

二零一四年十一月三日會議
討論文件

立法會財經事務委員會

擬建的長沙灣政府聯用大樓的顧問服務

目的

本文件旨在就為擬在長沙灣興建的新政府聯用辦公大樓(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。基於此項政策及為協助紓緩政府自置辦公地方短缺情況，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，以重置位於灣仔海旁三座政府大樓和租用私人物業的部分政府辦公室。有關平面圖載於附件。

3. 視乎詳細設計，擬建庫務大樓樓高約 20 層，預計總淨作業樓面面積¹約 23 600 平方米。

工程計劃的範圍

4. 擬進行的施工前顧問服務包括：

(a) 供下述用途的工程設計－

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。

- (i) 重置五個決策局／部門²位於灣仔海旁三座政府大樓及三個部門³位於灣仔、旺角、長沙灣和九龍灣租用私人物業的辦公室；
 - (ii) 設立普通科門診診所；
 - (iii) 提供物業管理設施、公共藝術品展覽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) 留作日後編配以應付額外面積需求及應變用途。
- (b) 為上文第 4(a)段所述的設計工程進行實地勘測及小型調查研究；以及
- (c) 為上文第 4(a)段所述的設計工程擬備招標文件(包括招標圖則)及評審標書。

理據

5. 搬遷灣仔海旁三座政府大樓的計劃規模龐大，涉及 29 個部門、175 000 平方米辦公室面積及逾 10 000 名員工。由於需時重置所有部門，我們會分階段進行計劃。我們首先會搬遷部分部門的辦公室至規劃中的西九龍政府合署，並已於 2014 年 2 月 7 日就該工程計劃徵詢本委員會的意見。如在 2015 年年中獲財務委員會批准撥款，該項建築工程會隨即展開，並於 2018-19 年度竣工。此外，我們已在其他地點(包括啟德發展區和將軍澳)預留用地，以興建其他作重置用途的政府辦公室大樓。

6. 擬建的庫務大樓有助當局分階段進行以上搬遷計劃，以及重置現時位於租用私人物業的部分政府辦公室，有助增加核心商業區及其他地區商業寫字樓(特別是甲級寫字樓)的整體供應。而將政府辦公室遷離租用物業後，預計每年最多可節省約 2 千 6 百萬元的租金開支。

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。

7. 部分遷往庫務大樓的政府辦公室會為市民提供便利的前線服務，例如勞工處擬為飲食業及零售業而設的招聘中心會提供職位空缺資訊及舉辦招聘會，以作為聯繫該兩個業界的僱主和求職者的平台。

8. 此外，醫院管理局將於庫務大樓設立的普通科門診診所提供基層醫療服務，以滿足區內服務對象(包括長者、低收入人士及長期病患者)的需要。服務會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，以控制疾病發展。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計擬議施工前顧問服務所需的費用為 1 億 320 萬元。擬議前期工程不會引致任何經常開支。

對環境的影響

10. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)(環評條例)的指定工程項目，不會對環境造成長期的負面影響。擬議的前期工程亦不屬環評條例的指定工程項目。我們會在實地勘測工程中，實施適當的緩解措施，以控制實地勘測對環境造成的任何短期影響。

11. 擬議的實地勘測只會產生少量建築廢物。我們會規定顧問全面研究在日後進行建造工程時，實施適當措施以盡量減少產生建築廢物和盡可能再用或循環使用建築廢物。

對文物的影響

12. 擬議的顧問工作和實地勘測不會影響任何文物地點，包括所有法定古蹟、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

13. 擬議的顧問工作和實地勘測無須徵用土地。

實施計劃

14. 我們計劃在 2015 年年初就進行施工前顧問服務向工務小組委員會及財務委員會申請撥款。如獲批准撥款，我們計劃在 2015 年 6 月

聘請顧問進行設計和實地勘測，並於 2017 年完成有關工作。我們會隨後就該工程計劃的建造及其他相關工程申請撥款。

就業機會

15. 我們估計擬為庫務大樓進行的顧問和實地勘測工作而開設的職位約有 35 個(包括專業／技術人員和工人職位)。

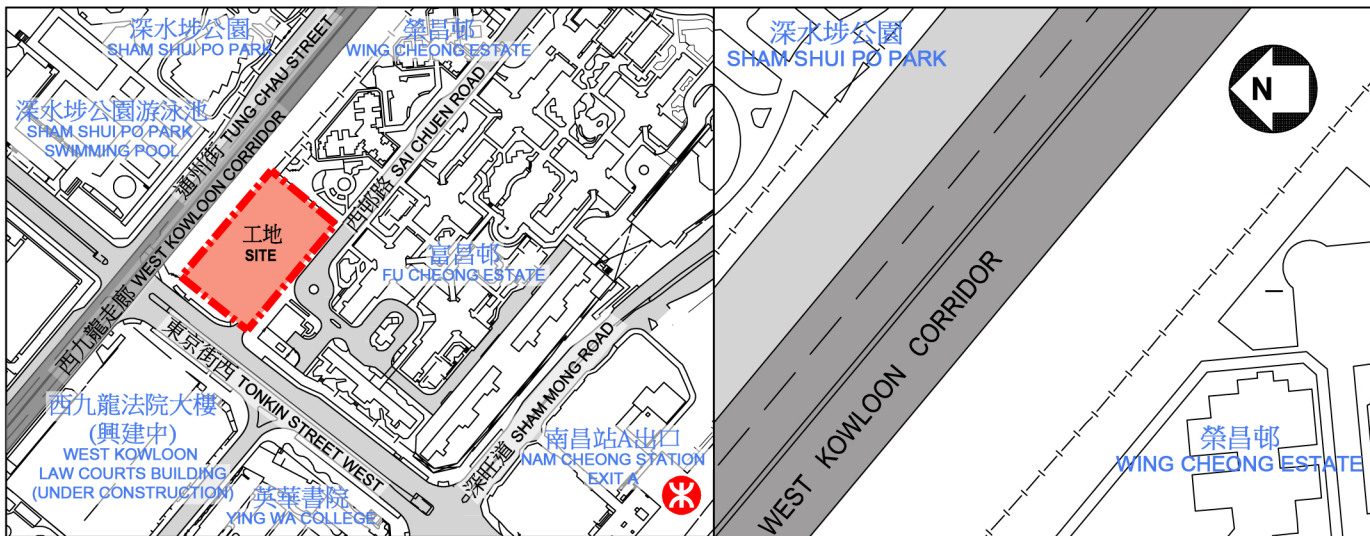
公眾諮詢

16. 我們已就這項工程計劃諮詢深水埗區議會和多個地區持份者(包括鄰近的富昌邨和榮昌邨的互助委員會及學校)。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。區議會和當區的持份者對於可直接令當區居民受惠的普通科門診診所及勞工處招聘中心表示歡迎。

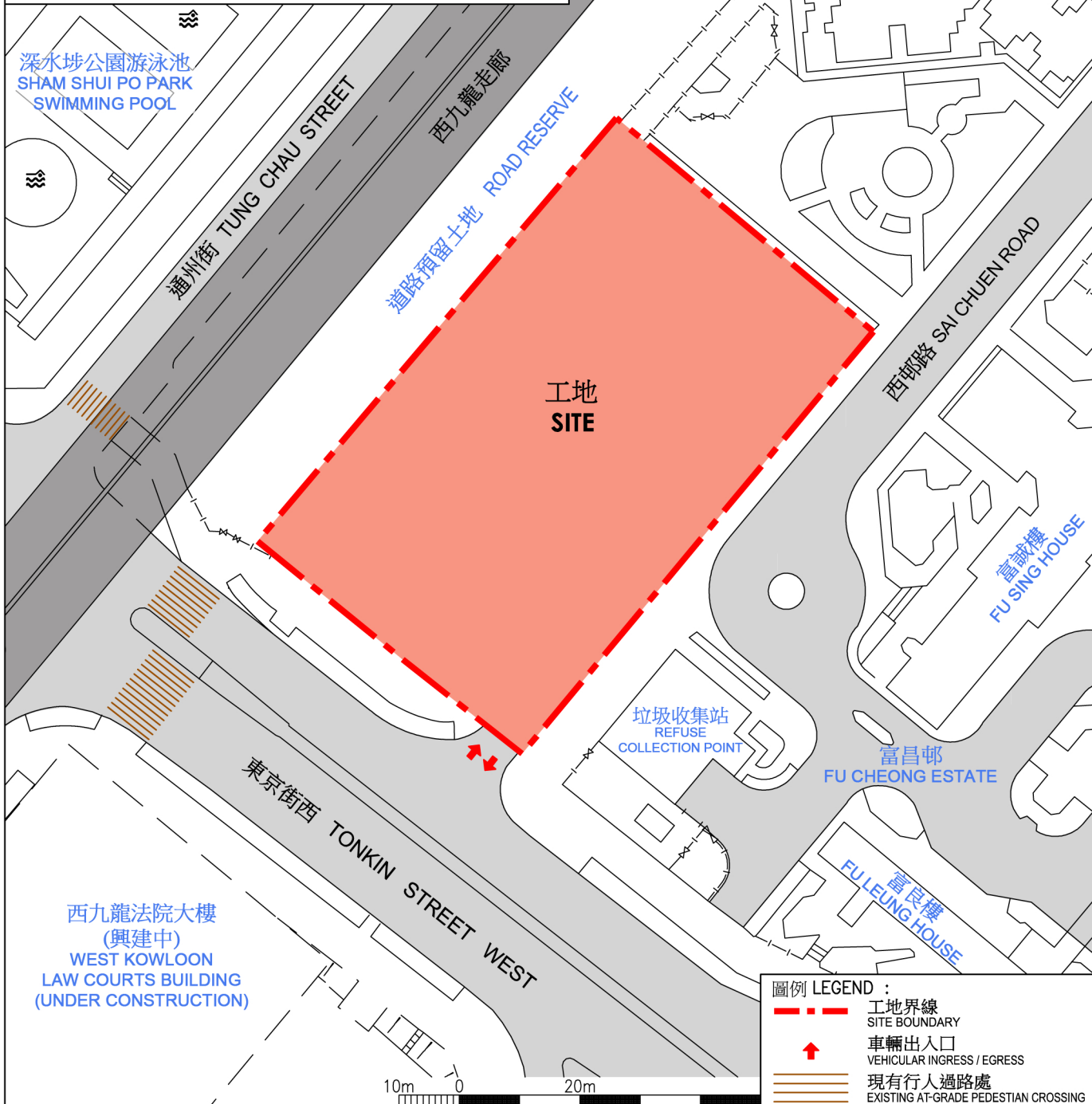
徵詢意見

17. 請委員支持當局向工務小組委員會及財務委員會提交撥款申請，為庫務大樓工程計劃進行施工前顧問服務。

財經事務及庫務局
2014 年 10 月



位置圖
LOCATION PLAN



- 圖例 LEGEND :
- 工地界線 SITE BOUNDARY
 - 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
 - 現有行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTIAN CROSSING

工地平面圖
SITE PLAN

121KA
長沙灣庫務大樓
TREASURY BUILDING IN CHEUNG SHA WAN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署