

立法會

Legislative Council

立法會 PWSC298/17-18 號文件
(此份會議紀要業經政府當局審閱)

檔號：CB1/F/2/1(29)B

立法會財務委員會轄下的工務小組委員會 第三十次會議紀要

日期：2018年6月13日(星期三)
時間：上午8時30分
地點：立法會綜合大樓會議室 1

出席委員：盧偉國議員, SBS, MH, JP (主席)
莫乃光議員, JP (副主席)
張宇人議員, GBS, JP
李慧琼議員, SBS, JP
陳克勤議員, BBS, JP
梁美芬議員, SBS, JP
謝偉俊議員, JP
毛孟靜議員
田北辰議員, BBS, JP
易志明議員, SBS, JP
胡志偉議員, MH
姚思榮議員, BBS
馬逢國議員, SBS, JP
陳志全議員
陳恒鑾議員, JP
梁志祥議員, SBS, MH, JP
麥美娟議員, BBS, JP
郭家麒議員
張華峰議員, SBS, JP
張超雄議員
黃碧雲議員
楊岳橋議員
尹兆堅議員
朱凱迪議員

何君堯議員, JP
何啟明議員
林卓廷議員
周浩鼎議員
柯創盛議員, MH
陳淑莊議員
張國鈞議員, JP
許智峯議員
陸頌雄議員
劉國勳議員, MH
鄭松泰議員
鄭俊宇議員
譚文豪議員
范國威議員
區諾軒議員
謝偉銓議員, BBS

缺席委員 : 石禮謙議員, GBS, JP
鄭泳舜議員, MH

出席公職人員 : 劉震先生, JP 財經事務及庫務局
副秘書長(庫務)3
林錦平女士, JP 發展局副秘書長(工務)1
何珮玲女士, JP 發展局副秘書長
(規劃及地政)1
區偉光先生, JP 環境保護署副署長(1)
夏鎡琪女士 財經事務及庫務局
首席助理秘書長(庫務)
(工務)
陳百里博士, JP 商務及經濟發展局副局長
曾愛蓮女士 商務及經濟發展局首席
助理秘書長(工商)5
何永賢女士, JP 建築署副署長
曾佩珊女士 建築署總工程策劃經理
102
梁松泰先生, JP 郵政署署長
忻國元先生 郵政署總監(新項目)
張敏宜女士 發展局首席助理秘書長
(海港)

蘇震國先生 規劃署助理署長
(特別職務)

列席秘書 : 羅英偉先生 總議會秘書(1)5

列席職員 : 劉玉儀女士 高級議會秘書(1)7
蕭靜娟女士 議會事務助理(1)2
邱寶雯女士 議會事務助理(1)7
盧惠銀女士 議會事務助理(1)8

經辦人/部門

主席表示，今天會議的議程上有 1 份討論文件，是政府當局新提交的撥款建議。主席提醒委員，根據立法會《議事規則》第 83A 條，委員在會議上就所討論的撥款建議發言前，須披露任何與該等建議有關的直接或間接金錢利益的性質。他亦請委員注意《議事規則》第 84 條有關在有直接金錢利益情況下表決的規定。

總目 703 – 建築物
PWSC(2017-18)31 23PP 重置香港郵政總部

2. 主席表示，這份文件建議把 23PP 號工程計劃提升為甲級，即於九龍灣宏展街興建一幢郵政綜合大樓("綜合大樓")，以重置現時設於中環郵政總局大樓("總局大樓")的香港郵政總部，以及設置部分外設辦事處和 1 所新派遞局；按付款當日價格計算，估計所需費用為 16 億 90 萬元。政府當局曾在 2017 年 7 月 21 日，就擬議工程諮詢經濟發展事務委員會，委員支持政府將這項工程計劃提交予小組委員會審議。事務委員會的討論要點報告，已在會議席上提交。

拆卸中環郵政總局大樓

甲級寫字樓用地的供應

3. 范國威議員對本項目有保留。范議員質疑當局擬重置香港郵政總部，繼而拆卸總局大樓以騰

出土地作商業發展缺乏理據支持。范議員表示，儘管當局在討論文件中表示，本港面臨商業核心區甲級寫字樓持續短缺的問題，但根據差餉物業估價署的資料，本港現時的甲級寫字樓空置率在過去幾年一直上升，2017 年的空置率更高達 9.6%，與發展局的估算有頗大距離。

4. 發展局副秘書長(規劃及地政)1("副秘書長(規劃及地政)1)表示，2017 年中區甲級寫字樓的空置率為 3.8%，屬全港最低。以租金而言，中區每平方呎租金為 110 元，為全港最高，其次是灣仔和銅鑼灣區，每平方呎租金約 70 元。由此可見，與港島區以至本港其他區域的甲級寫字樓用地相比，中區的甲級寫字樓有其獨特吸引力，非其他用地可以替代，而中區甲級寫字樓的用地供應過去一直緊絀，因此當局認為必須重置香港郵政總部到擬議的綜合大樓，並將總局大樓拆卸以騰出可用作商業發展的用地。

5. 郭家麒議員反對拆卸總局大樓，郭議員認為政府總部、解放軍位於添馬艦的用地均可用作發展商業用途，總局大樓所在用地並非唯一選擇。

6. 朱凱迪議員指出，當局原擬將總局大樓座落的中環新海濱 3 號用地發展成總樓面面積為 19 萬平方米的商業用地，較當局現擬發展方案(即 15 萬平方米)多，這顯示當局的發展方案並非沒有調整空間。朱議員認為，位於中環新海濱的其他用地，例如 1 號及 2 號用地，在可建總樓面面積方面仍有很大的發展空間，若能充分發展，或可填補保留總局大樓的發展方案所失去的可建樓面面積。朱議員詢問，當局有否這方面的估算。

7. 副秘書長(規劃及地政)1表示，中環新海濱用地未來的發展，當局先後在 2007 年和 2008 年進行了兩階段的公眾參與活動，該公眾參與活動涵蓋包括 3 號用地在內的 8 幅位於中環新海濱位置的用地。經過 2007 年和 2008 年的公眾諮詢，當局擬將第 1 號和第 2 號用地發展供市民享用的文娛設施；此外，原可用作發展寫字樓的第 5 號用地，去年亦

宣布將會用作司法機構用地。因此，在中環新海濱其他用地增加甲級寫字樓樓面面積並不可行。

3 號用地的擬議發展規劃

8. 張超雄議員認為，總局大樓是有代表性建築物，結構良好，並提供所在地區所需的郵遞服務，平衡社區對公共設施的需要，他反對拆卸總局大樓。

9. 區諾軒議員詢問重置現於總局大樓提供服務的派遞局、特快專遞組、櫃位局和郵政信箱組於3號用地內的詳情，包括重置的地點、方式、重置後的樓面面積和構思圖、租金以及與重置有關的支出是否已計算在本項目的工程費用中。

10. 郵政署署長表示，須每隔幾年便要為總局大樓進行大規模的維修及組件更換工程，總局大樓內部亦有不同程度的石屎剝落情況，當局亦懷疑建築物料中含有對人體有害的石棉。商務及經濟發展局副局長("商經局副局長")補充，除了重置的香港郵政總部外，九龍灣郵政局、大量投寄空郵中心、香港郵政職員訓練中心及新設的九龍灣派遞局亦會一同遷至或設於擬議的綜合大樓內。各組別單位於綜合大樓內整合後，將可發揮協同效益，有助提升工作效率。

11. 郵政署總監(新項目)答稱，與地區相關的郵政服務設施包括郵政總局櫃位、郵政總局派遞局、特快專遞組及郵政信箱組將會重置於3A號用地內，它們約佔4000平方米的淨作業樓面面積。副秘書長(規劃及地政)¹補充，根據城市規劃委員會("城規會")於2016年通過的中環新海濱的規劃大綱圖的要求，發展商在推展3號用地的發展計劃時，必須興建所需設施以重置現時於總局大樓內為地區提供服務的郵政設施，發展商完成該等設施的興建後，會將之交還政府當局使用。

12. 陳淑莊議員反對當局執意拆卸總局大樓，而非考慮另類的雙贏方案，包括與日後的發展商協議，保留總局大樓同時進行適當的加建或改裝工

程，令總局大樓得以作商業用途。陳淑莊議員表示，在建築物保育政策方面，海外亦有保育與發展並行的成功例子，當局可予考慮。譚文豪議員和陳志全議員表達與陳淑莊議員相若的關注。譚議員和陳志全議員表示支持重置香港郵政總部至綜合大樓。

13. 陸頌雄議員詢問，拆卸總局大樓作商業發展能新增多少總樓面面積及當局預期該幅用地可拍賣得多少錢。

14. 許智峯議員表示，他不反對將香港郵政總部的非前線郵政服務設施重置到位處非核心商業區的綜合大樓的建議，但許議員認為總局大樓有它獨特的建築風格和歷史背景，有保留的價值，他反對將之拆卸。許議員詢問與當局現擬的發展方案相比，保留總局大樓的發展方案的可建總樓面面積將減少若干。許議員認為，即使保留總局大樓，當局或發展商亦沒有違反城規會於 2016 年通過的中環新海濱規劃大綱圖，他要求當局予以確認。

15. 胡志偉議員認為，若總局大樓的總樓面面積與作商業發展後的可建總樓面面積相差無幾，當局應考慮以保留總局大樓為條件批出該幅土地予發展商發展。

16. 副秘書長(規劃及地政)1 回應稱，當局認為保留總局大樓將無法讓 3 號用地充分發展所規劃 15 萬平方米商業總樓面面積。副秘書長(規劃及地政)1 補充說，3 號用地有嚴謹的建築物高度限制，而根據規劃大綱，商業樓宇的高度亦須以梯級式向海濱遞減。總局大樓座落於整幅 3 號用地中距離海濱最遠的位置，因此建築物可建的高度亦是用地中最高的。保留總局大樓不單未能盡用可建高度，亦會因此未能發展地庫空間，大幅減低原可發展的總樓面面積，無法實現該規劃大綱圖所容許最能地盡其用的設計方案。此外，規劃大綱要求 3 號用地逾一半面積建成園景行人平台和公眾休憩用地，好為公眾帶來更多綠化空間，並需要提供其他公共設

施，因此將商業總樓面面積分配到用地其餘位置並不可行。

17. 張華峰議員支持重置香港郵政總部至綜合大樓的安排和拆卸總局大樓以增加可作商業發展的土地。張議員認為總局大樓的建築外觀並不突出，歷史也算不上悠久，無甚保留價值。反之，3號用地的擬議發展方案能增加中環的甲級寫字樓供應，提升本港國際金融中心的競爭力，又能為市民提供更多的綠化空間，值得支持。

18. 胡志偉議員認為，當局不應將重置香港郵政總部與拆卸總局大樓的決定混為一談，他要求當局澄清這方面的立場。主席提示委員，本項目是關乎興建綜合大樓，以重置香港郵政總部，整合部分現時租用私人物業的外設辦事處和設置新增的派遞局，他認為項目並非關乎拆卸總局大樓，而委員支持興建綜合大樓與否，並非等同委員就拆卸總局大樓或該用地的發展方向表態。主席要求當局清楚說明以解除委員的疑慮。商經局副局長確認主席的理解。

19. 主席提醒委員，根據《工務小組委員會會議程序》第37段，委員就一項建議所提出的問題，必須與議程文件的內容有直接關係。對於更廣泛的政策問題，委員可在立法會會議提出，或向有關的立法會事務委員會提出。

拆卸工程的費用和對環境造成的影響

20. 陳志全議員詢問，清拆總局大樓估計所需費用及現有總局大樓預計尚可使用的年期為若干。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2018年6月22日隨[立法會PWSC260/17-18\(01\)號文件](#)送交委員。)

21. 鄭俊宇議員反對拆卸總局大樓，鄭議員和陳淑莊議員認為，總局大樓結構良好，有實際功能，拆卸會製造大量建築廢物，鄭議員詢問當局有

否估計將產生的建築廢物的數量、當局認為此舉是否浪費及當局曾否考慮保留總局大樓的方案。

22. 副秘書長(規劃及地政)1 表示，當局明白委員的關注。在拆卸總局大樓時，當局會要求該用地的發展商向當局提交技術評估報告，詳細說明建築廢物的處理方法，包括如何可重複使用所產生的建築廢物及其他尚可使用的物料(例如家具或其他設備)。

23. 朱凱迪議員建議當局參考清拆加路連山道用地的現有上蓋建築物工程項目("加路連山道項目")的做法，將拆卸總局大樓立項成一工程撥款項目，即以公帑拆卸總局大樓，讓立法會可審議清拆總局大樓的工程費用。

24. 副秘書長(規劃及地政)1 答稱，與加路連山道項目尚未完成城規會程序不同，當局已就中環新海濱用地完成所需的城規會程序，城規會亦已通過規劃大綱，將拆卸總局大樓工程交由發展商處理，可加快發展進程。

郵政綜合大樓的設計

25. 胡志偉議員詢問，總局大樓與擬議綜合大樓的淨作業樓面面積分別為若干。郵政署署長答稱，現時總局大樓與擬議綜合大樓的淨作業樓面面積分別為 14 000 平方米和 10 600 平方米。

26. 馬逢國議員對本工程項目表示支持，亦認同騰出總局大樓現址的土地作商業發展，以增加中環區甲級寫字樓供應。馬議員和陸頌雄議員詢問，擬議的綜合大樓樓高只有 8 層，是否已經達到可建地積比率的上限。馬議員認為，既然位於擬議綜合大樓前方的九龍灣國際展貿中心可橫向伸延近 100 米，綜合大樓理應可與毗鄰的中央郵件中心結合成一幢建築物，讓綜合大樓與中央郵件中心共用若干的設施，節省空間之餘並享有規模效益，他詢問當局會否考慮將綜合大樓擴建並與中央郵件中心合併。

27. 陸頌雄議員和何啟明議員支持重置香港郵政總部至綜合大樓的安排。陸議員和何議員建議當局興建一條天橋接駁綜合大樓與中央郵件中心，以便香港郵政員工及它的車輛往來兩座建築物，提高工作效率。何議員要求提供補充資料，說明加建通道以連接擬議綜合大樓與中央郵件中心是否可行和估算所需費用，以及會否在提交予財務委員會的撥款建議中，加入加建該通道的費用的預算。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2018年6月22日隨立法會PWSC260/17-18(01)號文件送交委員。)

28. 建築署副署長和郵政署署長答稱，擬議綜合大樓現擬的設計已幾乎用盡發展大綱圖容許的最高地積比率。擬議綜合大樓與中央郵件中心位處兩幅不同地段，根據規劃署分區計劃大綱圖要求綜合大樓與中央郵件中心兩者間必須留有15米闊的非建築用地作通風走廊，因此在規劃方面，將綜合大樓與中央郵件中心合併不可行。

29. 郵政署署長補充，儘管將綜合大樓與中央郵件中心完全合併是不可行，但興建通道連接綜合大樓與中央郵件中心在技術上是可行的，現時綜合大樓的設計亦有作這方面發展的準備。將來當局會視乎需要決定是否興建該通道，當局將研究落實計劃的具體細節。

30. 陸頌雄議員和何啟明議員詢問，當局會否考慮在綜合大樓現擬地庫加建以提供更多泊車位。陸議員詢問當局會否開放該些泊車位予公眾使用，因該區對泊車位需求甚殷。此外，陸議員對擬議綜合大樓一帶公共交通設施是否足夠應付到綜合大樓上班人士及使用郵政服務的市民表達關注。

31. 商經局副局長表示，距離綜合大樓約10分鐘步行路程的範圍內有足夠公眾停車場設施，考慮到郵件保安的問題，當局不擬開放綜合大樓的停車位設施給公眾使用。郵政署署長答稱，現擬地庫將用作香港郵政的停車場，基於成本考慮，

當局沒有計劃擴建現有地庫。當局按照政府的既定機制決定現有的泊車位數目，現時設計的停車位數目足以應付香港郵政的運作需要。

32. 姚思榮議員支持本項目。姚議員表示，物流業發展迅速，擬議的綜合大樓在設計及功能方面有否計及香港郵政需要迎接物流業不斷發展轉型而帶來的挑戰。商經局副局長答稱，擬議綜合大樓將整合香港郵政總部各組別單位與其他現時租用私人物業的外設辦事處。為了迎接物流業發展帶來的挑戰，當局正研究重建位於香港國際機場的空郵中心，引入先進設備，以提升其效率、容量及轉運力，並已為此預留 50 億元。

公眾參與活動

33. 胡志偉議員對當局就 3 號用地的發展計劃而進行的公眾參與活動的模式表達關注，特別是諮詢文件的內容會否有若干的引導性質。

34. 郭家麒議員批評，當局 2007 年和 2008 年的公眾諮詢活動接觸的人數少，諮詢的問題膚淺。郭議員、區諾軒議員、張超雄議員和許智峯議員對諮詢文件無明文指明諮詢方案將要拆卸總局大樓表達關注和不滿，有意隱瞞。

35. 副秘書長(規劃及地政)¹答稱，2007 年的首輪公眾參與活動主要集中收集公眾對中環新海濱的發展及設計原則的意見，然後於 2008 年第二輪公眾參與活動就個別用地的發展提出設計方案，向公眾諮詢。以 3 號用地而言，當局按所收到的意見制訂了兩個方案(當局稱為方案 A 和方案 B)，兩個方案均是混合商業發展與提供綠化及休憩用地的設計，方案 A 的園景平台面積較方案 B 的小。公眾參與活動文件的構思圖像，均清楚顯示出總局大樓所在用地在發展後，會被其他建築物所取代。當局於 2008 年將兩個方案向公眾諮詢，結果普遍支持將 3 號用地綜合發展作商業及公共休憩用途。城規會其後於 2016 年通過當局按該設計概念擬備的規劃大綱，作為發展 3 號用地的基礎。如按照規劃大綱的要求發展，總局大樓將會被拆卸。她和商經局

副局長表示，當局認為不應該否定公眾參與活動的結果和城規會的決定而重新討論總局大樓應否予以保留。

36. 副秘書長(規劃及地政)1補充，2008年進行第二輪公眾參與活動時，顧問透過進行電話訪問、收集意見咭、徵詢18區區議會及不同團體及徵求書面意見書等，多方面收集大眾對中環新海濱發展的意見，再委託香港理工大學公共政策研究所就收集到的意見進行分析。另兩輪公眾參與活動期間，中西區區議會和一些市民亦曾詢問當局，在3號用地擬議發展設計下，總局大樓是否會被拆卸，當局當時給予的答覆是肯定的。她確認，兩輪的諮詢文件沒有明文提及總局大樓的拆卸，但她不同意部分委員指稱當局在諮詢過程中向公眾隱瞞拆卸總局大樓的計劃。

37. 應主席要求，政府當局須提供補充文件，簡述於2007年和2008年就3號用地進行公眾參與活動的資料，包括但不限於問卷形式和問題的內容、用以諮詢公眾的兩個方案(席上當局和委員稱為方案A和B)、諮詢的過程、結果和結論，並附上相關的總綱發展藍圖和構思圖。

(會後補註：政府當局的補充資料已於2018年6月22日隨[立法會PWSC260/17-18\(01\)號文件](#)送交委員。)

綜合大樓的建築費用

38. 范國威議員指出，本工程項目的工地、打樁和地庫三者合共佔估算總建造費用的17%，考慮到綜合大樓只有8層高和一層地庫，他認為比率屬於偏高，范議員詢問原因為何。

39. 建築署副署長答稱，本工程項目需要的樁柱達345枝，打樁的深度需達50米至60米，而且工地地下水位偏高，離地面只約1米至2米，這些因素均影響樁柱及地庫建造成本，本項目的工程費用與同類型工程項目相若。

經辦人/部門

40. 會議於上午 10 時 29 分結束。

立法會秘書處
議會事務部 1
2018 年 7 月 18 日