

2001 年 4 月 9 日會議
資料文件

立法會工商事務委員會

白石角科學園—第 1c 期

目的

本文件載列興建科學園第 1 期餘下部分(即第 1c 期)的建議。

詳情

背景資料

2. 科學園是一項協助本港產業提高技術水平的重要科技基礎設施。科學園的使命，是透過提供高效率及怡人的工作環境，吸引以科技為本的世界級企業及科研人員在園內進行密集的研究發展活動和高增值的商業活動，從而促進香港的長遠的經濟繁榮。科學園初期將集中吸引電子、資訊科技、生物科技和精密工程這四個企業羣體。

3. 科學園位於大埔白石角，佔地共 22 公頃。科學園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的環境，以符合國際上其他科學園的一般要求。科學園將會分三期發展：第 1 期佔地 8 公頃，第 2 和第 3 期則各佔地 7 公頃。

4. 科學園第 1 期建造工程屬工務計劃項目，並再分為三個階段興建，即第 1a 期、第 1b 期及第 1c 期。第 1 期計劃的地盤平面圖見附件 A。在 2000 年 1 月 21 日，財務委員會通過科學園

第 1a 期及第 1b 期計劃建造工程的撥款申請；按付款當日價格計算，估計費用為 19 億 8,270 萬元。第 1a 期計劃的建造工程現正加緊進行，目標是於 2001 年年底完工。第 1b 期計劃的建造工程則會於 2002 年第四季完成。為滿足市場的殷切需求，我們需要盡快展開第 1c 期的建造工程，以便於 2004 年完工。

展開第 1c 期工程的迫切性

5. 自 1999 年 11 月科學園計劃正式推出以來，臨時香港科學園有限公司¹(科學園公司)獲得本地及海外以科技為本的公司熱烈回應，情況令人鼓舞。截至 2001 年 3 月中為止，科學園公司共接獲 39 份入園申請，當中 9 份已獲批准。在減去兩份已被否決的申請後，截至 2001 年 3 月中為止，各界對科學園租用地方的整體需求達 120 600 平方米的總樓面面積。可是，整個科學園第 1 期計劃的可供租用地方卻只有 109 400 平方米。此外，由於科學園公司在本地及海外已展開了一連串的市場推廣工作，我們相信稍後將會有更多新的入園申請，以致對科學園租用地方的需求續有增長。與此同時，科學園公司現正與多家跨國企業深入洽商入園事宜，倘若取得成果，科學園地方的需求將會進一步增加。

6. 雖然科學園公司只會甄選最合適的租戶入園，但科學園仍需保持發展的勢頭，並隨時為理想的新租戶提供地方。因此，我們急需盡快展開第 1c 期計劃的建造工程，以免科學園，甚至整個香港，白白錯失良機。

7. 建築署署長已經運用內部資源，完成了第 1c 期計劃的詳細設計工作，並正擬備招標文件。在撥款申請獲得批准後，建築署署長計劃於 2001 年 9 月展開第 1c 期計劃的建造工程，並於

¹ 政府成立臨時香港科學園有限公司，在過渡期內負責籌劃和管理科學園項目。政府現正進行合併科學園公司、香港工業邨公司和香港工業科技中心公司的立法程序。待有關條例草案獲立法會通過成為法例後，一家名為香港科技園公司的新法定機構便會成立。

2004 年年初完成工程。

第 1c 期計劃的範圍

8. 第 1 期計劃的可供租用地方和支援設施所佔的總樓面面積共達 120 000 平方米，其中 58 230 平方米已納入第 1a 期及第 1b 期興建範圍內。第 1c 期計劃佔餘下總樓面面積達 61 770 平方米的地方，並包括下述範圍：

- (a) 興建一座多租戶／多用途綜合大樓，以提供總樓面面積達 16 410 平方米的可供租用地方，供小型公司租用；以及 870 平方米的地方，用以設置附屬設施，例如茶座和會議室；
- (b) 興建一座總樓面面積達 18 090 平方米的多租戶大樓，供中型租戶租用；
- (c) 興建兩座總樓面面積達 26 400 平方米的大樓，供主要租戶租用；
- (d) 提供約 290 個停車位；
- (e) 闢建佔地約 11 650 平方米，設有康樂設施及戶外空地的環境美化地方；以及
- (f) 進行相關的外部工程，例如提供渠務設施和公用設施隧道。

上述第 1c 期計劃的建議範圍，與科學園的總綱發展藍圖和第 1a 期及第 1b 期計劃的發展互相配合。

9. 科學園公司原先在第 1c 期預留了總樓面面積達 9 500 平方米的地方，供興建應用科技研究院大樓之用。應用科技研究院大樓的建造費用將由政府另行支付。由於應用科技研究院需要訂定其大樓的規模和設計規範，故最近要求把大樓改設於科學園第 2 期內。因此，上述總樓面面積達 9 500 平方米的地方，將由第 1c 期計劃斥資建造，建成後供科學園的租戶租用。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計第 1c 期計劃的建造費用為 17 億 1,270 萬元(按 2000 年 9 月價格計算則為 15 億 5,380 萬元)，分項數字如下—

	百萬元	
(a) 打樁工程	130.2	
(b) 建築工程	731.5	
(c) 屋宇裝備	437.2	
(d) 渠務和外部工程	53.2	
(e) 顧問費	16.5	
(f) 傢具和設備	50.0	
(g) 應急費用	135.2	
	<hr/>	
	小計	1,553.8
		(按 2000 年 9 月 價格計算)
(h) 價格調整準備金	158.9	
	<hr/>	
	總計	1,712.7
		(按付款當日 價格計算)

----- 估計顧問費分項數字載於 **附件 B**。

11. 這項工程計劃的建築面積約為 89 300 平方米。按 2000 年 9 月價格計算，建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 13,087 元。建築費用的單位價格與建築署負責進行的其他類似工程計劃的費用大致相同。

12. 如撥款申請獲得批准，我們會作出以下分期開支安排

—

年度	百萬元	價格調整	百萬元
	(按 2000 年 9 月 價格計算)	因數	(按付款當日 價格計算)
2001-02	34.4	1.02550	35.3
2002-03	266.6	1.05627	281.6
2003-04	591.4	1.08795	643.4
2004-05	392.5	1.12059	439.8
2005-06	205.3	1.15421	237.0
2006-07	63.6	1.18884	75.6
	<hr/> 1,553.8		<hr/> 1,712.7

13. 我們按政府對 2001 至 2007 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的費用。由於每份合約的合約期將會少於 21 個月，加上工程範圍可以預先界定，以致出現不明確情況的機會甚微，所以我們會以固定總價合約形式，分別為打樁工程和上層結構工程招標。

對環境的影響

14. 拓展署署長已於 1998 年 5 月完成環境影響評估報告，作為白石角發展計劃可行性研究(包括科學園在內)的主要部分。環境諮詢委員會已通過這份報告的評估結果和建議。我們會按照報告的建議，落實有關工程合約中訂定的紓減環境影響措施和各項環境監測與審核規定。在建造工程階段的紓減環境影響措施包括使用低噪音裝置；在工地豎設活動隔音屏障；限制同時操作的高噪音建築裝置的數量；以及在工地設置車輪清洗設施和經常在工地灑水。我們亦會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交建築署署長審批；計劃書內須列明建議的適當紓減環境影響措施，包括撥出地方進行廢物分類工作。我們會確保承建商按照提交的計劃書進行工地日常的廢物管理工作。

土地徵用

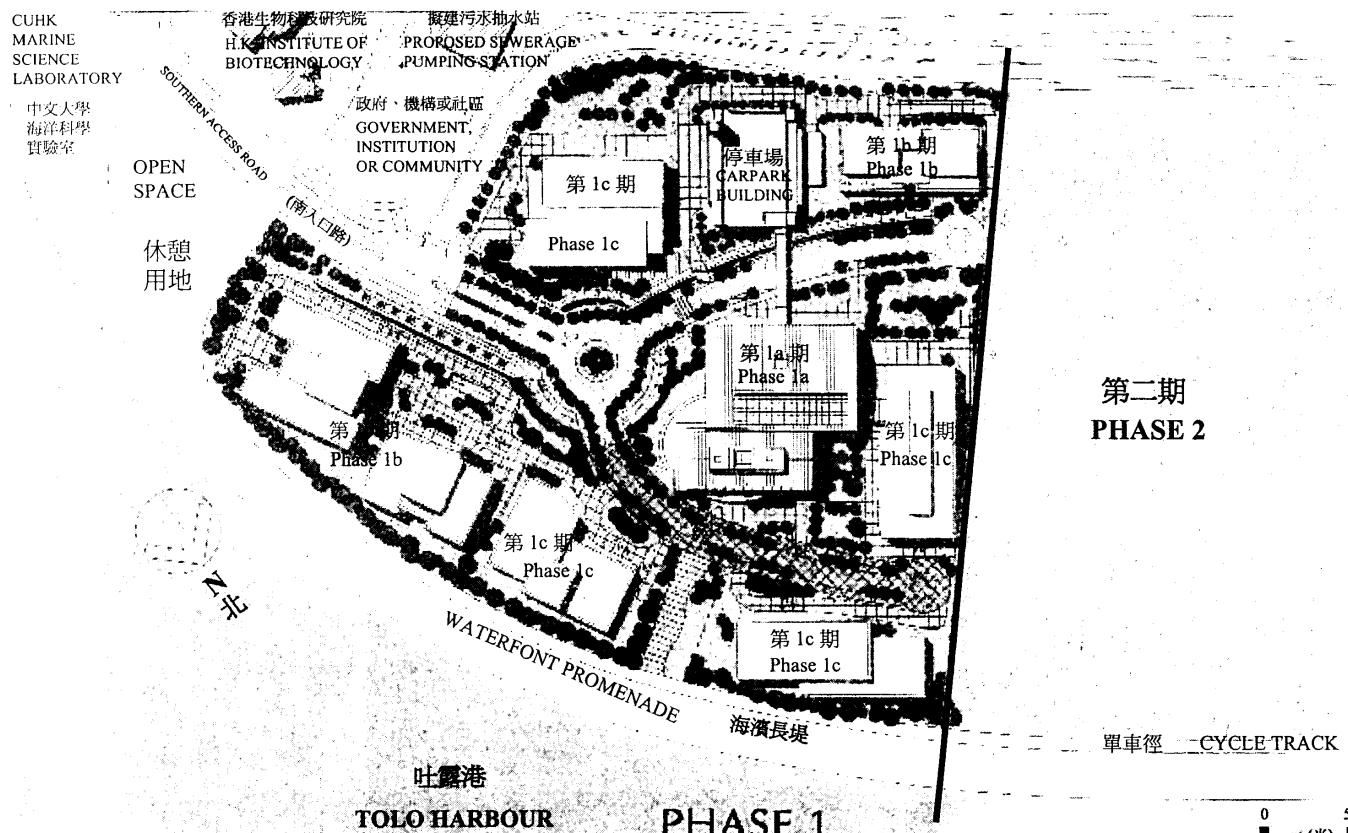
15. 政府在 2000 年 12 月 30 日，以私人協約方式，把科學園第 1 期的土地批予科學園公司，並收取象徵式地價。

下一步的工作

16. 我們計劃於 4 月 25 日向財務委員會工務小組委員會要求通過第 1c 期計劃所需的經費申請；按付款當日價格計算，估計費用為 17 億 1,270 萬元。

17. 至於科學園第 2 期，我們現正研究所需的經費，並會在稍後徵詢議員的意見。

工商局
2001 年 4 月



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

附件 B

白石角科學園 - 第 1c 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) 工料測量	專業人員	21.0	38	2.4	2.9
	技術人員	26.2	14	2.4	1.2
專家顧問					
(b) 環境	專業人員	3.6	38	2.4	0.5
	技術人員	8.7	14	2.4	0.4
(c) 交通	專業人員	2.9	38	2.4	0.4
	技術人員	4.4	14	2.4	0.2
(d) 外牆設計員	專業人員	3.6	38	2.4	0.5
	技術人員	8.7	14	2.4	0.4
(e) 資訊科技、視聽器材、美術諮詢和設計等	專業人員	57.9	38	2.4	8.0
	技術人員	43.7	14	2.4	2.0
				總計	16.5

註

- 員工開支總額（包括顧問間接費用及利潤）是採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點計算。（在 2000 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,525 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,055 元。）
- 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。