

立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)346/11-12(09)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

發展事務委員會

2011年11月22日舉行的會議

關於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。關於中區政府合署的項目，中區政府合署用地的面積約為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。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。

中區政府合署西座重建計劃

4. 鑒於中區政府合署各幢大樓內的所有辦公室將於2011年年底前遷往添馬艦的中區新政府總部大樓，古物古蹟辦事處已委聘保育建築師為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中區政府合署西座。該項評審亦建議利用部分西座用地興建公眾公園。

5. 在2010年10月26日，政府當局向事務委員會簡介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，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。辦公大樓及商場的發展商日後須提交總綱發展藍圖及其他技術評估資料，供城市規劃委員會(下稱"城規會")考慮。

6. 為了收集公眾及有興趣的各方對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，包括就擬議計劃舉辦展覽，以及為中西區區議會和相關專業學會舉辦簡介會。

7. 在2011年10月12日，行政長官於2011-2012年施政報告公布中區政府合署西座重建計劃的修訂方案。根據修訂方案，日後提供的公眾休憩用地的面積將會擴大，而購物商場的面積則會大幅減少。新的商業大樓部分會用作證券及期貨事務監察委員會(下稱"證監會")和香港交易所(下稱"港交所")的辦公室，以提升中環作為核心金融區的形象。

發展事務委員會在2010年進行的討論

8. 事務委員會曾在2010年10月26日的會議上，與政府當局討論中區政府合署西座的擬議重建計劃。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。

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有重要價值的地方，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，政府山具有重大象徵價值，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中區政府合署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，而中區政府合署建築羣的東座及中座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。委員及部分重建關注組歡迎提供公眾休憩用地，但促請政府當局考慮保留中區政府合署西座用地的擁有權。

11. 政府當局堅持其重建方案旨在滿足中環的保育和發展需要。政府當局不贊同重建計劃會把政府山"分拆"的說法。在闢設一大片公眾休憩用地後，政府山的主要部分實際上會"回復"至有關建築物興建前的舊觀。政府當局指出，劃設綜合發展區的一大優點，是可對區內的擬議發展實施全面的規劃管制。相關的分區計劃大綱圖及規劃大綱會載列各項發展參數，供發展商遵從，因此發展商難以更改規劃概念。此外，城規會會審慎研究發展商提交的總綱發展藍圖及其他評估資料，確保新發展項目不會與周圍環境不協調。

興建商業樓宇的建議

12. 委員雖然支持透過重建計劃提供更多甲級寫字樓，以填補存在已久的不足，但他們對於在有關用地興建購物商場有所保留。多個重建及環境關注組亦擔心日後興建的多層商業大廈會產生"屏風效應"，以及令交通流量增加和空氣質素惡化，對中環的環境造成負面影響。部分委員及團體代表建議把整幅西座用地改為公眾休憩用地。一名委員亦建議政府當局應考慮將購物商場的低層租予法定機構，例如平等機會委員會(下稱"平機會")及個人資料私隱專員公署(下稱"私隱專員公署")。

13. 政府當局強調有迫切需要解決甲級寫字樓嚴重短缺的問題。於綜合發展區內的中區政府合署西座用地的所有私人發展項目，須受多項發展參數規限，城規會亦會審慎研究發展商提交的總綱發展藍圖。儘管如此，因應委員的反應，政府當局願意重新考慮興建購物商場的建議。政府當局指出其難以規管由甚麼機構使用該辦公大樓，因為這是一個私人發展項目。

在有關用地提供環保設施及公用設施

14. 部分委員要求政府當局考慮透過進行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。

15. 政府當局表示，過去數年，當局已投資超過2億元，在新界興建全長110公里的單車徑網絡。當局已進行大量工作，鼓勵市民踏單車。至於把單車作為交通工具而非消閒用具，以助紓緩交通擠塞的事宜，則必須與運輸及房屋局作進一步討論。關於在重建用地內提供檔位以供社會企業營運的建議，政府當局表示這涉及私人發展項目內公眾休憩空間的管理問題。雖然當局將制訂私人發展項目內公眾休憩空間的管理指引，但設置檔位與否，很大程度上取決於有關私人發展項目內的公眾休憩空間可提供的設施。此事可由民政事務局處理，看看可否就此方面制訂具體建議。

2011-2012年施政報告提出的修訂方案

16. 在2011年10月14日政府當局為事務委員會舉行的2011-2012年行政長官施政報告簡報會上，部分委員詢問政府當局會如何回應公眾的期望，即中區政府合署西座重建計劃不應包括興建甲級辦公大樓。一名委員認為政府當局應考慮在有關用地設置平機會及私隱專員公署的辦公室。

17. 政府當局表示，在公眾諮詢期間接獲的主流意見顯示市民支持在中環提供更多甲級寫字樓，以紓緩現時甲級寫字樓嚴重短缺的問題。政府當局已採納公眾的意見，修訂重建計劃，擴大休憩用地的面積，以及大幅縮減購物商場的面積。至於在新的商業大樓設置平機會及私隱專員公署的辦公室的建議，政府當局解釋，由於與附近環境產生協同效應及提升中環作為核心金融中心的地位和形象是重建計劃的其中兩個目標，新的商業大樓會設置哪些機構的辦公室，將視乎是否有充分理由證明有關機構必須在中環運作而定。

近期的發展

18. 行政長官在2011年10月12日發表的2011-2012年施政報告第141段公布中區政府合署西座用地重建計劃的修訂方案。根據政府當局提供的資料，公眾休憩用地的面積會增至大約7 600平方米。至於甲級辦公大樓，政府當局已邀請證監會及港交所考慮成為主要租戶，佔用新辦公大樓不少於三份之二的樓面空間。政府當局亦決定把擬興建的購物商場改作政府、機構或社區用途及附屬辦公室用途。為推展重建計劃，政府當局會建議修訂中區分區計劃大綱圖，把中區政府合署西座用地的用途由"政府、機構或社區"改劃為"綜合發展區"，以供城規會考

慮。市民可根據《城市規劃條例》就擬議修訂作出申述及提出意見。¹

19. 政府當局會在2011年11月22日向事務委員會簡介就重建計劃進行公眾諮詢的結果，以及當局就重建計劃進一步考慮的事宜。

相關文件

20. 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
2011年11月17日

¹ 請參閱政府當局就2011年11月22日的發展事務委員會會議提供的文件。

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	<p>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</p> <p>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</p>
2010年4月27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)1666/09-10(05)號文件) http://www.legco.gov.hk/yr09-10/chinese/panels/dev/papers/dev0427cb1-1666-5-c.pdf</p> <p>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</p> <p>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</p>
2010年5月25日	發展事務 委員會	<p>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</p> <p>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</p>

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>