

資料文件

2014 年 4 月 22 日

立法會發展事務委員會

搬遷旺角水務署現有設施

目的

本文件旨在告知委員有關擬議搬遷水務署旺角現有設施(包括水務署新界西辦事處¹及水資源教育中心)的最新進展。

背景

2. 在規劃署的「旺角購物區地區改善計劃²」(地區改善計劃)中，搬遷水務署旺角現有設施是其中一項改善建議，當中涉及搬遷水務署新界西辦事處、水資源教育中心及客戶諮詢中心。

3. 為了推動工廈活化，政府提出工務工程計劃項目編號**3114KA**「購買及改裝工廈作水務署設施」，以購買一幢位於新界西的工廠大廈並改裝成為辦公室大樓，作為搬遷旺角的水務署設施之用。與此同時，政府亦制訂了後備方案，在天水圍預留土地興建新大樓，以容納有關的水務署設施。

4. 在立法會發展事務委員會的支持下³，立法會財務委員

¹ 水務署新界西辦事處負責運作和保養位於荃灣、葵涌、青衣、元朗、屯門及天水圍的水務設施和供水及輸送網絡。

² 2009年7月28日，當局提交討論文件編號CB(1)2342/08-09(03)「地區美化及活化計劃」，向立法會發展事務委員會簡介「旺角購物區地區改善計劃」。該項計劃建議在水務署辦事處、食物環境衛生署辦事處及臨時停車場現址提供一個區域公共交通總站，上蓋則作商業發展。油尖旺區議會亦一直積極要求當局興建擬議的公共交通總站，以應付區內交通問題。

³ 請參閱委員會文件編號CB(1)1909/10-11(03)「購買及改裝工廈作水務署設施」。

會於 2011 年 6 月 10 日⁴批准了工務工程計劃項目編號 **3114KA** 的撥款申請。水務署委聘了一般實務測量顧問，按市場慣常的做法，協助物色和購買一幢合適的工廈。顧問合共研究了 105 幢工廈，其中 12 幢被選出作進一步評估。經評估後，只有一幢位於元朗的目標工廈適合進行改裝。有關顧問其後為該幢目標工廈進行技術可行性研究，結果顯示把該幢工廈改裝在技術上是可行的。我們隨後於 2012 年 6 月開始與賣方磋商。然而，可能由於當時工廈物業市道暢旺，賣方對政府提出的價錢並沒有積極回應。

5. 基於市場情況，顧問於 2013 年 1 月提出意見，表示工廈價格的一般市場趨勢應會繼續上升。由於短期內市場上並沒有其他合適的選擇，因此建議政府不應繼續嘗試購買工廈。鑑於市場狀況，以及考慮到政府曾承諾騰出旺角用地等因素，我們在審慎評估後，決定接納顧問的建議。我們其後在 2013 年 1 月 22 日⁵向立法會發展事務委員會報告，告知委員政府正考慮其他搬遷計劃，包括興建一幢新大樓容納水務署的設施，以盡早釋放水務署位於旺角的用地。新大樓位於天水圍天柏路的預留土地，面積約 3 340 平方米。該用地的平面圖載於**附件一**。

擬議計劃範圍

6. 位於天水圍的新大樓將提供地方，用以重置水務署位於旺角的新界西辦事處及水資源教育中心。此外，我們亦建議把水務署元朗分處⁶及長沙灣宏昌大廈⁷的水務署貯物倉搬遷至新大樓。為了盡早推廣節約用水，水務署在旺角辦事處成立了一個臨時水資源教育中心。由於空間有限，臨時教育中心面積只有約 270 平方米，僅能招待以小組形式預約參觀

⁴ 請參閱工務小組委員會文件編號PWSC(2011-12)10「購買及改裝工廈作水務署設施」。

⁵ 請參閱委員會文件編號CB(1)428/12-13(03)「二零一三年《施政報告》發展局的政策措施」第 75 段。

⁶ 元朗分處是水務署新界西辦事處的分處，總建築樓面面積約100平方米，附有四個泊車位，位於元朗民政事務處大廈地下和三樓。

⁷ 水務署貯物倉位於宏昌大廈一樓，總建築樓面面積約1 000平方米，用於貯存雜項物品包括水錶、安裝節水器具工程的材料、家俬及文具等。

的訪客。為了加強有關節約用水的教育，水務署將會在天水圍新大樓設立一個新的水資源教育中心，淨作業樓面面積⁸ 1 160 平方米，供市民大眾尤其是年輕一代參觀。擬建教育中心的詳細資料載於**附件二**。

7. 由於現有的旺角客戶諮詢中心是唯一位於九龍區的客戶諮詢中心，我們會在九龍區方便的位置重置該中心，繼續服務九龍區的客戶。

8. 當旺角的水務署設施搬遷至天水圍的新大樓後，旺角的用地便可騰出，以落實地區改善計劃，改善旺角區的交通及環境情況，並作商業發展。另一方面，新的水務署新界西辦事處搬遷至天水圍後，將位處其服務地區，有助改善區內水務設施和供水及輸送網絡的運作和保養效率，包括派員到場處理緊急事故。此外，我們把水資源教育中心及新界西辦事處置於同一樓宇內，可即場示範將在新大樓裝設的節約用水設施，包括洗盥污水循環再用及雨水集蓄系統，以達致協同效應。

9. 天水圍新水務署大樓的計劃範圍載於**附件三**。視乎最終的設計，新大樓的淨作業樓面面積預計共約 5 745 平方米，並提供 50 個停車位，供政府車輛使用，以支援水務署新界西辦事處的運作。

推展工程項目

10. 為配合計劃以盡早釋放旺角的用地，我們將採用「設計及建造」方式進行天水圍新大樓項目，通過競投選出的承建商，會負責按照僱主的要求，設計和建造擬建的新大樓。

11. 我們將採用中等高度建築的設計，並加入環保建築和園景設計元素，把新大樓融入四周的環境。我們進行規劃和

⁸ 淨作業樓面面積是指實際分配予大樓使用者作預定用途的樓面面積。淨作業樓面面積與建築樓面面積不同，後者計及建築物外殼以內全部範圍的面積，而淨作業樓面面積則不包括廁所、浴室和淋浴間、升降機大堂、樓梯間、公眾／共用走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管／公用設施井道、無障礙通道設施、性別主流設施、垃圾槽和垃圾房、露台、外廊、露天平台、停車位、上落客貨區、機械機房等設施所佔的地方。

設計時，會考慮各項地點及環境因素，包括視覺效果、空氣流通和交通流量等，亦會符合政府的無障礙設施和節約能源政策的規定。我們的目標是達致綠建環評⁹(新建建築)認證計劃的「金」等評級。

12. 為盡量減少對鄰近地方的交通造成影響，並提高水務署新界西辦事處的運作效率，除了天柏路現有的車輛出入口外，我們亦會在天慈路增設出入口，詳情請參閱**附件一**的平面圖。

13. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，並不會對環境造成長遠的負面影響。然而，我們仍會與鄰近的學校和居民保持溝通，以回應他們的關注，並作出所需安排，盡量減少在施工期間對四周環境造成的短期環境影響。此外，承建商亦須採取適當的緩解措施，妥善控制施工期間產生的塵埃、工地排水和噪音等問題。

實施工程計劃

14. 我們將於 2015 年上半年向立法會財務委員會申請撥款。如獲批准，建築工程將於 2015 年年中動工，約於 2017 年年底竣工，其後會拆卸現時位於旺角的水務署設施，以騰出用地落實上文第 2 段所述的地區改善計劃。

公眾諮詢

15. 我們已諮詢元朗區議會的文康、社區服務及房屋事務委員會和工地鄰近的學校，並就他們所關注的事宜提出多項跟進建議。在委員會於 2013 年 11 月 5 日舉行的會議上，委員就計劃進行討論並表示支持。

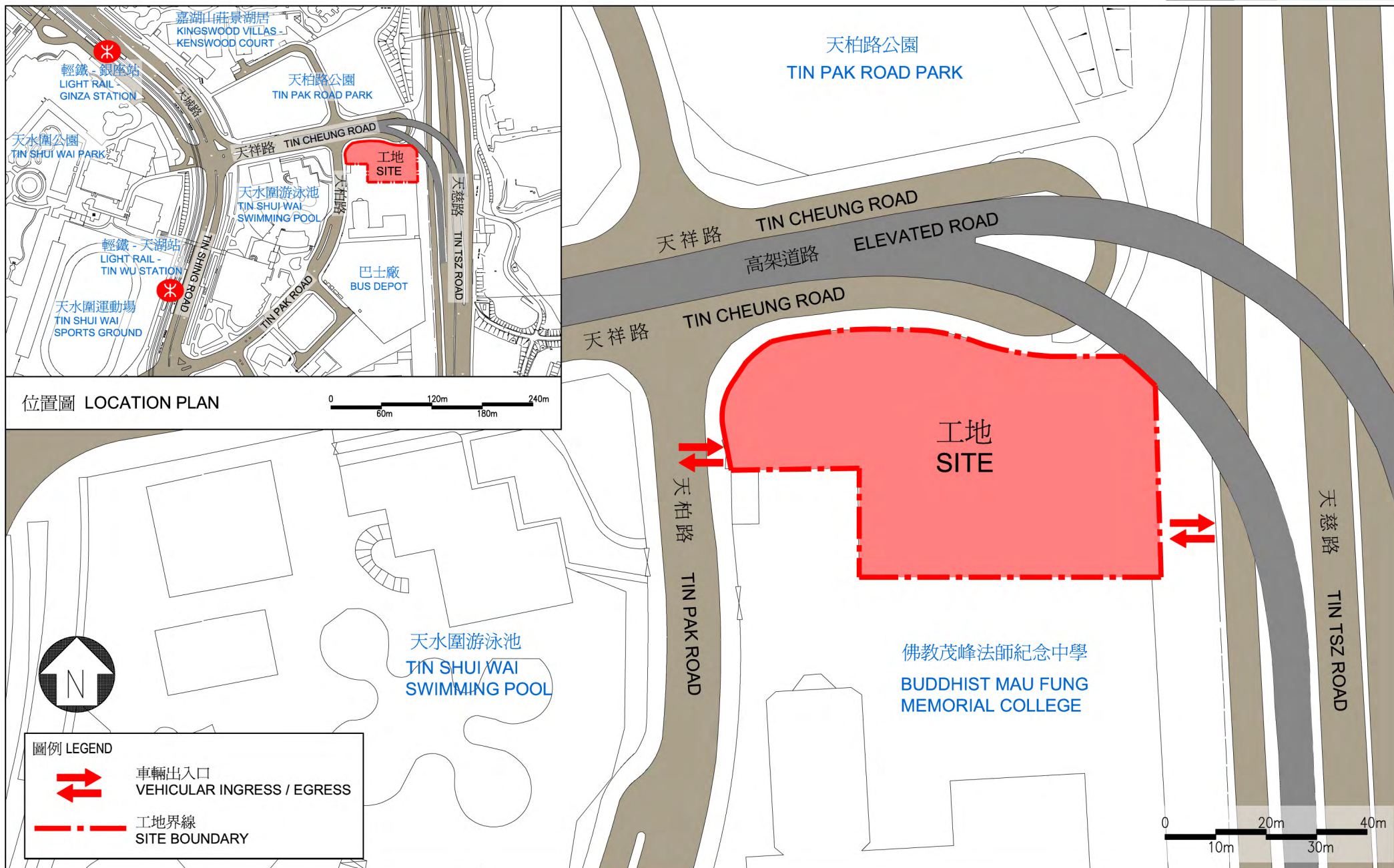
⁹ 綠建環評認證計劃是為香港設立的环境評估制度，與本地及世界各地的相關標準一致，以反映建築物的整體質素。這項計劃為多個主要範疇訂立最佳的作業模式準則，藉以加強建築物環境的可持續性和促進健康的室內環境，並減少消耗能源、用水和資源，以及碳排放足跡。樓宇按照最佳作業模式評分，並根據整體環保表現作出「白金」、「金」、「銀」或「銅」等評級。

未來路向

16. 我們計劃於 2014 年年中為天水圍新大樓的設計和建造合約進行招標工作，並會在評審標書後，在 2015 年上半年向工務小組委員會遞交撥款建議，以及向立法會財務委員會申請撥款。

發展局

2014 年 4 月



工地平面圖
SITE PLAN

位於天水圍預留作興建新政府大樓以容納水務署旺角設施的用地
The reserved site in Tin Shui Wai for construction of a new building for accommodating the Water Supplies Department Mong Kok facilities

水資源教育中心詳細資料

目的

1. 水務署計劃成立一個新的水資源教育中心(中心)，以加強在香港推廣節約用水。中心淨作業樓面面積約 1 160 平方米，內有各項設施，以教育公眾，特別是年輕一代，認識香港供水系統的發展，以及在日常生活中節約用水的重要。

主要對象

2. 中心歡迎市民大眾參觀，而主要對象是年輕一代。我們會邀請學生到訪中心，參與配合學校課程的教育活動。此外，我們亦會提供導賞服務。

設備

展覽廊

3. 中心展覽廊會有五個主題展區：

a) 香港水務歷史

展館介紹本港公共供水系統的發展，由 1851 年香港開鑿首個水井，以至今日水務發展的情況，讓公眾了解香港在制水時期的艱難日子，以及政府如何致力提供穩定的食水供應。另外亦會展出東江供水系統的展品和模型，以及珍貴照片、展板和錄影帶，並有互動遊戲，傳揚節約用水的重要信息。

b) 水的循環

這個展區介紹在香港如何收集、處理和向用戶輸送食水，以及污水的排放和回用情況。訪客可從中得知在收

集不同來源的原水以致輸送到各住戶所面對的限制及需考慮的因素。另外亦會展出各種濾水技術和它們的應用。此外，配水網絡模型可讓訪客注意到高供水水壓的情況及所帶來的問題。我們亦會展示不同的水管測漏及滲漏管理技術，同時亦會講解妥善保養住宅樓宇內部水管的重要性。

c) 新的水資源

這個展區會介紹不同的新水資源，包括海水化淡、海水作沖廁用水和再造水，例如洗盥污水回用及雨水集蓄等。訪客更可認識海水沖廁的歷史。他們除了可知道再造水系統如何運作外，更可看到真實洗盥污水回用及雨水集蓄系統的運作。

d) 全球水資源資料

這個展區介紹現時全球水資源短缺危機的情況，以及各個城市如何處理這個問題。訪客會被要求回答例如「你需要用多少水？」對比「你實際用了多少水？」的問題。展區亦會探討水污染問題，讓訪客了解由於水污染的原因，珍貴的水資源正不斷減少，以及如何協助保護水資源。通過珠江三角洲水資源模型，我們鼓勵訪客思考珍貴的水資源的可持續運用，以及全球氣候變化對水資源帶來的影響。我們希望透過這個展區讓訪客明白應作出準備，應付水資源短缺的問題。

e) 全面水資源管理

這個展區介紹全面水資源管理的各項措施，並以節約用水為重點，讓訪客知道如何節約用水。我們會設計遊戲及互動活動，讓訪客明白改變用水習慣所能節省的用水量。另外展區亦展示多種已參與用水效益標籤計劃的產品，讓訪客試用。

4. 中心亦會設有獨立的展區，介紹的內容將切合當時水務署的公關及宣傳活動。

演講室／課室

5. 中心設有演講室／課室，向訪客傳遞節約用水的重要信息。我們會舉辦研討會及講座宣傳節約用水。這些演講室／課室亦會用作播放關於節約用水及濾水程序的錄影。
6. 我們亦會在課室為學生進行教育活動，讓他們學習供水及珍惜用水的知識。

洗滌污水回用及雨水集蓄系統

7. 新大樓會安裝洗滌污水及雨水處理設施，將之循環再用作非飲用和沖廁用途。公眾可參觀這些設施的控制室及機房，了解洗滌污水回用及雨水集蓄系統實際的管理和運作情況。

開放時間

8. 中心將每星期開放六天，時間由早上九時至下午五時，並會在星期一至五其中一天休息。

天水圍新水務署大樓的計劃範圍

用途	淨作業樓面面積 (平方米)
新界西辦事處(包括重置水務署旺角辦事處及元朗分處)	3 923
水資源教育中心(重置現時位於旺角辦事處的臨時水資源教育中心)	1 160
貯物倉(重置現時位於長沙灣宏昌大廈的水務署貯物倉)	662
合計：	5 745