

財經事務及庫務局



香港添馬添美道二號  
政府總部二十四樓

FINANCIAL SERVICES AND THE  
TREASURY BUREAU

24/F, Central Government Offices,  
2 Tim Mei Avenue, Tamar  
Hong Kong

傳真號碼 Fax No. : 2523 5722

電話號碼 Tel. No. : 2810 2407

本函檔號 Our Ref. : (26) in TsyB E 00/540-1/1/0 Pt 5

來函檔號 Your Ref. :

香港中區  
立法會道1號  
立法會綜合大樓  
立法會工務小組委員會  
總議會秘書(1)2  
鍾蕙玲女士

鍾女士：

工務小組委員會二零一五年五月十三日會議的跟進事項  
興建西九龍政府合署

工務小組委員會(下稱「工務小組」)於二零一五年五月十三日的會議討論74KA號工程－興建西九龍政府合署(下稱「西九合署」)。會議上議員要求政府提供有關多個課題的補充資料，我們的答覆如下。

(一) 在大樓設置的公共藝術品展覽空間

為推動香港公共藝術發展，我們會在擬建的西九龍政府合署地面預留約200平方米的空間作藝術品展覽用途，提供更多機會讓本地藝術家及創意工作者展示作品供公眾人士欣賞。康樂及文化事務署正致力於不同類型的公共空間推行藝術展覽及計劃，自2010年推出的「藝聚政府大樓」計劃，把藝術作品帶進政府辦公大樓，推動本地的公共藝術發展，為政府大樓(包括新近落成的啟德發展區工業貿易大樓)添上藝術氣息，並為使用者及訪客帶來藝術新體驗。

民政事務局與康樂及文化事務署將會參考「藝聚政府大樓」等計劃的經驗，就設於西九合署內的藝術品展示空間的具體運作模式(包括如何挑選展覽的作品)研究可行的方案。

## (二)(a) 影響價格調整的因素評估

在估算價格調整準備的過程中，我們一直採用最新的價格調整因數，制定按付款當日價格計算的工程項目預算費。價格調整因數採用政府經濟顧問就公營部門樓宇和建造工程產量價格所作的一套趨勢假設為基礎編製而成。在過程中，會全盤考慮相關因素，包括參考公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率的年度及季度數據、勞工市場的整體情況、建造業工資及建材價格的最新變動，以及環球和本地經濟表現趨勢。為合理地反映現況，價格調整因素會每半年作出更新。我們亦會定期把用以將基本工程項目預算的固定價格轉換成付款當日價格的價格調整因數的最新資料提供給工務小組參考。

在編製價格調整因數時亦參考了不同因素，需要就相異的價格趨勢加以平衡；價格調整因數是一個概括性指數，建基於較為長期趨勢的假設，所以短期性的市場變化，例如商品價格的短期波動，或其他一些個別情況，未必會對價格調整因數產生即時的影響。

## (二)(b) 加強監察政府工程撥款的運用

政府設有既定機制，確保相關各方在推展工程項目時，審慎運用公帑。管制人員須確保每項工程開支不會超出財務委員會(財委會)或獲授權當局批准的核准工程預算，而工程項目的範圍亦須與所核准的範圍相符。如須就甲級工程的核准工程預算及／或核准工程範圍作重大修改，有關政策局須向財委會或獲授權當局申請批准。

政府一直定期向工務小組提交報告，讓立法會監察工程項目的推展。該些報告包括主要基本工程計劃合約、所接受的投標價與工程計劃核准預算費內估計款額之間出現重大差額的報告，以及已完成的工程項目資料。年度財政預算亦列出於預算年度有支出的各項甲級工程項目的實際和預算開支。

政府內部同時設有機制，確保基本工程項目所涉公帑用得其所，當中包括規定各部門須就面積分配列表和採購家具及設備向有關當局申請批准。具體而言，用戶部門必須就新建政府建築物的面積分配列表，向政府產業署或產業檢審委員會申請批准。此外，按照既定程序，用戶部門如擬購買在新建政府建築物使用的家具及設備，必須向財經事務及庫務局、政府產業署或獲授權當局申請批准。有關當局會審研面積分配列表和家具及設備的相關規定，再按用戶部門的運作需要，妥為審議，確保有關要求合理。

至於審計署和政府帳目委員會就民航處新總部工程項目分別在其報告中所提出的意見及建議，有關政策局及部門已相應採取適當跟進行動。政府會從這次事件汲取經驗，以期日後更妥善地處理同類部門專用樓宇工程項目。舉例而言，為確保能更有效控制獲批准的面積分配表可能出現的偏差，建築署已推行了一個電子表格處理系統以便更有效地收集及檢視部門的樓房裝修要求及核實裝修要求是否跟核准面積分配列表一致。在提供家具及設備方面，財經事務及庫務局和政府產業署已採取措施，向每個用戶部門就每項工程項目發出一個完整及最終核准的家具及設備目錄，方便日後進行查核。我們亦已為各部門處理辦公用地事宜的人員舉行簡介會，讓他們對「政府產業管理及有關事務規例」中就提供及管理政府辦公地方所訂的原則和規例有更深入和清晰的了解，並提醒他們必須嚴格遵守這些規例。

### (三) 增建地下停車場樓層的造價估算

作為一般指標性用途，我們可以參考由本地工料測量顧問所編制的建築成本資料。根據其2015年3月發表的報告，以2014年第4季度的價格水平計算，建設不多於兩層的地庫停車場之建築面積單位價格為每平方米約港幣一萬七千四百元至超過二萬四千元，而建設在地面以上的多層停車場之建築面積單位價格為每平方米約港幣八千六百元至一萬零二百元。一般而言，超過兩層以上的地庫之建築成本將會進一步增加。以每平方米超過二萬四千元的基礎作估算，增建一層樓面面積約2,000平方米可容納50個停車位的地庫，所需成本約為港幣四千八百萬元以上。就擬建的西九合署項目而言，由於地盤位置臨近海邊及與兩條地下鐵路線非常接近，增建多一層地庫停車場的可行性目前不能確定，倘若可行，所需成本也會較四千八百萬元更高。

#### (四) 善用「政府、機構或社區」設施用地

請參閱由發展局及規劃署提供的文件 (附件一)。

#### (五) 改善行人暢達性

從西九合署步行往港鐵奧運站及油麻地地鐵站，分別需時約十分鐘(約500至600米距離) 及15分鐘 (約1,000米距離)。

西九合署毗鄰多條巴士及小巴路線，最近的公共運輸交匯處(柏景灣) 往合署的距離只有約200米，步行只需約3分鐘。現時共有7條巴士路線及2條專線小巴路線以該交匯處作總站或中途站。而沿海泓道及附近道路亦設有多條巴士及專線小巴路線中途站，方便往來附近鐵路站、港島、九龍及新界各區。

政府已計劃在從油麻地地鐵站往西九合署路線上橫跨渡船街及窩打老道沿西九龍走廊的行人天橋加建升降機，以方便行人使用。預計有關加建升降機工程將於今年年底展開，於2018年完工。

運輸署稍後會就西九合署落成檢討當區的交通情況，包括人流車流流量及、公共交通服務及交通設施，然後按實際需要採取合適可行措施，包括進行交通工程，調整公共交通服務(例如加強巴士小巴服務)，並適時諮詢區議會。

#### (六) 就西九合署大樓可否進一步增加泊車位的研究

為了回應議員對西九合署泊車位數目的關注，我們已作出進一步的研究，建議在原本的92個地庫泊車位以外，在地面提供額外約50個露天泊車位，即較原本的建議增加超過五成。我們在檢討過原先的設計後，決定進一步改變大樓地面設計，包括更改地面汽車通道及將部分綠化區與避車處轉作泊車位用途，並透過這些改動，讓我們在五月十三日會議上已提出的額外泊車位的數目，由20個大增至約50個。我們已竭盡所能，盡量善用地面空間，希望可以就議員的關注，和社區人士對外來車輛流量的憂慮，取得一個平衡。

(七) 增加長者護理及醫療服務設施的計劃

由食物及衛生局、社會福利署及衛生署提供的有關資料詳列於附件二。

財經事務及庫務局局長

(呂建勳



代行)

二零一五年五月十八日

副本送：發展局局長  
食物及衛生局局長  
建築署署長  
政府產業署署長  
康樂及文化事務署署長  
運輸署署長  
衛生署署長  
社會福利署署長  
規劃署署長

## 善用政府、機構或社區設施用地

### 機制及程序

政府的既定政策是善用政府、機構或社區設施的用地。現時已有安排確保有關的政府決策局及部門採取步驟，使土地資源用得其所，政府、機構或社區設施的用地得以善用－

- (a) 規劃署會就適當的發展參數，包括建築物高度和地積比率，進行獨立評估。評估時會考慮附近一帶的規劃環境、現行的規劃參數、所涉用地的特色、發展限制／規限，以及擬建政府、機構或社區設施的性質。具體而言，考慮因素一般包括：
  - (i) *附近一帶的規劃環境*－包括附近土地用途及規劃、道路及鐵路網絡、鄰近布局包括海濱及山麓、當區環境、建築物高度概況、社區特色包括當區景點或歷史名勝等；
  - (ii) *現行的規劃參數*－包括准許地積比率、建築物高度、覆蓋率、鄰近地區的城市設計框架及指引；
  - (iii) *所涉用地的特色*－包括地形及平整水平、面積及用地形狀；
  - (iv) *發展限制／規限*－包括交通運輸、環境、生態、基建、景觀及通風限制及規限；
  - (v) *擬建用途的性質*－包括擬建用途的種類、特色、

運作及活動，以及其對周邊用途的關係和影響；

- (b) 建築署會就項目是否切合未來用戶的要求，以及可能達到的地積比率，進行初步評估；及
  - (c) 假如擬建的發展項目無法地盡其用，政府產業署會建議項目倡議者探討不同措施，例如在發展項目中加入更多設施、減少用地面積，以及物色合適的共用者等，從而進一步善用土地。過去亦曾有項目倡議者另覓用地，或暫用預留用地，讓用地日後有機會全面發展。
2. 如有特殊情況，例如項目倡議者認為，雖然政府產業署初步評估項目不能善用所涉用地的發展潛力，但仍有需要推展該項目，項目倡議者須按照現有機制，把個案轉交財經事務及庫務局庫務科所召開的委員會作出決定。委員會將考慮所有與個案相關的因素，包括用地是否有其他用途、在運作上是否有需要盡早推行項目的理據、環保方面的考慮因素，以及為充分發揮用地潛力而進行的工作等。

### 政府、機構或社區設施的發展密度

3. 政府注意到在政府、機構或社區設施須善用土地資源的需要。舉例來說，政府會考慮在適當情況下把可與其他發展項目同設一處的政府、機構或社區設施，加入新的商住發展項目。至於以基本工程項目形式獨立發展的政府、機構或社區設施，則現時已設有機制確保地盡其用。

4. 從規劃和城市設計的角度來看，部分位於「休憩用地」和「美化市容地帶」的政府、機構或社區設施，連同其他露天或低層設施，往往能在高密度發展的環境中，充當城市中心的緩衝地帶，以及視覺調劑和緩衝空間，令設計更加多元化。該等設施亦通常位處景觀廊或通風廊，以改善空氣流通

和景觀視野。因此，這些政府、機構或社區用地上設施的發展密度和建築物高度，一般有別於周邊的住宅或商業發展項目。此外，學校、體育中心、社區和文化中心等設施需要開揚的空間，以營造合適的教育環境、建立城市地標、提供戶外活動空間，或在市區內人口稠密的鄰舍環境中闢設調劑空間。

5. 鑒於《香港規劃標準與準則》並沒有為政府、機構或社區設施訂明發展參數(如地積比率、建築物高度、覆蓋率等)，為有關設施釐定參考地積比率時，我們會較着重考慮上述的城市設計因素及用戶的特別要求。規劃署會就該等因素和要求諮詢建築署，並會向政府產業署了解有哪些潛在共用者。至於其他與私人發展項目相類似的設施，例如政府辦公室和部門宿舍，規劃署在釐定合適的地積比率時，亦會參照周邊發展項目的地積比率，以及相關的規劃環境和考慮因素。

6. 項目相關部門亦可能就其項目諮詢相關區議會。

## 西九龍政府合署個案

7. 考慮過附近一帶的規劃環境、現行的規劃參數、所涉用地的特色、發展限制／規限，以及擬建西九龍政府合署的性質後，當局擬訂西九龍政府合署用地的最高地積比率為8，最高建築物高度為主水平基準以上80米。詳細考慮因素如下－

- (a) 西九龍政府合署位於西南九龍規劃區，鄰近海旁。用地附近主要為低至中密度的政府、機構或社區設施及住宅用途<sup>1</sup>；
- (b) 當區空氣流通評估結果顯示，西九龍政府合署位於油麻地旺角中心區及海港之間的重要通風長廊。擬議發

---

<sup>1</sup> 用地北面現有建築物為富榮花園，東面為社區書院發展，建築物高度為主水平基準以上67.8至77.3米。

展可能阻擋海風由西南方向進入富榮花園一帶及內地段。擬議發展應包括適當設計措施減少影響<sup>2</sup>；及

- (c) 在同一分區計劃大綱圖內，商業用地的最高地積比率為 8，以減少交通增長。

8. 政府產業署及油尖旺民政事務處在 2013 年就西九龍政府合署項目進行地區諮詢。諮詢期間油尖旺區議會要求政府盡量減少項目對環境的影響，包括減低項目建築物高度。政府產業署其後建議西九合署採用「高低座」設計，興建兩座高度分別為主水平基準以上 70 及 78 米的大樓。規劃署同意此建議。

發展局  
規劃署

2015年5月

---

<sup>2</sup> 建築署同意在詳細設計階段加入適當的設計措施減少對通風的影響。在初步設計階段，南北兩座大樓之間已預留通風廊，加強空氣滲透至海庭道。

## 增加長者護理及醫療服務設施的計劃

### 安老院舍及長者日間護理服務

社會福利署（下稱「社署」）提供各類資助社區照顧服務，以協助長者居家安老，當中包括在長者日間護理中心及長者日間護理單位為體弱長者提供的日間照顧服務。雖然大多數長者都希望在社區安老，但仍有部分體弱長者基於健康或家庭理由而需要接受院舍照顧。鑑於人口老化及資助安老宿位的需求殷切，社署一直致力增加資助安老宿位的供應；而設立新的合約安老院舍正是其中一項主要措施。社署現已在 11 個發展項目中預留用地，以興建新的合約安老院舍、合約安老院舍暨長者日間護理單位和長者日間護理中心，並會繼續物色合適選址作此等用途。詳情載於附錄 1 及 2。

2. 資助安老宿位的輪候時間受多項因素影響，例如申請人是否指定入住某院舍、申請人對安老院舍的地點、膳食及宗教背景的特別偏好、申請人是否接受改善買位計劃／護養院宿位買位計劃下提供的資助宿位、申請人是否要求與家庭成員及／或親屬一同入住某院舍、個別院舍的服務名額流動率等，因此難以估計因新增宿位後，可減少資助安老院舍的輪候人數或將可縮短多少輪候時間。

### 長者健康服務

3. 目前長者健康服務於全港十八區每區均設有一間長者健康中心，油尖旺區的長者健康中心位於九龍油麻地炮台街 145 號油麻地賽馬會分科診所一樓。此長者健康中心已計劃搬遷往前旺角街市用地，搬遷後中心的環境及服務將獲得改善。

4. 此外，衛生署已經／將會向兩間對首次健康評估需求最高的長者健康中心提供額外的人力資源。一隊新的臨牀小組已於 2015 年 3 月成立，

並在瀝源長者健康中心投入服務，預計到了 2015 年年底，該臨牀小組可以完成 1 700 個額外的健康評估，而另一隊新的臨牀小組將於 2016 年在灣仔長者健康中心投入服務。衛生署會密切監察所有 18 間長者健康中心的輪候時間，並按需要靈活調配人手資源。

食物及衛生局  
社會福利署  
衛生署

2015年5月

附錄 1

**新合約安老院舍／安老院舍暨長者日間護理單位  
／長者日間護理中心  
所提供的新增宿位及日間護理名額  
(由 2015-16 年度至 2017-18 年度)**

預計由 2015-16 年度至 2017-18 年度，將有六間新的合約安老院舍／安老院舍暨長者日間護理單位及一間新的長者日間護理中心投入服務，合共提供 713 個安老宿位及 98 個日間護理名額。詳情如下：

|    | 地 區 | 地 點                               | 資 助 宿 位 數 目  |                | 非 資 助<br>宿 位 數 目 | 資 助 日 間<br>護 理 名 額<br>數 目 |
|----|-----|-----------------------------------|--------------|----------------|------------------|---------------------------|
|    |     |                                   | 護 養 院<br>宿 位 | 護 理<br>安 老 宿 位 |                  |                           |
| 1  | 深水埗 | 前長沙灣已婚警察宿舍<br>（合約已於 2014 年 7 月批出） | 81           | 9              | 60               | 0                         |
| 2  | 油尖旺 | 海輝道<br>（合約已於 2014 年 11 月批出）       | 81           | 9              | 60               | 0                         |
| 3  | 灣仔  | 交加街                               | 50<br>[註]    | 6              | 37               | 20                        |
| 4  | 深水埗 | 東沙島街                              | 72<br>[註]    | 8              | 20               | 0                         |
| 5  | 荃灣  | 荃灣西鐵荃灣西站                          | 86<br>[註]    | 10             | 24               | 20                        |
| 6  | 沙田  | 水泉澳                               | 54<br>[註]    | 6              | 40               | -                         |
| 7  | 灣仔  | 堅尼地道                              | -            | -              | -                | 58                        |
| 總計 |     |                                   | 424          | 48             | 241              | 98                        |
|    |     |                                   | 713          |                |                  |                           |

註： 包括一個指定的住宿照顧暫託宿位。

附錄 2

預留作興建新安老院舍、安老院舍暨長者日間護理單位及  
長者日間護理中心的 11 幅用地

|    | 地區及地點                   | 預計宿位數目<br>(包括資助及<br>非資助宿位) <sup>註 1</sup> | 預計長者日間護理中心／<br>長者日間護理單位名額 <sup>註 2</sup> |
|----|-------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|
| 1  | 東涌東涌第 56 區              | 100                                       | 0                                        |
| 2  | 深水埗元州街／<br>興華街／福榮街      | 100                                       | 0                                        |
| 3  | 元朗朗屏西鐵朗屏站（北）            | 125                                       | 長者日間護理中心：60<br>長者日間護理單位：20               |
| 4  | 屯門前廣財街市                 | 100                                       | 長者日間護理中心：60                              |
| 5  | 葵涌前葵涌已婚警察宿舍             | 100                                       | 長者日間護理單位：20                              |
| 6  | 觀塘安達臣道                  | 100                                       | 長者日間護理單位：20                              |
| 7  | 東區西灣河位於鯉景灣的<br>政府聯用綜合大樓 | 100                                       | 0                                        |
| 8  | 上水彩園路<br>(本文所述的發展項目)    | 100                                       | 長者日間護理中心：40                              |
| 9  | 沙田碩門邨二期                 | 150                                       | 長者日間護理單位：30                              |
| 10 | 沙田第 16 及 58D 區火炭        | 100                                       | 長者日間護理中心：60                              |
| 11 | 粉嶺皇后山                   | 100                                       | 長者日間護理中心：60                              |

註 1： 提供的宿位數目只是初步估計，並會隨我們定出項目細節而改變。每個項目下的資助宿位將包括一個指定的住宿照顧暫託宿位在內。

註 2： 提供的宿位數目只是初步估計，並會隨我們定出項目細節而改變。