

2012 年 7 月 12 日

## 討論文件

### 中西區區議會文件第 90/2012 號

#### 前中區政府合署西座重建計劃

#### 目的

本文件旨在向議員簡介重建前中區政府合署西座的修訂實施計劃。

#### 背景

2. 前中區政府合署用地約為 1.81 公頃，坐落於中環商業區的核心，在中區分區計劃大綱草圖上位處「政府、機構或社區」的土地用途地帶。在 2011 年把政府總部遷往添馬新政府總部，讓我們有機會考慮如何妥善地把前中區政府合署用地改作其他用途。

3. 在 2009 年 2 月，我們委聘了著名的保育建築師事務所 Purcell Miller Tritton 為前中區政府合署進行全面的歷史及建築價值審評(審評)。除了審慎研究相關的文獻和資料外，有關專家亦到

訪香港，視察前中區政府合署用地、該三座建築物(即中座、東座和西座)的外部 and 內部，以及該用地的四周環境。審評已於 2009 年 9 月<sup>1</sup>完成。審評所得的結論是，在該三座建築物中，以中座的歷史和建築價值最高，東座次之，而西座的價值則較低。審評建議，如果可行，應保留中座和東座兩幢大樓，以發展合適的用途，而西座則可拆卸重建。審評進一步建議，如拆卸西座並進行新的發展項目，新發展的建築物應保持現有建築物的覆蓋範圍和高度，或應只限於在該址的西端發展，因在雪廠街和皇后大道中交界的角落，可以發展較高層的建築物。審評亦建議，可以擴大聖約翰座堂花園的面積，連貫炮台里和香港禮賓府花園的綠化範圍。

4. 在考慮審評的建議後，行政長官在2009年10月14日公布的二零零九至一零年《施政報告》中建議，作為「保育中環」八個項目之一，前中區政府合署的中座和東座大樓將會保留供律政司作新總部用途，而西座大樓則會拆卸，重新闢作商業發展。我們在2010年9月至12月期間，就擬議重新發展西座用地一事進行了公眾諮詢。根據概念計劃，西座用地將重新發展為位處下亞厘畢道水平的辦公大樓和公眾休憩用地，以及位處下亞厘畢道水平以下的購物中心。在公眾諮詢期內，我們諮詢了中西區區議會(區議會文件第

---

<sup>1</sup>可在政府網站 [http://www.amo.gov.hk/b5/research\\_cgo\\_20091015.php](http://www.amo.gov.hk/b5/research_cgo_20091015.php) 瀏覽。

119/2010號)、立法會發展事務委員會、城市規劃委員會及五個相關專業學會。我們在2010年11月23日出席了由立法會發展事務委員會舉行的公聽會及在2010年12月11日出席了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。我們之後在2012年1月19日,向中西區區議會簡介公眾諮詢的結果及西座用地的修訂重建計劃(區議會文件第15/2012號)。

## 修訂重建計劃

5. 正如我們在本年1月19日向議員所簡介的,為回應在公眾諮詢期間所蒐集的主要公眾意見,我們優化了重建計劃,把下亞厘畢道水平的辦公大樓的覆蓋面積削減,使公眾休憩用地的面積增至7 600平方米。新的公眾休憩用地在落成後,亦會由政府擁有、管理和保養,以供公眾享用。在原來計劃中的購物中心已不予考慮,而大約4 700平方米的總樓面面積則改為給予金融和法律相關的本地和國際非政府機構作辦公室用途。這些機構連同律政司的新總部,將會組成一個新的金融和法律建築羣。取消設置購物中心亦有助回應公眾對交通影響的關注。此外,我們已將泊車處及上落客貨

車位的數目分別由 164 個和 32 個，減至 93 個和 13 個。我們亦告知議員，我們會在當時的擬議賣地中採用「雙信封制」，以一併考慮投標的價格及技術和質素範疇。修訂重建計劃的主要發展參數和相關圖則，分別載於附件 A 和圖 1 至 7。

### 西座重建計劃的好處

6. 保育暨重建方法已充分考慮前中區政府合署用地和該用地上三座建築物的歷史和建築價值，並在香港的文物保育、經濟發展與社區需要之間取得合理的平衡。儘管前中區政府合署的中座和東座大樓將會保留，並活化再利用作律政司的新總部，拆卸和重建西座用地可為我們提供大好機會，在中區的鬧市闢設新的公眾休憩用地——一個新綠色「市肺」，以加強綠化和改善行人連繫，從而優化區內現有的文物區。新的公眾休憩用地能真正「回復綠色中環」，亦有助紓緩中環商業區甲級寫字樓嚴重匱乏的情況。

### 闢設新的綠色「市肺」

7. 新辦公大樓的覆蓋面積(1 350 平方米)較現有西座大樓(約 2 520 平方米)(圖 8)的面積大幅減少，即減幅接近一半(約 46%)，而一個面積約 7 600 平方米的新公眾休憩用地將在上中區闢設，作為

新的綠色「市肺」。公眾休憩用地會開放予公眾享用，而炮台里的天然綠化山坡將會保持完好，並一直伸延至香港禮賓府，與中區的廣闊綠化網絡連成一體。沿炮台里的現有草木和前中區政府合署用地四周茂盛的草地將會保存。比較重建前後的前中區政府合署用地及公眾休憩用地面貌的合成照片，載於圖 9 至 11，而比較重建後後的雪廠街和皇后大道中交界處面貌的合成照片，載於圖 12 及 13。

## 改善行人連繫

8. 新建築物會從雪廠街和皇后大道中後移，而此舉會改善這繁忙交界處的行人環境，並擴大通道空間逾 40%，即由 130 平方米增至 230 平方米。我們亦會規定，位於該交界處的新建築物的外牆必須綠化。興建一條新的行人園景天橋，以連接新建築物和另一邊的皇后大道中 9 號，將會把該區與中區現有的廣闊行人天橋網絡連接起來，從而改善行人連繫和減少路面交通流量。

## 協助紓緩寫字樓供應短缺的情況

9. 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 2003 年的 410 萬平方米增至 2030 年的 680 萬平方米，以應付日益增加的需求。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，中環甲級寫字樓的空置率偏低，租金高昂，明確反映對該區甲級寫字樓的強烈需求。由於西座用地位於中環核心商業區的心臟地帶，位置重要，把西座用地的西面部分用作新的甲級辦公大樓，會有助紓緩有關情況。主水平基準以上 150 米的建築物高度限制，會確保辦公大樓的外形，與周邊現有的商業建築物相融。

## 修訂實施方案

10. 我們原來的方案是以公開出售西座用地作重建發展，並要求中標者以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)為辦公大樓的主要租戶；把建成的公眾休憩用地交還政府，由政府擁有、管理及保養；以及把上文所提及建成後將給予非政府機構作辦公室用途的樓面交還政府。為回應部分社會人士對發展商擁有西座用地業權的關注，發展局局長在 2012 年 6 月 14 日的記者招待會上宣布，政府不打算以公開招標方式出售有關用地，而是以「建造、營運及移交」的方式(仍會採用「雙信封制」)作公開招標，選出中標者進行重建計劃，以保持政府擁有整幅前中區政府合署用地的業權的完整性。此外，由於新重建項目超過 50%的總樓面面積會作「政府、機構或社區」土地用途地帶下

的用途，因此該用地現有的「政府、機構或社區」土地用途地帶可予維持。

11. 根據這個修訂實施計劃，修訂重建計劃的發展參數(見附件 A)將維持不變，而有關重建項目會以「建造、營運及移交」的公私營夥伴方式進行。當局會通過公開招標過程選出「建造、營運及移交」合約的中標者。中標者會就重建項目負責出資、設計、建造及營運新大樓，並在「建造、營運及移交」協議有效期間獲取租金收益。中標者需把新辦公大樓的樓面空間租予作為主要租戶的證監會和港交所，並需與政府分享從新大樓所獲取某個百分比的租金收益。該公眾休憩用地和位於下亞厘畢道水平以下約 4 700 平方米作政府、機構或社區用途的總樓面面積會在建成後交還政府，並分別由康樂及文化事務署和政府產業署管理。該用地和大樓會在協議到期後（據現時估計，不會超過 30 年）交還政府。為加強城市設計方面的考慮，我們會採用「雙信封制」形式為「建造、營運及移交」合約招標，以確保除考慮政府收入外，同時將適當評分比重放在質素及技術考慮方面。

12. 有別於其他許多公共工程項目，這個項目會有足夠的租金收益以支付重建費用。通過採用「建造、營運及移交」安排，我們

會闢建新公眾休憩用地及新大樓，以切合社會需要和配合對辦公室的需求，亦不會影響投放在其他公共工程項目上的撥款。

13. 有關重建計劃的事件發展時序表載於**附件 B**。在制訂最終方案時，我們採納了一些由專業團體提出的建議。就有關機構提出的部分建議而制訂的最終方案的建議，表列於**附件 C**。

### 古物諮詢委員會為前中區政府合署評級

14. 一如上文所述，政府早於 2009 年年初開始考慮前中區政府合署的未來用途，並在 2009 年 10 月 14 日發表的二零零九至一零年《施政報告》中宣布，決定保留中座和東座作律政司的總部用途，以及拆卸及重建西座作其他用途。這較古物諮詢委員會(古諮會)在 2009 年 12 月 4 日決定把前中區政府合署納入新增項目名單以作評級為早，亦遠遠早於古諮會在 2011 年 11 月 23 日的會議上決定，要求其專家小組優先評估前中區政府合署的文物價值，以及向古諮會作出評級建議。

15. 必須指出的是，政府對拆卸及重建西座大樓的立場，早在 2009 年 10 月便公布周知，至今並無任何改變。因此，有關言論指責政府當局於古諮會開會討論評審小組的評級建議前，搶先在 2012

年 6 月 14 日公布拆卸及重建西座大樓的決定，是不公平和具誤導性的。一如發展局局長在 2012 年 6 月 14 日記者招待會上所提及的，適時披露有關更改西座重建項目的實施模式(即由賣地改為「建造、營運及移交」模式)一事，旨在回應公眾最近對政府放棄部分前中區政府合署用地的擁有權的關注。對政府當局藉公布有關決定向古諮會施加壓力的指稱，也是完全不成立的。

## 總結及下一步

16. 當局擬保留前中區政府合署中座和東座作律政司的新總部，以及拆卸及重建西座以闢建新公眾休憩用地及作辦公室及機構用途，可見當局已在可行範圍內盡量回應社會上不同的需求，並已在香港的保育、經濟發展和社區設施需要之間作出合理的平衡。這既符合政府倡議的進步發展觀，也符合香港整體公眾利益。

17. 我們計劃在本年稍後時間邀請意向書，以評估市場反應，並會參考有興趣投標人士的意見和建議，從而敲定招標文件的條款和條件。我們預計可在 2013 年上半年進行「建造、營運及移交」合約的公開招標。

## 徵求意見

18. 請議員備悉本文件的內容。

## 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 — 下亞厘畢道水平以下部分的標準樓面  
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 — 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
- 圖 8 修訂重建計劃 — 西座與擬議辦公大樓在建築物覆蓋範圍  
的比較
- 圖 9 修訂重建計劃 — 前中區政府合署的全貌

- 圖 10 修訂重建計劃 — 顯示下亞厘畢道水平新公眾休憩用地的合成照片
- 圖 11 修訂重建計劃 — 顯示新公眾休憩用地的合成照片
- 圖 12 修訂重建計劃 — 顯示從雪廠街望向下亞厘畢道以下水平部分的合成照片
- 圖 13 修訂重建計劃 — 顯示從皇后大道中望向下亞厘畢道以下水平部分的合成照片
- 附件 A 前中區政府合署西座重建修訂計劃的主要發展參數
- 附件 B 前中區政府合署西座重建計劃 — 主要事件時序表
- 附件 C 專業團體就前中區政府合署西座重建計劃的相關建議/  
意見摘要

發展局

規劃署

2012 年 6 月