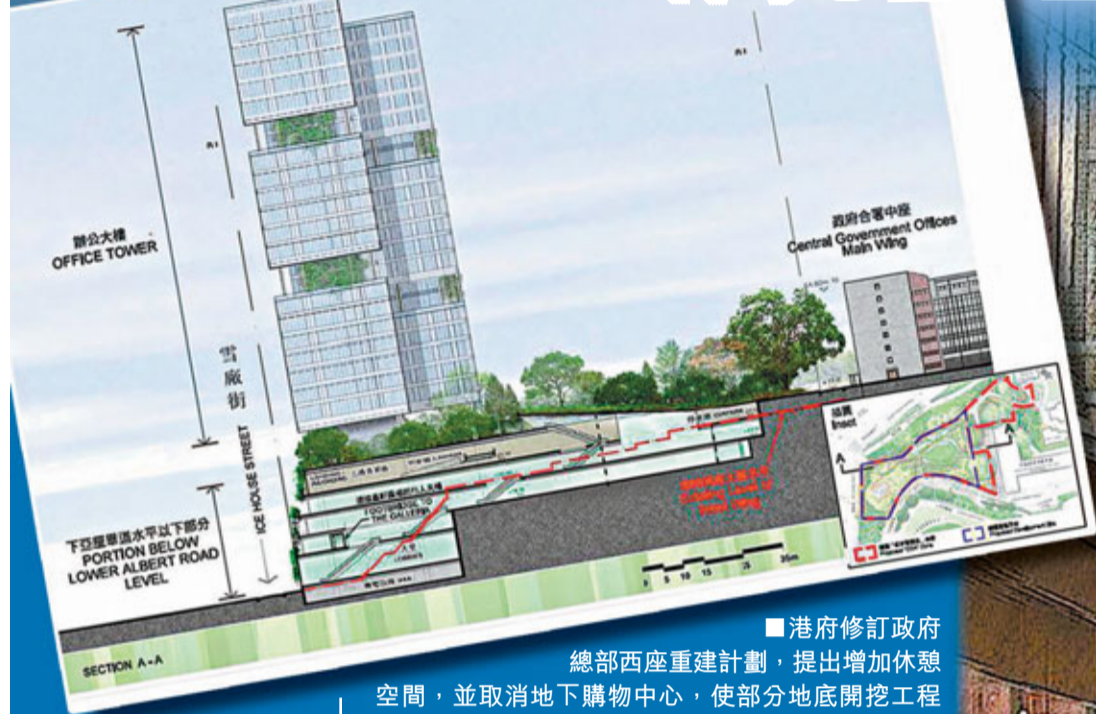


證監港交所擬遷金融大樓 2013年「雙信封制」招標重建

# 政府山西座改則 減商場增休憩地



港府修訂政府總部西座重建計劃，提出增加休憩空間，並取消地下購物中心，使部分地底開挖工程(圖右)，由原先5層減至3層。發展局提供設計圖片

香港文匯報訊(記者 羅敬文) 港府提出修訂重建政府總部西座的計劃，公眾休憩空間將增加11%；取消地下購物中心的計劃，使商店舖面會大減85%；縮減上落客貨車位及泊車位。發展局局長林鄭月娥表示，重建後的辦公大樓會以金融為主題，證監會及港交所對遷進新大樓感到興趣。當局將於2013年以「雙信封制」為重建公開招標，根據設計和投標價去評審標書，而日後大樓不能「賣散」，將無可避免影響估價。

發展局提出把政府總部西座重建，發展成32層高的商業大廈，並會興建地下購物中心及附設休憩用地。在諮詢公眾後，政府維持重建西座，但提出3項主要修訂。當局提出把休憩用地面積增加11%至7,600平方米，並在招標條款中規定休憩用地建成後要歸還政府，交由康文署管理，確保不會成為「私家休憩用地」。

### 經諮詢公眾 提3項修訂

當局建議取消原訂13,500平方米樓面面積的地下購物中心，減少85%至約2,000平方米的商店舖面，並改設9,800平方米樓面面積的政府及社區和附屬辦公室用途，而發展商在興建有關設施後須交還政府，並建議預留3,800平方米供非牟利機構使用，又為免影響地底隧道網絡，而把部分地下開挖工程由原先5層減至3層。

### 大樓禁「賣散」 保優質管理

因應公眾關注的交通擠塞問題，當局提出減少上落客貨車位及泊車位，從原先32個及164個減至13個及93個。至於其他修訂，包括要求把重建後大樓的建築風格，與政府總部中座及東座相若，並在外牆引入綠梯台設計。發展局又規定，發展商不可把大樓「賣散」，只可出租或整幢售出，以確保大廈保持優質管理。

港府已邀請證監會及港交所考慮成為新辦公大樓內的主要指定租戶，將可提升中環作為核

心金融區的地位和形象。發展局局長林鄭月娥表示，證監會及港交所主席已表示初步有興趣承租，但仍須徵詢董事局的同意，若最終願意進駐成為租戶，他們會佔用辦公大樓不少於3分2的樓面空間，而他們須繳交市值租金。

林鄭月娥表示，修訂後的西座重建計劃已回應公眾訴求，在2013年公開招標出售時會採用「雙信封制」，當局會分別評審發展商提交的設計及投標價，並指今次會在招標條款列出上述限制，將無可避免影響估價，發展商出價會更謹慎，但為了平衡發展和保育需要，當局亦願意少收地價，但不希望最終會流標。

### 租金水平爭拗 設協調機制

至於為何不由政府自行重建再出租，發展局發言人回應稱，因有關計劃是重建及提供甲級辦公大樓，而非提供政府辦公室，而重建項目涉及多項設計要求，交由私人發展商重建會較理想。發言人表示，當局在草擬招標文件時，會有條文確保發展商向租戶收取市值租金，若出現租金水平爭拗，會有協調機制。



政府總部建築群的原設計發展藍圖。資料圖片



港府提出在重建政府總部西座時，會引入綠化設計。發展局提供設計圖片

## 縮商場估值減10億 設限多或礙招標

香港文匯報訊(記者 林裕華) 政府修訂舊政府總部西座重建方案，寫字樓樓面面積不變，但大幅減少購物商場面積。有測量師估計，新修訂會影響地皮估值，減少10億元，約為42億元，寫字樓樓面呎價約為1.3萬元，商場呎價則約1萬元。有發展商表示，新修訂在招標上增設多項限制，如整個項目不能「散賣」等，對投標意欲必有影響，但項目地段優越，估計市場反應仍會十分熱烈。

第一太平戴維斯董事總經理陳超國表示，重建後的寫字樓景觀不算好，且僅有32層，每層樓面總面積約1萬平方呎，比其他甲級寫字樓每層總面積少約5,000

平方呎，規模不是太大，而新重建方案取消發展購物中心，減低項目吸引力，預料地皮估值減少約10億元，約值42億元，「商場面積原為13.5萬平方呎，現減為2,000平方呎，估價亦由原先的12億元，大幅減少至2億元。」他估計項目重建後，寫字樓呎價約為1.3萬元，而大幅「縮水」的商場呎價約為1萬元。陳超國指出，現時甲級寫字樓呎租已上升至每呎200元，長遠甲級寫字樓供應不足，需求殷切，相信項目仍受發展商歡迎。

地段優越 發展商料反應仍熱烈 發展商英皇國際執行董事張炳強表

示，政府在招標時實施多項限制，例如整個項目不能「散賣」、「雙信封制」等，對發展商投標意欲有一定影響，不過項目所處地段優越，故市場反應仍會十分熱烈。

政府已邀請港交所及證監會研究搬入重建後西座的寫字樓，若2間機構搬入，估計會佔用大樓至少3分2樓面。但有地產代理認為，港交所租用的交易廣場，呎租160元至180元；證監會將租用的長江中心，呎租140元至150元，而西座重建後的辦公大樓，呎租應較貴，約為200元，估計港交所及證監會無經濟誘因搬入西座重建後的辦公大樓。



林鄭月娥(左)表示，重建後的辦公大樓會以金融為主題，證監會及港交所對遷進新大樓感到興趣。

### 政府總部西座重建計劃修訂內容

重建用途：提供甲級寫字樓
西座重建地盤面積：5,720平方米
辦公室樓面面積：28,500平方米
樓高：32層(不高於150米)
地積比率：7.05
修訂1
■重建後的辦公大樓，提供的休憩空間會由原方案的6,800平方米，增加至7,600平方米，增幅11%。
修訂2
■取消原訂13,500平方米的地下購物中心，減至約2,000平方米的商店樓面，減幅85%；
■將另設9,800平方米樓面面積，改作政府及社區和附屬辦公室用途。
修訂3
■減少上落客貨車位及泊車位，從原先32個及164個減至13個及93個。
資料來源：發展局
製表：香港文匯報記者 羅敬文

## 竹園村非原居民准「屋換屋」遷新村

香港文匯報訊(記者 羅敬文) 港府因應發展連塘/香園圍口岸，需遷拆在邊境禁區內的竹園村。發展局表示，竹園村是禁區內的認可村落，原居民與非原居民關係密切，當局決定為非原居民推出「屋換屋」賠償方案，容許他們遷往新村，在購入農地上興建2層高樓房，但須補回地價，在3年內不轉讓。

港深兩地政府於2008年宣布興建連塘/香園圍新口岸後，因選址位於竹園村，政府已與村民代表籌組鄉村委員會商討重置事宜，並於去年

敲定在打鼓嶺興建新村。根據原有的安排，發展局會向受影響的200多名村民提供搬遷安排，其中原居民可獲當局提供土地及建造樓房，而非原居民則可獲搬遷特惠津貼。

### 保偏遠禁區村落社區凝聚力

至於竹園村內其他非原居民，發展局決定為是次重置提供「屋換屋」補償。發言人表示，因竹園村是禁區內村落，是相對封閉的社區，非原居民與原居民相處多年，社區關係密切，遂提供「屋換屋」的「平

房方案」，非原居民可選擇在新村附近購買農地，再補地價，便可自資興建2層高的樓房，每層最多為500平方呎。

發展局發言人說，新安排可保存偏遠禁區村落的社區凝聚力，居民可於3周內回覆是否選擇新方案，或既有搬遷特惠津貼。發言人預期，竹園村將於2013年8月前清拆，以配合於2018年啟用新口岸；而當局稍後會向立法會申請3.9億元撥款，重置新口岸附近邊界的巡邏通道，以配合提升深圳河的防洪標準。

## 安達臣道石礦場 擬建住宅3萬人

香港文匯報訊(記者 羅敬文) 港府提出發展九龍東安達臣道石礦場，在修復後的40公頃平台上用作住宅用途，將可容納3萬人口，並建議私人與資助房屋比例為8比2，並會探討把岩壁用作酒窖、餐廳或水療中心等用途。發展局表示，市民多傾向選擇石礦公園方案，並會因應區內增加人口，探討改善區內交通安排。

安達臣道石礦場將於2016年中止營運，在修復後的40公頃的平台上將會用作住宅項目發展，並已於

今年8月底起諮詢公眾3個月。當局提出在石礦場西北及東南處劃作住宅發展，中部因地基問題只可興建低矮建築，西南方會劃作綠化長廊；研究利用東北面的岩壁上的坡台，改作遠足徑，並連接西貢衛奕信徑。

當局現正就兩大方案諮詢公眾意見，首方案是在西北邊興建15公頃的石礦公園，並在附近打造成消閒娛樂中心，亦會在岩壁興建高架眺望台，並加入餐飲設施，讓遊人可觀賞東九龍及維港景色；方案2是在中部提供較多社區及休憩設施，將可解決區內社區設施不足的問題，而日常的商業設施會設於屋苑內。發展局發言人稱，在諮詢2個多月以來，市民傾向選擇興建15公頃的石礦公園方案，以展示石礦場的歷史，而當局會預留不少於300米的岩壁作岩洞發展，未來會探討用作酒窖、餐廳或水療中心。發言人表示，因應區內增加人口，探討改善區內交通安排，包括把清水灣道由3線擴闊至4線行車，並刪減部分交通燈路口。