

於長沙灣興建新政府大樓

目的

本文件旨在邀請深水埗區議會就政府於長沙灣興建新政府大樓的計劃提供意見。

建議

2. 政府的政策是在可行情況下把政府辦公室設置於自置物業，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)。我們建議在長沙灣興建新政府大樓，以配合上述政策，並紓緩政府自置辦公室短缺的情況。

3. 擬建的大樓會用作：

- (i) 重置部分位於灣仔海旁三座政府大樓的部門，以釋放有關樓面作商業用途，有助增加市場甲級辦公室的供應。財政司司長在 2014-15 年度的財政預算案演辭中提出，政府會加快將核心商業區內合適的「政府、機構或社區」用地改作商業用途，當中包括籌劃於啟德、將軍澳和長沙灣興建政府大樓，以推動重置灣仔海旁三座政府大樓部門的計劃；
- (ii) 重置部分租用私人物業的政府辦公室，為有關部門提供自置辦公地方，並減低政府租金開支；以及
- (iii) 提供地方讓部門開展新增服務。

4. 擬建大樓的用地面積約 5100 平方米，位於長沙灣通州街和東京街西交界處，請參閱附件 1 及 2的位置圖。

工程計劃的範圍

5. 有關用地在《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》上劃為「政府、機構或社區」地帶，沒有訂明建築物高度限制，並在《西南九龍(北部)發展大綱草圖編號 D/K20A/F》上預留作興建政府合署兼普通科診療所。我們建議於有關用地興建一幢與鄰近富昌邨及榮昌邨的建築物高度相若的政府辦公大樓(即約主水平基準上 120 米)。擬建大

樓總淨作業樓面面積約 23600 平方米，其中約 14000 平方米淨作業樓面面積將用作重置部分位於灣仔海旁三座政府大樓的部門，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、保安局酷刑聲請上訴委員會，以及勞工處的飲食業和零售業招聘中心，以配合推展重置該三座政府大樓部門的計劃。擬建大樓的實際樓宇高度、層數和樓面面積須視乎最終設計而定。

6. 其餘約 9600 平方米淨作業樓面面積將會用作：

- (i) 重置選舉事務處位於灣仔租用私人物業的辦公室，為該部門提供長期穩定的辦公地方，及減低政府租金開支。預計政府因此可每年節省約 1500 萬元租金支出，而釋出的租賃物業亦有助增加灣仔區商用辦公室的供應；
- (ii) 設置一所醫院管理局屬下的普通科門診診所；
- (iii) 編配地方予民政事務局展覽藝術品供市民欣賞，並提供公共空間供市民享用，提升附近環境質素；以及
- (iv) 預留地方供部門提供新增服務或重置在其他地方租賃物業作辦公室的部門。

公共服務

7. 醫院管理局計劃在擬建大樓內設置一所普通科門診診所，並配合公共基層醫療服務發展，因應區內主要服務對象(包括長者和慢性疾病病人)的需要，提供適切的基層醫療服務。診所的服務範圍主要包括為偶發性疾病病人(如感冒、傷風、腸胃炎等)和病情穩定的長期病患者(如糖尿病、高血壓等)提供診症服務和跨專業團隊服務，以輔助控制疾病的進程。

8. 勞工處的飲食業和零售業招聘中心會透過提供相關職位空缺資訊、舉辦招聘活動和安排即場面試，為飲食業和零售業僱主和求職者提供一個招聘和求職平台，不但能加快招聘程序，亦可利便區內有志投身相關行業發展的居民。此外，庫務署轄下亦會設有退休金諮詢處，主要負責處理合資格領取退休金的前公務員、撫恤金領款人，以及他們的家屬的查詢。

實施計劃

9. 我們計劃分別於 2015 和 2017 年向立法會財務委員會申請撥款作前期工程顧問費用和興建大樓。若立法會通過有關撥款，建築工程將於 2017 年年中展開，並預期於 2021 年完成。

環境和交通

10. 在草擬大樓的設計時，我們會研究如何保留或移植用地內具價值的樹木，並在地面和其他適當的位置提供綠化設施（包括垂直綠化），美化環境。我們亦會研究於大樓提供美化市容地帶／休憩處，及連貫毗鄰屋邨休憩處的可行性。

11. 建築署進行設計時，會就大樓外牆設計標準，訂明必須使用高效能、低反光和高透光度的玻璃，以減低鏡面反光效應，避免造成光污染影響周邊建築物和居民。大樓和附近屋邨之間會保持一定距離，並預留適當的通風和採光通道。在施工期間，承建商需嚴格遵守工程合約條款，妥善處理噪音、塵埃和污水等問題，包括經常清洗工地和在工地灑水、設置車輪清洗設施、使用適當的減音裝置、豎設隔音板等，以確保工程符合既定的環保標準。建築署會聘用顧問在設計階段進行土地勘測以研究不同的地基設計，包括採用大直徑鑽孔樁等，然後定出合適而又能緩解噪音、減低環境影響，以及合乎成本效益和施工期需要的地基設計。我們亦會於工地設置綠化柵牆屏障等額外設施，以美化鄰近環境(請參閱附件 3)。施工期間，工程車輛會使用東京街西出入工地，而不會使用附近屋邨內的道路，以免影響居民日常出入，亦不會對居民構成危險。

12. 此外，我們會進行交通影響評估，並與運輸署商討，密切關注區內的交通情況，以配合擬建大樓落成後可能產生變化的交通需求。未來大樓主要會用作政府部門辦公室，並無提供全港性 or 大規模的前線櫃檯或申領牌照證件服務，而車位主要供各部門使用，以配合其運作，故此我們預計擬建大樓不會帶來大量的區外人流或車流。而大樓員工上下班時間亦與區內居民日常出入模式不同，使用公共交通服務需求並無衝突。我們會檢討區內和毗鄰地區的交通情況，包括交通流量（人流車流）、公共交通服務、交通設施和各持分者的關注等。如有需要，我們會採取合適的措施，例如實施合宜的交通工程、調整公共交通服務，以照顧地區因大樓落成在交通需求上的改變，並會適時就具體建議諮詢區議會。

大樓員工用膳

13. 至於有關大樓啟用後，員工在午飯時間出外用膳可能對當區食肆構成壓力，我們已考慮下述情況以作出適當分流安排，避免在繁忙時間對大樓鄰近食肆造成負荷，包括：

- (i) 資料顯示，在大樓附近的公共屋邨商場內，以及在約 600 米至 900 米範圍的物業內共有約 50 間不同種類的食肆，總面積超過 15,000 多平方米。大樓落成後鄰近的交通服務會有所改善，而南昌地鐵站亦會有新商場投入服務，相信屆時會有更多食肆可供員工選擇；

- (ii) 我們計劃在大樓內預留位置出租作咖啡店、外賣店或便利店之用，並會考慮設置售賣輕便食品的自動販賣機，為大樓工作人員提供其他膳食選擇；
- (iii) 遷入大樓的政府部門當中，部分已實施分段用膳時間，而其他部門亦會考慮作出同樣安排，減少同一時間出外用膳員工的數目；以及
- (iv) 一些員工會到其他地區用膳，又或會自備午膳。

就業機會

14. 據初步估計，因進行興建政府大樓工程而開設的工作職位約有 800 個（包括 680 個工人職位和 120 個專業或技術人員職位）。

公眾諮詢

15. 我們於 6 月 6 日向工地附近的公共屋邨和學校，包括富昌邨和榮昌邨的互助委員會、英華書院和英華小學就有關建議發出諮詢文件，並於 6 月 9 日與區議員及部分富昌邨和榮昌邨的互助委員會代表進行會議，講解有關計劃並聽取居民的意見。截至 6 月 18 日，我們共收到 7 個互助委員會主席的書面回覆，均對有關建議表示支持。此外，兩所學校亦表示對有關建議沒有特別意見。

工程監察

16. 我們與相關部門會密切監察施工情況，並會與區議會、鄰近屋邨學校保持緊密聯絡，並可與當區區議員、居民組織、學校和工程承辦商成立小組，安排專職人員全期與小組聯絡協調，監察工程並在施工運作上作出配合，以確保把工程對鄰近環境的影響減至最低。

徵詢意見

17. 歡迎各議員就擬建的新政府大樓提供意見。

政府產業署
二零一四年六月

附件 1：工地位置圖
附件 2：工地平面圖
附件 3：綠化柵牆屏障概念圖