

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2000 年 5 月 3 日

總目 703—建築物

政府辦事處—政府內部服務

66KA—為駐北京辦事處購置及裝修辦公地方

請各委員向財務委員會建議，把 **66KA** 號工程計劃直接列為甲級工程項目。工程計劃所需費用估計為 8,730 萬元，用以為駐北京辦事處購置和裝修永久辦公地方。

問題

駐北京辦事處(下稱「駐京辦」)現時設於多層大廈的出租物業內。長遠而言，這項安排並不合乎經濟效益。

建議

2. 駐京辦主任建議把 **66KA** 號工程計劃直接列為甲級工程項目。工程計劃所需費用估計為 8,730 萬元，用以為駐京辦購置和裝修永久辦公地方。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃是為駐京辦購置合適的物業作辦公地方、裝修和配置家具。

理由

4. 駐京辦是根據《基本法》第 22 條而設立。1998 年 3 月 27 日，委員在批准撥款設立駐京辦時[參閱 FCR(97-98)115 號文件]，已獲悉辦事處初期會設於租用的物業，而當局亦打算在北京購置合適的土地或物業，作為駐京辦的永久辦公地方。

5. 據經驗所得，不論是本地還是海外的辦事處，由政府自建或自置地方作辦事處會較為合算，亦較具經濟效益。此外，自置物業的使用期有保障，而且免受加租影響。目前，在海外十個香港經濟貿易辦事處之中，九個設於自置物業，而除了新加坡的辦事處外，全部都是獨立式建築物。我們認為，駐京辦是香港特別行政區政府(下稱「香港特區政府」)在我國首都的代表，應作出類似安排。

6. 此外，我們認為目前是部署購置駐京辦永久辦公地方的良機，原因如下－

(a) 駐京辦現有辦公地方的租約會在 2002 年 9 月屆滿。

由於考慮到物色合適地點或物業、與業主／發展商洽商、辦理所需的法律文件，以及籌備裝修工程和辦公地方搬離現址等事宜，在在需時，因此如駐京辦要在現有租約屆滿時遷入自置物業，政府現時便須展開有關工作；

(b) 物業價格經過下調期後，隨着預期中國會在短期內加入世界貿易組織(下稱「世貿組織」)，現時北京的房地產市道已有回升迹象；以及

(c) 北京市中心內合適物業難求。一旦物色到合適物業，政府便須迅速與有關方面洽商，並在認為合適時達成協議。為此，政府須先行取得所需的撥款批准。

7. 我們在選擇設立駐京辦永久辦事處的地點時須考慮下列主要問題－

- (a) 北京城(即四環路以內的範圍)佔地約 1 000 平方千米。大部分中央人民政府(下稱「中央政府」)部委和機構皆設於市中心的西區和長安街一帶，而商業中心和使館區則位於市中心東區。由於駐京辦需與各方面保持聯繫，因此永久辦公地方最理想的選址是盡量靠近市中心，即在二環路以內。這樣既可節省往返其他辦事處的交通時間，又可方便各方往來駐京辦；以及
- (b) 在二環路內設置駐京辦也可方便公眾來訪查詢、求助和申請香港特區簽證。

8. 我們為駐京辦物色合適的選址時，會審慎衡量購置多層商業大廈內的物業和購置平房式獨立建築物供駐京辦專用兩者的利弊。我們會考慮以下因素－

- (a) 在選定的多層大廈內現時的用戶，以及政府不能限制日後可能會與駐京辦共用同一幢大廈的用戶；
- (b) 駐京辦的運作需要，如在非辦公時間工作、接待重要訪客、長期擺放宣傳香港的物品和方便公眾來訪等；
- (c) 在北京二環路內合適物業的供應量有限；
- (d) 合適物業所需的費用和質素，可供購置的時間；以及
- (e) 土地業權與使用期。

9. 駐京辦現時租用一幢多層辦公大樓中約 1 700 平方米(淨面積 1 250 平方米)的地方作辦公室。此外，駐京辦在同一幢大樓租用兩個停車位，並另租用貨倉以存放可再用的宣傳和展覽物品。我們的建議是為駐京辦購置永久辦公地方，因此必須顧及辦事處日後擴充的需要。為此，我們擬定駐京辦所需辦公和設施用地的一覽表(載於附件 1)，以供委員參考。

對財政的影響

10. 根據北京房地產顧問提供的資料，目前北京甲級多層商業大廈每平方米的要價介乎 20,000 元至 27,000 元(人民幣 21,300 元至 28,700 元)。至於優質平房式獨立建築物的價格，按每平方米用地面積計算，則介乎 23,500 元至 26,300 元(人民幣 25,000 元至 28,000 元)。假設我們可以物色到並購置一幢平房，該幢平房應佔地約 2 300 平方米，以符合預算的駐京辦長遠用地需求。我們相信以大約人民幣 6,000 萬元至 6,500 萬元，換算為港幣 5,640 萬元至 6,110 萬元，即約 5,880 萬元，便可購入上述平房。假設平房的用地面積為 2 300 平方米，則每平方米的價格約為 25,565 元(人民幣 27,183 元)。

11. 整項工程計劃所需的費用總額估計為 8,730 萬元，分項數字如下－

	人民幣(百萬元)	港幣(百萬元)
港幣 1 元 =		
人民幣 1.0633 元		
(2000 年 3 月 31 日		
的匯率)		
(a) 購置物業	62.5	58.8
(b) 裝修費用	21.3	20.0
(c) 家具和設備	2.6	2.4
(d) 律師費和其他行政費	2.0	1.9
(e) 應急費用	4.5	4.2
[(a)至(d)項的 5%]		
	_____	_____
總計	92.9	87.3

12. 假設擬議新物業的購入價是 5,880 萬元，而同類物業每年的租金估計為 450 萬元，這項物業投資的還本期為 13 年。

13. 估算裝修和新家具／設備費用的基準載於附件 2。新辦事處的裝修工程會嚴格遵守政府標準。

公眾諮詢

14. 由於上述工程計劃是按照政府既定的政策，在自置物業而非出租物業設立政府辦事處，故我們認為無須諮詢公眾。我們曾在 2000 年 2 月 24 日諮詢規劃地政及工程事務委員會。在擬備這份文件時，我們已考慮議員在會上和公眾人士其後提出的意見。

對環境的影響

15. 建議的工程計劃對香港的環境並無影響。

土地徵用

16. 有關建議無須徵用香港的土地。

背景資料

17. 根據《基本法》設立的駐京辦，是聯繫香港特區政府與中央政府和內地其他部門的重要橋樑。駐京辦的主要職責包括向中央政府提供有關香港特區的資料；向特區政府匯報內地的最新發展；按特區政府的指示，就具體事務與內地部門跟進；在內地推廣香港特區的形象；處理與入境有關的事務；以及向在內地遇事的港人提供協助。駐京辦在過去 12 個月的工作簡報載於附件 3。

18. 2000 年 2 月 24 日，我們就購置物業作駐京辦永久辦公地方的建議諮詢規劃地政及工程事務委員會。當時我們告知議員，已覓得一合適選址，但尚未與業主達成任何協議。委員會並不反對當局正式提出撥款申請。

19. 購置物業作駐京辦辦公地方的建議引起廣泛的傳媒報道，以致在很大程度上影響我們就較早前所選定選址議價的能力。為此，我們現正考慮其後物色到的其他選址。我們現按照海外經濟貿易辦事處購置物業作辦公地方的慣常做法，呈請委員批准撥款，以便政府一物色到合適的選址即可購置有關物業。

駐北京辦事處

2000 年 4 月

駐京辦辦事處所需的辦公和設施用地一覽表
(實用淨面積)

	目前租用 的地方 平方米	長遠需求 平方米	註
(A) 職員			
現有職員(35 個職位)	360	360	
臨時職員	-	30	
職員需用地方總面積	<u>360</u>	<u>390</u>	
(B) 附屬地方			
(a) 共用地方			
接待處	25	25	
公眾大堂	35	35	
供內部使用的小型會議室	25	25	
總務室	50	50	
電腦機房	15	25	
複印／傳真室	15	20	
到訪官員閱讀室和辦公室	50	50	
保險庫	10	10	
訪客衣帽間	10	25	
職員更衣室	10	20	
茶房	10	20	
職員衛生間	55	70	
公眾衛生間	55	55	
會客廳	25	150	(2)
會議廳	130	130	
貯物室	45	200	(3)
公共展覽和閱覽室	65	100	(4)
供內部使用的小型圖書館	-	30	(5)
機房	-	120	(6)
共用地方總面積	<u>630</u>	<u>1 160</u>	
(b) 入境事務組專用地方			
面晤室	15	15	
接待處和公眾大堂	95	95	
繳費處	10	10	
登記處	15	15	
貯物室	10	10	
保險庫	10	10	
入境事務組專用地方總面積	<u>155</u>	<u>155</u>	
附屬地方總面積(a)+(b)	<u>785</u>	<u>1 315</u>	
職員需用地方的面積與附屬地方面 積的總和(A)+(B)	<u>1 145</u>	<u>1 705</u>	
加：預留供擴充用的地方	105	170	
加：停車位	-	325	
總樓面淨面積	<u>1 250</u>	<u>2 200</u>	(7)

註

1. 駐京辦不時就個別項目聘用臨時職員，以協助籌辦宣傳活動，推廣香港特區的形象。
2. 在北京，接待訪客和非正式會議／討論一般在會客廳進行，會議廳則只用於舉行正式會議。

駐京辦接待大量訪客，部分來訪團體人數可多達 40 至 50 人。目前，我們只有一個面積約 25 平方米的會客廳，用以接待人數不多的來訪團體。至於人數較多的團體，我們只能在會議廳接待。有幾次我們因為會議廳地方不足而限制訪客人數。

3. 我們現時使用貨倉存放可再用的展覽和宣傳物品。
4. 我們建議擴大公共展覽和閱覽室，以便展示更多推廣香港的宣傳物品。
5. 基於工作需要，駐京辦須保存一定數量的香港和內地資料，供職員共用。
6. 永久辦事處如設於平房式獨立建築物，便須設置機房，以提供冷暖氣、電力、電話系統和控制設施。
7. 如辦事處設於平房式獨立建築物，便須提供可停放六輛汽車／小型客貨車的停車位。

裝修和新設備／家具費用預算

新辦事處的裝修工作會嚴格按照政府標準，與駐京辦現時租用的辦公地方的裝修規格相若。

2. 假如我們購置樓面淨面積為 2 200 平方米的平房式獨立建築物，裝修費用預計約為 2,000 萬元。裝修工程的單位價格約為每平方米 9,090 元，與駐京辦現時所租用辦公地方的有關價格相若。
3. 我們預期新辦事處可繼續使用大部分現有家具和設備。搬遷費和購置所需新家具的費用估計分別為 190 萬元和 50 萬元。

駐京辦工作簡報

駐京辦的工作包括三大範疇，分別是聯繫工作、宣傳工作和入境事務。

聯繫工作

2. 駐京辦的首要任務是作為香港特區政府與內地部門溝通聯繫的一個渠道。為此，在辦事處成立初期，我們的工作重點在於建立聯繫。過去一年，辦事處已與超過 60 個中央部委和地方政府的駐京辦事處建立聯繫。我們向他們介紹香港回歸後「一國兩制」和《基本法》的實施情況，以及香港特區的重要發展，我們並就共同關心的課題交換意見。這些聯繫對我們的工作大有幫助。

3. 我們也向香港特區政府匯報內地的最新發展，特別是宏觀經濟發展，各個範疇的新政策和措施，以及可能影響在內地投資的港商利益的新法例和法規。此外，我們並按香港特區政府的指示，向有關的內地部門查詢或與他們討論具體事宜，並且視乎情況作出跟進。

4. 去年適逢中華人民共和國成立 50 周年和澳門回歸祖國，駐京辦負責與中央政府聯繫，協調特區政府參與這兩大盛事的有關事宜。

5. 在本財政年度，我們會加強並擴大聯絡網。我們計劃訪問更多內地省、市、區，以促進它們與香港的聯繫。我們並會密切注視內地的重大經濟發展，特別是第十個五年計劃的制定，西部大開發計劃，中國加入世貿組織，以及相關的開放市場措施。

宣傳工作

6. 駐京辦的另一項重要任務，是在內地推廣香港特區的形象。去年，我們在北京、上海和武漢舉行展覽會，並在天津舉辦「香港周」。這些推廣活動都受到內地羣眾的好評。我們計劃今年在大約六個內地城市舉辦宣傳活動，構思中的活動包括展覽會、研討會、文化節目和其他有關項目。

7. 此外，我們並安排訪京的香港特區政府高級人員與內地傳媒會面，闡述其職責範圍內的政策發展。傳媒的報道有助加深內地居民對特區事務和發展的了解。

入境事務

8. 駐京辦去年共處理約 10 000 宗簽證和入境許可證申請。我們並與八個駐京外國使館商討容許香港特區護照持有人免簽證入境的事宜，其中巴林和斯洛伐克已有積極的回應，並同意作出有關安排。

9. 為因應公眾對駐京辦的期望，我們自 1999 年 9 月起承擔一項額外工作，就是為在內地被扣留的港人提供協助。在截至 2000 年 2 月底的 12 個月內，我們已處理約 60 宗這類個案。這項額外工作是通過調撥內部資源來進行的。我們所建立的聯絡網，有助我們就轉介的個案較快得到回應，以及方便我們向有關部門提出查詢。某些個案的起訴程序已經加快；我們已就部分被扣港人的審訊和上訴的最新情況，獲得更多資料；申請保外就醫的港人亦已獲安排檢查身體。

10. 在截至 2000 年 2 月底的 12 個月內，我們曾處理約 160 宗涉及商務和一般事務的港人求助個案，並曾回應 120 宗公眾查詢。

工作展望

11. 經過成立初期的探索階段，駐京辦會在今年全面積極推展各項工作。