

關注政府總部西翼撥作臨時政府/非政府機構用途，
拆去黑色圍欄，開放予市民使用，以免荒廢珍貴的古蹟，
繼續發揮政府、機構及團體用地的作用

背景：

2009 年，特首宣佈「保育中環」，其中因政府總部將於 2011 年遷往添馬艦新總部，發展局亦計劃將政府總部東、中翼仍作政府辦公室，但西翼則拆卸重建 30 多層高商廈及將西翼向南移讓出畢打街的空地作公眾空間，及於地下興建數層商場。根據過去 10 年中環區內的古蹟，如中環街市、中區警署古蹟群、前荷李活道已婚警察宿舍，當使用的部門搬出後，便荒廢得如危樓，再計劃進行保育時，令人看到頹廢而感到傷感，浪費寶貴的政府用地，亦剝奪市民使用公共古蹟的權利。

問題：

1. 請問政府部門，當計劃政府總部搬往添馬艦，其時間表如何？請詳細說明。
2. 請問政府部門，當政府部門西翼搬離後，西翼可否再臨時保留多 5 至 10 年？讓西翼撥作政府或非政府機構用途，如方便市民的政府部門如社會福利署對市民的服務中心、圖書館、長者活動中心及郵局等。
3. 現時發展局計劃重建西翼為 32 層高商廈，是否可計劃作甲級寫字樓？因據知甲級寫字樓的要求繁複？請回覆甲級寫字樓的標準為何？
4. 請問將來中環新海濱會提供多少平方米甲級寫字樓用地？可為未來多少年的發展？請詳述？
5. 請問政府部門，當政府部門搬離時，可否立即拆去黑色鐵閘？讓市民可自由享用此寶貴的休憩用地，亦可由下亞厘畢道直接落炮台里作捷徑之用。
6. 請問政府部門，如可初步保留西座作臨時用途，請部門會否考慮美化外牆？及進行外牆美化優化比賽？使西座成為中環心臟地標。

建議：

- (一) 政府山是市民的公共財產，請政府立即計劃因政府總部西翼搬遷時，安排西翼仍可由市民常接觸的部門，如郵政局、圖書館、資訊中心、求職中心或由非政府機構用作社福服務或社企服務。

建議：

- (二) 政府山是市民的休憩空間，請政府立即計劃因政府總部搬離時，可立即拆去黑色圍欄，讓出公眾空間讓市民自由享用，紫檀樹下的休閒。
- (三) 請政府舉辦政府山西座大樓外牆美化優化比賽，並落實進行美化西座大樓，使成中環地標。

文件提交人：阮品強·鄭麗琼·黃堅成·甘乃威·陳志城·陳淑怡·何俊麒·楊浩然
2011年1月13日

關注政府總部西翼撥作臨時政府/非政府機構用途，
拆去黑色圍欄，開放予市民使用，以免荒廢珍貴的古蹟，
繼續發揮政府、機構及團體用地的作用

發展局及規劃署的綜合回覆：

問題(1)：請問政府部門，當計劃政府總部搬往添馬艦，其時間表如何？請詳細說明。

回覆：添馬艦新政府總部按計劃將於本年年中竣工。有關決策局及核心辦事處將於大樓落成後陸續遷入，並預計於年底前完成搬遷。當政府總部遷離後，東座及中座大樓將交由建築署進行翻修工程作律政司辦公室用途，而部分部門則仍須繼續在西座大樓辦公，配合遷往其他政府辦公室的安排。我們預計於明年中旬西座大樓才會完全騰空。

問題(2)：請問政府部門，當政府部門西翼搬離後，西翼可否再臨時保留多5至10年？讓西翼撥作政府或非政府機構用途，如方便市民的政府部門如社會福利署對市民的服務中心、圖書館、長者活動中心及郵局等。

回覆：參考了古物古蹟辦事處進行的「中區政府合署歷史及建築價值評審」報告，並考慮到中區對新建優質寫字樓的需求，行政長官於《二零零九至一零年施政報告》公布在中區政府合署的辦公室遷往添馬艦新政府總部後，歷史價值及建築特色較低的西座將會拆卸重建。我們較早時已就西座重建計劃諮詢公眾，現正整理所得的意見以對有關項目的發展計劃作進一步的考慮。我們預計在本年稍後時間向城市規劃委員會提交中環分區計劃大綱圖的修訂，而重建計劃約可在 2013 年啓動。我們並無計劃暫緩重建計劃。

問題(3)：現時發展局計劃重建西翼為32層高商廈，是否可計劃作甲級寫字樓？因據知甲級寫字樓的要求繁複？請回覆甲級寫字樓的標準為何？

回覆：建議的重建計劃將興建一幢 32 層的商業大廈，當中位於下亞厘畢道水平以上的 26 層將會作甲級寫字樓之用。差餉物業估價署就「甲級寫字樓」所訂定的要求包括：

- 新型及裝修上乘；
- 間隔具彈性；
- 整層樓面面積廣闊；

- 大堂與通道裝潢講究及寬敞；
- 中央空氣調節系統完善；
- 設有良好的載客及載貨升降機設備；
- 專業管理；及
- 普遍有停車設備。

由於擬議商業大廈位處中環商業中心區重要位置，其用地面積及可建樓面面積均具規模，新建的大樓可符合上述「甲級寫字樓」的要求。

問題(4)：請問將來中環新海濱會提供多少平方米甲級寫字樓用地？可為未來多少年的發展？請詳述？

回覆：預計中環新海濱將有三幅用地可作甲級寫字樓之用，共提供約90,000平方米的樓面面積。由於這三幅用地當中有一些現有用途仍未遷出，而部分亦需要用作灣仔第二期發展及中環灣仔繞道兩項工程的臨時工地，所以有關的甲級寫字樓發展不可能在短期內展開。而根據「2030: 規劃遠境與策略」研究資料顯示，在上述商業區，至2030年甲級寫字樓樓面面積需多約270萬平方米。即使計及這三幅土地的發展，供應仍然不足。

問題(5)：請問政府部門，當政府部門搬離時，可否立即拆去黑色鐵閘？讓市民可自由享用此寶貴的休憩用地，亦可由下亞厘畢道直接落炮台里作捷徑之用。

回覆：就西座重建計劃，我們會考慮歷史及建築價值評審報告的建議，拆除圍繞擬議公眾休憩用地部分的現有保安圍柵，讓市民享用公眾休憩用地。現時圍繞中座和東座的大部分保安圍柵亦會改矮，以回復用地從前的舊貌。改建有關圍柵的時間表則須配合東座及中座大樓的翻修工程和西座重建計劃的實施進度。考慮到保安及管理方面的需要，現有圍柵在政府總部遷離後仍需暫時保留。

問題(6)：請問政府部門，如可初步保留西座作臨時用途，請部門會否考慮美化外牆？及進行外牆美化優化比賽？使西座成為中環心臟地標。

回覆：我們並無計劃暫緩西座重建以作臨時用途。

(二零一一年一月三十一日收到)
中西區區議會秘書處
二零一一年一月

議程：第九項

MASTERPLAN LIMITED

Planning and Development Advisors

領賢規劃顧問有限公司

Ian Brownlee B.A. Dip. TP. MNZPI FHKIP
Registered Professional Planner
Director

Ms Cheng Lai King,
Chairman,
Culture, Leisure & Social Affairs Committee,
Central & Western District Council
11/F Harbour Building,
38 Pier Road,
Central,

10 February 2011

Fax: 25422696

Dear Sir,

The Conservation of the Central Government Offices Site, Lower Albert Road, Central

There is considerable community concern over the future of the Central Government Offices site and the proposal from the administration to sell a significant part of the site for commercial office and retail development.

We have recently submitted a rezoning application to the Town Planning Board on behalf of 20 NGO's to propose a conservation zoning for the site and a Building Height Restriction similar to the height of the existing buildings.

The NGO Groups have asked that I write to you to request an opportunity to present their concerns and the proposal to the next meeting of the Culture, Leisure & Social Affairs Committee on February 17.

I attach for your information copies of the English and Chinese Executive Summaries from the planning application and a plan of the zoning changes proposed.

Your early confirmation would be appreciated.

Please do not hesitate to contact the undersigned or Miss Wendy Lee.

Yours faithfully,



I. T. Brownlee,
For and on behalf of
Masterplan Limited

cc. Mr John Chan, Chairman, Central & Western District Council

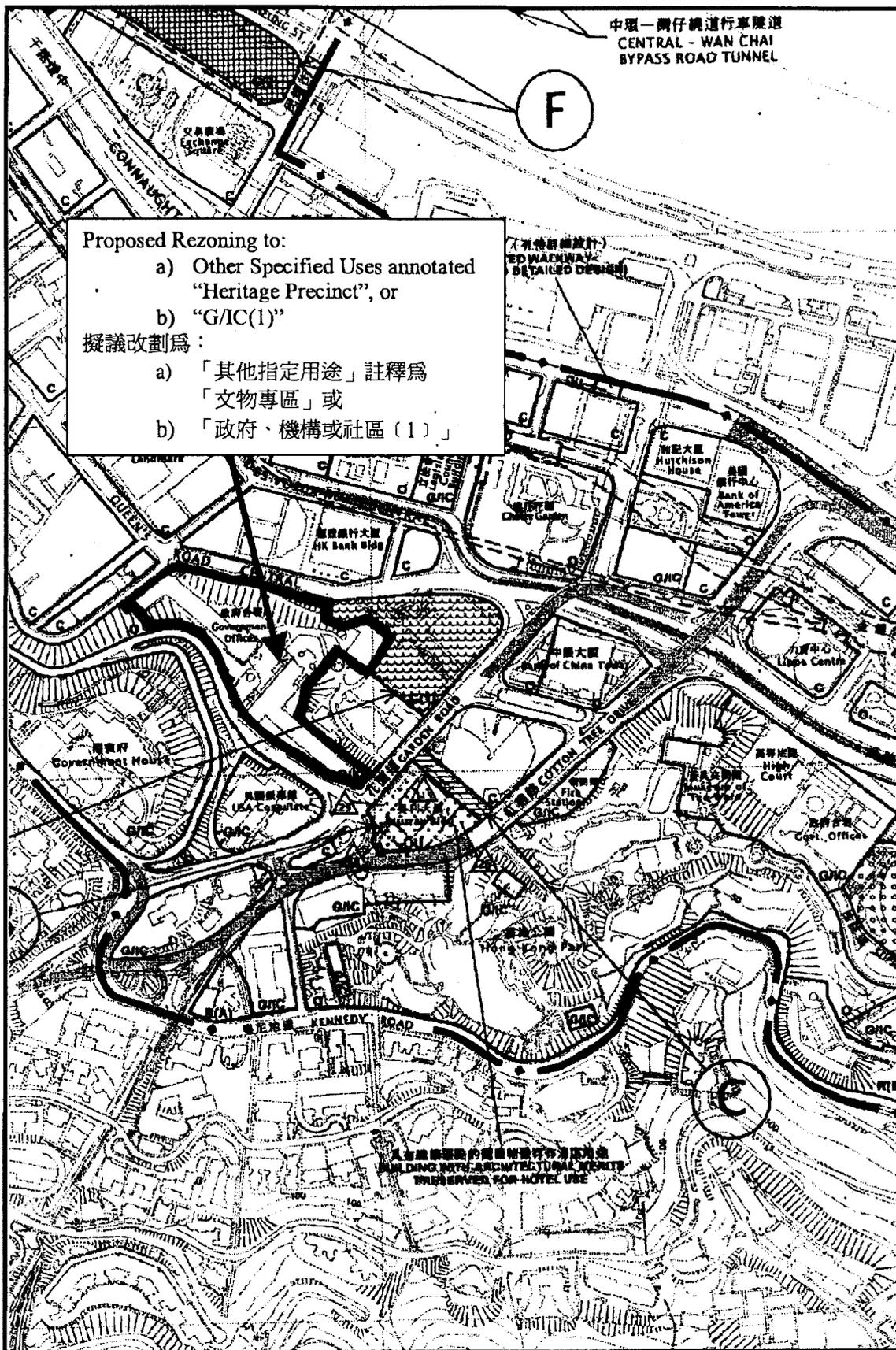


Figure 2: Proposed Amendment to Zoning of Central Government Offices Site on an Extract of OZP No. S/H4/13

圖 2：擬議修訂分區計劃大綱草圖編號 S/H4/13 內摘錄的中區政府合署的地帶

EXECUTIVE SUMMARY

- S.1 The Development Bureau of the Government has announced the intention of selling part of the Central Government Offices (CGO) site for development and a simple public consultation has been undertaken. The Town Planning Board (TPB) was given an inadequate presentation that did not address the issues of concern to a wide cross-section of the public. This application provides a more balanced approach and proposes a conservation zoning for the CGO site.
- S.2 This application has been made on behalf of NGO's which have a long term interest in the quality of urban life and the importance of retaining and respecting Hong Kong's heritage. It is made in the public interest and for the long term benefit of Hong Kong people.
- S.3 The Planning Departments Paper to the TPB made a brief reference to a Historical and Architectural Appraisal carried out by a consultant for the Antiquities and Monuments Office. A full consideration of the Appraisal shows that it can be applied to the rezoning of the CGO site in that:-
- (a) The site is more significant than the buildings in heritage terms and a priority should be given to preserving the site;
 - (b) The site and buildings should be considered in the context of the surrounding green and low rise heritage buildings;
 - (c) The existing CGO buildings are in good physical condition and could be continued to be used for office use for many years. The West Wing could be retained and with modification could be used for offices;
 - (d) There is no immediate need to do anything;
 - (e) The West Wing is the building of lesser architectural value compared with the Main and East Wing, but if alternative suitable uses could be found it should be retained. Uses by NGO's may be appropriate;
 - (f) If the West Wing is to be demolished consideration should first be given to retaining the site as a public garden;
 - (g) If development is considered desirable on the site of the West Wing, then it should respect the existing form and height of the building;
 - (h) A high rise building on the site is not desirable, but if it should be pursued then it should be located near the junction of Ice House Street and Queen's Road Central.
- S.4 The main concerns are :-
- (a) That the conservation of the CGO compound is being subverted by the introduction of the new commercial building which is inappropriate for the site;
 - (b) The consultation undertaken by the Government is inadequate as many issues were not mentioned, and there were wide public concerns which have not been considered in the presentation to the TPB;

- (c) The Government's approach for implementation of the commercial development is incompatible with the conservation objectives for the site;
- (d) The fundamental issue of selling off public land with high heritage value has not been addressed or justified,
- (e) Should the TPB follow the approach outlined by the Government then it would be inconsistent with the way it has dealt with other G/IC sites regarding building heights and the need to provide areas of low rise contrast with the high rise environment of the city.

S.5 This submission concludes that :

- (a) The CGO site is a place of great historical and social importance;
- (b) There is no over-riding public need that can justify selling the site;
- (c) The old and valuable trees on the site would be at risk if significant excavation and redevelopment outside the existing building foot-print is permitted;
- (d) There should be a consistent planning approach with building height restrictions for this site being the height of the existing buildings, the same approach as taken with other G/IC sites;
- (e) Retaining public ownership should be a priority and efforts should be made to find a suitable government, community or public use of the West Wing building.

S.6 Proposed Changes to the Outline Zoning Plan

Two options are proposed:-

- (a) *"Other Specified Uses" annotated "Heritage Precinct"*

This takes the concept proposed in the Appraisal and applies it to the site occupied by the CGO and the French Mission Building. All of this land is public land, and the historic and landscape features of the whole site would be protected as one important feature of the "Conserving Central" theme. Within this zoning a maximum building height of 55mPD or the height of the existing building would apply. Any changes to the existing buildings would require the approval of the TPB. The demolition of the buildings would be prohibited. The extent of the site is illustrated in **Figure 2**.

- (b) *Government Institution and Community Use (1)*

This special G/IC zone relates to the same area. It is not as restrictive as the OU(Heritage Precinct) zoning, but would have a stated planning intention of retaining the character and heritage importance of the site and a 55mPD building height restriction would apply. Any demolition of any building would require the approval of the TPB and any new building would be limited to the foot-print of the existing building it may replace. Any sale of part of the site would be prohibited and the long term benefit of the site for the community is the most important factor.

行政摘要

- S.1 發展局已宣佈出售中區政府合署（政府總部）現址的某部份以作發展的意向，並進行了一次簡單的公眾諮詢。城市規劃委員會（城規會）沒有被給予足夠的資料去解決廣泛市民關注的問題。這申請提供一個比較平衡的方法，並為政府總部撥議一個保育地帶。
- S.2 此申請由授權代理人代表非政府組織擬備。這些組織一向重視城市生活質素，並關注保留和尊重香港的文物遺產。此申請是為公眾利益和香港人的長遠利益而擬備。
- S.3 規劃署為城規會準備的文件簡單提及古物古蹟辦事處的顧問做的歷史和建築評估報告。全面考慮該評估報告後顯示政府總部現址可基於以下各點進行改劃：
- (a) 現址在文物方面比其上的建築物重要，應優先為現址進行保育；
 - (b) 應考慮現址及其上的建築物的周遭綠化及低矮文物建築環境；
 - (c) 現時政府總部的建築物狀態良好，應可繼續用作辦公室多年。西座可以保留，經修改後用作寫字樓；
 - (d) 現在沒有迫切需要去作出任何行動；
 - (e) 相對於中座及東座，西座擁有較低建築價值，但假若有其他合適的用途，西座應予保留。非政府組織或適合使用；
 - (f) 假若西座要被拆除，應先考慮保留它作公園；
 - (g) 假若西座被認為適合進行發展，發展應尊重現有建築外形和高度；
 - (h) 於現址建高層樓宇並不理想，但假若進行此方案，樓宇應位於鄰近雪廠街和皇后大道中交界。
- S.4 以下是主要關注的問題：
- (a) 政府總部群組的保育正被不符合此地點的新商業大樓所推翻；
 - (b) 政府所舉行的公眾諮詢並不足夠，很多問題也沒有提及，於城規會的報告也沒有考慮到廣泛市民關注的問題；
 - (c) 政府計劃於現址進行商業發展與保育該址的目標不配合；
 - (d) 沒有理據支持把具高文物價值的政府地皮變賣；
 - (e) 假若城規會依從政府建議的方案，它便會與處理其他「政府、機構或社區」地帶的建築物高度一樣，需要提供與周遭高樓大廈環境成對比的低

層地方的做法不符。

S.5 此申請有以下結論：

- (a) 政府總部現址是一個具重大的歷史和社會意義的地方；
- (b) 沒有凌駕性的需要去變賣現址；
- (c) 假若容許在現有建築物的範圍以外進行大量挖掘和重建工程，對現址的古樹名木有一定風險；
- (d) 於現址應該有一致的規劃方法，包括與現有建築物相同的高度限制，並與其他「政府、機構或社區」地帶的規劃一致；
- (e) 應優先維持現址為政府土地，並為西座大樓尋找一個適合的政府、社區或給予公眾使用的用途。

S.6 分區計劃大綱圖的擬議改變

擬議兩項方案：

- (a) 「其他指定用途」註釋為「文物專區」

這是採用評估報告擬議的概念，並用於政府總部和法國外方傳道會大樓。這塊全是政府土地，而現址的歷史和景觀特色將是「保育中環」主題的一個重要特徵。在這用途地帶中，最高建築物高度為主水平基準以上 55 米或與現有建築物相同。對現有建築物作出任何改動均須要向城規會申請批准。拆卸建築物將會被禁止。圖 2 顯示地盤的範圍。

- (b) 「政府、機構或社區 (1)」

這特別的「政府、機構或社區」地帶是關於同一地區。這地帶的限制沒有「其他指定用途〔文物專區〕」那麼嚴謹，但會有明確的規劃意向，以保留現址的特徵和文物重要性。現址的高度限制將會是主水平基準以上 55 米。拆卸任何建築物須要向城規會申請批准，新的建築物將會被現有建築物的範圍所限制。變賣現址任何部份均會被禁止，最重要的因素是現址對社區的長遠利益。