

2019年12月16日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會

### 柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓 及 於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓

#### 目的

本文件向各委員簡介把以下工程計劃提升為甲級的建議，用以推展「柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓」，以及「於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓」工程：

- (a) **3129KA 號工程計劃** - 「柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓」，按付款當日價格計算，估計所需費用為 41 億 8,445 萬元；及
- (b) **3133KA 號工程計劃** - 「於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓」，按付款當日價格計算，估計所需費用為 21 億 5,750 萬元。

2. 以上建議詳情分別載於附件一及二。

#### 展望

3. 就上述 **3129KA** 及 **3133KA** 號工程計劃下的擬議工程，我們計劃於諮詢工務小組委員會後，在今個立法會會期向財務委員會申請撥款。請各委員就此項擬議撥款申請提出意見。

發展局  
水務署  
懲教署  
衛生署  
渠務署  
社會福利署  
建築署

2019 年 12 月

## 3129KA 號工程計劃 — 「柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓」

### 工程計劃的範圍

**3129KA** 號工程計劃擬興建一座雙塔式辦公大樓，以重置水務署和懲教署設施，並作容納衛生署的政府牙科診所<sup>1</sup>及一個公共停車場<sup>2</sup>之用。擬建辦公大樓的淨作業樓面面積<sup>3</sup>約 37 000 平方米。擬建辦公大樓樓高 15 層，包括 12 層辦公室及 3 層平台，將提供下列設施

(a) 水務署設施—

- (i) 水務署總部和香港及離島分署<sup>4</sup>的職員辦公室；
- (ii) 客戶諮詢中心；及
- (iii) 其他附屬設施，包括工場、會議室、多用途活動室、建築信息模擬技術中心、貯物地方等；

(b) 懲教署設施—

- (i) 懲教署總部的職員辦公室；
- (ii) 專門設施，例如中央指揮中心、中央藥房、中央物料供應分組及部門數據中心等；及
- (iii) 其他附屬設施，包括會議室、會見室、多用途活動室、

---

<sup>1</sup> 政府牙科診所將為公務員及合資格人士提供牙科服務。

<sup>2</sup> 公共停車場的管理處包括在擬建辦公大樓內。

<sup>3</sup> 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，後者把建築物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設施所佔的地方：洗手間、浴室、升降機大堂、公眾或共用走廊、電動扶梯和升降機槽、喉管或公用設施井道、垃圾槽和垃圾房、平台、停車位、機房等。

<sup>4</sup> 水務署的香港及離島分署負責管理及保養在中西區、東區、南區、灣仔區及離島區的水務設施及供水和分配系統。

室內多用途設施、職員會所暨職員食堂等；

(c) 政府牙科診所；

(d) 部門停車位<sup>5</sup>；以及

(e) 公共停車場。

2. 擬議工程位處柴灣盛泰道、創富道、常達街及杏花邨變電站交界<sup>6</sup>，佔地約 9 790 平方米。擬議工程的工地平面及位置圖載於**附件一的附錄**。

3. 如撥款獲財務委員會批准，我們計劃在 2020 年第三季中開展擬議工程，預計在 2024 年第一季竣工。

## 理由

4. 位於核心商業區的灣仔海旁三座政府大樓（包括稅務大樓、入境事務大樓及灣仔政府大樓）現址將發展為會議展覽場地、酒店設施和甲級辦公室。政府需要分階段重置現位於這三座政府大樓的所有辦公室<sup>7</sup>。

5. 水務署總部現時位於入境事務大樓，將會搬遷到位於柴灣的擬建辦公大樓。另外，水務署香港及離島分署<sup>8</sup>亦將會一併遷往擬建的辦公大樓，以釋放其位於北角的現址，以作更有利的用途。

---

<sup>5</sup> 擬建辦公大樓預計提供約 130 個停車位予部門使用。

<sup>6</sup> 選址在柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/23 上劃為「政府、機構或社區」地帶，此工程計劃所擬議的用途在分區計劃大綱核准圖上界定為準許的用途。

<sup>7</sup> 請參閱立法會 CB(2)740/18-19(01)號文件「灣仔海旁三座政府大樓的重置計劃」。

<sup>8</sup> 香港及離島分署現位於香港北角英皇道 611 號。

6. 懲教署總部現時位於灣仔政府大樓，將會搬遷到位於柴灣的擬建辦公大樓，而該署現時分布於本港不同地點的辦公室和倉庫<sup>9</sup>亦會一併遷往擬建的辦公大樓。把各駐外辦公室和設施集中在同一地點，不僅可避免重覆提供共用設施，更有利資源共享，並且可提高運作及行政效率和成效。此外，將租用的辦公室和設施重置於柴灣用地，並於該用地提供若干員工體育設施<sup>10</sup>，將可確保地盡其用，並可永久節省租金方面的公共開支。

7. 此外，擬議工程的地點現時是臨時停車場。我們了解到有強烈訴求希望政府在擬議工程內重新安置停車位，以滿足公眾對該地區私家車停車位的需求。考慮到這點，在審視了工程計劃的範圍和技術可行性之後，在擬建辦公大樓內將包括一個設有 150 個私家車停車位的公共停車場。

## 對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的總費用為 41 億 8,445 萬元，當中包括工地平整工程、地基工程、建築工程、屋宇裝備工程、渠務工程、家具及設備等費用。

## 公眾諮詢

9. 我們在 2017 年 12 月 5 日諮詢了東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會。委員普遍支持這項擬議工程。

---

<sup>9</sup> 將一併遷往擬建總部大樓的其他懲教署辦公室及倉庫分列如下：

- (i) 現時位於柴灣樂民道 3 號東區尤德夫人那打素醫院的監管計劃辦事處；
- (ii) 現時位於柴灣新業街 6 號安力工業中心(租用物業)的中央物料供應分組、統計組和翻譯分組；
- (iii) 現時位於灣仔愛群道 28 號愛群閣的投訴調查組、教育組和職業訓練組；以及
- (iv) 現時位於北角英皇道 1063 號(租用物業)的資訊科技管理組。

<sup>10</sup> 產業檢審委員會已根據《政府產業管理及有關事務規例》，批准提供擬議的職員康樂設施。

## 對環境的影響

10. 此項擬議工程不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已在 2019 年 3 月就工程計劃完成初步環境評審，結論指工程計劃不會對環境造成長遠不良影響，而環境保護署署長亦同意上述結論。我們已在擬議工程的預算費內預留費用，以便在進行擬議工程期間實施合適的環境緩解措施。

11. 在規劃和設計階段，我們已考慮如何盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡量在本項目工地或其他合適的建築工地循環再用惰性建築廢物（如挖掘所得的泥土），以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施的數量。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量採用已循環使用或可循環再用的惰性建築廢物，以及使用非木材物料搭建模板。

12. 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，以供批核。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，以及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書，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運往適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性與非惰性建築廢物分別運往公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

13. 在施工期間，我們會實施緩解措施，控制噪音、塵埃及工地流出的廢水所造成的滋擾，以符合既定的標準和指引。這些措施包括在進行高噪音建造工程時，使用減音器或減音器，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。

14. 我們估計擬議工程共會產生約 102 800 公噸建築廢物，其中約 4 680 公噸（4.6%）惰性建築廢物會在本項目工地再用，約 89 650 公噸（87.2%）惰性建築廢物會運往公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下 8 470 公噸（8.2%）非惰性建築廢物運往堆填區處置。把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的合計成本，

估計為 800 萬元（根據《廢物處置（建築廢物處置收費）規例》（第 354N 章）所訂明的單位收費計算，即公眾填料接收設施的收費為每公噸 71 元，而堆填區的收費則為每公噸 200 元）。

## 對文物的影響

15. 擬議工程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

16. 擬議工程只涉及政府土地，因此無須徵用土地。

## 背景

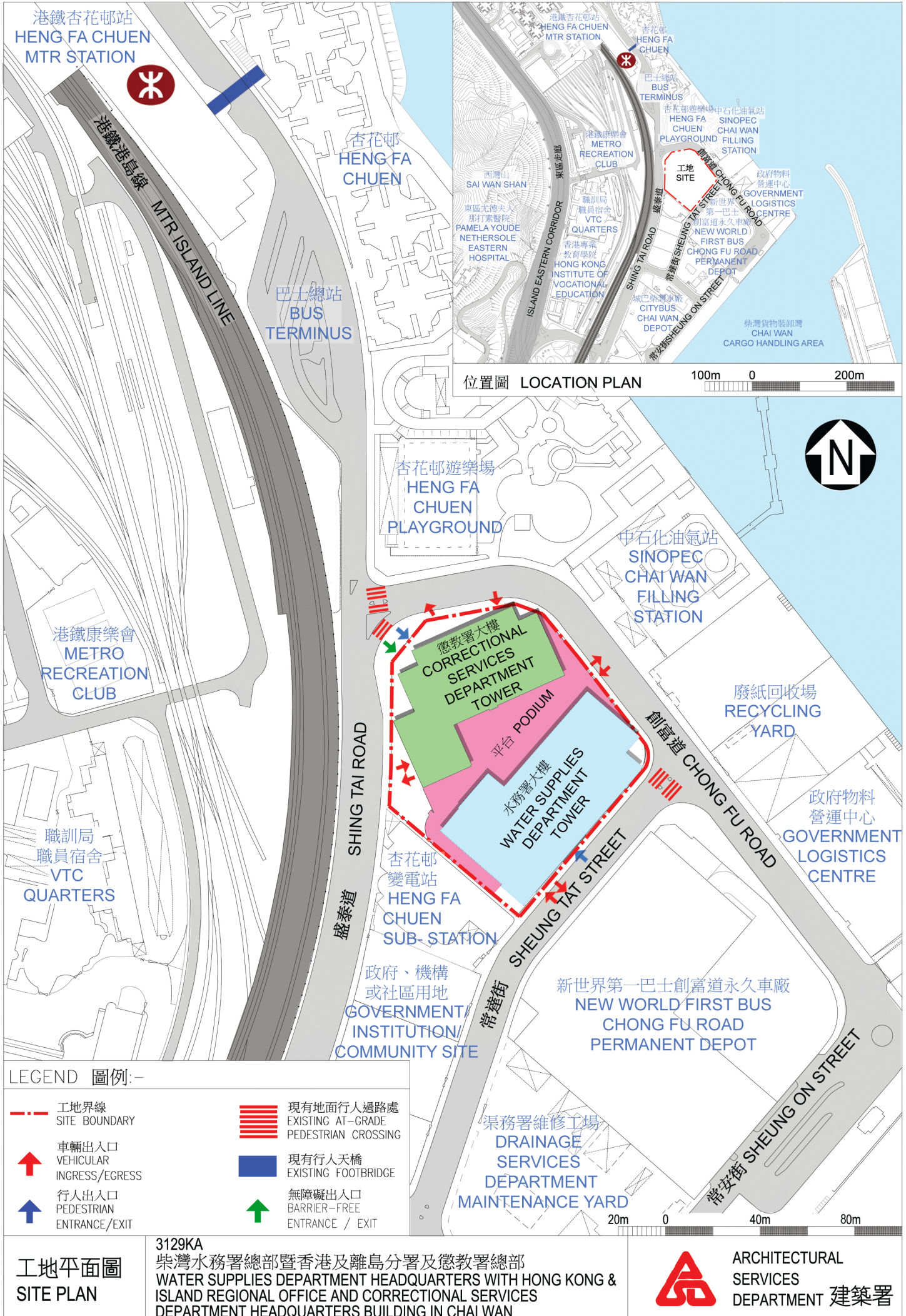
17. 我們在 2014 年 12 月將 **3129KA** 號工程計劃提升為乙級。

18. 位於項目工地內有 12 棵常見樹種，而位於工地邊界附近則有 14 棵路旁植樹。擬議工程將移除這 26 棵樹，包括移植 9 棵樹及砍伐 17 棵樹。所有將被移除的樹均非珍貴樹木<sup>11</sup>。我們會在擬議工程中加入植樹建議，包括補償種植 17 棵樹。

---

<sup>11</sup> 「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 -

- (i) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (ii) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，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；
- (iii) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (iv) 形態出眾的樹木（顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵），如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (v) 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），或樹木的高度或樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



工地平面圖  
SITE PLAN

3129KA  
 柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部  
 WATER SUPPLIES DEPARTMENT HEADQUARTERS WITH HONG KONG & ISLAND REGIONAL OFFICE AND CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT HEADQUARTERS BUILDING IN CHAI WAN



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

## 3133KA 號工程計劃 — 「於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓」

### 工程計劃的範圍

**3133KA** 號工程計劃擬興建一座約 19 000 平方米淨作業樓面面積<sup>1</sup>的渠務署辦公大樓，主要作重置渠務署及社會福利署設施之用。樓高約 21 層的辦公大樓將提供下列設施—

- (a) 渠務署設施—
  - (i) 職員辦公室；及
  - (ii) 其他附屬設施，包括會議室、多用途活動室、建築信息模擬技術中心、貯物地方等；
- (b) 社會福利署設施—中央個案記錄貯存室；以及
- (c) 部門停車位<sup>2</sup>。

2. 擬議工程位處現有長沙灣污水泵房<sup>3</sup>範圍內，佔地約 4 000 平方米，工程選址位於西九龍，連接 3 條街道包括英華街、發祥街西街和通州街，毗鄰西九龍法院大樓。擬議工程的工地平面及位置圖載於附件二的附錄。

3. 如撥款獲財務委員會批准，我們計劃在 2020 年中開展擬議工程，預計在 2024 年中竣工。

---

<sup>1</sup> 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，後者把建築物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設施所佔的地方：洗手間、浴室、升降機大堂、公眾或共用走廊、電動扶梯和升降機槽、喉管或公用設施井道、垃圾槽和垃圾房、平台、停車位、機房等。

<sup>2</sup> 擬建辦公大樓預計提供 36 個地面停車位予部門使用。

<sup>3</sup> 現有長沙灣污水泵房選址在西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/30 上劃為「政府、機構或社區」地帶，此工程計劃所擬議的用途在分區計劃大綱核准圖上界定為準許的用途。



## 理由

4. 我們建議在現有長沙灣污水泵房的部份用地興建擬議辦公大樓，以善用有限的土地資源。

5. 現位於灣仔稅務大樓的渠務署總部、設計拓展科、污水處理服務科的顧問工程管理部及機電工程科的機電工程部將搬遷到擬建辦公大樓。這配合政府分階段搬遷灣仔海旁三座政府大樓(包括稅務大樓)的計劃<sup>4</sup>，以騰出用地發展為會議展覽場地、酒店設施和甲級辦公室。

6. 渠務署現時分布於本港不同地點的主要辦事處<sup>5</sup>亦會一併遷往擬建辦公大樓。把各駐外辦事處集中在同一地點，不僅可避免重覆提供共用設施，更有利資源共享，並且可提高運作及行政效率和成效。此外，將現時租用私人物業的辦事處重置於擬建辦公大樓，可節省政府的租金開支。

7. 擬建辦公大樓亦提供空間重置目前租用私人物業的社會福利署的中央個案記錄貯存室<sup>6</sup>，從而節省政府的租金開支。

## 對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的總費用為 21 億 5,750 萬元，當中包括工地平整工程、地基工程、建築工程、屋宇裝備工程、渠務工程、家具及設備等費用。

---

<sup>4</sup> 請參閱立法會 CB(2)740/18-19(01)號文件「灣仔海旁三座政府大樓的重置計劃」。

<sup>5</sup> 將一併遷往擬建辦公大樓的其他渠務署辦事處主要包括：

- (i) 現時位於薄扶林道 2A 號西區裁判法院的污水處理服務科的餘下分部；
- (ii) 現時位於九龍灣宏光道 39 號宏天廣場(租用物業)的工程測量組；
- (iii) 現時位於彌敦道 405 號九龍政府合署的九龍及新界南渠務部、新界北渠務部和土地排水部；以及
- (iv) 現時位於鰂魚涌英皇道 1063 號(租用物業)的香港及離島渠務部。

因便利運作，部分渠務署辦事處（例如負責污水處理而位於污水處理廠內的辦事處）不會遷往擬建辦公大樓。

<sup>6</sup> 社會福利署的中央個案記錄貯存室現位於九龍灣宏光道 39 號宏天廣場(租用物業)。

## 公眾諮詢

9. 我們在 2018 年 1 月 16 日諮詢了深水埗區議會。委員普遍支持這項擬議工程。

## 對環境的影響

10. 此項擬議工程不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已在 2019 年 5 月就工程計劃完成初步環境評審，結論指工程計劃不會對環境造成長遠不良影響，而環境保護署署長亦同意上述結論。我們已在擬議工程的預算費內預留費用，以便在進行擬議工程期間實施合適的環境緩解措施。

11. 在規劃和設計階段，我們會考慮如何盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡量在本項目工地或其他合適的建築工地循環再用惰性建築廢物（如挖掘所得的泥土），以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施<sup>7</sup>的數量。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量採用已循環使用或可循環再用的惰性建築廢物，以及使用非木材物料搭建模板。

12. 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，以供批核。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，以及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書，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運往適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性與非惰性建築廢物分別運往公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

13. 在施工期間，我們會實施緩解措施，控制噪音、塵埃及工地流出的廢水所造成的滋擾，以符合既定的標準和指引。這些措施包括

---

<sup>7</sup> 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棄置惰性建築廢物。

在進行高噪音建造工程時，使用減音器或減音器，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。

14. 我們估計擬議工程共會產生約 34 600 公噸建築廢物，其中約 900 公噸（2.6%）惰性建築廢物會在本項目工地再用，約 30 300 公噸（87.6%）惰性建築廢物會運往公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下 3 400 公噸（9.8%）非惰性建築廢物運往堆填區處置。把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的合計成本，估計為 280 萬元（根據《廢物處置（建築廢物處置收費）規例》（第 354N 章）所訂明的單位收費計算，即公眾填料接收設施的收費為每公噸 71 元，而堆填區的收費則為每公噸 200 元）。

## 對文物的影響

15. 擬議工程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

16. 擬議工程只涉及政府土地，因此無須徵用土地。

## 背景

17. 我們在 2015 年 10 月將 **3133KA** 號工程計劃提升為乙級。

18. 我們在 2018 年 12 月 19 日向立法會發展事務委員會提交名為「3133KA — 於長沙灣污水泵房興建渠務署大樓」的資料文件(編號 CB(1)332/18-19(01))，向委員簡介擬議工程計劃的建議。

19. 這項擬議工程將採用「設計及建造」方式進行。政府會按競投程序選出承建商，獲選的承建商須遵照政府的規定進行設計和興建擬議工程，相關主要工程合約的招標和評審標書工作已在 2019 年 11 月完成。

20. 位於項目工地內有 48 棵常見樹種，而位於工地邊界附近則有 26 棵路旁植樹。擬議工程將保留 14 棵樹，移植 12 棵樹及砍伐 48 棵樹。所有將被移除的樹均非珍貴樹木<sup>8</sup>。我們會在擬議工程中加入植樹建議，包括補償種植 48 棵樹。

---

<sup>8</sup> 「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 -

- (i) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (ii) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，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；
- (iii) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (iv) 形態出眾的樹木（顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵），如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (v) 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），或樹木的高度或樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

