

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2002 年 4 月 17 日

總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

71KA－為平等機會委員會購置及裝修辦公地方

請各委員向財務委員會建議，把 71KA 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 1,170 萬元，用以為平等機會委員會購置並裝修辦公地方。

問題

平等機會委員會(下稱「平機會」)需要額外辦公地方，以應付目前和中期的需要。

建議

2. 民政事務局局長建議為平機會購置淨樓面面積約為 1 608 平方米，即總樓面面積 2 144 平方米¹的一般寫字樓物業，並進行裝修工程；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 1,170 萬元。

工程計劃的範圍和性質

3. 71KA 號工程計劃是購置淨樓面面積約為 1 608 平方米的辦公地方和進行有關的裝修工程。

¹ 淨樓面面積指實用面積。總樓面面積指全部建成的地方(包括升降機、樓梯、大堂、通道和洗手間等)的面積。

理由

4. 平機會是根據《性別歧視條例》(第 480 章)成立的獨立法定機構，負責監察《性別歧視條例》、《殘疾歧視條例》(第 487 章)和《家庭崗位歧視條例》(第 527 章)的實施情況。

5. 平機會自 1996 年 9 月開始運作以來，工作量大增，而工作性質亦愈趨複雜。平機會在 1997 年接獲的具體事項查詢和投訴個案分別為 1 568 宗和 495 宗。在 2001 年，這兩類個案的數字已上升至 5 454 宗和 1 651 宗，增幅逾三倍。至於職員人數，亦由平機會開始運作時的 67 人增至現時的 88 人²。

6. 平機會的辦事處一直設於出租物業內。自 1996 年以來，該會的工作日趨繁重，職員人數隨而增加，以致辦公地方不敷應用。平機會已採取一些權宜措施，例如安排職員共用辦公室和重新劃分辦公地方等，以便為增加的人手提供辦公地方。整體而言，平機會職員現時的辦公地方十分擠迫，淨樓面面積較政府所定的標準少 125 平方米。另外，隨着須處理個案的增加，平機會亦須增設一間調解室(現時只設有六間)。

7. 此外，平機會現正積極拓展其培訓和顧問職能，以協助政府、公營機構與私人公司制定並實施平等機會政策和程序。舉辦培訓課程所得的收入，會用以抵銷平機會的部分開支，從而減輕政府每年向平機會提供資助的財政壓力。為有效提供培訓服務，平機會須新設一間淨樓面面積 60 平方米的培訓室。另一方面，平機會須把供內部使用的小型圖書館(淨樓面面積 41 平方米)擴建為一個資源中心暨圖書館(淨樓面面積 80 平方米)，供市民(尤其是學生)使用，作為推廣和提供平等機會教育的另一個重要途徑。

8. 平機會曾考慮租用更多辦公地方，以配合上述運作需要和執行新增的職能。可是，由於現時所租用辦公室的內部間隔已不能有效地配合平機會的運作需要，租用更多辦公地方也解決不了內部間隔的問題。況且，日後租約屆滿時，未必可就所有租用的地方續訂租約。在租約屆滿後把辦公室遷往其他出租物業時，往往需要很長時間進行裝修工程和把舊址恢復原狀，這樣會影響平機會的服務，對市民造成不便。

² 平機會現時共有常額職員 73 人(包括主席)，臨時職員 15 人。

9. 自置物業可確保使用權得到保障，讓平機會能夠集中資源專注執行其法定職務和職能。自置物業更可免除平機會受到續租與否的不明確因素影響，並可省回屢次搬遷辦事處的費用，以及把舊址恢復原狀和進行裝修工程等附帶開支。此外，平機會自置物業後，再不會受到每次訂立新租約或續訂租約時租金變動的影響。對政府而言，為平機會購置辦事處既可省回長期的租金開支，又可以擁有一項資產，加上目前地產市道疲弱，對買家有利，自置辦事處符合成本效益的原則。

10. 擬購置的物業應可應付平機會目前和中期的辦公地方需求，包括有足夠的工作地方供職員使用、可增設小型會議室和調解室，以及可設置正式的培訓室和資源中心暨圖書館。平機會整體所需辦公地方的概要載於附件。我們已根據平機會目前和中期的運作需要，並參照為殘疾人士提供暢通無阻通道的準則，制定地方用途分配表。此外，我們也曾參考政府的辦公室用地分配規定。

11. 除了有投訴人和答辯人經職員安排前往平機會辦事處接受調解外，還有不少市民親身到該處查詢和投訴。平機會亦有定期接待前往參觀的學生、復康服務團體、婦女事務關注團體、海外代表團和其他社區團體。因此，平機會的辦事處必須設於位置適中，易於識別和交通方便的地點。

12. 我們建議根據下述準則，為平機會購置物業作為辦事處 —

- (a) 擬購置的物業必須容易到達、易於識別和位置適中，而且所在地點交通方便；以及
- (b) 擬購置的物業必須設有暢通無阻的通道，方便殘疾人士出入。如實際情況許可，物業應鄰近地鐵站，而該地鐵站亦應設有方便殘疾人士(特別是輪椅使用者)使用的通道。此外，擬購置的物業最好亦設有停車設施(包括殘疾人士專用停車位)和方便的落客處。

13. 平機會曾在港九多個地區進行初步的選址工作。平機會對於日後購置的寫字樓所在的地區和所屬的級數持開放態度，只要物業能讓市民容易到達，並設有暢通無阻的通道，方便殘疾人士出入便可。政府產業署署長認為，符合上述準則的寫字樓物業，可以每平方米淨樓面面積地方 40,000 至 80,000 元的價錢購置。我們為購置物業而申請的撥款，是根據每平方米淨樓面面積地方 60,000 元的預算上限計算得出；

假設實用率³為 75%，這即相等於每平方米總樓面面積地方 45,000 元(或每平方呎總樓面面積地方 4,180 元)。按此計算，購置物業所需的費用預計為 9,650 萬元。

14. 政府產業署署長預計，按目前的市況，為平機會購置永久辦公地方的還本期(即買價除以現時每年的市值租金)約為 15 至 16 年。我們在物色合適的寫字樓物業時，會再徵詢政府產業署署長的意見，才作出決定。

15. 根據承辦商提交予平機會的報價和市場資料，建築署署長認為如按政府的標準裝修所購置的物業，每平方米淨樓面面積地方 6,300 元的預算裝修費用合理。估計裝修費用總額約為 1,010 萬元。

對財政的影響

16. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃所需的費用總額為 1 億 1,170 萬元，分項數字如下—

	百萬元
(a) 購置約 1 608 平方米的辦公地方(每平方米淨樓面面積地方 60,000 元)	96.5
(b) 印花稅和律師費	3.9
(c) 設計和裝修費(每平方米淨樓面面積地方 6,300 元)	10.1
(d) 家具和設備 ⁴	1.2
總計	<u>111.7</u>

17. 如建議獲得批准，我們打算在 2002-03 年度為平機會購置並裝修新辦事處。這項安排在時間上與現有租約的屆滿日期(2002 年 12 月)配合。

³ 實用率是淨樓面面積佔總樓面面積的比率。一間總樓面面積 10 000 平方米的辦公室，其淨樓面面積通常約為 7 500 平方米。

⁴ 平機會的新辦事處會盡可能使用現有的家具和設備。有關的 120 萬元的開支預算，是根據新設的培訓室和資源中心暨圖書館所需的家具和設備，以及更換現有的破舊家具和設備所需的費用計算得出。

18. 政府產業署署長估計，擬購置的永久辦事處每月的管理費和空氣調節費，約為每平方米總樓面面積地方 65 元。平機會日後每年的經常開支總額估計約為 170 萬元，包括管理費、空氣調節費和清潔費。

公眾諮詢

19. 我們在 2002 年 2 月 8 日徵詢立法會民政事務委員會的意見。委員會原則上支持我們的建議。我們其後調整為購置物業而申請的撥款，款額由 1 億 3,420 萬元(每平方米 83,240 元；共 1 612 平方米)調低至 9,650 萬元(每平方米 60,000 元；共 1 608 平方米)。連同其他項目所需的費用作出的輕微調整，現申請的撥款總額由 1 億 5,180 萬元修訂為 1 億 1,170 萬元。

背景資料

20. 目前，平機會租用香港灣仔會展廣場辦公大樓 20 和 22 樓的單位作為辦事處，該兩個單位的淨樓面面積約共 1 150 平方米(即總樓面面積 1 533 平方米)。有關的租約會在 2002 年 12 月屆滿。平機會每年在租金、差餉、管理費和空氣調節費方面的開支約為 590 萬元。

21. 《性別歧視條例》賦權平機會取得和持有物業，以便為平機會或其屬下任何小組委員會提供需用的地方，或供該會執行職能。儘管如此，平機會承諾在得到政府的書面批准前，不會把有關物業的任何部分出售、出租、轉讓，或以按揭、押記形式或其他方式處置。倘平機會不再佔用購置的物業，物業的業權或業權契據便會復歸政府所有。

民政事務局
2002 年 4 月

平等機會委員會辦事處所需的地方一覽表
(按淨樓面面積計算)

	現時租用 的地方 平方米	配合目前和 中期運作而 需要的地方 平方米	註
(a) 職員	596.6	721.9	(1)
小計	<u>596.6</u>	<u>721.9</u>	
(b) 附屬地方			
(i) 接待處和等候區	43.7	45.0	(2)
(ii) 會議室	61.3	80.0	(3)
(iii) 附設於會議室的即時傳譯室	17.6	17.6	
(iv) 培訓室	-	60.0	(4)
(v) 調解室／小型會議室／會客室	84.6	98.6	(5)
(vi) 供海外機構的律師／大律師／培訓人員 使用的房間	-	20.0	(6)
(vii) 資源中心暨圖書館	41.0	80.0	(7)
(viii) 供存放機密檔案和法律文件的檔案室	30.0	50.0	(8)
(ix) 供存放刊物和一般物品的貯物室	30.0	60.0	(9)
(x) 茶水房	19.9	12.0	(10)
(xi) 電腦伺服器／電話機房	16.0	24.0	(11)
(xii) 刊物印製室	-	7.0	(12)
(xiii) 共用家具和設備區	23.0	23.0	
(xiv) 電錶房	5.0	5.0	
(xv) 總務和人事室	48.0	48.0	
小計	<u>420.1</u>	<u>630.2</u>	
(c) 通道地方	133.3	179.0	(13)
小計	<u>133.3</u>	<u>179.0</u>	
(d) 加 5% 的地方供日後擴充之用	-	76.6	(14)
小計	<u>-</u>	<u>76.6</u>	
總計	<u>1 150.0</u>	<u>1 607.7</u>	

註

- (1) 所需的 721.9 平方米地方已計及為 88 名職員、兩名由 1997 年起在實習計劃下到平機會工作的實習生，以及一名由 2000 年起從澳洲維多利亞州平等機會委員會借調到本港的人員提供的地方。按照政府的辦公室用地分配規定，平機會辦事處現時供職員使用的地方較標準少 125.3 平方米。
- (2) 平機會的接待處是開放給市民前往查詢、投訴和索取宣傳資料的。為方便到訪人士等候有關人員接見，接待處應設有等候區。如所購置的辦事處佔用兩個樓層，則分配作接待處和等候區的地方，面積應與現有的接待處和等候區大致相同。
- (3) 會議室是供舉行會議、記者招待會和正式聚會之用，但現有的會議室太細小，只有 61.3 平方米，不宜用作舉行會議或記者招待會。要求分配給會議室的 80 平方米地方，是根據區議會秘書處的會議室面積標準而提出的。按照這個標準，在一間可容納 40 人或以下的會議室，每人可佔用的地方為 2.5 平方米。
- (4) 平機會須設置正式的培訓室，以舉辦收費培訓課程和講座，推廣平等機會的訊息，使之成為社會的主流思想。擬設的培訓室如用作演講室，可容納 60 人；如用作課室，則可容納 40 人。
- (5) 現有的六個調解室／小型會議室／會客室不足以應付日益增加的投訴個案和其他相關工作。此外，由於供職員使用的地方不足，部分房間已撥給職員、借調人員或外界律師暫時使用。因此，平機會須增設一個調解室／小型會議室／會客室。
- (6) 平機會須增設一個房間，供到訪的海外機構律師、大律師、平等機會顧問或借調人員使用。這些訪客來訪的時間，為期一個星期至十個月不等，視乎工作性質和有關計劃的時間表而定。他們通常屬首長級人員，職級相等於法律顧問。按照政府的辦公室用地分配規定，法律顧問可獲分配 20 平方米的地方。目前，這些訪客須佔用調解室／小型會議室／會客室，以致供處理投訴的房間更不敷使用，影響平機會的運作。

- (7) 平機會現有的小型圖書館只供職員使用。不過，這個圖書館會擴充為資源中心暨圖書館，為一般市民(特別是學生)提供有關平等機會的全面和最新資料。中心並會提供地方，讓訪客蒐集資料、閱讀、觀看／聆聽視聽資料，以及利用電腦上網和搜尋書籍。建議撥作資源中心暨圖書館的地方，與政府產業署經參考荃灣的大廈管理資源中心和優質教育基金中心所佔用的地方後而提出的建議一致。該兩個中心佔用的地方分別為 75 平方米和 60 平方米。
- (8) 平機會需要更多地方貯存不斷增加的投訴記錄。在 1997 至 2000 年期間，平機會接獲的投訴個案平均每年約增加 15%。至於所存放的各類記錄(例如投訴、查詢、在調解和調查過程中取得的信件和文件證據，以及訴訟案件檔案)，亦較 1997 年多出五倍以上。預計平機會將需要更多地方貯存不斷增加的檔案。建議增加的地方主要用作存放常用檔案。如有需要，平機會亦會在辦事處以外另覓地方存放不常用的封存檔案。
- (9) 為繼續推行公眾教育，平機會日後會編製更多不同形式的刊物，包括實務守則、為不同界別人士製作的教材資料套、為特定對象而設的資訊產品和自行評估錦囊，以及新研究項目的報告等。平機會現有的貯物室已不敷應用，部分物品更要放置在公用地方。因此，平機會需要一個較大的貯物室，存放歷年出版的宣傳刊物，以及有限數量的內部使用物品，包括文具、器材、作維修保養用途的後備零件。
- (10) 假如平機會購置的辦公地方與現時的辦事處同樣佔用兩個樓層，便須在每層辦事處設置一個茶水房。按照政府的標準，每個茶水房的面積應為六平方米。
- (11) 平機會需要足夠的地方放置現有和新購置的電腦伺服器、相應的後備系統和其他電腦硬件，包括—
- (i) 局部區域網絡伺服器和經連接的集線器；
 - (ii) 專用自動電話交換系統和話音郵件系統；

- (iii) 各個系統專用的伺服器，這些系統包括投訴處理系統、會計系統、人力資源和薪酬系統、互動電話應答系統、通道管制保安系統、電子郵件系統、軟件資產管理系統等；以及
 - (iv) 其他電腦周邊設備，例如網絡打印機、路由器、掃描器和調解器。
- (12) 平機會現時把所有印刷工作外判。擬設的刊物印製室是一個新的工作室，供內部印製少量印刷品，例如活動小冊子、資料單張、邀請卡和海報等。如果要印製的印刷品數量不多，而印刷工序又不繁複，把印刷工作交由內部職員負責會較外判更為省時和合乎成本效益。刊物印製室會設置影印機、裝釘機和過膠機，並會設置工作台，方便職員整理印刷品，然後分發或整批寄遞。要求分配給刊物印製室的地方與政府產業署的建議一致。
- (13) 平機會的訪客和職員中，有部分為殘疾人士(例如需要使用輪椅、义架等用具代步或走動或視覺受損的人士)，故新辦事處須劃出 179 平方米的地方闢設暢通無阻的通道，以提供全無障礙的辦公室環境。這項安排符合屋宇署發出的《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》的設計規定。按照設計手冊的建議，走廊的闊度應有 1.5 米，可讓兩部輪椅同時通過。
- (14) 在平機會整體所需的辦公地方中，已有 5% 地方預留作平機會日後擴充之用，使該會在使用地方方面更具靈活性，同時亦可配合中期(即未來五至七年)的運作需要。