

立法會財經事務委員會

在啟德發展區興建工業貿易大樓

目的

本文件就在啟德發展區興建工業貿易大樓¹（屬政府聯用辦公大樓）的建議，徵詢議員的意見。

建議及工程計劃範圍

2. 在二零零七年十一月完成的啟德規劃檢討中，當局建議興建不同政府、機構及社區設施（包括一幢政府辦公大樓），為啟德發展區及附近地區的居民提供服務。為落實興建政府辦公大樓的建議，我們提議在啟德發展區北停機坪一幅約 8 300 平方米的土地，興建工業貿易大樓（“擬建大樓”）。地盤平面圖載於附件。

3. 擬建大樓樓高 22 層，淨作業樓面總面積²約 33 000 平方米，但以大樓最終設計為準。擬議工程計劃範圍包括：

(a) 面積約 32 400 平方米的政府辦公室及附屬物業管理設施，供 10 個決策局及部門使用，包括教育局、政府統計處、香港海關、路政署、香港郵政、勞工處、地政總署、社會福利署、學生資助辦事處及工業貿易署；以及

¹ 在早前的規劃及公眾諮詢階段，我們把擬建大樓稱為“啟德政府合署”。由於當局在啟德發展區可能規劃興建多於一幢政府辦公大樓，而工業貿易署會是這幢擬建大樓的主要使用部門，因此我們建議把大樓稱為“工業貿易大樓”，以茲識別。

² 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並不包括廁所、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、垃圾槽和垃圾房、露台、外廊、露天廣場和平台、上落客貨區、機械機房等設施所佔的地方。

- (b) 一個面積約 600 平方米的社區會堂，包括一個可容納 450 個座位的多用途會堂連舞台、一個舞台貯物室、一個舞台會客室、男化妝室和女化妝室、一個會議室及附屬設施(包括一個管理處、一個辦事處貯物室、一個育嬰間和洗手間)。

理據

4. 興建擬建的工業貿易大樓有以下好處：

- (a) 擬建大樓能配合啟德發展區內其他政府、機構及社區設施，為九龍東的居民提供多項公共服務。計劃遷入擬建大樓的十個決策局／部門中，有七個會為市民提供前線服務，包括就業和勞資關係服務、學生資助、郵政服務、中小型企業支援和諮詢服務、福利轉介服務、教師註冊及鐵路計劃的土地行政服務。此外，這項工程計劃可推動啟德發展區的發展，並如《二零一一至一二年施政報告》所述，有助達致起動九龍東的目標；
- (b) 擬建大樓的淨作業樓面面積為 33 000 平方米，當中約 42% 會用來遷置目前位於旺角工業貿易署大樓內的所有部門。這樣將可騰出位於黃金地段的工業貿易署大樓，作較高增值用途；以及
- (c) 這項工程計劃可讓政府減少租用私人物業。在 33 000 平方米的淨作業樓面面積中，約一半會用來遷置目前分散在租用物業(主要位於東南九龍)的決策局／部門，預計每年可節省約 5,000 萬元租金開支。

5. 擬建社區會堂為獨立建築物，位於擬建大樓旁邊。九龍城區人口約有 366 000，而現時該區並沒有任何由政府管理的社區會堂。這項工程計劃擬建的社區會堂，連同將在二零一三年落成位於庇利街聯用綜合大樓內的另一個社區會堂，會為九龍城區內各團體提供設施及場地，以舉辦各類社區活動。這些團體包括約 130 個由公共房屋及私人樓宇居民設立的互助委員會、1 064 個私人樓宇的業主委員會／業主立案法團、120 個地區團體及 57 個非政府機構。除提供場地舉辦社區建設活動外，擬建社區會堂在有需要時亦會用作臨時庇護中心或避寒／避暑中心。

工程計劃的推行

6. 這項工程計劃會採用設計及建造的模式進行。根據這個模式，政府會通過競投挑選承建商，而獲選的承建商會按照《僱主要求》負責設計及建造工業貿易大樓。設計工程計劃時，須考慮多項因素，包括與周圍環境融合、景觀影響、空氣流通、行人交通等。有關用地會以高架行人天橋、行人隧道及地面行人通道連接附近地區。擬建大樓亦會符合政府制訂的無阻通道及節能政策。

7. 在節能方面，這項工程計劃是兩個選定為公共工程節能示範項目之一，以試用較多節能設計及技術。除了使用政府大樓工程計劃普遍採用的節能裝置³外，這項工程計劃會引進特別的環保及節能裝置，包括輔助照明設施、追蹤太陽的導光管及升降機電力再生系統。擬建大樓亦會連接啟德發展區的區域性冷卻系統，以提供空氣調節。此外，工程計劃會採用可再生能源技術，包括太陽能光電系統、太陽能熱水系統及日光管道，亦會採用其他環保裝置，例如自動垃圾收集系統、雨水循環灌溉系統，以及使用低揮發性物料。綠化措施方面，工程計劃包括垂直及天台綠化，整體綠化率超過 30%。

8. 工程計劃特別重視節能及綠化，配合啟德發展區“綠化城市”的概念。這項工程計劃將接受“能源和環境設計領先認證計劃”評估。該計劃是國際認可的建築物環境評估制度，評估建築物的設計、建造及運作是否符合環保原則。我們的目標是獲得金或以上的評級。

工程計劃預算

9. 按付款當日價格計算，工程計劃的建設成本估計約為 26.451 億元。

實施計劃

10. 設計及建造合約的標書評審工作已經完成。如財務委員會批准這項工程的撥款申請，我們計劃在二零一二年一月展開擬建大樓的建造工程，以期在二零一四年十二月完成。

³ 這些裝置包括為大型裝置而設的建築物能源管理系統、可回收排氣中棄用熱能的熱能交換機輪、清新空氣供應及停車場通風自動監控系統、發光二極管出口指示牌、設有電子式鎮流器 T5 型節能光管、以用戶感應器及日光感應器控制照明，以及按需求提供服務的自動開／關電梯。

公眾諮詢

11. 我們先後在二零零九年六月十八日及七月七日就這項計劃諮詢九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會及黃大仙區議會。議員普遍支持工程計劃。

未來路向

12. 我們計劃分別在二零一一年十二月十四日及二零一二年一月六日就工程計劃向立法會工務小組委員會及財務委員會提交撥款建議。

徵詢意見

13. 請委員支持當局的建議，在啟德發展區興建擬建大樓。

財經事務及庫務局

二零一一年十月

