

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2013 年 5 月 8 日

總目 703－建築物

支援－政府內部服務

68GI－搬遷政府物流服務署印刷工場

請各委員向財務委員會建議，把 **68GI** 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 3 億 6,510 萬元，用以搬遷政府物流服務署印刷工場。

問題

我們需要搬遷現時位於較高價值地區政府物流服務署(下稱「物流署」)印務科的辦公室和印刷工場，以便更能善用土地資源。

建議

2. 建築署署長建議把 **68GI** 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 3 億 6,510 萬元，用以搬遷物流署印刷工場。財經事務及庫務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 我們建議把物流署印刷工場由鰂魚涌太古坊的康和大廈遷往位於柴灣的政府物料營運中心(下稱「營運中心」)。這項建議包括為營運中心 6、8 和 9 樓整個樓層及 10 樓部分樓層(涉及淨作業樓面面積¹8 994 平方米)進行翻新工程，以重置印刷工場；以及在其他樓層進行相關改建工程，以配合印刷工場的運作需要。擬議工程會為印刷工場提供下列設施－

- (a) 為印刷機器設置全空調／通風設備的工場；
- (b) 紙張測試實驗室；
- (c) 紙倉；
- (d) 電腦直接製版房；
- (e) 辦公設施(例如辦公室)；
- (f) 安裝緊急發電機、廢紙抽集系統連空氣過濾器、消滅揮發性有機化合物裝置等；
- (g) 通道和其他附屬設施²包括中央壓縮機房、危險品倉庫、臨時化學品倉庫等；以及
- (h) 起卸區。

4. 這項工程計劃的工地平面圖、布置圖、剖面圖及無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至附件 6。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2013 年 11 月展開翻新工程，在 2015 年 8 月完成工程，

¹ 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洗手間、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、停車位、上落客貨區、機械機房等設施所佔的地方。

² 用以支援印刷工場運作的附屬設施和通道所佔樓面面積約為 850 平方米，並沒有計入淨作業樓面面積內。

其中包括用 3 個月的時間來搬遷印刷機器。由於搬遷印刷機器會分階段進行，因此不會對印刷服務造成重大影響。

理由

5. 印刷工場自 1985 年起設於康和大廈，現時位於 10 至 13 樓。工場為政府各個部門提供印刷服務，包括印前、印刷和裝訂工序，主要設施包括印刷機器、裝訂機器和辦公室等。經過多年的發展，太古坊已由工業區轉變為商業區。由於政府的產業管理政策是把沒有地域限制的政府辦公室遷離高價值地區，以便更能善用土地資源，因此，我們認為有需要把印刷工場遷離鰂魚涌。

6. 營運中心位於柴灣創富道海旁的一幅「政府、機構或社區」用地，附近主要是「政府、機構或社區」或工業用地。營運中心現時主要用作儲存及分發政府物料，而印刷工場的紙倉亦設於該中心。作為運作的一部分，印務科需要把紙張從柴灣營運中心運送到鰂魚涌康和大廈的印刷工場，而駐於營運中心的運輸隊伍亦需要到印刷工場提取印刷品，然後運送到相關部門。把印刷工場、紙倉及運輸隊伍同設於營運中心，可以產生協同效應，進一步提升運作效率。

7. 物流署會重組工序和整合現時營運中心的用途，以騰出地方供印刷工場使用。部分受印刷工場搬遷計劃影響的樓層現時借給個別部門作臨時儲物用途。有關部門會把受影響的儲物地方重置到其他地點，而相關的重置費用會由有關部門承擔，或在分目 3101GX—小規模建築工程(整體撥款)項下支付。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 3 億 6,510 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下—

	百萬元
(a) 工地工程	5.8
(b) 建築工程	149.0

		百萬元	
(c)	屋宇裝備	97.1	
(d)	額外的節省能源措施	4.0	
(e)	家具和設備 ³	5.4	
(f)	顧問費用	7.1	
	(i) 合約管理	6.5	
	(ii) 駐工地人員的管理	0.6	
(g)	駐工地人員的薪酬	5.7	
(h)	搬遷印刷機器和安裝新的 廢紙抽集系統 ⁴	7.2	
(i)	應急費用	25.6	
	小計	306.9	(按 2012 年 9 月 價格計算)
(j)	價格調整準備	58.2	
	總計	365.1	(按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問，負責這項工程計劃的合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 7。**68GI** 號工程計劃的建築樓面面積約為 12 951 平方米。按 2012 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 19,002 元。我們認為這個價格與政府同類工程計劃的價格相若。

³ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

⁴ 我們估計搬遷容易損毀的精密印刷機器需 480 萬元。拆卸、運送、重新組裝和測試印刷機器的工作需要專門人員處理，然後印刷機器才可在新處所正常投入運作。此外，安裝新的廢紙抽集系統需 240 萬元。

9. 如撥款獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2012 年 9 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2013-14	5.0	1.06225	5.3
2014-15	100.0	1.12599	112.6
2015-16	145.0	1.19354	173.1
2016-17	35.0	1.26516	44.3
2017-18	15.0	1.34107	20.1
2018-19	6.9	1.41147	9.7
	<u>306.9</u>		<u>365.1</u>

10. 我們按政府對 2013 至 2019 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 56 萬元。

12. 這項搬遷計劃可能會影響相關部門／決策局的行政開支，但我們未能評估其對部門／決策局收取的費用的影響(如有的話)。任何開支的變動會在相關服務的費用檢討內作出考慮。

公眾諮詢

13. 我們已在 2013 年 1 月 10 日就工程計劃諮詢東區區議會轄下的食物、環境及衛生委員會，委員普遍不反對這項工程計劃，但建議政府應就印刷工場遷往營運中心後對區內的交通情況進行交通影響評估。因應委員的要求，我們進行了有關評估，而評估的結果是印刷工場的運作對區內交通的影響輕微⁵。我們已在 2013 年 3 月 21 日向該委員會匯報結果，委員表示支持搬遷計劃。

14. 我們已在 2013 年 4 月 8 日諮詢立法會財經事務委員會。委員普遍支持這項工程計劃。因應財經事務委員會的要求，我們就小西灣線鐵路方案諮詢運輸及房屋局，得悉小西灣線的規劃正處於構思階段，如日後推展該鐵路方案，會就其實際走線作進一步的詳細設計。鑑於營運中心有明確的運作需要，並自 1996 年已投入服務，因此當局如決定進行小西灣線工程時，擬議搬遷計劃不會成為政府考慮該工程規劃的額外限制。

對環境的影響

15. 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，不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當緩解措施，以控制工程對環境的短期影響，並已把有關費用計算在工程計劃預算費內。我們亦會要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和準則。

16. 在規劃和設計階段，我們已考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用更多預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備)。此外，我們亦會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工

⁵ 該項評估採用 2018 年的預計交通流量來進行路口車流容量評估，其結果顯示所有路口的運作暢通，車流的容量亦充足，在印刷工場投入運作後，鄰近的道路交界處仍可應付額外的交通流量。(註：預計交通流量的年份是根據運輸署的交通影響評估指引而定的。根據有關指引，交通流量預測的規劃階段年是由發展項目計劃完成日期後起計最少 3 年。由於印刷工場預計在 2015 年遷入營運中心運作，因此我們把這份交通影響評估報告的規劃階段年定為 2018 年。)

地再用惰性建築廢物，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁶的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物。

17. 在建造階段，我們亦會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 4 793 公噸建築廢物，其中 3 169 公噸(66.1%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 1 624 公噸(33.9%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額約為 29 萬元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元⁷)。

對文物的影響

19. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

⁶ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4。任何人均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物。

⁷ 上述估計金額已計及建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

節省能源、綠化及循環使用裝置

21. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是一

- (a) 配備高效能水冷式製冷機的水冷式空調系統；
- (b) 冷水循環系統監控系統；
- (c) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；以及
- (d) 太陽能熱水系統。

22. 採用上述節省能源措施，估計所需額外費用總額約為 400 萬元(包括用於節能裝置的 340 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10.6% 的能源消耗量，其成本回收期約為 4.9 年。

背景資料

23. 現時在康和大廈的印刷工場(包括附屬設施和通道)連同設於營運中心的紙倉的總樓面面積約為 10 300 平方米。

24. 物流署印刷工場一直採取環保印刷措施，這些措施皆符合國際標準組織規則第 14001 條環境管理系統所訂明的規定。印刷過程所產生的化學廢料須交由《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》所規定的持牌化學廢物收集者收集，並運往持牌設施作妥善處置。工業污水的排放亦須遵從由環境保護署根據《水污染管制條例》簽發的排放牌照中所訂明的標準。印刷工場遷往營運中心後，我們會繼續執行有關措施。

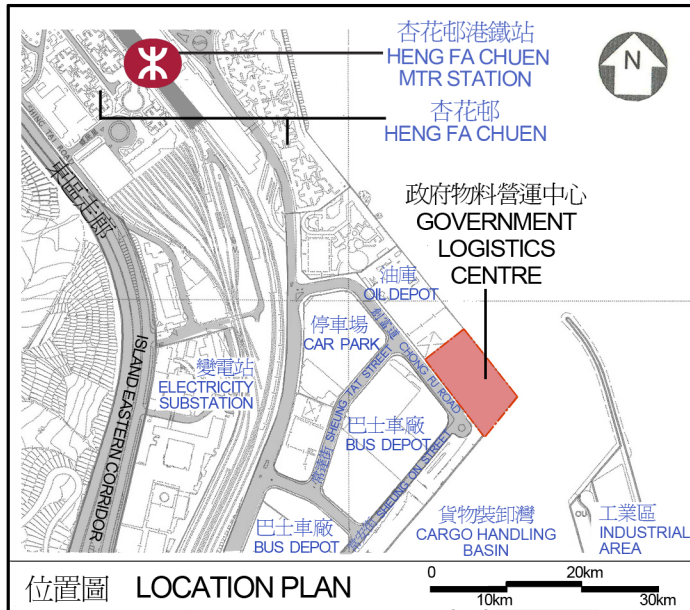
25. 我們在 2010 年 9 月把 **68GI** 號工程計劃提升為乙級。2011 年 8 月，我們委聘建築顧問進行詳細設計工作，並在 2012 年 3 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。上述工作所需的 740 萬元費用，已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。建築顧問已完成詳細設計工作，而工料測量顧問正就招標文件作最後定稿。

26. 擬議工程不涉及移走樹木或種植樹木建議。

27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 355 個(約 322 個工人職位和 33 個專業／技術人員職位)，共提供 5 790 個人工作月的就業機會。

財經事務及庫務局

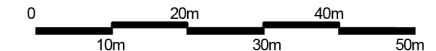
2013 年 4 月



工地平面圖 SITE PLAN

68GI
名稱：搬遷政府物流服務署印刷工場
TITLE: RELOCATION OF THE PRINTING WORKSHOP OF GOVERNMENT LOGISTICS DEPARTMENT

比例 SCALE



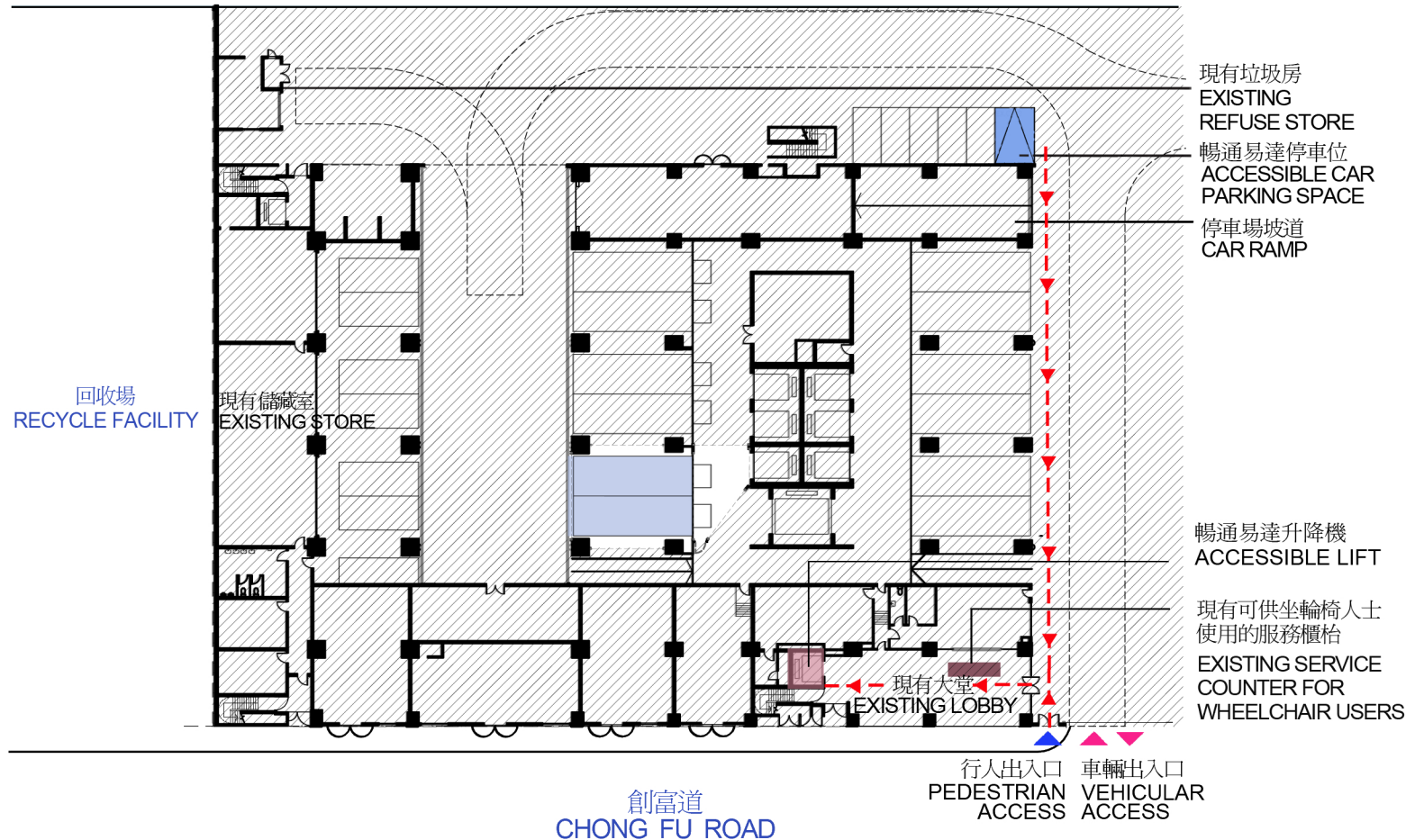
建築署
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

圖例 LEGEND

印刷工場專用裝卸貨區
LOADING & UNLOADING BAY EXCLUSIVELY
FOR PRINTING WORKSHOP

現有設施
EXISTING FACILITIES

無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS



地下平面圖 GROUND FLOOR PLAN

68GI

名稱：搬遷政府物流服務署印刷工場

TITLE: RELOCATION OF THE PRINTING WORKSHOP OF GOVERNMENT LOGISTICS DEPARTMENT

比例 SCALE

0 2m 4m 10m 20m



建築署

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

圖例 LEGEND

印刷工場
WORKSHOP FOR
PRINTING MACHINERIES

紙倉
PAPER STORE

辦公設施
ADMINISTRATIVE FACILITIES

普通儲藏室
GENERAL STORE ROOM

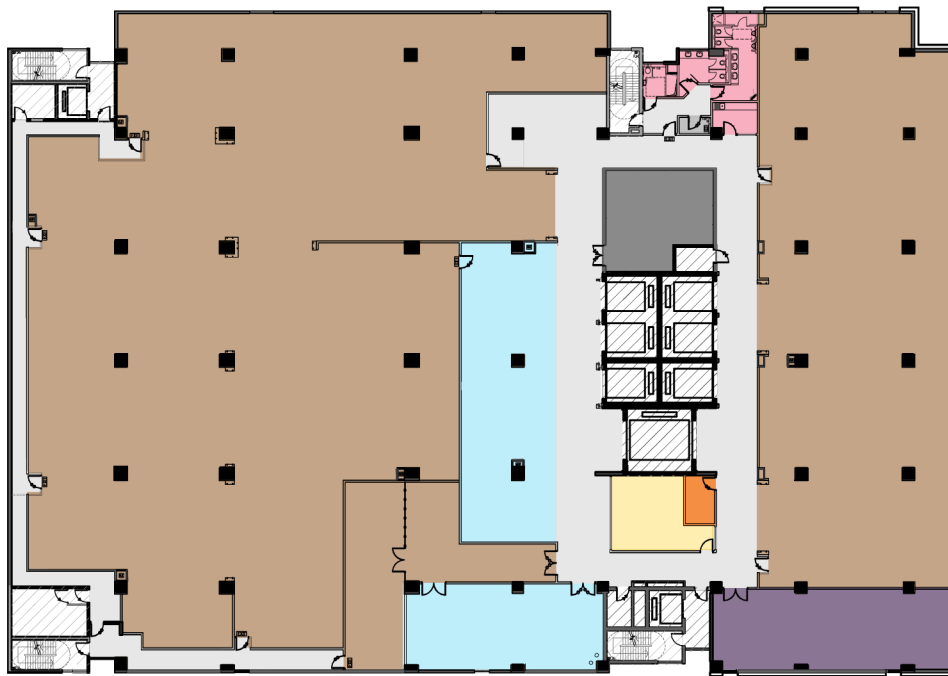
洗手間, 更衣室, 茶水間
TOILET, CHANGING ROOM & PANTRY

行人通道
CIRCULATION

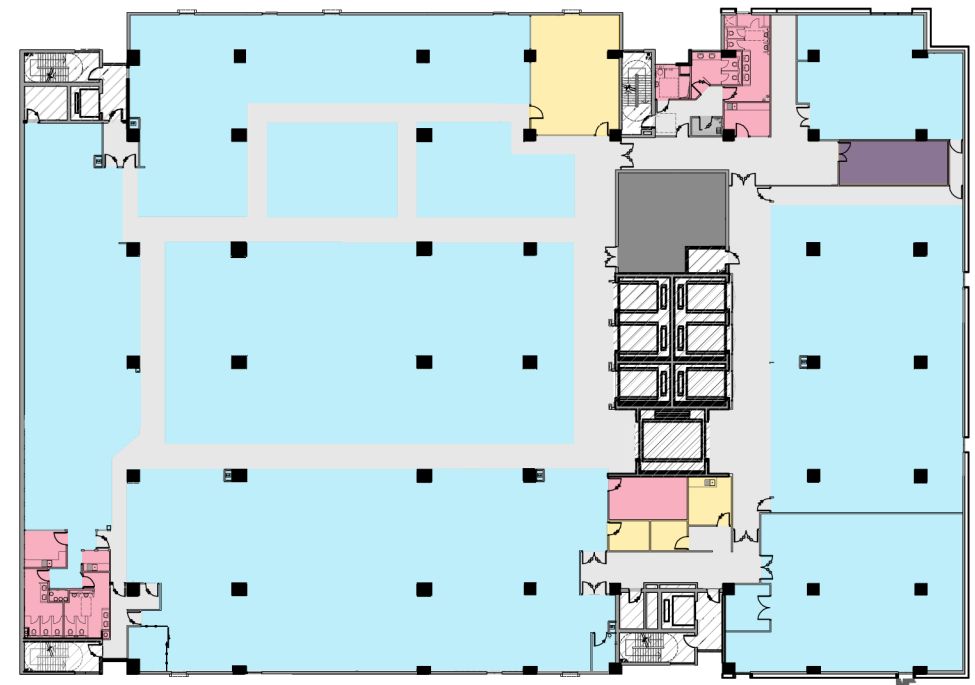
化學物品儲藏室
CHEMICAL STORE

機房
E & M SERVICE ROOM

現有設施
EXISTING FACILITIES



六樓平面圖
6th FLOOR PLAN



八樓平面圖
8th FLOOR PLAN

六樓及八樓平面圖 6th & 8th FLOOR PLAN

68GI

名稱：搬遷政府物流服務署印刷工場

TITLE: RELOCATION OF THE PRINTING WORKSHOP OF GOVERNMENT LOGISTICS DEPARTMENT

比例 SCALE










0 2m 4m 10m 20m

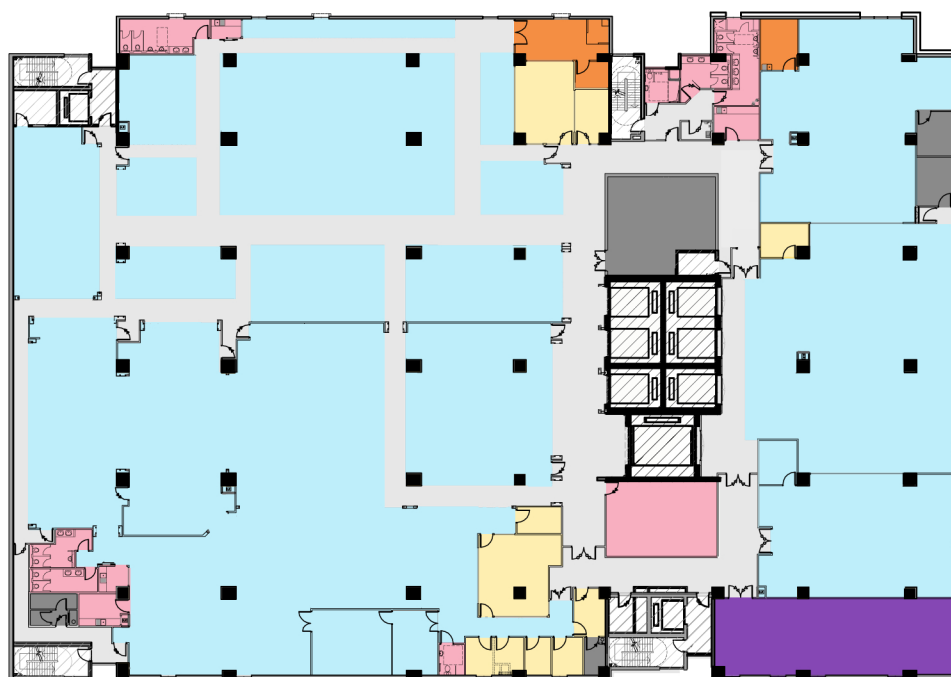


建築署

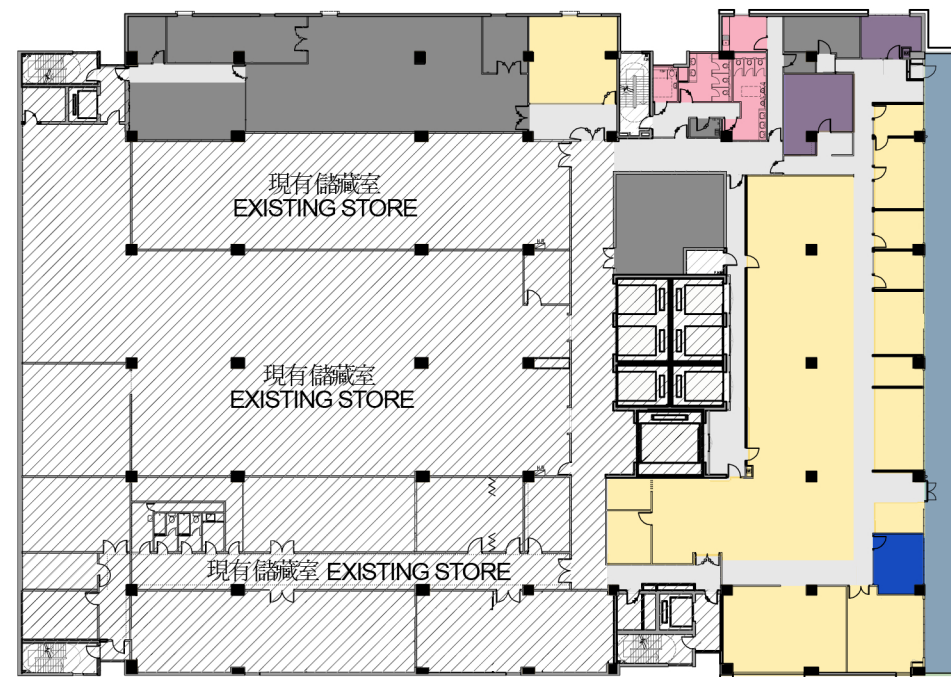
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

圖例 LEGEND

 印刷工場 WORKSHOP FOR PRINTING MACHINERIES	 普通儲藏室 GENERAL STORE ROOM	 化學物品儲藏室 CHEMICAL STORE	 行人通道 CIRCULATION
 辦公設施 ADMINISTRATIVE FACILITIES	 洗手間, 更衣室, 茶水間 TOILET, CHANGING ROOM & PANTRY	 紙張檢測實驗室 PAPER TESTING LABORATORY	 機房 E & M SERVICE ROOM
 紙倉 PAPER STORE	 紙倉 (機密紙倉) PAPER STORE (SECURITY PAPER)	 陽台 ACCESSIBLE ROOF	 現有設施 EXISTING FACILITIES



九樓平面圖
9th FLOOR PLAN



十樓平面圖
10th FLOOR PLAN

九樓及十樓平面圖 9th & 10th FLOOR PLAN

68GI

名稱：搬遷政府物流服務署印刷工場

TITLE: RELOCATION OF THE PRINTING WORKSHOP OF GOVERNMENT LOGISTICS DEPARTMENT

比例 SCALE

0 2m 4m 10m 20m



建築署

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

圖例 LEGEND

印刷工場
WORKSHOP FOR
PRINTING MACHINERIES

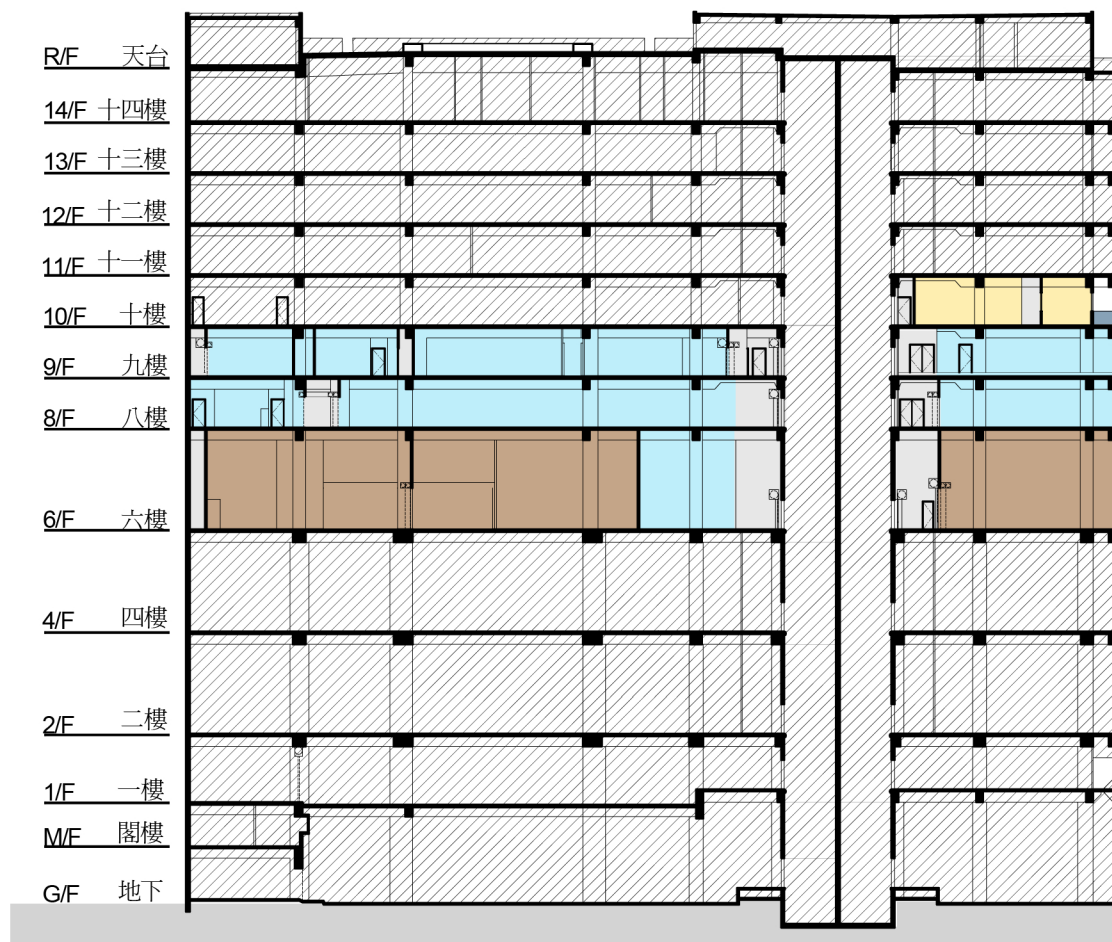
紙倉
PAPER STORE

辦公設施
ADMINISTRATIVE FACILITIES

陽台
ACCESSIBLE ROOF

行人通道
CIRCULATION

現有設施
EXISTING FACILITIES



剖面圖 A-A SECTION A-A

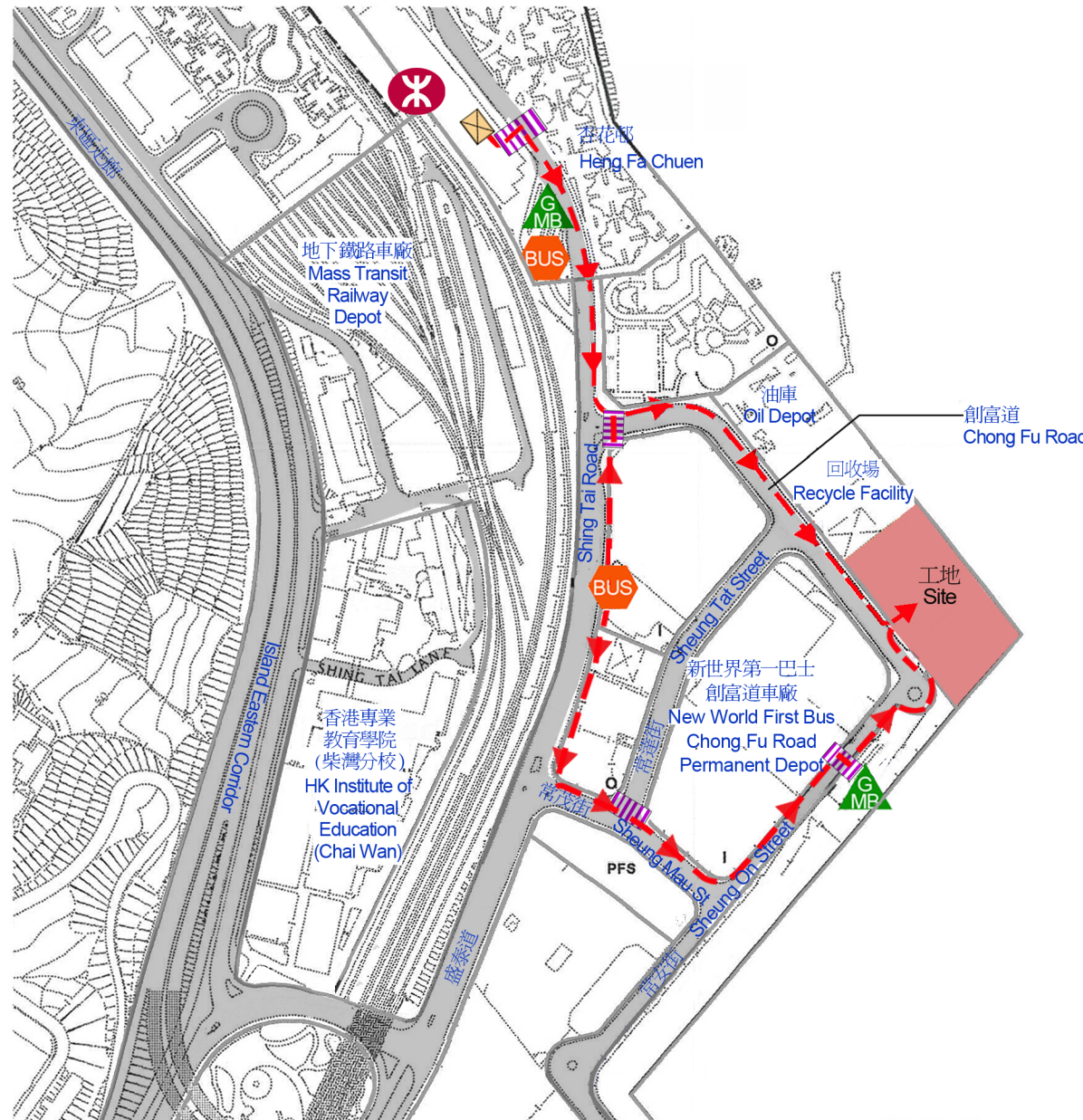
68GI
名稱：搬遷政府物流服務署印刷工場
TITLE: RELOCATION OF THE PRINTING WORKSHOP OF GOVERNMENT LOGISTICS DEPARTMENT

比例 SCALE








0 2m 4m 10m 20m



建築署
ARCHITECTUREAL SERVICES DEPARTMENT



圖例 LEGEND

-  工地
SITE
-  無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
-  巴士站
BUS STOP
-  專線小巴站
GMB STOP
-  港鐵站出入口
MTR STATION
-  路面行人過路處
AT GRADE PEDESTRIAN CROSSING
-  港鐵商場升降機
LIFT IN MTR MALL

無障礙通道平面圖 **PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS ROUTE**

68GI

名稱：搬遷政府物流服務署印刷工場

TITLE: RELOCATION OF THE PRINTING WORKSHOP OF GOVERNMENT LOGISTICS DEPARTMENT

比例 SCALE

0 20m 40m 100m 200m



建築署

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

68GI—搬遷政府物流服務署印刷工場

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2012 年 9 月價格計算)

		估計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a) 合約管理的顧問 費 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	4.0
	技術人員	—	—	—	2.5
	小計				6.5
(b) 駐工地人員的員 工開支 ^(註 3)	專業人員	35	38	1.6	3.7
	技術人員	72	14	1.6	2.6
	小計				6.3
包括 —					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費				0.6	
(ii) 駐工地人員 的薪酬				5.7	
				總計	12.8

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支。(目前，總薪級第 14 點的月薪為 22,405 元，總薪級第 38 點的月薪為 65,695 元。)
2. 顧問在合約管理方面的開支，是根據 **68GI** 號工程計劃的設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 **68GI** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作的施工階段才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。