

添馬艦發展工程及
中環填海計劃第三期土地用途

背景

1. 2005年11月25日特區立法會來函香港測量師學會，要求本會就有關添馬艦發展工程及中環填海計劃第三期土地用途提供意見。

重新推出添馬艦發展工程

2. 由於嚴重性呼吸系統綜合症在2003年爆發，政府很不幸地必須推遲進行添馬艦發展工程。然而，經過兩年的時間，香港經已迅速復原，區內的經濟氣氛以至政府的財政能力都已經大大得以改善，本會相信現在是一個適合的時間去重新推出添馬艦發展工程。
3. 政府由於辦公地方短缺，因而須租用私人商業樓宇。這個問題應該可以透過在添馬艦興建新的政府總部大樓而得到解決。進行這個計劃亦可以令公務員更加方便地工作和促進政府的工作流程，以及更有效地協調各個政府部門及市民之間的溝通。我們相信全新和現代化的政府總部應該可以增進政府的工作效益和效能。
4. 根據某間大型測量師顧問公司的資料顯示(見表一)，在核心中環區的甲級寫字樓於未來數年將會明顯缺乏供應，而其空置率亦已因市場在過去數年的大量吸納而不斷下降。這個情況令到核心中環區的甲級寫字樓租金在過去兩年大幅上升。在2004年，核心中環區甲級寫字樓的吸納量約為1,160,000平方呎。然而，這個數字於2005年急跌了約40%，另一方面，灣仔甲級寫字樓的吸納量則由約13,000平方呎大幅上升至約450,000平方呎。這個現象反映現時核心中環甲級寫字樓的供應並不足以應付需求，惟在未來三年核心中環甲級寫字樓的供應量卻只有約119,000平方呎。核心中環區甲級寫字樓供應量不足和昂貴的租金對香港的經濟發展有着負面的影響。作為國際性商業和金融中心，香港相對其他國際性城市的競爭優勢將會大大降低。

年份	核心中環區				灣仔			
	供應量 (總平方呎)	吸納量 (總平方呎)	空置率 (%)	租金 (港幣每平方呎每月)	供應量 (總平方呎)	吸納量 (總平方呎)	空置率 (%)	租金 (港幣每平方呎每月)
2003	1,520,000	528,033	16.50	\$15 – 25	0	87,424	6.97	\$10 – 15
2004	0	1,162,600	7.46	\$25 – 35	474,000	12,957	12.01	\$15 – 22
2005*	335,896	599,171	5.28	\$35 – 45	0	455,566	4.50	\$22 – 30
2006**	119,000	-	-	-	0	-	-	-
2007**	0	-	-	-	0	-	-	-
2008**	0	-	-	-	0	-	-	-

表一 核心中環區和灣仔甲級寫字樓的供應量、吸納量、空置率和租金

* 截至 2005 年 11 月份

** 預測數字

資料來源：某間大型測量師顧問公司

現時的政府總部及其周邊地方都是位於核心中環區，其搬遷可以騰空土地作重建用途，以供應更多的土地作為未來興建甲級寫字樓之用，對於預期核心中環區甲級寫字樓長遠會短缺的問題來說是十分重要的。因此，本會支持進行添馬艦發展工程。

5. 最近有建議指上述工程可於其他地方例如啓德興建。對此，本會認為這些建議還未成熟，因為政府還需要用上大量的時間對建議進行可行性研究及公眾諮詢。此外，城市規劃委員會亦需要用上多兩年或以上的時間再規劃以配合建議。因此，若政府決定再尋找其他適合的土地以進行工程的話，只會進一步推遲進行工程。
6. 其實，雖然香港的經濟情況已經比之前大大改善，但建造業的失業問題依然十分嚴重。根據政府統計處的數字顯示，建造業的失業率於 2005 年的頭九個月份都一直高於 11%，而整體失業率在同一時間則只是 5.7-6.0%。因此，政府應該盡快進行更多如添馬艦發展工程的計劃，為建造業創造更多就業機會。

工程範圍

7. 根據政府於 2005 年 11 月 16 日發出標題為《添馬艦發展為香港主要公民及社區設施地帶符合社會長遠利益》的新聞稿中，政府建議規定以香港主水平基準以上 130-160 米作為在添馬艦興建新建築物的最高高度上限及減低添馬艦發展項目的密度。本會同意這些建議可以令工程更能與附近環境共處。最新所提出的最高高度上限比於中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖則編號 S/H24/6 所制定的最高高度上限(即香港主水平基準以上 180 米)更低，所以新的高度上限應該更能夠被接受。而且，最新建議的總建築面積亦較 2003 年的計劃有所減少。計劃中的新政府總部大樓建築面積將會由 136,200 平方呎減至 110,030 平方呎，而計劃中的新立法會大樓建築面積亦會由 36,000 平方呎減至 26,020 平方呎，這可以令每層的建築面積不會因新的最高高度上限而有所增加。加上，政府提議從原本的工程範圍中刪去建議的展覽館以減低發展密度，以幫助保護美麗的海景以及著名的山脊線。由於新的計劃較 2003 年所提出的計劃改善了不少，因此相信這必定能夠減少市民的擔心。
8. 根據上述的大綱核准圖，政府須在添馬艦發展面積最少兩公頃的文娛用地。該文娛用地可用作綠化環境及為市民提供康樂休閒設施，並可與將來的海濱長廊相結合而成為新的中區海旁。這是一個相當理想的構思，可以為市民提供一個可以欣賞海旁的優質環境。整個文娛用地的面積將佔添馬艦的總面積超過 47%，因此，市民可享有更多地方去欣賞維多利亞港的景色。然而，如果添馬艦用地被賣給發展商作商業發展的話，要進行上述計劃的話將會更加困難，這亦有損公眾利益，所以政府進行添馬艦發展工程可以為市民帶來更多益處。
9. 由於上述的原因，本會相信建議中的添馬艦發展工程可為政府、市民以至香港的經濟等多方面帶來利益，因此，政府應該盡快進行有關工程。

有關中環填海計劃第三期土地用途的意見

10. 根據上述的大綱核准圖，約有一半的填海土地被劃作「休憩用地」(約 8.78 公頃或 47%)。這可以提供更多的土地用作康樂設施及讓市民直達海濱長廊。由於現時中區缺乏綠化環境，因此我們相信將約有一半的填海土地劃作「休憩用地」可以有助解決問題。

11. 有若干的填海土地（約 2.71 公頃或 14%）被劃作「道路及其他附用途」，用作興建所需的道路包括中環灣仔繞道，以減輕因中區道路不足而引致的交通擠塞問題。其實，未來當更多高樓大廈在中區落成時，交通擠塞問題將可能更加嚴重。
12. 此外，填海的範圍已經由原來的 32 公頃縮減至 18.73 公頃以回應市民的意見。當中，只有約 14%的填海土地（2.63 公頃）被劃作「綜合發展區」。這可以有助確保核心中環甲級寫字樓的長遠供應以及舒緩其短缺問題，有助增強香港作為國際性商業和金融中心的競爭優勢。
13. 上述的意見主要是有關重新推出添馬艦發展工程的時間問題、其工程範圍以及中環填海計劃第三期土地用途。香港測量師學會樂意就有關添馬艦發展工程和中環填海計劃第三期的問題繼續提供意見。

香港測量師學會

2005 年 12 月 9 日