

討論文件

2015 年 3 月 24 日

立法會發展事務委員會

117KA—搬遷水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍

目的

本文件旨在尋求委員支持把 **117KA** 號工程計劃「搬遷水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍」提升為甲級的建議；按付款當日價格計算，估計所需費用為 8 億 2,340 萬元，以把現時位於旺角的水務署新界西¹辦事處及水資源教育中心搬遷至天水圍。

項目範圍

2. **117KA** 號擬議的工程範圍包括—

- (a) 在水天圍天祥路與天柏路交界一個面積約 3 400 平方米地盤興建一座新大樓。該座新大樓樓高七層，合共提供約 12 900 平方米建築樓面面積；
- (b) 拆卸水務署在旺角的現有設施；以及
- (c) 為在九龍其他地點重置的客戶諮詢中心進行裝修及相關工程。

3. 擬建的天水圍新大樓將提供下列設施—

- (a) 辦公室²；

¹ 水務署的新界西區負責位於荃灣、葵涌、青衣、元朗、屯門及天水圍的水務設施和供水及輸送網絡的運作和保養，該區在旺角設有分區辦事處及在元朗設有分處。

² 辦公室將用作新界西辦事處，以及重置現時位於屯門的水務署抄錶組新界西辦事處。

- (b) 工場；
- (c) 水資源教育中心展館和演講室；
- (d) 夜更當值設施；
- (e) 供車隊使用的泊車位，以支援水務署新界西辦事處的運作；以及
- (f) 其他配套設施，包括更衣和淋浴設施及儲物設施³。

4. 擬建的天水圍新大樓的工地平面圖及構思圖，分別載於**附件一及附件二**，而水務署在旺角現有設施的位置圖則載於**附件三**。

5. 如獲財務委員會(財委會)批准撥款，我們計劃在 2015 年年中為擬建的天水圍新大樓展開設計及建造合約，並將於 2017 年年底前完成，目標是新大樓在 2018 年年初啓用。

6. 天水圍新大樓啓用後，我們計劃在 2018 年年中開始拆卸水務署在旺角的現有設施，並將於 2019 年年中完工。

7. 至於位於水務署旺角現有設施內的客戶諮詢中心，我們計劃在 2017 年年初在九龍物業一個合適的政府或私人樓宇以作重置，以配合有關設施的搬遷及拆卸計劃。

理由

8. 在規劃署的「旺角購物區地區改善計劃⁴」研究中，其中一項建議是搬遷水務署在旺角洗衣街的現有設施，包括新界西辦事處、水資源教育中心及客戶諮詢中心。此外，規劃署將於 2015 年上半年委聘顧問，研究水務署現有設施、毗鄰的食物環境衛生署辦事處暨車房，旺角東站、旺角政府合署及臨時停車場用地的最佳綜合發展潛力，包括發展住宅、商業/辦公室/酒店、休憩空間及/或政府、團體或社區設施等，並就如何改善區內的公共空

³ 儲物設施供新界西辦事處使用，以及用作重置水務署在長沙灣的現有儲物倉，該倉用於儲存雜項物品包括水錶、安裝節水器具工程計劃的材料、傢俬及文具等。

⁴ 2009年7月28日，政府向立法會發展事務委員會提交名為「地區美化及活化計劃」的討論文件(編號CB(1)2342/08-09(03))，簡介該項地區改善計劃。該項計劃建議在水務署設施、食環署辦事處暨車房及臨時停車場的現址，興建一個區域公共交通總站設施，並在上蓋進行商業發展。

間和公共交通設施提出建議。因此，我們需要重置水務署的設施，以釋放現有用地作擬議的發展。

9. 另一方面，水務署新界西辦事處遷往天水圍後，將位處其服務地區，有助改善新界西地區水務設施和供水及輸送網絡的運作和保養效率，包括派員到場處理緊急事故。

10. 為盡早推廣有關水資源及節約用水的公眾教育，水務署在2013年3月於旺角設施內設立臨時水資源教育中心。由於空間有限，臨時水資源教育中心面積細小，實用面積只有272平方米，只能招待以小組形式預約參觀的訪客。為加強有關水資源及節約用水的公眾教育，水務署將於擬建的天水圍新大樓設立永久性的水資源教育中心。擬議的水資源教育中心的詳細資料載於**附件四**。由於缺乏內部資源和專業知識，我們計劃聘請展覽顧問，負責設計和監督水資源教育中心展品的製作和安裝工作。

11. 擬建的天水圍新大樓將會安裝節約用水設施，包括洗盥污水回用及雨水集蓄系統。我們會為水資源教育中心的訪客，現場示範如何使用這些節約用水設施。

12. 位於水務署旺角現有設施內的客戶諮詢中心，負責服務水務署九龍區的客戶，處理有關水費帳戶及供水事宜的查詢。由於該中心是水務署唯一位於九龍區的客戶諮詢中心，因此我們會在九龍區方便的位置重置該中心，繼續服務九龍區的客戶。

對財政的影響

13. 我們預計按付款當日價格計算，工程計劃的費用為8億2,340萬元，分項數字如下—

	百萬元
(a) 地盤發展	109.1
(b) 建築 ⁵	339.0
(c) 屋宇設備	75.6
(d) 其他 ⁶	167.7

⁵ 建築工程包括擬建天水圍新大樓的地基及上蓋工程。

⁶ 包括節能及環保設施、傢俬及設備、水資源教育中心展品、擬建的天水圍新大樓的顧問及駐工地人員費用、拆卸水務署在旺角的現有設施、重置客戶諮詢中心的裝修及相關工程和應急費用。

	百萬元
小計	691.4 (按 2014 年 9 月價格計算)
價格調整準備	132.0
總計	823.4 (按付款當日價格計算)

公眾諮詢

14. 我們就該項目諮詢元朗區議會文康、社區服務及房屋事務委員會。在 2013 年 11 月 5 日舉行的委員會會議上，委員討論並支持該項目。

對環境的影響

15. 擬建的天水圍新大樓不屬於環境影響評估條例(《環評條例》)(第 499 章)的指定工程項目。在 2015 年，建築署署長為擬建的新大樓完成初步環境評審。環境保護署署長同意該評審的結論，認為該項目如實施建議的緩解措施，將不會對環境造成長遠影響。我們會把初步環境評審建議的緩解措施納入工程合約中，並把進行環境評審建議的緩解措施的成本計入工程預算費用中。

16. 在施工期間，我們會採取所需的緩解措施，以期控制噪音，塵埃和工地流出污水所造成的滋擾，以符合既定標準和指引所定的水平。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和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施，以避免塵埃滋擾。我們會巡視工地，確保工地妥善實施這些建議的緩解措施和採取良好的工地施工方法。

17. 拆卸水務署在旺角的現有設施不屬於《環評條例》的指定工程項目。該項目將不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制在環境方面的短期影響，並已把有關成本計入工程預算費用中。

18. 在拆卸期間，我們會在有關合約規定實施所需的緩解措施，以期控制噪音，塵埃和工地流出污水所造成的滋擾，以符合既定

的標準和指引所定的水平。這些措施包括適當訂定工程時間表和使用更安靜的設備和隔音屏或隔音罩，以減少噪音的影響；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施，以避免塵埃滋擾。由於石棉調查報告發現水務署在旺角的現有設施有一些含有石棉的物料，我們在拆卸設施前，會按照石棉消減計劃的建議，並採取《空氣污染管制條例》和《廢物處置條例》規定的方式，清除和處置含有石棉的物料。此外，我們會實施石棉消減計劃所建議的適當緩解措施，並已把有關成本計入工程預算費用中。

節省能源，綠化及循環使用裝置

19. 擬建的天水圍新大樓將採用各種形式的能源效益裝置和可再生能源科技—

- (a) 水冷式製冷機；
- (b) 自動化需量控制器監控冷卻水循環系統；
- (c) 發光二極管一般照明裝置；
- (d) 升降機電能再生系統；以及
- (e) 太陽能光伏板系統。

20. 在綠化裝置方面，我們會因應實際情況在擬建的天水圍新大樓的不同樓層及天台進行綠化，以收環保及美化之效。綠化總面積將不少於地盤面積的 20%。此外，擬建新大樓的設計將達到現時由香港綠色建築議會認可的《新建築物建築環境評估法》的「金」評級。

21. 至於循環使用裝置方面，我們會採用洗盥污水回用及雨水集蓄系統，作清洗、灌溉和沖廁用途。

對文物的影響

22. 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、已評級文物地點或歷史建築、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

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

24. 我們在 2013 年 6 月把 **117KA** 號工程計劃提升為乙級。

25. 我們在 2014 年 4 月 22 日向立法會發展事務委員會提交名為「搬遷旺角水務署現有設施」的資料文件(編號 CB(1)1252/13-14(01))，向委員簡報有關把水務署在旺角現有設施搬遷至天水圍的建議。

26. 我們為擬建的天水圍新大樓採用「設計及建造」模式，以便由單一承建商負責擬建大樓的設計及建造工程。

27. 在擬建天水圍新大樓工地內的 19 棵樹中，沒有一棵屬於珍貴樹木⁷。當中 1 棵樹會保留，14 棵樹會砍伐，而 4 棵樹則會在進行詳細樹木普查和最後敲定擬建大樓的設計後移植。我們已為擬建新大樓的訂定植樹建議，包括約 50 棵樹(包括移植的四棵樹和種植 46 棵新樹)，以及 20 000 叢灌木、草本植物、地被植物及攀緣植物。

28. 拆卸水務署在旺角的現有設施，不涉及移除或種植樹木的建議。工地內有四棵老榕樹，鑑於其狀況健康和龐大體積，我們將予以保留，並會在拆卸期間採取適當的措施保護它們。

29. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 350 個(310 個工人職位和另外 40 個專業/技術人員職位)，合共提供 6 350 個人工作月的就業機會。

⁷ 「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) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具有文化、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和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態出眾的樹木(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、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／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

未來路向

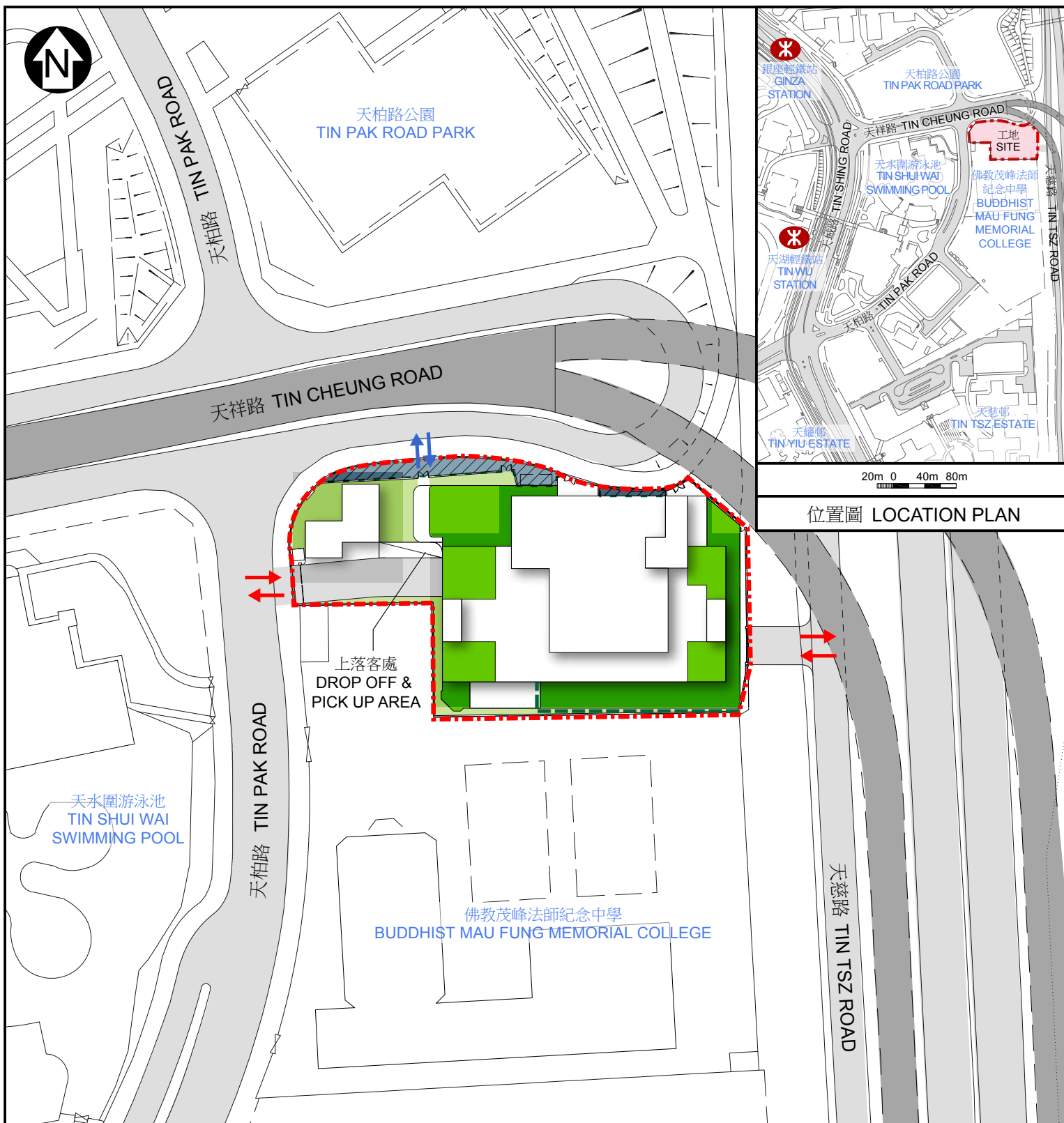
30. 我們計劃在諮詢工務小組委員會後，向財委會申請撥款，把**117KA** 號工程計劃提升為甲級。

發展局

水務署

建築署

2015 年 3 月



圖例 LEGEND

- | | | | | | |
|--|-----------------------------------|--|----------------------------|--|---------------------------|
| | 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS/EGRESS | | 非建築用地
NON-BUILDING AREA | | 垂直綠化
VERTICAL GREENING |
| | 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE/EXIT | | 地面綠化
AT-GRADE GREENING | | |
| | 工地界線
SITE BOUNDARY | | 屋面綠化
LANDSCAPED ROOF | | |

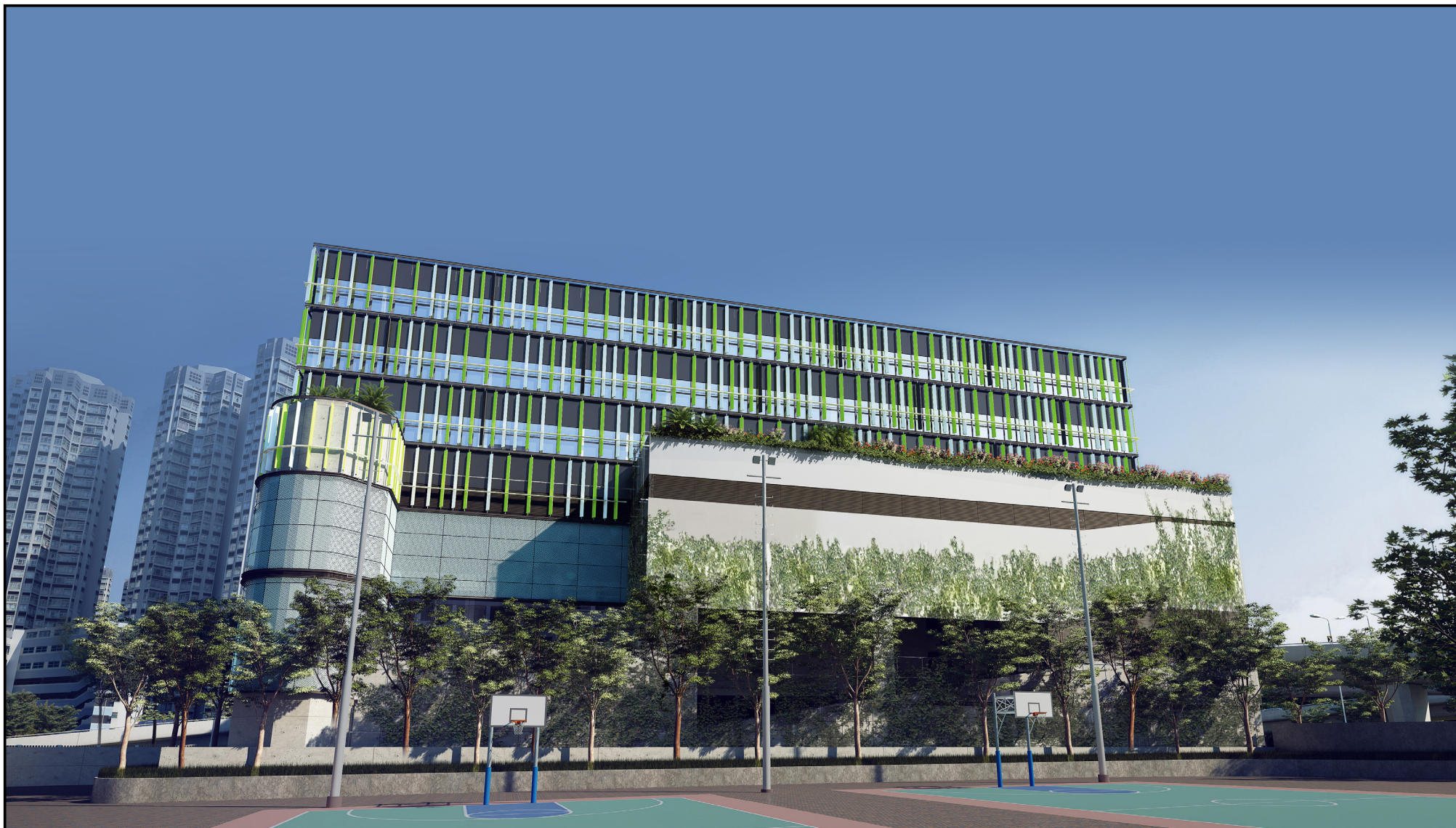
10m 0 20m 50m

工地平面圖
SITE PLAN

117KA
搬遷水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍
Relocation of New Territories West Regional Office
and Water Resources Education Centre of Water Supplies
Department to Tin Shui Wai



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



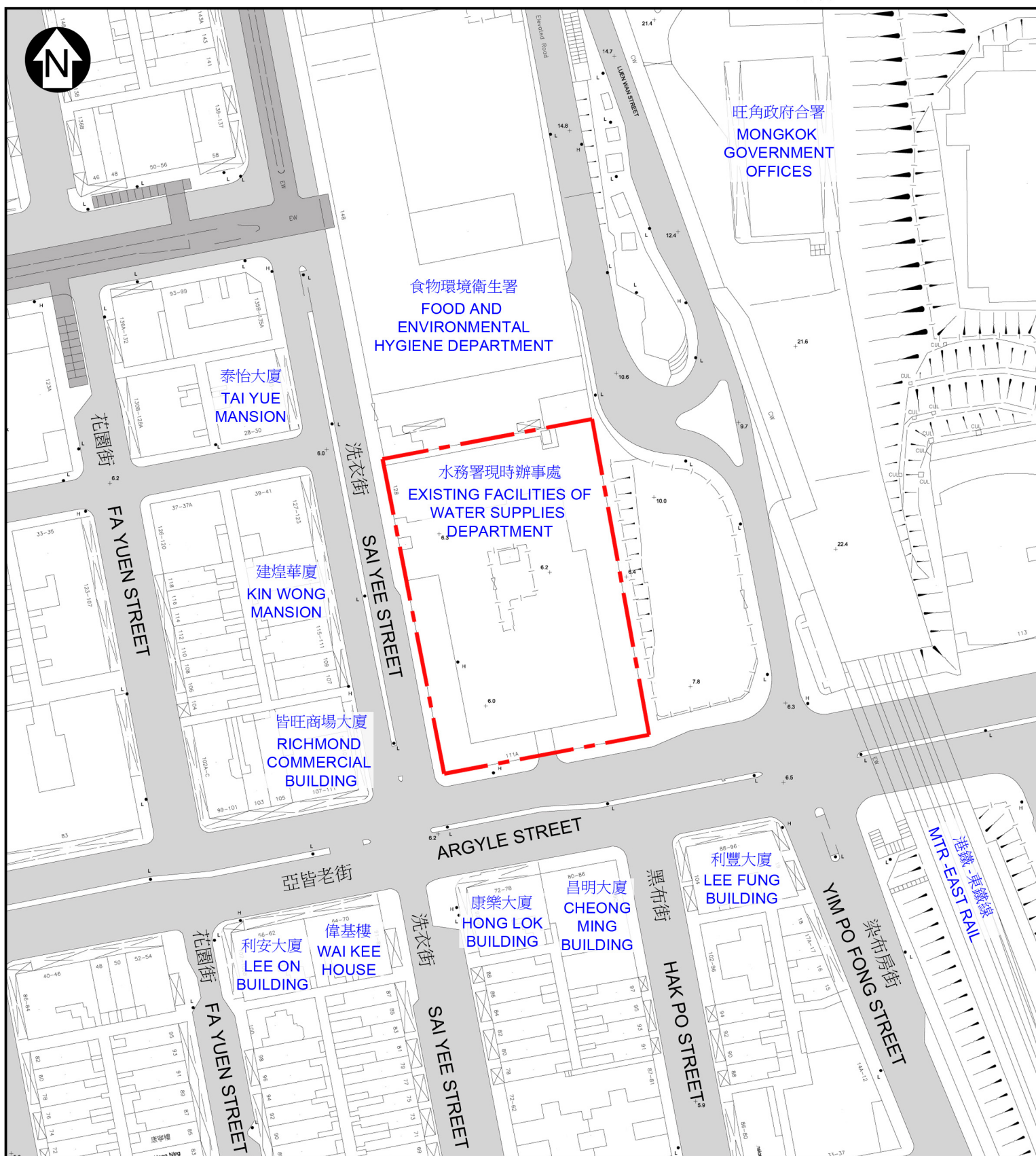
PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTHERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)
從南面望向大樓的構思透視圖

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

117KA
搬遷水務署新界西辦事處及水資源教育中心至天水圍
Relocation of New Territories West Regional Office
and Water Resources Education Centre of Water Supplies Department to Tin Shui Wai



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



現時位於旺角洗衣街的水務署辦事處

EXISTING FACILITIES OF WATER SUPPLIES DEPARTMENT AT SAI YEE STREET, MONG KOK.

位置圖
LOCATION
PLAN

117KA

搬遷水務署新界西分辦事處及水資源教育中心至天水圍
Relocation of New Territories West Regional Office and
Water Resources Education Centre of Water Supplies
Department to Tin Shui Wai



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

水資源教育中心的詳細資料

展覽廊

1. 展覽廊會有五個主題——
 - a) 香港水務歷史
 - b) 水的循環
 - c) 新水資源
 - d) 全球水資源
 - e) 全面水資源管理
2. 中心亦會設有獨立展區，展覽內容將配合水務署當時的水資源和節約用水專題的公共教育活動。

演講室／課室

3. 中心設有演講室／課室，用以舉辦研討會和講座，以及播放有關水資源、節約用水及濾水程序的影片。

洗盥污水回用及雨水集蓄系統

4. 擬建的天水圍新大樓會安裝洗盥污水回用及雨水集蓄系統，供大樓作非飲用和沖廁用途。市民可參觀這些系統的控制室及機房，以了解這些系統的管理和運作情況。