

二零一四年二月七日會議  
討論文件

## 立法會財經事務委員會

### 興建西九龍政府合署

#### 目的

本文件就於西九龍興建政府聯用辦公大樓的建議，徵詢議員意見。

#### 建議

2. 政府的政策是在可行情況下把政府辦公室設置於政府自置物業，以及把沒有地域限制的政府辦公室遷離高價值地區，包括核心商業區。我們建議在油麻地海庭道 11 號一幅約 10 000 平方米的土地（請參閱附件的位置圖）興建西九龍政府合署（下稱「西九合署」），主要用作重置在市區租用私人物業、在灣仔海旁三座政府大樓和在計劃拆卸的油麻地多層停車場大樓內的部分政府辦公室。

3. 我們會按油尖旺區議會的建議，採用高低座設計興建西九合署。視乎最終設計，兩座大樓將分別為 16 和 18 層，預計總淨作業樓面面積<sup>1</sup>和總建築樓面面積<sup>2</sup>分別約 50 500 平方米和 115 000 平方米，並設有地庫停車場。

---

<sup>1</sup> 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、暢通易達設施、性別主流設施、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。

<sup>2</sup> 有關建築樓面面積的計算範圍，請參閱註(1)。預計總建築樓面面積是根據這個項目的基本資料而初步計算出來。這份文件第六段指出這項建築工程會採用「設計及建造」的模式進行。待日後承建商的西九合署設計落實後，我們便可提供較準確的資料。

## 工程範圍和效益

### 4. 西九合署將作以下用途：

- (a) 約 60% 的淨作業樓面面積會用作重置在灣仔、尖沙咀、旺角和觀塘租用私人物業的政府辦公室，預計政府可每年節省約 1.5 億元租金開支，而騰出的物業亦有助增加核心商業區的租賃辦公室供應；
- (b) 約 22% 的淨作業樓面面積會用作重置部分位於灣仔海旁三座政府大樓的政府辦公室；
- (c) 約 12% 的淨作業樓面面積會用作重置部分位於油麻地多層停車場大樓的政府辦公室，該停車場大樓會在興建中九龍幹線<sup>3</sup>主體建造工程時拆卸，而重置於西九合署大樓的辦公室將會繼續為當區居民提供公共服務；以及
- (d) 餘下約 6% 的淨作業樓面面積會用作設置學生健康服務中心、政府牙科診所<sup>4</sup>、公共藝術品展覽空間和物業管理設施等。

5. 有關項目涉及八個部門的重置安排，而計劃遷入西九合署的部門會為市民提供各項公共和前線服務，包括社會福利署處理申領社會保障援助、高齡津貼和長者生活津貼服務的辦事處、屋宇署處理小型工程申請的辦事處、衛生署為中、小學生提供身體檢驗和健康評估服務的辦事處和地政總署的地圖及土地測量資料銷售櫃位等。

## 推行工程計劃

6. 這項建築工程會採用「設計及建造」的模式進行。根據這個模式，政府會招標挑選承建商，按照當局要求設計和建造西九合署。我們會明確規定承建商計劃和設計工程時，須考慮多項因素，包括擬建大廈對景觀、空氣流通、附近交通（包括人流和車流）的影響，並須符合政府制訂的無障礙通道和節能政策。

---

<sup>3</sup> 中九龍幹線連接西九龍的油麻地交匯處與東九龍的九龍灣和啟德發展區，並把九龍主要東西行幹道的交通分流，以紓緩現時的交通擠塞問題和應付未來的交通需求。中九龍幹線落成後，估計繁忙時間使用中九龍幹線來往油麻地與九龍灣的行車時間只需約五分鐘，與沒有中九龍幹線的情況比較節省約二十五至三十分鐘。

<sup>4</sup> 該政府牙科診所將為公務員和合資格人士提供服務。

7. 環保方面，承建商須使用高效能、低反光和高透光度的幕牆設計，避免影響周邊建築物和居民。西九合署亦會實施多項節能措施，包括採用高效水冷式製冷機（淡水）、裝有二氧化碳感應器的新鮮空氣供應調節系統、太陽能光伏系統、在適當情況下於共用設施和地方（例如會議室、茶水間、洗手間和電梯大堂等）裝設發光二極管照明燈和用戶感應器。綠化方面，西九合署會設有綠化地面和天台，以及垂直綠化。

8. 這項工程不屬於《環境影響評估條例》（第 499 章）的指定工程項目，不會對環境造成長期的負面影響。但承建商須在施工期間實施多項緩解措施，以控制工程對附近環境的短期影響，包括：

- (a) 妥善處理塵埃、污水和噪音等，包括經常在工地灑水和清洗工地、設置車輪清洗設施、使用適當的減音裝置、豎設隔音板或隔音屏障等。承建商在施工期間亦須與鄰近學校保持緊密聯絡，在施工安排上作出配合，避免對學校運作造成滋擾；
- (b) 工程車輛全期使用海泓道經鄰近尚未發展的未來休憩用地進出工地，與海庭道和鄰近學校分隔。該未來休憩用地內亦會設置工程車輛緩衝區，供工程車輛停留等候，避免阻塞海泓道的交通；以及
- (c) 海庭道工地會設置綠化柵牆屏障等額外設施，以美化鄰近環境。

9. 我們與相關部門會密切監察施工情況，並與鄰近學校保持緊密聯絡，包括與校方、當區區議員和承辦商成立小組，安排專職人員全期與小組聯絡協調，監察工程並在施工運作上作出配合，以確保把工程對鄰近環境的影響減至最低。

10. 根據現時計劃，這項工程預期於 2015 年下半年開展，初期數個月只會進行施工前期準備工作。而位於海泓道和海庭道交界的廣深港高速鐵路（下稱「高鐵」）建築工程，預期於 2015 年進行工地還原工作，並於同年第三季該段工程完成後，上述工地會交回政府。我們會與香港鐵路有限公司緊密溝通和協調施工安排，使西九合署和高鐵項目的主要工程不會同時進行，以減少對鄰近居民和學校的影響。

11. 西九合署落成後，我們會檢討區內和毗鄰地區的交通情況，包括交通流量、公共交通服務、交通設施和持分者的關注等。如有需要，我們會採取適當措施（例如實施交通工程和調整公共交通服務等），並會就具體建議諮詢區議會。

## 實施計劃

12. 這項工程將以「設計及建造」的模式進行。按照 2013 年 9 月價格計算，我們初步估算建築費用單位價格<sup>5</sup>約為 \$30,000 元/平方米至 \$33,000 元/平方米（數字會因應付款當日價格調整）。當設計落實後，我們便可提供項目的建造價錢和工程的詳細資料，並於 2015 年上半年向立法會正式申請撥款。

13. 若撥款得到通過，建造工程會於 2015 年下半年展開，並會按大樓用地可供施工的時間表分兩期進行。我們預期第一期和第二期工程可分別於 2018 年年底和 2019 年年初完成。

## 就業機會

14. 我們估計為進行西九合署工程而開設的職位約有 2 100 個（包括專業／技術人員和工人職位）。

## 公眾諮詢

15. 我們已就這項計劃諮詢油尖旺區議會和多個地區持分者（包括鄰近的屋苑業主立案法團和學校），並就他們關注的事項提出多項建議。在油尖旺區議會於 2013 年 12 月 12 日的會議上，議員討論並支持興建西九合署。

## 未來路向

16. 我們計劃在 2014 年 3 月開始為工程招標，然後在 2015 年上半年向立法會工務小組委員會提交撥款建議和向財務委員會申請撥款。

## 徵詢意見

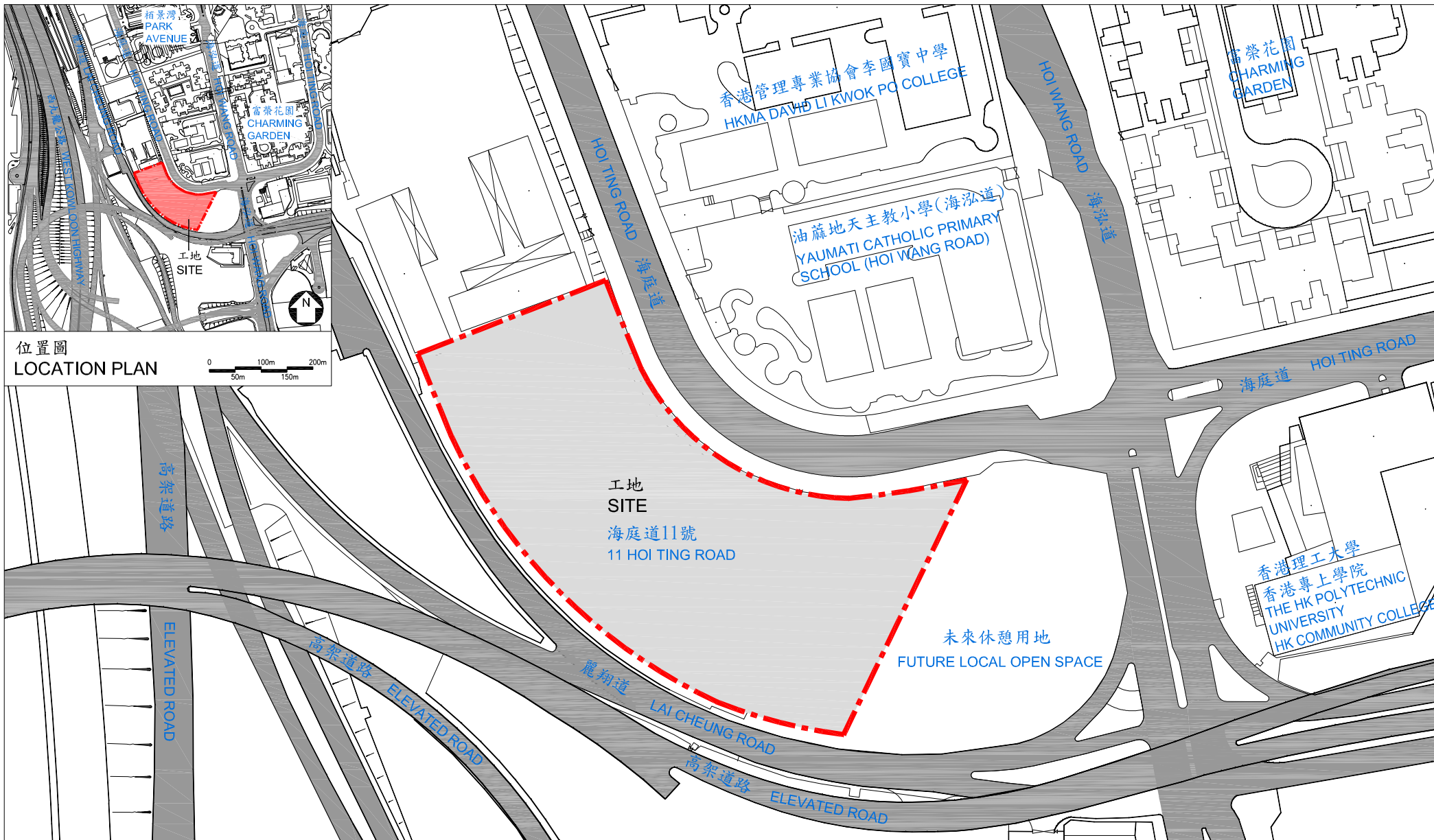
17. 請委員支持當局的建議，在西九龍興建政府合署。

---

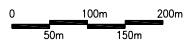
<sup>5</sup> 建築費用一般包括工地工程、打樁工程、建築工程、屋宇裝備工程、渠務工程和外部工程等。建築費用單位價格，是以建築工程和屋宇裝備兩項估算費用計算。由於其他的工程細項（包括工地工程、打樁工程、渠務工程和外部工程等）的造價直接受工地的地形、地質、附近發展和設施等影響，因此詳細資料在設計落實後才可提供。建築費用亦會受當時投標市場的情況和承建商的設計而有所影響。當完成招標挑選承建商的程序和落實有關設計和工程造價時，我們會向工務小組委員會提交詳細資料。

財經事務及庫務局

2014年1月



位置圖  
LOCATION PLAN



工地  
SITE  
海庭道11號  
11 HOI TING ROAD

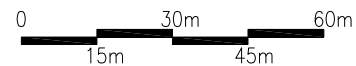
未來休憩用地  
FUTURE LOCAL OPEN SPACE

工地平面圖 SITE PLAN

074KA

項目名稱：西九龍政府合署

PROJECT TITLE : WEST KOWLOON GOVERNMENT OFFICES



建築署

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT