商務及經濟發展局
通訊及科技科

香港添馬添美道二號
政府總部西翼二十一樓

COMMUNICATIONS
AND TECHNOLOGY BRANCH

COMMERCE AND ECONOMIC
DEVELOPMENT BUREAU

21/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue
Tamar, Hong Kong

本局檔號 OUR REF :
來函檔號 YOUR REF :
電　話 TEL. NO. : (852) 2810 2708
傳　真 FAXLINE : (852) 2511 1458
電子郵件 E-mail Address:

香港中區
立法會道 1 號
工務小組委員會秘書
林映儀女士

林女士：

工務小組委員會
2013 年 12 月 18 日會議的跟進事宜
(69KA -香港電台新廣播大樓)

在 2013 年 12 月 18 日的工務小組委員會會議上，委員要求當局就興建香港電台新廣播大樓的建議提供補充資料。本局現附上委員所需的資料於**附件**。煩請把有關資料轉交委員會委員參閱。

商務及經濟發展局局長
(廖廣翔 代行)

二零一三年十二月三十日

副本送： 廣播處長
建築署署長
財經事務及庫務局局長(經辦人：何珏珊女士)

附件

工務小組委員會
2013 年 12 月 18 日會議
委員要求當局提交的補充資料

69KA – 香港電台新廣播大樓

目的

在 2013 年 12 月 18 日的工務小組委員會會議上，委員要求當局就香港電台(港台)新廣播大樓工程計劃提供補充資料。本文載列所要求的資料。

工程計劃預算費用的背景

[當局需要跟進的事宜清單(清單)事宜 1, 3, 7, 11 及 16(d)]

2. 港台位於九龍塘的設施在上世紀 60 及 70 年代落成。鑒於港台三座大樓的面積狹窄、設施陳舊，不足以應付當時港台的服務所需，政府在 2000 年決定興建新廣播大樓，並按當時的服務範疇及設施需求完成了第一次新廣播大樓初步技術可行性研究(2000 年的工程研究)。當時新大樓選址位於將軍澳第 86 區，按 1999 年的價格計算，估計建造費約為 15 億元。其後因經濟環境逆轉及進行公共廣播服務檢討，新廣播大樓項目被擱置，沒有進入詳細設計階段。

3. 行政長官會同行政會議在 2009 年 9 月 22 日宣布由港台肩負發展及提供公共廣播服務的重要使命，並擴大港台的服務範疇。政府曾就新服務範疇在 2009 年 10 月至 2010 年 1 月進行了廣泛的公眾諮詢。在確認公眾支持後，新服務範疇被納入《香港電台約章》。新廣播大樓的規模及設備是建基於新服務範疇的運作需求。

4. 2009 年 9 月 22 日，本局就政府對公共廣播服務和港台的未來路向的決定發出立法會參考資料摘要。在該份摘要中，政府提及新大樓的建造費用估計約為 16 億元，但要視乎詳細的建築設計及設施需求而定。該估算只粗略地把 2000 年的工程研究預

算按當時 2009 年第三季的建築工程投標價格指數作出調整，但**完全沒有計及港台為了履行作為香港公共廣播機構的使命而須要推展的新服務範疇所需的額外設施需求及設備費用，並需重新釐定建築設計要求**。

5. 2011年建築署按新的港台運作需要及將軍澳第85區的選址，完成新廣播大樓的第二次技術可行性研究，其後在此基礎上，以「設計及建造」形式進行招標。根據在 2013 年公開招標所得的回標價格及按付款當日價格計算，工程計劃的預算開支為 60 億 5,560 萬元。**標書的有效期限為 2014 年 3 月 20 日**。

6. **基於現時 60 億 5,560 萬元的造價是依據新的選址及新的運作需要並參考了投標回標價格及作出價格調整後計算，我們認為不宜與 2000 年的工程研究所作的造價估算作比較。**若必須要就造價差別作出概略分析，可參考**附錄 1** (為 PWSC(2013-14)28 文件附件 14 的修訂版)。

7. 若要縮減項目規模，整個新廣播大樓的工程將要重新招標，預計**整個項目將延遲最少 18 至 24 個月**，即最快在 2020 年新廣播大樓才可正式啟用。以現有港台設施嚴重不足及殘舊的情況，實難以支撐至 2020 年。若新廣播大樓不能如期在 2018 年啟用，必會阻礙港台推展新服務的進程。

8. 此外，項目的造價需視乎項目規模調整的程度重新再作估算。不過，因工程延遲展開，受通脹、工資及物價等不確定因素影響，重新招標時的項目**造價未必會按削減的規模按比例降低**。

建築費用單位價格
[清單事宜 4(b), 5 及 6]

9. 本工程項目依從過往提交立法會財務委員會及工務小組審批的政府工程之一貫做法，在會議文件中所提供的建築費用單位價格，是以**建築工程**和**屋宇裝備**兩項費用計算。這是因為其他的工程細項，包括工地工程、打樁工程、渠務工程及外部工程等之造價直接受工地之地形、地質、附近發展及設施等影響，有關費用佔整體費用的分量在各工程項目之間可能會有很大差異。因此，比較建築費用單位價格時，一般都不包括這些費用在內計

算。此外，由於建築成本隨時間有所不同，所以在比較不同時間興建的項目的單位價格時，必須把單位價格調整致同一時間的水平才可比較。

10. 按 2013 年 9 月價格計算，我們估計新廣播大樓工程的建築費用單位價格(建築樓面面積計算)為每平方米 36,688 元。**新廣播大樓是一幢專門建造，具有獨特性質及功能的建築物，因此造價不能與其他種類的政府工程項目作直接比較**。若必須跟另一項政府工程比較，仍在興建中的西九龍法院(31LJ) 建築費用單位價格按 2013 年 9 月價格計算約為每平方米 30,672 元。由於新廣播大樓有多項與廣播系統相關的專門設施，例如直播室、錄音室、錄影廠的較高樓層負載要求、長跨度的結構、特高的樓層高度要求、錄音/錄影制作的屬專門產品如燈棚、觀眾坐椅、嚴格的聲學及振動絕緣要求(如房中房滅震隔聲方式)、及較高可靠性及穩定性的屋宇設備系統等。在扣減有關專門設施的相關費用後，新廣播大樓的單位價格將調整為每平方米 30,688 元，跟西九龍法院大樓(工務計劃 31LJ 號)相若。與西九龍法院大樓造價比較的概括分析請參閱**附錄 2**。

11. 若與近年建築署負責的主要「設計及建造」項目比較，新廣播大樓工程項目的建築費用單位價格亦屬合理。下表列出近年建築署負責的主要「設計及建造」項目與新廣播大樓工程項目比較，並按建築費用單位價格高低排序，可見新廣播大樓工程項目的建築費用單位價格在合理水平之內。

工程項目		總建築成本 (百萬元) (按付款當日價格計算)	建築費用 單位價格 (以總建築樓面面積計算) (元/平方米)	按 2013 年 9 月價格調整之 建築費用單位價格 (元/平方米)	工程 種類
76LC	大欖女懲教所重建計劃	$946.6	$36,920 2011 年 9 月價格	**$41,801**	懲教所
277LP	油麻地警署重置工程	$982.9	$38,080 2012 年 9 月價格	**$40,234**	警署
76MM	兒童專科卓越醫療中心	$ 12,985.5	$35,882 2012 年 9 月價格	**$37,912**	醫院

工程項目		總建築成本 (百萬元) (按付款當日價格計算)	建築費用 單位價格 (以總建築樓面面積計算) (元/平方米)	按 2013 年 9 月價格調整之 建築費用單位價格 (元/平方米)	工程 種類
63MM	北大嶼山醫院第一期	$ 2,482.0	$26,998 2009 年 9 月價格	**$37,666**	醫院
69KA	**香港電台新廣播大樓**	**$6,055.6**	**$36,688** **2013 年 9 月價格**	**$36,688**	**廣播樓/辦公樓**
07GA	啓德郵輪碼頭大樓及附屬設施工程	$5,852.1	$24,095 2009 年 9 月價格	**$33,616**	過境設施
63KA	添馬艦發展工程	$5,168.9	$14,500 2005 年 9 月價格	**$31,302**	辦公樓 / 會議廳
31LJ	西九龍法院大樓	$2,723.1	$27,091 2011 年 9 月價格	**$30,672**	法院
173BF	消防訓練學校重建計劃	$3,562.5	$25,560 2011 年 9 月價格	**$28,939**	消防設施
109KA	啟德發展區工業貿易大樓	$2,645.1	$23,778 2011 年 9 月價格	**$26,922**	辦公樓

12. 由於政府工程項目的建築費用單位價格與私營項目的組成不同，所以不能作直接比較。若必須跟私營市場的辦公樓項目比較，新廣播大樓項目造價需要作出調整。概括分析請參閱**附錄 2**。

13. 為減低投標者的財務風險，建築署在撰寫招標文件階段，已聘請顧問進行工地勘探、堆填區氣體風險評估、初步環境審查、微氣候和氣味研究及交通影響評估；同時亦聘請聲學、振動絕緣、電子及通訊設備安裝顧問協助編寫設計規範，並於招標文件內清楚闡述，因此投標價格和工程造價不存在因投標單位不了解設計要求而令投標價高於合理水平的情況。

新廣播大樓的設計及效率
[清單事宜 2]

14. 新廣播大樓的設計均按運作需要而定。新大樓的淨作業樓面面積[1]約為 27,660 平方米。當中包括電台廣播設施、數碼地面電視廣播設施、新聞中心、工程部及媒體資產管理各工作間、員工辦公地方、部門公用設施、資訊科技及新媒體技術設施及專門設施。

15. 而淨作業樓面面積與總建築樓面面積的比例亦因應各樓層的設計而有不同。因製作需要，連接工場、錄影室、錄音室等的通道面積遠較一般辦公室通道為大，以便運送大型布景及設備，這些樓層的淨作業樓面面積與總建築樓面面積的比率會相對較低。此外，地面及一樓兩個主要樓層因需要提供足夠空間及通道以便參加節目的現場觀眾進出，並提供足夠衛生間設施，淨作業樓面面積與總建築樓面面積比率亦較低。不過，在辦公樓層，通道及其他設施因只預留予員工使用，淨作業樓面面積與總建築樓面面積比率也相對較高，與政府其他辦公樓項目大致相若。

16. 新廣播大樓各樓層淨作業樓面面積與總建築樓面面積的比率計算如下 –

樓層	主要用途	淨作業樓面面積 (NOFA) (平方米)	總建築樓面面積 (CFA) (平方米)	比率 (NOFA /CFA)
R/F	頂層機房	31.3	1,341.7	2.34%
9/F	辦公室	2,044.5	3,784.0	54.03%
8/F	辦公室	1,867.9	3,783.7	49.37%
7/F	辦公室	2,204.6	3,895.3	56.60%
6/F	辦公室	2,195.8	4,204.9	52.22%
5/F	庫藏及資料庫	2,233.5	4,240.4	52.67%
4/F	機電層	16.7	6,362.7	0.26%
3/F	電台樓直播室及電視樓的主要空調機房	3,024.7	10,195.6	29.67%

1 淨作業樓面面積不包括升降機大堂、樓梯間、走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管及公用設施井道、廁所、浴室和淋浴間、暢通易達設施，性別主流設施、垃圾槽和垃圾房、露台、外廊、露天廣場和平台、停車位、上落客貨區、機械機房等設施所佔的地方。

2/F	貯存庫	3,789.3	10,715.5	35.36%
1/F	主要機房	2,924.0	13,528.0	21.61%
GM/F	機電房	0	3,754.4	-
G/F	主要功能區	7,323.6	18,630.4	39.31%
合計：		**27,656.0**	**84,436.5**	**32.75%**

各樓層淨作業樓面面積與總建築樓面面積之分佈，請參閱**附錄 3**。

17. 新廣播大樓的淨作業樓面面積與總建築樓面面積比率與政府其他主要項目比較如下－

工程項目		淨作業樓面面積 (NOFA) (平方米)	總建築樓面面積 (CFA) (平方米)	比率 (NOFA /CFA)	工程種類
109KA	啟德發展區工業貿易大樓	33,000	66,000	**50%**	辦公樓
173BF	消防訓練學校重建計劃	30,477	74,175	**41%**	消防設施
63KA	添馬艦發展工程	78,430	201,910	**39%**	辦公樓 / 會議廳
277LP	油麻地警署重置工程	5,309	15,680	**34%**	警署
76LC	大欖女懲教所重建計劃	4,637	13,700	**34%**	懲教所
69KA	**香港電台新廣播大樓**	**27.660**	**84,436**	**33%**	**廣播樓/辦公樓**
07GA	啓德郵輪碼頭大樓及附屬設施工程	41,500	143,600	**29%**	過境設施
76MM	兒童專科卓越醫療中心	46,080	164,965	**28%**	醫院
31LJ	西九龍法院大樓	16,500	60,320	**27%**	法院

63MM	北大嶼山醫院第一期	13,041	48,978	**27%**	醫院

獨立運作的屋宇裝備系統
[清單事宜 11]

18. **現時港台的電台部及電視部在緊急情況下是可以互相支援，以避免廣播服務中斷**。我們在**新大樓只是繼續這個安排**。由於公共廣播對大眾的重要性，有需要確保無間斷的電台及電視廣播服務。因此，在屋宇裝備系統的規格及設備上，新廣播大樓也採用了以下的標準－

(a) 二路供電

新廣播大樓的廣播系統及其相關的屋宇設備裝置將採用二路供電，即當一路的供電系統故障或進行維修，將由另一路的供電電路作補給。目的是為避免單一供電系統發生故障時，引致廣播系統無法正常運作而引致廣播中斷。這亦能確保在緊急情況下及維修工程進行中，大樓設備仍能獨立地維持無間斷的廣播服務。

政府近年所興建的較大型及重要工程項目，都已採用了二路供電的設計，如新興建的醫院大樓、郵輪碼頭大樓、政府總部大樓等。此外，**本地的廣播及影視製作設施**，例如邵氏影城、電視廣播城(TVB)及Now寬頻電視(Now TV) ，**亦採用二路供電**。北京中央電視台總部大樓(CCTV) 規格更高，除二路供電外，更加上第三路電源作為二路電源的後備。

(b) 二路的訊息傳輸系統

跟供電的情況類似，二路的訊息傳輸系統，作用是保障電台可以不間斷地提供服務。新廣播大樓的通信電纜採用兩路引入至電訊及廣播設備室，當其中一端的通訊線路發生故障，廣播系統可利用另一端的通訊線路，維持無間斷的廣播服務。

邵氏影城及電視廣播城(TVB)各有兩間電訊及廣播設備室，均採用兩路引入。北京中央電視台總部大樓(CCTV) 通信電纜亦是利用兩路引入，另外亦同時保留與舊中央電視台和廣電總局連接的通信電纜，可在緊急情況下提供支援。

(c) 消防系統

新廣播大樓由電視、電台及行政三個部分組成。為盡量避免因某一部分的消防系統啓動而令廣播大樓的所有設施停止運作，影響廣播服務，大樓內已因應不同區域，配備走火設備和消防系統。

19. 有意見認為，既然需要獨立運作系統，便應把港台的運作分佈設於不同地點(如港島及九龍)，以分散風險。但這方案對港台的日常運作有嚴重影響，因為港台的不同部組需要互相支援，而有些部組需要同時提供服務予電台及電視部，因此不宜分散。事實上，現時港台正是在不同大樓運作，員工須不時往返不同地點進行電台、電視及新媒體的製作和技術操作。這情況除引致不必要的交通往返及不便外，亦有礙部門有效調配人力及其資源。把港台的部門集中設於同一座大樓，正是興建新廣播大樓的主要原因之一。

興建新廣播大樓以外的其他方案
[清單事宜 4(c)及(d)]

20. 有委員建議以改建其他政府大樓取代興建新廣播大樓的計劃，我們認為有關建議並不可行。港台運作所需要的設施具有獨特性質及功能，需要專門建造，當中包括－

(a) 有隔音及滅除震動功能的直播室、錄音室、錄影廠；
(b) 專業的媒體庫藏設施、資料庫；
(c) 大跨度無柱結構及較高樓底；
(d) 較高樓面負荷量；
(e) 防電磁干擾設計；以及
(f) 精密的廣播設施和相應的屋宇裝備。

由於現有政府樓宇多為一般辦公室，因此進行改裝也不能符合港

台的運作要求。

21. 我們在 2010 年曾考慮購置舊工廠大廈的方案，並經政府產業署物色了一些工廠大廈以作評估。不過，經研究後，我們認為有關工廠大廈受到各種因素限制，例如室內樑柱太多、樓底過低等，並不適合進行改裝予港台使用。其後，我們亦曾評估改建大埔工業邨一組廠廈的可行性。然而，由於高度及地積比率等限制，這組廠廈不能提供足夠空間設置港台所需的設施，這個方案亦不可行。

22. 至於興建聯用政府辦公大樓的建議，我們認為並不適當。一方面，是現時新廣播大樓的設計已達選址的高度限制(即主水平基準以上 60 米)，增建地方容納其他政府部門頗有困難。另一方面，港台的運作有獨特要求，例如因應 24 小時廣播對裝修及維修等工程需要施加嚴格限制、經常舉辦有大量觀眾參與的節目、頻密搬運大型設施、道具、布景等，都會對其他部門構成嚴重不便。因此，聯用政府辦公大樓的方案並不可行。

設施需求

[清單事宜 8, 15 及 16(a)-(c)]

23. 由於當局在 2009 年決定港台需要推展新服務範疇，位於將軍澳第 86 區的原來選址已不足夠應付港台的需要，因而另覓現時位於將軍澳第 85 區的新選址。我們在計算新廣播大樓的空間要求時，已採取極嚴謹的態度。新廣播大樓可容納現時港台編制上 941 名員工。每名員工的辦公面積均按現行的職級標準劃定，並經政府內部機制核准。例如－

職級	標準面積(平方米)
總節目主任	8.8
特級節目主任	8.1
高級節目主任	7.7
節目主任	5.8
助理節目主任	5.1
節目助理	4.1

24. 另外，我們預留了約 200 平方米地方作日後擴展之用。

若以每名員工佔約 5 平方米的辦公地方計算，這僅可容納額外 40 名員工。

25. 若新大樓撥款申請獲財務委員會通過，現時臨時設置於貨櫃的設施將可以全部遷入新大樓之內。若申請不獲通過，港台員工仍需繼續在貨櫃內工作及播音。由於貨櫃的環境狹窄，要求員工長期在惡劣環境下工作並不恰當。在播音方面，貨櫃的隔音及設備均低於標準，播音質素因而大受影響，不可當作長期安排。

26. 與現時比較，新聞中心、工程部及媒體資產管理工作間、和資訊科技及新媒體設施在新廣播大樓的面積有較大增幅，原因如下－

(a) 新聞中心的面積，由現時的 240 平方米增加至 1 910 平方米(+696%)，主要是讓每名員工均有一個合乎標準的辦公地方和預留合理空間貯存物資及設備(現時有關的空間低於標準約六成)，並新增了電台新聞直播室(現時電台沒有新聞直播室，情況極不理想，新聞報導員在每次報讀新聞時均須走到下一樓層的電台頻道直播室報讀。由於來回新聞部及電台頻道直播室需時，而新聞報導又要分秒必爭，為使港台能在每次報導時取得最快最新的消息，港台需要在新廣播大樓的新聞部直接設立兩個電台新聞直播室，供中文及英文新聞組使用)及電視新聞直播室等設施及相關輔助設施。新聞中心的空間，當中約 649 平方米是用作容納 93 名員工、26 名服務提供者以及相關辦公室設施；

(b) 工程部及媒體資產管理工作間的面積，由現時的 290 平方米增加至 1 730 平方米(+497%)，主因是新廣播大樓的各類型廣播設施及媒體資產管理設施遠較現時為多，故此相關的工程設施需相應增加以配合運作需要，例如布景通道、數碼地面電視維修工場、工程人員辦公室以及戶外廣播器材貯存庫等；以及

(c) 資訊科技及新媒體設施的面積，由現時的 190 平方米增加至 1 130 平方米(+495%)，主要是為整合及提升現時分散擺放、不能互相支援、不合標準的設施，例如伺服器設備室、傳送電子資料管道室及其他輔助設施

如剪接工作檯以配合港台運作和因應新媒體製作增加的需要。

27. 考慮到以下因素，我們認為媒體資產管理的貯存空間不能減少。港台的節目庫藏，不單收錄港台製作的最終成品(例如：電視節目)，亦包括未經刪剪的影音片段、背景及相關資料，很多均極具歷史及文化價值(例如：重要歷史事件、人物及表演的照片、錄音及影片)。這些資料是香港文化遺產，亦是市民集體回憶的重要部分。我們必須妥善保存這些原始資料，設法保護這些重要社會財產，以避免喪失。根據業界慣例，為防數碼化版本損毀，資料正本於其內容數碼化後仍需妥為保存。港台已把一些節目庫藏，例如有保存價值的 16 米厘電影錄像帶，經數碼化後把正本轉送香港電影資料館收藏。此外，港台仍有頗大部分媒體資產仍未數碼化，所以仍需要一定的貯存空間。現時港台並沒有一個永久的媒體資產貯存庫及管理工作間，在新大樓計劃設置的媒體資產貯存庫及管理工作間是根據有關的國際標準設計(新廣播大樓的媒體資產貯存庫的建造規格，符合英國標準協會文件(BSI PD) 5454 國際標準)，並已計及港台將來的製作模式已邁向數碼化，貯存新製作的媒體資產所需的空間應比以往採用錄影帶製作的模式少。

28. 新廣播大樓的部分伺服器及相關貯存空間是供廣播系統使用，而現時市場上並未有數據中心能利用雲端科技提供可靠的大型廣播系統服務，我們會繼續留意有關的科技及市場發展，適時更新我們的廣播系統及技術安排。至於部門內部應用程式及檔案(包括機密檔案)的伺服器及相關貯存空間，基於系統的設計及運作安排現時為部門專用的內部設施，以及考慮保安需要，如使用外間數據中心並利用雲端科技代替，需同時在系統設計及運作上作相應的安排及修改，會增加有關系統搬遷計劃的複雜性和風險，以及所需的時間和資源。

29. 現時可考慮利用雲端科技而使用外間數據中心服務的，是多媒體內容的貯存。這類服務按服務質素及不同層級收費，差異極大。根據所得資料，現時市場上較便宜的服務每 1TB(兆位元組)每月收費約需 500 元。新大樓建議的設施預計可貯存的多媒體內容，包括電台及電視製作的所有錄音及影片，約 34,000TB，相關設施在新大樓所佔用的空間約為 162 平方米。數據的總容量已具規模經濟，以支持自行安排貯存設施，而無須考

慮外判服務。若將這些內容利用雲端科技在外間的數據中心貯存，**即使按每 1TB 每月約 500 元計算，每年的支出也高達 2 億元，長遠安排並不合乎成本效益**。事實上，需要貯存大量多媒體內容的機構，一般都是自行設置伺服器而非使用外間數據中心。除了經濟效益外，自行設置伺服器在管理及保安上亦較租用外間數據中心為佳。

30. 在電視錄影廠的要求方面，現時港台有 4 個電視錄影廠，包括 3 個面積 200 平方米及 1 個面積 400 平方米。這些錄影廠在數目及面積上均未能配合港台的運作需求。因此，港台的電視製作現時經常須租用場地或到公共地方進行外景拍攝，招致在人手、設備、場地、以及運輸方面的額外開支。

31. 新大樓啟用後，港台的錄影廠總數只比現時多 1 個，屆時將有 5 個錄影廠，面積分別為 200 平方米(2 個)、400 平方米(1 個)、600 平方米(1 個)、以及 800 平方米(1 個)。這些錄影廠的數量及面積符合港台的製作需要，令港台有能力及彈性去製作更多在錄影廠拍攝的節目，包括有公眾參與的各式論壇、文化及教育節目，及在各級議會的選舉年舉辦選舉論壇。在製作方面，在錄影廠製作節目較外景製作易於控制、質素亦較佳。

廣播設備及設施

[清單事宜 4(a)及(e), 11, 12 及 17]

32. 新廣播大樓需要配備有先進廣播及製作設備。所謂「先進」，是指符合在本地及國際標準下的技術要求，例如通訊事務管理局及英國廣播公司的技術規定或規格。港台建議購買的設備的技術要求，與同業相若，都是日常運作的基本需要。在購置器材裝備時，港台只會在招標或邀請報價文件中列出有關的技術要求。港台不會指定品牌、型號或供應商，因此，**所謂「設備豪華」的說法毫無事實根據。**

33. 相較 2000 年的工程計劃所作的預算，家具和設備的預算費用由 5 億 5,000 萬元增至約 9 億 3,000 萬元(以 2013 年 9 月價格計算)，主要是由於添置廣播設備以全面推展數碼地面電視、數碼聲音廣播等新服務，以及更換老化設備。

34. 在廣播設備的預算中，約 40% 是用作添置新設備，而約

60% 是用作更換現有設備。港台亦會盡量把仍可使用的廣播設備搬遷到新大樓繼續使用。港台將聘請專業搬運公司處理廣播設備的搬遷工作，以盡量避免有關設備在過程中損毀。若有設備在搬遷時不慎損毀，我們會在家具及設備的預算中撥出款項重置，不需申請額外撥款。

35. 現時港台的廣播設備(例如部分電台錄音室、電視錄影廠的設施、電台及電視節目的製作設施等)，不少已頗陳舊，**絕大部分在 2018 年新大樓啟用時已過了可使用的年限，根本不適合搬遷到新大樓繼續使用**。事實上，一些現時使用中的設備早過了使用年限，但考慮到新大樓計劃在 5 年後啟用，所以港台盡量以維修保養方式延長它們的使用壽命。

36. 至於廣播設施的建造方式，我們僅在標書中列出有關的設計標準。考慮到新大樓附近的工地可能進行的工程所產生的震動及噪音、康城鐵路站列車進出的震動及噪音，以及重型車輛駛過鄰近的環保大道時可能產生的震動及噪音，新廣播大樓的廣播設施將採用房中房(box-in-box)滅震隔聲方式建造。這與新大樓選址鄰近的同業所採用的錄影廠建造方式相若。至於房中房滅震隔聲方式的規格，是由聲學及振動設計顧問根據國際認可標準，包括英國廣播公司的聲學工程實務指引(BBC Engineering Guide to Acoustic Practice)，以及國際電聯(ITU)的音響系統小缺憾主觀評核方法(Methods for the Subjective Assessment of Small Impairments in Audio System)制定，與各地業界所採用的標準相同。

37. 在採用預制建造廣播室方面，由於各錄影室、錄音室的大小，燈光及聲學方面的要求不盡相同，加上要顧及滅震及隔聲方面的要求，選用預制的錄影室、錄音室較難控制質素及達至所訂標準，且造價方面亦未必化算。

節目製作及未來發展

[清單事宜 9, 11, 13，14 及 15]

38. 作為香港的公共廣播機構，港台在新廣播大樓啟用後，將會持續為香港市民提供編輯自主、專業和高質素的電台、電視及新媒體服務，充分履行其香港公共廣播機構的角色。根據《香港電台約章》，港台的使命是－

(a) 製作多媒體節目，為市民提供資訊、教育及娛樂；
(b) 適時與持平地報道本地、國家及國際大事與議題；
(c) 提供能推動香港多元開放文化的節目；
(d) 提供可讓政府及社會各界討論公共政策、以不畏懼和不偏私的方式表達意見的平台；以及
(e) 服務普羅大眾，同時照顧小眾的需要。

39. 儘管有傳媒曾報導稱有港台員工受到內部政治壓力，因而影響港台履行作為香港的公共廣播機構的使命和編輯自主，當局迄今未有收到港台員工在執行工作時受到上級或外來壓力的正式投訴，也沒有員工質疑港台能否履行公共廣播機構的角色。一直以來，政府都非常重視和尊重港台的編輯自主。如有公務員認為他／她被指令執行工作的方式有違公務員隊伍須政治中立的要求，有關公務員可循既定機制提出申訴。公務員不會因為本著真誠提出投訴而受到懲罰。

40. 至於港台在數碼聲音廣播、社區參與廣播服務、數碼地面電視服務及電視新聞方面的發展方向，現詳述如下。

(a) 數碼聲音廣播

41. 港台已於 2012 年 9 月正式推出數碼聲音廣播服務，提供 5 條節目頻道，其中 4 條頻道同步廣播現有的 4 條調幅(AM)頻道（即第三台、第五台、普通話台及英國廣播公司世界頻道），以提升聲音質素；其餘的 1 條數碼節目頻道，則轉播中央人民廣播電台的香港之聲，以加深公眾對內地事務的了解。

42. 香港電台數碼聲音廣播新節目已於 2013 年 2 月開始分階段陸續推出。港台會繼續推動數碼聲音廣播發展，定期作出檢討，提供優質節目，服務市民。在新廣播大樓啟用後，由於有足夠設施，這方面服務將會進一步加強。港台在現時的廣播大樓只能以兩個經過改裝有直播功能的錄音室，及利用貨櫃箱改裝為直播室提供數碼聲音廣播。然而，這些均屬臨時設施，無論規格及數目皆不足夠。港台需要在新大樓設置足夠及符合規格的直播室以推展數碼聲音廣播服務。

(b) 社區參與廣播服務

43. 社區參與廣播服務試驗計劃首季的服務已在 2013 年 7 月至 10 月推出；第二季的服務亦已在 2013 年 10 月推出，至 2014 年 1 月止。社區參與廣播計劃由開始至今，港台共收到 123 個申請，已有合共 57 個申請獲批准。節目的形式包括：廣播劇、訪問、對談、音樂節目、"烽煙" 節目等；內容涵蓋教育、文化藝術、政治及時事、少數族裔、社會事務等。事實証明，透過這個計劃，可以協助民間組織及地區團體推廣文化藝術。

(c) 數碼地面電視廣播

44. 行政長官會同行政會議在 2009 年 9 月 22 日宣布由港台肩負發展及提供公共廣播服務的重要使命，並擴大港台的服務範疇，包括提供數碼地面電視服務。政府曾就新服務範疇在 2009 年 10 月至 2010 年 1 月進行了廣泛的公眾諮詢。在民意調查中，約**三分之二的受訪者同意港台應自行開設數碼電視頻道**。同時，超過四分之三受訪者認為政府應向港台增撥資源以擴展其服務範疇。在確認公眾支持後，並向立法會事務委員會簡介，新服務範疇被納入在 2010 年 8 月由政務司司長、當時的廣播事務管理局主席及廣播處長共同簽署的《香港電台約章》。

45. 港台的數碼地面電視頻道將在 2014 年 1 月 12 日正式試播。在試播初期，港台電視 31 台（主台）在星期一至五每日播放共 8.5 小時(即由下午五時至凌晨一時半)；星期六及日則每日播放共 13.5 小時(由中午十二時至凌晨一時半)。港台電視 31 台的節目內容主要涵蓋時事、教育、資訊、文化藝術及戲劇之綜合頻道，包括全新為數碼電視製作的節目、外購節目、本台精選、經典重溫、教育電視、天氣及在兩免費電視台黃金時段同步播放的節目。當中的外判節目及轉播本地文化藝術節目等，均有助培育本地的製作、文化藝術、及民間組織的人才。港台亦歡迎各地區團體(如 18 區)的合作建議。事實上，港台一向有和各區和團體合辦各類型活動。

46. 港台電視 32 台會逢星期三直播每周立法會會議，以及直播其他重要記者會及公眾訊號。港台電視 33 台則會轉播中央電視台頻道 9 紀錄片頻道。

47. 港台的數碼地面電視服務致力激發創意，培育本地人才，推動追求卓越的風氣，豐富香港市民的多元文化生活。港台將繼續增加外判或委約本地創意團隊製作不同的紀錄片、戲劇、動畫、文化及藝術節目。2014 年，港台籌備委約外界製作的電視節目包括「新獅子山下」、「華人作家系列」、「我們都是這樣唱大的」等。至於如何加強電視節目與社區的互動，港台計劃待電台部完成社區參與廣播試驗計劃的檢討後，吸納相關的推行經驗後再作籌劃。

48. 作為香港的公共廣播機構，港台要服務普羅大眾，同時照顧小眾的需要。在提供公共廣播電視服務方面，港台目標之一是**彌補商營電視台的不足**。由於港台**不會爭奪商業廣告收益**，因此市場份額並非港台營運的目標。港台的數碼地面電視服務可令大眾除了在現有的商營免費電視台所提供的服務外，有更多的選擇。我們認為，港台和商營免費電視台可相輔相成，構建均衡的廣播生態，從而促進多元化。在英國廣播公司最近公布的環球研究中[2]，亦確認公共廣播服務對商營廣播服務有正面的推動作用。

49. 至於港台會否在未來增加數碼地面電視頻道的播放時間，港台會在開始頻道試播一年後，調查市民對港台電視服務的意見，在有需要時按現行機制申請增撥資源。

50. 有委員建議政府要求本地免費電視節目持牌機構各自提供一條頻道免費予港台使用，我們認為並不可行，因為有關持牌機構有各自的節目頻道安排，有關建議會嚴重影響持牌機構的商業運作。此外，由於公共廣播與商營廣播在本質上並不相同，因此不宜混為一談。

(d) 電視新聞

51. 由於現時本港已有商營電視台提供免費及收費電視新聞節目，有議員質疑港台是否有必要提供電視新聞。港台在新廣播大樓正式運作後，計劃每天製作 2 小時的新聞節目，在早、午、晚共四個時段播放，每天合共播放約 3 小時 15 分鐘。港台最基本需要 3 個電視新聞直播室，以分別用來提供中文新聞、英文新聞、以及時事性雜誌式節目。我們必須指出－

---

[2] 有關研究結果可參考下列網址 http://www.bbc.co.uk/mediacentre/latestnews/2013/psb-report.html。

(a) 環顧**全世界的公共廣播機構，均為市民提供電視新聞節目**；港台作為香港的公共廣播機構，應與世界看齊，向香港市民提供電視新聞服務；

(b) 港台在 2012 年初委托顧問公司就港台新電視頻道進行意見調查，成功訪問了 1,039 位隨機抽樣的受訪者。結果顯示**絕大部分(91.5%)的受訪者希望港台的新電視頻道可以提供新聞節目**；以及

(c) 香港大學民意研究計劃在 2013 年 11 月公布有關香港新聞傳媒評價的調查，結果顯示有 77% 被訪市民表示電視是獲取新聞的主要來源。

52. 港台多年來已成功建立良好品牌，成為深受社會信賴的傳媒，得到社會高度評價。中文大學由 1997 年起進行多次《市民對傳媒公信力的評分調查》，**港台一直獲選為最值得信任的電子傳媒**。我們認為港台**有責任、有能力為市民提供準確持平的電視新聞**。

新廣播大樓啟用後的每年經常開支
[清單事宜 10]

53. 2013-14 年度港台的預算開支為 7 億 5,430 萬元。港台在本年度獲增撥 8,450 萬元推行數碼地面電視服務(包括增設 85 位公務員及 7 位合約僱員職位)及開設 20 個公務員職位取代具長期服務需要的非公務員合約僱員崗位。至於新廣播大樓啟用後的預算開支，由於需視乎港台未來數年的運作需要、各項新服務的推行情況，我們目前無法提供有關數字。我們估計新廣播大樓工程引致的每年經常開支約 7,880 萬元。

港台除了興建新廣播大樓外的其他開支

54. 除了興建新廣播大樓外，港台亦擬建設 22 個數碼地面電視輔助發射站，以擴展其數碼地面電視服務網絡的覆蓋範圍，由本港人口 75%提升至約 99%。倘若不加設這些輔助發射站，全港約 24% 的人口將無法收看港台數碼地面電視的節目。故此，不論新廣播大樓興建與否，港台仍要建設這 22 個數碼地面電視輔

助發射站以推展數碼地面電視服務。這項工程的建設費為 6,420 萬元，我們將在稍後時間尋求資訊科技及廣播事務委員會的支持，及向財務委員會申請撥款。項目每年營運及設備維修保養的額外經常開支為 1,460 萬元，港台會以部門現有資源應付。

55. 另外，港台一個為期三年的首長級乙級政務官(首長級薪級表第 3 點)的編外職位(職銜為副廣播處長(發展))，將會在二零一四年五月二十七日屆滿。當局建議延長這個職位五年，至二零一九年五月二十六日。由於未來五年是港台發展的關鍵時刻，所有重要的新服務及計劃將陸續推出或完成(例如興建新廣播大樓、繼續發展數碼聲音廣播、推展數碼地面電視服務及媒體資產管理計劃等)，港台仍然需要高層首長級人員的專責領導，以確保有效規劃及落實多項新計劃和服務。按薪級中點估計，建議延長這個首長級編外職位所需增加的年薪開支為 2,019,000 元，而需增加的每年平均員工開支總額(包括薪金和員工附帶福利開支)則為 2,925,000 元。

搬遷後現時大樓的安排

56. 待新廣播大樓啟用後，港台會騰出現時的辦公地方作其他用途。不過，基於運作需要，現時金鐘道政府合署的寫字樓將保留作市區辦事處之用。

57. 在公眾媒體教育及文化保育方面，新廣播大樓將設有一條公眾展廊(Visitors’ Path)，以廣播歷史展覽室作起點，向公眾介紹香港廣播以及港台的歷史。有保育價值的珍貴廣播歷史文物及今天難得一見的古董器材都有機會展出，展廊亦會設有互動及多媒體設施以加深公眾對香港廣播及港台歷史的認識。公眾人士亦可沿展廊參觀港台的電台直播室及電視錄影廠，以及使用模擬設施體驗影音製作。

商務及經濟發展局
二零一三年十二月

69KA－香港電台新廣播大樓

2000 至 **2013** 年期間工程計劃成本預算的變動

2000 年進行的第一次工程計劃初步可行性研究(2000 年的工程研究)所作的工程預算與最新的預算(在 2013 年更新並載於工務小組委員會文件)的比較如下：

		(A)	**(B)**	**(B) – (A)**
		2000 年的工程研究 (2000 年 7 月) (按 2013 年 9 月價格調整) [見註]	最新預算 (按 2013 年 9 月價格計算)	差額
		百萬元		
(a)	工地工程	4.5	28.7	24.2
(b)	打樁工程	58.9	246.4	187.5
(c)	建築工程	940.3	2,302.1	1,361.8
(d)	屋宇裝備工程	433.7	795.7	362.0
(e)	渠務工程	41.7	28.1) 72.2	30.5
(f)	外部工程		44.1)	
(g)	天橋	15.7	-	(15.7)
(h)	節省能源、綠化及循環使用裝置	-	81.2	81.2
(i)	家具和設備	550.9	929.6	378.7
(j)	顧問費	60.2	31.2	(29.0)
(k)	駐工地人員薪酬	-	64.0	64.0
(l)	應急費用	239.3	455.1	215.8
	小計	**2,345.2**	**5,006.2**	**2,661.0**
(m)	價格調整準備		1,049.4	
		百萬元(以付款當日價格計算)		
	總計		**6,055.6**	

2. 第(a)、(b)、(e)及(f)項(**工地工程、打樁工程、渠務工程及外部工程**)的費用合共增加 2 億 4,220 萬元，主要原因如下：

(i) 地盤面積擴大，面積由 17,303 平方米(將軍澳第 86 區選址)增加至 30,600 平方米(將軍澳第 85 區選址)，增幅達 77%；因應佈局設計要求，例如設有公眾參與的電視及電台錄影／音室設於首層以方便公眾出入，及户外廣播器材庫及大型布景貯存庫等盡量置於首層以配合運作及減低高層結構成本等，大樓平面覆蓋面積也增加了 86%，總樁數因此相應提升；

(ii) 樁基設計由寬緣工字鋼樁改為使用大直徑鑽孔樁，能有效減低打樁工程產生的噪音和震動，對鄰近的民居及數據中心大樓的影響最少；

(iii) 大直徑鑽孔樁有較高及容易掌握的重力承載能力，從而較容易控制施工工期；

(iv) 大直徑鑽孔樁屬於非撞擊式的樁型，不需要向環保署申請建築噪音許可證。因此，大直徑鑽孔樁可於正常工作時間內施工，所需的機械及工人可以靈活調配，使之有效地利用及發揮；

(v) 目前市場合資格熟練勞工的需求很大，而鑽孔樁施工主要涉及較多的機械操作。與撞擊式樁相比，大直徑鑽孔樁需要較少合資格的熟練勞工，例如焊工；

(vi) 為處理有可能滲出的堆填氣體，打樁工程進行期間，須額外採取措施，如安裝地下氣體排放裝置及監測井；以及

(vii) 過去數年，由於大量基建工程同時進行，打樁工程費用亦隨之上漲。因工程性質不同，打樁工程費用的上升幅度，不能與建築工程價格指數的升幅作直接比較。

3. 第(c)及(d)項(**建築工程及屋宇裝備工程**)的費用合共增加 17 億 2,380 萬元，主要原因如下：

(i) 2000 年的工程研究屬於非常初步階段的可行性研究，並無具體要求。現行設計(已反映在最新預算內)則已考慮到最新的廣播技術，亦已配合使用者的最新運作要求(例如每間錄音室較具體的隔音及

功能要求、較複雜先進的屋宇裝備工程、資訊科技及光纖網絡要求等)，這些都是一些最近進行的大型海外廣播機構發展及國際廣播標準中廣泛採用的要求；

(ii) 大樓設計(已反映在最新預算內)與工程計劃初步可行性研究階段的設計截然不同。在現時的大樓設計下，電視大樓及電台大樓各自設有獨立運作並且更為可靠的消防、電力供應及通訊系統，以確保在緊急情況下仍能維持無間斷的廣播服務；

(iii) 採用最新的要求／現行的作業手法，例如保安要求、良好隔熱效果的玻璃幕牆、節省用水裝置及較環保物料；

(iv) 大樓設計採用綠色設計概念。在建築及屋宇裝備設計方面皆考慮綠色建築元素，並符合最新之建築物能源效益條例(2012)。

(v) 現時的設計及建造採購模式已包括設計顧問及工地監督費用在內；

(vi) 2000 年的研究估計所得的建築樓面面積為 60 000 平方米，而現行的設計建築樓面面積(已反映在最新預算內)則為 84 436 平方米。建築樓面面積增加的原因包括：不同的平面設計以配合不同的工地地形及新的功能要求，例如大樓的不同部分需要獨立運作、更多通道空間等。另外，大樓設計的主要部分，亦要配合最新的無障礙設計要求、新的消防守則，以及有關職業安全健康、可持續發展建築物設計及性別觀點主流化的考慮因素；以及

(vii) 與建築安全、工人福利及綠色建築有關的政策措施，例如加強地盤安全、強積金、工地制服、廢物處理、更好控制建築工程噪音等，均包括在內。

4. 第(g)項(**天橋**)的費用減少 1,570 萬元，因為選址由將軍澳第 86 區改為第 85 區，最新的設計要求中無須興建天橋。

5. 第(h)項(**節省能源、綠化及循環使用裝置**)的費用增加 8,120 萬元，因為需要採取近年推出的環保設計措施，以符合政府最新的綠色建築政策。2000 年的工程研究並沒有包括有關費用。

6. 第(i)項(**家具和設備**)的費用增加 3 億 7,870 萬元，因為要包括為推行各項新服務(如數碼地面電視、數碼聲音廣播服務等)所需的專門設備，以及更換

老化設備，這些費用都是先前沒有預算的。

7. 第(j)項(**顧問費**)的費用減少 2,900 萬元，因為原本運用內部資源並委聘專業顧問，現改為設計及建造的採購模式進行，詳情見上文第 3(v)段。

8. 第(k)項(**駐工地人員薪酬**)的費用增加 6,400 萬元，因為原本運用內部人手，現改用外判駐工地人員。

9. 第(l)項(**應急費用**)的費用增加 2 億 1,580 萬元是因上述增加的工程項目所致。

10. 第(m)項(**價格調整準備**)並沒有包括在 2000 年可行性研究階段所作出的預算(按固定價格計算)內。按現行做法，向工務小組委員會及財委會提交撥款申請時，工務計劃的預算需按付款當日價格計算。

註：

(a) 2000 年的工程研究所作的預算費為 14 億 9,600 萬元，當時是以 1999 年第四季的建築工程投標價格指數 989 估算。在 2009 年提交立法會的參考文件中，新大樓的概略費用預算參考了 2000 年的工程研究預算，並按當時 2009 年第三季的建築工程投標價格指數 1 111 作出調整。

(b) 政府在 2000 年就港台工程項目在將軍澳第 86 區的選址，進行工程計劃初步可行性研究；其後工程因政府在嚴重急性呼吸系統綜合症爆發期間的緊縮公共財政狀況及進行公共廣播檢討而被擱置。政府在 2009 年重新啟動該工程項目，並於 2011 年就現時將軍澳第 85 區選址，按新的工程設計要求，草擬技術可行性說明書。2011 年所作的工程預算為 44 億 1,200 萬元(以 2010 年第三季建築工程投標價格指數 1249 計算)。按 2013 年 9 月價格調整後，2011 年的技術可行性說明書訂定的工程預算為 54 億 7,500 萬元。按 2013 年 9 月價格計算的工程預算為 50 億 620 萬元，則較技術可行性說明書的工程預算低 8%左右。

(I) 私人市場的建築造價資料

顧問公司	私人市場 建築造價資料	樓宇類別	每平方米建築費用[1] (以總建築面積計算) (按 2013 年第 2 季價格水平)
威寧謝 (Langdon & Seah)	Quarterly Construction Cost Review, Hong Kong, Second Quarter 2013	標準辦公樓，高層 (Average Standard Office, High Rise)	$22,000 - $26,000
		高級辦公樓，高層 (Prestige Office, High Rise)	$28,000 起
利比 (Rider Levett Bucknall)	Quarterly Construction Cost Update, September 2013	高檔次辦公樓 (Office, High Quality)	$18,400 - $25,100

(II) 與西九龍法院大樓及私人辦公樓價格比較

項目	最新預算 (百萬元)	建築費用單位價格 (以總建築面積計算) (元/平方米)
1. **總工程費用** **(按付款當日價格計算)**	**6,055.6**	
2. **扣減價格調整準備後總工程費用** **(2013 年 9 月價格)**	**5,006.2**	
3. 扣減不包在建築費用單位價格的工程費用		
• 工地建造總費 (包括工地工程、打樁工程、渠務工程及外部工程) – PWSC(2013-14)28 文件(文件)第 14 (a), (b), (e), (f) 項	- 347.3	
• 節省能源、綠化及循環使用裝置 – 文件第 14 (g) 項	- 81.2	
• 家具和設備 – 文件第 14 (h) 項	- 929.6	
• 顧問費 – 文件第 14 (i) 項	- 31.2	
• 駐工地人員的薪酬 – 文件第 14 (j) 項	- 64.0	
• 應急費用 – 文件第 14 (k) 項	- 455.1	
上蓋工程費用 - 文件第14 (c) 及 (d) 項	**3,097.8**	**36,688**

[1] 建築費用並不包括家具及設備、工地平整、室外工程、顧問公司等專業費用、地價及價格變動。

(II) 與西九龍法院大樓及私人辦公樓價格比較(續)

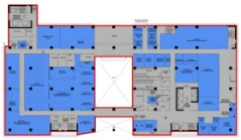
項目	最新預算 (百萬元)	建築費用單位價格 (以總建築面積計算) (元/平方米)
與西九龍法院大樓比較		
4. 扣減與廣播相關的所有專門設施 • 直播室、錄音室、錄影廠的較高的樓層負載要求、大跨度的無柱結構、特高的樓層高度要求、錄音/錄影制作所須的特別照明裝備、支架平台及其他固定裝置、如燈棚、觀眾坐椅等、嚴格的聲學及振動絕緣要求(如房中房滅震隔聲方式)、及較高可靠性及穩定性的屋宇設備系統。		- 6,000
調整後單位價格		**30,688**
西九龍法院大樓（工務計劃第 31LJ 號）的建築費用單位價格		**30,672** **(按 2013 年 9 月價格計算)**
與私人辦公樓比較		
5. 扣減: 政府項目與私人辦公樓之差異 • **內部裝修**：私人辦公樓擬出租部份一般只有乳膠漆牆身飾面及基本裝飾，機電部份則只提供消防照明、電掣箱及基本通風裝置；新廣播大樓的建築費用單位價格已包括整幢大樓的內部裝修，此項應扣減每平方米價格約 5,390 元。 • **建築樓層**：一般私人辦公樓都是 20 至 30 層的高層建築，樓面高度及設計布局相約；新廣播大樓主要是由 4 層基座及 6 層辦公樓組成，樓面高度由 3.5 米至 22 米不等，複雜性相對高出很多，而工序重複性也較低，此項應扣減每平方米價格約 400 元。 • **設計費用**: 私人辦公樓的設計費用一般不包括在建築費用單位價格內，由於新廣播大樓項目是以設計及建造方式推展，建築費用單位價格內包含了設計費用，約為每平方米價格 1,800 元； • **工地管理及工人福利措施:** 政府近年積極優化工地管理及工人福利措施包括與建築安全、工人福利及綠色建築有關的政策措施，例如加強地盤安全、強積金、工地制服、廢物處理、更好控制建築工程噪音等，約為每平方米價格 850 元。		- 8,440
6. 加: 政府項目與私人辦公樓之差異 • 打樁工程費用及預留的應急費用, 約 15%		3,400
可與私人辦公樓比較的建築單位價格		**25,648** **(按 2013 年 9 月價格計算)**
		25,350 **(按 2013 年第 2 季價格計算**

新廣播大樓各樓層淨作業樓面面積[1]之分佈

(淨作業樓面面積: 總建築樓面面積:)

R/F

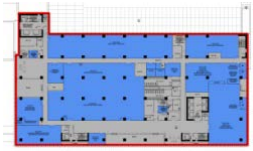
9/F



8/F

7/F

6/F

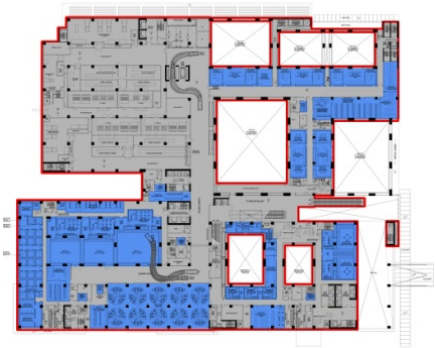


5/F

4/F

3/F

2/F



1/F

GM/F

G/F

---

1 淨作業樓面面積是指實際分配予大樓使用者作預定用途的樓面面積。淨作業樓面面積與建築樓面面積不同，後者計及建築物外殼以內全部範圍的面積，而淨作業樓面面積則不包括升降機大堂、樓梯間、走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管及公用設施井道、廁所、浴室和淋浴間、暢通易達設施、性別主流設施、垃圾槽和垃圾房、外廊、露天廣場和平台、停車位、上落客貨區、機械機房等設施所佔的地方。