

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001 年 5 月 16 日

總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

70KA－申訴專員公署購置及裝修辦公地方

請各委員向財務委員會建議，把 **70KA** 號工程計劃提升為甲級，以便申訴專員公署購置並裝修辦公地方；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 8,760 萬元。

問題

申訴專員公署(下稱「公署」)目前的辦公地方設於出租物業內。公署現須更多地方以配合中期擴充需要。長遠來說，公署自置物業設置辦公地方會較具成本效益。

建議

2. 我們建議購置並裝修一般寫字樓物業作公署的辦公地方。擬購置的物業須位於交通方便的地點，實用淨面積約為 2 200 平方米；按付款當日價格計算，估計所需費用總額為 1 億 8,760 萬元。

理由

3. 公署是根據《申訴專員條例》(第 397 章)設立的獨立機構。為保持獨立的形象，公署一直設於商業樓宇而非政府樓宇內。

4. 公署最初在 1995 年遷入港威大廈第 1 座 31 樓。這些年來，公署的工作不斷擴展，故在該大廈不同的樓層另外租用辦公地方。由於該幢大廈空置率低，公署未能租用一處足以容納所有人員的辦公地方。目前，公署的辦公地方分散設於大廈四個樓層。這種情況預計會隨着公署的工作進一步擴展而惡化。我們在討論公署脫離政府架構的過程中，經已提出購置永久辦公地方的方案。由於公署租用港威大廈辦公地方的現有租約會在 2001 年 10 月期滿，我們現須決定是否採納購置永久辦公地方的方案，以便確定現有租約應續訂、延長或終止。

5. 從經驗所得，自建或自置寫字樓物業作辦公地方，長遠來說較租用地方更為經濟，亦較具成本效益。這是由於自置物業的使用權有保障，而且不會受加租影響。

6. 申訴專員經考慮目前寫字樓物業市場的情況後，計劃購置並裝修永久辦公地方。擬購置物業的面積應配合公署目前以至中期(即五至七年)的運作需要。為方便公署為市民提供服務，公署購置的寫字樓物業必須位置適中，交通方便。由於申訴專員是國際申訴專員協會常務理事會和亞洲申訴專員協會的成員，經常有外國的訪客到訪公署，因此，公署的辦公地方，無論在地點或物業質素方面，均應配合本港的國際地位。

7. 公署永久辦公地方的業權會由申訴專員以法團的名義擁有，不過，政府會作出安排，讓申訴專員作出承諾，保證不會未獲政府書面批准，便把物業的任何部分出售、出租或轉讓，或以按揭、押記形式或其他方式處置。此外，倘申訴專員不再佔用該物業，便須無條件把物業的業權轉歸政府所有。

對財政的影響

8. 根據政府產業署署長提供的資料，在交通方便的市區(例如中區、灣仔、尖沙咀)，甲級寫字樓現時的市價為每平方米 60,000 元至 100,000 元不等。以每平方米 75,000 元計算，面積為 2 200 平方米的物業的購置價估計將為 1 億 6,500 萬元。公署總共所需的辦公地方的一覽表載於附件 1。擬購置物業的地方用途分配表符合政府辦公地方的面積標準，並經政府產業署署長審核。

9. 建築署署長會調配人手負責設計工作和裝修工程，以確保工程可準時完成，並能配合現有租約的終止日期。新辦公地方的裝修規格會嚴格依循政府的標準，與現時租用的辦公室相若。

10. 整項工程計劃所需的費用總額約為 1 億 8,760 萬元，分項數字如下－

	百萬元
(a) 購置淨面積為 2 200 平方 米的辦公地方	165.0
(b) 購置兩個停車位	2.6
(c) 設計和裝修	17.6
(d) 家具和設備	2.4
總計	187.6 (按付款當日 價格計算)

11. 如建議獲批准，上述各項費用會在 2001-02 年度支付。

12. 我們估計這項建議引致的每年經常開支為 190 萬元，這筆費用是用以支付管理費和空氣調節費用。

13. 按目前的市況，我們預計購置永久辦公地方的還本期(即購置價除以現時每年的市值租金)約為 18 年。在交通方便的市區(例如中區、灣仔、尖沙咀)，甲級寫字樓現時的市價約為每平方米 60,000 元至 100,000 元不等，我們為購置物業而申請的撥款額是按每平方米 75,000 元的物業價格釐定。擬購置物業的等值市場租金為每月 278 元(以購置價每平方米 60,000 元計算)至 347 元(以購置價每平方米 75,000 元計算)不等。這與公署現時租用辦公地方的每月租金每平方米 409 元相比，頗為化算。

14. 公署辦公地方的現有租約在 10 月期滿續約時，租金可能會較現行租約的租金為低。不過，寫字樓物業的市場租金長遠來說預計會上升，這個趨勢可從 1981 年至 2001 年 2 月甲級寫字樓租金指數的變動清楚看到。有關的租金指數載於附件 2。

15. 鑑於上文所述的情況，我們相信長遠來說，購置永久辦公地方的建議更具成本效益。此外，這項建議亦有其他好處，就是自置物業的使用權有保障，而且申訴專員將不會受續約時租金增加所影響。

16. 公署在港威大廈辦公地方的現有租約會在 2001 年 10 月期滿。公署或須稍為延長現有租約，以應付購置和裝修辦公地方方面可能出現的延誤情況。

公眾諮詢

17. 我們在 2001 年 4 月 26 日徵詢立法會司法及法律事務委員會的意見。該事務委員會原則上不反對這項建議。

背景資料

18. 我們在 2001 年 3 月把 **70KA** 號工程計劃提升為乙級。

19. 公署現時租用廣東道港威大廈第 1 座四個樓層約 1 700 平方米的地方作辦公室。目前，每年在租金連管理費和空氣調節費用方面的開支合共 980 萬元。

20. 公署由 2001-02 年度起便會脫離政府架構。當局已在 2001-02 年度財政預算預留款項，以支付公署現有辦公地方的租金。

21. 政府會提出修訂《申訴專員條例》，賦予申訴專員購置物業並擁有業權的權力。

申訴專員公署
2001 年 5 月

申訴專員公署所需的辦公地方
(實用淨面積)一覽表

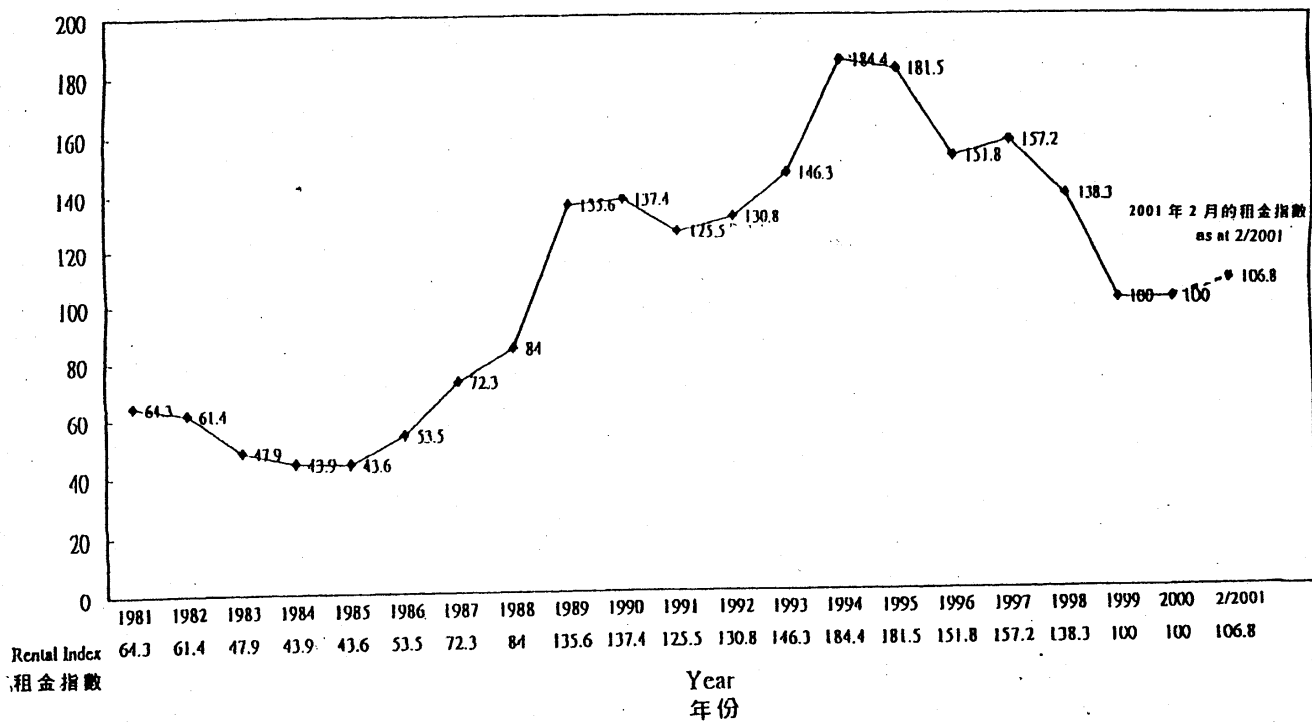
	現時租用的地方 平方米	配合中期運作 而需要的地方 平方米	註
(A) 職員			
現有職位(90 個)	995	995	
新開設的職位	28	175	(1)
職員需用地方總面積	1 023	1 170	
(B) 附屬地方			
接待處	40	40	
會見室	35	35	
調解室	20	30	(2)
會客室	20	20	
會議兼簡報室	170	170	
供內部使用的小型圖書館	30	45	(3)
資源中心	100	100	
供團體訪客使用的課室／供集體 投訴的人等候的地方	65	65	
伺服器室	30	40	(4)
供其他樓層使用的伺服器中樞	5	5	
總務室和人事室	45	45	
貯物室	40	40	
供存放刊物的貯物室	30	40	(5)
供存放投訴記錄的貯物室	70	125	(6)
電話間	5	10	(7)
茶水間	13	13	
顧問室	-	20	(8)
小調解室	-	10	(9)
供印製刊物的機器房	-	10	(10)
附設於會議室的即時傳譯間	-	15	(11)
訓練中心	-	25	(12)
附屬地方總面積	718	903	
職員需用地方的面積與附屬地方面積 的總和(A)+(B)	1 741	2 073	
加：預留供擴充用的 5% 地方	-	104	(13)
整體樓面淨面積	1 741	2 177	
		約 2 200	

註

1. 新開設的職位包括一個會計師職位、四個申訴助理職位、七個臨時高級申訴主任職位和五個臨時個案主任職位。申訴專員打算不時聘請臨時職員，處理積壓的工作。
2. 現有的調解室只能容納 10 至 12 人，若遇上涉及數個部門和多名投訴人的投訴，地方便不敷應用，故需要一個較大的調解室，以容納更多人。
3. 需要更大地方擺放公署的刊物，包括年報和直接調查報告，以便各人員取閱。此外，目前只有屬總行政主任或以上職級的人員和另外幾名在工作上有需要的人員才可使用互聯網。為方便其他人員上網查取資料，公署須在圖書館設置兩部公用終端機。
4. 需要更大地方裝置更多伺服器，接達政府通用應用系統、政府內部機密電子郵件系統和軟件資產管理系統等。裝置伺服器所需的地方已經資訊科技署署長審核。
5. 需要更大地方存放公署出版的刊物，例如年報和直接調查報告，以及公署製作的宣傳資料。
6. 需要更大的貯物地方存放不斷增加的投訴記錄。投訴記錄佔用的地方每年大概增多 10 平方米。長遠來說，公署會研究一些較省地方的貯存方法，例如縮微攝影方法。
7. 需要更大地方裝置新的互動電話服務系統，以及存放錄有資料的錄音帶。
8. 需要設置兩個房間作為法律顧問和醫學顧問的辦公地方。
9. 需要設置一個小調解室，專供調解員與參與調解的任何一方進行單方會議。由於每一方的人數通常是二至六人不等，故房間面積須為 10 平方米。另設一個調解室，是由於會客室通常被公署各科或各組用作舉行例會和臨時會議。

10. 需要設置一個機器房，以印製公署的刊物，例如《申報》及研討會的單張和宣傳資料。機器房內放置的設備包括複印機、彩色影印機、分類機、貼膜機和裝釘機。
11. 需要在會議室附設一個即時傳譯間，以便在舉行講座和研討會時，提供即時傳譯服務。
12. 訓練中心會設有五部個人電腦，以便為新聘人員提供入職訓練，以及為在職人員提供持續訓練，包括語文、寫作技巧、電腦技巧和使用投訴個案處理系統方面的訓練。
13. 在公署整體所需的辦公地方中，已有 5%地方預留作日後擴充之用，以配合公署未來五至七年的運作需要。

甲級寫字樓的租金指數 Rental Index of Grade A Offices 1999=100



(資料來源：差餉物業估價署備存的統計數字)
(Source : Statistics kept by Rating & Valuation Department)