

2012 年 1 月 19 日

討論文件

中西區區議會文件第 15/2012 號

中區政府合署西座重建計劃

引言

發展局聯同規劃署於二零一零年九月至十二月期間，就擬議重建中區政府合署西座一事進行了公眾諮詢。根據概念計劃（「原來計劃的主要發展參數」載於**附件 A**），西座用地將重新發展為公眾休憩用地及商業樓宇（包括辦公大樓及購物中心）。本文件旨在向議員簡介公眾諮詢的結果及修訂的重建計劃。

公眾諮詢

2. 在公眾諮詢期內，我們諮詢了中西區區議會（區議會文件第 119/2010 號）、立法會發展事務委員會、城市規劃委員會（城規會）及五個相關專業學會。我們出席了由立法會發展事務委員會舉行的公聽會及中西區區議會舉辦的公眾論壇。我們分別於香港規劃及基建展覽館和國際金融中心商場舉辦兩次公開展覽（後者是與中西區區議會合辦）。市民亦獲

邀請提交其意見和建議。公眾諮詢工作的詳細資料載於**附件 B**。

3. 我們共收到 103 項書面意見，其中 24 項來自團體(包括曾出席諮詢會的五個專業學會)，另外 79 項則是由個人提出。

公眾諮詢結果

4. 公眾諮詢報告載於**附件 C**。在公眾諮詢中提出的意見和主要事項摘要載於下文。

西座重建計劃

5. 立法會發展事務委員會委員及中西區區議會議員在這課題上意見紛紜，有些支持重建計劃，有些則表示反對。城規會委員則普遍支持擬議西座重建計劃。有 12 個團體(包括香港測量師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、香港園境師學會、香港城市設計學會、皇家特許測量師學會及香港地產建設商會等)及一些個別人士支持或不反對重建計劃。有 11 個團體(包括公民黨、香港建築師學會、公共專業聯盟、中西區關注組、創建香港、環保觸覺及長春社)及一些個別人士反對擬議西座重建計劃。

6. 支持重建西座的意見認為，興建一幢全新的甲級寫字樓大廈會有助紓緩中區寫字樓嚴重不足的問題，而西座重建後，可提供面積廣闊的公眾休憩用地供市民享用。有意見認

為西座大樓的建築特色較少，不值得予以保留，而擬議重建計劃可在中區的發展與保育需要之間取得平衡。

7. 反對重建計劃的意見認為，重建西座將有損「政府山」的完整性及其保育工作，與古物古蹟辦事處於二零零九年委託顧問進行的中區政府合署歷史及建築價值審評(審評)的結論及建議背道而馳。此外，拆卸現有建築物及在該用地進行挖掘工程亦不符合可持續發展的原則，而重建計劃將會令中區的交通擠塞問題惡化。部分意見建議整幅西座用地只應重建為公眾休憩用地。

公眾休憩用地

8. 擬議的公眾休憩用地受到普遍歡迎。不過，立法會發展事務委員會和中西區區議會有部分議員對該公眾休憩用地日後的擁有權及管理表示關注。他們認為，如果沒有周詳考慮這些問題，可能會影響市民享用該用地。部分團體關注到該公眾休憩用地只會成為一個「平台花園」供商業樓宇的用戶使用。

9. 至於公眾休憩用地的設計，部分人士認為雖然公眾休憩用地須與周圍歷史建築(例如前法國外方傳道會大樓和聖約翰座堂)的氛圍配合，但應有本身的主題和特色。部分人士建議公眾休憩用地應與中環、金鐘及半山區的鄰近公園連接，形成一個綠化休憩用地網絡，供在中環居住及工作的市民使用。部分人士建議市民應無需穿越日後的商業樓宇而可直接及容易地到達該休憩用地。

商業樓宇：辦公大樓

10. 立法會發展事務委員會委員及中西區區議會議員對擬建甲級寫字樓大廈亦意見紛紜。反對重建西座的議員，也反對擬建辦公大樓，主要是由於沒有強而有力的證據，證明本港嚴重缺乏甲級寫字樓；賣地作寫字樓用途會妨礙該用地作公共用途；擬議的發展密度和建築物高度過高，與審評的建議背道而馳；以及寫字樓發展會令區內交通擠塞問題惡化。

11. 城規會委員、香港測量師學會、皇家特許測量師學會及香港地產建設商會普遍支持擬建甲級寫字樓大廈。他們認為中區商業寫字樓嚴重短缺，使該區成為全球最昂貴的商業區之一。這不利於香港作為全球其中一個主要的國際金融中心的持續發展。新建的寫字樓大廈有助紓緩短缺情況。

12. 部分人士建議減低擬議發展密度，部分人士則建議應把 50%以上的商業樓宇樓面空間指明作社區用途。在設計方面，部分人士建議辦公大樓的設計應與中區政府合署用地周圍建築物的建築風格互相呼應，一些人士則建議保留西座大樓部分或整幅現有外牆和建築物座向，以及雪廠街上坡沿路的石牆。

商業樓宇：購物中心

13. 在公眾諮詢期內收到的大部分意見(包括那些支持重建計劃的團體和個人)都不支持擬建購物中心。他們認為中環現時已有太多商場。此外，他們亦對所需挖掘工程可能會影響廢置的地底隧道網絡、樹木的根部及周圍的山坡表示關

注。部分人士認為新購物中心會進一步令區內的交通擠塞問題惡化。

14. 部分人士建議，購物中心的擬建樓面空間應改為給予歐洲委員會、平等機會委員會及個人資料私隱專員公署等國際及本地公共機構作辦事處用途，或予大學使用，或作文物教育場地、展覽場地(例如用作推廣國際貿易和文化)、博物館(例如展示中區政府合署的歷史)、與香港回歸中國有關的設施及其他社區設施等用途。

修訂重建計劃

15. 在仔細審視於公眾諮詢期內收到的意見後，發展局及規劃署認為保留文物價值較高的中區政府合署中座及東座作律政司的新總部，以及重建文物價值較低的西座，可在本港以及這幅土地的保育和發展需要之間作出合理平衡。根據「香港 2030 研究」的預測，中環商業區的甲級寫字樓須增加 270 萬平方米，由二零零三年的 410 萬平方米增至二零二零年的 680 萬平方米，以應付需求。中環位處心臟地帶，地位優越，並具有凝聚力，對甲級寫字樓使用者仍極具吸引力。近年，中環甲級寫字樓的租金高昂，空置率低企，明確反映對該區甲級寫字樓的強烈需求。然而，未來數年中環只有很少新寫字樓供應。為保持本港的經濟競爭力及作為主要國際金融中心的地位，政府有責任維持穩定和充足的寫字樓(包括需求甚大的甲級寫字樓)土地供應。正如「香港 2030 研究」指出，政府須雙軌並行，一方面須提供用地(包括騰出位於中環的餘下用地及遷移現有政府辦公室)以鞏固傳統商業區，另

一方面要通過分散發展，以創建新商業群。重建西座以供興建全新的甲級寫字樓大廈，是符合該整體策略。

16. 鑑於在公眾諮詢期內收到的意見和建議，並充分考慮所提出的關注事項，我們優化及修訂了重建計劃。

17. 修訂重建計劃的主要發展參數，載於**附件 D**。各項主要的更改在下文闡釋。

擴建公眾休憩用地由政府擁有及管理

18. 位處下亞厘畢道的新公眾休憩用地是重建計劃的主要元素，目的是回復中區綠化空間。該公眾休憩用地將香港禮賓府的綠化帶與南面的香港動植物公園以及東面的聖約翰座堂和香港公園連接。新辦公大樓位於該用地的西端，可讓公眾休憩用地更廣泛地與炮台里連接，並向下延伸至皇后大道中。公眾休憩用地位於下亞厘畢道地面，易於從附近街道到達。在修訂計劃中加設一條更直接連繫皇后大道中的行人通道，以便進一步加強該公眾休憩用地的暢達性。

19. 在削減位於下亞厘畢道水平的辦公大樓的大堂面積（下文第 22 段）後，公眾休憩用地的面積可由原來計劃的 6 800 平方米增至修訂計劃的 7 600 平方米（增加約 11%）。我們亦已回應在公眾諮詢中反映的共同意願，政府應確保市民可暢通無阻地前往新公眾休憩用地，並加強該用地與日後座落中座及東座的律政司總部、聖約翰座堂和前法國外方傳道會大樓的融合。在修訂重建計劃中，政府會擁有及管理該公眾休憩用地。為此，我們會規定西座用地日後的發展商負責

設計和建造這公眾休憩用地，並在建成後會交還政府。一如其他公園，康樂及文化事務署會管理和保養這公眾休憩用地。

以金融為主題的甲級辦公大樓

20. 一如行政長官在二零一一至一二年《施政報告》所述，我們已邀請證券及期貨事務監察委員會(證監會)和香港交易及結算所有限公司(港交所)考慮成為新辦公大樓內政府指定的主要租戶，以提升中環作為核心金融區的地位和形象。我們會繼續與證監會和港交所磋商，這兩間機構已初步表示感興趣，並會徵詢其董事局或董事會的意見。我們得悉證監會及港交所現正評估其具體要求。從初步反應來看，我們預期證監會和港交所會佔用新辦公大樓不少於約三份之二的樓面空間以及位於下亞厘畢道水平以下的部分額外樓面空間(下文第 21 段)。作為主要租戶，預期證監會和港交所須就所佔用樓面空間繳交市值租金。

以政府、機構及社區和附屬辦公室用途取代購物中心

21. 在原來計劃中，由於位於下亞厘畢道水平以下的部分缺乏自然光和通風，會限制其用途，所以在該部分提供購物中心。我們已仔細聆聽在公眾諮詢期內提出的意見，這些意見明顯是不認同在中環區再設立一個購物中心，尤其是一個可能由名店進駐售賣奢侈品的地方。我們已決定減少位於下亞厘畢道水平以下部分的總樓面面積，並以政府、機構及社區和附屬辦公室用途(例如兩個主要租戶的會議室、公眾教育

用途、港交所與交易相關的設施)以及飲食店和便利店等設施取代購物中心。估計約在 11 800 平方米的總樓面面積中，我們會預留大約 3 800 平方米 (即這部分總樓面空間約 32%)給本地及／或國際組織使用。這些組織進駐香港，尤其是中環，將配合律政司進駐中座和東座以及證監會和港交所進駐新辦公大樓，並有助提升香港作為國際金融及法律樞紐的形象和地位。我們會連同相關政策局和部門考慮如何挑選這些新租戶。完成重建後，未來發展商須把政府、機構及社區用途樓面空間交予政府。此外，為盡量減少對廢置的地底隧道網絡¹及附近山坡可能造成的影響，我們會把下亞厘畢道水平以下部分的東面部分樓層由五層減至三層，此舉會把樓面空間由 13 500 平方米減至 11 800 平方米。剔除上述政府、機構及社區用途樓面空間、證監會和港交所的附屬辦公室用途設施以及公用地方及公眾通道地方預留的樓面空間，我們預期位於下亞厘畢道水平以下部分的商用樓面空間會大幅減少至大約 2 000 平方米。位於下亞厘畢道水平以下部分的修訂設計概念載於圖 1 至 4。

其他改善措施

辦公大樓

22. 辦公大樓將位於西座用地的西端，背後是沿皇后大道中及雪廠街現有的高層商業大廈。這與審評指西座用地的西

¹ 根據現有資料，有關地底隧道應已回填。不過，我們會規定日後的發展商在施工期間進行考古監察。

端可供興建更高的大廈的建議一致。辦公大樓的高度及擬建的總樓面面積，會分別維持在原來計劃中的主水平基準以上150米及28 500平方米，但爲了在視覺上能更融入四周的歷史建築，我們會在規劃綱領內加入規定，訂明辦公大樓的外牆設計須採用與中座相近的建築風格及設計，以便與中區政府合署用地所保留的建築物的設計協調一致。**圖 5** 展示有關的可能設計。

綠化特點

23. 在皇后大道中與雪廠街交界處採用綠化外牆設計，作爲「回復綠色中環」這個設計主題的特點在公眾諮詢期內得到廣泛支持，雖然部分人士認爲在區內加入全綠化梯台會更爲合適。在修訂位於下亞厘畢道水平以下部分作更廣泛的用途(包括與政府、機構及社區用途有關的辦事處)後，綠化外牆的設計已略爲更改爲全綠化梯台設計，以提供天然光線作辦公室用途。有關的可能設計概念，見**圖 6**的合成照片。政府會視乎詳細設計，盡力在日後發展西座大樓低層部分時重用現有部分外牆。

保留樹木及斜坡

24. 政府以目視檢查方式進行了初步樹木調查。一如**圖 7**所顯示，除了九棵古樹名木²(包括位於中座前中庭內的紫檀

² 位於炮台里斜坡發展用地範圍外的兩棵古樹名木患上褐腐病，已於二零一一年五月二十八日移除。

樹)，在該用地內及其附近共有十棵粗壯大樹(即樹幹直徑達700 毫米或以上的樹木)。預計只有一棵粗壯大樹(即鄰近下亞厘畢道的細葉榕)(圖 7 的 T22)會受影響。

25. 我們會按照由政府進行的樹木及地形調查結果，為該用地內及其附近的所有古樹名木及粗壯大樹(T22 除外)劃定樹木保護區。日後的發展商須在規劃申請階段，就建議中的「綜合發展區」呈交總綱發展藍圖(包括保留／保護樹木的建議)，並可能提出具創意的措施以保護須保留的樹木，供城規會考慮。

26. 為免影響雪廠街公廁以東植物茂生的現有斜坡，擬議重建計劃的土地界線會如圖 4 所顯示向後移。

交通

27. 由於不設購物中心，重建後所產生的交通流量應該較原來的建議為少。為盡量縮減在下亞厘畢道水平以下所進行挖掘工程的規模，泊車位及上落客貨車位的數目已經減少。運輸署已根據修訂的重建計劃進行最新的初步交通評估(附件 E)，並確認該計劃對區內的主要道路(包括皇后大道中、雪廠街及下亞厘畢道)的交通不會有任何重大影響。

下一步

28. 公眾諮詢報告和經修訂重建計劃的詳情，分別載於發展局的網址 (www.devb.gov.hk) 及規劃署的網址 (www.pland.gov.hk)。

29. 我們會向城規會建議修訂中區分區計劃大綱圖，把該用地的用途地帶由「政府、機構或社區」改劃為「綜合發展區」。市民可根據《城市規劃條例》就有關修訂作出申述及提出意見。由於該用地擬議劃為「綜合發展區」地帶，有關方面須把擬議公眾休憩用地的設計納入總綱發展藍圖(包括園景設計總圖)，供城規會批核。規劃署會擬備規劃綱領，供城規會批核，以便為日後發展的規劃及設計提供指引。該重建計劃的一般規劃及設計要求載於**附件 F**，以供參考。在擬備規劃綱領時，我們會進一步制訂／闡釋有關規劃及設計要求。市民可在規劃申請階段提出進一步意見。

附件

- 圖 1 修訂重建計劃－總綱發展藍圖
- 圖 2 修訂重建計劃－剖面圖
- 圖 3 修訂重建計劃－在皇后大道中水平的獨立入口大堂 (概念設計)
- 圖 4 修訂重建計劃－下亞厘畢道水平部分的標準樓面圖 (概念設計)
- 圖 5 修訂重建計劃－辦公大樓外牆的可能設計(概念設計)

圖 6 修訂重建計劃一下亞厘畢道水平以下部分的綠化台階設計(概念設計)

圖 7 用地內及附近的古樹名木及粗壯大樹

附件 A 原來計劃的主要發展參數

附件 B 公眾諮詢活動一覽表

附件 C 公眾諮詢報告

附件 D 修訂計劃的主要發展參數

附件 E 中區政府合署西座重建計劃的最新初步交通評估

附件 F 中區政府合署西座重建計劃的規劃及設計要求

發展局

規劃署

二零一二年一月