



**Government
Property Agency**
政府產業署

31 Fl., Revenue Tower, 5 Gloucester Road, Hong Kong.
香港灣仔告士打道五號稅務大樓三十一樓

Fax: 2877 9423/2827 1891/2596 0859/2877 7607

Tel: 2594 7611 (Fax No. 2877 9423)

本署檔號 Our Ref.: (163) in GPA/AS/AUDIT/GPO/195C II

來函檔號 Your Ref.: CB(3)/PAC/R31&CB(3)/PAC/CS(38&39)

香港中環
昃臣道8號
立法會大樓
政府帳目委員會秘書
韓律科女士

韓律科女士：

**政府帳目委員會審議
審計署署長第三十一號報告書**

郵政總局的搬遷

謝謝您在二〇〇四年一月五日的來信。我謹附上在二〇〇二年十月為上述項目而進行的成本效益分析。

於一九九八年十月發表的審計署署長第三十一號報告書建議搬移郵政總局至價值較低的地區，從而騰出郵政總局在中環的現址土地（簡稱該地盤）供重新發展。當時根據與鄰近商業／辦公室物業比較後得出的假設，「該地盤」之地積比率應為15倍。當局同意這個建議，並開始進行搬遷計劃。當局並考慮了數個搬遷方案。隨着時間及付出的努力，須將郵政總局遷移至三個不同地點的方向正式浮現。按計劃郵政總部及揀信中心將遷往位於柴灣的地盤（地點一）；派遞局將遷往位於西營盤的一個屬政府、機構或社區用途的地盤（地點二）；而櫃位組／郵政信箱組將在中環一座商業大廈內購置（地點三）。而為了使柴灣地盤達至地盡其用的目的，一併選取了水務署為另一主要聯用部門，從而騰出該署在北角的商業用地以作出售。

前述的成本效益分析顯示，該三個搬遷項目的支出是21億7仟4佰萬元。加上地價5仟9佰萬元及其他雜項，總支出是22億3仟3佰萬元。在收益方面，搬遷將會騰出三個地盤供重新發展（分別是兩個香港郵政地盤及一個水務署地盤）。租金亦可因減免租用若干私人樓宇而得以節省。該三個地盤的估值約共16億1佰萬元。假約每年所節省的1仟3佰萬元的租金不在計算之內，總支出比總收益超出6億3仟2佰萬元。（註：即使把年租以其資本值計算在內，支出仍然比收益超出4億7仟9佰萬元）。

如上文所述，搬移郵政總局的主因是「該地盤」未能地盡其用。可是，在二〇〇〇年中環的土地用途規劃經過全面檢討，而按中環（擴展部份）分區計劃大綱草圖規定，「該地盤」被納入綜合發展區，其建築物亦受制於「不能超過主水平基準50米」的高度限制。新的規劃標準實際上把地盤的地積比率從15倍大幅度地減至3.6倍（減幅達76%之多）。與此同時，房地產市道滑落，「該地盤」價值的估計亦必須反映市場的實況。當局進行了成本效益分析並審慎檢討情況，基於搬遷的方案再不符合經濟效益，於是決定放棄這個計劃。按當時預計，即使地產市道將來會回升，出售土地的收益不一定足以支付搬遷費用。然而，如將來環境有正面的改變，當局將同意檢討情況及對經濟效益的存在與否再作評估。

如需進一步的澄清，本人樂意回應。

署理產業署署長莫錦鈞

二〇〇四年一月十五日

副本送交審計署署長

搬遷郵政總局計劃的成本效益分析(二〇〇二年十月作出)

	成本		效益	
	港幣 (佰萬)	港幣 (佰萬)	港幣 (佰萬)	港幣 (佰萬)
總數				
建議項目			因搬遷而騰出土地的價值	
i 柴灣新郵政中心：				
地價	50		i 中環郵政總局地盤 (被納入綜合發展區內)	484
建築成本		1,730		
ii 西營盤派遞局：			ii 紅磡郵件中心地盤	437
地價	9			
建築成本		160	iii 北角水務署地盤	680
iii 中環櫃位及郵政信箱： (被納入商業大廈內)				
費用		45		
其他費用：				
機器及配套設施		238		
搬遷雜項		1		
	<u>59</u>	<u>2,174</u>		<u>1,601</u>
			收益減去支出	-632 (備註)
經常性			每年節省租金	13 (備註)
備註				
反映節省租金結果：				
收益		1,601 M		
加入 以8%回報率計算13M的資本值		<u>153 M</u>		
		1,754 M		
減去 總支出		<u>2,233 M</u>		
		-479 M		