

# 立法會規劃地政及工程事務委員會

## 政府當局就二零零六年四月二十五日委員會會議 的討論事項提供的資料

### (a) 有關政府總部現行及建議面積需求和相關人員數目的資料

在中區政府合署及美利大廈的決策局所使用辦公室的淨作業樓面面積約有 39 600 平方米，目前共容納了約 2 100 名決策局人員。由於中區政府合署及美利大廈的地方不敷應用，約 6 100 名政府總部人員目前在租用的商業大廈(面積約 28 800 平方米)或其他政府物業(面積約 97 500 平方米)辦公。

2. 政府的計劃，是將直接參與制訂政策的組別遷入添馬艦的政府總部大樓。正如為 2006 年 4 月 25 日事務委員會會議提交的文件所述，擬議的面積需求(以淨作業樓面面積計算)為 62 340 平方米。在上述面積的寫字樓落成後，我們將可能騰出約 5 500 平方米的租用物業，另有大約 9 000 平方米的政府物業也可給予其他部門使用。

3. 以職員人數而言，擬議的政府總部大樓將容納大約 3 270 人(包括由中區政府合署和美利大廈遷入的 2 100 人及由其它的外設辦事處遷入的 1 170 人)。有關分項如下一

辦事處	預計職員人數
(a) 行政長官辦公室	80
(b) 行政會議及其秘書處	20
(c) 政務司司長辦公室及財政司司長辦公室(包括行政署及其他辦事處 <sup>註</sup> )	460
(d) 11 個決策局的辦事處	2 710
<b>合計</b>	<b>3 270</b>

<sup>註</sup> 其它辦事處包括中央政策組、效率促進組、禮賓處、持續發展組和經濟分析及方便營商處。

4. 現時不少決策局的辦事處分設於三處或以上的地點，如把決策局負責制訂政策的核心組別較為集中地設於擬議的政府總部大樓，將可改善所有決策局的運作效率。在遷移後，仍有大約 5 000 名政府總部人員會在政府總部大樓以外其他地點辦公，例子包括教育統籌局、環境保護署、勞工處、政府資訊科技總監辦公室及保安局禁毒處等職務主要為日常運作及行動的組別。

**(b) 添馬艦發展工程的預算建設費用和其他工程項目的建築費用單位價格的分項數字**

5. 根據最新預算，添馬艦發展工程的建設費用約為 48.4 億元(按 2005 年 9 月價格計算)或 51.7 億元(按付款當日價格計算)。詳細分目載於附件 A。有關的分項數字將於 2006 年 5 月 29 日提交工務小組委員會討論和審閱。

6. 添馬艦工程的政府總部大樓和立法會綜合大樓提供的總建築樓面面積為 201 910 平方米，有關分項如下-

(a) 政府總部大樓： 124 680 平方米

(b) 立法會綜合大樓： 36 230 平方米

(c) 其他建築地方(如停車場及機械機房)： 41 000 平方米

建築費用單位價格約為每平方米 14,500 元。上述費用已把辦公室照明、辦公室間隔、鋪設地毯和其他裝修項目的費用計算在內。如採用私人市場的做法，從 14,500 元中扣除平均裝修費用單位價格 2,900 元，工程的建築費用單位價格應約為每平方米 11,600 元。比較而言，甲級商業樓宇的建築費用單位價格約為每平方米 13,000 元。

**(c) 淨作業樓面面積、總樓面面積和總建築樓面面積的定義的相互關係**

7. 因應不同的用途，樓面面積會以不同的量度單位計算—

(a) **淨作業樓面面積**指辦事處的淨實用面積，包括樓宇內所有可使用房間及空間的總面積。這量度單位只用於政府工程項目，我們一向採用上述單位訂定有關部門作為使用者所需的樓面面積。

- (b) **總樓面面積**包括淨作業樓面面積及樓宇內其他公用地方的實用面積，包括電梯大堂及電梯槽、樓梯、天井、走廊、牆身厚度、水電管道、垃圾房及洗手間。這量度單位通常用作計算工程項目的地積比率。
- (c) **總建築樓面面積**包括總樓面面積及所有建築面積，例如停車場、機械機房及隔火層等。這量度單位通常用作計算工程項目的建築成本。

8. 有關上述三種量度單位的關係圖解載於**附件 B**，以便參考。

**(d) 現有中區政府合署及美利大廈的總建築樓面面積、總樓面面積及淨作業樓面面積**

9. 現有中區政府合署及美利大廈以不同量度單位計算的樓面面積如下－

- (a) 淨作業樓面面積－49 720 平方米
- (b) 總樓面面積－76 000 平方米
- (c) 總建築樓面面積－119 300 平方米

**(e) 在政府總部大樓設置圍欄**

10. 正如在投標資格預審文件所述，政府總部大樓將有外圍邊界顯示範圍，在出入口會設置保安崗位，方便保安管理。至於外圍邊界的確實設計、佈局及位置將視乎中標者的設計而定。

**(f) 在添馬艦興建直升機停機坪的需要**

11. 我們並無計劃在添馬艦興建直升機停機坪作緊急用途。遇有緊急情況，消防車可由車輛通道駛進，而車輛亦可經緊急車輛出口直接駛往公用道路。

12. 最接近添馬艦的直升機停機坪位於灣仔鴻興道(政府用途)及上環信德中心(商業用途)。在運作上我們並無需要在添馬艦興建直升機停機坪。

**(g) 添馬艦發展工程對空氣質素的影響**

13. 添馬艦發展工程是一項規模不大、位處市區環境及附連休憩康樂用地和行人天橋等設施的辦公大樓發展項目，在施工及營運階段均不會對環境造成顯著的長遠影響。

14. 添馬艦發展工程對空氣質素的影響不大。由於交通是影響空氣質素的一項主因，政府已承諾盡量減低添馬艦用地的發展密度，從而令新增的交通流量減少。據運輸署在 2006 年 4 月作出的最新估計，根據現時發展地積比率為 5.7，在早上和下午繁忙時段前往政府總部大樓及立法會綜合大樓的載客車輛分別不多於 581 架次及 406 架次。換言之，在早上和下午繁忙時段前往該兩幢大樓的交通流量只分別佔中心商業區交通總流量約 1% 及 0.7%，平均少於 1%，只佔中心商業區交通總流量的小部分。

15. 在 2001 年完成的中環填海計劃第三期「環境影響評估報告」（「環評報告」）中，我們預計了在 2027 年時（預測交通流量的最壞情況）附近地方包括添馬艦用地的空氣質素。在「環評報告」中，我們預計添馬艦用地附近廿四小時最高累積的二氧化氮和可吸入懸浮粒子的濃度水平分別為每平方米 90 至 120 微克及 70 至 80 微克。「空氣質素指標」所訂每平方米的標準濃度為 150 微克（二氧化氮）及 180 微克（可吸入懸浮粒子）。

16. 在上文第 15 段有關二氧化氮及可吸入懸浮粒子濃度水平的預計是以添馬艦將發展總樓面面積 342 975 平方米為計算基礎。但根據 2006 年 4 月的最新估算，添馬艦將發展的總樓面面積比該數字低得多，僅為 125 987 平方米，引致不多於商業中心區總交通流量 1% 的額外交通流量。現時實際發展規模及額外交通流量比作預計基礎的數字低得多，而添馬艦工程仍維持在「環評報告」中辦公大樓的發展性質。

17. 無論如何，早上和下午繁忙時段分別為 581 架次及 406 架次的交通流量而對空氣質素的影響有限。

**(h) 蒐集公眾及／或立法會議員意見的措施**

18. 我們致力希望發展添馬艦用地為香港的地標，不但建有政府總部大樓和立法會綜合大樓，還包括主要休憩用地，供市民享用。

19. 政府一直明白公眾參與的需要。政府於 1998 年規劃階段就有關分區計劃大綱圖諮詢市民時，已向公眾表明擬在添馬艦用地興建政府總部。大綱圖經過廣泛的公眾諮詢後，在 2000 年獲行政長官會同行政會議通過。雖然當局共接獲七十份反對書，但全部並非針對添馬艦。

20. 政府在 2002 年宣布發展添馬艦用地的具體意向後，我們諮詢了主要的有關各方面，包括區議會、立法會規劃地政及工程事務委員會和工務小組委員會。建議當時獲得普遍支持。

21. 我們在 2005 年年底宣布擬重新推出添馬艦工程後，一直與有關各方積極對話。我們曾四次諮詢規劃地政及工程事務委員會，以及三次諮詢該事務委員會轄下的檢討中區海旁(包括添馬艦舊址)規劃小組委員會。

22. 我們明白公眾希望能以恰當方式參與這項興建香港重要地標的發展計劃。不過，由於種種限制，我們難以讓公眾直接參與招標過程。政府必須確保添馬艦工程的招標過程公正持平，在不損害這項原則的情況下，我們樂於考慮其他可行方案。

**(i) 政府總部大樓及立法會綜合大樓的主要設計要求**

23. 政府總部大樓及立法會綜合大樓的主要設計要求，見預審文件的 A 部 (Section A) 及附件 8。有關網址如下：  
<http://www.archsd.gov.hk/tamar/>

政務司司長辦公室  
行政署  
2006 年 5 月

**添馬艦發展工程  
估計建設費用分項數字**

項目	\$ (百萬元)	
(1) 地盤工程	33.6	
(2) 打樁工程	229.5	
(3) 地庫工程	331.4	
(4) 建築工程	1,863.7	
(5) 屋宇裝備	1,091.2	
(6) 渠務工程	42.6	
(7) 外部工程	92.4	
(8) 園景工程	98.8	
(9) 行人天橋	138.2	
(10) 資訊科技基建及線路鋪設	95.0	
(11) 空氣調節的冷卻水供應系統	58.0	
(12) 家具和設備 <sup>註</sup>	289.6	
(13) 顧問費	59.7	
(a) 工料測量服務	13.0	
(b) 電機、資訊科技、電訊及機械 工程服務	25.0	
(c) 結構工程及土力工程服務	9.7	
(d) 環境、園景及風險管理服務	12.0	
(14) 外地視察及考察物料工廠／實驗室	0.3	
(15) 應急費用	413.4	
	<b>小計</b>	<b>4,837.4</b> (按 2005 年 9 月價格計算)
(16) 價格調整準備	331.5	
	<b>總計</b>	<b>5,168.9</b> (按付款當日 價格計算)

<sup>註</sup> 估計的家具和設備費用，是參考近期其他大型政府辦公大樓的核准家具和設備開支預算的趨勢計算所得。

### 各個樓面面積單位的關係 淨作業樓面面積、總樓面面積及總建築樓面面積

**總建築樓面面積** = **總樓面面積** + 停車場、機械機房、隔火層等



**總樓面面積** = **淨作業樓面面積** + 電梯大堂、升降機槽、樓梯、天井、走廊、牆身厚度、水電管道、垃圾房、洗手間等



**淨作業樓面面積** = 建築物內所有房間和可使用空間的總面積，即所有實用空間

