

財務委員會 工務小組委員會討論文件

(日期待定)

總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

121KA－長沙灣政府聯用辦公大樓

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **121KA** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「長沙灣政府聯用辦公大樓－施工前顧問服務及工地勘測工程」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 320 萬元；以及
- (b) 把 **121KA** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要為長沙灣通州街和東京街西交界處擬建的政府聯用辦公大樓(將命名為「庫務大樓」)進行施工前顧問服務及工地勘測工程。

建議

2. 建築署署長建議把 **121KA** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 320 萬元，用以為擬建的庫務大樓進行施工前顧問服務及工地勘測工程。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 **121KA** 號工程計劃的一部分提升為甲級，範圍包括－

(a) 擬建的庫務大樓(淨作業樓面面積¹約 23 600 平方米)
用以作下述用途的設計工作－

(i) 重置 5 個決策局及部門²設於灣仔海旁 3 座政府大樓及 3 個部門³設於灣仔、旺角、長沙灣和九龍灣租用私人物業的辦公室；

(ii) 普通科門診診所；

(iii) 物業管理設施、展示藝術品的公共空間及其他附屬設施，包括約 45 個停車位和上落客貨設施；以及

(iv) 日後編配及應變用途；

(b) 為上文第 3(a)段所述的設計工作進行工地勘測及小型研究(例如初步環境審查、樹木調查、地形測量等)；以及

(c) 為建造上文第 3(a)段所述的辦公室及設施擬備招標文件(包括招標圖則)及評審標書。

—— 工程計劃的工地平面圖載於附件 1。

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，後者把建築物外殼以內全部範圍的面積也一併計算，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、公眾或共用走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管或公用設施井道、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。擬建的庫務大樓的實際淨作業樓面面積將視乎詳細設計而定。

² 包括保安局酷刑聲請上訴委員會、庫務署、政府資訊科技總監辦公室、通訊事務管理局辦公室及勞工處。

³ 包括勞工處、選舉事務處及香港郵政長沙灣派遞局。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2015 年第 4 季展開施工前工作，並於 2018 年年初竣工。

5. 我們會把 **121KA** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，其中包括上文第 3(a)段所述的辦公室及設施的建造工程。在完成施工前工作後，我們會於稍後為 **121KA** 號工程計劃的餘下部分申請撥款。

理由

6. 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，包括商業中心區。基於此項政策及為紓緩政府自置辦公地方短缺的情況，我們建議在長沙灣通州街和東京街西交界處一幅約 5 121 平方米的土地興建庫務大樓。擬建的庫務大樓樓高約 20 層，但須視乎詳細設計而定。

7. 擬建的庫務大樓有助當局分階段進行灣仔海旁 3 座政府大樓的搬遷計劃，以及重置現時設於租用私人物業的部分政府辦公室和設施，從而增加灣仔區及其他地區的商業寫字樓(特別是甲級寫字樓)的整體供應。此外，將政府辦公室遷離租用私人物業，預計每年可節省約 2,600 萬元的租金開支。

8. 擬建的庫務大樓會為市民提供一些便利的前線服務，例如勞工處將為飲食業及零售業而設的招聘中心(原址為灣仔)會提供職位空缺資訊及舉辦招聘會，以作為飲食業及零售業僱主聘用合適求職者的平台。

9. 此外，擬設立由醫院管理局營運的普通科門診診所會為區內居民(包括長者、低收入人士及長期病患者)提供基層醫療服務。有關服務包括向偶發性疾病患者及慢性疾病患者提供診治，並設有跨專業服務，以控制病情。

10. 我們需要進行施工前顧問服務，以擬訂庫務大樓的設計，並進行工地勘測，為設計工作提供相關資料。由於建築署內部資源不足，我們建議聘請顧問進行施工前工作。

對財政的影響

11. 按付款當日價格計算，我們估計擬議的施工前工作所需的費用為 1 億 320 萬元(見下文第 12 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 設計及擬備招標文件的顧問費	76.0	
(b) 工地勘測及小型研究	3.3	
(c) 應急費用	7.9	
小計	87.2	(按 2014 年 9 月 價格計算)
(d) 價格調整準備	16.0	
總計	103.2	(按付款當日 價格計算)

—— 按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 2。

12. 如獲批准撥款，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2014 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)
2015-16	1.0	1.05725	1.1
2016-17	20.0	1.12069	22.4
2017-18	52.0	1.18793	61.8
2018-19	14.2	1.25920	17.9
總計	87.2		103.2

13. 我們按政府對 2015 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。如獲批准撥款，我們會以總價合約形式聘請顧問，按預定工程計劃範圍進行擬議的顧問工作，並會為有關的顧問工作期間訂定可調整價格的適當條文。由於所涉及的工程數量會因應實際地質情況和設計發展而變動，工地勘測工程會以重新計算工程數量的合約進行，並按需要訂定可調整價格的條文。

14. 擬議的施工前工作不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

15. 我們已就工程計劃諮詢深水埗區議會和多個地區持分者(包括富昌邨和榮昌邨的互助委員會及鄰近的學校)。深水埗區議會在 2014 年 6 月 24 日的會議上討論興建庫務大樓的建議，並一致表示支持。議員對於可直接令當區居民受惠的普通科門診診所和勞工處招聘中心表示歡迎。

16. 我們在 2014 年 11 月 3 日就擬議的施工前顧問服務及工地勘測工程諮詢立法會財經事務委員會，委員普遍支持有關建議。

對環境的影響

17. 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。我們會就工程計劃進行初步環境審查，並與環境保護署署長議定評審結果。擬議的大樓設計、工地勘測及小型研究不會對環境造成長遠的不良影響。我們會實施適當的緩解措施，以監控這些活動對環境造成的任何短期影響。

18. 擬議的施工前工作會產生極少量建築廢物。我們會要求顧問全面研究如何盡量減少產生建築廢物，並再用或循環使用這些建築廢物。

對文物的影響

19. 擬議的施工前工作不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點及歷史建築、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. 擬議的施工前工作無須徵用土地。

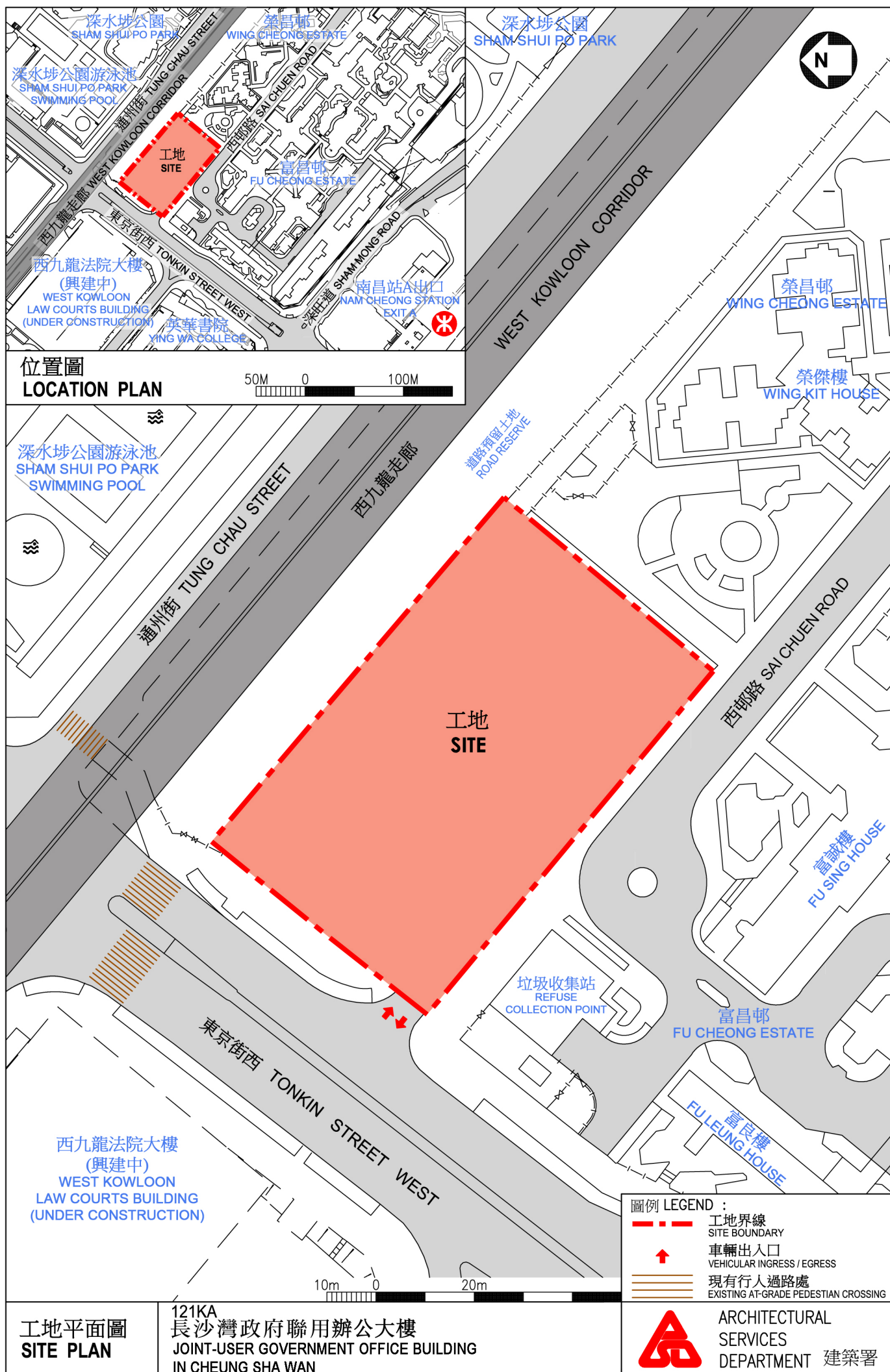
背景資料

21. 擬建的庫務大樓是灣仔海旁 3 座政府大樓搬遷計劃下其中一座作重置用途的大樓。這項規模龐大的搬遷計劃涉及 29 個部門、175 000 平方米辦公室用地及逾 10 000 名員工。由於需要時間重置所有受影響的部門，我們會分階段進行搬遷。

22. 我們已在 2013 年 12 月把 **121KA** 號工程計劃提升為乙級。

23. 擬議的施工前工作不會涉及任何移走或種植樹木的工作。我們會要求顧問在工程計劃的設計階段，考慮保育樹木的需要，並擬訂移走樹木的建議。我們亦會盡可能在施工階段，把種植樹木的建議納入工程計劃內。

24. 我們估計為進行擬議的施工前工作而開設的職位約有 31 個(1 個工人職位和 30 個專業／技術人員職位)，共提供 676 個人工作月的就業機會。



121KA－長沙灣政府聯用辦公大樓

估計顧問費的分項數字(按 2014 年 9 月價格計算)

顧問的員工開支 ^(註 1)		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 2)	估計費用 (百萬元)
設計及擬備招標文 件的顧問費	專業人員	358	38	2	51.1
	技術人員	510	14	2	24.9
				總計	76.0

註

1. 我們須待選定顧問後，才能得知實際的人工作月數和實際所需的費用。
2. 我們採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問的員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，因為有關員工會受聘在顧問的辦事處工作。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 71,385 元，總薪級第 14 點的月薪為 24,380 元。)