

**立法會民政事務委員會
平等機會委員會購置及裝修辦事處**

目的

本文件旨在告知委員平等機會委員會(下稱“平機會”)計劃購置及裝修永久辦事處一事。

背景

2. 平機會是根據《性別歧視條例》(第 480 章)成立的法定機構，負責執行《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。平機會自一九九六年成立至今，一直在出租物業內設立辦事處。由於工作量和推行的活動不斷增加，平機會租用了額外地方以應付所需。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，辦事處的建築樓面面積¹約為 1,533 平方米(實用樓面面積則為 1,150 平方米)。平機會每年在租金、差餉、管理費和空調費用方面的開支為 590 萬元。

購置永久辦事處

3. 根據運作經驗，平機會極需更多地方，以妥善執行各項法定職務和職能。平機會自一九九六年九月運作至今，工作量不斷上升，而工作性質亦愈趨複雜。平機會在一九九七年接獲的具體事項查詢和投訴個案分別為 1,568 和 495 宗。在二零零一年，具體事項查詢和投訴的數字已上升至 5,454 和 1,651 宗，比一九九七年所錄得的數字高出三倍以上。職員人數

¹ 建築樓面面積指所有建成的面積，包括升降機、樓梯、大堂、通道和洗手間等；實用樓面面積則指可用面積。

亦由平機會開始運作時的 67 人增至現時 88 人²。

4. 由於增聘額外人手處理日益繁重的工作，平機會採取多項權宜措施，例如安排職員共用辦公室和重新劃分辦公地方等，以暫時應付需要。不過，這些安排導致辦公室環境極為擠迫。儘管平機會所需處理的個案不斷增加，但調解室的數目卻仍與一九九六年平機會剛開始運作時相同。按政府的標準計算，平機會職員的辦公地方比應有的少了 125 平方米，加上需要增設調解室以處理增加的個案，所以，平機會需要較大的辦公室。

5. 此外，平機會現正積極拓展培訓和顧問的職能，以協助政府、公共機構及私營公司制訂並實施平等機會政策及程序。舉辦培訓課程所得的收入，可以用於抵消平機會的部分開支，從而減輕政府每年向平機會提供資助的財政負擔。為有效提供培訓服務，平機會需要 60 平方米的地方設立培訓室。平機會又需要將其內部小型圖書館(41 平方米)擴建成一個資源中心暨圖書館(80 平方米)，以供市民，尤其是學生使用，作為促進和推行平等機會教育的另一重要途徑。

6. 平機會已考慮租用更多辦公室地方，以配合其運作需要和各項新措施。不過，由於目前租用的物業只有少量單位出租，因此平機會很難在同一大廈內租用更多地方。分別在不同大廈租用辦公室的安排，非但不能盡量利用樓面空間，亦不利於有效管理。此外，租用辦公室亦有其缺點，例如，續租方面帶來的不明確因素以及租金的不穩定性。更重要的是遷移辦公室往其他出租物業，往往需要長時間的裝修和還原舊址工程，從而影響平機會向市民提供的服務，令市民感到極為不便。

7. 相反，自置物業可確保使用權得到保障，讓平機會能夠集中資源和精力處理其法定職務和職能。自置物業的方案可讓平機會避免每次訂立新租約或續訂租約時，受不明確因素和租金變動的影響。這個方案同時也可節省搬遷辦事處的費用，以及還原舊址、裝修等工程的附帶開支。此外，由於目前地產市道疲弱，寫字樓物業的價錢相對較低，因此平機會現時可

² 平機會現時共有常額職員 73 人(包括主席)，臨時職員 15 人。

用較相宜的價錢自置辦事處。差餉物業估價署的統計資料顯示，自平機會於一九九六年開始運作以來，寫字樓物業的價格已下調 63%。

面積需求

8. 平機會辦事處的即時和中期面積需求包括足夠的職員工作地方、更多小型會議室和調解室、正式的培訓室及資源中心暨圖書館等。有關的總面積需求摘要載於附件。附件中就平機會的即時和中期運作要求而設的地方用途分配表，已經考慮為殘疾人士提供暢通無阻通道的準則，同時也參照政府產業署就政府辦公地方的面積標準而訂立的。

地點和交通

9. 除了投訴人和答辯人透過平機會的安排於辦事處接受調解外，還有許多訪客前往平機會辦事處親身提出查詢和投訴。此外，平機會亦不時接待前來參觀的學生、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，平機會辦事處應以地點適中，容易辨認，以及交通方便為選址準則。

費用預算

10. 我們建議以下為平機會購置辦事處的準則：

- (a) 物業應該地點適中、容易辨認、讓市民可乘坐公共交通工具到達，而最重要的是物業應為殘疾人士提供暢通無阻的通道。若實際情況許可，物業應鄰近地鐵站，而該地鐵站亦應為殘疾人士(特別是須用輪椅者)提供暢通無阻的通道。物業並須設有泊車設施，特別是專為殘疾人士而設的泊車位，以及方便的上落客點；
- (b) 辦公地方無須集中在同一樓層，但為更有效使用樓面面積和方便管理，辦公室分布的樓層應愈少愈好；以及

(c) 物業周圍的環境應與平機會的形象相配合。

11. 平機會已進行初步的選址工作，符合上述準則而又交通方便的市區寫字樓的市價為每平方米實用面積 6 萬至 10 萬元不等。預算的叫價上限是每平方米實用面積 83,240 元(或每平方呎建築面積 5,800 元，假設實用率³為 75%)。購入價預計為 1.342 億元。政府產業署估計，以目前的市道而言，政府為平機會購置永久辦事處所需的還本期(即買價／現時每年市值租金)，大約是 15 至 16 年。這相等於每年平均租金支出 840 萬元。以現時租值計算，如平機會租用相同大小的辦事處，每年租金開支將為 610 萬元。不過，根據過往經驗，長遠來說，租金很可能會上調。若租金重返一九九八至九九年度的水平，每年的租金支出則為 1,290 萬元。平機會購置物業，政府除了可節省長期的租金開支，還可以擁有一項資產。在物色寫字樓物業的過程中，我們會諮詢政府產業署的意見，然後才選定物業。

12. 根據承辦商向平機會提供的報價和市場資料，建築署認為，如果按照政府的裝修標準，每平方米實用面積 6,300 元的預算裝修費用是合理的。預算的裝修費用總額約為 1,020 萬元。

對財政的影響

13. 按付款當日價格計算，整項計劃的預算費用總額為 1.518 億元，分項數字如下：

³ 實用率是實用樓面面積與建築樓面面積的比率。一個建築樓面面積 1 萬平方呎的辦公室，實用樓面面積通常是 7 500 平方呎。

	百萬元
(a) 購買大約 1,612 平方米的辦公地方(每 平方米實用面積 83,240 元)	134.2
(b) 印花稅、買賣合約和轉讓契的律師費	5.4
(c) 設計和裝修費(每平方米實用面積 6,300 元)	10.2
(d) 傢具和設備	2.0
總計	<u>151.8</u>

14. 我們估計，購置的永久辦事處的管理及空調費用，每月大約是每平方米 75 元，與現時平機會租用辦事處所支付的有關費用相若。日後每年的經常開支總額估計約 190 萬元，當中包括空調、管理和清潔費用。

15. 《性別歧視條例》賦權平機會購買和持有物業，為平機會或任何其小組委員會提供地方，或執行平機會的職能。儘管如此，平機會承諾在未得到政府書面批准前，不會把有關物業的任何部分出售、出租、轉讓、按揭、抵押或贈送予任何人。平機會如停止佔用已取得的物業，物業的業權／業權契據便會轉歸政府所有。

未來路向

16. 由於現時平機會設於會展廣場辦公大樓的辦事處將於二零零二年十二月租約期滿，為了預留時間物色、購買和裝修新辦事處，我們擬於二零零二年四月請工務小組委員會及財務委員會批准有關建議事項。

民政事務局

二零零二年二月

平等機會委員會辦事處的面積需求
(按實用面積計算)

	現時租用 面積	即時和 中期面積需求	
	平方米	平方米	註釋
(A) 職員			
現有職員*	596.6	721.9	(1)
<hr/>			
職員用面積總計	596.6	721.9	
(B) 附屬地方			
接待處及等候區	43.7	45	(2)
會議室	61.3	80	(3)
即時傳譯室(為會議室而設)	17.6	17.6	
培訓室	-	60	(4)
調解室／小型會議室／會客室	84.6	91.5	(5)
供外界律師／大律師／顧問或海 外機構借調人員使用的房間	-	20	(6)
資源中心暨圖書館	41.0	80	(7)
存放機密檔案及法律文件的檔案 室	30.0	50	(8)
存放刊物及一般物品的貯物室	30.0	60	(9)
茶水房	19.9	19.9	(10)
電腦伺服器／電話機房	16.0	24	(11)
刊物印製室	-	10	(12)
共用家具及設備區	23.0	23	
電錶房	5.0	5	
總務及人事室	48.0	48	
<hr/>			
附屬地方面積總計	420.1	634	

(C) 通道地方	133.3	179.5	(13)
職員、附屬地方及通道地方總面積(A)+(B)+(C)	1150.0	1535.4	
加：5%供日後擴展用	-	76.8	(14)
實用樓面面積總計	1150.0	1612.2	

備註：*包括 88 名職員、兩名由一九九七年起在實習計劃下工作的實習生，以及一名由二零零零年起從澳洲維多利亞州借調到香港的人員所用的地方。

平等機會委員會辦事處面積需求註譯

1. 按照公務員需用工作地方的面積標準計算，職員現時佔用的面積比應有的少了 125.3 平方米。
2. 平機會的接待處是開放給公眾人士使用，讓他們提出查詢、投訴和索取宣傳資料。為方便到訪人士等候接見，接待處設有等候區。如果購置辦事處不能設於同一樓層(可能與現時的辦事處一樣佔用兩層)，則接待處和等候區所需的面積與現址的接待處和等候區大致相若。
3. 會議室是為舉行會議、記者招待會和正式的聚會而設。但現時 61.3 平方米的會議室地方太小，不敷作會議或記者招待會之用。80 平方米會議室的要求，是根據區議會秘書處的會議室面積標準而提出的。以容納 40 人或以下的會議室而言，每人可佔用的面積為 2.5 平方米。
4. 培訓室是為舉辦收費培訓課程，以及舉辦講座而設，使平等機會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，用作課室則可容納 40 人。
5. 現有的 6 間調解室／小型會議室／會客室不足應付愈來愈多的投訴個案和其他相關活動。此外，由於多年來為職員提供的工作地方不足，有部分房間被職員或借調人員或外界律師暫時使用。因此，有需要增設一間可作調解或會客的房間。
6. 平機會亦需多設一間房間，以供處理平機會案件的外界律師、大律師、到訪的平機會顧問或從海外機構借調的人員使用，這些人士的到訪時間由一星期至十個月不等，視乎工作性質和有關計劃的安排而定。這些訪客一般屬首長級人員，相等於法律顧問職級。目前，平機會安排他們使用調解室／小型會議室／會客室，令可供處理投訴的房間數目更加短缺，影響平機會的運作。

7. 平機會現有的小型圖書館僅供職員使用。圖書館擬擴建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訊。中心亦將闢設一角，供訪客進行資料搜集和閱讀，觀看視聽資料，以及利用電腦上網和搜尋書籍。
8. 平機會需要更多地方，存放不斷增加的投訴紀錄。由一九九七至二零零零年期間，平機會每年所接獲的投訴個案增幅約為 15%，至於所存放的各類紀錄(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、訴訟案件檔案等)亦較一九九七年高出五倍以上。預計平機會將需要更多地方存放不斷增加的檔案。建議增加的地方主要用作存放常用檔案。如有需要，平機會會嘗試把不常用並已封存的檔案存放於辦事處以外的地方。
9. 為繼續推行公眾教育，平機會日後會製作更多不同形式的刊物，包括實務守則、不同界別的教材資料套、為特定組別編寫的資訊產品/自行評估錦囊，以及新研究項目的報告。現時貯物室已沒有剩餘的空間，部分物品更需放置在公用地方。因此，平機會需要一個較大的貯物室，存放歷年出版的刊物和用作中央貯物室，存放有限數量的內部使用物品，包括文具、器材、作維修及保養用的後備零件等。
10. 若購置的辦事處不能設於同一樓層(可能與現時的辦事處一樣佔用兩層)，則須與現址一樣設有兩個茶水房。
11. 平機會需要一個較大的電腦伺服器／電話機房，以放置現有和新購的電腦伺服器、相應的後備系統和其他電腦硬件，包括：
 - 局部區域網絡和經連接的集線器
 - 專用自動電話交換系統和話音郵件系統

- 供下列系統使用的各類伺服器：投訴處理系統、會計系統、人力資源和薪酬系統、自動電話應答系統、通道管制保安系統、電子郵件系統、軟件資產管理系統等
 - 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. 平機會現時的印刷工作全是外判。擬設的刊物印製室可供內部印製小量的活動小冊子、資料單張、邀請卡、海報等印刷品。如印製小量和簡單的印刷品，內部處理比外判更省時和合乎成本效益。刊物印製室將設有影印機、裝訂機、過膠機、工作台等，方便職員整理印刷品，以便分發及大批寄出。
13. 辦事處須有 15% 的通道地方，為訪客和職員提供暢通無阻的工作環境。訪客和職員當中，有些是殘疾人士(例如：需要使用輪椅、叉架等用具走動或視覺受損等)。屋宇署發出的《設計手冊：暢通無阻的通道 1997》建議走廊闊度應有 1.5 米，讓兩輛輪椅可同時通過；平機會的辦事處設計應遵從這項建議。
14. 面積總需求已有 5% 的額外面積預留作日後擴充之用，以應付中期(即未來 5 至 7 年)的運作需要。

— 完 —