

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五月十一日委員會會議
的討論事項提供的資料

- (a) 中區政府合署及美利大廈以不同量度單位(即淨作業樓面面積(NOFA)、總樓面面積(GFA)及總建築樓面面積(CFA))計算的樓面面積

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—

| | 淨作業樓面面積 (NOFA) | 總樓面面積 (GFA) | 總建築樓面面積 (CFA) |
|-----------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 中區政府合署 | 27 610 平方米 | 42 200 平方米 | 81 930 平方米 |
| 美利大廈 | 22 110 平方米 | 33 800 平方米 | 37 370 平方米 |
| 總計 | 49 720 平方米 | 76 000 平方米 | 119 300 平方米 |

2. 上述三種量度單位(即淨作業樓面面積(NOFA)、總樓面面積(GFA)及總建築樓面面積(CFA))的關係載於附件 A。

- (b) 如何計算添馬艦發展工程的地積比率和建築費用單位價格

3. 擬議的政府總部大樓、立法會綜合大樓和整項工程以不同量度單位計算的樓面面積如下—

| 2006 年的 估算 | 淨作業樓面 面積 (NOFA) | 總樓面面積 (GFA) | 總建築樓面 面積 (CFA) |
|-----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------------|
| 政府總部大樓 | 62 340 平方米 | 99 744 平方米 | 124 680 平方米 ^{註 1} |
| 立法會綜合大樓 | 16 090 平方米 | 26 243 平方米 | 36 230 平方米 ^{註 1} |
| 其他建築地方 ^{註 2} | 不適用 | 不適用 | 41 000 平方米 ^{註 2} |
| 總計 | 78 430 平方米 | 125 987 平方米 | 201 910 平方米 |

^{註 1} 包括個別大樓的機房(空氣處理機組、升降機組等)及隔火層等。

^{註 2} “其他建築地方”包括大部分停車位、公用機房、上落客貨區等。這些設施同時供政府總部大樓、立法會綜合大樓及公眾休憩用地使用。

地積比率的計算

4. 根據《建築物(規劃)規例》(香港法例第 123F 章)第 21(3)條，“建築物的地積比率為建築物**總樓面面積(GFA)**除以建有該建築物的地盤佔有面積所得的商數”。建造業亦依照這項方程式計算地積比率。

5. 擬議的政府總部大樓和立法會綜合大樓的總樓面面積合共 125 987 平方米，而將會興建政府總部大樓和立法會綜合大樓的地盤所佔面積(即添馬艦用地中劃為“政府、機構或社區”用地的部分)則為 2.2 公頃，即 22 000 平方米。因此，按照上述方程式計算，“政府、機構或社區”用地(包括政府總部大樓及立法會綜合大樓)的地積比率為：**125 987 平方米 ÷ 22 000 平方米 = 5.7 倍**。上述 5.7 倍的地積比率遠低於附近的商業樓宇，後者的地積比率由 13 至 18 倍不等。

6. 用作發展文娛用地的“休憩用地”(兩公頃)的地盤面積，並沒有計算在內。

建築費用單位價格的計算

7. 根據最新的預算，按 2005 年 9 月的價格計算，添馬艦發展工程的建設費用總額約為 48 億元。分項數字載於**附件 B**。在這 48 億元中，只有 29.5 億元用於政府總部大樓和立法會綜合大樓的建築工程和屋宇裝備(分別為**附件 B**第 4 和 5 項)。餘下的 18.5 億元會用於其它用途，包括建造兩條行人天橋和文娛用地、園景、架設資訊科技基建和鋪設線路、購置家具和設備等。在計算建築費用時，私人機構和政府一向以**總建築樓面面積(CFA)**為量度單位。

8. 添馬艦發展工程的總建築樓面面積為 201 910 平方米，因此，單位建築費用應為：**29.5 億元 ÷ 201 910 平方米 = 每平方米 14,500 元**。這 14,500 元已把照明、辦公室間隔、鋪設地毯和其他裝修項目的費用(每平方米約為 2,900 元)計算在內。但這方面，私人機構與政府不同，通常不會包括這類裝設。因此，為方便比較，政府總部大樓和立法會綜合大樓的建築費用單位價格應換算為：**每平方米 14,500 元 - 每平方米 2,900 元 = 每平方米 11,600 元**。甲級商業樓宇的建築費用單位價格約為每平方米 13,000 元，我們認為政府總部大樓和立法會綜合大樓的建築費用非常合理。

(c) 有關添馬艦發展工程的發展密度、建築物高度及建築物和休憩用地設計、P2 道路的配置及中區海旁設計的圖則。

9. 有關 P2 道路的圖則載於**附件 C**。我們正在準備中區海旁日後發展概念的合成照片，將於稍後另行提供。

10. P2 道路是一條雙程雙線地區幹路，將於 2008 年或之前竣工。P2 將連接現時的民祥街(位於機場鐵路站與國際金融中心第二期之間)與當局正進行檢討的擬議灣仔發展計劃第二期範圍。

11. 關於中環填海計劃第三期的新中區海旁的日後發展，政府將就擬議的海濱長廊及其它主要發展進行進一步的研究。政府將會進行“城市設計研究”，以優化新中區海旁用地現時的城市設計大綱；及在符合相關分區規劃大綱圖訂立的土地用途規劃綱領的前提下，預備規劃/設計概要及詳細的發展指引。公眾將會全面參與有關過程。

12. 關於添馬艦發展工程的外觀、布局及設計，將視乎設計及建造合約中標者的設計方案。雖然如此，由於公眾要求更多參與這項地標工程，添馬艦發展工程評審委員會對此作出積極回應，同意在投標者交回添馬艦工程的標書後，將會向公眾展出投標設計模型。評審委員會在評審投標時，會考慮所收集到的公眾意見。

(d) 解釋為何會有 2 710 名政策局人員遷入新政府總部大樓

13. 將會有 3 270 名人員遷入擬建的政府總部大樓，其中 2 710 名人員為政策局職員。

14. 政府在決定哪些政策局辦公室遷入新政府總部大樓時已採取了嚴格限制。主要辦公室及各政策局合共有超過 8 000 多名員工，而由於只有約 3 270 屬於具制定政策功能的核心組別員工將會遷入新政府總部大樓，因此超過 5 000 多名員工仍會繼續於外置辦公室工作。這些員工的組成供參考如下一

- (a) 即使有些部門與其所屬的政策局進行了局署合併，我們不會在添馬艦為這些執行部門的大部分員工提供辦公地方。他們包括環境運輸及工務局轄下的環境保護署、工商及科技局轄下的政府資訊科技總監辦公室、及經濟發展及勞工局轄下的勞工處總部的員工。同樣地，現時為教育統籌局執行組別的大部分前教育署職員，亦不會遷

入添馬艦。由於上述原因而需繼續於政府總部大樓以外辦公的員工預計約有 4 500 人。

- (b) 此外，我們亦縝密地篩出一些較少直接政策功能的政策局組別，包括經濟發展及勞工局的旅遊事務署轄下的旅行代理商註冊處；公務員事務局轄下的法定語文事務部及公務員培訓處；民政事務局轄下的公民教育資源中心；保安局轄下的禁毒處、長期監禁刑罰覆核委員會，及保安及護衛業管理委員會；工商及科技局轄下的公共廣播服務檢討委員會；及財經事務及庫務局轄下的保險業監理處和內幕交易審裁處等。由於這原因而需要繼續於添馬艦以外辦公的員工，預計約有 600 人左右。

政務司司長辦公室

行政署

二零零六年五月

各個樓面面積單位的關係 淨作業樓面面積(NOFA)、總樓面面積(GFA)及 總建築樓面面積(CFA)

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(NOFA)**指辦事處的淨實際可用面積，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(GFA)**包括淨作業樓面面積及樓宇內其他公用地方的實際可用面積，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(CFA)**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。

2. 上述三種量度單位的關係圖解—



**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 ^註 | 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 | |
| | <hr/> | |
| 小計 | 4,837.4 | (按 2005 年 9 月價格計算) |
| | <hr/> | |
| (16) 價格調整準備 | 331.5 | |
| | <hr/> | |
| 總計 | 5,168.9 | (按付款當日 價格計算) |

^註 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。

附件C

