

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2020 年 11 月 4 日

總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

129KA－柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓

133KA－於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓

請各委員向財務委員會建議，把 **129KA** 號及 **133KA** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 41 億 3,700 萬元及 21 億 5,750 萬元。

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。擬建的大樓實屬必要，以重置現時位於灣仔海旁 3 座政府大樓內的相關政策局／部門的辦公室和設施、現時位於各區及租用私人物業內的一些政府辦公室和設施，以及容納相關附屬設施。

¹ 包括入境事務大樓、稅務大樓和灣仔政府大樓。

建議

3. 建築署署長建議把下述獲發展局局長支持的工程計劃提升為甲級 –

- (a) **129KA** 號工程計劃 – 按付款當日價格計算，估計所需費用為 41 億 3,700 萬元，用以在柴灣興建水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓(將分別命名為「水務署大樓」及「懲教總部大樓」)；以及
- (b) **133KA** 號工程計劃 – 按付款當日價格計算，估計所需費用為 21 億 5,750 萬元，用以於長沙灣污水泵房興建渠務署辦公大樓(將命名為「渠務大樓」)。

工程計劃的範圍和性質

— 4. 上述 2 項工程計劃的詳情分別載於附件 1 至 2。

發展局
2020 年 10 月

129KA – 柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓

工程計劃的範圍和性質

工程計劃用地位於柴灣盛泰道、創富道、常達街及杏花邨變電站交界¹，佔地約 9 790 平方米。

2. 工程計劃的範圍包括興建 1 座雙塔式辦公大樓，作為水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓(將分別命名為「水務署大樓」及「懲教總部大樓」)，並同時容納衛生署轄下的政府牙科診所²及 1 個公共停車場³。擬建辦公大樓的淨作業樓面面積⁴約 37 000 平方米。

3. 擬建雙塔式辦公大樓樓高 15 層，包括在 3 層平台上興建 12 層高的辦公室，以提供下列設施 –

(a) 水務署設施 –

- (i) 水務署總部和香港及離島分署⁵的職員辦公室；
- (ii) 客戶諮詢中心；以及
- (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；

¹ 該用地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。這項工程計劃的擬議用途在分區計劃大綱核准圖上界定為准許的用途。

² 政府牙科診所將為公務員及合資格人士提供牙科服務。

³ 擬建辦公大樓內設公共停車場管理處。

⁴ 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。

⁵ 水務署的香港及離島分署負責管理和保養中西區、東區、南區、灣仔區及離島區的水務設施及供水和配水網絡。

(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；以及
- (iii) 其他附屬設施，包括會議室、會見室、多用途活動室、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⁶；以及

(e) 公共停車場⁷。

4. 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 附錄 1 至 9。我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，預計約在 4 年內完成。

理由

5. 擬建的項目是重置灣仔海旁 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。

6. 現時位於入境事務大樓的水務署總部將會遷往位於柴灣的擬建辦公大樓。另外，水務署香港及離島分署⁸亦會一併遷往擬建的辦公大樓，以騰出其位於北角的現址作更有利的用途。

⁶ 擬建辦公大樓會提供 130 個停車位供部門使用。

⁷ 擬建辦公大樓會提供 150 個私家車停車位供公眾使用。

⁸ 香港及離島分署現時位於香港北角英皇道 611 號。

7. 現時位於灣仔政府大樓的懲教署總部將會遷往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⁹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¹⁰，將可確保地盡其用，並可永久節省租金方面的公共開支。

8. 此外，工程計劃的地點現時是臨時停車場。不過，有強烈訴求希望政府重置該臨時停車場的停車位，以滿足公眾對該地區私家車停車位的需求。考慮到這點，我們在審視工程計劃的範圍和技術可行性後，建議在擬建辦公大樓內將提供 1 個設有 150 個私家車停車位的公共停車場。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計工程計劃的總費用為 41 億 3,700 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	14.2
(b) 工地平整	11.1
(c) 打樁工程 ¹¹	267.1

⁹ 其他將一併遷往擬建總部大樓的懲教署辦公室及倉庫分列如下 –

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 現時位於北角英皇道 1063 號(租用物業)的資訊科技管理組。

¹⁰ 已根據《政府產業管理及有關事務規例》的現行機制，批准提供擬議的職員康樂設施。

¹¹ 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。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(d) 地庫工程 ¹²	69.0
(e) 建築工程 ¹³	1,853.7
(f) 屋宇裝備工程 ¹⁴	1,158.9
(g) 渠務工程	19.8
(h) 外部工程	40.8
(i) 額外的節省能源、綠化和循環 使用裝置	58.2
(j) 家具和設備 ¹⁵	161.4
(k) 顧問費	49.7
(i) 合約管理	45.4
(ii) 駐工地人員的管理	4.3
(l) 駐工地人員的薪酬	57.0
(m) 應急費用	376.1
總計	4,137.0

10. 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督工作。按人工作月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 1 附錄 10。這項工程計劃的建築樓面面積約為 96 000 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 31,381 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。

¹² 地庫工程包括建造地庫圍牆、防水及挖掘工程。

¹³ 建築工程包括大樓的地基結構和上層結構的建造工程。

¹⁴ 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雜項裝置。

¹⁵ 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。

11. 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)
2021-2022	73.2
2022-2023	252.4
2023-2024	691.3
2024-2025	1,572.6
2025-2026	431.9
2026-2027	412.0
2027-2028	375.0
2028-2029	328.6
總計	<u>4,137.0</u>

12. 我們按政府對 2021 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以總價合約形式進行建造工程。合約會訂明可調整價格的條文。

13. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1 億 3,125 萬元。

公眾諮詢

14. 我們已諮詢東區區議會的規劃工程及房屋委員會。委員在 2017 年 12 月 5 日的會議上均支持擬議工程計劃。

15. 我們在 2019 年 12 月 16 日就工程計劃諮詢立法會發展事務委員會。委員支持工程計劃，並支持政府把撥款申請提交工務小組委員會審議。我們已在 2020 年 4 月 24 日提交委員在會上要求的補充資料。

對環境的影響

16. 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。我們已在 2019 年 3 月就工程計劃完成初步環境審查，審查所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響，而環境保護署署長亦同意上述結論。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所需費用，用以在施工期間實施適當的緩解環境影響措施。

17. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍街板和告示牌，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(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須於公眾填料接收設施¹⁶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。

18. 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，監管惰性建築廢物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。

19. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃及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，以盡量減少塵土飛揚的情況。

¹⁶ 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。

20. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 102 800 公噸建築廢物，其中約 4 680 公噸(4.6%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 89 650 公噸(87.2%)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 8 470 公噸(8.2%)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 800 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

21. 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

22. 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

23. 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) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (d) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；
- (e) 建築物能源管理系統；以及
- (f) 光伏系統。

24. 在綠化措施方面，我們會視乎情況在新大樓的地面、3 樓平台及垂直面進行園景及綠化工作，以收環保和美化之效。

25. 在循環使用裝置方面，我們會設置洗鹽污水循環系統及雨水集蓄系統，分別作沖廁和綠化灌溉用途，以節約用水。

26. 採用上述裝置估計所需的額外費用總數約為 5,820 萬元(包括用於節能裝置的 2,220 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費用內。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

27. 我們在 2014 年 12 月將 **129KA** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問公司進行地形測量及樹木勘察、公用設施繪製地圖工作、交通影響評估、初步環境審查及相關建築顧問服務，費用總額為 2,930 萬元。顧問提供服務和進行工程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。上述所有顧問服務已經完成。

28. 工地範圍內有 12 棵樹，而位於工地界線附近則有 43 棵路旁樹木。在 55 棵樹中，12 棵位於工地內的樹木及 5 棵路旁樹木會全被砍伐，29 棵路旁樹木會保留，其餘 9 棵路旁樹木會被移植。所有將被移除的樹木均非珍貴樹木¹⁷。我們會在工程計劃中加入植樹建議，包括補償種植 17 棵樹。

¹⁷ 「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；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(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木、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。

29. 我們估計為擬議工程而開設的職位約有 820 個(735 個工人職位和 85 個專業或技術人員職位)，提供合共 28 900 個人工作月的就業機會。

30. 我們在 2019 年 12 月 16 日就工程計劃諮詢立法會發展事務委員會。當時工程計劃預算為 41 億 8,440 萬元。現工程費用下調是基於最新修訂工程計劃估算資料。我們認為最新工程費用，較早前於發展事務委員會文件(CB(1)230/19-20(05))估算低 1.1% 應足夠支付相同工程範圍的費用。



圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 垂直綠化 VERTICAL GREENING
- 現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- ↑ 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS/EGRESS
- ↑ 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE/EXIT
- ↑ 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 太陽能光伏板 PHOTOVOLTAIC PANEL
- 平台天面綠化 LANDSCAPED PODIUM ROOF



圖例 LEGEND

- SITE BOUNDARY**

VERTICAL GREENING

BARRIER-FREE ACCESS

VEHICULAR INGRESS/EGRESS

PEDESTRIAN ENTRANCE/EXIT

BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT

ACCESSIBLE LIFT

AT-GRADE GREENING

**OFFICE / ANCILLARY AREA
(WATER SUPPLIES DEPARTMENT)**

**OFFICE / ANCILLARY AREA
(CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT)**

WATER SUPPLIES WORKSTATION

COMMON AREA

PLANT ROOM

PUBLIC CARPARK

WSD/CSD DEPARTMENTAL CARPARK

LOADING AND UNLOADING AREA



地下平面圖
G/F PLAN

129KA

柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓

WATER SUPPLIES DEPARTMENT HEADQUARTERS WITH HONG KONG & ISLAND REGIONAL OFFICE AND
CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT HEADQUARTERS BUILDING IN CHAI WAN

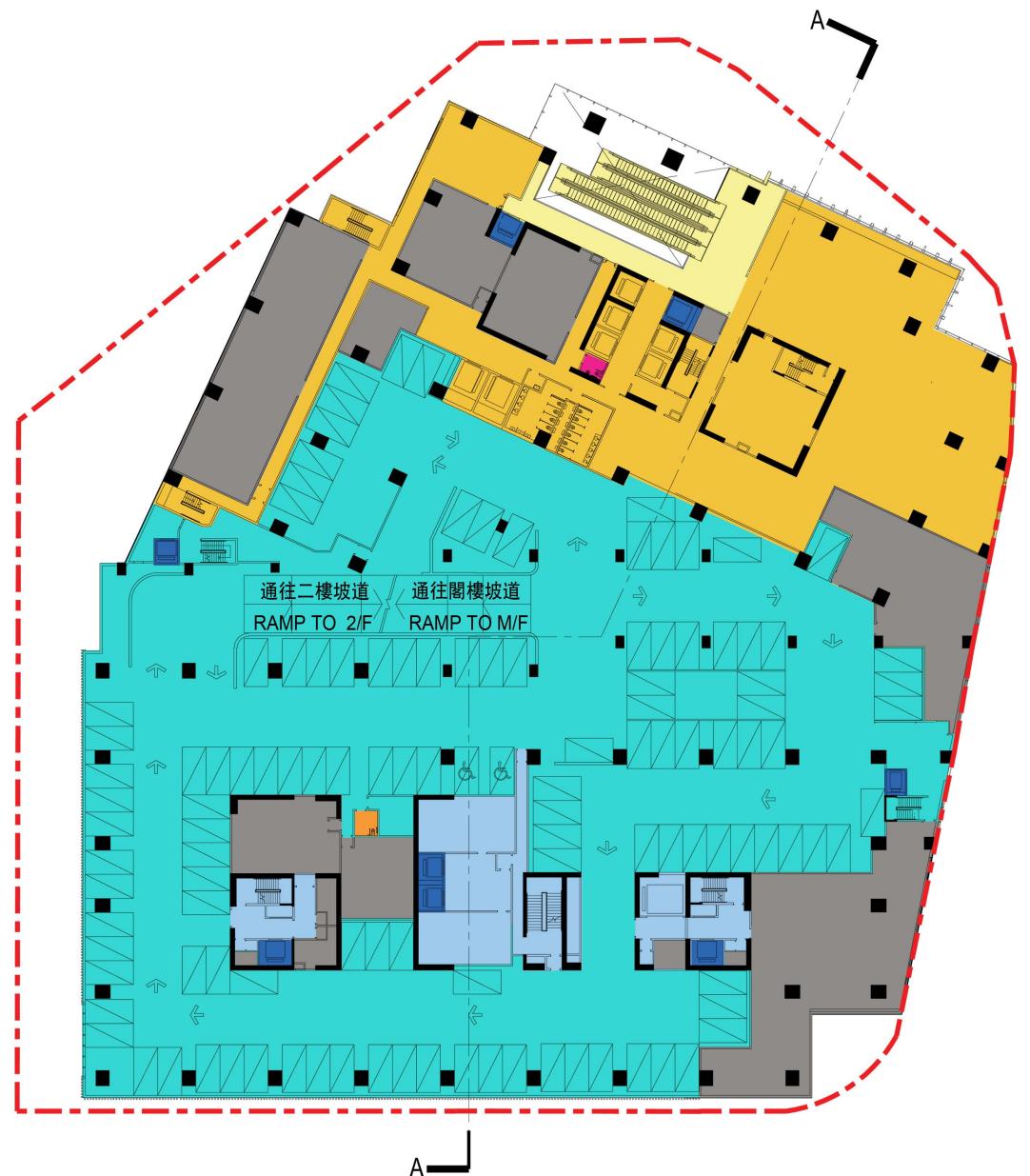


ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

	工地界線 SITE BOUNDARY
	暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
	通用洗手間 UNIVERSAL TOILET
	辦公室/輔助空間 (水務署) OFFICE / ANCILLARY AREA (WATER SUPPLIES DEPARTMENT)
	辦公室/輔助空間 (懲教署) OFFICE / ANCILLARY AREA (CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT)
	共用範圍 COMMON AREA
	機房 PLANT ROOM
	公眾停車場 PUBLIC CARPARK



10m 0 10m 30m 50m

一樓平面圖
1/F PLAN

129KA

柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓

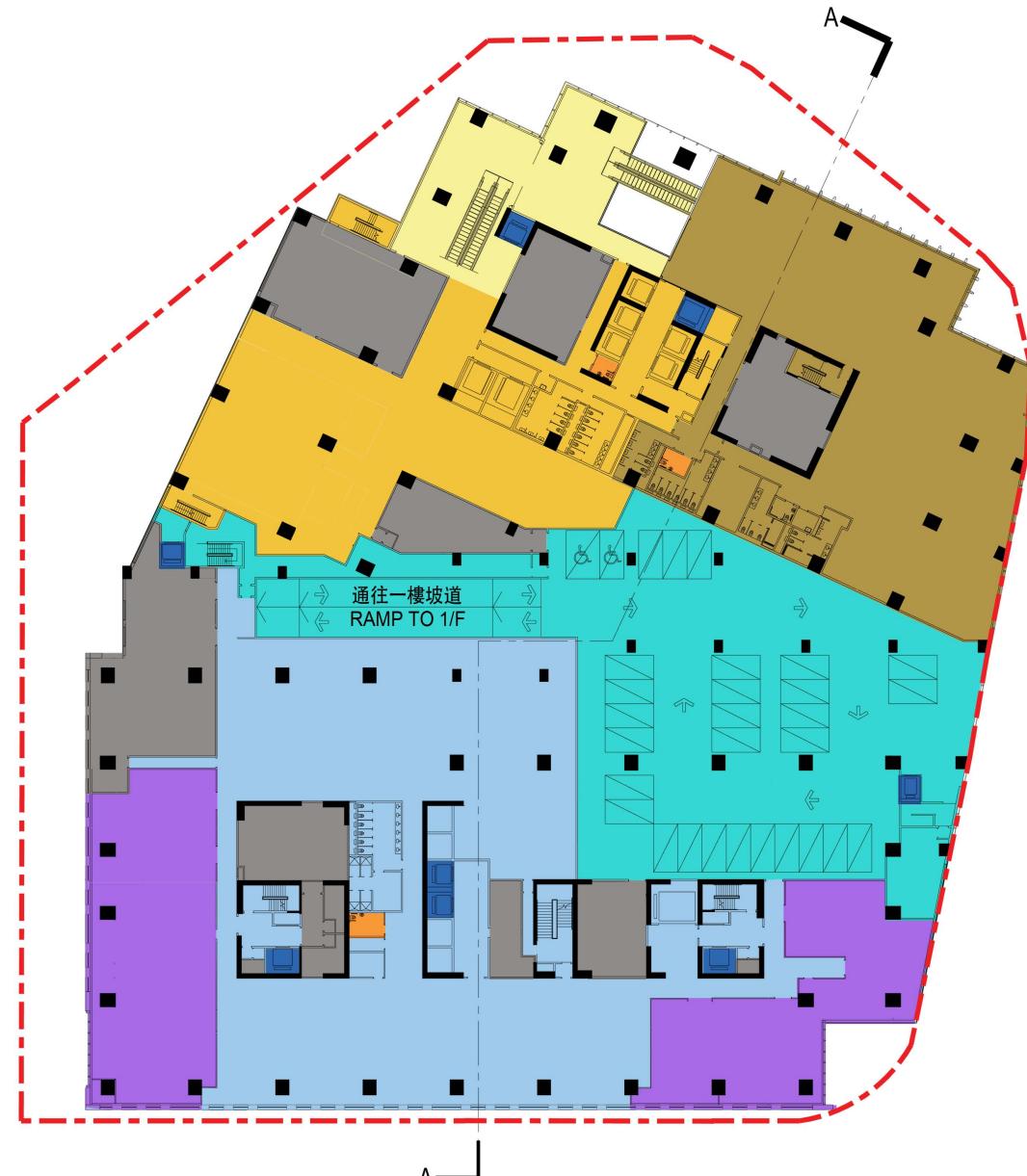
WATER SUPPLIES DEPARTMENT HEADQUARTERS WITH HONG KONG & ISLAND REGIONAL OFFICE AND
CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT HEADQUARTERS BUILDING IN CHAI WAN

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

	工地界線 SITE BOUNDARY
	暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
	辦公室/輔助空間 (水務署) OFFICE / ANCILLARY AREA (WATER SUPPLIES DEPARTMENT)
	辦公室/輔助空間 (懲教署) OFFICE / ANCILLARY AREA (CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT)
	水務署工作室 WSD WORKSHOP
	牙科診所 DENTAL CLINIC
	共用範圍 COMMON AREA
	機房 PLANT ROOM
	公眾停車場 PUBLIC CARPARK



10m 0 10m 30m 50m

圖例 LEGEND

	工地界線 SITE BOUNDARY
	暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
	通用洗手間 UNIVERSAL TOILET
	平台天面綠化 LANDSCAPED PODIUM ROOF
	辦公室/輔助空間 (水務署) OFFICE / ANCILLARY AREA (WATER SUPPLIES DEPARTMENT)
	辦公室/輔助空間 (懲教署) OFFICE / ANCILLARY AREA (CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT)
	共用範圍 COMMON AREA
	機房 PLANT ROOM



三樓平面圖
3/F PLAN

129KA

柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓

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



圖例 LEGEND

工地界線 SITE BOUNDARY

暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET

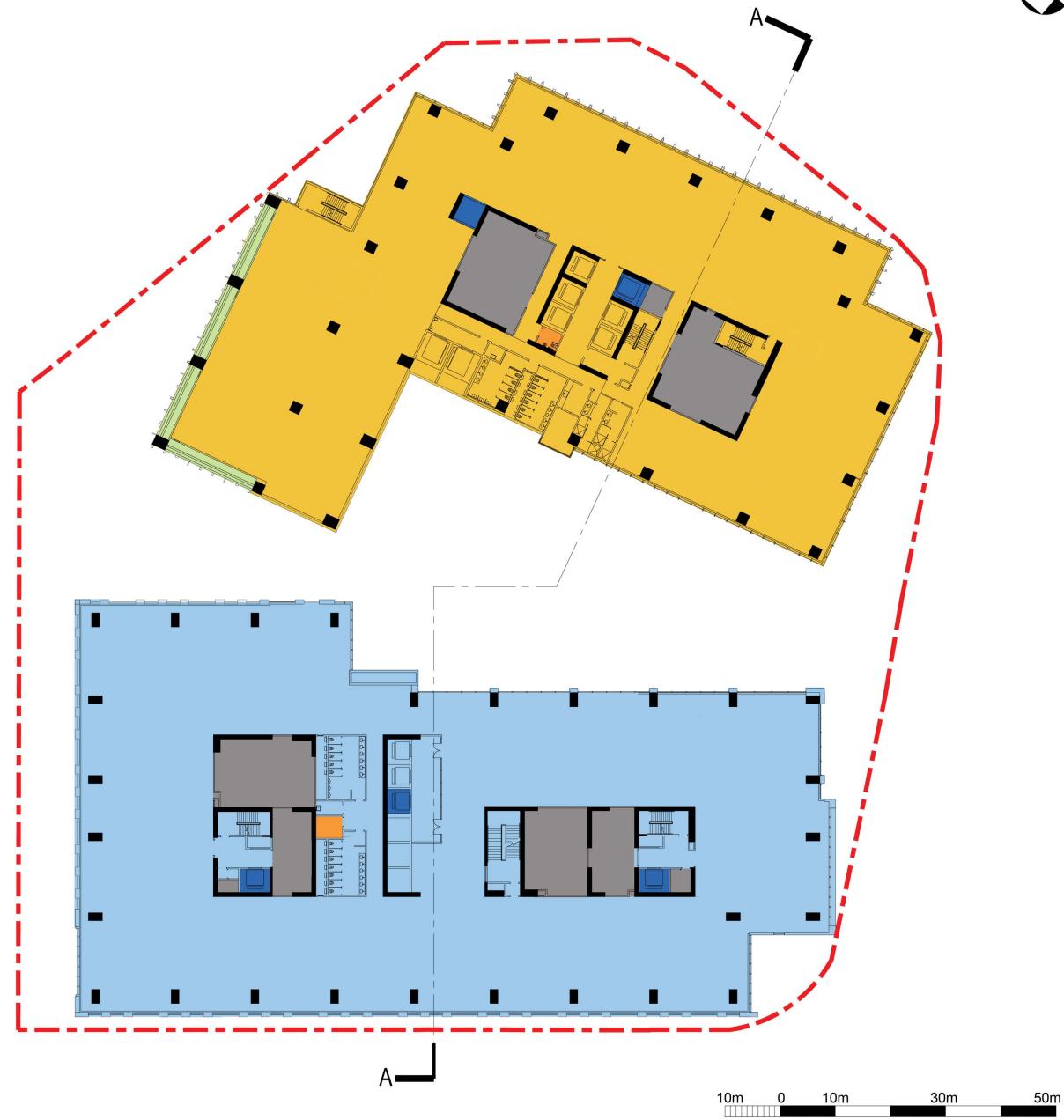
暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT

綠化範圍 LANDSCAPED AREA

辦公室/輔助空間 (水務署) OFFICE / ANCILLARY AREA (WATER SUPPLIES DEPARTMENT)

辦公室/輔助空間 (懲教署) OFFICE / ANCILLARY AREA (CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT)

機房 PLANT ROOM



標準層平面圖
TYPICAL FLOOR PLAN

129KA

柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓

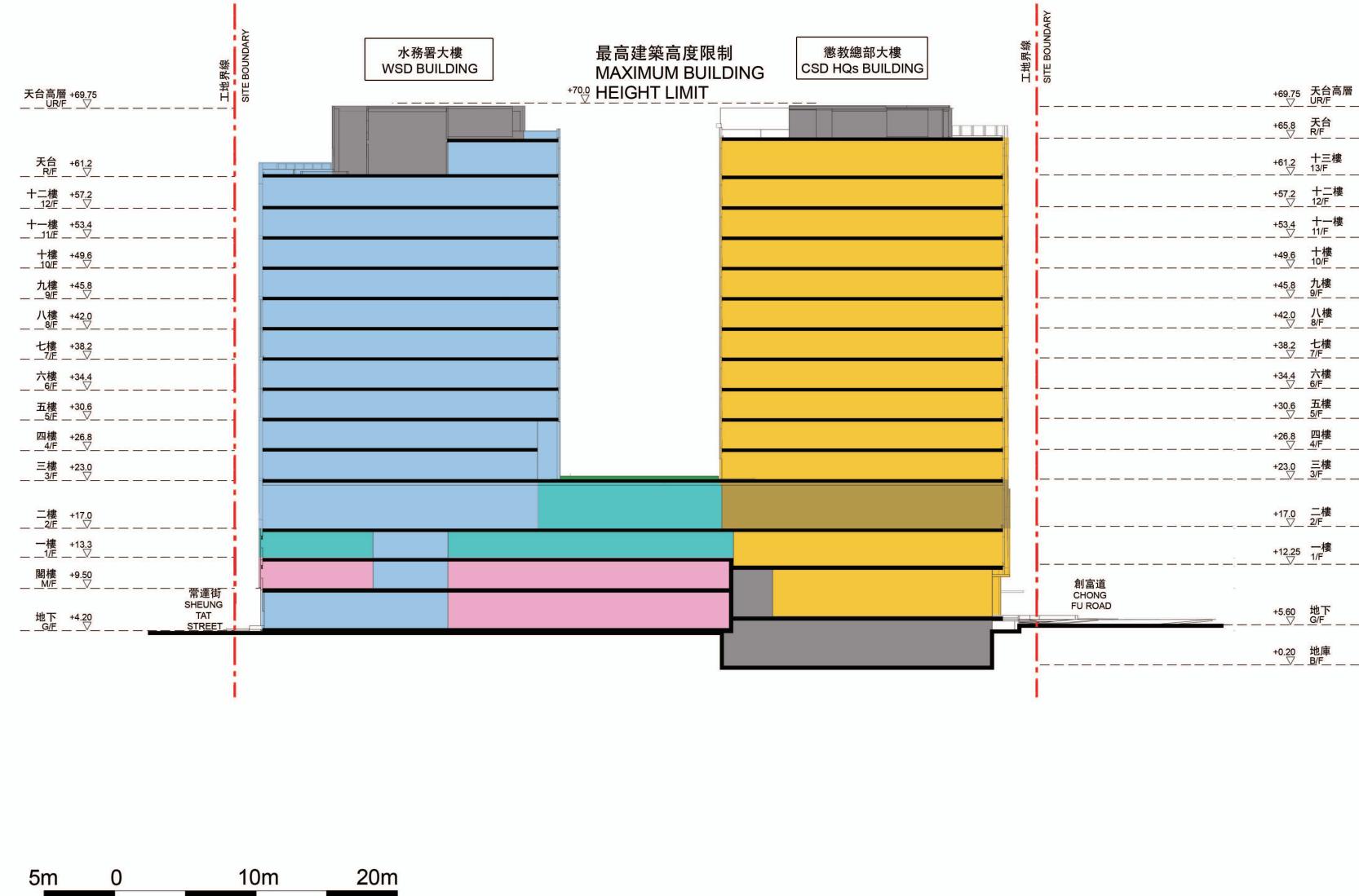
WATER SUPPLIES DEPARTMENT HEADQUARTERS WITH HONG KONG & ISLAND REGIONAL OFFICE AND CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT HEADQUARTERS BUILDING IN CHAI WAN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

	工地界線 SITE BOUNDARY
	辦公室/輔助空間 (水務署) OFFICE / ANCILLARY AREA (WATER SUPPLIES DEPARTMENT)
	辦公室/輔助空間 (懲教署) OFFICE / ANCILLARY AREA (CORRECTIONAL SERVICES DEPARTMENT)
	平台天面綠化 LANDSCAPED PODIUM ROOF
	牙科診所 DENTAL CLINIC
	機房 PLANT ROOM
	公眾停車場 PUBLIC CARPARK
	水務署/懲教署部門停車場 WSD/CSD DEPARTMENTAL CARPARK

剖面圖 A-A
SECTION A-A

129KA

柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓
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



從東面望向
大樓的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM
EAST DIRECTION
(ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖

ARTIST'S IMPRESSION

129KA

柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓

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

圖例 LEGEND

工地界線 SITE BOUNDARY

無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT

無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS

現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

現有小巴站 EXISTING MINIBUS STOP

現有巴士站 EXISTING BUS STOP

港鐵站出入口 MTR STATION ENTRANCE / EXIT

20m 0 40m 80m



無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS

129KA

柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓
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

129KA – 柴灣水務署總部暨香港及離島分署及懲教署總部大樓

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字

(按 2020 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 技術人員	— —	— —	25.7 11.0
				小計	36.7#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員 技術人員	111 709	38 14	15.3 34.3
				小計	49.6
	包括 –				
	(i) 管理駐工 地人員的 顧問費			3.5#	
	(ii) 駐工地人 員的薪酬			46.1#	
				總計	86.3

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的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)。
- 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 **129KA** 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 **129KA** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。
- 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

本附錄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#號標記的數字在附件 1 第 9 段中是按付款當日價格計算。

133KA – 於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓

工程計劃的範圍和性質

工程計劃用地位於現有長沙灣污水泵房¹範圍內，佔地 4 000 平方米，該泵房位於西九龍，連接英華街、發祥街西和通州街 3 條街道，毗鄰西九龍法院大樓。工程計劃的範圍包括興建 1 座 21 層的辦公大樓(將命名為「渠務大樓」)，主要用作重置渠務署及社會福利署設施，淨作業樓面面積²約 19 220 平方米，備有下列設施 –

- (a) 渠務署設施 –
 - (i) 職員辦公室；以及
 - (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³。

¹ 現有長沙灣污水泵房用地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，這項工程計劃的擬議用途在分區計劃大綱核准圖上界定為准許的用途。

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 由於該用地之下設有不少大型污水喉管和污水箱形暗渠，預計只可提供 36 個地面停車位供部門使用。我們會在工程計劃的設計階段，在不影響現有污水泵房和擬建辦公大樓的正常運作下，盡可能在露天用地增加停車位的數目。日後如可增加停車位數目，我們會適時檢視公眾和部門對該停車位的需求，考慮開放部分上述停車位供公眾使用。

2. 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 2 附錄 1 至 7。我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，預計約在 4 年內完成。

理由

3. 我們計劃在現有長沙灣污水泵房的部分用地興建擬議辦公大樓，以善用有限的土地資源。

4. 擬建的項目是重置灣仔海旁 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。

5. 現時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和特別職務部及機電工程科的機電工程部將搬往擬建辦公大樓。渠務署現時分布於本港不同地點的主要辦事處⁴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更有利資源和共用設施共享，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。

6. 擬建辦公大樓亦提供空間，以重置目前租用私人物業的社會福利署轄下中央個案記錄貯存室⁵，從而節省政府的租金開支。

⁴ 遷往擬建辦公大樓的渠務署辦事處包括一

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 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
- (d) 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。

為方便運作，部分渠務署辦事處(例如位於污水處理廠內負責污水處理的辦事處)不會遷往擬建辦公大樓。

⁵ 社會福利署轄下中央個案記錄貯存室現時位於九龍灣宏光道 39 號宏天廣場(租用物業)。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計工程計劃的總費用為21億5,750萬元，分項數字如下—

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	10.1
(b) 打樁工程 ⁶	103.8
(c) 建築工程 ⁷	1,058.8
(d) 屋宇裝備工程 ⁸	608.0
(e) 渠務工程	10.4
(f) 外部工程	48.3
(g) 額外的節省能源、綠化和循環 使用裝置	24.4
(h) 家具和設備 ⁹	49.6
(i) 顧問費	20.8
(i) 合約管理	17.8
(ii) 駐工地人員的管理	3.0
(j) 駐工地人員的薪酬	27.2
(k) 應急費用	196.1
總計	2,157.5

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 建築工程包括大樓的地基結構和上層結構的建造工程。

⁸ 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、升降機裝置及其他雜項裝置。

⁹ 這項預算費用是根據暫定所需的家具及設備項目計算得出。

8. 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督工作。按人工作月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 2 附錄 8。這項工程計劃的建築樓面面積約為 38 300 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工程費用計算)為每平方米 43,520 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. 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)
2021-2022	62.7
2022-2023	235.9
2023-2024	334.1
2024-2025	871.0
2025-2026	203.2
2026-2027	172.8
2027-2028	147.2
2028-2029	130.6
	2,157.5

10. 我們按政府對 2021 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。這項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進行建造工程。合約會訂明可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 4,473 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 2018 年 1 月 16 日諮詢了深水埗區議會。委員普遍支持這項工程計劃。

13. 我們在 2019 年 12 月 16 日就工程計劃諮詢立法會發展事務委員會。委員支持工程計劃，並支持政府把撥款申請提交工務小組委員會審議。我們已在 2020 年 4 月 24 日提交委員在會上要求的補充資料。

對環境的影響

14. 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。我們已在 2019 年 5 月就工程計劃完成初步環境審查，審查所得的結論是這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響，而環境保護署署長亦同意上述結論。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所需費用，用以在施工期間實施適當的緩解環境影響措施。

15. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍街板和告示牌，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(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須於公眾填料接收設施¹⁰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。

16. 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，監管惰性建築廢物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。

¹⁰ 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。

17. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃及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，以盡量減少塵土飛揚的情況。

18. 我們估計這項工程合共會產生約 34 600 公噸建築廢物，其中約 900 公噸 (2.6%) 惰性建築廢物會在工地再用，另外約 30 300 公噸 (87.6%) 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 3 400 公噸 (9.8%) 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 280 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

19. 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

20. 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

21. 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) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (d) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；

(e) 建築物能源管理系統；以及

(f) 光伏系統。

22. 在綠化措施方面，我們會視乎情況在新大樓的地面、天台及垂直面進行園景及綠化工作，以收環保和美化之效。

23. 在循環使用裝置方面，我們會設置洗盤污水循環系統及雨水集蓄系統，分別作沖廁和綠化灌溉用途，以節約用水。

24. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總數約為 2,440 萬元(包括用於節能裝置的 880 萬元)，這筆款項已計入工程計劃的預算費用內。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

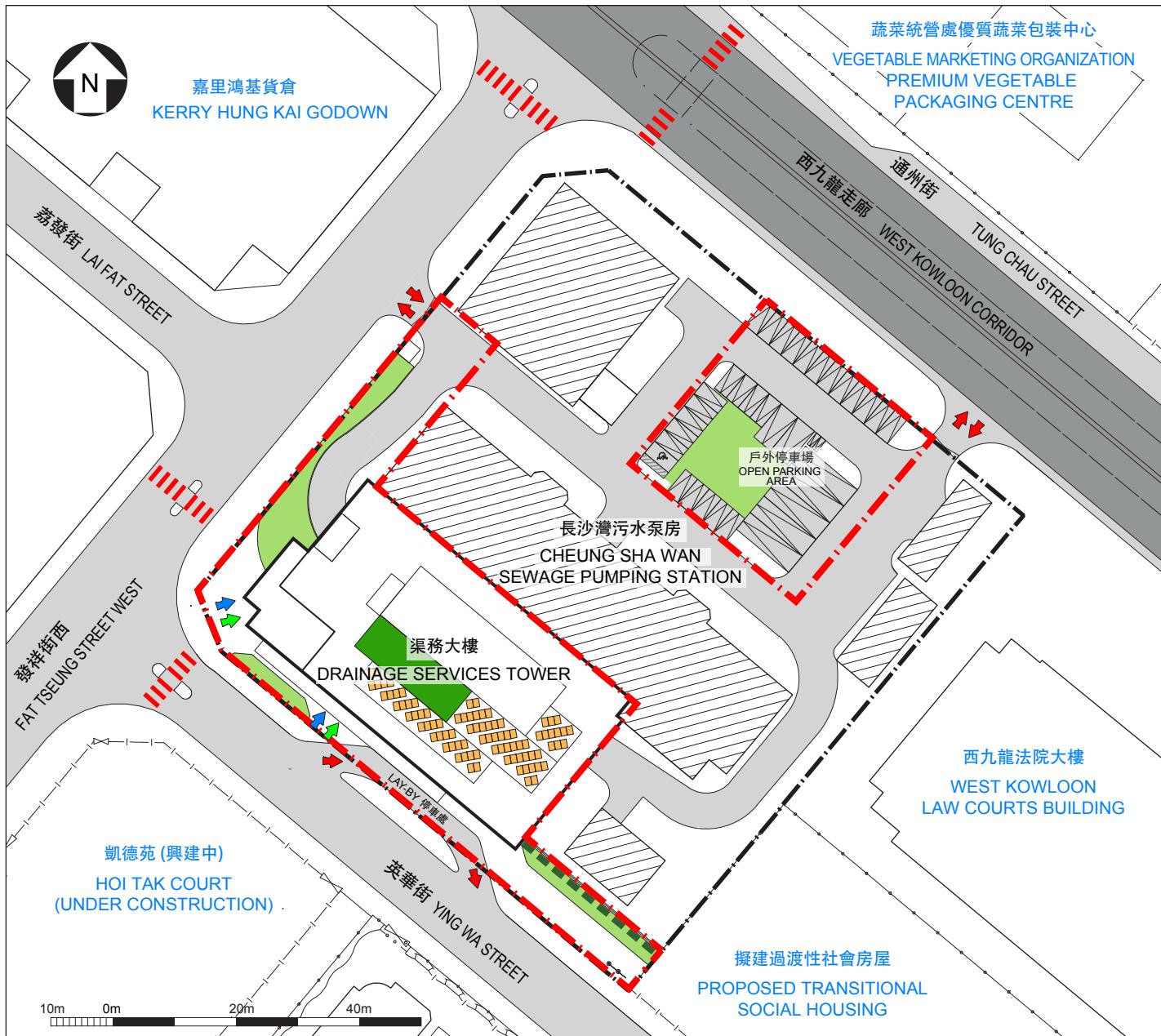
25. 我們在 2015 年 10 月將 **133KA** 號工程計劃提升為乙級。其後，我們委聘顧問公司進行土地勘測及樹木勘察、交通影響評估、初步環境審查及工料測量服務以擬備招標文件等，費用總額為 460 萬元。顧問提供服務和進行工程所需的費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。上述所有顧問服務及勘測工程已經完成。

26. 工地範圍內有 48 棵樹，而位於工地界線附近則有 26 棵路旁樹木。在 74 棵樹中，44 棵位於工地內的樹木及 4 棵路旁樹木會被砍伐，14 棵路旁樹木會保留，4 棵位於工地內的樹木及 8 棵路旁樹木會被移植。所有將被移除的樹木均非珍貴樹木¹¹。我們會在工程計劃中加入植樹建議，包括補償種植 48 棵樹。

¹¹ 「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；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(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木、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。

27. 我們估計為擬議工程而開設的職位約有 750 個(680 個工人職位和 70 個專業或技術人員職位)，提供合共 15 300 個人工作月的就業機會。



工地平面圖 SITE PLAN

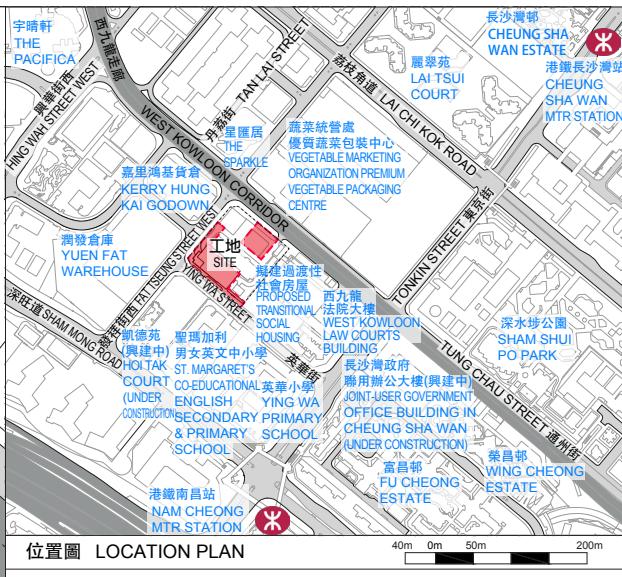
133KA

於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓

DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT OFFICE BUILDING AT CHEUNG SHA WAN SEWAGE PUMPING STATION



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 長沙灣污水泵房界線**
CHEUNG SHA WAN SEWAGE PUMPING STATION
("CSWSPS") BOUNDARY

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

現有長沙灣污水泵房設施 (保留並持續運作)
EXISTING PUMPING STATION FACILITIES
(TO BE RETAINED AND MAINTAINED IN OPERATION)

地面綠化
AT-GRADE GREENING

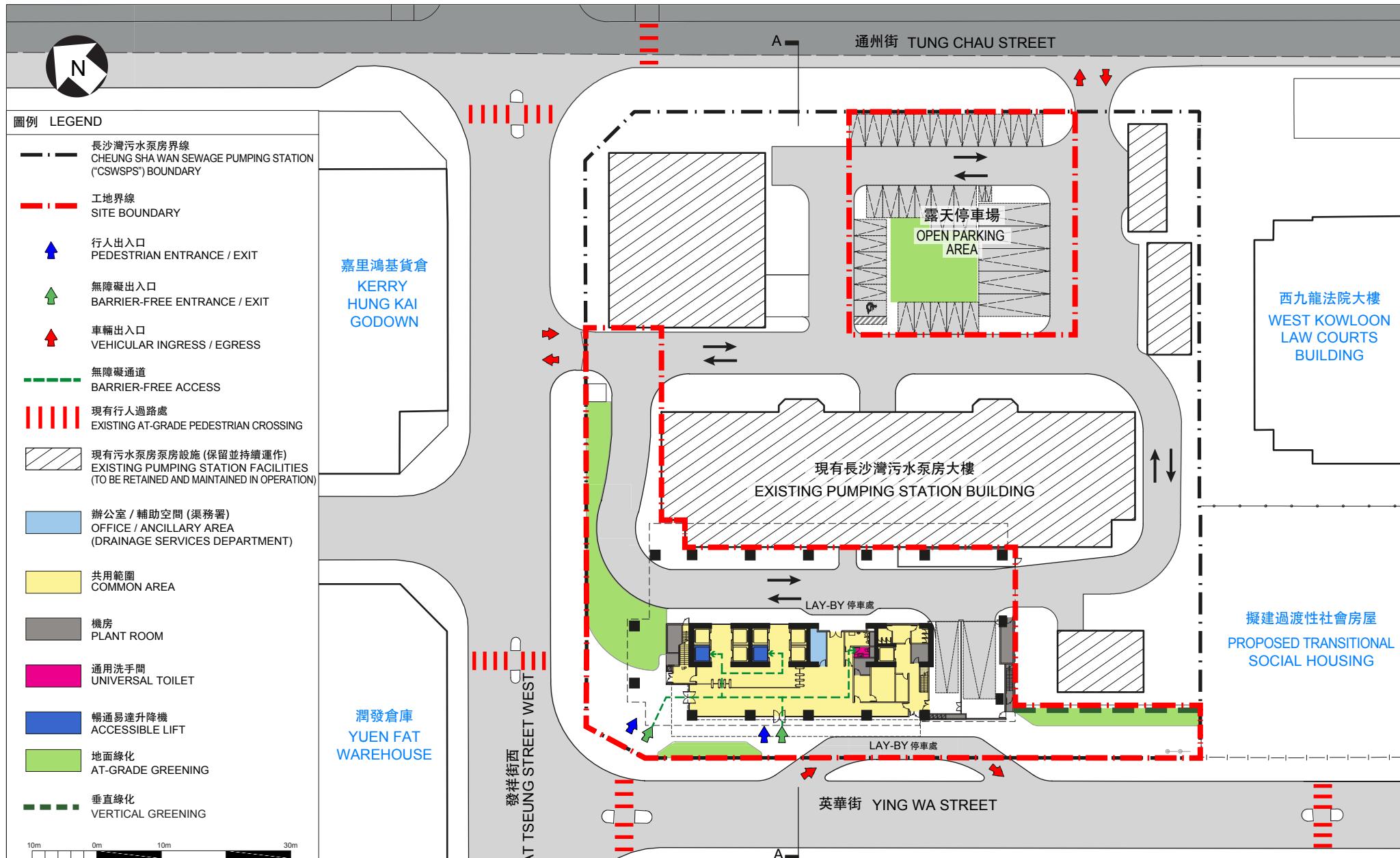
天台綠化
LANDSCAPED ROOF

垂直綠化
VERTICAL GREENING

太陽能光伏板
PHOTOVOLTAIC PANEL

現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

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.



地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

133KA

於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓

DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT OFFICE BUILDING AT CHEUNG SHA WAN SEWAGE PUMPING STATION



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

辦公室 / 輔助空間 (社會福利署)
OFFICE / ANCILLARY AREA
(SOCIAL WELFARE DEPARTMENT)

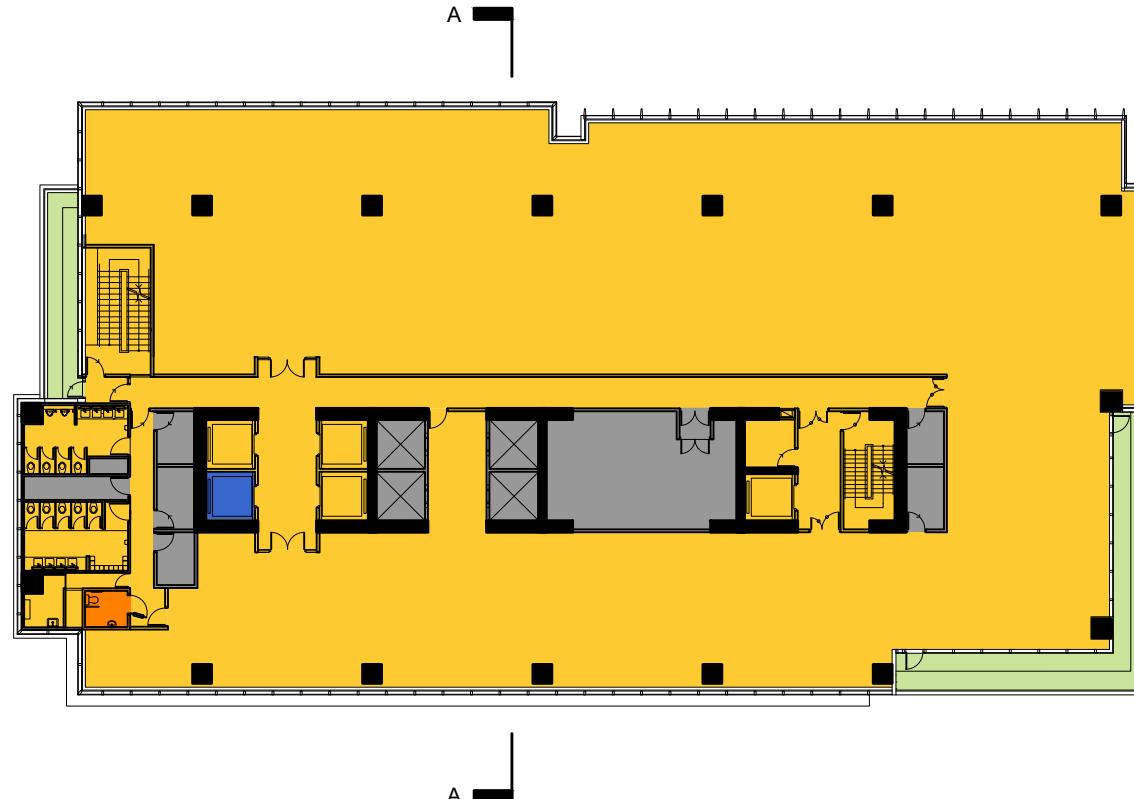
機房
PLANT ROOM

暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET

暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT

綠化範圍
LANDSCAPED AREA

5m 0m 15m

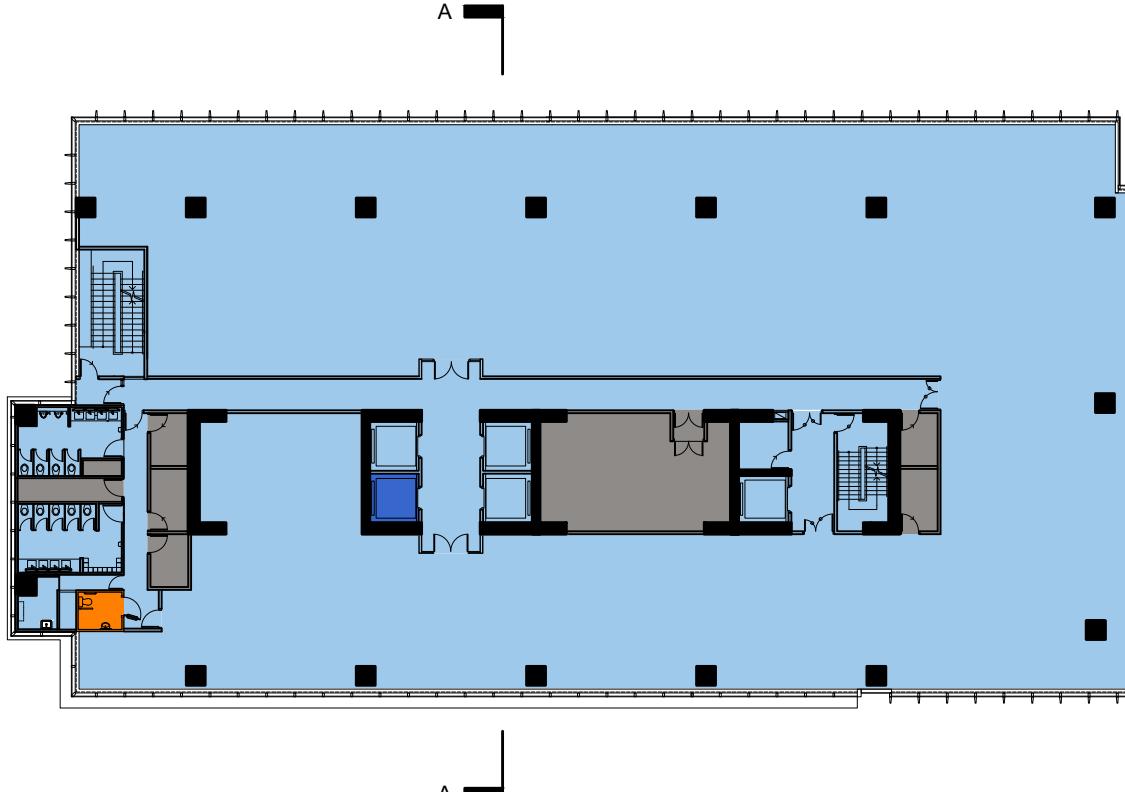


標準層平面圖 (低層樓層)
TYPICAL FLOOR PLAN (LOW ZONE)

133KA
於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓
DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT OFFICE BUILDING AT CHEUNG SHA WAN SEWAGE PUMPING STATION



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

辦公室 / 輔助空間 (渠務署)
OFFICE / ANCILLARY AREA
(DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT)

機房
PLANT ROOM

暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET

暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT

5m 0m 15m

標準層平面圖 (高層樓層)
TYPICAL FLOOR PLAN (HIGH ZONE)

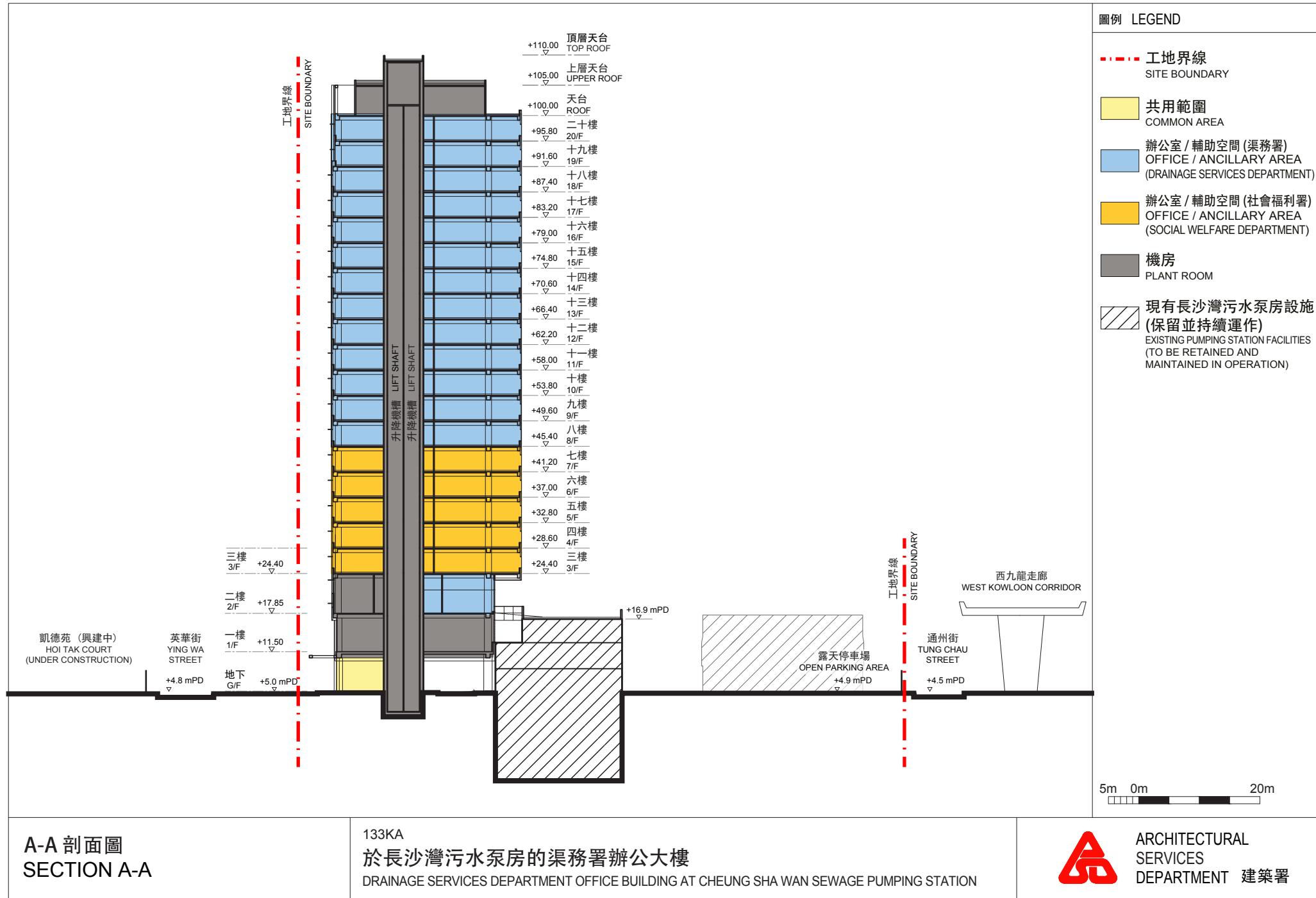
133KA

於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓

DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT OFFICE BUILDING AT CHEUNG SHA WAN SEWAGE PUMPING STATION



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署





從南面望向
大樓的透視圖

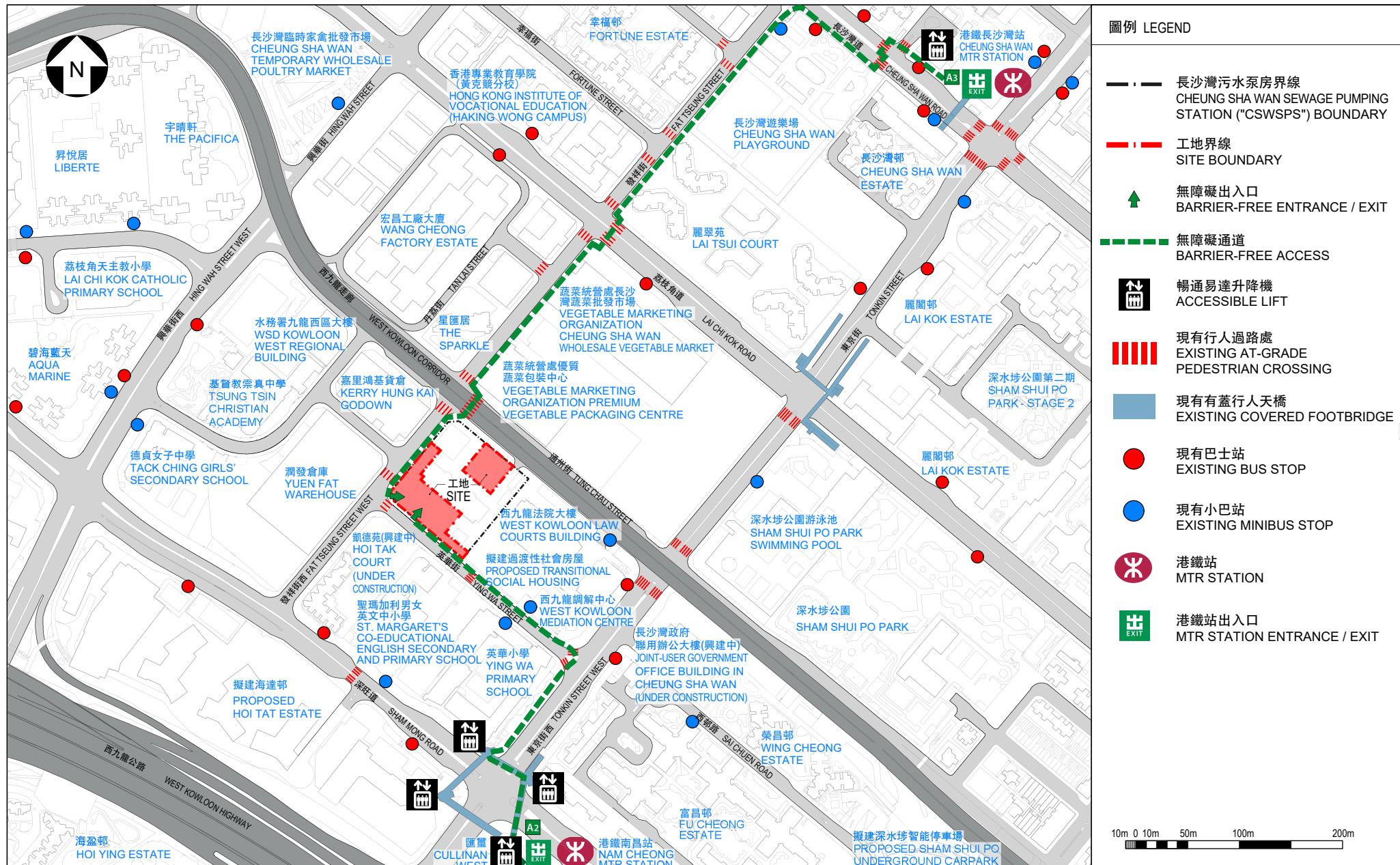
PERSPECTIVE VIEW
FROM SOUTH DIRECTION
(ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

133KA
於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓
DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT OFFICE BUILDING AT CHEUNG SHA WAN SEWAGE PUMPING STATION



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS

133KA
於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓
DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT OFFICE BUILDING AT CHEUNG SHA WAN SEWAGE PUMPING STATION

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

133KA – 於長沙灣污水泵房的渠務署辦公大樓

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字

(按 2020 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 技術人員	— —	— —	10.8 3.8
				小計	14.6#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員 技術人員	89 261	38 14 1.6 1.6	12.2 12.6
				小計	24.8
包括 –					
	(i) 管理駐工 地人員的 顧問費			2.5#	
	(ii) 駐工地人 員的薪酬			22.3#	
				總計	39.4

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的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)。
- 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 133KA 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將 133KA 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。
- 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

本附錄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#號標記的數字在附件 2 第 7 段中是按付款當日價格計算。