

二零零零年二月二十四日

參考文件

## 立法會

### 規劃地政及工程事務委員會

#### 目的

本文件旨在向議員簡介為駐北京辦事處（駐京辦）購置永久辦公用地的建議。

#### 建議

2. 駐京辦主任建議把一項新工程計劃納入工務計劃甲級工程，以便為駐京辦購置和裝修辦公用地；粗畧預計費用約為 8700 萬元。

#### 工程範圍及性質

3. 工程包括為駐京辦購置一幢獨立式建築物及裝修辦公用地。

#### 理據

4. 一般而言，在自置物業設置永久辦事處長遠計較為化算。在自置物業設置政府辦事處，一來使用期較有保障，二來又可按辦事處的實際需要來設計。反之，在租用的地方設置辦事處，最後可能會因為業權轉讓或租金過高而被迫遷出。按照現行做法，在十

個海外香港經濟貿易辦事處之中目前有九個設於自置物業。

5. 我們已在北京市中心物色到合適地點。根據我們從各方面收集所得的資料，在可見將來，這幅土地很可能是二環路以內適合發展成駐京辦作為獨立式辦公樓的唯一一幅未發展土地。其他靠近市中心的可供選擇的土地，或是遠超乎我們的需要；或在土地上仍有待遷建築物，又或位於使館區內。我們認為這些地點均不可行，因為清拆和搬遷住宅樓宇的費用耗費甚巨。再者，駐京辦既非外交使團，設在使館區並不合適。我們認為獨立式建築物在外觀上遠較多層大廈寫字樓得體，亦與香港作為中國特別行政區的身份相符，因此傾向選擇前者。事實上，幾乎所有省市的駐京辦事處都是設於自置物業內，當中大部分是獨立式建築物。

6. 我們物色的地點位處於由七個地段組成的新重建區內，是該重建區內唯一尚未興建的地段。根據規劃許可，整個重建計劃必須一律為四合院形式的建築物。我們已在不作任何承諾的基礎上與業主洽商購置有關地段，業主可以按照我們的規格和要求設計和興建該四合院。

7. 有關土地的總面積為 1895 平方米，可發展成 1400 平方米的住宅用地。業主已取得補充規劃許可，可把該幅土地發展成淨面積不大於 2750 平方米的一般寫字樓和附設地方。雖然該面積大於駐京辦現時的辦公室及設施所需用地，但我們認為合乎經濟效益的做法是，充分利用批可發展的面積，以應付中長期的擴充需要。我們必須在二零零零年三月前與發展商完成洽商，否則發展商很可能會把該物業放盤給其他買家。我們預計有關工程可於二零零一年年中完成。

8. 駐京辦現時的租約將於二零零二年九月期滿。租約內的終止條款註明，我們只需給予業主三個月通知便可提前終止租約。

## 對財政的影響

9. 我們粗畧預計整項工程耗資約 8700 萬元，費用分項列出如下：

	人民幣(百萬元)	港幣(百萬元)
	1 港幣=1.064 人民幣 (按二零零零年一月三十一日計算)	
(a) 購置物業	66	62
(b) 裝修費用	21.3	20
(c) 家具及設備	1.1	1
(d) 律師費及其他行政費	2	1.9
(e) 備用金	2.2	2.1
合共	92.6	87

10. 我們預計每年額外經常開支約為 130 萬元。

11. 現時北京的房地產市道簡介見於附件。建議的購置計劃可每年節省約 380 萬元的租金。

## 背景資料

12. 根據《基本法》設立的駐京辦，是聯繫香港特別行政區政府（特區政府）和中央人民政府（中央政府）以及內地其他部門的重要橋樑。駐京辦的主要職能包括向中央政府提供有關香港特區的資料；向特區政府匯報內地的最新發展；按特區政府的指示，就具體事務與內地部門商討；在內地宣傳香港的形象；處理與入境有

關的事務；以及為在內地遇事的港人提供協助。

13. 一九九八年三月二十七日，財務委員會批准撥款設立駐京辦。當時議員已獲知會辦事處初期會設於出租的物業，而政府當局打算在京物色合適地點興建永久辦事處。

駐北京辦事處

二零零零年二月

## 北京房地產市場簡介

我們建議在北京西城區購置四合院式的獨立建築物。有關土地的面積為 1895 平方米，位於市中心，往返政府機關集中的西區和東面商業區均十分方便。

2. 中國與美國在一九九九年十一月就中國加入世界貿易組織簽訂協議以後，北京的寫字樓和住宅市場的氣氛均有所轉變。在一九九九年最後一季，高級寫字樓的租金水平和售價止跌回穩。

3. 目前，市中心多層式的高級寫字樓每平方米樓面面積的要價由港幣 14000 元至 25000 元不等。我們物色的物業售價為每平方米 22700 元。考慮到該地點位置顯要、同類土地十分罕有，加上可按照駐京辦的要求而特別設計等好處，我們認為價格合理。由於獨立式物業有其可單獨使用的優點，價格比多層大廈內的物業相對較高。

註：按二零零零年一月三十一日計算，港幣 1 元折合人民幣 1.064 元。