

落實基建項目：儘早在添馬艦興建新政府總部及立法會大樓

在添馬艦土地上興建新政府總部及立法會大樓(以下簡稱新大樓)的問題，因至今仍未有定案，致令此 4.2 頃珍貴土地荒廢愈 8 年之久(表 1)。

地皮發展一波三折	
日期	進展
1997 年	政府宣布將地皮於 1998 年 3 月拍賣
1998 年 1 月	政府突然撤回拍賣，轉建政府總部，預計在 2002 年完工
2000 年	樓市小陽春，政府又提出將土地拍賣
2002 年 4 月	行政會議通過耗資 64 億元在添馬艦地皮建政府總部，預計 2007 年完工
2003 年 5 月	政府又宣布擱置計畫
2003 年 11 月	政府宣布無限期押後計畫
2005 年 10 月	曾蔭權發表《施政報告》時宣布計畫重新上馬，2010 完工

表一(轉載自東方日報 1/3/2006)

雖然本區議會曾多次建議政府在西環舊菜市場/屠房土地上興建「新大樓」，然而就現時進展而言，相信政府是不會考慮其他選址，故此我們敦促政府儘早在添馬艦土地上興建「新大樓」，一方面可解決政府總部及立法會地方不敷應用的問題，亦可為低迷的建造業創造多個新職位。

當然我們希望政府能善用此珍貴土地，為香港建設一個香港市民引以為榮的地標。過往本區議會亦曾就添馬艦興建「新大樓」提供多項意見，包括：

1. 必須提供更多休憩用地及綠化的設計；
2. 提供一個市民可以自由集會及舉辦活動的公民廣場；
3. 訂下樓宇高度限制以保護維港景觀及山脊線；
4. 活化及美化鄰近海旁一帶；
5. 改善南北交通，方便市民到達海旁。

同時，我們希望政府就下開問題提供資料：

1. 計劃中的「新大樓」造價、建造年期、總樓面面積及高度等。
2. 計劃中的「新大樓」將會有多少棟建築物？
3. 哪些政府部門及決策局將會遷入新政府總部？
4. 舊政府辦公大樓，如美利大廈及下亞厘畢道政府總部的未來用途？
5. 會否將下亞厘畢道的政府總部建築群列為受保護的古蹟？
6. 舊政府總部興建多時，現時每年的維修費用為多少？

討論：

- ◆ 請行政署及有關政府部門派代表出席協助討論。
- ◆ 請各議員發表意見。

建議：

- ◆ 要求政府儘速在添馬艦土地上興建新政府總部及立法會大樓。

文件提交人：陳特楚、胡楚南、楊少銓、林文傑
2006年3月7日

落實基建項目：儘早在添馬艦興建新政府總部及立法會大樓

行政署的回覆:

我們及有關部門代表樂意出席三月二十三日的區議會會議，出席者名單將隨後附上。現附上資料文件「添馬艦發展工程」(附件一)，介紹添馬艦發展工程的最新進展。這份資料文件已就區議會文件中問題第 1、2、3 及 6 項提供資料。

至於第 4 項有關下亞厘畢道政府總部及美利大廈未來用途及第 5 項詢問會否將政府總部建築群列為受保護的古蹟，有關部門將會另行分別回應。

(二〇〇六年三月十七日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇六年三月

添馬艦發展工程

目的

本文件旨在向議員介紹重新開展的添馬艦發展工程的最新進展。

背景

2. 政府於二零零二年四月決定進行添馬艦發展工程(發展工程)，當時的工程範圍包括興建新政府總部大樓、立法會大樓、展覽館、文娛用地及其他有關設施。政府其後分別於二零零二年十月及二零零三年四月向中西區區議會及立法會地政及規劃事務委員會介紹有關發展工程，並於二零零三年五月徵詢立法會工務小組委員會的意見，獲得該委員會支持有關工程。

3. 不過，由於嚴重急性呼吸系統綜合症爆發，政府在二零零三年五月的稍後時間決定擱置向財務委員會申請撥款。到了二零零三年十一月，在考慮到當時經濟及公共財政狀況後，政府宣布決定擱置有關工程，但政府亦表明我們的長遠計劃仍是把添馬艦用地發展為香港具代表性的公民及社區設施地帶，而該址繼續保留作添馬艦發展工程之用。

4. 二零零五年十月十二日，行政長官在施政報告中公布，政府擬重新推出添馬艦發展工程。

重新推出添馬艦發展工程的原因

5. 正如行政長官在二零零五年十月十二日的施政報告指出，在政府的財政狀況已改善的情況下，現在是重新推出添馬艦發展工程的適當時機。將添馬艦舊址發展為香港的主要公民及社區設施地帶，綜合了新政府總部大樓、立法會大樓、文娛用地及其他相關設施，是符合已批核的《中區分區(擴展)計劃大綱圖》的規劃意向。同時，也可顧及社會的長遠利益。

6. 政府總部和立法會多年來均面對辦公地方短缺的問題，因而須租用商業樓宇辦公。這除了影響運作效率外，也使政府須支付高昂租金，而營運費用亦很高。另一方面，中區政府合署、美利大廈和立法會大樓樓齡已高，政府需支付的保養費達每年三千萬元，並持續增加。在添馬艦興建新的政府總部大樓和立法會大樓，可以長遠解決這些一直存在的問題。

7. 此外，雖然其他行業正在復蘇，建造業的失業率仍持續高企於11%左右。盡早推行添馬艦工程計劃可提供約2700個就業機會，其中包括2450個屬於建築及裝修行業工人職位。

設計及建造合約

8. 政府在重新開展發展工程時，決定繼續沿用「設計及建造」的方式。我們分兩個階段為工程挑選承建商。在第一階段，即預審階段，我們會初步選出在設計、財政、技術及管理方面均具能力承接這項龐大工程的承建商。若工程獲得立法會的撥款支持，政府會邀請通過預審階段的承建商參與第二階段的投標。

9. 政府於去年十二月開始上述的預審程序，並在本年三月接獲四份預審申請。評審委員會預計將於本年第二季完成評審工作，甄選合資格的承建商。評審委員會乃由政務司司長擔任主席，成員包括有關政府部門代表、立法會議員及具建築專業知識人士，而評審委員會的運作須符合世界貿易組織《政府採購協議》所規定的原則，並會確保評審及甄選標書的工作公正及獨立。

添馬艦用地及工程範圍

10. 添馬艦用地的面積約為 4.2 公頃。在中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖中，該地點約 2.2 公頃的土地劃為「政府、機構或社區(4)」地帶(見附錄一圖中的紅色部分)，另外約 2 公頃的土地則劃為「休憩用地」地帶(見附錄一圖中的綠色部分)。該分區計劃大綱圖的《說明書》列明，「政府、機構或社區(4)」地帶是預留作發展政府總部大樓及立法會大樓之用。

11. 添馬艦發展的工程範圍包括興建新政府總部大樓和立法會大樓，以及闢設文娛用地、相關泊車位、其他有關設施及高架行人道。就公眾對添馬艦用地的發展密度關注，政府決定將會把展覽館從二零零二年所原擬議的工程範圍中刪除。政府將會另覓地點以興建展覽館。文娛用地主要是利用分區計劃大綱圖中約 2 公頃劃為「休憩用地」地帶的土地，發展休憩設施，供公眾享用。

12. 添馬艦用地以北的一塊土地將會發展作海濱長廊(見附錄一圖中的藍色部分)。該塊土地現時正根據中環填海計劃第 III 期進行平整，並會與添馬艦的文娛用地連接，構成新中區海旁的主要部分。雖然海濱長廊並不在添馬艦工程的「設計及建造」合約範圍之內，但我們會要求預審階段

的申請者提交概念設計，顯示如何可在設計上融合添馬艦發展和海濱長廊，利便市民到此消閒。

發展概念

13. 添馬艦用地將會發展成為香港主要的公民及社區設施地帶，再加上毗鄰的海濱長廊，該地點將會成為香港的顯著地標。政府將會在招標文件中加入具體的設計／發展規範，以平衡政府總部運作需要、設計概念及保護環境的考慮。以下為考慮的主要重點：

(i) 融合／與附近地區的銜接

14. 發展工程各個項目的設計會互相融合，並會與毗鄰的發展(特別是未來的海濱長廊)銜接，為新中區海旁締造出和諧的環境。

(ii) 保護山脊線及海港景觀

15. 根據有關分區計劃大綱核准圖，添馬艦用地的建築物高度不得超越主水平基準上 180 米。鑑於公眾希望保護主要的山脊線及海港的景觀，我們會在添馬艦發展計劃中降低建築物的高度上限，把高度限制定為主水平基準上 130 米至 160 米，以確保扯旗山山脊線下留有最少 20% 的空間不會受到建築物遮擋。我們亦會要求承建商參考海港規劃原則及城市設計指引進行設計。見附錄二圖片所示為假設添馬艦用地的最高建築物高度限制定為主水平基準上 130 米至 160 米的發展情況。各幢建築物的實際高度及組合情況，則有待最後成功投標的承建商的整體設計。

(iii) 方便易達

16. 添馬艦用地將會透過兩條高架行人道(一條接連往金鐘方向，另一條接連往中信大廈方向)與附近地區妥為連接。文娛用地將會透過一個 50 至 60 米闊的休憩用地平台連接海濱長廊，公眾可悠閒地在寬敞及綠化的環境下步行來往海旁。位於附近的金鐘地鐵站及巴士總站可為公眾提供方便的公共交通工具。

(iv) 發展規範

17. 在添馬艦用地興建的建築物主要為新政府總部大樓及立法會大樓。根據現時的構思，新政府總部大樓及立法會大樓將分別包括「低座」及「辦公大樓」部份。建築物除了要合乎第 15 段所述的高度限制之外，為免建築物產生屏風效應，我們將會考慮在招標文件中加入進行空氣流通評估的要求。

18. 新政府總部大樓將會為行政會議、行政長官、司/局長及各決策局提供辦公地方。我們現正把二零零三年的總樓面面積舊估計數字作出更新，包括各使用者最新的需求，預計會於本年四月中完成有關更新及推算工作。我們在更新總樓面面積時，會確保只有決策局內制訂政策工作的組別及職員，才會被編配到將來的新大樓辦公，以盡量控制總樓面面積及添馬艦的發展密度。

19. 現時最新的總樓面面積的資料仍未整理完成，但我們在附錄三列出政府於二零零三年擱置有關工程前的估計需求，以供參考及提供粗略概念。

其他方案

20. 自政府建議興建新政府總部以來，社會就新政府總部的選址會有不同的建議，包括啓德機場舊址、堅尼地城、掃桿埔涌等。然而，這些選址建議均未有相關的規劃及可行性研究支持，這些研究亦需時進行。比較起來，添馬艦選址方案已經過公眾諮詢，亦已進行所需的可行性研究，而建議發展也符合中區的規劃意向。有關的分區計劃大綱圖已經過公眾諮詢程序，並在二零零零年由行政長官會同行政會議根據城市規劃委員會的建議通過。添馬艦發展工程的初步土地勘測及準備工作已在二零零三年完成。若非嚴重急性呼吸系統綜合症爆發，這項工程現已達建築階段。

21. 政府曾考慮在原址重建中區政府合署及美利大廈的建議，但由於添馬艦方案整體上較原址重建方案為佳，因此決定不採納原址方案。主要來說，若要推行原址重建的方案，在進行地盤準備及建築工程時需要安排各政府總部辦公室暫時遷往其他地點，這牽涉額外費用及會嚴重影響政府總部的有效運作。而由於需拆卸現存的樓宇，這方案亦需要相對較長的時間才能完成有關工程。

工程造价

22. 我們較早前初步估計建議的添馬艦發展工程涉及的非經營開支約為 49 億元。但是，這是概略估計數目，我們會就工程項目要求、工程範圍、設計規格、工地狀況及投標價格當前的趨勢而調整估計數字。

實施時間表

23. 政府自去年十月公布重新開展添馬艦發展工程之後，曾向立法會的規劃地政及工程事務委員會，及所屬的有關小組委員會介紹發展計劃

及解答各議員的查詢。我們亦曾於有關委員會/小組委員會的會議上聽取各關注人士及專業團體對發展計劃的意見。政府計劃於本年四月向規劃地政及工程事務委員會再作詳細介紹，及後於本年第二季向立法會財務委員會提交工程撥款申請。預計時間表如下：

- | | |
|----------------------------------|----------|
| (a) 諮詢規劃地政及工程事務委員會、工務小組委員會及財務委員會 | 二零零六年第二季 |
| (b) 完成資格預審工作 | 二零零六年第二季 |
| (c) 若取得撥款支持，發出招標文件 | 二零零六年第三季 |
| (d) 招標工作完成及批出標書 | 二零零七年 |
| (e) 工程完竣 | 二零一零年 |

24. 請各議員備悉上述添馬艦發展工程的背景資料及最新進展。

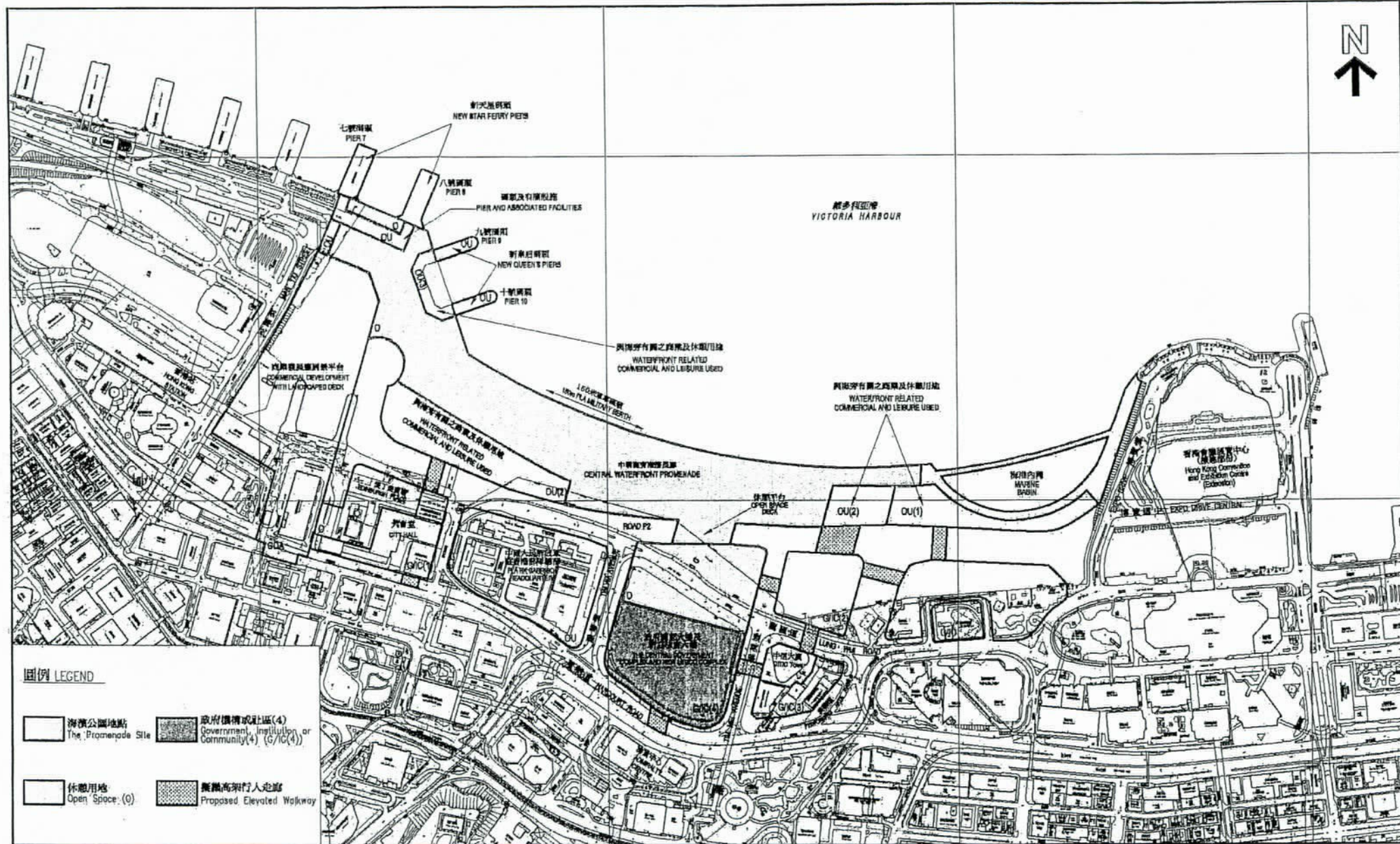
行政署
二零零六年三月

附錄

附錄一 添馬艦用地的位置圖

附錄二 顯示添馬艦用地發展情況的圖片(假設建築物高度限制定為主水平基準上 130 米至 160 米)

附錄三 新政府總部大樓、立法會大樓面積
(二零零三年時的推算估計)



圖例 LEGEND

	海濱公園地帶 The Promenade Site		政府機構或社區(4) Government, Institution or Community(4) (G/C(4))
	休憩用地 Open Space (O)		擬議高架行人走廊 Proposed Elevated Walkway

本圖原於 2005 年 9 月 20 日製圖，所依據的資料為測量圖則 11-SW-88&D, 11-SW-9A,B,C&D, 11-SW-10A&C, 11-SW-13B, 11-SW-14A&B 及 11-SW-15A
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.9.2005 BASED ON
 SURVEY SHEET No. 11-SW-88&D, 11-SW-9A,B,C&D,
 11-SW-10A&C, 11-SW-13B, 11-SW-14A&B & 11-SW-15A

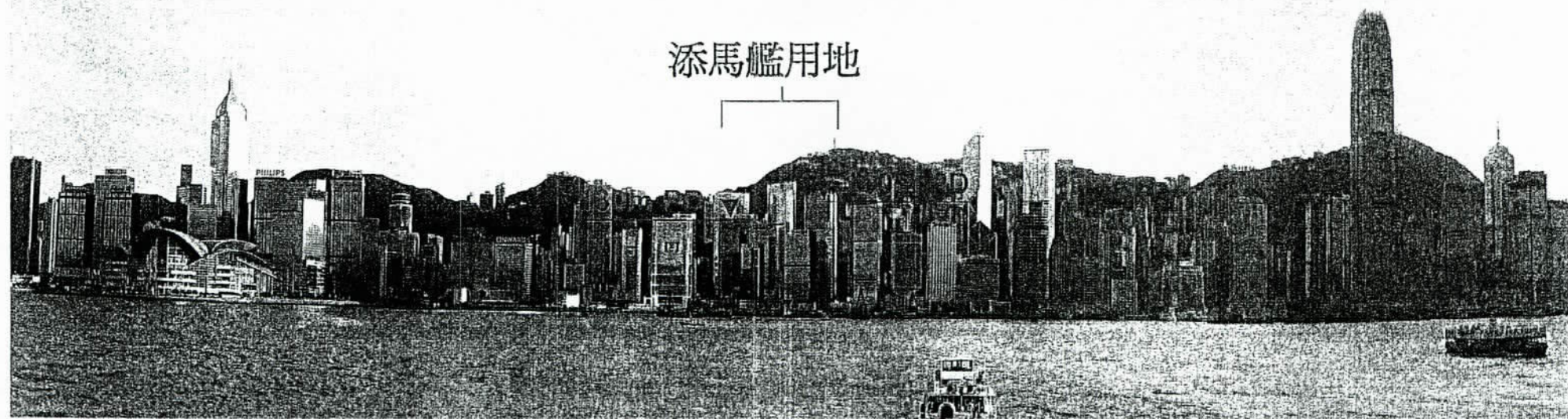
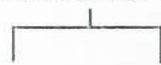
擬建添馬艦用地發展及海濱長廊
 PROPOSED TAMAR DEVELOPMENT AND WATERFRONT PROMENADE

PLAN





添馬艦用地



添馬艦用地的高度限制

新政府總部大樓及立法會大樓面積
(二零零三年時的推算估計)

發展項目	主要用途	估計需求 (平方米) (淨作業樓面面積)
新政府總部大樓		
◆ 低座	行政長官辦公室及行政會議秘書處和議事廳	5 440
◆ 辦公大樓	各決策局、局長及主要人員的辦公室和支援設施	63 893
總數		69 333 即總樓面面積：110 030
立法會大樓		
◆ 低座	主要會議設施及禮賓區	6 167
◆ 高座	議員辦公室、職員辦公室及支援設施	9 835
總數		16 002 即總樓面面積：26 020

落實基建項目：儘早在添馬艦興建新政府總部及立法會大樓

康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的回覆:

問題五：會否將下亞厘畢道的政府總部建築群列為受保護的古蹟？

回覆：現時位於下亞厘畢道的中區政府合署建築群建於 1954 至 1959 年間。政府現時並無計劃將該些建築物根據《古物及古蹟條例》列為法定古蹟。

(二〇〇六年三月十八日收到)

中西區區議會秘書處
二〇〇六年三月