

立法會貿易及工業事務委員會

白石角科學園－第 1 期

目的

本文件載列興建白石角科學園第 1 期的建議。

背景資料

2. 為保持和提高下一世紀本港在國際間的競爭力，香港必須成為以知識和科技為本的經濟體系。根據香港科學園第一及第二階段研究等多項研究的結果，香港有需要發展科學園作為一項必要的基礎設施，以助本港工業提高技術水平和發展技術密集和高增值的商業活動。

3. 科學園將佔地共 22 公頃，並會分三期發展：第 1 期發展 8 公頃土地，第 2 和第 3 期則各發展 7 公頃土地。每期的發展時間表，會視乎日後市場對科學園設施的需求而定。科學園各期的填海工程正在進行中。科學園會是一個低密度發展區，平均地積比率為 2.5，藉此營造一個如公園般優美和足以媲美國際上其他科學園的環境，以吸引本地和海外的高科技公司和研究人員。有關的地積比率亦符合城市規劃委員會所通過的《香港規劃標準與準則修訂本》的規定。

4. 科學園園址在完全開發後，將會有約 330 000 平方米的總樓面面積，租予以科技為本的公司進行研究發展活動。科學園將會在一個全面美化、如公園般的環境中，為以科技為本的公司提供出租設施及輔助支援設施。如有需要，科學園亦可在後期的發展中，出租若干幅土地給大型公司，讓這類公司可按本身需要興建自用樓宇。

5. 我們在 1998 年 1 月把科學園計劃（3GA 號工程計劃）提升為乙級。財務委員會於 1998 年 2 月 27 日批准撥款 5,480 萬元（按付款當日價格計算），把科學園計劃的一部分提升為甲級（稱 4GA 號工程計劃），以進行地盤勘測工作和委聘顧問就科學園第 1 期發展提供服務。建築署署長其後委聘顧問制訂總綱發展藍圖，而第 1a 期的設計詳圖現已將近完成。獲臨時香港科學園有限公司¹（下稱「科學

¹ 科學園將會由一法定機構管理。在這家法定機構成立前的過渡期內，政府成立了臨時香港科學園有限公司管理科學園。

園公司」) 董事局通過的科學園總綱發展藍圖載於附件 1。建築署署長在 1999 年 7 月至 11 月期間，進行了初步地盤勘測工作，並計劃在土木工程署完成正在進行中的填海工程後，隨即於 2000 年 1 月展開更詳細的地盤勘測工作，而預計此項工作會於 2000 年 2 月完成。拓展署署長已就白石角發展計劃進行了渠務影響評估，而關於科學園第 1 期工程部分的報告已於 1998 年 9 月完成。報告建議的道路渠務系統會分別於拓展署的合約及本工程計劃(科學園第 1 期範圍內)內實施。

第一期計劃

6. 科學園第 1a 期發展計劃所提供的地方可供以科技為本的公司租用，以及用以提供輔助設施(例如會議室和展覽場地)和開設其他支援設施(例如銀行、商店和餐廳)。科學園公司及其地產顧問已開始接觸準租戶，並就科學園應提供哪些設施諮詢其意見。準租戶的一項主要回應是，他們有不少僱員屬於研究人員／工程師或以上職級，而這些僱員比較喜歡駕車上班；另外，這些參與研究發展活動的僱員往往需要在沒有公共交通工具服務的時段上班，故此駕車上班的需要尤大。因此，我們計劃在第 1 期提供共 800 個停車位。不過，我們日後或需檢討是否需要增設額外的停車位。

7. 科學園在發展初期，能夠成功吸引到一批主要租戶是尤其重要的。享負盛名的公司入園成為主要租戶是對科學園的認同，而這亦有助產生凝聚力，可吸引其同業加入成為租戶。在原先規劃時，我們預期在第 1a 期發展的同時，主要租戶多會租用土地自建樓宇。基於這假設，我們在第 1 期預留了 1.6 公頃的土地作此用途。然而，至今為止，大部分曾表示有意入園的準主要租戶均表示無意如我們所計劃般，向科學園公司租地自建樓宇，反而有意長期向該公司租用園內的標準樓宇單位。我們明白公司不擬投資於基本建造工程，乃是現今世界大勢所趨的做法。世界各地政府／機構的相應措施，是向這類主要租戶提供「建造與租用」的安排，一如向小型公司提供可即時租用的多租戶大樓的做法。如要維持競爭力，科學園亦需提供類似安排。

8. 準主要租戶初步表示，它們合共約需 35 000 平方米總樓面面積。不過，第一幢多租戶綜合大樓的可供租用地地方將不足以滿足需求，因為大樓雖然可提供 20 550 平方米總樓面面積，但大樓屬多用途設計，須提供各類必須的設施，例如供租戶租用的單位、輔助支援設施和科學園公司的辦事處，故此只有約 13 500 平方米總樓面面積可供租戶租用。儘管擬作科學園公司辦事處或其他用途的地方可按需要改作可供租用的地方，但可供租用地方的總面積仍不能滿足各準主要租戶的需求。再者，除顧及上述公司的需要外，科學園亦需預留地方租予中小型租戶。因此，第 1a 期可供租用地方的面積必須大幅增加，才

能滿足市場需求。我們現擬利用原先預留給大公司租用以自建樓宇的 1.6 公頃土地，額外建造 35 000 平方米總樓面面積的可供租用地方，以應付當前急需。

9. 上文第 7 及 8 段所述的情況，只是根據現有的最新資料評估得出。倘若我們最終需建造第 1 期全部 120 000 平方米的可建總樓面面積，則估計第 1 期的成本總額將因此由 23 億 5,910 萬元相應地增加至 33 億 1,370 萬元（按 1998 年 12 月價格計算）。有關增幅僅屬粗略估計，並需參考實際市場需求和科學園的其他發展後再予嚴謹評審。

10. 科學園第 1 期屬工務工程計劃。在有關工程完成後，第 1 期的全部建築物、基礎設施和其他實質設施均會交由科學園公司負責管理和維修。

詳細建議

11. 整項 3GA 號工程計劃（即第 1 期發展計劃）佔地 8 公頃，將會提供 -

- (a) 下列共佔 120 000 平方米總樓面面積的可供租用地方和輔助支援設施 -
 - (i) 109 400 平方米總樓面面積（佔整體總樓面面積的 91.2%），供以科技為本的公司租用，以進行研究發展活動；
 - (ii) 6 600 平方米總樓面面積（佔整體總樓面面積的 5.5%），用以提供支援租戶的行政（即科學園公司的辦公室）及輔助設施，例如餐廳、會議室及展覽場地；以及
 - (iii) 4 000 平方米總樓面面積（佔整體總樓面面積的 3.3%），用以提供住宿設施，給來訪的科學家和研究人員租住；
- (b) 可容納約 800 部車輛的停車場設施（一幢多層停車場大廈及一些露天或設於地庫的停車位）；
- (c) 佔地約 53 800 平方米的環境美化區域及道路；以及
- (d) 相關的外部工程，例如渠務設施、供敷設公用設施的隧道和海水泵房等。

12. 我們現建議提升為甲級工程計劃的第 1a 期工程，已

於 4GA 號工程計劃中獲撥款委聘顧問（見第 5 段），而其範圍包括 -

- (a) 興建一幢佔 20 550 平方米總樓面面積的多租戶／多用途綜合大樓，其中包括 -
 - (i) 13 500 平方米總樓面面積，供進行研究發展活動之用；
 - (ii) 3 050 平方米總樓面面積，用以提供支援租戶的行政及輔助設施；以及
 - (iii) 4 000 平方米總樓面面積，用以提供住宿設施，給來訪的科學家和研究人員租住；
- (b) 於一幢多層停車場大廈內提供可容納約 190 部車輛的停車位；
- (c) 佔地約 53 800 平方米的道路及基本的環境美化區域；以及
- (d) 相關的外部工程，例如渠務設施、供敷設公用設施的隧道和海水泵房等。

13. 為滿足準主要租戶對可供租用地方的需求，現同時建議展開第 1b 期工程(共佔 37 680 平方米總樓面面積)，以擴大原有工程計劃的範圍，藉此提供 -

- (a) 下列的可供租用地方和輔助支援設施 -
 - (i) 25 000 平方米總樓面面積的設施，供大型主要租戶租用；
 - (ii) 10 000 平方米總樓面面積的多租戶設施，供中型租戶租用；以及
 - (iii) 2 680 平方米總樓面面積的輔助支援設施，例如餐廳及會議室；
- (b) 可容納約 420 部車輛的停車場設施；
- (c) 佔地約 11 000 平方米的環境美化區域及康樂設施，例如休憩處和戶外空地；以及
- (d) 相關的外部工程，例如渠務設施和供敷設公用設施的隧道。

14. 在第 1a 期和第 1b 期的工程完工後，第 1 期工程計劃餘下部分的範圍將包括興建 -

- (a) 下列的可供租用地方和輔助支援設施 -
 - (i) 60 900 平方米總樓面面積，供進行研究發展活動之用；以及
 - (ii) 870 平方米總樓面面積，用以提供支援租戶的輔助設施；
- (b) 約 190 個停車位（停車位的確實數字須待檢討租戶需要後才作決定）；
- (c) 佔地約 11 650 平方米的環境美化區域及康樂設施；以及
- (d) 相關的外部工程，例如渠務設施和供敷設公用設施的隧道。

15. 建築署署長計劃於 2000 年 2 月展開第 1a 期工程，並於 2001 年年底前完成有關工程，以便科學園第 1 期能夠如期啟用。鑑於展開第 1b 期工程的迫切需要和原有委聘顧問撥款的限制，建築署署長已重新調配內部資源，以完成第 1b 期的大綱設計。如獲所需批准，建築署署長計劃於 2001 年 3 月展開第 1b 期工程，並於 2003 年完成有關工程，以便科學園的主要租戶遷入。第 1 期的地盤平面圖載於附件 2，以供各委員參考。

財政影響

16. 按付款當日價格計算，估計第 1a 期和第 1b 期的建設費用總額為 19 億 8,270 萬元（見下文第 18 段），分項數字如下 -

	第 1a 期	第 1b 期	總計
	百萬元		
(a) 打樁工程	66.9	116.2	183.1
(b) 建築工程	250.6	482.3	732.9
(c) 屋宇裝備	154.8	272.6	427.4
(d) 渠務和外部工程 （包括平整租戶地盤）	165.7	38.1	203.8

(e) 傢具和設備	15.0	5.0	20.0	
(f) 顧問費	14.5	1.5	16.0	
(g) 應急費	63.8	90.9	154.7	
小計	731.3	1,006.6	1,737.9	(按 1998 年 12 月價格計算)
(h) 價格調整準備金	80.2	164.6	244.8	
總計	811.5	1,171.2	1,982.7	(按付款當日價格計算)

第 1a 期及第 1b 期按人工作月數估計的顧問費開支分項數字分別載於附件 3 及 4。

17. 這項工程計劃的第 1a 期和第 1b 期的建築面積分別約為 34 150 平方米和 64 720 平方米。按 1998 年 12 月價格計算，第 1a 期和第 1b 期所需建築費用的單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)分別為每平方米 11,871 元和 11,664 元。我們認為上述建築費用的單位價格合理。

18. 如獲所需批准，我們會作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按 1998 年 12 月 價格計算)	價格 調整因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
1999-2000	10.6	1.01500	10.8
2000-2001	154.6	1.05814	163.6
2001-2002	686.5	1.11104	762.7
2002-2003	742.1	1.16660	865.7
2003-2004	89.0	1.22493	109.0
2004-2005	55.1	1.28617	70.9
	<u>1,737.9</u>		<u>1,982.7</u>

19. 我們按政府對 1999 至 2005 年期間工資和建造價格

趨勢所作的最新預測，已制定按付款當日價格計算的預算。由於可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故我們會以固定總價合約形式，分別為第 1a 期和第 1b 期的打樁及上層結構建築工程招標。

環境影響

20. 1998 年 5 月，拓展署署長完成了整個白石角（包括科學園）發展計劃的《環境影響評估報告》，就有關規劃、工程及環境限制的事宜提出意見。1998 年 7 月，環境諮詢委員會已通過了該份報告的結果及建議。我們將會實施該報告建議的紓減環境影響措施，以減低工程計劃對環境所造成的影響，使影響程度不會超出既定標準和規限。我們還會於有關工程合約中加入該報告所建議的紓減環境影響措施和環境監察及審核規定，以便實施有關建議。

土地徵用

21. 1998 年 1 月 20 日，行政會議已原則上批准政府以私人協約方式，向香港科學園公司批出土地，並只收取象徵式地價。

未來路向

22. 為使科學園第 1 期能如期在 2001 年年底前啟用，我們預備於 1999 年 12 月 15 日在財務委員會工務小組的會議上尋求委員批准把科學園計劃（3GA 號工程計劃）的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 19 億 8,270 萬元，用以進行科學園第 1a 期和第 1b 期工程。

工商局

1999 年 12 月

3GA – 白石角科學園 – 第 1 期

第 1a 期

估計顧問費的分項數字

工程／項目類別		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)	
合約管理						
(a)	建築	專業人員	30.5	40	2.4	4.6
		技術人員	39.7	16	2.4	2.0
(b)	土木及結 構工程	專業人員	13.3	40	2.4	2.0
		技術人員	17.8	16	2.4	0.9
(c)	屋宇裝備 工程	專業人員	23.2	40	2.4	3.5
		技術人員	29.7	16	2.4	1.5
總計					14.5	

註

1. 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額（包括顧問間接費用和利潤），是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。（在 1998 年 4 月 1 日，總薪級第 40 點的月薪為 62,780 元，總薪級第 16 點的月薪為 21,010 元。）
2. 上述數字是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待透過一貫的競投方式選定顧問後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。

3GA – 白石角科學園 – 第 1 期

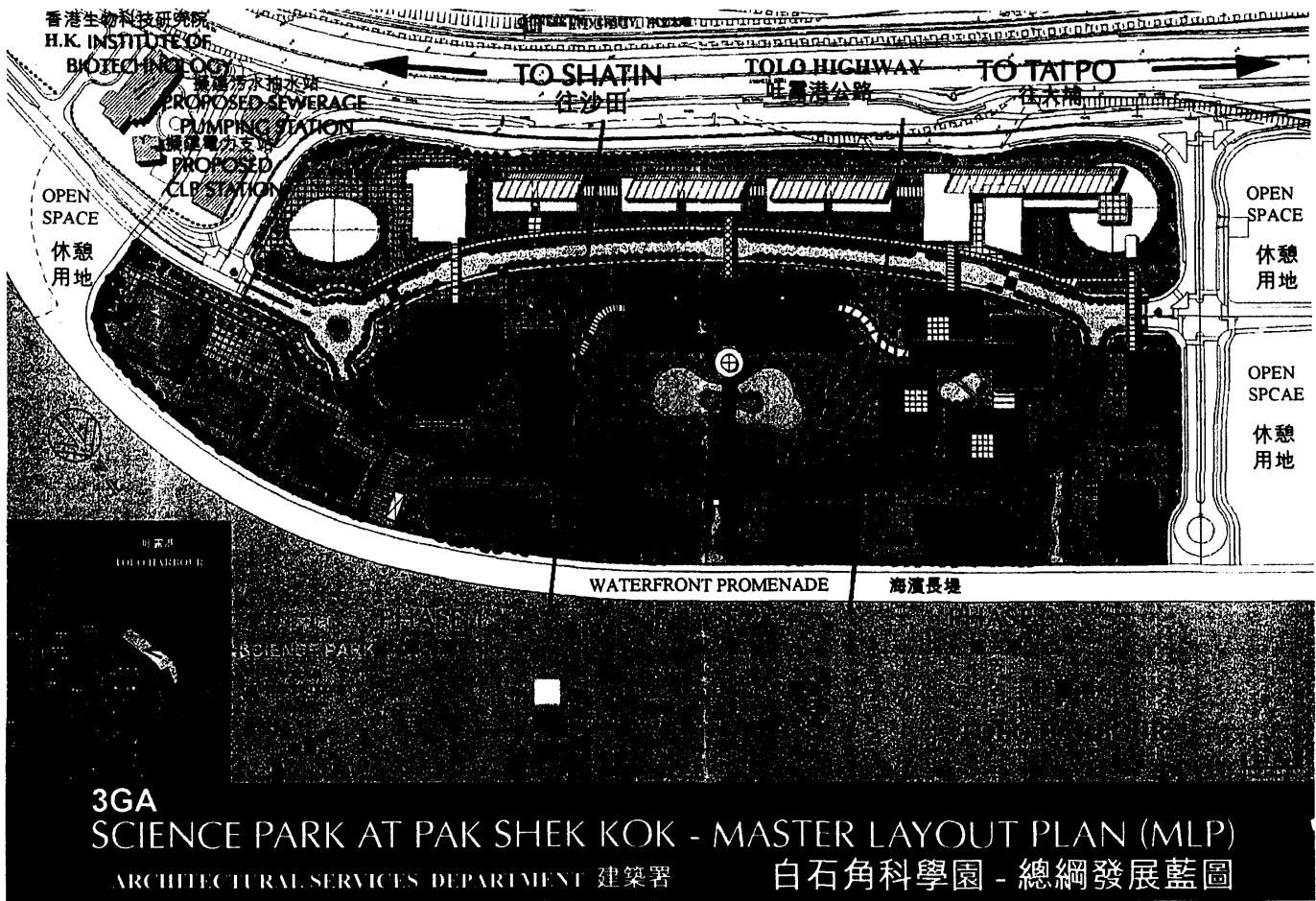
第 1b 期

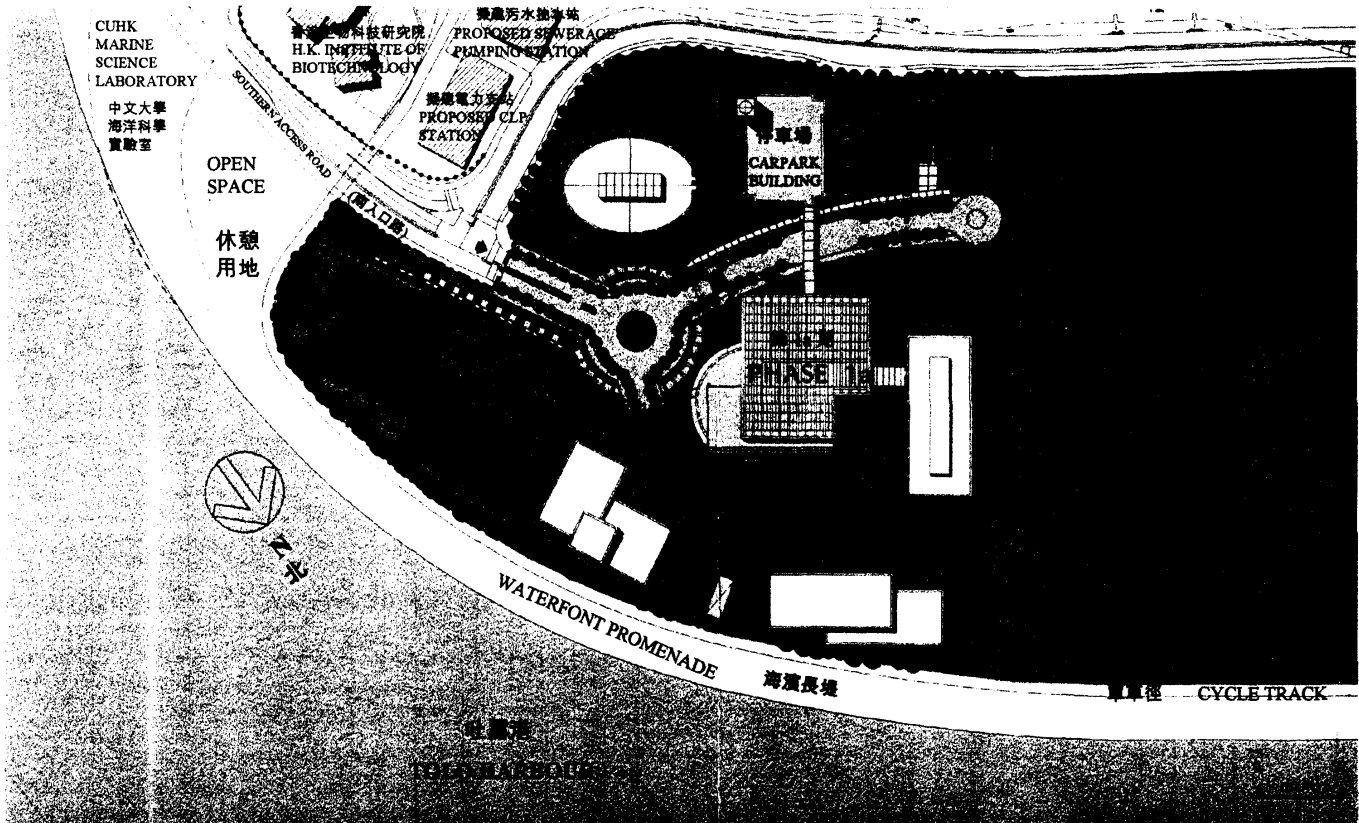
估計顧問費的分項數字

工程／項目類別		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(a)	環境 專業人員	6.0	40	2.4	0.9
(b)	交通 專業人員	4.0	40	2.4	0.6
				總計	<u>1.5</u>

註

1. 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額（包括顧問間接費用和利潤），是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。（在 1998 年 4 月 1 日，總薪級第 40 點的月薪為 62,780 元，總薪級第 16 點的月薪為 21,010 元。）
2. 上述數字是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待透過一貫的競投方式選定顧問後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。





3GA

SCIENCE PARK AT PAK SHEK KOK - SITE PLAN OF PHASE 1
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署 白石角科學園 - 第一期地盤平面圖