

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道2號
政府總部西翼

West Wing, Central Government
Offices, 2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR) 1-150/118

電話 Tel.: 3509 8811

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax: 2110 0841

來函傳真 Your Fax:

香港中區
立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處議會事務部
(經辦人：盧慧欣女士)
(傳真：2978 7569)

盧女士：

立法會工務小組委員會 23 PP – 重置香港郵政總部

就工務小組委員會於2018年6月22日會議上提出的須跟進的事項，經諮詢相關部門後，現綜合回覆如下。

列出相關的技術數據，比較保留郵政總局大樓並作適當加建/改建後所能提供的商業樓面面積，以及把該大樓拆卸重建成新商業樓宇後可提供的商業樓面面積。

2. 郵政總局大樓(總局大樓)現時的總建築樓面面積¹約為19 000平方米。能否保留總局大樓並作適當加建/改建，以將其改作商業用途，需視乎仔細勘察而定。然而，即使加建/改

¹ 總建築樓面面積(Construction Floor Area)包括總樓面面積(Gross Floor Area)及所有建築面積，例如停車場、機械機房及隔火層等，因此總建築樓面面積的數字會較總樓面面積為大。

建總局大樓在結構上或許可行，基於下列技術原因，將總局大樓改作寫字樓會有不少局限—

- (a) 一般現代寫字樓需要有 4 米以上樓面至樓面高度，以容納所需的設備。目前總局大樓大部分樓層樓面與樓面之間的高度，均低於 4 米，個別樓層更不足 3 米。因此在不拆除及更改現有樓宇內部樓板的情況下，改建總局大樓將未能符合現代寫字樓的基本樓層高度要求；
- (b) 總局大樓建於 1976 年，要將樓齡 42 年的總局大樓改建成符合現今《建築物條例》和其他相關法例的要求，將涉及不少內部建築設計上的改動，例如加建廁所、樓梯、升降機、無障礙通道以至提升消防裝置等設施。這些設施會佔用空間，從而減低總局大樓內可作寫字樓的樓面面積；及
- (c) 總局大樓現時頂層的總建築樓面面積較其他樓層少，只有約 2 500 平方米；按初步粗略評估，或可於頂層上加建兩層，提供額外約 5 000 平方米的總建築樓面面積。另目前總局大樓高度約為主水平基準以上 30 米，若按每層樓面至樓面高度約 4 米計算，加建兩層也只能將大樓擴建至主水平基準以上 38 米左右，未能用盡主水平基準以上 50 米的高度上限(請同見下文第 3 段)，不能完全釋放該位置的發展潛力。

3. 根據三號用地的規劃大綱，三號用地最多可發展 150 000 平方米商業總樓面面積。當中有多少屬現時總局大樓用地的發展參數，即拆卸總局大樓重新發展有關用地所能提供的具體商業總樓面面積，需視乎日後發展商的設計而定。然而，鑑於三號用地嚴謹的建築物高度限制(西部和東部分別為主水平基準上 50 米及 16 米)，以及建築物高度須以梯級式由內陸位置向海濱遞減，總局大樓所在位置(即三號用地的西南角)將是三號用地內建築物能夠發展得最高的地方。

4. 此外，總局大樓座落的西南用地面積為約 5 900 平方米(請見附件一紫色用地)，當中約 3 900 平方米由目前總局大樓及其附屬設施所佔用。基於多項發展限制，如道路、地下設施和基建設施等，再加上現行建築規範對新建樓宇與周邊的

間距及通風等要求，保留總局大樓將難以在附件一紫色用地上另行興建新商業樓宇。換言之，目前總局大樓所在的位置、圍繞大樓的空地和地下空間均會無法善用，以致進一步影響三號用地的整體發展潛力，並進而影響在三號用地上發展150 000平方米商業總樓面面積的可能性。

5. 基於以上的情況，我們認為透過改建/加建總局大樓，將無法彌補不拆卸總局大樓所失去的商業樓面面積。保留總局大樓亦將無法落實《中環新海濱城市規劃研究》對三號用地的建議設計概念(請見附件二)。此設計概念平衡了發展和市民享受海濱的需要，增加核心商業區甲級寫字樓供應之餘，亦在此重要海濱用地上提供優質綠化公共空間讓市民享用²。

上環林士街停車場用地轉為商業用途後，可提供的總商業樓面面積。

6. 目前有關部門須就上環林士街停車場改為商業用途進行技術評估，包括土地用途協調、交通、視覺、通風等，並因應技術評估的結果及各方面的相關因素，訂定有關項目的發展參數。因此，現時尚未有該項目的發展參數。當完成有關評估及準備工作後，我們會諮詢公眾(包括中西區區議會)及進行所需城市規劃程序。

發展局局長

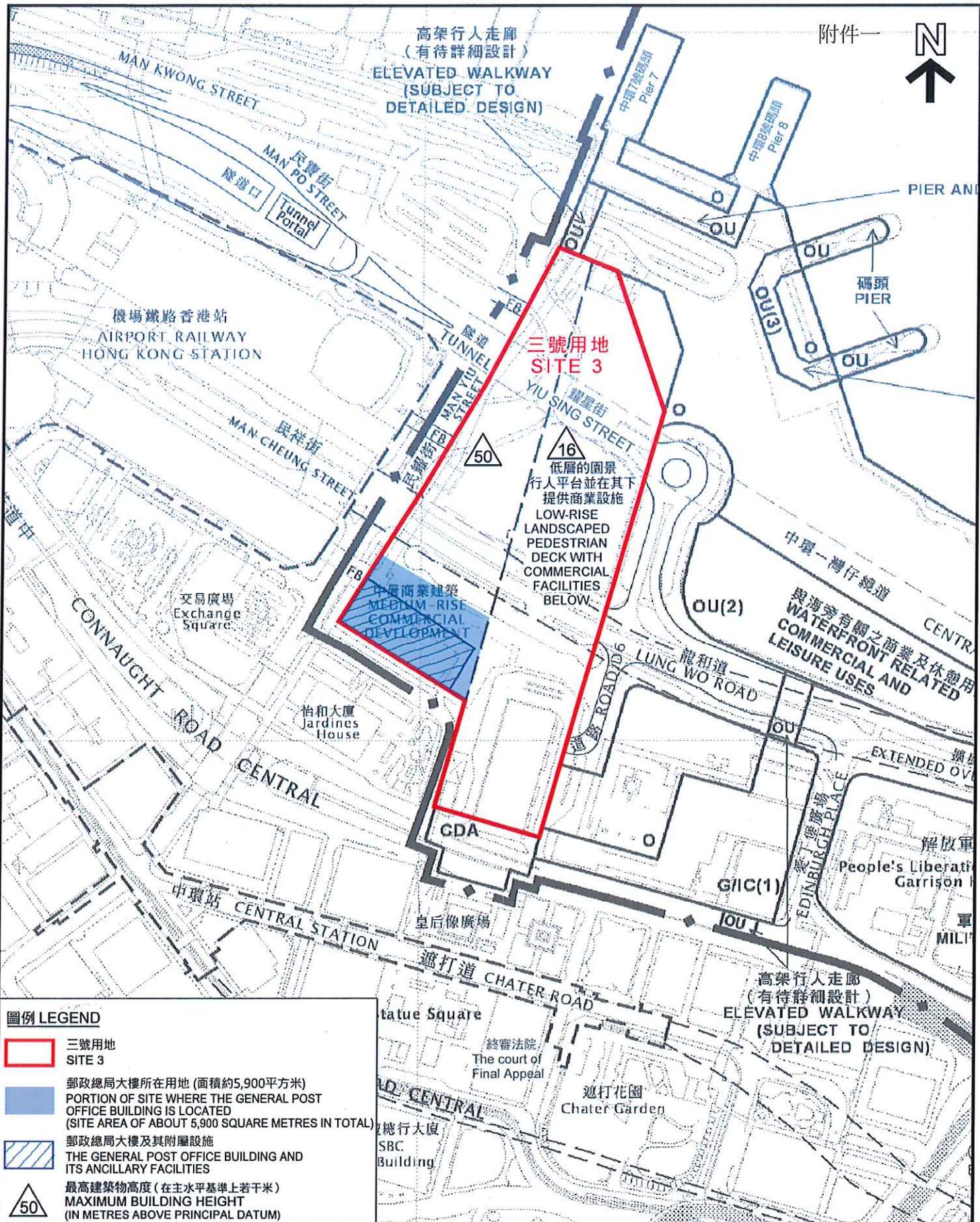
(張敏宜



代行)

2018年10月3日

² 未來的發展商需要闢設最少25 000平方米的公眾休憩用地(佔三號用地總面積47 500平方米超過一半)，其中不少於12 000平方米須設於地面。



圖例 LEGEND

-  三號用地
SITE 3
-  郵政總局大樓所在用地 (面積約5,900平方米)
PORTION OF SITE WHERE THE GENERAL POST OFFICE BUILDING IS LOCATED (SITE AREA OF ABOUT 5,900 SQUARE METRES IN TOTAL)
-  郵政總局大樓及其附屬設施
THE GENERAL POST OFFICE BUILDING AND ITS ANCILLARY FACILITIES
-  最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

位置圖 LOCATION PLAN

中環新海濱三號用地
SITE 3 AT THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT

中環新海濱三號用地

SCALE 1: 3 500 比例尺
米 METRES 50 0 50 100 150 米 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/18/44

圖 PLAN
1

本摘要圖於2018年6月20日擬備，所根據的資料為於2013年2月15日展示的分區計劃大綱圖編號S/H24/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.6.2018
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No.S/H24/8 EXHIBITED ON 15.2.2013



Proposed Development at Site 3 三號用地建議發展項目