

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2015 年 4 月 22 日

總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

74KA－興建西九龍政府合署

請各委員向財務委員會建議，把 **74KA** 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 47 億 4,250 萬元，用以興建西九龍政府合署。

問題

九龍區的政府自置物業不足以應付政府對辦公地方的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 **74KA** 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 47 億 4,250 萬元，用以在油麻地興建西九龍政府合署(下稱「西九合署」)。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. 這項工程計劃的工地位於油麻地海庭道 11 號，佔地約 10 900 平方米。擬議工程範圍涉及興建由兩座大樓組成的政府辦公大樓，提供淨作業樓面面積¹約 50 500 平方米以容納下列設施－

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。

(a) 政府辦公室，包括 —

(i) 供 7 個部門(即屋宇署、土木工程拓展署、地政總署、康樂及文化事務署、政府產業署、社會福利署和運輸署)使用的辦公室(淨作業樓面面積約 46 400 平方米)；以及

(ii) 應付日後對辦公地方的額外需求和方便在設計及施工階段作微調的備用地方(淨作業樓面面積約 2 200 平方米)；

(b) 衛生署屬下的 1 所學生健康服務及健康評估中心和 1 所為公務員而設的政府牙科診所(淨作業樓面面積約 1 400 平方米)；以及

(c) 物業管理用途的附屬設施(淨作業樓面面積約 500 平方米)。

西九合署亦會提供 1 個合共設有 92 個泊車位的地下停車場，以及 1 個公共藝術品展覽空間。

4. 擬建西九合署將採用「高低座」設計，分別有高座 17 層及低座 15 層地面樓層以及兩層地庫。附件 1 至 7 載有這項工程計劃的工地平面圖、地下平面圖、標準層平面圖、剖面圖、構思圖及無障礙通道圖。由於部分用地在稍後階段才可供使用，建造工程會分兩期進行。如獲財務委員會(財委會)批准撥款，我們計劃在 2015 年下半年動工，並於 2019 年年初竣工。

理由

政府物業政策

5. 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。基於此項政策，並為協助紓緩政府自置辦公地方的短缺情況，我們建議在油麻地興建擬議的西九合署。

重置政府辦公室的需要

6. 擬建的西九合署主要(佔總淨作業樓面面積約 58%)用作重置在灣仔、尖沙咀、旺角和觀塘租用物業的政府辦公室。停止租用有關物業將有助增加各區(特別是商業中心區)的商業樓面供應，預計每年可節省約 1 億 6,000 萬元的租金開支(按 2014 年 12 月價格計算)。

7. 此外，西九合署的部分地方(佔總淨作業樓面面積約 22%)會用作重置現時位於灣仔海旁 3 座政府辦公大樓的部分政府辦公室。西九合署將會是首項落實作重置該 3 座大樓之用的項目。有關重置計劃規模龐大，涉及 29 個部門、175 000 平方米辦公室面積及逾 10 000 名員工。由於重置所有涉及的部門需時，我們將會分階段推展計劃。隨着各部門分階段遷出後，我們會把已騰空的樓面出租，以助增加灣仔區內甲級辦公室的供應。

8. 西九合署(佔總淨作業樓面面積約 12%)亦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，該停車場大樓將會被拆卸，以騰出地方建造中九龍幹線。擬議的中九龍幹線將連接西九龍與東九龍的九龍灣和啟德發展區，策略性地把九龍區主要東西行幹道的交通分流。位於油麻地多層停車場大樓的政府辦公室將重置於西九合署，繼續為當區居民提供公共服務。

提供公共服務

9. 西九合署會設立 1 所新的學生健康服務及健康評估中心，為西九龍地區提供服務，該中心會為已登記衛生署學生健康服務的中小學生提供下列服務－

- (a) 為配合學生在各個成長階段的健康需要而設計的服務，包括與生長、營養、血壓、視力、聽覺、脊柱、心理健康及行為有關的檢查；
- (b) 為發現有健康問題的學生作詳細評估和跟進；
- (c) 個別健康輔導；以及
- (d) 健康教育。

10. 西九合署亦會為市民提供其他便利的前線服務，包括處理綜合社會保障援助、高齡津貼和長者生活津貼申請的社會福利署辦事處；處理小型工程申請的屋宇署辦事處；以及地政總署的地圖及土地測量資料銷售櫃位。

對財政的影響

11. 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 47 億 4,250 萬元(請參閱下文第 13 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	10.1
(b) 打樁 ²	258.7
(c) 地庫 ³	138.5
(d) 建築工程 ⁴	1,967.7
(e) 屋宇裝備 ⁵	903.2
(f) 渠務工程	8.3
(g) 外部工程	43.4
(h) 節能、綠化及循環使用措施	63.9
(i) 家具和設備 ⁶	41.4
(j) 顧問費	9.2
(i) 合約管理服務	4.5
(ii) 駐工地人員的管理	4.7
(k) 駐工地人員的薪酬	30.2

² 打樁工程包括建造樁柱及所有相關的測試及監察工作。

³ 地庫工程包括圍封地庫的建造工程，以及防水和挖掘工程。

⁴ 建築工程包括大樓的上層結構的建造工程。

⁵ 屋宇裝備工程包括電力裝置、通風及空氣調節裝置、消防裝置、升降機及電梯，以及其他專業裝置。

⁶ 家具和設備的預算費用是根據暫定所需的項目計算得出。

	百萬元	
(l) 應急費用	347.5	
小計	3,822.1	(按 2014 年 9 月 價格計算)
(m) 價格調整準備	920.4	
總計	4,742.5	(按付款當日 價格計算)

12. 我們建議委聘顧問為這項工程計劃提供合約管理及工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 8。這項工程計劃的建築樓面面積約為 89 180 平方米。按 2014 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 32,192 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的單位價格相若。

13. 如獲批准撥款，我們會作分期開支安排如下－

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)
2015-2016	180.0	1.05725	190.3
2016-2017	560.0	1.12069	627.6
2017-2018	950.0	1.18793	1,128.5
2018-2019	1,300.0	1.25920	1,637.0
2019-2020	400.0	1.33475	533.9
2020-2021	240.0	1.40483	337.2
2021-2022	130.0	1.47507	191.8
2022-2023	62.1	1.54882	96.2
	3,822.1		4,742.5

14. 我們按政府對 2015 至 2023 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。這項工程計劃將以設計及建造合約進行。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。工程合約會訂定可調整價格的條文。

15. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 6,770 萬元。

公眾諮詢

16. 我們就這項工程計劃諮詢了油尖旺區議會及區內多個持份者(包括 1 個屋苑及鄰近 2 間學校)。在油尖旺區議會 2013 年 12 月 12 日的會議上，議員表示支持工程計劃，惟對可能造成的環境及交通影響表示關注。

17. 考慮到油尖旺區議會的意見及關注，我們會密切監察施工情況，並成立小組(成員包括油尖旺區議會、鄰近學校及承建商代表)負責監察建造工程，並確保全面實施所需的安排，把對鄰近環境可能造成的負面影響減至最低。

18. 我們亦於 2014 年 2 月 7 日徵詢立法會財經事務委員會的意見。委員支持這項工程計劃，並對向工務小組委員會提交撥款建議以供審議並無異議。

對環境的影響

19. 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，不會對環境造成任何長期的負面影響。我們在工程計劃的預算中，已包括實施適當緩解措施的費用，以控制對環境造成的短期影響。

20. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商在施工期間實施緩解措施，控制噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音建築工程時使用減音器或減音器、豎設隔音板或隔音屏障、經常清洗工地和在工地灑水，以及設置車輪清洗設施。

21. 在策劃及設計階段，我們已考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍板及告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或在其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁷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再用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

22. 在施工階段，我們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紓減措施，以避免和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，並會要求承建商在切實可行的情況下，在工地把惰性和非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施棄置。我們會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物、惰性及非惰性混合建築廢物，以及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。

23. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 204 040 公噸建築廢物，其中約 9 340 公噸(4.6%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 173 680 公噸(85.1%)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 21 020 公噸(10.3%)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 730 萬元(《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》訂明，運送到公眾填料接收設施處置的建築廢物，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區處置的廢物，則每公噸收費 125 元)。

對文物的影響

24. 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。

⁷ 公眾填料接收設施載列於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士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。

土地徵用

25. 這項工程計劃無須徵用任何土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

26. 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) 水冷式製冷機(淡水冷卻水塔)；
- (b) 按需求自動調控冷凍水循環系統；
- (c) 使用二氧化碳感應器按需求自動調控新鮮空氣供應量；
- (d) 太陽能熱水系統；以及
- (e) 太陽能光伏板系統。

27. 在綠化措施方面，我們會進行天台綠化及外牆綠化(包括以垂直種植模式進行綠化)，以及在合適範圍提供其他園林景觀，以收環保及美化之效。

28. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環使用系統，以便灌溉園景，節約用水。

29. 採用上述措施，估計所需的額外費用總額約為 6,390 萬元(包括用於節能裝置的 2,264 萬元)。這筆款項已計入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 11.4% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8 年。

背景資料

30. 我們在 2005 年 10 月把 **74KA** 號工程計劃提升為乙級，並在 2012 年年底至 2013 年年初期間委聘定期合約承辦商進行工地勘測工作，以及委聘顧問提供多項服務，包括繪製公用設施地圖、地形測量及樹木調

查、交通影響評估、初步技術評估及微氣候研究。上述工作和顧問服務的預計費用總額約為 470 萬元。我們已在整體撥款分目 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」項下撥款支付有關費用。承辦商及顧問已完成上述所有顧問工作和服務。

31. 工程計劃範圍內有 33 棵樹，全非珍貴樹木⁸。在合約批出後，我們會建議砍伐全部 33 棵樹，並把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 65 棵樹、30 000 叢灌木、105 000 簇地被植物、5 000 株攀緣植物及約 85 平方米草地，但須視乎最後審定的建築設計及環境美化工作，以顧及相關技術部門的意見。

32. 我們估計為擬議工程而開設的職位約有 1 200 個(1 140 個工人職位和 60 個專業／技術人員職位)，共提供 41 800 個人工作月的就業機會。

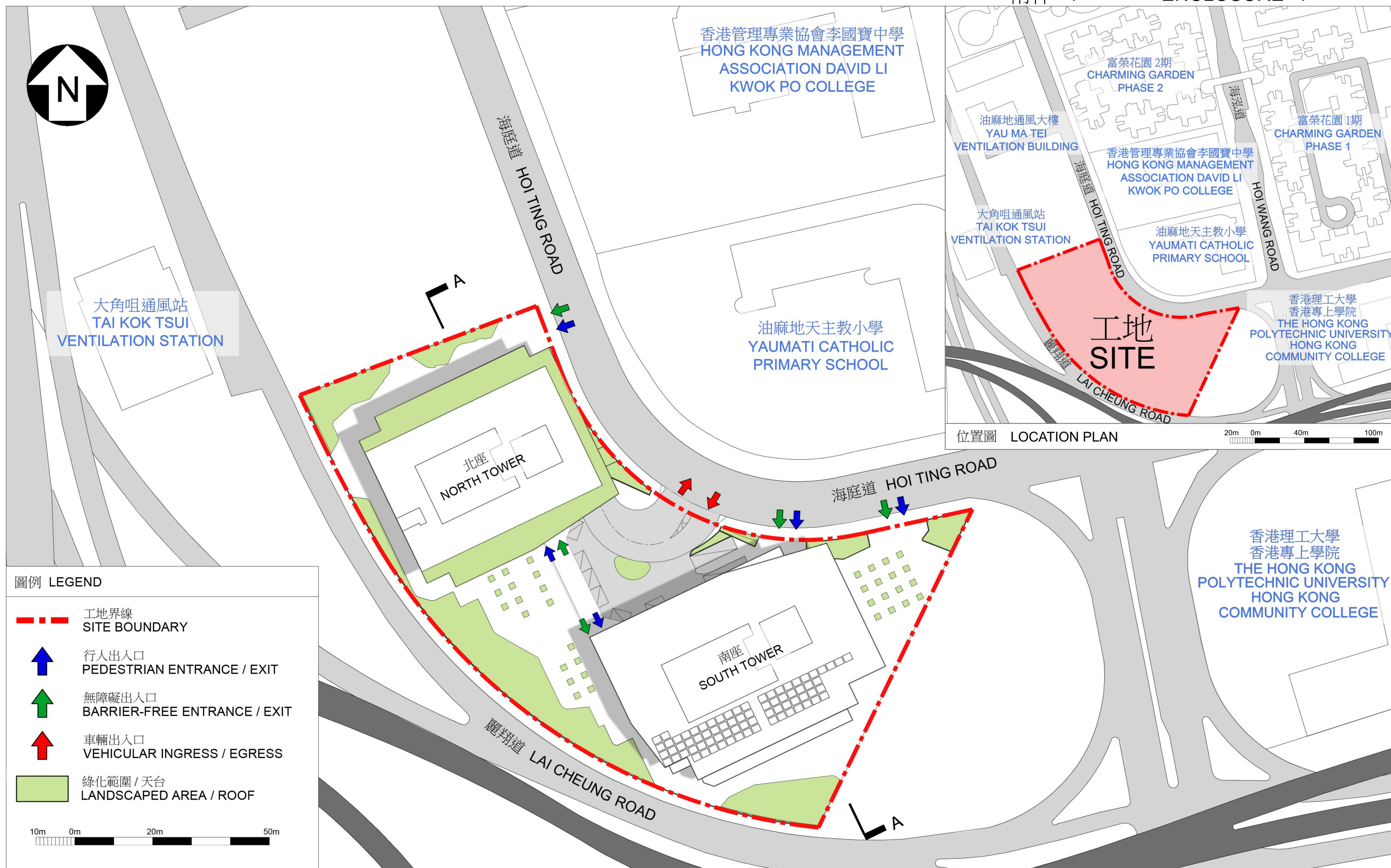
迫切性

33. 我們在 2014 年 6 月為西九合署的設計和建造工程進行招標，標書有效期將於 2015 年 6 月 25 日屆滿。

財經事務及庫務局
2015 年 4 月

⁸ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (a) 樹齡達 100 年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木或紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度或樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



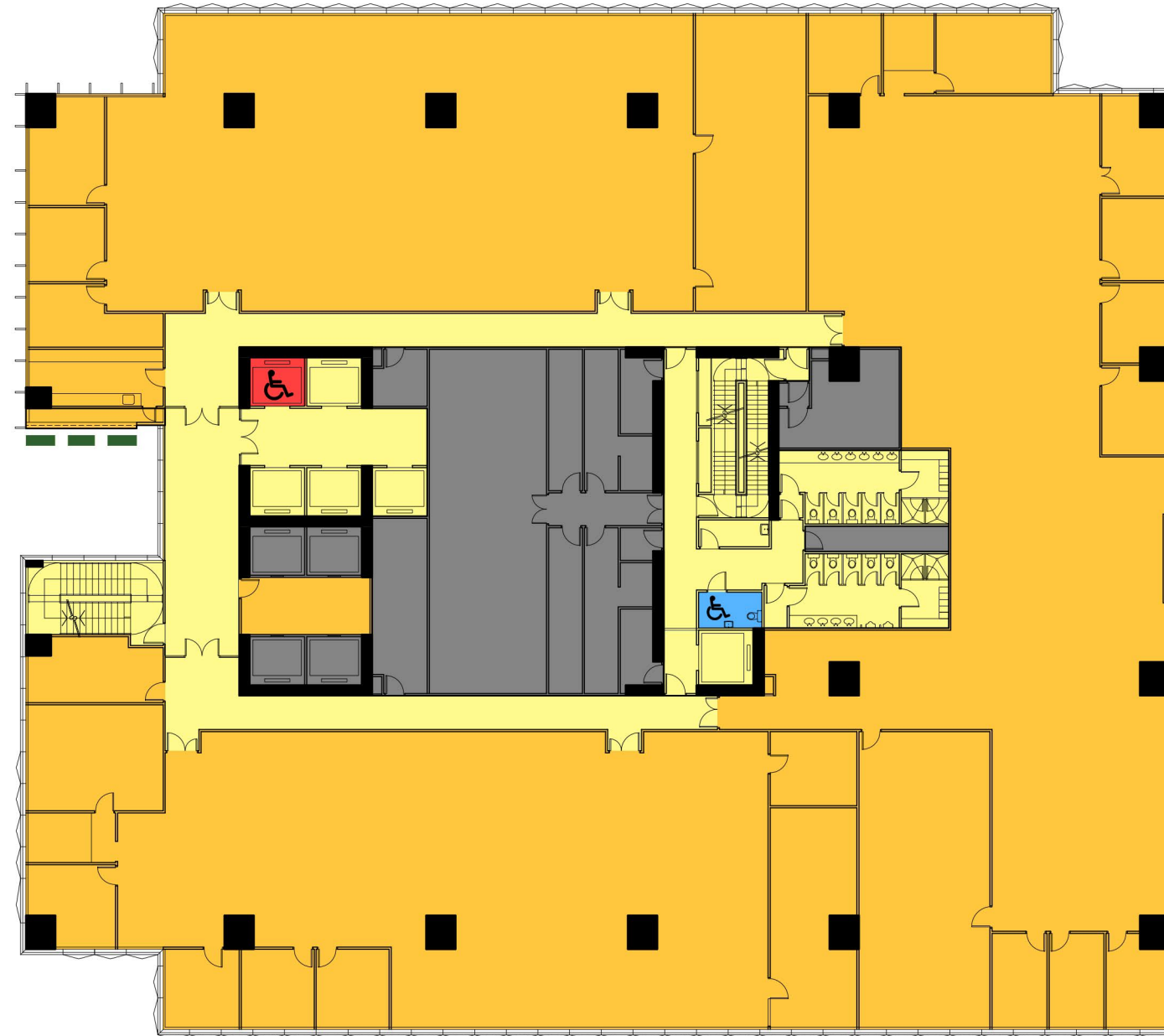


地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

74KA
興建西九龍政府合署
CONSTRUCTION OF WEST KOWLOON GOVERNMENT OFFICES



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- 辦公室
OFFICE AREA
- 共用地方
COMMON AREA
- 機房
PLANT ROOM
- ♿ 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- ♿ 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 垂直綠化
VERTICAL GREENING

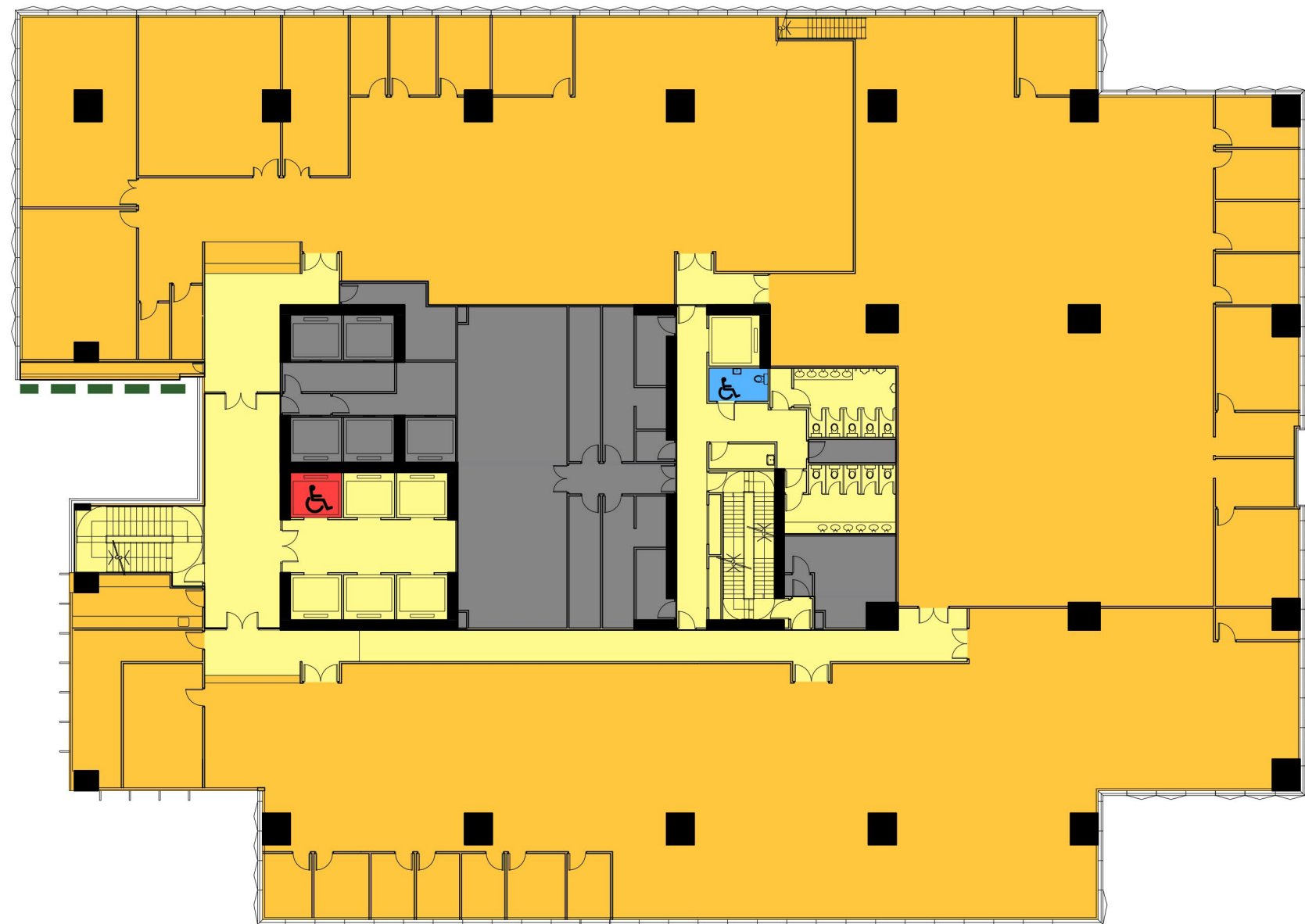


北座標準層平面圖
NORTH TOWER
TYPICAL FLOOR PLAN

74KA
興建西九龍政府合署
CONSTRUCTION OF WEST KOWLOON GOVERNMENT OFFICES



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- 辦公室
OFFICE AREA
- 共用地方
COMMON AREA
- 機房
PLANT ROOM
- ♿ 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- ♿ 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 垂直綠化
VERTICAL GREENING



南座標準層平面圖
SOUTH TOWER
TYPICAL FLOOR PLAN

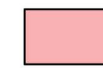
74KA
興建西九龍政府合署
CONSTRUCTION OF WEST KOWLOON GOVERNMENT OFFICES



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND :

 屋宇署 BUILDINGS DEPARTMENT	 運輸署 TRANSPORT DEPARTMENT	 土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT	 康樂及文化事務署 LEISURE AND CULTURAL SERVICES DEPARTMENT	 共用地方 COMMON AREA	 機房 PLANT ROOM
 地政總署 LANDS DEPARTMENT	 政府產業署 GOVERNMENT PROPERTY AGENCY	 社會福利署 SOCIAL WELFARE DEPARTMENT	 衛生署 DEPARTMENT OF HEALTH	 地庫停車場 BASEMENT CARPARK	

5m 0m 15m

A-A 剖面圖
SECTION A - A

74KA
興建西九龍政府合署
CONSTRUCTION OF WEST KOWLOON GOVERNMENT OFFICES



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



PERSPECTIVE VIEW FROM WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

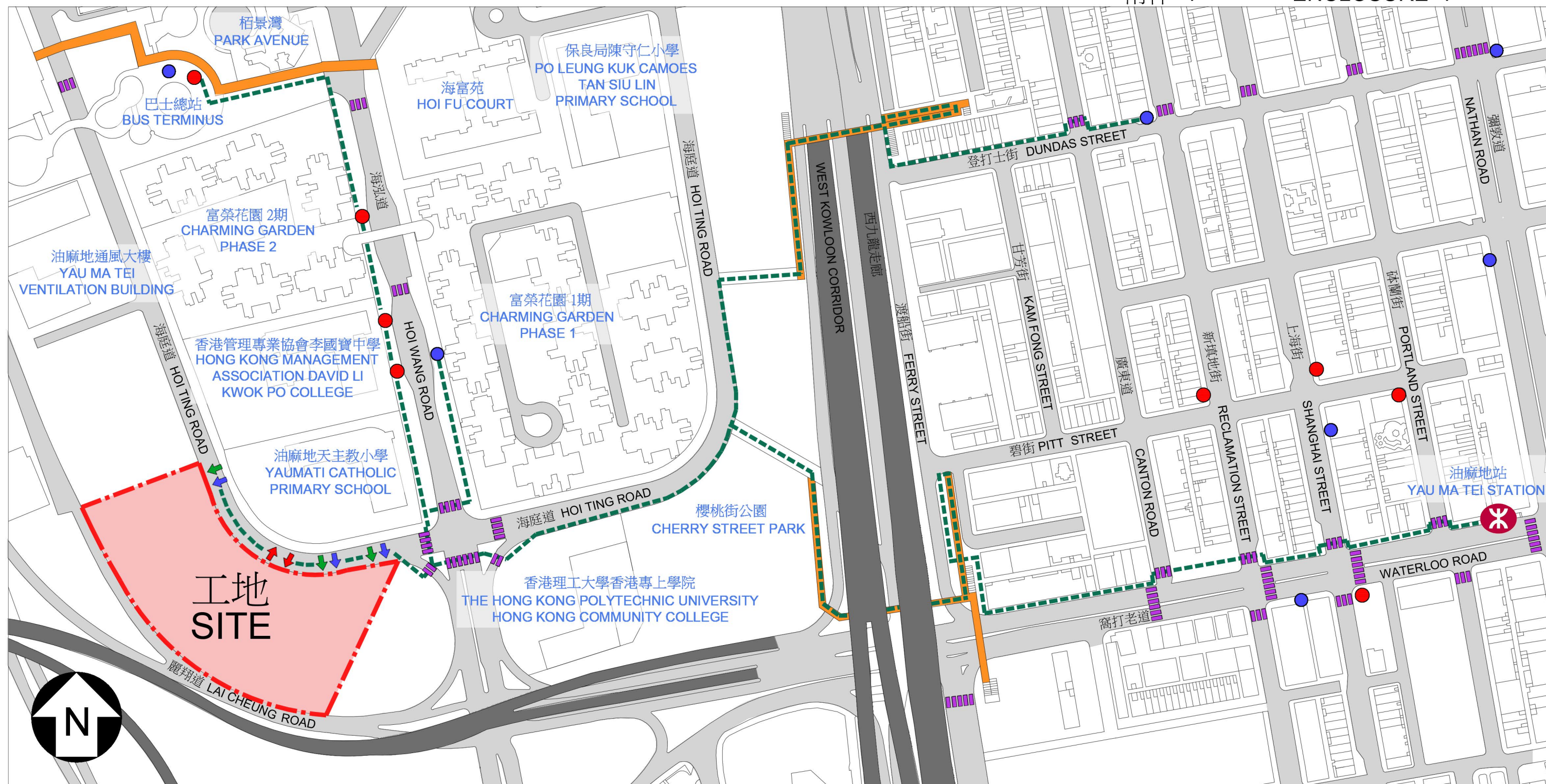
從西面望向大樓的構思透視圖

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

74KA
興建西九龍政府合署
CONSTRUCTION OF WEST KOWLOON GOVERNMENT OFFICES



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND



行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT



無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT



車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS



工地界線
SITE BOUNDARY



無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS



現有行人過路處
AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING



現有巴士站
EXISTING BUS STOP



現有小巴站
EXISTING MINIBUS STOP



港鐵站
MTR STATION



有蓋行人天橋／隧道
COVERED FOOTBRIDGE / TUNNEL



無障礙通道平面圖
PLAN OF
BARRIER-FREE ACCESS

74KA
興建西九龍政府合署
CONSTRUCTION OF WEST KOWLOON GOVERNMENT OFFICES



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

74KA－興建西九龍政府合署

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2014 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	—	—	—	2.3
	技術人員	—	—	—	2.2
				小計	4.5
(b) 駐工地人員的員 工開支 ^(註 3)	專業人員	140	38	1.6	16.0
	技術人員	484	14	1.6	18.9
				小計	34.9
包括－					
(i) 管理駐工地人 員的顧問費			4.7		
(ii) 駐工地人員的 薪酬			30.2		
				總計	39.4

註

- 我們採用倍數 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 38 點的月薪為 71,385 元，而總薪級第 14 點的月薪為 24,380 元。)
- 合約管理的顧問費是根據 74KA 號工程計劃有關提供工料測量服務的現有顧問合約計算得出。待財委會批准撥款把 74KA 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約才會展開。
- 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。