

2013年5月24日
討論文件

立法會交通事務委員會

中環4、5及6號碼頭加建樓層建造工程

目的

本文件旨在就49TF「中環4、5及6號碼頭加建樓層建造工程」(“工程計劃”)提升為甲級的建議，徵求委員的意見。按付款當日價格計算，估計工程計劃所需費用約為6億970萬元。

工程計劃的範圍

2. 工程計劃範圍包括在中環4、5及6號碼頭各加建一層半樓層並改善現有設施。同時在原有支援渡輪服務的功能外，增添餐飲、零售和其他與海濱有關用途。工程項目如下：

- (a) 就加建樓層及現有樓層進行建築工程，以提供12 600平方米商用建築樓面面積；
- (b) 在加建樓層提供屋宇裝備，並在現有樓層進行翻新/改裝工程；
- (c) 為殘疾人士改善碼頭內的通行情況；
- (d) 美化現有碼頭的外牆及上蓋，以融合加建樓層的設計；以及
- (e) 進行園景美化工程，提升外圍道路、排污系統及供電系統的工程。

3. 擬議工程的工地平面圖載於附件 1。擬議工程完成後相關碼頭構想圖載於附件 2，而碼頭及中環海濱全景圖載於附件 3。

4. 工程計劃的詳細設計已完成。如獲財務委員會支持撥款，我們計劃在二零一三年十一月開展建造工程，然後在二零一五至二零一八年期間分期完工(5 號碼頭工程會首先完工，然後是 4 號碼頭及 6 號碼頭)。

理由

5. 工程計劃是二零零九年十一月《中環新海濱城市設計研究》(“城市設計研究”)的建議之一。除其他計劃外，城市設計研究建議在中環 4、5 及 6 號碼頭上蓋加建一層半樓層，其高度限制為主水平基準上 25 米，作為餐飲、零售和其他與海濱有關用途。頂層的一半會用作休憩用地，以供公眾享用。我們預計，改善碼頭的工程，可進一步增添海濱活力。

6. 工程計劃亦是一項較長遠的支援措施，以持續改善 6 條離島主要渡輪航線¹的財務可行性。(我們會在二零一三年五月二十四日會議另一討論文件交代為這些渡輪航線提供的其他協助措施。)離島渡輪服務獨特之處在於渡輪服務是絕大多數離島唯一的交通工具²，維持渡輪服務實屬必要。由於這些服務乘客量低，經營成本高，我們認為有必要向渡輪營辦商提供協助，以維持渡輪服務的財務可行性及維持票價穩定。碼頭上蓋加建的樓層可作商業用途以賺取額外的非票務收入，用作補貼這些渡輪服務的營運。

7. 二零一一年年底，我們進行了一項零售項目可行性研究，以了解加建的商業樓面面積的市場定位及零售業務種類。假設每年租金上升 3%，視乎碼頭的營運模式及業務種

¹ 它們是「中環—長洲」、「橫水渡」(坪洲—梅窩—芝麻灣—長洲)、「中環—梅窩」、「中環—坪洲」、「中環—榕樹灣」及「中環—索罟灣」。

² 有對外陸路網絡連接的離島只得大嶼山，但其跨區陸路公共交通服務有限。

類，以及中環海濱的進一步發展進度，我們預算工程計劃 30 年內的經濟內部回報率³，將為 5.8%至 14.0%不等。

8. 工程計劃的設計已考慮了公眾參與活動收集所得的大部分公眾意見，即採取較透明及環保的設計。根據城市設計研究，碼頭設計旨在採用現代簡約風格，具備流線型的特點，以融合周圍環境。碼頭的不同樓層會提供休憩用地，以供公眾享用，並進行各式活動，為海濱增添活力。我們亦會改善現有設施，包括為殘疾人士提供無障礙通道，以及改善渡輪乘客等候處的設施等。

9. 我們會逐一改建碼頭。施工期間，渡輪航線會暫時遷移到中環 2 號及 8 號碼頭現有的空置泊位以提供服務。我們預計渡輪服務所受影響輕微。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計工程計劃的費用約為 6 億 970 萬元，分項數字如下—

	百萬元
(a) 建築工程	240.9
(b) 屋宇裝備	116.0
(c) 區內交通改善及排污改善工程	3.0
(d) 家具及設備 ⁴	3.7
(e) 園景美化工程	12.2
(f) 提升供電系統	8.8
(g) 額外的節能措施	8.9
(h) 暫時遷移現有渡輪服務 ⁵	13.9

³ 經濟內部回報率是在基本建設費用預算中所使用的貼現率(折減率)。在使用這個貼現率運算後，某一個工程項目所有現金流的淨現值便會等於零。一般來說，經濟內部回報率越高，這個項目越值得承辦。

⁴ 費用項目包括碼頭營運的一般設備，例如改裝入閘系統連相關的管道及線路敷設工程、等候處的坐椅與家具、保安與電訊系統，以及一般辦公室家具。

(i)	顧問費	4.6	
	(i) 合約管理	3.5	
	(ii) 駐工地員工管理	1.1	
(j)	駐工地員工薪酬	38.5	
(k)	應急費用	45.1	
	小計	495.6	(按 2012 年 9 月價格計算)
(l)	價格調整備用	114.1	
	總計	609.7	(按付款當日價格計算)

公眾諮詢

11. 我們在二零一一年及二零一二年就工程計劃進行了一項為期兩個階段的公眾參與活動。第一階段公眾參與活動包括兩次公眾論壇已在二零一一年一月至五月舉行，就碼頭加建樓層的設計需求及外貌諮詢公眾，並徵詢了主要持份者的意見，包括離島區議會、中西區區議會、運輸署轄下「殘疾人士使用公共交通工具工作小組」、梅窩鄉事委員會、南丫島(北)鄉事委員會、南丫島(南)鄉事委員會、坪洲鄉事委員會、長洲鄉事委員會、海濱事務委員會轄下的「港島區海濱發展專責小組」(“港島區專責小組”)、現有渡輪營辦商及附近商舖店主。他們普遍支持工程計劃。

12. 我們在第二階段公眾參與活動就推展工程計劃及加建樓層的設計與擬議加建樓層的用途，在二零一一年七月再次諮詢離島區議會及中西區區議會，並在二零一一年八月及二零一二年五月再次諮詢港島區專責小組。兩個區議會及港島區專責小組均支持工程計劃。

⁵ 費用項目包括翻新中環 2 號碼頭東面及中環 8 號碼頭西面的空置泊位，用以在施工期間供遷移渡輪服務之用。

13. 我們在二零一二年七月初，根據《城市規劃條例》(第131章)第16條向城市規劃委員會(“城規會”)提交申請，把碼頭改劃為「綜合發展區(2)」，並在二零一三年五月三日獲城規會有條件核准。

對環境的影響

14. 雖然工程計劃並非《環境影響評估條例》(第499章)的指定工程項目，我們仍在二零一一年六月進行「初步環境評審」(“初步環審”)。初步環審報告指出，如實施緩解措施，工程計劃在環境方面不會造成長遠不良影響。我們隨後已把初步環審報告所建議的環境緩解影響措施的實施費用，納入工程預算費用內。

15. 環境影響緩解措施包括使用低噪音建築機器及臨時隔音屏障以紓減施工活動產生的噪音、經常在工地清潔及灑水，以及覆蓋貨車及躉船的物料。

16. 我們已在規劃及設計階段，考慮擬議工程的各種建造方法，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 我們估計工程計劃合共會產生約 10 000 公噸建築廢物。我們會在工地循環再用其中約 4 200 公噸(42%)惰性建築廢物，另外 5 320 公噸(53%)惰性建築廢物會運往公眾填料接收設施供日後循環再用，餘下的 480 公噸(5%)非惰性建築廢物會運往堆填區棄置。工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用總額估計為 20 萬元(以在公眾填料接收設施棄置物料的每公噸收費為 27 元；以及在堆填區棄置物料的每公噸收費為 125 元計算)。

18. 擬議工程不涉及移走任何樹木。我們會把種植樹木建議納入作為工程計劃的一部分，包括種植約 17 540 叢灌木及鋪設 250 平方米草地。

節約能源、環保及循環再用設施

19. 工程計劃會採用多種節能裝置及可再生能源技術，尤其是：

- (a) 空氣調節裝備的海水冷卻系統；
- (b) 冷水循環系統的自動監控系統；
- (c) 冷卻系統會按需求提供空氣調節，並安裝二氧化碳感應器；
- (d) 在公用地方空調系統採用高效能直流電的盤管式風機；以及
- (e) 太陽能光電及熱水(綜合)系統。

20. 綠化措施方面，我們會在天台適當的範圍提供綠化。

21. 上述節能措施所需的額外費用，估計約為 890 萬元(包括購置節能裝置的 540 萬元)，已包括在工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 9%能源耗用量，回本期約為 4.2 年。

對文物的影響

22. 工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點/歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景

24. 我們在二零零九年十月把工程計劃提升為乙級。

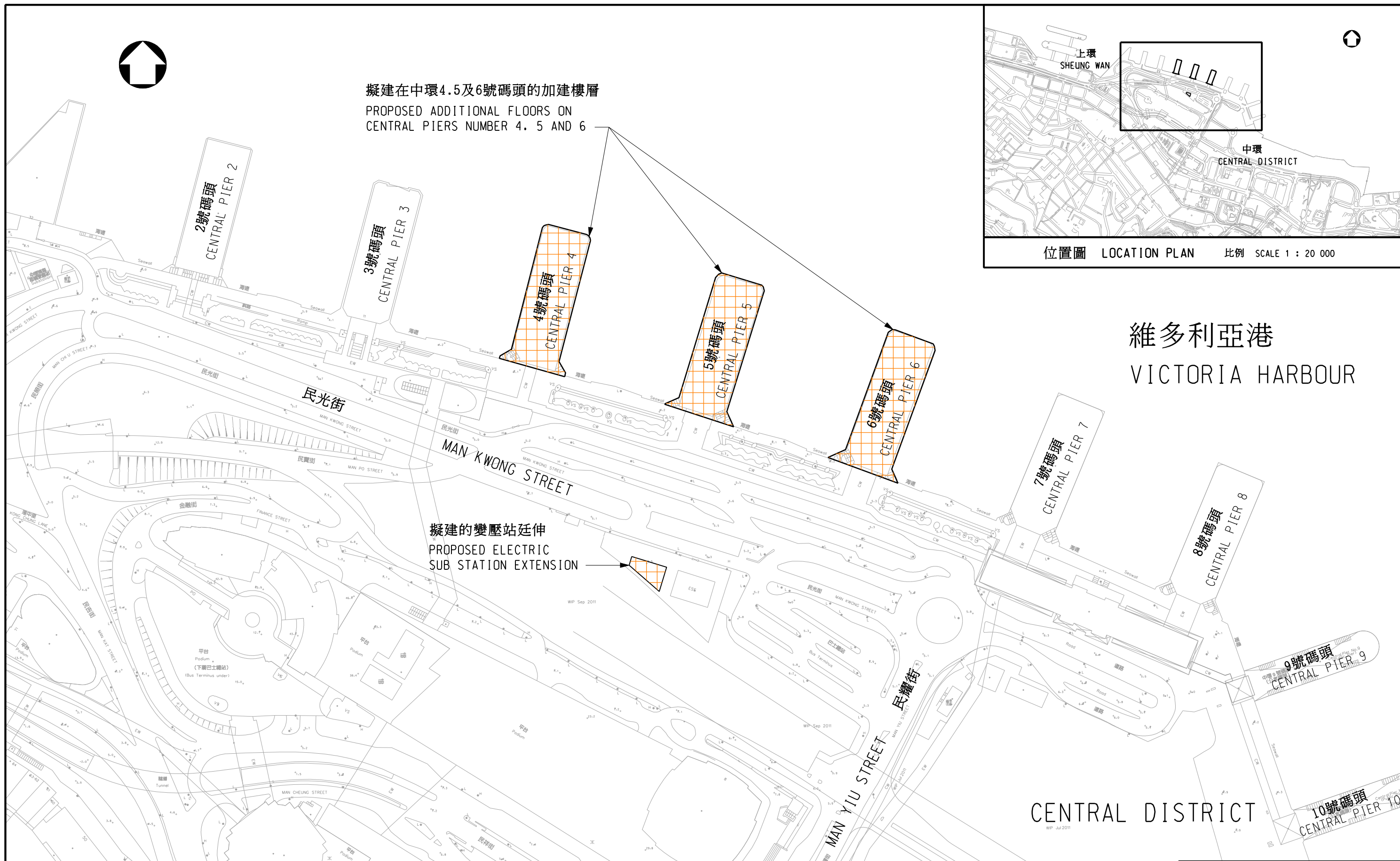
25. 隨後，我們在二零一零年七月委聘顧問進行工程計劃的詳細設計，按付款當日價格計算，估計費用為 1,490 萬元，撥入分目 7100CX「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」下。我們最近已完成工程計劃的詳細設計。

26. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 130 個(包括 113 個工人職位及另外 17 個專業/技術人員職位)，提供合共 4 840 個人工作月就業機會。

未來路向

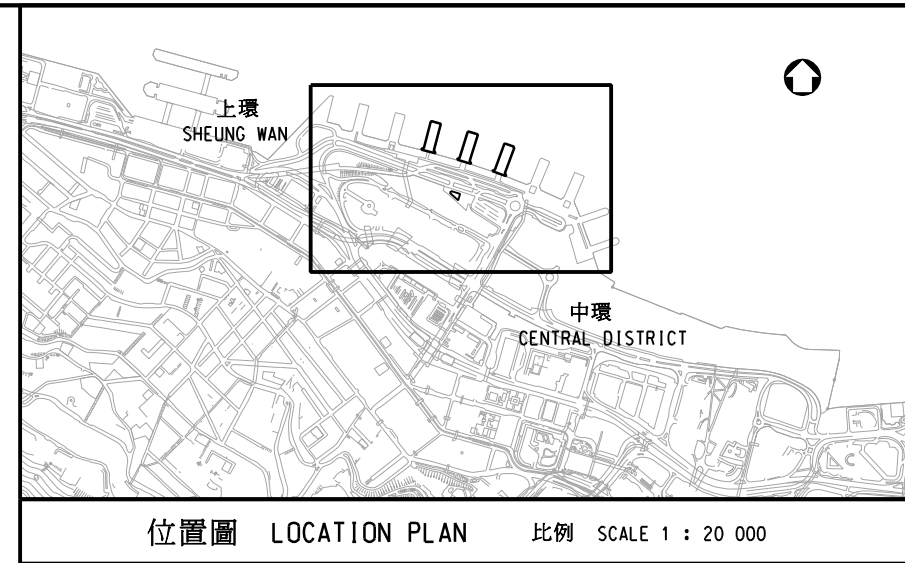
27. 視乎委員的意見，我們計劃在二零一三年六月十一日提請工務小組委員會支持，把工程計劃提升為甲級，用以在二零一三年七月五日向財務委員會申請撥款。

運輸及房屋局
運輸署
土木工程拓展署
二零一三年五月



擬建在中環4.5及6號碼頭的加建樓層
 PROPOSED ADDITIONAL FLOORS ON
 CENTRAL PIERS NUMBER 4, 5 AND 6

擬建的變壓站延伸
 PROPOSED ELECTRIC
 SUB STATION EXTENSION



位置圖 LOCATION PLAN 比例 SCALE 1 : 20 000

維多利亞港
 VICTORIA HARBOUR

CENTRAL DISTRICT

圖則名稱 drawing title

加建樓層計劃平面圖

GENERAL LAYOUT FOR CONSTRUCTION OF ADDITIONAL FLOOR PROJECT

繪圖 drawn

W.F. LEE

簽署 initial

日期 date

06.02.12

項目編號 item no.

7049TF

核對 checked

K.S. CHAN

簽署 initial

日期 date

06.02.12

比例 scale

1 : 200

核准 approved

簽署 initial

日期 date

圖則編號 drawing no.

HKI-Z1863

辦事處 office

港島及離島拓展處
 HONG KONG ISLAND AND ISLANDS
 DEVELOPMENT OFFICE

CEDD 土木工程拓展署
 CIVIL ENGINEERING AND
 DEVELOPMENT DEPARTMENT



圖則名稱 drawing title

碼頭外觀設計(構思圖)

PIER OUTLOOK (ARTIST IMPRESSION)

繪圖 drawn

W.M. AU-YEUNG

簽署 initial

簽署 initial

簽署 initial

日期 date

28.02.13

日期 date

28.02.13

日期 date

項目編號 item no.

7049TF

比例 scale

N.T.S.

圖則編號 drawing no.

HK I-Z1864

辦事處 office

港島及離島拓展處
HONG KONG ISLAND AND ISLANDS
DEVELOPMENT OFFICE

 土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT



圖則名稱 drawing title

碼頭及中環海濱綜覽 (構思圖)

OVERALL VIEW OF THE PIERS AND CENTRAL HARBOURFRONT (ARTIST IMPRESSION)

繪圖 drawn

W.M. AU-YEUNG

簽署 initial

簽署 initial

簽署 initial

日期 date

02.05.13

日期 date

02.05.13

日期 date

項目編號 item no.

7049TF

比例 scale

N.T.S.

圖則編號 drawing no.

HK I-Z1882

辦事處 office

港島及離島拓展處
HONG KONG ISLAND AND ISLANDS
DEVELOPMENT OFFICE

 土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT