

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001年6月6日

總目 703－建築物 輔助設施－其他 65GI－機電工程署啟德新總部

請各委員向財務委員會建議，把 **65GI** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 8 億 7,890 萬元，用以把機電工程署的設施遷往啟德的前香港空運貨站 2 號大樓。

問題

我們須先行重置機電工程署¹現時設於銅鑼灣加路連山道的總部和工場、土瓜灣宋皇台的工場，以及九龍灣的汽車維修站，然後才騰出這些設施所在的三幅土地重新發展。

建議

2. 建築署署長建議把 **65GI** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 8 億 7,890 萬元，用以把上述機電工程署設施遷往啟德的前香港空運貨站 2 號大樓(下稱「前空運貨站大樓」)。工務局局長支持這項建議。我們並建議藉此機會，把該署現時設於其他政府／出租樓宇的三個辦事處²遷往前空運貨站大樓，以充分利用該大樓的地方。

¹ 本文件所指的機電工程署，包括規管服務單位和營運基金單位。

² 這三個辦事處現時分別設於九龍灣的工務中央試驗所大樓、東區尤德夫人那打素醫院毗鄰的綜合大樓，以及銅鑼灣禮頓道 111 號的出租樓宇。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議機電工程署新總部的整體樓面總面積約為 81 800 平方米，會設置一般和專門設施。新總部將設有可容納約 2 300 名員工³的辦事處和工場，並會有 168 個停車位⁴，供部門的運作車隊使用。工程範圍如下—

- (a) 改建和翻新前空運貨站大樓，包括—
 - (i) 拆除大樓內一些已停用而又不配合擬議用途的設施；
 - (ii) 加設圍封和間隔；以及
 - (iii) 增設屋宇裝備如電力供應裝置、照明設備、空氣調節和排氣系統、消防系統和升降機；
- (b) 把現時七層高的大樓的天台改建為新的樓層；
- (c) 在大樓毗鄰的空地興建一個有蓋的重型車輛維修工場；
- (d) 在辦事處、工場和物料倉設置家具和專門設備；以及
- (e) 興建一條有蓋行人天橋橫跨啟祥道，連接機電工程署新總部與國際展貿中心附近的公共交通設施。

繪示機電工程署受影響設施和擬設於前空運貨站大樓的新總部所在的位置圖，分別載於附件 1 和附件 2。現有設施與新總部的用地比較載於附件 3。

³ 截至 2001 年 4 月 30 日，機電工程署的編制總額為 5 033 人，其中 46%的員工(約 2 300 人)會在新總部辦公，其餘人手則派駐到方便為客戶提供維修服務的地點。

⁴ 機電工程署的車隊共有 240 部車輛，即新總部會為其中 70%的車輛提供停車位。

4. 我們已完成擬議改建和翻新工程的詳細設計工作，並計劃在2002年1月展開前空運貨站大樓的工程，預定在2003年11月完成工程。

理由

在前空運貨站大樓重置機電工程署設施

5. 加路連山道機電工程署總部現址未能地盡其用。該址的建築物和工場，包括一座辦事處大樓、一個車輛維修工場、小規模機電設備維修工場和附屬物料供應倉建於1966年。1994年，政府決定騰出該幅土地作重新發展，俾能善用有關土地以取得更大的經濟效益。為了能如期在2004-05年度騰出這幅土地，機電工程署的總部和工場，以及上址的其他使用者均須遷往其他地方。

6. 我們並藉此機會一併搬遷宋皇台的工場和九龍灣的汽車維修站。這兩項設施的現址屬東南九龍發展研究的範圍，最終也須騰出以便重新發展。把這兩項設施遷往啟德的選址，除可確保該址得以地盡其用外，還無須另行預留土地重置這兩項設施和進行工程計劃策劃工作，更可把主要的服務單位集中一處。

7. 我們在政府產業署的協助下，曾就多個選址進行研究。結果確定前空運貨站大樓無論在地點、大小或結構承重力方面，都最為合適，加上改建和翻新大樓作建議用途可節省成本，故在該址重置有關設施最為理想。有關建築物原用作貨運站大樓，在九十年代初期才落成，預期在改建後，仍可用上一段很長時間。如按建議在前空運貨站大樓重置機電工程署設施，便可更有效使用大樓的地方，取得更大的經濟效益。

8. 我們也曾考慮其他發展方案，包括拆卸前空運貨站大樓，並在原址重建新的建築物。不過，由於這些方案涉及高昂的費用，而且需時較長才能完成，故已遭否決。

9. 由於前空運貨站大樓的現有結構未能提供足夠的通行高度，以致未能在大樓內維修某類重型車輛(如垃圾車)。為此，我們認為須在大樓毗鄰的空地興建一個有蓋工場。

10. 把主要服務單位一併遷往啟德總部，機電工程營運基金便可節省行政費用，並可為客戶同時提供多方面的服務。然而，機電工程營運基金仍會繼續派駐人手在香港國際機場、醫院、文化場地、主要政府合署和附屬小型工場，提供必需的保養和維修服務。

橫跨啟祥道的行人天橋

11. 我們已委聘顧問進行交通影響評估，以研究擬議機電工程署總部搬遷計劃對車輛和行人交通的影響。評估所得的結論是，現有道路網足以應付新總部引致增加的交通量，但須興建一條行人天橋橫跨啟祥道，以應付增加的行人交通。我們因此建議興建一條有蓋行人天橋，連接新總部一樓與國際展覽中心附近的公共交通設施。擬建的行人天橋會開放給市民使用。

對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的費用為 8 億 7,890 萬元 (見下文第 13 段)，分項數字如下—

	百萬元	
(a) 行車道和有蓋工場的工地工程	2.9	
(b) 拆除已停用的設施	10.5	
(c) 建築工程	414.3	
(d) 屋宇設備	263.3	
(e) 渠務和外部工程	13.6	
(f) 行人天橋	28.4	
(g) 家具和設備	84.1	
(h) 應急費用	73.3	
小計	890.4	(按2000年9月 價格計算)
(i) 價格調整	(11.5)	
總計	878.9	(按付款當日 價格計算)

65GI 號工程計劃的建築面積為 105 500 平方米。根據上述(c)和(d)項工程項目的費用計算，改建和翻新工程的單位價格為每平方米 6,423 元，遠低於興建一幢規模和性質相若的新建築物的建築費用單位價格。

13. 如建議獲批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2000 年 9 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2001-02	7.0	0.98000	6.9
2002-03	270.0	0.97976	264.5
2003-04	444.0	0.98759	438.5
2004-05	125.0	0.99549	124.4
2005-06	37.0	1.00346	37.1
2006-07	7.4	1.01149	7.5
	<u>890.4</u>		<u>878.9</u>

14. 我們按政府對 2001 至 2007 年期間工資和建造價格趨勢所作的預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會聘用定期合約承建商在 2002 年 1 月展開拆卸工程。另外，我們會制定兩份固定總價合約，分別為主要工程和行人天橋建造工程招標。採用這種形式的合約，是因為合約期不超過 21 個月，加上工程範圍可以預先清楚界定，出現不明確情況的機會甚微。

15. 有關建議不會引致每年的經常開支增加。機電工程署無須就搬遷計劃承擔任何費用，故機電工程營運基金的成本不受影響。

16. 進行這項工程計劃可騰出三幅總面積約 44 000 平方米的土地重新發展，估計有關土地大概共值 40 億元。另外，我們還可交還現時佔用的政府辦事處或停止租用出租樓宇共約 2 000 平方米的地方，停止租用樓宇每年可省回約 300 萬元的租金。

公眾諮詢

17. 我們在 2001 年 3 月 13 日徵詢觀塘區議會環境及衛生委員會的意見，委員對有關工程計劃並無異議。

18. 我們在 2001 年 4 月 23 日徵詢立法會規劃地政及工程事務委員會的意見，議員並沒有反對有關工程計劃，但要求政府考慮可否把擬建的行人天橋延長至直達機電工程署新總部一樓，以方便員工出入，並考慮延長行人天橋的好處。我們仔細考慮有關建議後，決定接納委員的意見，因應工地的地形把行人天橋延長。這樣做會令行人天橋的建造費用增加 950 萬元，即由 1,890 萬元(按 2000 年 9 月價格計算)增至 2,840 萬元。

對環境的影響

19. 建築署署長在 2000 年 7 月委聘顧問進行工程計劃的初步環境檢討。檢討所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。環境保護署署長已審核檢討結果，並同意無須進行環境影響評估。

20. 我們會在有關合約訂定條文，規定承建商實施紓減環境影響措施，以控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；以及經常清洗工地和在工地灑水。實施上述措施所需的費用已計算在工程計劃預算費內。

21. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。我們在工程計劃的設計中採用較多預製建築構件，包括屋頂組件、預製的牆板間隔和現成的裝置及設備，以避免搭建臨時模板和產生建築廢料。我們會把適用的挖掘物料作填料用途，在這項工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。此外，我們會規定承建商使用金屬工地圍板和告示牌，因為這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

22. 我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。我們會確保工地日常的運作符合經核准的廢物管理計劃書的規定。我們會採用運載記錄制度，監控公眾填料及建築和拆卸廢料的處置，以確保填料和廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。我們會規定承建商把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。我們會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。我們估計這項工程計劃會產生約 36 000 立方米建築和拆卸物料，其中約 300 立方米(佔 0.8%)會在這項工程計劃的工地再用，29 700 立方米(佔 82.5%)會作填料用途，運往公眾填土區⁵卸置，另 6 000 立方米(佔 16.7%)則會運往堆填區棄置。

土地徵用

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

24. 我們雖然把加路連山道的機電工程署設施遷往新總部，但認為有需要在港島保留一個小規模工場，為客戶提供必需和緊急服務。有關工作會在稍後以另一項小規模工程計劃形式進行。

25. 除機電工程署的設施外，加路連山道現址的其他使用者亦須搬遷。其中民眾安全服務處會遷往預定在 2004 年年中或之前，在西九龍填海區建成的新建築物；渠務署和路政署的辦事處則會在加路連山道現址將近交還時，視乎情況遷往政府或商業出租樓宇。

⁵ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領取土木工程署署長發出的牌照。

26. 前空運貨站大樓所在的土地在啟德(北部)分區計劃大綱草圖中劃作「政府、機構或社區」用途。東南九龍發展修訂計劃已考慮並接納在該址進行擬議工程計劃。前空運貨站大樓原為貨運大樓，現出租作商業用途。

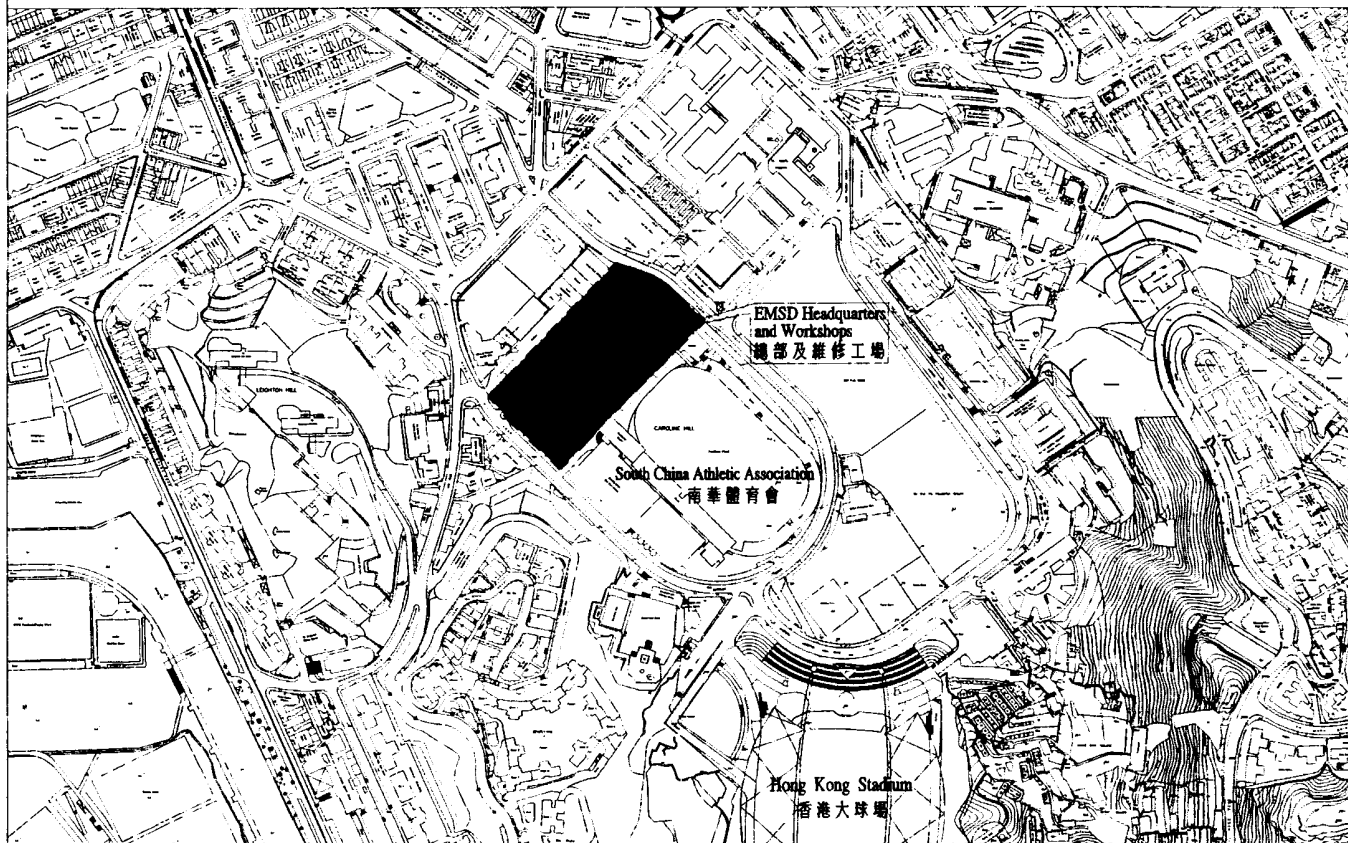
27. 我們聘用的定期合約承辦商已在 2000 年 4 月完成巖土勘探和結構勘察工作，所需費用分別為 160,000 元和 480,000 元。我們已就工程計劃進行初步可行性研究，並已委聘顧問進行初步環境檢討和交通影響評估，所需的費用總額為 138,000 元。各項工作已經完成，而有關費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。我們在 2000 年 12 月把 **65GI** 號工程計劃提升為乙級。建築署署長已完成詳細設計工作，現正運用內部人手擬備招標文件。

28. 我們估計在工程計劃施工期間開設的職位約有 1 050 個，包括 50 個專業／技術人員職位和 1 000 個工人職位，共需 19 000 個人工作月。

工務局
2001 年 5 月

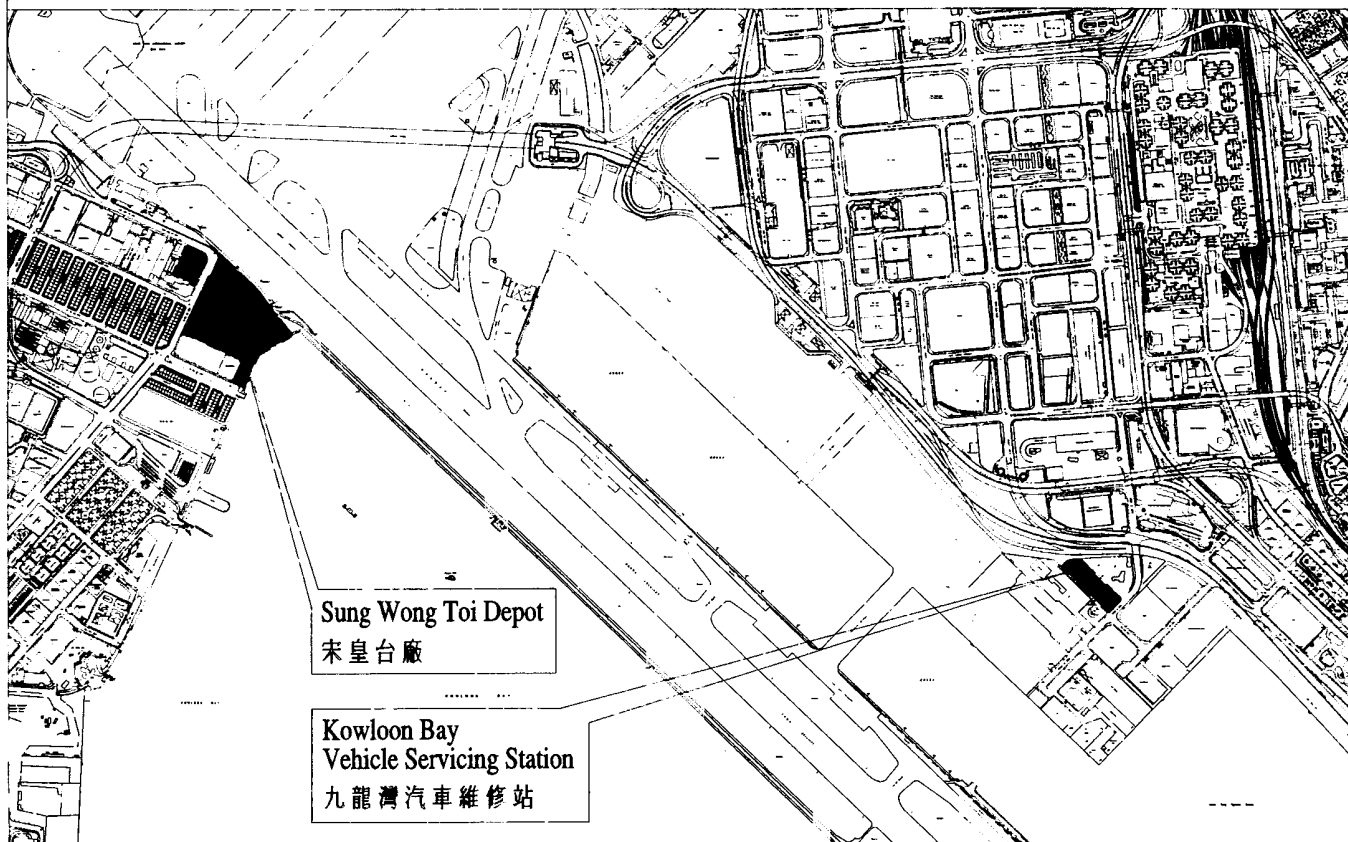
EMSD Headquarters and Workshops at Caroline Hill Road


機電工程署加路連山道總部及工場

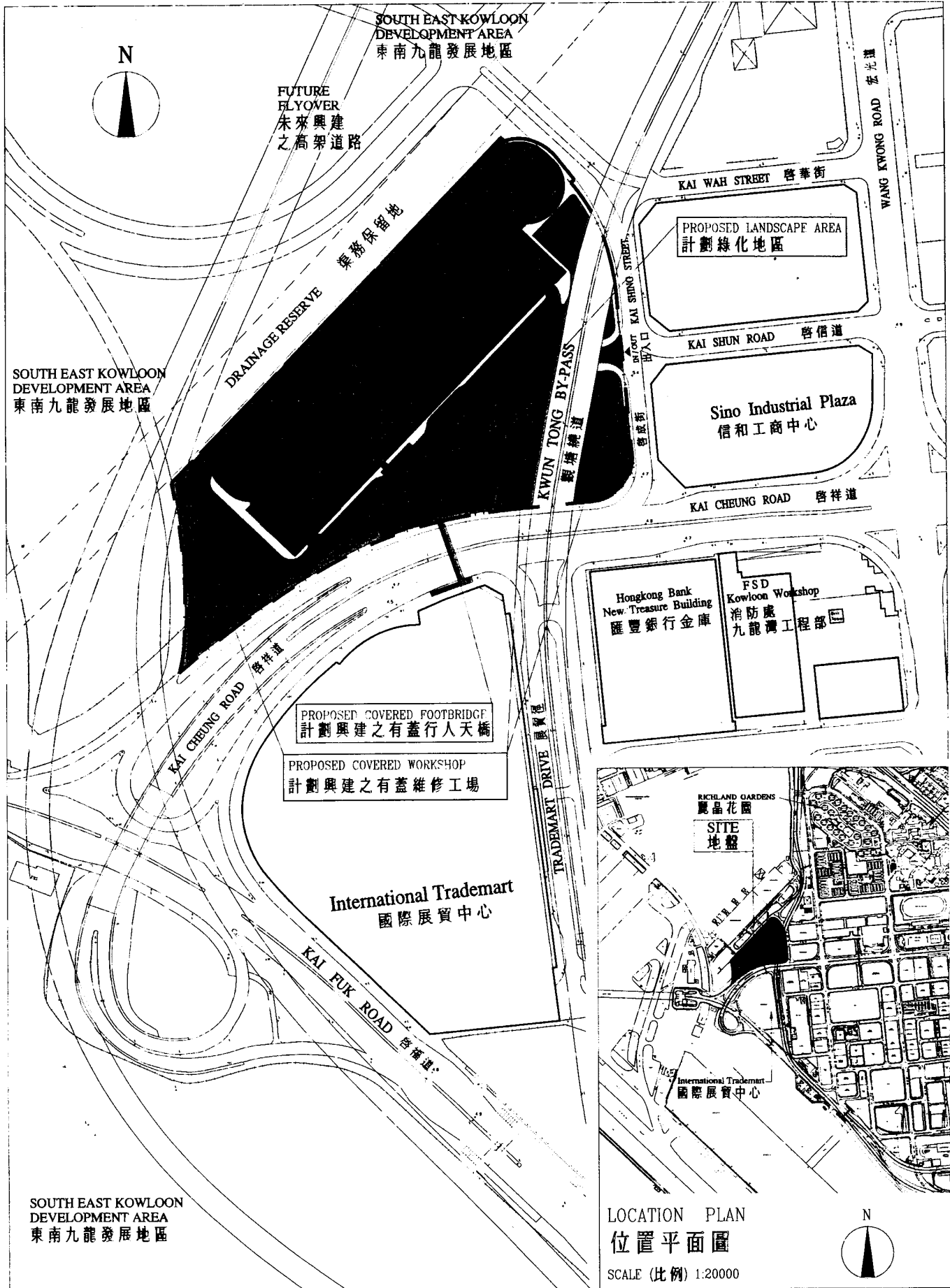


EMSD Sung Wong Toi Depot and Kowloon Bay Vehicle Servicing Station

機電工程署宋皇台廠及九龍灣汽車維修站



title 65 GI 機電工程署啓德新總部 NEW HEADQUARTERS FOR THE EMSD AT KAI TAK	drawn by W.S. Chan	date 5-2-2001	drawing no. AB/5955/3/X05	scale NTS
	approved Jane Au Yeung	date 5-2-2001	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



title 65 GI
 機電工程署啓德新總部
 NEW HEADQUARTERS
 FOR THE EMSD AT KAI TAK

drawn by W.S. Chan
 approved Jane Au Yeung
 office ARCHITECTURAL BRANCH

date 5-2-2001
 date 5-2-2001

drawing no. AB/5955/3/X04
 scale 1:2500



65GI—機電工程署啟德新總部

現有設施與啟德新總部用地比較

<u>現有設施</u>	<u>樓面總面積(平方米)</u>
(a) 加路連山道總部	29 329
(b) 宋皇台工場	47 100
(c) 九龍灣汽車維修站	4 525
(d) 工務中央試驗所大樓	686
(e) 東區尤德夫人那打素醫院毗鄰的綜合大樓	778
(f) 禮頓道 111 號	624
	83 042
 <u>擬議機電工程署啟德新總部</u>	
一般設施 (包括辦公室及員工食堂、演講廳和訪客中心等設施)	26 800
專門設施 (包括工場、物料倉等)	55 000
	81 800*

* 包括在前空運貨站大樓毗鄰土地興建的車輛維修工場的 3 800 平方米地方。