財務委員會
工務小組委員會討論文件

2020 年 5 月 13 日

總目 703－建築物
政府辦事處－政府內部服務
125KA－將軍澳第 67 區政府聯用辦公大樓

請各委員向財務委員會建議，把 **125KA** 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 52 億 2,840 萬元，用以在將軍澳第 67 區興建政府聯用辦公大樓。

問題

政府已決定把灣仔海旁 3 座政府大樓[1]內的政策局／部門和司法機構分階段遷往其他地區，以便騰出用地發展會議展覽設施、酒店設施及甲級辦公室。

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。政府有需要興建擬建的大樓，以重置現時位於灣仔海旁 3 座政府大樓內的相關政策局／部門的辦公室、現時位於各區及租用物業內的一些辦公室和設施，以及容納相關附屬設施。

建議

3. 建築署署長建議把 **125KA** 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 52 億 2,840 萬元，用以在將軍澳第 67 區興建政府聯用辦公大樓（將命名為「將軍澳政府合署」）。財經事務及庫務局局長支持這項建議。

---

[1] 包括入境事務大樓、稅務大樓和灣仔政府大樓。

工程計劃的範圍和性質

4. 擬建的將軍澳政府合署位於將軍澳第 67 區至善街，相鄰興建中的入境事務處總部。工程計劃用地佔地約 16 680 平方米，位於將軍澳市中心，鄰近將軍澳及調景嶺港鐵站，有多種公共交通工具及行人通道可達。

5. 擬建的將軍澳政府合署樓高 18 層，提供淨作業樓面面積[2]約 44 000 平方米，主要容納以下設施－

(a) 現時設於灣仔海旁 3 座政府大樓的 3 個部門[3]、租用私人物業的 5 個政府部門[4]，以及設於其他政府自置物業的 5 個部門[5]的辦公室和設施；

(b) 普通科門診診所；

(c) 就業中心；

(d) 為公務員及合資格人士而設的公務員診所和牙科診所；以及

(e) 為政府僱員而設的幼兒中心。

6. 工程計劃亦提供約 100 個車位予政府部門，包括職員及訪客的泊車位，以及超過 300 個公眾泊車位(包括約 100 個貨車及旅遊巴士泊車位及超過 200 個私家車、電單車和小型巴士泊車位)。

---

[2] 淨作業樓面面積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，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，例如洗手間、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、性別主流化設施、垃圾房、平台、停車位、上落客貨區、機械機房等。

[3] 包括環境保護署、創新科技署及政府統計處，佔擬建的將軍澳政府合署約 21 300 平方米淨作業樓面面積。

[4] 包括教育局、環境保護署、香港郵政的郵政局及派遞局、社會福利署及廉政公署，佔擬建的將軍澳政府合署約 7 900 平方米淨作業樓面面積。

[5] 包括教育局、創新科技署、差餉物業估價署、勞工處的僱員補償科分區辦事處及律政司，佔擬建的將軍澳政府合署約 5 400 平方米淨作業樓面面積。

7. 工程計劃的工地平面及位置圖、樓層平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖載於附件 1 至 8。如撥款申請獲財務委員會批准，我們計劃在 2020 年第三季展開建造工程，以期在 2025 年第一季竣工。

理由

8. 擬建的將軍澳政府合署是重置灣仔海旁 3 座政府大樓計劃的 9 個重置樓宇項目之一。計劃的目的是為了騰出灣仔海旁 3 座政府大樓的用地作商業發展，以更善用核心商業區內珍貴的土地資源。

9. 我們建議興建將軍澳政府合署，主要用作重置現設於灣仔海旁 3 座政府大樓的部分政府辦公室，亦會用以容納設於租用私人物業的部分政府辦公室，以及整合設於其他政府自置物業的政府辦公室和公共服務，以提升運作效率。由於該工程計劃亦會容納現設於租用私人物業的政府辦公室，因此可以騰出私人樓宇的辦公室地方，並估計為政府節省每年最多約 4,500 萬元的租金開支。

10. 擬建將軍澳政府合署內的用戶部門所提供的公共服務／設施，亦可令地區受惠。當中包括－

(a) 合計逾 300 個公眾泊車位，供貨車、旅遊巴士、私家車、電單車和小型巴士停泊，有關的泊車位數目已因應地區諮詢而增加，以配合區內的泊車位需求；

(b) 醫院管理局營運的普通科門診診所，提供普通科門診服務，包括為市民提供診治、護理及專職醫療服務；

(c) 勞工處的就業中心和僱員補償科分區辦事處，分別為求職者、僱主和受傷僱員提供就業、招聘和僱員補償服務；

(d) 香港郵政的郵政局及派遞局，為市民提供郵政和派遞服務；

(e) 社會福利署的社會保障辦事處，為有需要人士提供社會保障服務；

(f) 環境保護署顧客服務台，處理環保許可證或牌照申請；以及

(g) 廉政公署分區辦事處，為市民提供防貪服務。

11. 擬建的將軍澳政府合署將有助重置位於灣仔海旁 3 座政府大樓的政策局／部門。重置計劃將會騰出灣仔的珍貴土地作會議、展覽及商業用途，為香港經濟發展注入新動力。把政府辦公室搬遷至非核心商業區，亦可推動辦公室分散發展，不但更善用土地資源，亦令全港的就業和經濟活動分布更為平均。

對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，我們估計工程計劃的建設費用為 52 億 2,840 萬元，分項數字如下－

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a)	工地工程	11.8
(b)	打樁工程[6]	266.2
(c)	地庫工程[7]	263.5
(d)	建築工程[8]	2,403.2

[6] 打樁工程包括樁柱建造工程及所有相關工程，包括測試及監察工作。

[7] 地庫工程包括建造地庫圍牆、防水及挖掘工程。

[8] 建築工程包括大樓的地基結構和上層結構的建造工程。

			百萬元 (按付款當日 價格計算)
(e)	屋宇裝備工程[9]		1,380.8
(f)	渠務工程		24.8
(g)	外部工程[10]		176.1
(h)	額外的節省能源、綠化和循環使用裝置		66.6
(i)	家具和設備[11]		102.5
(j)	顧問費		16.7
	(i) 合約管理	11.8	
	(ii) 駐工地人員的管理	4.9	
(k)	駐工地人員的薪酬		40.9
(l)	應急費用		475.3
	總計		5,228.4

13. 我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 9。這項工程計劃的建築樓面面積約為 108 400 平方米。按付款當日價格計算，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費用計算)為每平方米 34,908 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的價格相若。

---

[9] 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、升降機和電動扶梯裝置及其他專業裝置。

[10] 外部工程包括室外鋪砌地面、園景建築和種植花卉樹木及接駁行人天橋。

[11] 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

14. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2020-2021	83.8
2021-2022	286.0
2022-2023	923.9
2023-2024	1,212.6
2024-2025	1,573.2
2025-2026	636.4
2026-2027	346.4
2027-2028	144.3
2028-2029	21.8
	5,228.4

15. 我們按政府對 2020 至 2029 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。建造工程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，我們會以總價合約形式批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

16. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1 億 8,390 萬元。

公眾諮詢

17. 我們在 2017 年 1 月 3 日諮詢西貢區議會，議員支持工程計劃。其後，我們不時向西貢區議會轄下的工作小組簡介工程項目的最新發展。我們在規劃將軍澳政府合署時，已考慮西貢區議會就相關事宜提出的意見，包括提供普通科門診診所、就業中心及公眾停車場。

18. 我們在2020年1月6日就工程計劃諮詢立法會財經事務委員會。委員支持工程計劃，並支持把撥款申請提交工務小組委員會審議。應事務委員會的要求，我們在2020年1月29日提供了補充資料。

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遠的不良影響。為控制工程對環境造成的短期影響，我們已在工程預算費內預留費用，用以在施工期間實施適當的緩解環境影響措施。

20. 在策劃和設計階段，我們已考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍板和告示牌，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其他適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如以挖掘所得的泥土)，以盡量減少須於公眾填料接收設施[12]處置的惰性建築廢物。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使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。

21. 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，供政府批核。計劃書須載列適當的緩解措施，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。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，監管惰性和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

22. 我們會在合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、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，使用滅音器或減音器；豎設臨時隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施，以盡量減少塵土飛揚的情況。

---

[12] 公眾填料接收設施列載於《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處置惰性建築廢物。

23. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 194 200 公噸建築廢物，其中約 2 600 公噸(1.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 185 400 公噸(95.5%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 6 200 公噸(3.2%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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處置的費用，估計總額約為 1,440 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 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

25. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

26. 這項工程計劃會採用各種節能裝置和可再生能源技術，包括－

(a) 設有變速驅動器的製冷機；

(b) 自動冷凝器管道清潔系統；

(c) 室內供暖／抽濕熱泵；

(d) 空氣供應監控系統；

(e) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；

(f) 建築物能源管理系統；及

(g) 光伏系統。

27. 在綠化措施方面，我們會在新大樓的地面、平台樓層、天台及垂直面進行適當的園景綠化，以收環保和美化之效。

28. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統，作園景灌溉用途，以節約用水。

29. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總數約為 6,660 萬元(包括用於節能裝置的 2,550 萬元)。這筆款項已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10.5%的能源消耗量，其成本回收期約為 8 年。

背景資料

30. 我們在 2014 年 9 月把 **125KA** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問公司負責各項服務，包括根據《城市規劃條例》第 16 條提出規劃申請、地下設施勘測工作、土地勘測工作、地形及樹木勘察、交通影響評估，以及為擬備招標文件而進行的工料測量服務，費用總額為 560 萬元。顧問提供服務和進行工作所需的費用已在整體撥款**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。上述所有顧問服務和勘測工作已經完成。

31. 工地範圍內或工地界線附近並無樹木[13]。我們會在工程計劃中加入植樹建議，包括種植約 46 棵樹、76 000 叢灌木和 7 500 簇地被植物，以及闢設 750 平方米草地。

32. 我們估計為擬議工程而開設的職位約有 1 610 個(1 460 個工人職位和 150 個專業／技術人員職位)，提供合共 36 900 個人工作月數的就業機會。

---

[13] 根據發展局《技術通告(工務)第 2020/4 號—樹木保護》，「樹木」指樹幹直徑等於或超逾 95 毫米(在地面以上 1.3 米的位置量度)的植物。

33. 我們就擬議工程在2019年6月進行招標。在評估合約的回標價後，我們已相應調整工程預算，由在2020年1月諮詢立法會財經事務委員會時預算的61億7,280萬元(按付款當日價格計算)降至52億2,840萬元(按付款當日價格計算)。我們認為最新的預算反映現時的市場情況，並應足夠支付擬議工程的開支。

財經事務及庫務局
2020年5月

125KA－將軍澳第 67 區政府聯用辦公大樓

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字 **(按 2019 年 9 月價格計算)**

			預計的人工作月數	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	－	－	－	4.2
		技術人員	－	－	－	5.3
					小計	9.5#
(b)	駐工地人員的員工開支 (註3)	專業人員	120	38	1.6	16.5
		技術人員	423	14	1.6	20.5
					小計	37.0
	包括－					
	(i) 管理駐工地人員的顧問費			4.0#		
	(ii) 駐工地人員的薪酬			33.0#		
					總計	**46.5**

註

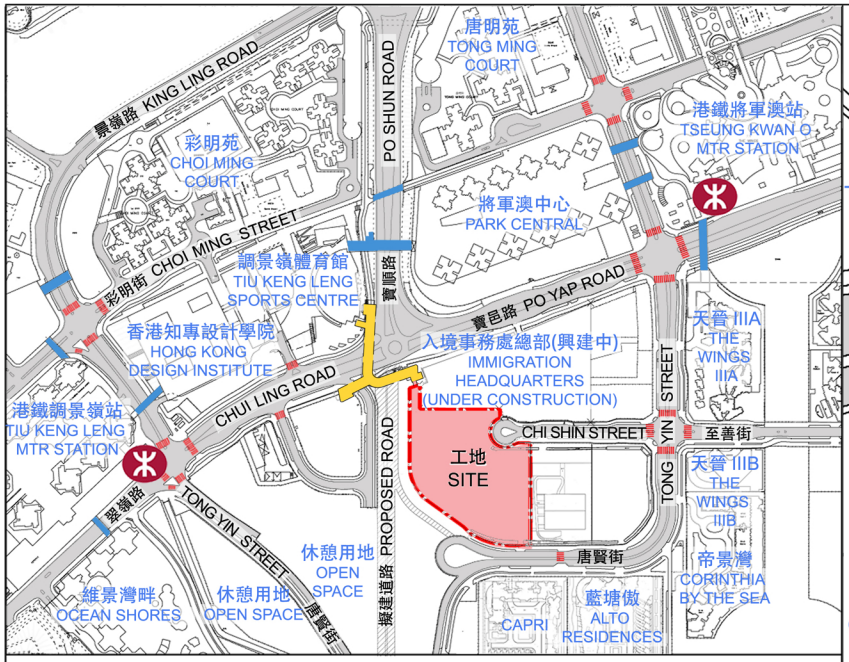
1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。

2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 **125KA** 號工程計劃提供合約管理及工地監督服務的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 **125KA** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。

3. 顧問在工地監督方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。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。

備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的數字在本文件第 12 段中是按付款當日價格計算。



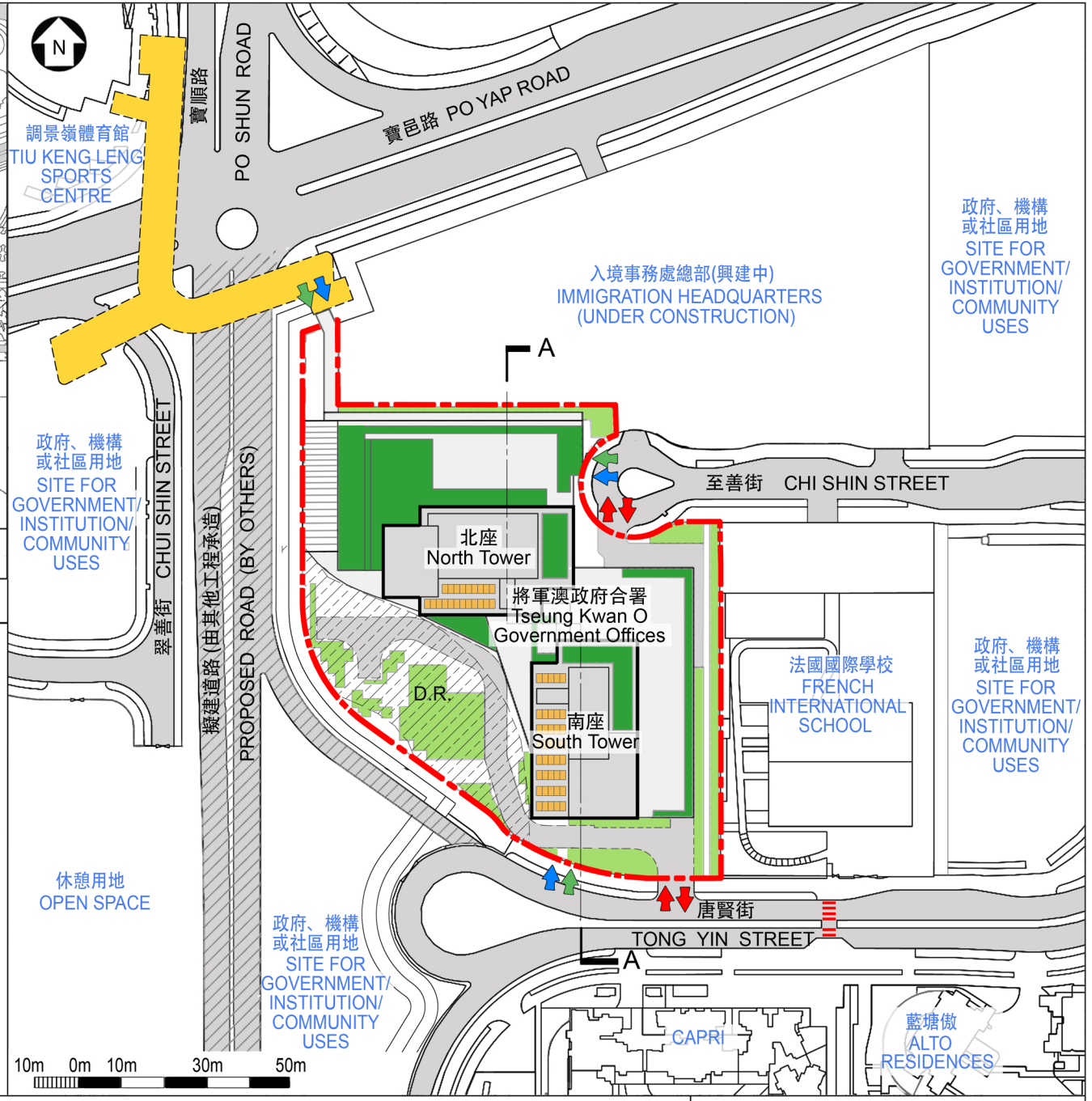
位置圖 LOCATION PLAN

50m 0m 50m 100m 200m

圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 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
- 現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- 現有行人天橋 / 隧道 EXISTING FOOTBRIDGE / TUNNEL
- 擬建行人天橋 (不包括在 125KA 內) PROPOSED FOOTBRIDGE (NOT FORMING PART OF 125KA)
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 天台/平台綠化 LANDSCAPED ROOF
- 太陽能光伏板 PHOTOVOLTAIC PANEL
- D.R. 渠務保留地 DRAINAGE RESERVE

備註: 設計視乎將來的設計發展、淨作業樓面面積和其他項目要求。
REMARKS: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT, NOFA AND OTHER PROJECT REQUIREMENTS.



工地平面圖 SITE PLAN

125KA

將軍澳第67區政府聯用辦公大樓

JOINT-USER GOVERNMENT OFFICE BUILDING IN AREA 67, TSEUNG KWAN O

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 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
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 公共設施 PUBLIC FACILITIES
- 辦公室 / 輔助空間 / 其他設施 OFFICE / ANCILLARY AREA / OTHER ACCOMMODATIONS
- 共用範圍 COMMON AREA
- 機房 PLANT ROOM
- 公眾停車場 PUBLIC CAR PARK
- 部門停車場 DEPARTMENTAL CAR PARK
- 上落客貨區 LOADING / UNLOADING AREA
- 通用洗手間 UNIVERSAL TOILET
- 暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING



地下平面圖
G/F PLAN

125KA
將軍澳第67區政府聯用辦公大樓
JOINT-USER GOVERNMENT OFFICE BUILDING IN AREA 67, TSEUNG KWAN O

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 公共設施 PUBLIC FACILITIES
- 共用範圍 COMMON AREA
- 機房 PLANT ROOM
- 公眾停車場 PUBLIC CAR PARK
- 通用洗手間 UNIVERSAL TOILET
- 暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 綠化範圍 LANDSCAPED AREA



一樓平面圖
1/F PLAN

125KA

將軍澳第67區政府聯用辦公大樓

JOINT-USER GOVERNMENT OFFICE BUILDING IN AREA 67, TSEUNG KWAN O

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 公共設施 PUBLIC FACILITIES
- 共用範圍 COMMON AREA
- 機房 PLANT ROOM
- 公眾停車場 PUBLIC CAR PARK
- 通用洗手間 UNIVERSAL TOILET
- 暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 綠化範圍 LANDSCAPED AREA



二樓平面圖
2/F PLAN

125KA
將軍澳第67區政府聯用辦公大樓
JOINT-USER GOVERNMENT OFFICE BUILDING IN AREA 67, TSEUNG KWAN O

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 辦公室 / 輔助空間 / 其他設施 OFFICE / ANCILLARY AREA / OTHER ACCOMMODATIONS
- 機房 PLANT ROOM
- 暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 綠化範圍 LANDSCAPED AREA



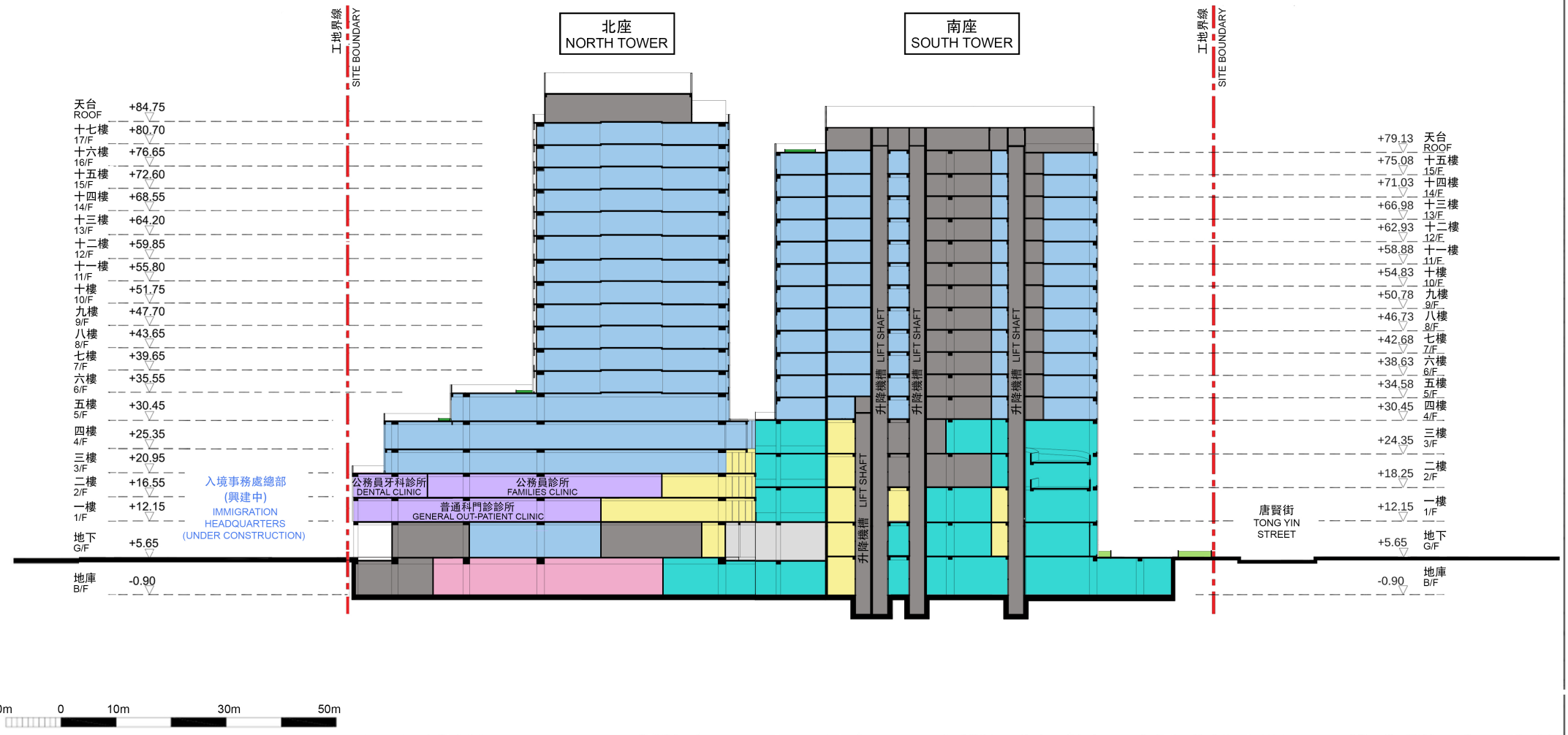
標準層平面圖
TYPICAL FLOOR PLAN

125KA
將軍澳第67區政府聯用辦公大樓
JOINT-USER GOVERNMENT OFFICE BUILDING IN AREA 67, TSEUNG KWAN O

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 公共設施 PUBLIC FACILITIES
- 辦公室/輔助空間/其他設施 OFFICE / ANCILLARY AREA / OTHER ACCOMMODATIONS
- 共用範圍 COMMON AREA
- 公眾停車場 PUBLIC CAR PARK
- 部門停車場 DEPARTMENTAL CAR PARK
- 機房 PLANT ROOM
- 有蓋車道 COVERED DRIVEWAY
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 天台/平台綠化 LANDSCAPED ROOF



A-A 剖面圖
SECTION A-A

125KA

將軍澳第67區政府聯用辦公大樓
JOINT-USER GOVERNMENT OFFICE BUILDING IN AREA 67, TSEUNG KWAN O

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

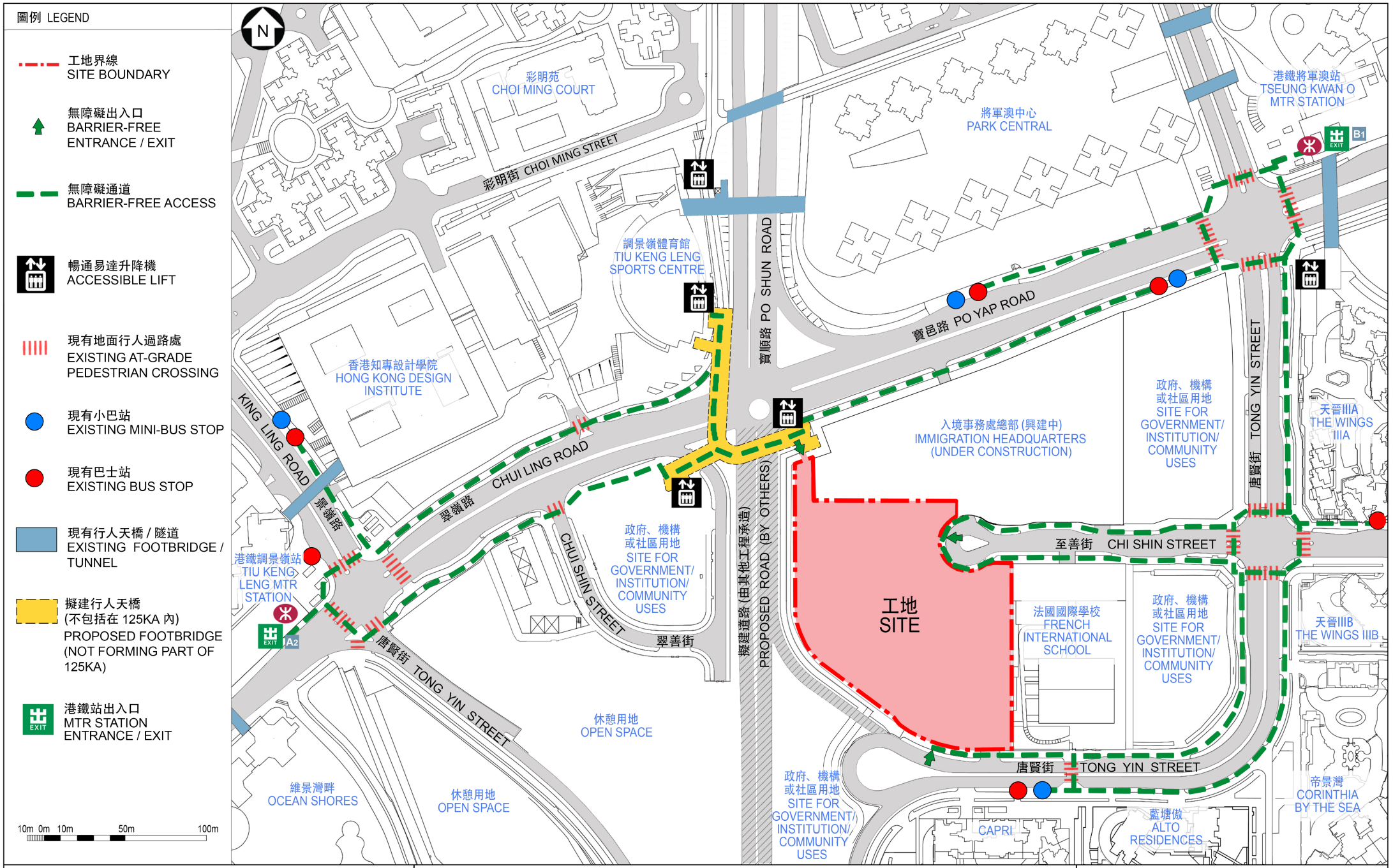


從西南面望向大樓的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTHWEST DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

125KA
將軍澳第67區政府聯用辦公大樓
JOINT-USER GOVERNMENT OFFICE BUILDING IN AREA 67, TSEUNG KWAN O

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS

125KA

將軍澳第67區政府聯用辦公大樓
JOINT-USER GOVERNMENT OFFICE BUILDING IN AREA 67, TSEUNG KWAN O

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署