

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2022年5月25日

總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

141KA－立法會綜合大樓擴建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **141KA** 號工程計劃的核准預算費提高 3 億 9,120 萬元，即由 11 億 7,140 萬元增至 15 億 6,260 萬元(按付款當日價格計算)。

問題

141KA 號工程計劃的核准預算費不足以支付這項工程計劃的工程費用。

建議

2. 建築署署長建議把 **141KA** 號工程計劃的核准預算費提高 3 億 9,120 萬元，即由 11 億 7,140 萬元增至 15 億 6,260 萬元(按付款當日價格計算)。行政署長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 立法會財務委員會(下稱「財委會」)在 2021 年 9 月批准把 **141KA** 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 11 億 7,140 萬元。**141KA** 號工程計劃的核准工程範圍維持不變，包括

- (a) 在現有綜合大樓高座的頂層、地下的入口範圍及 1 樓面向添美道的露台上加建樓層，以設置議員和立法會秘書處(下稱「秘書處」)的辦事處及附屬設施；以及
- (b) 在現有綜合大樓進行改裝／翻修和還原工程，包括－
 - (i) 接通新擴建部分與 1 樓至 10 樓的所需工程；
 - (ii) 9 樓和 10 樓受新擴建部分建造工程影響的地方；以及
 - (iii) 新擴建範圍落成後，把 5 樓至 8 樓的現有議員辦事處和設施，以及現時 1 樓至 3 樓的部分秘書處辦事處和設施遷出，再闢作秘書處辦事處及其他設施。

理由

4. 這項工程投標報價均超出工程計劃的核准預算費中預留的費用。我們仔細檢視工程計劃的財務狀況後，認為有需要把 **141KA** 號工程計劃的核准預算費提高 3 億 9,120 萬元，即由 11 億 7,140 萬元增至 15 億 6,260 萬元(按付款當日價格計算)，以支付額外費用。建議增加核准預算費的詳情，載於下文各段。

投標價較預期為高

5. 建築署在 2021 年 11 月就擬議工程招標。儘管建築署已考慮到項目的獨特性和相關的施工限制等因素，但所有投標報價均高於核准預算費中預留的費用。**141KA** 號工程計劃的投標報價基本上亦反映了當前的市場狀況。投標價高於預期的價格水平，主要歸因於主要工程和裝置的市場定價相對較高，以及針對工程在原址進行擴建的複雜性和挑戰所帶來的風險因素而引致的成本溢價。有關風險因素包括：

- (i) 這項工程在原址進行擴建，涉及獨特而前所未見的難度。立法會作為香港特別行政區的立法機關，需要履行其憲制職能。在整個 **141KA** 號工程計劃建築期間，維持立法會的運作持續不間斷，至關重要。承建商須在施工時間、工地管理及施工方法等方面作出特別安排，以確保立法會的日常運作及立法會綜合大樓內的公共服務不受影響，並將建築工程造成的任何干擾減至最低；
- (ii) 對施工安排的嚴格限制，以及整個項目施工期間大部份工程只容許在夜間進行，進一步增加工程的複雜性及成本。為確保立法會正常運作不受影響，承建商只可在當日立法會事務及會議完成後，至翌日早上開始運作前的期間進行工程。日間工作只可在星期六、星期日及立法會在年中不同月份的休會期內進行；
- (iii) 在立法會綜合大樓內進行建築工程時，承建商需要安排額外及全面的保護措施、每天早上的快速還原、以及高效率而有效的現場協調，以確保立法會能如常運作，並為立法會議員、職員和其他綜合大樓的使用者提供安全合理的工作環境；和
- (iv) 需要在極其緊迫的時間內完成項目(即第一階段的建築工程須在三年內，即 2025 年年中前完成)。事實上，我們在 2021 年 9 月 10 日諮詢財委會時，議員亦曾表示希望加快工程，讓所有議員能在切實可行的情況下盡快安置於同一處所內，而設施亦有所提升，以方便議員有效履行憲制責任。

調整預算以抵銷部分額外費用

6. 經我們審慎檢視投標建議書的內容，包括建議的風險緩解及管理措施，並且按照投標報價得出較為確實的市場價格後，我們認為原本核准預算當中的應急費用(即約 1 億 640 萬元)可減少 5,320 萬元。減省的款項將有助抵銷工程預算費用的部分加幅。

檢討結果摘要

7. **141KA** 號工程計劃建議增加的 3 億 9,120 萬元摘要如下－

因素	百萬元 (按付款當日 價格計算)
增加費用的原因：	
(a) 投標價較預期為高	444.4
部分費用因以下原因得以抵銷：	
(b) 應急費用的調整	53.2
建議增加的費用 (a - b)	391.2

對財政的影響

8. 如撥款建議獲得批准，我們預計會修訂分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2022-23	73.1
2023-24	352.9
2024-25	443.2
2025-26	253.9
2026-27	168.5
2027-28	128.6
2028-29	120.1
2029-30	22.3
	1,562.6

9. 提高工程計劃核准預算費的建議不會引致任何額外的經常開支。

公眾諮詢

10. 我們在 2022 年 5 月 16 日就工程計劃諮詢立法會行政管理委員會。該委員會支持向工務小組委員會提交提高核准預算費的撥款建議，以供審議。

背景資料

11. 財委會在 2021 年 9 月批准把 **141KA** 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 11 億 7,140 萬元。

12. 由於提高 **141KA** 號工程計劃核准預算費提高的建議並不涉及核准工程範圍的改變，早前就對環境的影響、對文物的影響、土地徵用、節省能源和綠化措施、移除或種植樹木的計劃、進行擬議工程而開設的職位等考慮均維持不變並依然有效。

13. 視乎財委會批准把 **141KA** 號工程計劃的核准預算費由 11 億 7,140 萬元提高至 15 億 6,260 萬元，項目於早前核准的工務小組委員會討論文件(PWSC(2021-22)27)中列明的工程施工計劃將維持不變。工務小組委員會討論文件(PWSC(2021-22)27)載於附件 1。

政務司司長辦公室轄下行政署
立法會秘書處
2022 年 5 月

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 8 月 25 日

總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

141KA－立法會綜合大樓擴建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **141KA** 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 11 億 7,140 萬元。

問題

我們需要應付在第七屆立法會新增 20 名議員(由現時 70 名增至 90 名)對辦公地方的需求，以及紓緩立法會綜合大樓(下稱「綜合大樓」)辦公室空間嚴重不足的情況。

建議

2. 建築署署長建議把 **141KA** 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 11 億 7,140 萬元，用以進行綜合大樓擴建計劃。行政署長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃用地位於現有的綜合大樓範圍內。擬議的工程範圍包括增加約 7 800 平方米的淨作業樓面面積¹和重新調配／還原約 6 600 平方米的現有地方，包括－

- (a) 在現有綜合大樓高座的頂層、地下的入口範圍及 1 樓面向添美道的露台上加建樓層，以設置議員和立法會秘書處(下稱「秘書處」)的辦事處及附屬設施；以及
- (b) 在現有綜合大樓進行改裝／翻修和還原工程，包括－
 - (i) 接通新擴建部分與 1 樓至 10 樓的所需工程；
 - (ii) 9 樓和 10 樓受新擴建部分建造工程影響的地方；以及
 - (iii) 新擴建範圍落成後，把 5 樓至 8 樓的現有議員辦事處和設施，以及現時 1 樓至 3 樓的部分秘書處辦事處和設施遷出，再闢作秘書處辦事處及其他設施。

4. 工程計劃的位置及工地平面圖和剖面圖分別載於附件 1 和 2。擬議的工程將分 2 期進行，即上文第 3 段(a)項、3 段(b)(i)項和 3 段(b)(ii)項所述的工程(第一期)，約在 3 年內完成；上文第 3 段(b)(iii)項所述的餘下工程(第二期)，則須在進行所需調遷工作後才可展開，約需 9 個月完成²。我們計劃在獲得財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後，在 2022 年第二季開展擬議的工程。

¹ 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，而淨作業樓面面積則不包括以下基本設施(如有的話)所佔的面積，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。

² 第一期包括提供額外的議員辦事處及秘書處辦事處及額外的議員會客室。第二期包括提供 1 個新的會議場地、提升公眾教育設施，以及增加會客室和多功能活動場地。

理由

5. 根據全國人民代表大會在 2021 年 3 月 11 日作出關於完善香港特別行政區選舉制度的決定，第七屆立法會的立法會議員人數將由目前的 70 名增至 90 名。然而，綜合大樓議員辦事處樓層現有的辦公室空間及相關配套設施，只能容納 75 名議員。與此同時，秘書處一直面對辦公室空間嚴重不足的問題。如新增議員的辦事處設於綜合大樓內，情況便越加嚴重。為應付新增議員對辦公地方的需求，以及紓緩綜合大樓辦公室空間嚴重不足的情況，現建議盡快落實原來 **63KA** 號工程計劃－「添馬艦發展工程」³中的綜合大樓擴建計劃。

6. 現時，綜合大樓內 5 個議員辦事處樓層(6 樓至 10 樓)設有 75 間標準辦公室(每間淨作業樓面面積約為 61 平方米)，可用作議員辦事處。鑑於第七屆立法會的議員人數將由 70 名大幅增至 90 名，綜合大樓須額外提供 15 個議員辦事處。為加強支援議員履行其憲制職責，綜合大樓需設置更多會議場地和附屬設施，供立法會舉行委員會會議或其他活動，以及關設更多會客室供個別議員使用。

7. 自 2011 年綜合大樓啟用以來，秘書處職員的人數大幅增加。由於綜合大樓的辦公室空間不足，目前秘書處有多達 150 名職員需在綜合大樓以外的地方辦公，相關辦事處分布於金鐘道政府合署 4 個不同樓層。現時，秘書處設於金鐘道政府合署的辦公室範圍的淨作業樓面面積為 2 379 平方米。這些辦事處並非設於綜合大樓內，不但令秘書處的運作效率降低，更影響向議員提供的服務。這項安排亦有違當初興建綜合大樓的目的，即把所有議員辦事處、秘書處辦事處和立法會設施設於同一幢樓宇內。隨着第七屆立法會的議員人數大幅增加，預料秘書處地方不敷應用的情況會更嚴重。

8. 第七屆立法會將在 2022 年 1 月開始，政府和立法會均認為在該屆任期內把所有立法會議員納入同一屋檐下非常重要。此外，立法會在所屬大樓運作更符合成本效益及保安要求。為了解決上文所述的辦公地方嚴重不足情況，我們有迫切需要盡快推行綜合大樓擴建計劃。

³ 根據立法會 PWSC(2006-07)15 號及 PWSC(2009-10)73 號文件，立法會行政管理委員會同意，日後每增加 15 個立法會議席，便需額外 2 300 平方米的面積(以淨作業樓面面積計算)。添馬艦發展工程的招標文件已就未來總面積不多於 9 200 平方米(2 300 平方米×4)的擴建訂定計劃，並訂明有關安排。

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建設費用為 11 億 7,140 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	5.1
(b) 建築工程 ⁴	590.1
(c) 屋宇裝備 ⁵	370.6
(d) 渠務工程	1.1
(e) 外部工程	6.0
(f) 額外的節省能源和綠化措施	10.3
(g) 家具和設備 ⁶	73.1
(h) 顧問費	6.2
(i) 合約管理	5.7
(ii) 駐工地人員的管理	0.5
(i) 駐工地人員的薪酬	2.5
(j) 應急費用	106.4
總計	1,171.4

⁴ 建築工程包括新擴建部分的建造工程，以及在現有綜合大樓進行拆卸、改裝及加建工程。

⁵ 屋宇裝備工程包括安裝電力裝置、通風和空氣調節裝置、消防裝置、升降機，以及其他雜項裝置。

⁶ 這項預算費用是根據暫定所需的家具及設備清單計算得出。

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 3。工程計劃的建築樓面面積約為 23 860 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兩項費用計算)為每平方米 40,264 元。我們認為這個單位價格與政府所進行同類工程計劃的價格相若。

11. 如獲批准撥款，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)
2022-23	54.9
2023-24	265.0
2024-25	332.7
2025-26	190.5
2026-27	126.3
2027-28	101.4
2028-29	94.3
2029-30	6.3
	1,171.4

12. 我們按政府對 2022 至 2030 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，我們會以設計及建造合約推行建造工程，並會以總價形式批出合約。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約為 1,753 萬元。

公眾諮詢

14. 我們在 2021 年 5 月 10 日及 8 月 16 日就工程計劃諮詢立法會行政管理委員會。委員會支持工程計劃，並支持政府把撥款申請提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

15. 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，而且對環境造成長遠不良影響的可能性有限。我們已在工程計劃預算費內預留所需費用，用以在施工期間實施適當的緩解措施，以控制工程對環境的短期影響。

16. 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(例如拆建物料)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁷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。

17. 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，以避免及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。

⁷ 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。

18. 由於在整段施工期內，立法會仍會於會期內繼續維持運作，因此必須特別注意並實施適當的工程管理、緩解及保護措施，盡量避免或減低可能對環境造成的滋擾，以免影響綜合大樓的運作。為了按上文第 4 段所述的施工時間表施工，預計產生較高噪音的建築工程需在立法會運作以外的時間進行。我們須向環境保護署申請所需的建築噪音許可證，以便獲准在晚間、星期日及公眾假期進行較高噪音的工程。

19. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施特定的工程管理及緩解措施，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，使之符合既定的標準和準則之餘，更要嚴格控制和盡量減低對立法會運作的影響。這些措施包括有需要在綜合大樓運作以外的時間進行高噪音工程時，使用低噪音的機動設備；在進行高噪音建築工程時，豎設特設的隔音屏障、使用減音器和減音器；經常清洗工地，以及設置車輪清洗設施，以控制工程期間所產生的塵埃。

20. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 8 220 公噸建築廢物，其中約 6 070 公噸(73.8%)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 2 150 公噸(26.2%)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 90 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。

節省能源和綠化措施

23. 這項工程計劃會採用各種節能裝置及可再生能源技術，特別是 —

- (a) 空氣供應監控系統；
- (b) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；
- (c) 節能升降機系統；以及
- (d) 光伏系統。

24. 在綠化措施方面，我們會在綜合大樓擴建範圍的不同樓層的合適地方闢設園景和進行綠化，以收環保和美化之效。

25. 採取上述措施，估計所需的額外費用總額約為 1,030 萬元(包括用於節能裝置的 260 萬元)。這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 11% 的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

26. 2003 年，立法會行政管理委員會和政府均同意綜合大樓的設計必須具有彈性，以便日後進行橫向及／或縱向的擴建。財委會在 2006 年 6 月及 2009 年 12 月批准撥款申請，用以進行添馬艦發展工程的設計及建造工程，其中包括綜合大樓。綜合大樓日後擴建的相關要求和許可程度(例如地基工程及為主要屋宇裝備所預留的位置)均已在添馬艦發展工程的設計及建造合約中訂明。

27. 作為添馬艦發展工程一部分的綜合大樓擴建工程，在 2009 年 9 月獲城市規劃委員會按計劃本身批出規劃許可。綜合大樓在 2011 年落成後，計劃進行的部分擴建工程已經落實(包括現時位於 10 樓的議員辦事處)，綜合大樓餘下可擴建的總樓面面積約為 12 000 平方米。擬議的 **141KA** 號工程計劃是根據核准的綜合大樓擴建計劃訂定，並在城市規劃委員會核准的規劃參數內。工程完成後，綜合大樓可達到所容許的最大擴建程度。







28. 我們在 2021 年 7 月把 **141KA** 號工程計劃提升為乙級，並委聘顧問提供工料測量顧問服務，所需費用總額為 170 萬元。顧問服務所需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。上述顧問服務仍在進行中。

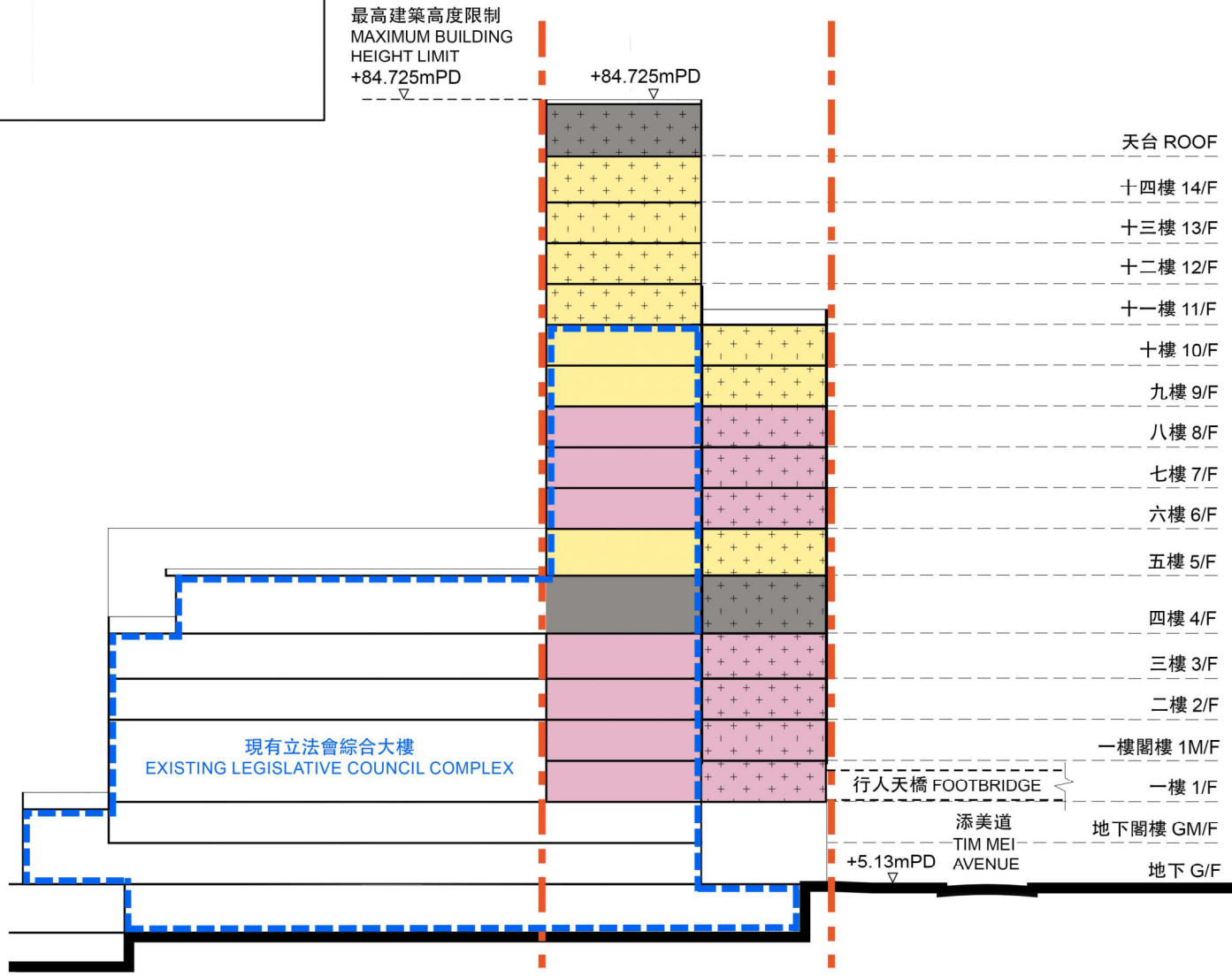
29. 擬議工程不涉及任何移走或種植樹木的計劃。

30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 380 個(350 個工人職位及 30 個專業／技術人員職位)，合共提供 8 400 個人工作月的就業機會。

政務司司長辦公室轄下行政署
立法會秘書處
2021 年 8 月

圖例 LEGEND

	工地界線 SITE BOUNDARY		機房 PLANT ROOM
	現有立法會綜合大樓 EXISTING LEGISLATIVE COUNCIL COMPLEX		新擴建範圍 NEW EXPANSION AREA
	立法會議員區域 LEGISLATIVE COUNCIL MEMBERS AREA		
	立法會秘書處區域 LEGISLATIVE COUNCIL SECRETARIAT AREA		



剖面圖 A-A
SECTION A-A

141KA
立法會綜合大樓擴建計劃
EXPANSION OF THE LEGISLATIVE COUNCIL COMPLEX

3141KA – 立法會綜合大樓擴建計劃

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	—	—	—	2.6
	技術人員	—	—	—	2.0
				小計	4.6#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註3)	專業人員	—	—	—	—
	技術人員	50	14	1.6	2.4
				小計	2.4
包括 —					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					0.4#
(ii) 駐工地人 員的薪酬					2.0#
				總計	7.0

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的開支(目前，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 141KA 號工程計劃進行合約管理和工地監督工作的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 141KA 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費用和員工開支，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 9 段中是按付款當日價格計算。