

資料文件

立法會規劃地政及工程事務委員會

重新開展添馬艦發展工程

目的

本文件旨在向委員簡報重新推出添馬艦發展工程一事，工程範圍包括興建政府總部大樓、立法會大樓、文娛用地及其他有關設施。

背景

2. 行政會議於二零零二年四月決定進行添馬艦發展工程，當時的工程範圍包括興建新政府總部大樓、展覽館、文娛用地及其他有關設施。其後，政府分兩個階段進行有關工程的設計及建造合約採購工作。二零零二年十二月，我們評定其中五名參加資格預審的申請人通過預審並可參與第二階段的建造合約投標。

3. 我們在二零零三年五月七日徵詢立法會工務小組委員會的意見，並獲得該委員會支持有關工程。不過，由於嚴重急性呼吸系統綜合症爆發，政府在同月稍後時間決定擱置向財務委員會申請撥款。政府在二零零三年十一月，考慮到政府的財政狀況和政治氣候，宣布決定擱置有關工程。我們並通知該五名通過預審的申請人，有關添馬艦工程

的設計及建造合約工程投標及採購工作已經終止。我們雖然押後工程，但政府亦表明，重新推出添馬艦發展工程的時間尚未決定，然而政府長遠計劃仍是把添馬艦舊址發展為香港具代表性的公民及社區設施地帶，該址應繼續保留作發展添馬艦工程之用。

重新推出添馬艦發展工程

4. 正如行政長官在二零零五年十月十二日的施政報告公布，政府認為現在是重新推出添馬艦發展工程的適當時機。將添馬艦舊址發展為香港的主要公民及社區設施地帶，綜合了政府總部大樓、立法會大樓、文娛用地及其他相關設施，既符合已批核的《中區分區(擴展)計劃大綱圖》的規劃意向，亦顧及社會的長遠利益。政府的財政狀況亦已改善。

5. 規劃地政及工程事務委員會和工務小組委員會均接納興建新政府總部大樓及立法會大樓的理據，並分別在二零零三年四月和五月表示支持添馬艦發展工程的撥款。重申的要點，是政府總部和立法會因辦公地方短缺而須租用商業樓宇，除租金高昂外，營運費用亦因行政支援及資源的重複而增加。另一方面，中區政府合署、美利大廈和立法會大樓樓齡已高，難以有效地改變為附有現代化科技設施的辦公室，而保養費用亦隨着樓齡增加而上升。在添馬艦興建新的政府總部大樓和立法會大樓，可以長遠解決上述一直存在的問題。

6. 此外，雖然其他行業正在復蘇，建造業的失業率仍持續高於12%。盡早推行添馬艦工程計劃可提供約 2700 個就業機會，合共73000 個人工作月，而其中 2500 個職位屬於建築及裝修行業工人。

工程範圍

7. 工程的核心部分將繼續為政府總部大樓及立法會大樓。由於市民希望扯旗山山脊線及維港的觀景儘量不受遮擋，以及限制添馬艦新的建築發展密度，政府決定從工程範圍刪去展覽館。削減工程範圍應有助減低該址的建築密度及建築物高度、令發展能符合城市設計的原則，以及紓緩項目工程對交通造成的影響。為著要保護山脊線，我們正考慮設定建築物高度的可行性，規定以香港主水平基準以上 130-160 米作為在添馬艦興建的新建築物的最高高度上限。政府將另外物色其他合適的用地，以興建展覽館。

8. 政府將利用添馬艦分區計劃大綱圖預留的“休憩用地”範圍來發展面積最少兩公頃的文娛用地。該文娛用地將會設計為康樂休憩設施，供市民消閒和使用，並會與日後的海濱長廊相結合，成為新中區海旁綜合休憩用地的一部分。附錄展示一幅添馬艦發展項目及海濱長廊的位置圖。

「設計及建造」方式

9. 鑑於工程的設計及有關設計與施工期的配合均非常重要，以及需要早日施工，我們將會沿用“設計及建造”方式進行工程，分兩個階

段進行招標工作。在篩選申請人承擔這地標性項目時，我們會特別重視他們在設計、財政以及技術方面需有良好的能力和表現。

10. 在招標工作第一階段(即預審階段)，我們計劃在稍後發出預審文件，載述計劃大綱及必要資料，讓有意投標的申請人證明有能力承辦這項重要工程。這些必要資料包括添馬艦發展工程在設計目標及設計規範大綱方面的使用者要求、選定特別設施的簡介及核心項目的樓面面積需求。我們會根據申請人履行建議的“設計及建造”合約的能力，初步選出入圍者，並邀請他們參與第二階段的投標，就詳細設計及建造工程提交標書。

11. 將會成立的評審委員會會在預審及招標階段監察預審及招標程序，評審申請書，初步選出通過預審的申請人，以及甄選“設計及建造”合約的標書。評審委員會的運作須符合世界貿易組織《政府採購協議》所規定的原則，並會確保評審及甄選標書的工作公正及獨立。

其他方案

12. 最近有建議謂政府應就添馬艦發展工程探討其他選址方案、考慮以其他方式推行此計劃，或研究其他財務方案。

13. 政府曾考慮在原址重建中區政府合署及美利大廈的建議，但由於建議未能達到理想的成本效益，故決定不採納該方案。主要來說，若要推行原址重建的方案，由於在進行地盤預備及建築工程時需要安排各政府總部辦公室暫時遷往其他地點，故政府需承擔相當龐大的額

外費用，亦會嚴重影響政府總部的有效運作。這方案亦需要相對很長的時間才能完成有關工程。

14. 至於在啓德機場舊址、堅尼地城、掃桿埔或東涌興建新的中區政府合署及立法會大樓的建議，均未有相關的規劃及可行性研究支持，這些研究亦需時進行。相較起來，添馬艦選址方案已經過廣泛的公眾諮詢，亦已進行所需的可行性研究，而建議發展也符合中區的規劃目標。有關的分區計劃大綱圖已經過公眾諮詢程序，並在二零零零年由行政會議根據城市規劃委員會的建議通過。添馬艦發展工程的初步土地勘測及準備工作已在二零零三年完成。若非嚴重急性呼吸系統綜合症爆發，這項工程現已達建築階段。

15. 同樣地，如果現在加入一項國際性的公開設計比賽，將會對工程完成的時間表有很顯注的影響。根據經驗，若要按所需規模舉行恰當安排的設計比賽，由擬備設計說明書到選出優勝者，需時約 24 個月。然而，採用“設計及建造”方式，我們亦可以得到與舉辦公開比賽同樣的效果，透過招標取得世界級水平的設計。我們會在設計方案及相關要求方面的設定較高比重，以確保投標者提交高質素的設計。此外，每名競投“設計及建造”合約的投標者必須考慮到落實設計和建造工程的技術問題，以及政府和立法會提出有關運作上的實際需要，確保其設計在應用上符合成本效益。

16. 在得到財務委員會的工務計劃撥款支持下，添馬艦發展工程會列作公共工程項目進行。事實上，雖然上次我們提交建議時，規劃地政及工程事務委員會及工務小組委員會已表示支持上述撥款安排，我

們仍會在明年初待敲定將來政府總部使用者要求的細節後，正式就這工程計劃諮詢貴委員會及工務小組委員會。

17. 有鑑於上述情況，採用公營部門與私營機構合作的方式進行這項工程，並不是適當的安排。新政府總部大樓及立法會大樓並不是賺取收入的設施，而這項工程能透過公營部門與私營機構合作而財政自給的可能性不大。再者，政府在非經營開支方面並沒有現金流量問題，故向私營機構籌集資金及作出繁複的還款或租用安排好處不大。

對財政及人手的影響

18. 建議的添馬艦發展工程涉及的非經營開支初步估計約為 49 億元，經常開支則估計約為每年 1 億元。但是，這些祇是概略估計數目，我們會就工程項目要求、工程範圍、設計規格、工地狀況及投標價格當前的趨勢而調整這些估計數字。

19. 鑑於這項工程的規模、重要性及複雜程度，政府會成立專責的小組，統籌計劃實施工作。小組會由一名首長級丙級政務官領導。我們會在二零零六年年初向人事編制小組委員會及財務委員會申請開設該編制之外的職位。

實施時間表

20. 預期添馬艦發展工程的實施時間表如下：

- | | |
|--|----------|
| (a) 發出投標資格預審文件 | 二零零五年第四季 |
| (b) 完成投標資格預審工作 | 二零零六年第一季 |
| (c) 正式諮詢規劃地政及工程事務
委員會、工務小組委員會及財
務委員會 | 二零零六年第二季 |
| (d) 發出招標文件 | 二零零六年第三季 |
| (e) 招標工作完成及批出標書 | 二零零七年初 |
| (f) 工程完竣 | 二零一零年 |

未來路向

21. 我們已就新立法會大樓的工程計劃**說明書**及設計要求徵詢立法會行政管理委員會的意見，並準備稍後發出投標資格預審文件。我們會在二零零六年年初就工程計劃詳情向工務小組委員會及財務委員會申請撥款前，正式諮詢貴委員會。

行政署

二零零五年十一月

