

二零一八年三月五日
討論文件

立法會財經事務委員會

興建長沙灣政府聯用辦公大樓

目的

本文件旨在請委員支持，把**3121KA**號工程項目「長沙灣政府聯用辦公大樓—建造工程」提升為甲級工程項目。按付款當日價格計算，本工程項目估計費用約為22億8,100萬元。

工程項目的範圍

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。政府已決定把灣仔海旁三座政府大樓¹發展為會議展覽設施、酒店設施及甲級辦公室。

3. 因此，我們建議在長沙灣興建政府聯用辦公大樓(將命名為「庫務大樓」)，以便重置現時位於灣仔海旁三座政府大樓的部分政府辦公室，以及位於租用物業的政府辦公室，從而維持穩定服務、提高運作效率及節省租金開支。擬建的庫務大樓將會是一幢聯用大樓，主要作一般辦公室用途，並增設額外的設施，包括普通科門診診所、幼兒中心及長者日間護理中心，藉此提供新的公共服務，配合當區服務需要。

4. 工程項目用地的面積約 5 121 平方米，位於通州街與東京街西交界處，對面為西九龍法院大樓。擬建的庫務大樓交通方便，多種公共交通工具可達，而且鄰近港鐵南昌站及長沙灣站。工地平面及位置圖載於附件。

¹ 包括灣仔政府大樓、入境事務大樓和稅務大樓

5. 擬建的庫務大樓將會提供淨作業樓面面積²約 26 500 平方米。新大樓包括下述設施 –

- (a) 現時設於灣仔海旁三座政府大樓的六個政策局及部門³的辦公室(包括飲食業及零售業兩個招聘中心)，以及目前分別在灣仔、旺角、長沙灣和九龍灣租用私人物業的三個政府部門⁴；
- (b) 普通科門診診所；
- (c) 設有 100 個名額的幼兒中心；
- (d) 設有 40 個名額的長者日間護理中心；
- (e) 其他設施包括：員工授乳室、育嬰室、茶水間、廁所設施、殘疾人士設施、公共藝術品展覽空間、機房、物業管理設施、維修辦公室和工場；以及
- (f) 65 個供部門、職員及訪客車輛使用的停車位⁵。

² 淨作業樓面面積是指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以下基本設施(如有的話)所佔的地方：洗手間、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、暢通易達設施、性別主流設施、垃圾房、平台、停車位、上落客貨區、機械機房等。

³ 包括庫務署、政府資訊科技總監辦公室、通訊事務管理局辦公室、效率促進組(二零一八年四月起將易名為效率促進辦公室)、勞工處，以及保安局轄下的酷刑聲請上訴委員會。

⁴ 包括勞工處、選舉事務處及香港郵政派遞局。

⁵ 65 個停車位包括 64 個在地下停車場供部門、職員及訪客車輛使用，及一個在地面的救護車車位。

理據

6. 重置灣仔海旁三座政府大樓的計劃規模龐大，涉及 28 個政策局／部門和司法機構，合共超過 10 000 名職員。基於計劃的複雜性，政府將分期進行搬遷工作，把有關的政策局／部門和司法機構遷往其他政府自置物業，包括為此項重置計劃而興建的九個重置樓宇項目。擬建的庫務大樓屬其中一個重置樓宇項目，將有助政府分期進行重置計劃，以及重置部分目前設於租用私人物業的政府辦公室和設施。把政府辦公室遷離租用的私人物業，每年可節省的租金開支估計最多約 2,800 萬元。

7. 擬建的庫務大樓會為市民提供一些便利的前線服務。這些服務包括－

- (a) 勞工處飲食業招聘中心及零售業招聘中心將會成為兩個行業的服務平台，讓僱主免費招聘合適人手，及讓求職者更有效率地獲取求職資訊；
- (b) 醫院管理局所營運的普通科門診診所，將會因應區內服務對象(包括長者、低收入組別人士及長期病患者)的需要提供基層醫療服務。有關服務包括向偶發性疾病患者及慢性病患者提供診治，並設有跨專業服務以控制病情；
- (c) 幼兒中心提供 100 個名額，有助回應深水埗區對幼兒服務的需要，特別是為三歲以下幼童提供服務；以及
- (d) 長者日間護理中心提供 40 個名額，服務身體機能屬中度或嚴重缺損程度的長者。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，這項工程項目的估計費用約為 22 億 8,100 萬元，包括工地工程、地基工程、建築工程、渠務工程、傢具及設備等的費用。

推行工程計劃

9. 財務委員會(財委會)在 2015 年 11 月批准工程項目進行施工前顧問服務及工地勘測工程的撥款。工程的設計在 2017 年 6 月完成。我們會以競投方式挑選承建商，進行擬建庫務大樓的建造工程。我們

在 2017 年 11 月為擬議建造工程進行招標，在獲得財委會通過撥款後才會批出合約。

立法會及公眾諮詢

10. 我們已就擬建的庫務大樓工程項目諮詢深水埗區議會和地區持份者(包括鄰近的富昌邨和榮昌邨互助委員會及學校)。深水埗區議會在 2014 年 6 月 24 日的會議上，一致支持興建擬建的庫務大樓。深水埗區議會和地區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。

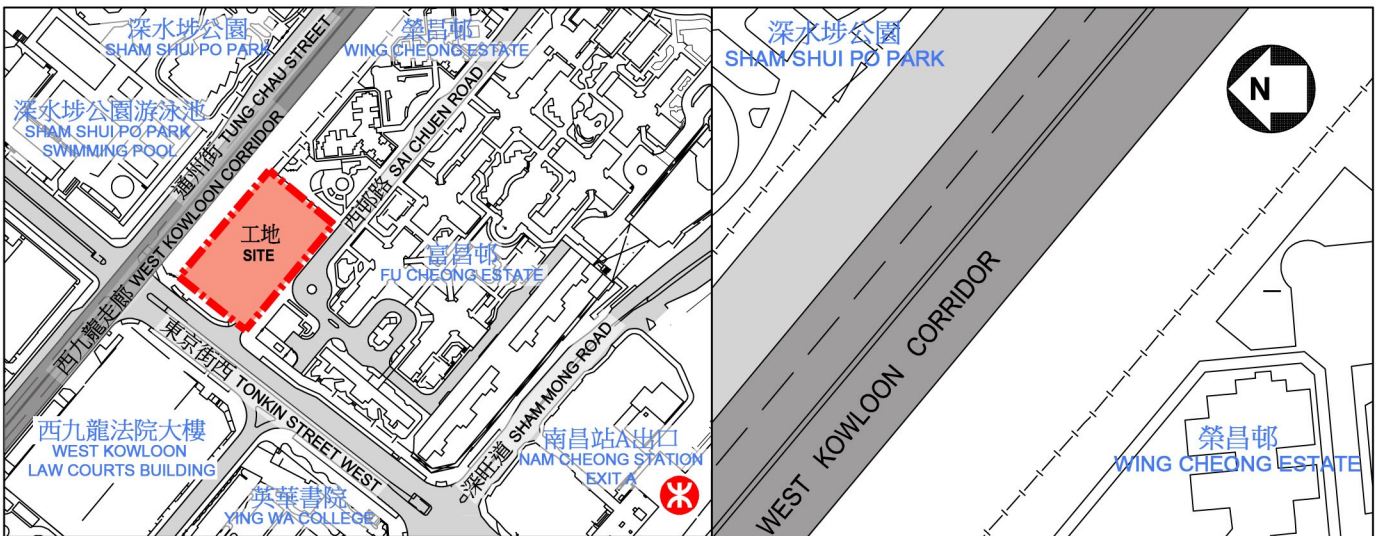
11. 政府曾於 2014 年 11 月及 2015 年 6 月，分別就工程項目的施工前顧問服務及工地勘測工程諮詢本事務委員會和工務小組委員會，並於 2015 年 11 月獲財委會批准撥款。因應當時工務小組委員會委員提出的意見，我們修訂了工程項目的範圍，納入額外的設施，即幼兒中心及長者日間護理中心，並將停車位數目由 45 個增至 65 個⁶，增幅達 44%。

未來路向

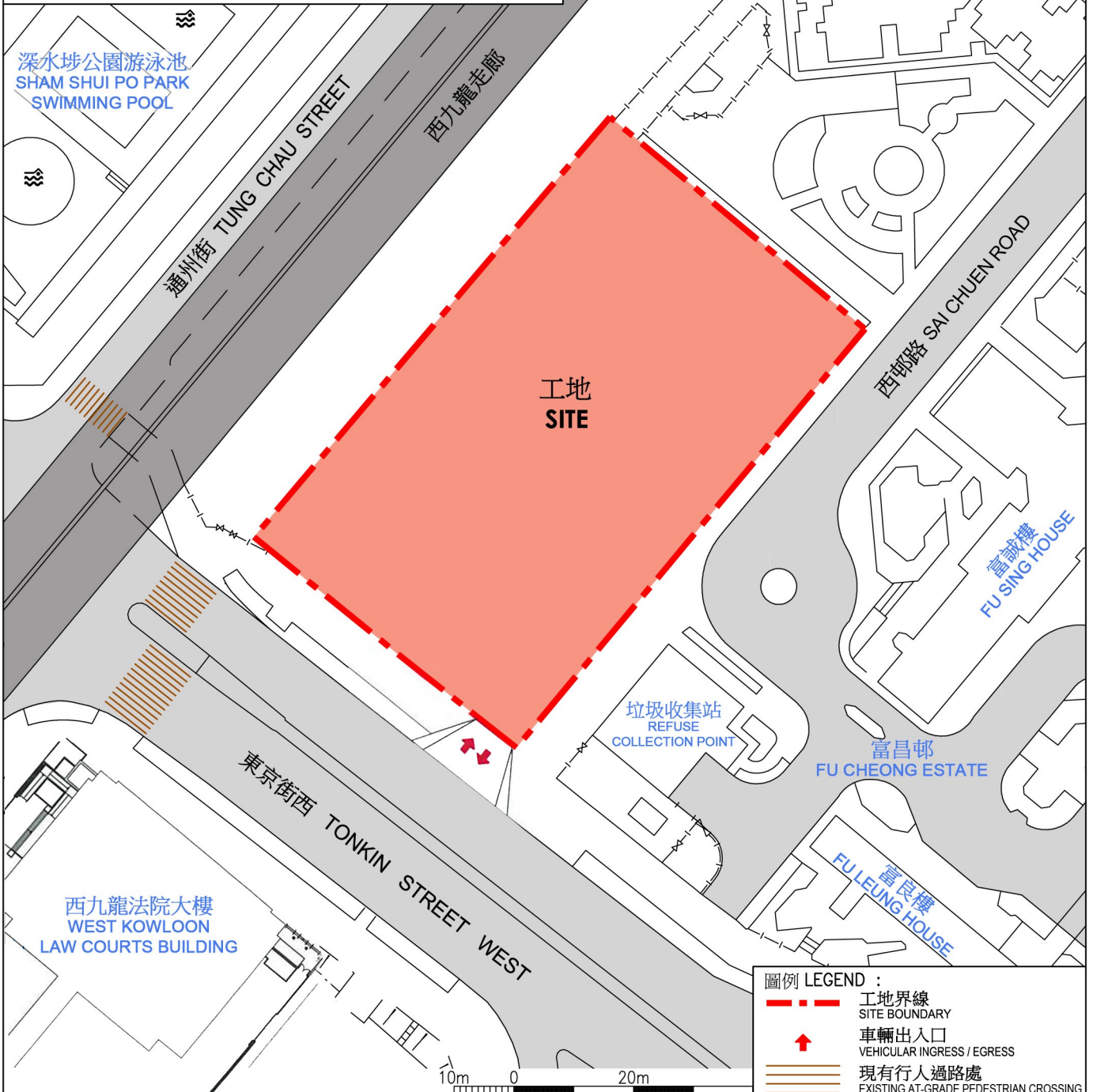
12. 在徵詢委員的意見後，我們計劃在 2018 年 4 月諮詢工務小組委員會，以及在 2018 年 5 月或 6 月向財委會提交撥款申請。如申請獲財委會通過，我們的目標是在 2018 年第三季展開建造工程，並於 2022 年第二季竣工。

財經事務及庫務局
政府產業署
2018 年 2 月

⁶ 按工務小組委員會委員的意見，增加停車位數目供公務員及公務訪客使用。



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 PEDESTRIAN CROSSING

工地平面圖
SITE PLAN

3121KA
長沙灣政府聯用辦公大樓
JOINT-USER GOVERNMENT OFFICE BUILDING
IN CHEUNG SHA WAN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署