香港電台新廣播大樓

1

- 政府在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使命，並擴大港台的服務範疇。
- 由於已有清晰路向，港台隨後恢復因進行公共廣播服務檢討而擱置的公務員公開招聘及內部晉升，以及重新啟動興建新廣播大樓工程。

- 政府曾就港台的新服務範疇在2009年10月至2010年1月進行了廣泛的公眾諮詢(包括立法會及政黨)。
- 公眾認同港台需提供數碼地面電視廣播、數碼聲音廣播及社區參與廣播等多項新服務。
- 在確認公眾支持後，新服務範疇被納入由政務司司長、通訊事務管理局主席及廣播處長共同簽署的《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基本運作需求。
- 標書有效期限將於本年3月20日屆滿。
- 如需要重新招標，會導致工程延誤兩年，極可能令工程成本進一步上升，最終只會得不償失。

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

現有設施與新大樓主要設施比較：電台部

設施	現有	新大樓	增/減原因
模擬聲音廣播直播室	6組	6組	
數碼聲音廣播組直播室	2個	5組	加強數碼聲音廣播頻道的節目內容、錄制節目、訓練員工、及支援社區參與廣播服務。
小型製作錄音室	3個	4個	
大型製作錄音室	2個	2個	
小型自控錄音室	4個	6個	現時設施不足，每個錄音室每天使用時數較長，有需要增加2個。

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

現有設施與新大樓主要設施比較：電視部

設施	現有	新大樓	增/減原因
錄影廠	4個	5個	配合新頻道所需，港台需要增加一個錄影廠製作有公眾參與的多類型節目，例如綜合或教育節目、選舉論壇等。

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

現有設施與新大樓主要設施比較：新聞部

設施	現有	新大樓	增/減原因
新聞室	1個	1個	面積增大以補足現時遠低於標準的工作環境及放置設施的空間。
電台新聞直播室	0	2個	現時中文及英文新聞組缺乏新聞直播室。新聞報導員須共用電台頻道直播室報讀新聞。為報導最快最準的消息，需要在新聞部直接設立兩個新聞直播室，供中文及英文新聞組使用。
小型電台新聞自控錄音室	3個	3個	
電視新聞直播室	0	3個	港台最基本需要3個電視新聞直播室，以分別提供中文新聞、英文新聞、以及時事雜誌節目使用。

釋疑(一)：不同基礎，何來超支?

- 2000年 - 按當時服務水平
  - 選址將軍澳86區，未經詳細設計
  - 15億
- 2009年 - 同上，按2000至2009年建築工程投標價格指數變動調整(989-1111)
  - 16億

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

釋疑(一)：不同基礎，何來超支? (續)

- 2013年 - 按政府決定擴展數碼地面電視廣播、數碼聲音廣播、社區參與廣播、媒體資產管理等多項新服務
  - 選址更改為將軍澳85區
  - 2013年9月價格指數計算
  - 經參考了投標回標價格的2013年造價結果與2000年的粗略估算<u>沒有可比性</u>

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

釋疑(二)：港台營運數碼地面電視頻道

- 2009年10月至2010年1月公眾諮詢(包括立法會及各政黨)
- 民意調查：67%贊成，20%無意見 ，13%反對港台營運數碼地面電視頻道
- 2012年初港台委托顧問公司調查：91.5%贊成港台提供電視新聞

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

釋疑(二)：港台營運數碼地面電視頻道(續)

- 《香港電台約章》已清楚列明電視節目方向及種類；港台的使命是：
  - 製作多媒體節目，為市民提供資訊、教育及娛樂；
  - 適時與持平地報道本地、國家及國際大事與議題；
  - 提供能推動香港多元開放文化的節目；
  - 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
  - 服務普羅大眾，同時照顧小眾的需要。

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

釋疑(二)：港台營運數碼地面電視頻道(續)

- 至於節目數量則視乎市民需求；在試播開始一年後檢討，在有需要時按現行機制申請增撥資源。
- 現時4個錄影廠，每年製作700多小時節目。
- 港台電視31台週日每日播放8.5小時，週末每日播放13.5小時。在試播階段每年已製作最少1,300小時節目，新大樓只增加1個錄影廠，合情合理。

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

釋疑(三)：設備豪華之說，毫無根據

- 新廣播大樓的規模及設備是建基於新服務範疇的基本運作需求。
- 技術要求(包括二路供電、二路訊息傳輸系統、消防系統)與同業相若，及符合本地及國際廣播標準技術要求的基本設施。
- 購置器材裝備時，只會列出有關技術要求，不會指定品牌、型號或供應商。

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

釋疑(四)：同業比較

	RTHK	TVB
佔地	30 600平方米	93 000平方米
建築面積	84 400平方米	110 000平方米
電視錄影廠	5	15
電台直播室/錄音室	23	0
電視新聞錄影廠	3	7
電台新聞直播室/錄音室	5	0

RTHK 香港電台
香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

釋疑(四)：同業比較(續)

- TVB 總成本22億元，減去6億元器材，建築造價為16億元。按84 400/110 000的比率調整，TVB折合成港台規模2003年造價應為13億元。
- 2003 年第四季建築工程投標價格指數為 681，2013 年第三季建築工程投標價格指數為 1559，升幅為2.3倍。
- 2013年TVB折合成港台規模造價應為30億元。2013年港台的淨建築造價為36億。

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

香港電台新廣播大樓

服務市民，設施基本

專業審核，造價合理

-多謝-

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

建築費用
單位價格
Unit Construction Cost

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

建築費用之單位價格 (Unit Construction Cost)：

香港電台新廣播大樓工程計劃的建設費

			百萬元
(a)	工地工程		28.7
(b)	打樁工程[4]		246.4
(c)	建築工程[5]		2,302.1
(d)	屋宇裝備工程[6]		795.7
(e)	樂務工程		28.1
(f)	外部工程		44.1
(g)	節省能源、綠化和循環使用裝置		81.2
(h)	家具和設備[7]		929.6
(i)	顧問費		31.2
	(i) 工料測量服務	3.9	
	(ii) 聲學及振動設計	1.2	
	(iii) 電子及通訊設備安裝設計	15.9	
	(iv) 環境及風險管理	2.6	
	(v) 駐工地人員的管理	7.6	
(j)	駐工地人員的薪酬		64.0
(k)	應急費用		455.1
		小計	5,006.2
(l)	價格調整準備		1,049.4
		總計	6,055.6

建築費用單位價格
以
建築工程
和
屋宇裝備工程
兩項
費用計算

按2013年9月價格計算

按付款當日價格計算

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

建築費用之單位價格 (Unit Construction Cost)：

香港電台新廣播大樓工程計劃的建設費

			百萬元
(a)	工地工程		28.7
(b)	打樁工程[4]		246.4
(c)	建築工程[5]		2,302.1
(d)	屋宇裝備工程[6]		795.7
(e)	渠務工程		28.1
(f)	外部工程		44.1
(g)	節省能源、綠化和循環使用裝置		81.2
(h)	家具和設備[7]		929.6
(i)	顧問費		31.2
	(i) 工料測量服務	3.9	
	(ii) 聲學及振動設計	1.2	
	(iii) 電子及通訊設備安裝設計	15.9	
	(iv) 環境及風險管理	2.6	
	(v) 駐工地人員的管理	7.6	
(j)	駐工地人員的薪酬		64.0
(k)	應急費用		455.1
		小計	5,006.2
(l)	價格調整準備		1,049.4
		總計	6,055.6

建築費用單位價格
(按2013年9月價格計算) =

建築工程
2,302.1百萬元

+

屋宇裝備工程
795.7百萬元

÷

建築樓面面積
(84,436 平方米)

= $36,688 /平方米

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

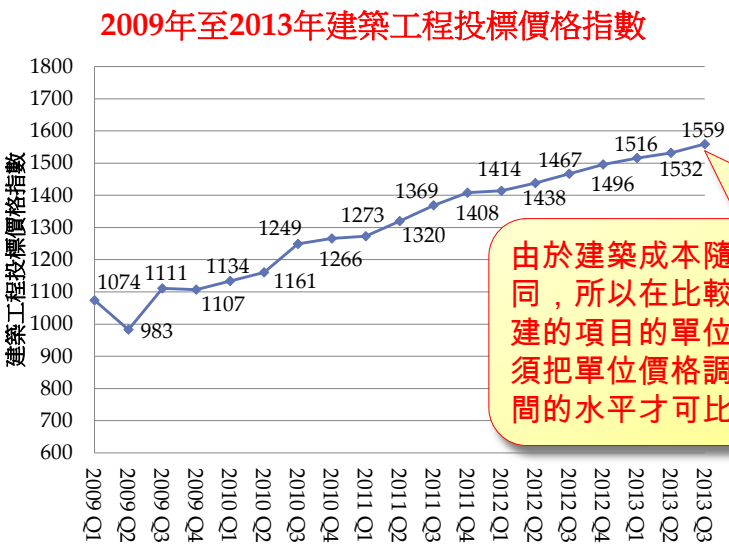
建築費用之單位價格 (Unit Construction Cost)：

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:

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
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

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

建築費用之單位價格 (Unit Construction Cost)：



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至同一時間的水平才可比較。

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

淨作業樓面面積 (NOFA) 與 建築樓面面積 (CFA) 之比較

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

淨作業樓面面積 (NOFA) 與 建築樓面面積 (CFA) 之比較

RTHK 香港電台

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

一般採用的樓宇面積計算方法：

① 建築樓面面積 Construction Floor Area (CFA)

② 總樓面面積 Gross Floor Area (GFA)

③ 可售樓面面積 Saleable Floor Area (SFA)

④ 實用樓面面積 Usable Floor Area (UFA)

⑤ 淨作業樓面面積 Net Operational Floor Area (NOFA)

淨作業樓面面積 (NOFA) 與 建築樓面面積 (CFA) 之比較

RTHK 香港電台

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

建築樓面面積 Construction Floor Area (CFA)

CFA = **NOFA** + 升降機大堂、樓梯間、公眾／共用走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管／公用設施井道、廁所、浴室和淋浴間、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.

淨作業樓面面積 Net Operational Floor Area (NOFA)

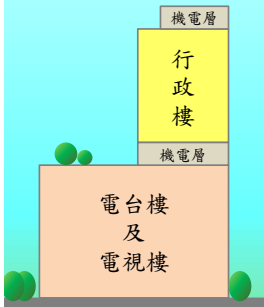
NOFA = 實際分配予大樓使用者作預定用途的樓面面積

淨作業樓面面積 (NOFA) 與 建築樓面面積 (CFA) 之比較

RTHK 香港電台

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

新廣播大樓各樓層
淨作業樓面面積與建築樓面面積的比率計算:



樓層	主要用途	淨作業樓面面積 NOFA (m^2)	建築樓面面積 CFA (m^2)	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%
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%

淨作業樓面面積 (NOFA) 與 建築樓面面積 (CFA) 之比較

RTHK 香港電台

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

地面層

全層
NOFA / CFA比率
= 39.31%

淨作業樓面面積 (NOFA)
總建築樓面面積 (CFA)
機房面積

淨作業樓面面積 (NOFA) 與 建築樓面面積 (CFA) 之比較

RTHK 香港電台

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

4/F

全層
NOFA / CFA比率
= 0.26%

淨作業樓面面積 (NOFA)
總建築樓面面積 (CFA)
機房面積

主要是機電層

淨作業樓面面積 (NOFA) 與 建築樓面面積 (CFA) 之比較

RTHK 香港電台

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

6/F

全層
NOFA / CFA比率
= 52.22%

淨作業樓面面積 (NOFA)
總建築樓面面積 (CFA)
機房面積

淨作業樓面面積 (NOFA) 與 建築樓面面積 (CFA) 之比較

新廣播大樓的淨作業樓面面積與總建築樓面面積比率與其他主要項目比較:

工程項目		淨作業樓面面積 NOFA (m^2)	總建築樓面面積 CFA(m^2)	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	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

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House

完

香港電台新廣播大樓 RTHK New Broadcasting House