

立法會
資訊科技及廣播事務委員會

建築成本預算
數碼港計劃 - 數碼港部分

引言

本文件旨在概述數碼港部分現時預算的建築成本。這些預算成本現正由政府與盈科修訂，經雙方同意後將會列入數碼港計劃的協議內。詳細的設計及規格將由盈科負責，但須經政府同意。至於招標承投建築和採購合約的程序，亦須經政府同意。

2. 上述建築成本主要包括以下各項 -
 - (a) 樓宇建設
 - (b) 地盤工程及公用事業設施
 - (c) 戶外工程
 - (d) 共用設施

樓宇建設費用

3. 佔總建築成本一大部分的樓宇建設費用是根據下列單位建築成本計算所得：

<u>類別</u>	<u>建築樓面 面積(平方米)</u>	<u>每單位 建築成本 (元/平方米)</u>	<u>建築成本 (百萬元)</u>	<u>參考基準</u>
寫字樓	92,600	18,000	1,667	國際金融中心。數碼港的單位成本亦包括為數碼港內寫字樓大廈提供的額外資訊科技設施。
酒店	7,500	25,000	188	萬豪酒店
數碼廣場	29,000	24,000	696	太古廣場、青衣城。數碼廣場的單位成本亦包括為數碼廣場提供的額外資訊科技設施。
服務式居住 單位	4,500	20,000	90	Pacific Place Atrium
獨立洋房	8,100	19,000	154	加州花園
中高層大廈的 居住單位	19,500	14,500	283	沙田曉翠山莊
住客會所			35	陽明山莊會所
停車場			198	太古廣場、青衣城
上落客貨處			43	太古廣場、青衣城
<u>總計</u> (建築物)	<u>161,200</u>		<u>3,354</u>	

地盤工程及公用事業設施

4. 除主要基建設施由政府提供外，發展商須負責進行地盤工程(例如闢設內部道路、臨時通路、臨時碼頭及臨時污水處理設施)及在數碼港內提供公用事業設施(例如排水和供水設施)。

這些項目的建築費用估計需 2 億 8,400 萬元。在考慮過類似發展項目的建築成本後，我們認為上述預算成本屬於合理。

戶外工程

5. 這項目包括戶外地方的環境美化工程、水景設施建造工程和路面鋪築工程等。根據類似發展計劃的單位價格預算的成本如下：

<u>戶外工程</u>	<u>面積(平方米)</u>	<u>每個單位的 建築成本 (元/每平方米)</u>	<u>建築成本 (百萬元)</u>	<u>參考基準</u>
戶外地方的公園 及園景設施	70,000	2,750	193	愉景新城
湖及水景設施	5,000	6,000	30	愉景新城
<u>合計</u> (戶外工程)	<u>75,000</u>		<u>223</u>	

共用設施

6. 這項目包括提供電訊及資訊科技設施，供數碼港租戶共同使用，包括：

- 電訊及資訊基建設施(註：這項目只包括共用設施。提供大廈內設施的成本已納入「樓宇建築成本」項下。)
- 資料中心及數碼圖書館
- 媒體實驗室

- 產品展示設施
- 展覽及交易會場地設施
- 與大學及研究所連網界面
- 商業支援設施(例如大型視像牆及電子布告板)
- 寫字樓支援設施
- 數碼港通訊網絡

由於目前政府仍正就共用設施的具體需求徵詢準租戶意見和作出研究，上述預算成本已為該等設施預留約 2 億 8,000 萬元準備金。

總建築成本

7. 根據上述數字，數碼港部分的總建築成本預算如下：

<u>項目</u>	<u>費用(百萬元)</u>
(a) 樓宇建築	3,354
(b) 地盤工程及公用設施	284
(c) 戶外工程	223
(d) 共用設施	280
小計((a)至(d))	<u>4,141</u>
(e) 應急費用	414
(f) 專業人員費用+工程管理	456
總計	<u>5,011</u>

以上總建築成本不包括建造主要基建設施的成本。主要基建設施的建築成本將由政府承擔。

資訊科技及廣播局

一九九九年五月

Im136