

立法會行政管理委員會

就提供辦公地方以應付立法會未來需要的方案 進行的初步研究

目的

為使立法會有所需設施及辦公地方以應付2008年以後立法會的日常需要，秘書處曾研究多項方案及安排。本文件概述初步分析的結果。

背景

2. 2003年9月13日，政務司司長告知立法會行政管理委員會(行政管理委員會)，政府當局決定押後添馬艦發展工程計劃。當局亦決定終止為添馬艦工程建造及設計合約而進行的採購工作。由於行政管理委員會關注在2008年10月新一屆立法會會期開始前，新立法會大樓能否建成啟用，行政管理委員會因而邀請政務司司長出席2003年12月17日舉行的會議，討論如何解決立法會在2008年及其後的辦公地方需求。政務司司長重申，政府當局主要基於財政考慮因素而押後進行該工程，當局並無計劃將添馬艦用地作其他用途。儘管如此，政府當局樂意探討過渡措施，例如翻新現有立法會大樓，以及租用其他會議場地，以應付立法會增加議席(若有增加的話)後的需要。政務司長亦表示，政府當局不反對研究其他可用作興建新立法會綜合大樓的選址，並曾就此目的，研究其他7幅選址是否可行。會後，因應行政管理委員會的要求，行政署長曾就新立法會綜合大樓其他選址方案，提供技術資料。

3. 自2003年12月起，立法會秘書處收集各方面的資料，以期向議員清楚闡述，為應付立法會由2008年起的需要而提出的各項方案是否切實可行。本文件所載的資料，有助議員就下述方面進行討論：

- (a) 到2008年時辦公地方不足的情況；
- (b) 若不興建新綜合大樓，到2008年時所需進行的翻新工程及增設的額外設施，以及提供和維修所有現有及“擴充”設施的資本和經常成本；
- (c) 評定選址是否可行的客觀準則；
- (d) 評估政府當局提出的其他選址；及
- (e) 建造時間表及把立法會工程計劃列入工務計劃的程序。

辦公地方不足的情況

4. 自1993年起，立法會一直作出多項安排，以期向議員及秘書處提供適當的辦公室設施，以及將立法會的設施及辦事處設於同一幢樓宇內。該等安排包括建議在現有立法會大樓興建一座新翼，但該建議被城市規劃委員會(城規會)於1995年2月否決。1995年5月，行政管理委員會同意暫時將所有外設辦事處設於政府當局在中區政府合署額外提供的地方，以及設於附近一座商業樓宇內。1996年3月，政府以8億2,000萬元購買萬國寶通銀行大廈4層樓宇(總樓面面積為5 800平方米)，以設置14間議員辦事處，以及為秘書處部分原先在外設辦事處工作的職員提供辦公地方。中區政府合署西座3層樓宇(總樓面面積為3 664平方米)用作設置46間議員辦事處。與此同時，立法會大樓(總樓面面積為6 855平方米)進行重大的翻新工程，以便提供額外的會議設施。

5. 立法會議員及職員在3處不同地點工作，造成許多運作上的問題。行政管理委員會在1997年9月再次要求為立法會提供一處可容納所有外設辦事處的長遠辦公地方。當局再度研究早前提出在現有立法會大樓興建新翼的建議，但鑒於立法會大樓的限制及其他技術因素，該建議被認為不適宜採用。興建一座立法會專用大樓，仍是最可行的方案，而新大樓最好在2007年前落成啟用。與此同時，政府在太子大廈租用另一間辦事處(總樓面面積為381平方米)，把當時在立法會大樓工作的法律事務部人員遷往該處，以便立法會大樓騰出地方，增設議員室。計至該時為止，立法會所有會議及辦公室設施的總樓面面積約為**16 700平方米**。根據現時的價格計算，太子大廈辦事處的租金連同萬國寶通銀行大廈及中區政府合署西座的市值租金，總數達每年**1,680萬元**。若以市值計算立法會大樓的租金(大樓可出租，作為其他政府部門的辦公地方)，則每年的租金約達**2,760萬元**^{註1}。

6. 政府當局在2002年4月決定發展4.2公頃的添馬艦用地，以期在2007年前興建新立法會綜合大樓、政府總部大樓及其他社區設施。在制訂規劃考慮因素時，行政管理委員會與政府當局協定，為使新立法會綜合大樓的建造費用符合成本效益，新大樓應能應付立法會在未來30至50年的辦公地方需求。鑒於立法會的議席到2008年時可能會增加，雙方同意，新綜合大樓應提供可供最多120位議員使用的會議及主要共用設施，至於辦公地方的面積，最初應以60位議員為計算基準，其後每增加15位議員，可逐步遞增。新綜合大樓亦提供有較多座位的公眾席，以及增設公共教育設施及加強為傳媒提供的設施，藉以促進市民更廣泛參與立法會事務。興建新綜合大樓時可將過時的電子系統更換，並將電腦及電子系統互相結合，以提高工作效率。

註1 根據附近商業樓宇的市值租金計算。

7. 按照協定，新綜合大樓在發展的首階段，規劃的基準是為60位議員提供**16 002平方米**的淨作業樓面面積^{註2}。各類設施所需的樓面面積分項數字載於**附錄I**。每一期擴建工程(以增加15位議員計)應能提供額外2 300平方米的淨作業樓面面積。可供進行擴建的總面積不可超過**9 200平方米**(淨作業樓面面積)。因此，新綜合大樓在發展的最後階段總樓面面積約為**25 200平方米**(淨作業樓面面積)。

8. 政務司司長在2003年12月17日與行政管理委員會舉行會議時，答允探討有何過渡安排，可提供適當設施讓立法會履行職能。該等過渡安排包括翻新立法會大樓及租用會議場地及辦公地方。為評估這些過渡安排是否切實可行和涉及的金額，有需要訂定面積及設施的基本要求及不足情況。由於翻新立法會大樓涉及龐大的資本成本，若主要翻新工程的使用期少於4年，則不符合成本效益。若要作出過渡安排，應至少能應付一屆立法會任期(即2008年10月至2010年7月)的需求，使立法會的運作受到最少的影響。在此前提下，假設議員人數在2010年前最多增加15人，而委員會會議的數目亦相應增加，則辦公地方的需求如下——

- (a) 可容納75位議員及22位公職人員的會議場地，並設有公眾及記者席，用以舉行立法會會議、財務委員會及內務委員會會議；
- (b) 3間可容納30至60人的會議室，並設有公眾及記者席，用以舉行公開會議；
- (c) 2間可容納30人的會議室，用以舉行閉門會議；及
- (d) 額外租用1 900平方米(淨作業樓面面積)的辦公地方，用以設置15位議員的辦事處^{註3}，一間會議室及相應增加的秘書處辦公地方。

過渡安排

方案A：改善現有辦公地方，並額外租用會議場地及辦公地方

9. 在考慮使用現有辦公地方及租用額外地方的影響時，有需要參考建築署於1998年就擴大立法會大樓當時設施而提交的建議。由於現有立法會大樓被宣布為古蹟，因此不能更改大樓的結構。為進一步研究此方案是否可行，秘書處曾再度諮詢建築署。為應付2008年時辦公地方不足的問題，可作出下述安排：

^{註2} 淨作業樓面面積不包括下述設施所佔用的地方：升降機大堂、樓梯大堂、主要共用／公用／公眾通道地方、樓梯井位、電動扶梯和升降機口、牆的厚度、柱和構築物，包括向外延伸／外露構築物、喉管／電纜／排水管道及所有相關的上升喉管、垃圾槽、垃圾房、露台、外廊、廁所、洗手間、浴室及沖身室等。總樓面面積包括上述設施所佔用的地方。

^{註3} 根據每位議員辦事處的面積為40平方米計算。

- (a) 將即時傳譯員室遷往現時的會議室B、以及縮減攝影室及技術員設施的面積[平面圖載於**附錄II**]，以擴大會議廳，將座位總數增至99個(相對於現時的82個)；
- (b) 將現時位於立法會大樓地下的議會事務部3辦公室(約220平方米)改建為一間用作舉行公開會議的會議室[平面圖載於**附錄III**]；
- (c) 將位於立法會大樓地下的議員室及總務部的毗連辦公室(約174平方米)改建為一間用作舉行閉門會議的會議室；
- (d) 額外租用辦事處，以重置須遷移的議員室及職員辦公室(約394平方米)；及
- (e) 租用一間用作舉行公開會議的會議室。

10. 根據建築署，上述改建工程(包括擴大會議廳)約需時10個月。在施工期間，有需要將所有位於立法會大樓的會議設施及職員辦公室暫時遷往其他樓宇，原因是改建工程會嚴重影響大樓內的活動。上述安排的資本成本約為**1億19萬元**。資本成本包括租用會議設施10個月(2007年10月至2008年7月)、臨時辦事處的裝修費及租金、重置須遷移的議員室及職員辦公地方的裝修費，以及為議員和職員提供額外辦事處的費用(另加裝修期間的租金)，裝設廣播及即時傳譯設施，以及更換2008年到期更換的電子及電腦系統。

11. 此項方案的經常成本約為每年**5,710萬元**。包括重置須遷移的議員室及職員辦公室的租金，租賃／租用一間會議室舉行公開會議，議員及職員現有及額外辦公室的租金或租值，現有立法會大樓的租值，以及過渡安排所引致的其他經常成本。

12. 方案A的成本如下：

資本成本：**1億19萬元**

經常成本：**每年5,710萬元**

13. 考慮這項安排是否可行時，應注意的是，並無會議設施提供者，包括香港會議展覽中心，曾表示可提供立法會所需的設施為期10個月。現引述香港會議展覽中心的租用費用，只為顯示所涉及的成本。**附錄II**所載的經擴建會議廳，已是所能施工的極限。換言之，不可能再進一步擴大會議廳以增加座位。

方案B：繼續使用現有的辦公地方，但在外間場地租用會議廳及額外辦公地方

14. 另一方案是租用外間場地，以便舉行立法會會議及財務委員會及內務委員會會議，至於立法會大樓則不進行重大的改建工程。在這方案下，立法會大樓的會議廳及會議室A用作舉行公開會議，會議室B及C則用作舉行閉門會議。現時議會事務部3的辦公地方(約220平方米)及總務部的部分辦公地方將有需要改建為一個用作舉行公開會議的會議室。改建工程可於不舉行會議的日子進行。除此以外，亦有需要租用一間大型的會堂作為會議廳。每星期三及星期五須使用該會堂，以及其他相關設施，例如供立法會主席、職員、公職人員、記者使用的房間，以及議員等候處等。該會堂應足以容納最少100個為議員及政府官員而設的座位、3間即時傳譯房間，以及可容納200人的公眾／記者席。由於準備會議室以供舉行會議的工作涉及安裝電子表決系統、廣播及即時傳譯設施，因此有需要在普通的一周內，由星期二傍晚起租用會議室，直至星期五傍晚。此外，亦有需要長期租用一間辦事處，以便主要的輔助人員可在該處工作，以及長期放置一些基本設備，例如電話、影印機及傳真機。星期三及星期五在兩處不同地點舉行會議，亦需額外職員提供行政支援服務。根據香港會議展覽中心提供的收費，預計租用外間場地涉及的費用(包括交通開支)，4年約為4,300萬元。資本成本約為**6,035萬元**，包括改建費用，以及重置須遷移的議員室及職員辦公室、為增加的議員及職員提供額外辦公地方的裝修費。

15. 方案B的經常費用約為每年**6,325萬元**，包括租用議事堂及附屬設施、重置須遷移的議員室及職員辦公的租金、為增加的議員及職員租用額外辦事處的費用，現有樓宇(包括現有立法會大樓)的租值，以及過渡安排所引致的其他經常成本。

16. 方案B的成本

資本成本：**6,035萬元**

經常成本：**每年6,325萬元**

17. 為使委員能清楚瞭解採用方案A及B所述的過渡安排為期4年所涉及的成本，相對於建造新綜合大樓在該段期間所分攤的成本，現將有關比較載於**附錄IV**。4年的資本成本及額外的經常開支的總額／分攤數額如下——

方案A (百萬元)	方案B (百萬元)	興建新立法會綜合大樓 (百萬元)
328.59	313.35	213.6

興建新立法會綜合大樓

18. 改善工程及租用額外設施只供使用4年，除涉及龐大費用外，亦造成許多運作上的困難。興建新立法會綜合大樓仍是最理想的方案。此方案下，可考慮尋找其他合適選址興建新綜合大樓，或分階段推行添馬艦工程計劃。

方案C：尋找其他選址興建新立法會綜合大樓

19. 關於選址的方案，政府當局已就8幅確定為興建新立法會綜合大樓的選址，提供技術資料(附錄V)。

決定選址是否適合的準則

— 設計目的

20. 為評估其他選址是否適合興建新立法會綜合大樓，有需要擬訂準則，包括該選址的最少覆蓋面積。這些準則有別於為添馬艦發展工程計劃的設計與建造合約而採用的必不可少的要求(附錄VI)，原因是那些必不可少的要求，是就添馬艦用地的特點而訂定的特定要求。然而，下述設計目的有助訂定評核新立法會綜合大樓選址的準則：

- (a) 凸顯立法機關的獨立和特殊的地位及形象；
- (b) 提供足夠的會議及支援設施，使立法會事務能順利進行；
- (c) 便利公眾，包括身體殘疾人士前往；
- (d) 方便議員、秘書處職員和議員聘用的職員，以及報道立法會新聞的記者處理立法會及其轄下委員會的事務；
- (e) 特別顧及環境保護因素；及
- (f) 日後會議及辦公室設施可予擴建，以應付未來的要求。

— 地點及便利程度

21. 設計目標(a)、(c)及(d)就選址的地點、環境及是否便利使用者及訪客，提出屬意的要求。為凸顯立法機關的特別地位，綜合大樓應有獨特外貌、從遠處可容易看見，以及不會被夾在一群高層建築物之間。此外，應有直接的行車及行人通道通往綜合大樓，而議員從鄰近的道路能容易及暢通無阻地前往綜合大樓。該用地亦應位置適中，便利議員、主要官員、傳媒及公眾。

— 用地的預計覆蓋面積

22. 除考慮選址的地點、四周環境及是否交通便利外，該選址亦需有足夠的覆蓋面積，以提供足夠用地興建所需的會議及支援設施，以應付當前及日後的需要。設計目標(c)及(f)就涉及這些方面的要求。在2003年年初規劃新立法會綜合大樓時，政府當局支持在發展的首階段，為60位議員提供**16 002平方米**(淨作業樓面面積)，其後每增加15位議員，可按期擴充，提供額外2 300平方米(淨作業樓面面積)。因此，新立法會綜合大樓在發展的最後階段，總樓面面積約為**25 200平方米**(淨作業樓面面積)。

23. 根據建築署署長的意見，若採用與添馬艦用地相同的規則及設計考慮因素，低座、發展首階段的高座(供60位議員使用)，以及發展最後階段的高座(可供額外60位議員使用)的建築樓面面積將分別為14 000平方米，22 000平方米及20 700平方米。因此，新立法會綜合大樓在發展最後階段的總建築樓面面積為**56 700平方米**。按此基準，低座、發展首階段的高座及發展最後的階段高座的最少覆蓋面積分別為1 900平方米、1 100平方米及1 050平方米。因此，新立法會綜合大樓在最後發展階段的最少覆蓋面積為**4 050平方米**。建築署署長亦表示，除最少的4 050平方米覆蓋面積外，應考慮在綜合大樓外提供車輛的上落客處，以及在立法會範圍內提供空地。建築署署長的有關函件載於**附錄VII**。

— 選址可供使用的時間

24. 另一影響決定選址是否適合的因素，是該選址可供使用的時間。對立法會來說，最理想的時間是新綜合大樓可於2008年年中落成，即由2004年2月起計的52個月後。根據政府當局提供的資料，興建一座典型的中等公共建築物，由構思至完成所有建告工程約需56個月。由於很多就新綜合大樓的策劃工作已完成，所需的時間主要是招標及完成施工。就添馬艦工程計劃而言，在設計與建造合約下，興建政府總部大樓、新立法會綜合大樓、展覽廊及文娛設施所需時間共達59個月，包括20個月的準備工作及39個月的建造工程。根據建築署，單是興建新立法會綜合大樓，批出合約前的準備工作需時16個月，實際的建造時間約為**30個月**。在施工完成後，另外需要6個月裝置設備及特別系統、測試及遷入。在添馬艦用地只興建立法會綜合大樓的時間表載於**附錄VIII**。在這情況下，該用地必須**不遲於2005年8月**可供使用，以便施工。

25. 若考慮舉行設計比賽，可能需要額外12個月進行比賽。若在2006年5月開始施工，新綜合大樓可於2009年夏季建成。根據建築署，可分期完成新綜合大樓。

26. 根據上述因素，現建議根據下述準則，評估其他選址方案：
- (a) 該選址應自成一地，便利市民前往，以及有直接的行車及行人通道通往用地上的建築物；
 - (b) 該選址的最少覆蓋面積應為**4 050平方米**，在發展的首階段，可供發展及總樓面面積不少於**23 472平方米**，而在發展的最終階段則為**35 892平方米**^{註4}；
 - (c) 該選址的面積應足以興建一幢低座，可容納一個面積不少於1 574平方米的會議廳，會議廳的全體會議會堂及會議廳前廳必須位於同一樓層，兩者最接近的入口之間的步行距離不得超過50米；及
 - (d) 該選址應在2005年8月1日可供使用，以便施工。

對政府當局建議的其他選址方案的評估

27. 除添馬艦用地外，政府當局已提供7個可供興建新立法會綜合大樓的其他選址——

- (i) 沿用現有立法會大樓，另重建遮打花園(部分)為大樓新翼。
- (ii) 沿用現有立法會大樓，另重建美利道多層停車場大廈。
- (iii) 重建美利道多層停車場大廈。
- (iv) 綜合重建和／或重新使用天星碼頭前面的公眾停車場、現有的大會堂停車場及大會堂高座。
- (v) 重建中環街市大廈。
- (vi) 國際金融國心二期北面的“商業”用地。
- (vii) 發展中信大廈北面的用地。

28. 政府當局對該等選址是否合適的初步評估載於**附錄IX**。

^{註4} 政府當局就選定用地所提供的技術資料，只載列“可發展的總樓面面積”，而非淨作業樓面面積。為方便分析選址方案，秘書處以低座的實用率為60%及高座的實用率為75%，計算新綜合大樓所需的總數面面積。新綜合大樓在發展的首階段所需的總樓面面積約為23 472平方米，到發展的最後階段，則為35 892平方米。

29. 秘書處的初步評估如下：

方案		地點及 便利程度	覆蓋面積及 樓面面積 要求	提供會議廳 以應付日後 需求	用地可供施工 的時間
i	立法會大樓另 加遮打花園 (部分)	✓	✓	x	✓ 視乎城規會對 規劃的決定
ii	立法會大樓另 加美利道停車 場大廈	✓	✓	x	x
iii	美利道停車場 大廈	✓	x	x	x
iv	天星碼頭停車 場及大會堂用 地	✓	✓ 視乎城規會 是否放寬高 度限制	✓	✓
v	中環街市大廈	x	✓ 僅符合要求	✓	✓ 視乎城規會對 分區用途的 決定
vi	國際金融中心 二期北面的用 地	✓	✓ 僅符合要求	✓	✓ 視乎城規會對 分區用途的 決定
vii	中信大廈北面 的用地	✓	✓	✓	x

30. 根據第22段所列的準則，只有兩幅選址似乎合適，但仍須視乎城規會的決定。符合準則的選址為方案(iv)重建天星碼頭及大會堂用地；以及方案(vi)國際金融中心第二期。為進一步研究該兩幅選址的可行性，規劃署曾與立法會秘書處舉行工作會議。

31. 經考慮規劃署的意見，初步對兩幅選址的可行性作出下述評估——

選址方案(iv)

- 用地的面積為4 060平方米。
- 須取得城規會同意更改原先的分區計劃大綱圖，包括分區用途及建築物高度。因此，施工前的準備時間，包括招標，或需24個月。
- 可能會影響皇后像廣場與新天星小輪碼頭之間的擬議觀景走廊及行人通道。或須進行大規模的規劃及市區設計。
- 在該用地發展立法會綜合大樓，與改變交通流量的原先計劃相符，但可能受法庭對中區第III期填海工程所作的決定影響

選址方案(vi)

- 選址的面積為4 100 平方米
- 選址屬“多面向街地段”，方便市民前往該處
- 並非強制規定須申請改劃用途地帶，原因是在商業用地興建政府設施法律上並無問題。
- 需要另一用地提供已規劃的公共運輸交匯處。
- 重新規劃及招標程序或需時多達20個月。

兩幅有關的用地圖則載於**附錄X及XI**。

方案D：分期推行添馬艦工程計劃

32. 政府當局從未排除分期推行添馬艦工程計劃的可行性。正如政務司司長指出，押後添馬艦工程主要是基於財政考慮。儘管整項添馬艦工程的成本為48億5,420萬元，單是興建立法會綜合大樓的成本僅為12億8,000元左右。由於現有的立法會大樓是一座古老及受保護的建築物，若與翻新及維修現有立法會大樓相比，新大樓其後的經常開支不算龐大。

把立法會綜合大樓工程納入工務計劃處理

33. 添馬艦工程計劃下的新立法會綜合大樓是根據功能需要進行規劃，因此對用地的特定要求不多。在添馬艦用地或其他用地興建新立法會綜合大樓，估計規劃的方式及所需的建築時間亦大致相同，因為無論在何地動工，亦無須對原有的新立法會綜合大樓使用者要求作出大幅修改。在這情況下，預計一俟行政管理委員會及政府當局商定合適的選址後，便可隨即展開新立法會綜合大樓工程計劃的籌備工作。問題是政府當局是否準備為該項工程計劃撥款。

34. 在2003年12月17日行政管理委員會的會議上，政務司司長重申，鑒於財赤問題，政府認為添馬艦工程計劃(整項工程計劃耗資**48億5,400萬元**)的優先次序應較其他大型基建工程為低。儘管他答允考慮所有可行的安排，以解決立法會對辦公地方的需求，但他並無承諾立法會綜合大樓工程計劃(成本為**12億8,000萬元**)可與其他基本工程計劃公平競取為2003-04至2007-08年度5個年度預留的**1,430億元**工務開支。行政管理委員會除繼續與政府當局商討其他選址是否可行外，亦可另行爭取把此項工程計劃重新納入基本工程項目內，以便每年進行資源分配計劃時，申請把是項工程提升為甲級工程。

35. 工程計劃何時納入政府的工務計劃內，並無時間上的限制，政府當局可在工務部門完成技術可行性說明書時(該說明書旨在按初步資料確立工程計劃的可行性、範圍及粗略預計成本)，審批將某項工程納入政府的工務計劃內的申請。政府當局在每年夏季進行資源分配計劃時，通常會同時考慮審批提升工程計劃級別的申請。為使審批工作更為靈活，並顧及不可預計的緊急工程計劃，當局亦會在年度內審批

提升工程計劃級別的資源申請。在正常情況下，一旦把工程計劃提升為乙級工程，工務部門便可利用獲政府內部預留的資源，進行地盤勘測、詳細規劃、詳細設計，以及招標文件的準備工作。經考慮工程計劃的設計進度，以及其他準備工作的進度後，工務部門亦可於年內隨時向工務小組委員會／財委會提交申請，要求把工程級別由乙級升為甲級。就立法會的情況而言，新立法會綜合大樓工程計劃實際上已完全通過上述程序，但由於政府難以為整項添馬艦工程計劃承擔撥款，有關計劃才被擱置。因此，在每次資源分配計劃中，以及當有新的發展時，獨立審批就立法會綜合大樓工程計劃提出的申請，才是公平的做法。由於下次資源分配計劃將於本年5月進行，因此有必要向政府當局提交正式的建議，要求當局向財委會申請把立法會綜合大樓工程計劃提升為甲級工程。

徵詢意見

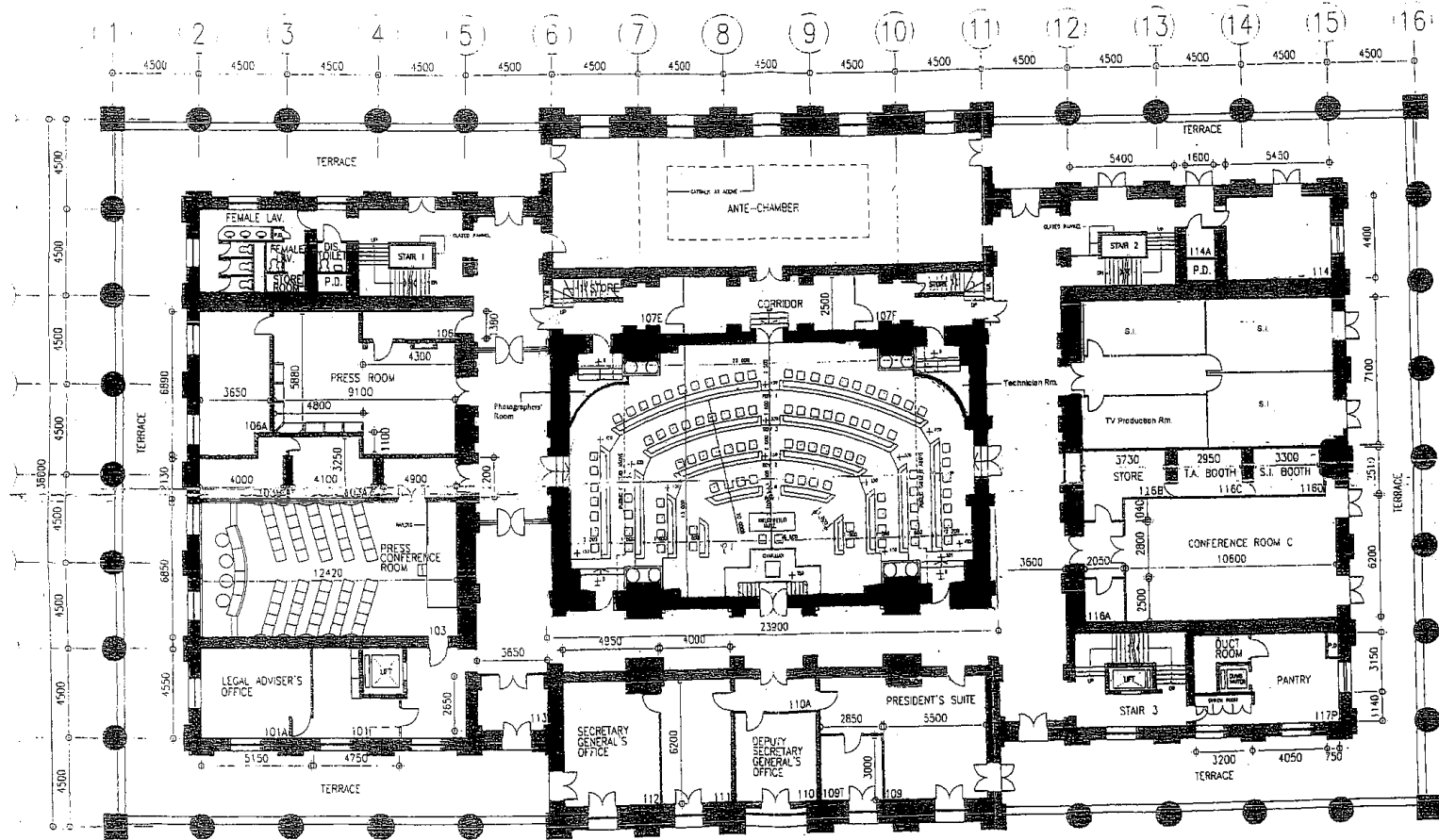
36. 謹請委員就本文件提供意見。

議會事務部1
立法會秘書處
2004年2月16日

按不同設施類別劃分的
擬議立法會綜合大樓的樓面面積要求

設施	現有立法會大樓 及其地辦公地方的 淨作業樓面面積 (平方米)	新立法會綜合 大樓的淨作業 樓面面積 (平方米)
(1) 會議設施	820	3 558
開放予公眾的會議設施		
會議廳	360	1 480
會議室	370	1 730
舉行閉門會議的會議設施	90	348
(2) 供公眾、傳媒及訪客使用的設施	1 450	3 459
開放予公眾的設施		
正門入口大堂、紀念品售賣亭、自助餐 廳及圖書館	450	1 620
申訴部	170	280
供傳媒使用的設施	260	509
供議員及立法會賓客使用的設施	570	1 050
(3) 議員及職員辦事處及相關附屬設施	6 111	7 710
議員辦事處	2 914	4 160
職員辦事處	3 197	3 550
(4) 附屬設施	1 270	1 275
保安、印刷、文件收發組、電腦伺服器	1 270	936
電視製作、樓宇管理等	-	339
總淨作業樓面面積(平方米)	9,651	16,002

Legislative Council Building



FIRST FLOOR PLAN

1 : 200

附錄 II
Appendix II

解決立法會2008年後辦公地方需求問題
的各項方案對成本的影響

	<u>方案A</u> 使用現有地方至 2012年，須擴大會 議廳及增設會議室 (擴大的會議廳只能 容納最多75位議員) (百萬元)	<u>方案B</u> 使用現有地方至 2012年，須租用會 議廳及在立法會大 樓內增設會議室 (百萬元)	<u>方案C及D</u> 新立法會綜 合大樓於 2008年10月 啟用 (百萬元)
1) 資本成本：			
a) 新立法會綜合大 樓的建造成本	無	無	1,280
b) 翻新立法會大 樓，以便在會議廳 設置99個座位	4.38	無	無
c) 裝修立法會大 樓，以便在地下增 設會議室	5.06	3.17	無
d) 設置廣播設施，以 便即時傳譯小組 工作	4	無	(屬傢具及設 備的部分成 本，因此已納 入上述(a)項)
e) 更換電子系統	35	35	
f) 立法會大樓翻新 期間(10個月)租用 所有會議設施及 相聯房間的租賃 費	18.2	無	無
g) 翻新期間立法會 主席及職員臨時 辦公室(450平方 米)的裝修費及10 個月租金(另加裝 修工程進行期間 的兩個月租金)	3.7 (裝修費) 1.81 (租金)	無	無

	方案A 使用現有地方至 2012年，須擴大會 議廳及增設會議室 (擴大的會議廳只能 容納最多75位議員) (百萬元)	方案B 使用現有地方至 2012年，須租用會 議廳及在立法會大 樓內增設會議室 (百萬元)	方案C及D 新立法會綜 合大樓於 2008年10月 啟用 (百萬元)
h) 重置須遷移的議員室(84平方米)的裝修費及10個月租金(另加裝修工程進行期間的4個月租金)	0.69 (裝修費) 0.39 (租金)	無	無
i) 重置須遷移的職員辦公室(議會事務部3(220平方米)及總務部(90平方米))的裝修費及10個月租金(另加裝修工程進行期間的4個月租金)	2.55 (裝修費) 1.45 (租金)	2.55 (裝修費) 1.45 (租金)	無
j) 舉行公開會議的租用會議室(500平方米)的裝修費(另加裝修工程進行期間的4個月租金)	4.11 (裝修費) 0.67 (租金)	無	無
k) 新增議員辦事處的裝修費(供新增的15位議員使用(每間議員辦事處為40平方米及關設100平方米的會客室)(另加裝修工程進行期間的4個月租金)	5.76 (裝修費) 0.94 (租金)	5.76 (裝修費) 0.94 (租金)	無
l) 擴大申訴部、職員辦公室及附屬設施(供新增的15位議員使用)等辦公地方(1 200平方米)的裝修費(另加裝修工程進行期間的4個月租金)	9.87 (裝修費) 1.61 (租金)	9.87 (裝修費) 1.61 (租金)	無

	方案A 使用現有地方至 2012年，須擴大會 議廳及增設會議室 (擴大的會議廳只能 容納最多75位議員) (百萬元)	方案B 使用現有地方至 2012年，須租用會 議廳及在立法會大 樓內增設會議室 (百萬元)	方案C及D 新立法會綜 合大樓於 2008年10月 啟用 (百萬元)
基本工程及 相關開支總額：	100.19	60.35	1,280

	方案A 使用現有地方至 2012年，須擴大會議 廳及增設會議室 (擴大的會議廳只能 容納最多75位議員) (百萬元)	方案B 使用現有地方至 2012年，須租用會 議廳及在立法會大 樓內增設會議室 (百萬元)	方案C及D 新立法會綜 合大樓於 2008年10月 啟用 (百萬元)
2) 經常成本：			
a) 維修、保養及操作 廣播設施，以便即 時傳譯員工作	1	無	(屬以下(h)項 的開支之一)
b) 重置須遷移的議 員室(84平方米)的 租金	0.35	無	無
c) 重置須遷移的職 員辦公室(議會事 務部3(220平方米) 及總務部(90平方 米))的租金	1.25	1.25	無
d) 租用外間地方作 為會議廳／舉行 公開會議的會議 室及相關設施的 租賃費／租金	2 (會議室)	10.4 (會議廳)	無
e) 新增議員辦事處 的租金	2.82	2.82	無

	方案A 使用現有地方至 2012年，須擴大會議 廳及增設會議室 (擴大的會議廳只能 容納最多75位議員) (百萬元)	方案B 使用現有地方至 2012年，須租用會 議廳及在立法會大 樓內增設會議室 (百萬元)	方案C及D 新立法會綜 合大樓於 2008年10月 啟用 (百萬元)
f) 申訴部、職員辦公室及附屬設施(供新增的15位議員使用)等新增辦公地方(1200平方米)的租金	4.83	4.83	無
g) 因在立法會大樓外舉行會議而須增加的職員及行政費用	0.15	0.35	無
h) 管理擴大後的地方的相應經常費用	9	7.9	21.4 (為加強向市民提供的服務)
i) 萬國寶通銀行大廈、中區政府合署西座及太子大廈現有辦公室的租金	16.8	16.8	無
j) 立法會大樓的租值	18.9	18.9	無
每年經常成本總額：	57.1	63.25	21.4
4年的經常成本總額：	228.4	253.0	85.6
4年的分攤資金及額外的經常費用：	328.59	313.35	213.6*

* 12億8,000萬元的建造成本按建築物由2008年起使用40年的假設而

附錄 V

傳真急件

政府總部
香港下亞厘畢道



(譯本)

GOVERNMENT SECRETARIAT
LOWER ALBERT ROAD
HONG KONG

本函編號 Our Ref.: CSO/ADM CR 9/1136/98(02)
來函編號 Your Ref.: AM 12/01/11 (18)

電話號碼：2810 3946
傳真號碼：2501 5779

香港中區
民臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處秘書長

(經辦人：盧程燕佳女士)

盧女士：

新立法會大樓

立法會秘書長於二零零三年十二月十七日來函，要求就其他經考慮的新立法會大樓的選址方案提供資料。

我現致函，就我們於二零零三年十二月十九日的回覆進一步提供有關該些選址方案的技術性資料。

行政署長

(梁振榮 代行)

連附件

二零零三年十二月二十九日

有關中區各選址的技術資料

	選址方案	地帶用途	用地面積	高度限制	可發展的樓面總面積	規劃考慮因素
(i)	現有立法會大樓	政府／團體／社區用地	2 660 平方米	不適用 (大樓是法定古迹)	7 219 平方米 (大樓的總樓面面積)	<ul style="list-style-type: none"> 大樓是法定古迹，因而禁止對大樓作結構上的改動。
	遮打花園部分	休憩用地	5 500 平方米 (政府當局在一九九八年進行的研究，建議只利用遮打花園的部分地方作重新發展用途，以盡量減少干擾該處現有的樹木。)	不適用	11 000 平方米 (假定採用一九九八年的建議，地面上建有一層辦公室，另外三層為地庫)	<ul style="list-style-type: none"> 要更改遮打花園部分地方的用途，須根據《城市規劃條例》正式提出申請。

	選址方案	地帶用途	用地面積	高度限制	可發展的樓面總面積	規劃考慮因素
(ii)	現有立法會大樓	政府／團體／社區用地	2 660 平方米	不適用 (大樓是法定古迹)	7 219 平方米 (大樓的總樓面面積)	<ul style="list-style-type: none"> 大樓是法定古迹，因而禁止對大樓作結構上的改動。
	美利道多層停車場大廈	政府／團體／社區用地	約 2 900 平方米	分區計劃大綱圖並沒有訂明高度限制	43 500 平方米 (按照《建築物(規劃)規例》 ^(註) ，假定地積比率是 15)	<ul style="list-style-type: none"> 失去 520 個公眾泊車位。 該建築物要到二零零七年才可供重新發展。
(iii)	美利道多層停車場大廈	政府／團體／社區用地	約 2 900 平方米	分區計劃大綱圖並沒有訂明高度限制	43 500 平方米 (按照《建築物(規劃)規例》 ^(註) ，假定地積比率是 15)	<ul style="list-style-type: none"> 失去 520 個公眾泊車位。 該建築物要到二零零七年才可供重新發展。

	選址方案	地帶用途	用地面積	高度限制	可發展的樓面總面積	規劃考慮因素
(iv)	天星碼頭前的公眾停車場大廈	綜合發展區	4 060 平方米	只限高出主水平基準 16 米	8 800 平方米	<ul style="list-style-type: none"> 失去 375 個公眾泊車位。 失去 172 個公眾泊車位。 雖然當局未有把大會堂列為有歷史性的建築物，但由古物古蹟辦事處進行的一項研究曾在 2001 年建議保留大會堂(包括高座在內)的建築羣。
	大會堂停車場	政府／團體／社區用地	1 656 平方米	只限高出主水平基準 50 米	13 200 平方米	
	大會堂高座	政府／團體／社區用地	627 平方米 (現有大樓的佔地面積)	只限高出主水平基準 50 米	5 000 平方米	
					合共： 27 000 平方米	

	選址方案	地帶用途	用地面積	高度限制	可發展的樓面總面積	規劃考慮因素
(v)	中環街市大廈	其他指定用途 (巴士總站、休憩用地和商業發展)	約 4 200 平方米	<ul style="list-style-type: none"> 分區計劃大綱圖並沒有訂明高度限制。 政府擬施加只限高出主水平基準 160 米的高度限制，以保護山脊線。 	63 000 平方米 (按照《建築物(規劃)規例》 ^(註) ，假定地積比率是 15)	<ul style="list-style-type: none"> 分區計劃大綱圖載列的建議土地用途包括一個公共運輸交匯處、一個公廁、公眾休憩用地和商業發展。 該地可提供附近缺少的旅遊車泊車位和一些休憩用地。 該處四周是狹窄的街道和高層辦公樓宇。

	選址方案	地帶用途	用地面積	高度限制	可發展的樓面總面積	規劃考慮因素
(vi)	國際金融中心二期北面的用地	商業用地	約 4 100 平方米	<ul style="list-style-type: none"> 分區計劃大綱圖並沒有訂明高度限制。 由於該處臨近海濱，當局可能施加高度限制。 	視乎高度限制而定(如有的話)。	<ul style="list-style-type: none"> 目前的規劃意向是在商業用地的地面重置一個公共運輸交匯處。 要更改土地用途，須根據《城市規劃條例》正式提出申請。
(vii)	中信大廈北面的用地	政府／團體／社區用地	約 11 000 平方米	只限高出主水平基準 80 米	約 140 000 平方米	<ul style="list-style-type: none"> 須進行填海工程，才有土地可用。
(viii)	添馬艦用地	政府／團體／社區用地	約 22 000 平方米	只限高出主水平基準 180 米	不少於 150 000 平方米，視乎該用地的地積比率。地積比率須與主要公民及社區設施地帶的地積比率相稱。	<ul style="list-style-type: none"> 把該地發展為香港的主要公民及社區設施地帶。

註：除非在有關的分區計劃大綱圖另有規定，根據《建築物(規劃)規例》，高度 61 米以上的非住用建築物，其地積比率不得超過 15。

**添馬艦發展工程計劃設計與建造合約的招標工作
就立法會綜合大樓所採用的必不可少的要求**

1. 立法會綜合大樓必須是工程用地上的一座獨立建築物。
2. 立法會綜合大樓必須包括一幢低座，以及至少一幢較高的建築物。
3. 較高一幢的樓高由街道平面至有關建築物最高可用樓層的頂部，不得超過86米。
4. 會議廳不得少於1 574平方米(淨作業樓面面積)，其中不少於300平方米(淨作業樓面面積)須設於議員座位最後一排以後，以預留作日後橫向擴建之用。
5. 會議廳頂部必須是低座的最高點。
6. 會議廳的全體會議會堂及會議廳前廳必須位於同一樓層，兩者最接近的入口之間的步行距離不得超過50米。
7. 會議廳的全體會議會堂入口與任何議員辦事處入口之間，以及會議廳的全體會議會堂入口與宴會廳入口之間的橫向步行距離不可超過140米。
8. 正門大堂是低座的正門，必須設有一個不少470平方米(淨作業樓面面積)的接待大堂。
9. 低座必須設有不少於兩個入口：正門供所有使用者使用及接待貴賓，議員入口則只供立法會議員使用。乘客下車處及下車處至正門的通道必須建有上蓋。
10. 高座必須設有不少於兩個入口：公眾入口及車輛入口，經前者可通往高座各處，經後者則可通往裝卸區。
11. 必須設有不少於120個私家車泊車位。此等車位不論在地面或地庫，均應設於立法會綜合大樓的範圍內。
12. 立法會綜合大樓的設計必須具有彈性，以便日後進行橫向及／或縱向的擴建。每一期擴建(以增加15位議員計)必須能額外提供約2 300平方米淨作業樓面面積。可供進行擴建的總面積不可超過9 200平方米(淨作業樓面面積)。

附錄 VII

Appendix VII



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

QUEENSWAY GOVERNMENT OFFICES, 66 QUEENSWAY, HONG KONG. 香港金鐘道六十六號金鐘道政府合署

Our Ref. ASD 102/6104J/CX/G16/005/2
Your Ref. CBI/TF/I-Dated 27 December 2003

Tel: 2867 3941

Fax: 2524 7981

E-mail: yuenktp@archsd.gov.hk

15 January 2004

Secretary General
Legislative Council Secretariat
Legislative Council Building
8 Jackson Road
Central
Hong Kong

(Attn.: Ms Pauline Ng)

Dear Pauline,

Accommodation of the Legislative Council

Thank you for your above quoted letter, which requested information on the minimum site area required for a new Legislative Council Complex.

Based on the planning and design parameters and the detailed user requirements provided to us, we have estimated that the total Construction Floor Area (CFA) of the low block, the high block at the first phase of development and the high block at the final phase of development would be 14 000m², 22 000m² and 20 700m² respectively. Hence, the total CFA of the LegCo Complex at the final phase of development would be 56 700m².

The minimum footprint of the LegCo Complex at the final phase could then be worked out from the estimated CFA taking into account the following factors:

- (i) A height limit of 86m for the high block as stated in the Mandatory Requirement (MR);
- (ii) The area of the essential facilities of the Chamber including the president's podium, plenary hall, seating area for expansion, SI and technical rooms, which are required to be grouped on the same level.

Based on the above, the minimum footprint of the low block, the high block at the first phase of development and the high block at the final phase of development would be in the region of 1 900m², 1 100m² and 1 050m² respectively. The total minimum footprint of the LegCo Complex at the final phase of development therefore works out to be about 4 050m²

In addition to the minimum footprint of 4,050 m², consideration should be given to the following factors, which will affect the site area requirement:

- (i) Vehicular drop-off points, in particular (as quoted from the draft Employer's Requirement) 'a waiting point adequate for 4 private cars waiting for Members at the same time to be provided next to the Members' Entrance of the low block';

- (ii) The LegCo precinct (as quoted from the draft Employer's Requirement) '...should be open space, on at least 3 sides of the LegCo Complex, giving due regard to the scale, spatial proportion on the site'. For example, a 4m wide open space surrounding 3 sides of the Complex would translate into an extra site area requirement of about 800 m².

I hope the above is useful to you. Please do not hesitate to contact me if you require more explanation or other information.

Yours faithfully,



(Peter Yuen)
for Director of Architectural Services

附錄 IX

政府總部
香港下亞厘畢道



GOVERNMENT SECRETARIAT
LOWER ALBERT ROAD
HONG KONG

本函檔號 Our Ref.: CSO/ADM CR 9/1136/98

來函檔號 Your Ref.: AM 6/01/20

電話號碼 : 2810 3838

傳真號碼 : 2804 6870

香港中區
吳臣道 8 號
立法會大樓
立法會秘書處秘書長
馮載祥先生

馮先生 :

新立法會大樓

二零零三年十二月十七日來信收悉。信中要求政府提供有關新立法會大樓其他選址方案的資料，以及闡釋這些方案未能符合新立法會大樓的指定要求的原因。

現謹向立法會行政管理委員會提交所需資料，並希望重申，押後包括新立法會大樓的添馬艦工程，主要是考慮到政府現時及預測的財政狀況，並非因為缺乏合適選址。政府認為添馬艦用地仍然是興建新立法會大樓的理想地點。

然而，應行政管理委員會的要求，現按在擬備添馬艦工程的招標文件時同意的新立法會大樓的指定要求及其他規格，闡釋政府對於其他選址是否合適的初步評估結果如下—

選址方案初步評估

- | | |
|--------------------------------|--|
| (i) 沿用現有立法會大樓，另重建遮打花園(部份)為大樓新翼 | <ul style="list-style-type: none"> • 無法把現有立法會大樓會議廳擴建至 1 574 平方米(淨作業樓面面積)，另加其他必要的輔助設施。 • 要使用部分遮打花園興建大樓新翼，須根據《城市規劃條例》正式提出申請。 |
| (ii) 沿用現有立法會大樓，另重建美利道多層停車場大廈 | <ul style="list-style-type: none"> • 無法把現有立法會大樓會議廳擴建至 1 574 平方米(淨作業樓面面積)，另加其他必要的輔助設施。 • 兩幢大樓相隔超過 140 米，及現時未能確定興建隧道連接兩幢大樓在技術上是否可行。 • 美利道多層停車場大廈在 2007 年才可進行重建。 |
| (iii) 重建美利道多層停車場大廈 | <ul style="list-style-type: none"> • 該用地的面積(約 2 900 平方米)不足以容納兩幢獨立大樓。 • 美利道多層停車場大廈在 2007 年才可進行重建。 |

選址方案

初步評估

- (iv) 綜合重建和／或重新使用天星碼頭前面的公眾停車場、現有的大會堂停車場和大會堂高座

 - 立法會議事廳及辦公大樓將會分散在不同地點。天星碼頭前面的公眾停車場和現有的大會堂停車場相隔超過 140 米。
 - 由於有關用地設有高度限制，兩個停車場的用地及現時大會堂高座的總樓面面積未必能符合新立法會大樓的總樓面面積要求。
(天星碼頭停車場只限高出主水平基準 16 米、大會堂停車場和大會堂高座則只限高出主水平基準 50 米)。
- (v) 重建中環街市大廈

 - 鑑於用地的面積約為 4 200 平方米，難以發展兩幢建築物並在大樓之間保留面積合適的休憩用地。
- (vi) 國際金融中心二期北面的“商業”用地

 - 鑑於用地的面積約為 4 100 平方米，難以發展兩幢建築物並在大樓之間保留面積合適的休憩用地。
 - 用地的總樓面面積是否足以達到新立法會大樓的總樓面面積要求，視乎當局會否因應有關用地的海旁位置而對用地施加高度限制而定。
- (vii) 發展中信大廈北面的用地

 - 有關用地可供使用的時間受制於填海工程。

選址方案

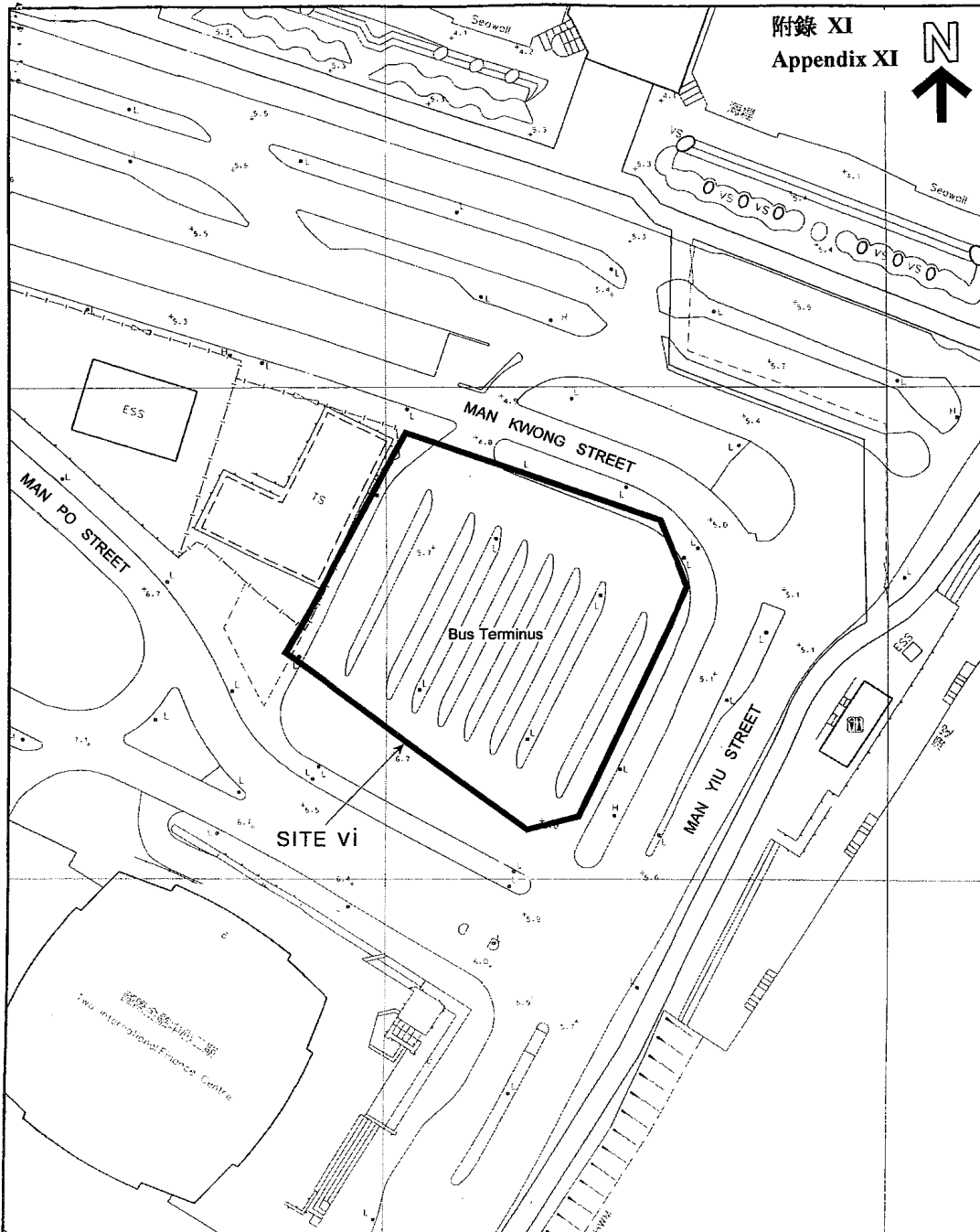
初步評估

- (viii) 在添馬艦進行第一期興建 • 有關用地符合新立法會大樓的所有必不可少要求和其他規格。

行政署長黃灝玄



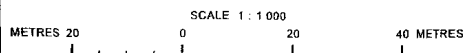
二零零三年十二月十九日



SITE OPTIONS FOR
THE LEGCO COMPLEX - SITE vi

PLANNING DEPARTMENT 

EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.2.2004
BASED ON SURVEY SHEET Nos.
11-SW-8B AND 11-SW-9A



MH/04/7

PLAN