計劃。現有西座大樓、原本的重建計劃及修訂重建計劃的總樓面面積比較顯示如下：

西座	用途	總樓面面積 (平方米)	總樓面面積 的轉變 (平方米)
現時情況	辦公室	22,360	--
原來計劃	辦公室	28,500	<b>+6,140</b>
	商業	13,500	<b>+13,500</b>
修訂計劃	辦公室	28,500	<b>+6,140</b>
	政府、機構及社區 及其他設施*	11,800	<b>+11,800</b>

\* 據規劃署表示，其他設施主要為辦公室相關的設施，大部分供證券及期貨事務監察委員會和香港交易及結算所有限公司使用。

4. 根據相關用途組合的平均交通產生率，擬議重建項目在交通高峰時段所產生／引入的額外交通量如下：

土地用途	單位	上午 產生率	上午 引入率	下午 產生率	下午 引入率
商業	小客車單位／ 小時／100 平方米 總樓面面積	0.2296	0.2434	0.3100	0.3563
辦公室	小客車單位／ 小時／100 平方米 總樓面面積	0.1703	0.2452	0.1573	0.1175
額外交通量 (原本計劃)	小客車單位／ 小時	<b>41</b>	<b>48</b>	<b>52</b>	<b>55</b>
額外交通量 (修訂計劃)	小客車單位／ 小時	<b>31</b>	<b>44</b>	<b>28</b>	<b>21</b>

## 交通情況檢討

5. 根據修訂方案，預計重建項目在上午繁忙時段所產生及引入的總交通量約為每小時 75 個小客車單位。由於重建項目的通道擬設在下亞厘畢道，估計大部分車輛(70%或每小時 53 個小客車單位)會從東面(即經花園道／下亞厘畢道交界處)及(30%或每小時 23 個小客車單位)經西面的下亞厘畢道／雪廠街交界處進出用地。由於產生的額外交通量不多，對附近交界處的影響輕微。

6. 根據毗鄰道路網絡每年保守增長率為 1% 及重建項目預計會產生的交通量進行評估，毗鄰道路的連接道路的行車量／容車量比率的轉變撮要如下：

## 連接道路的行車量／容車量比率

	車道容量	行車量／容車量比率 <sup>1</sup>			
		現時	2016	2016+ 原來計劃	2016+ 修訂計劃
皇后大道中	2700 <sup>2</sup>	0.54	0.57	0.59	0.59
雪廠街	1900 <sup>3</sup>	0.37	0.39	0.42	0.41
下亞厘畢道	1700 <sup>4</sup>	0.44	0.47	0.49	0.49

7. 上述資料顯示，用地附近的道路受擬議重建項目的交通影響輕微，而道路仍有足夠備用容量，以配合將來的發展。

8. 用地附近有充足而有效率的公共交通系統，包括港鐵及巴士，全部信步可達。重建項目不會引致須增設某些公共交通設施。

## 用地特定的交通管理

9. 下亞厘畢道現為雙線雙程不分隔車路。下亞厘畢道加設進出口後，便須在西行車路關設轉線車道，以應付增加的轉向交通，並盡量減少干擾該處的交通。

10. 雪廠街及皇后大道中交界處是中區其中一個繁忙的路口。把擬建重建發展後移可提供擴闊雪廠街引道的機會，設置專用直行車道以改善路口情況。

11. 在關設行人天橋連接位於皇后大道中 9 號的嘉軒廣場後，前往用地的行人通路可得以改善，該行人天橋並成為商業

---

1 已選取最高的行車量／容車量比率。

2 皇后大道中(三線單程行車，設計流量為 2700 架次／小時)

3 雪廠街(雙線單程行車，設計流量為 1900 架次／小時)

4 下亞厘畢道(雙線雙程行車，設計流量為 1700 架次／小時)

中心區行人通道系統的一部分，從而改善行人流通及紓緩路面的壓力。

12. 在下亞厘畢道水平以下的地庫會參考《香港規劃標準與準則》闢設足夠的內部上落客貨設施及泊車位，以配合重建項目的需要。有見在下亞厘畢道以下的挖掘規模可能縮減，會要求進行詳細交通評估，以確保所提供的上落客貨設施及泊車位從交通的角度可以接受。

## 中區下段道路網的交通管理

13. 當局已進行交通檢討，以期紓緩皇后大道中及畢打街一帶的上落客貨活動及的士營運所造成的交通擠塞情況。經本年初諮詢中西區區議會後，這些改善方案將會逐步落實。

## 結論及建議

14. 根據上述初步研究，結論是西座的重建項目不會對附近地區現時交通情況造成重大影響。

15. 上述初步研究是根據現有道路設計及已規劃參數進行。用地日後的發展商在向城市規劃委員會申請規劃許可時，須提交根據最新情況及其發展方案而進行的正式交通影響評估，以證實交通影響為可以接受。

運輸署港島交通工程部

二零一一年十一月

## 中區政府合署西座的重建計劃的 規劃及設計要求

### 公眾休憩用地及樹木保護

- 應在下亞厘畢道水平闢設一個佔地約 7,600 平方米的公眾休憩用地 (包括東鄰一塊佔地約 2,650 平方米的政府土地)。
- 應在下亞厘畢道水平以下部分的外牆採用綠化台階設計，以延伸炮台里現有的綠化環境，並容許滲入天然光線。亦應在辦公室大樓提供空中綠化。
- 用地內和附近的九棵現有古樹名木應全予以保留，並應盡量保留粗壯大樹 (即樹幹直徑達 700 毫米或以上的樹木)，以及須顧及當局劃定的樹木保護範圍。
- 擬議發展應從有關用地的西南面界線後移，以保留一幅現時種有植物的斜坡。

### 文物保存

- 為了盡量減低對廢置地底隧道網絡可能造成的影響，下亞厘畢道水平以下部分的東面部分不應多於三層，最低的挖掘水平不應超過主水平基準以上 18 米。日後的發展商應委聘一名考古學專家就建築工程進行詳細設計，並在建築期間予以監察。
- 辦公大樓的建築特色和風格應與獲保留的中座和東座互相呼應，以使其設計協調統一。
- 日後的發展商應盡量在未來的發展重用西座低層部分的外牆。



## 行人和車輛的連繫

- 下亞厘畢道水平以下部分應闢設一條直接行人通道，以便可從皇后大道中直達下亞厘畢道水平的公眾休憩用地。另應闢設園景行人天橋，把下亞厘畢道水平以下部分與皇后大道中對面的嘉軒廣場連接起來。
- 擬議發展應分別從雪廠街和皇后大道中後移至少 5 米和 15 米，以闢設入口廣場，及擴闊雪廠街和行人路。
- 通往辦公大樓的車輛通道應設於下亞厘畢道，並可能擴闊用地附近的路段以方便設置車輛出入口。另應闢設車輛通道，經下亞厘畢道水平以下部分內的地底停車場通往聖約翰座堂。公眾休憩用地的緊急車輛通道應同時作為通往前法國外方傳道會大樓的車輛通道。

## 共融的建築物設計

- 辦公大樓應設於用地的西端，最高建築物高度為主水平基準以上 150 米。大樓坐向應精心設計，以免在雪廠街形成峽谷效應。
- 辦公大樓和位於下亞厘畢道水平以下部分的最大總樓面面積應分別約 28,500 平方米和 11,800 平方米，其中位於下亞厘畢道水平以下部分中至少有 3,800 平方米的總樓面面積應作政府、機構及社區用途。
- 應在皇后大道中水平分別為辦公大樓和位於下亞厘畢道水平以下部分闢設獨立入口大堂，以便不同的使用者出入。