

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011 年 6 月 15 日

總目 703－建築物

公眾安全－消防

172BF－九龍灣祥業街消防局暨救護設施興建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **172BF** 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 2 億 1,000 萬元，用以興建九龍灣祥業街消防局暨救護設施。

問題

為配合啟德郵輪碼頭首個泊位於 2013 年年中啟用，當局須在區內設置消防及救護設施，以便提供相關的緊急服務。此外，為加強坍塌搜救隊的應變能力，消防處須在九龍設置坍塌搜救裝備倉。

建議

2. 建築署署長建議把 **172BF** 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 2 億 1,000 萬元，用以興建九龍灣祥業街消防局暨救護設施。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議的工程計劃是在九龍灣一個佔地 2 250 平方米的工地上興建一座樓高 6 層、附連救護車設備暨坍塌搜救裝備倉的新消防局。擬議工程計劃的範圍包括－

- (a) 可容納 4 個停車位的車房連當值室；
- (b) 辦公室；
- (c) 坍塌搜救裝備倉；
- (d) 設有操練塔的露天操場；
- (e) 講學室；
- (f) 消毒間；
- (g) 健身室、休息室及康樂室；
- (h) 飯堂及廚房；以及
- (i) 輔助及支援設施。

這項工程計劃的工地平面圖、透視圖、詳細藍圖及截面圖分別載於附件 1 至附件 7。如獲財務委員會批准撥款申請，我們計劃在 2011 年 7 月展開建造工程，在 2013 年 6 月完成工程。

理由

4. 啟德郵輪碼頭首個泊位將於 2013 年年中啟用，附近的商住項目亦會相繼落成。為配合啟德發展，當局須在祥業街興建消防局暨救護設施，以便為該區提供足夠的緊急服務和應付日後增加的服務需求。

5. 根據消防處現時採用的火警風險等級制度¹，未來的啟德地區屬於「樓宇相當密集地區」。在該類地區，消防處的服務承諾是在 92.5% 的樓宇火警召喚中，於 6 分鐘的規定召達時間²內抵達現場。現時，九龍灣消防局及馬頭涌消防局最接近擬建的郵輪碼頭及附近一帶，與郵

¹ 這是一套用以評估某一個特定地區的火警風險評估系統。評估的準則包括住宅密度、地區發展的密集程度、樓宇高度指數及樓宇使用的總面積。

² 這是指由消防處接獲樓宇火警召喚時開始，至消防車輛抵達事故現場為止。

輪碼頭的距離分別為 3.5 公里和 4 公里。按這個距離，消防車到郵輪碼頭及鄰近區域，需時超過 10 分鐘，較消防處服務承諾的時間為長。因此，我們須在祥業街興建消防局，以確保啟德地區可獲得足夠的消防服務。

6. 至於緊急救護服務方面，隨着郵輪碼頭首個泊位於 2013 年年中啟用，以及附近的商住項目相繼落成，我們預料該區對緊急救護服務的需求將會增加。現時，消防處於馬頭涌救護站及九龍灣消防局共派駐 8 輛救護車，但這兩個派駐點已不能容納額外的救護車駐守，因此必須在擬建的消防局內派駐救護車，以確保消防處能為啟德地區提供足夠的緊急救護服務。

7. 坍塌搜救隊屬消防處特別部隊，負責在發生樓宇倒塌或大型山泥傾瀉等事件時前往災場，在狹窄地點進行緊急搜救生命的工作。坍塌搜救隊的裝備包括多項重型器材，例如生命探測儀器及重型爆破工具等。現時，坍塌搜救隊的重型器材均存放於八鄉消防訓練學校的臨時貯存倉。由於啟德發展區的位置適中，在擬建的消防局設置坍塌搜救裝備倉，可大大加強消防處的應變能力，將重型器材更快捷地運送往事發地點，盡快進行坍塌搜救等救援工作。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 2 億 1,000 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	7.1
(b) 打樁工程	28.9
(c) 建築工程	75.7
(d) 屋宇裝備	27.0
(e) 渠務工程	2.5
(f) 外部工程	4.7

	百萬元	
(g) 額外節省能源措施	2.1	
(h) 家具和設備 ³	18.9	
(i) 應急費用	14.8	
小計	181.7	(按2010年9月 價格計算)
(j) 價格調整準備	28.3	
總計	210.0	(按付款當日 價格計算)

擬建消防局暨救護設施的建築樓面面積為 4 300 平方米。按 2010 年 9 月價格計算，估計每平方米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 23,884 元。我們認為這項價格與政府進行的同類工程計劃的有關價格相若。

9. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2010 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)
2011-12	18.0	1.04525	18.8
2012-13	67.0	1.10143	73.8
2013-14	53.0	1.16201	61.6
2014-15	20.0	1.22592	24.5
2015-16	14.0	1.29335	18.1
2016-17	9.7	1.36448	13.2
	181.7		210.0

³ 家具和設備的預算費用是根據暫定所需的項目清單計算得出。

10. 我們按政府對 2011 至 2017 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計劃範圍，我們會以總價合約推展有關的建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 2,450 萬元。

公眾諮詢

12. 我們已於 2010 年 11 月 2 日諮詢觀塘區議會，觀塘區議會對工程計劃並無異議。我們亦已於 2011 年 1 月 17 日諮詢立法會保安事務委員會，委員對工程計劃並無異議。

對環境的影響

13. 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。我們進行的初步環境審查已於 2010 年 6 月完成，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。

14. 在施工期間，我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施初步環境審查建議的緩解措施，控制噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，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、豎設隔音板或隔音屏障和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水，以及設置車輪清洗設施，以防塵埃造成滋擾。

15. 在規劃和設計階段，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，以便這些物料可循環使用或在其他工程計劃再用)。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(例如以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁴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。

⁴ 公眾填料接收設施已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4 訂明。任何人士必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。

16. 在建造階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。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。我們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，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

17. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 30 090 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 8 630 公噸(28.7%)惰性建築廢物，把另外約 20 500 公噸(68.1%)惰性建築廢物運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 960 公噸(3.2%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額約為 673,500 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元⁵)。

對文物的影響

18. 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／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

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

⁵ 上述估計金額已計及建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

節省能源措施

20. 這項工程計劃已採用多項節能裝置，包括－

- (a) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器和日光感應器控制照明；
- (b) 發光二極管出口指示牌及裝飾燈；以及
- (c) 變凍量空調系統。

21. 在可再生能源技術方面，我們會裝設太陽能熱水系統和光伏系統，以收環保之效。

22. 在綠化措施方面，我們會進行天台綠化和垂直綠化，以收環保和美化之效。

23. 在循環使用裝置方面，我們會裝設雨水循環使用系統，以便灌溉草木。

24. 採用上述節省能源措施，估計所需的額外費用總數約為 210 萬元(包括用於節能裝置的 127,500 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 5.0% 的能源消耗量，其成本回收期約為 7.9 年。

背景資料

25. 我們在 2009 年 2 月把 **172BF** 號工程計劃提升為乙級。我們聘請承建商在 2009 年 5 月進行地形測量和公用設施地圖繪製工作，以及在 2009 年 7 月進行地盤勘測工作。我們委聘顧問在 2009 年 5 月進行初步環境審查，以及在 2010 年 8 月進行泥土污染附加研究。上述工作所需的 210 萬元費用，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。承建商和顧問已完成地形測量工作、公用設施地圖繪製工作、地盤勘測工作、初步環境審查及泥土污染附加研究。政府部門人員已完成詳細設計工作，並已備妥招標文件。

26. 在工程計劃工地範圍內的 9 棵樹中，我們將會保留 2 棵。這項工程計劃會砍伐 7 棵樹木。須移走的樹木全非珍貴樹木⁶。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃內，估計會種植 28 棵樹、32 200 叢灌木、地被植物和攀緣植物。

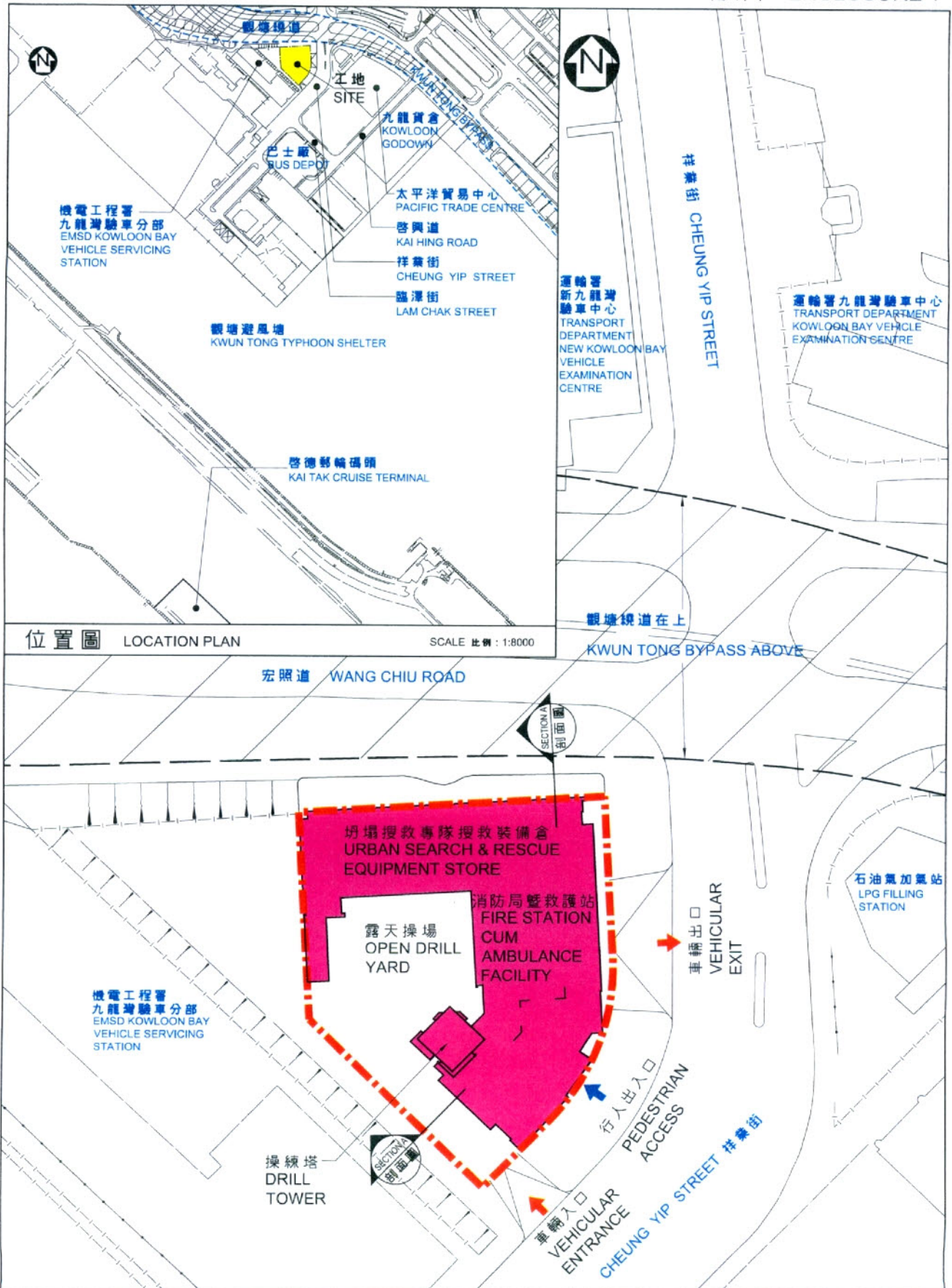
27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 165 個(155 個工人職位和另外 10 個專業／技術人員職位)，共提供 2 060 個人工作月的就業機會。

保安局

2011 年 6 月

⁶ 「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－

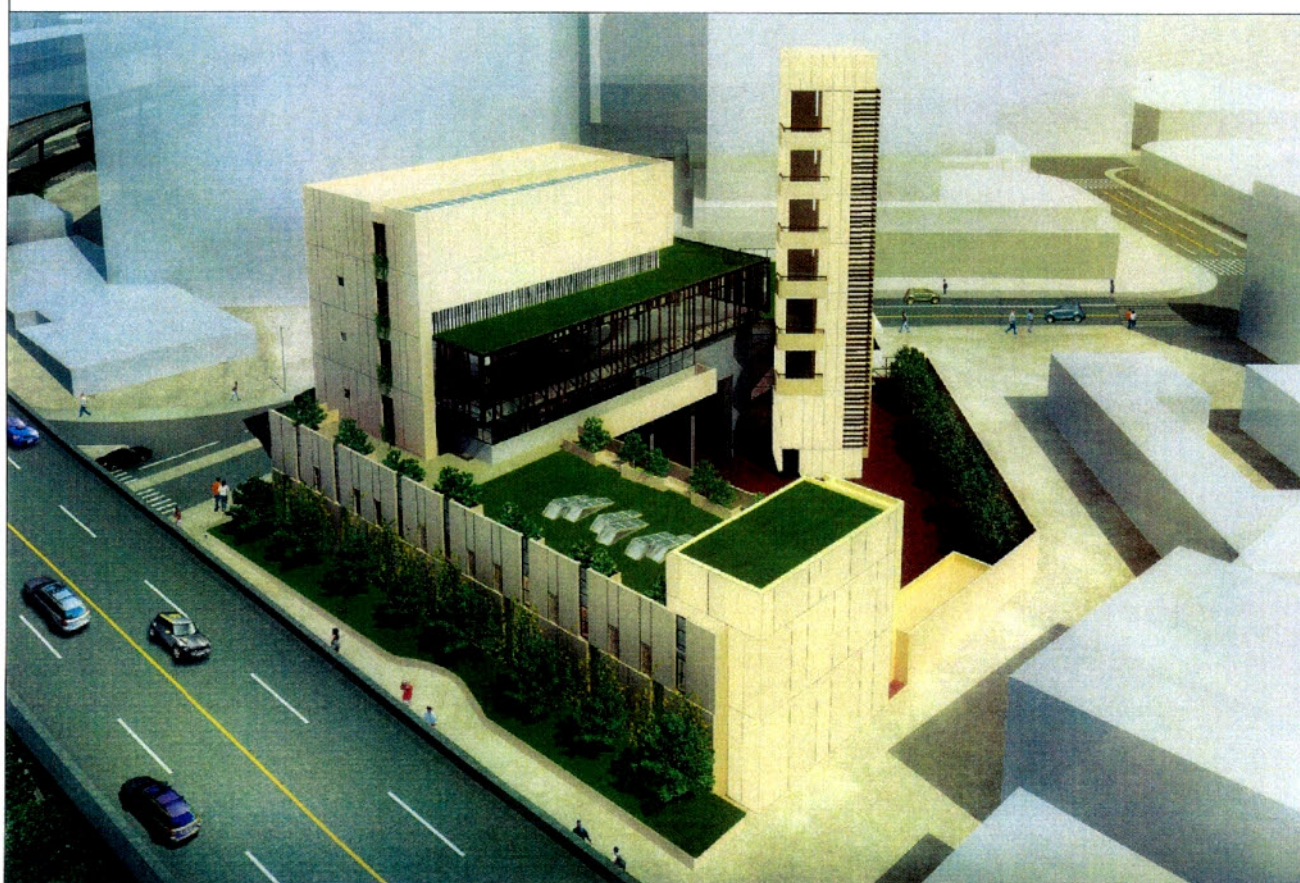
- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



title 172BF	drawn by 繪圖 V. WONG	date 日期 11/2010	drawing no. 編號 AB/7279/XB001A	scale 比例 1:800
九龍灣祥業街消防局暨救護設施興建計劃	approved 覆核 J. LEE	date 日期 11/2010	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
Construction of Fire Station cum Ambulance Facility at Cheung Yip Street, Kowloon Bay	office 辦事處 ARCHITECTURAL BRANCH 建築設計處			

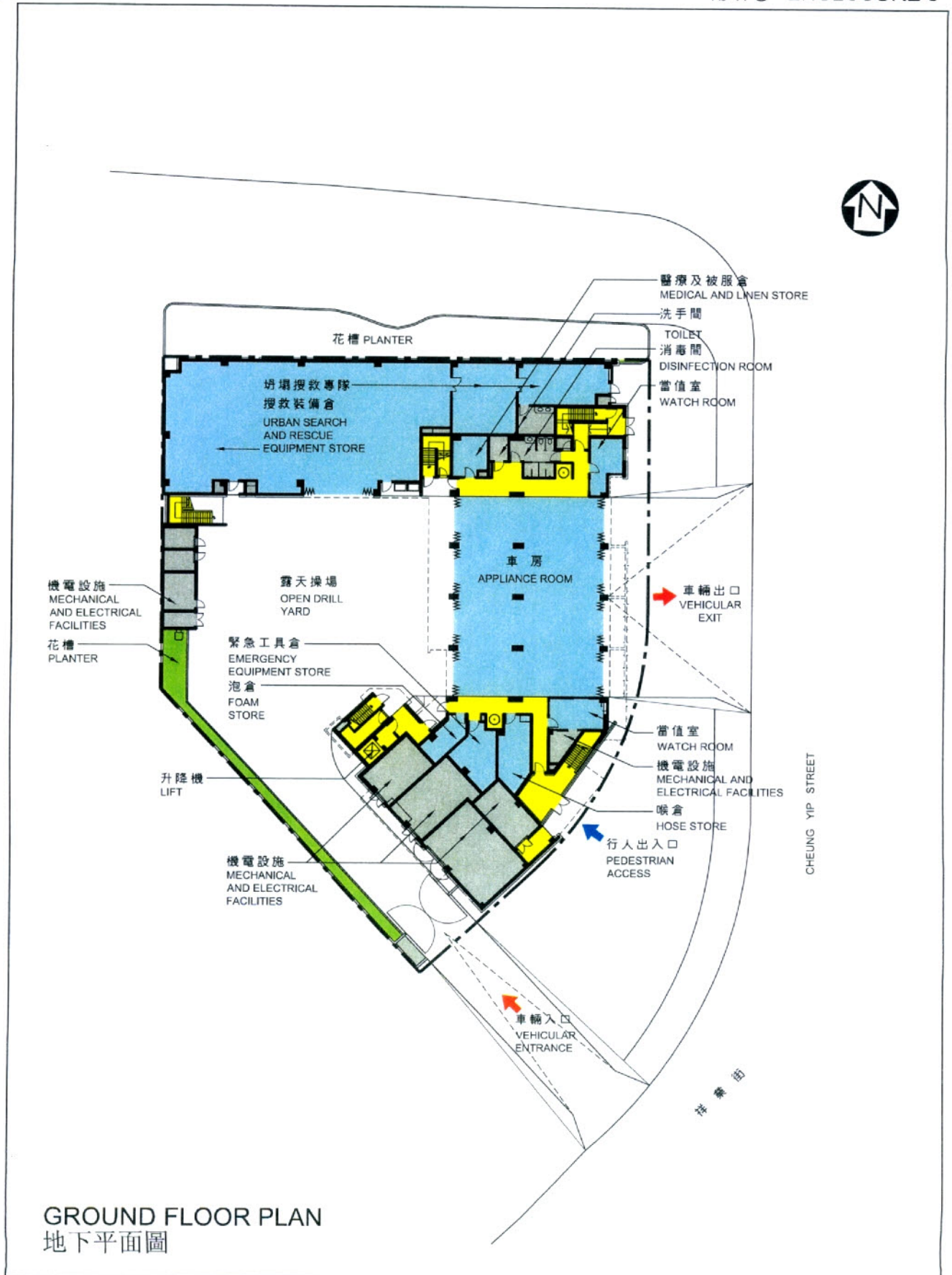


從祥業街望向消防局暨救護設施構思圖
VIEW OF FIRE STATION CUM AMBULANCE FACILITY FROM CHEUNG YIP STREET (ARTIST'S IMPRESSION)



從觀塘繞道鳥瞰消防局暨救護設施構思圖
AERIAL VIEW OF FIRE STATION CUM AMBULANCE FACILITY FROM KWUN TONG BYPASS (ARTIST'S IMPRESSION)

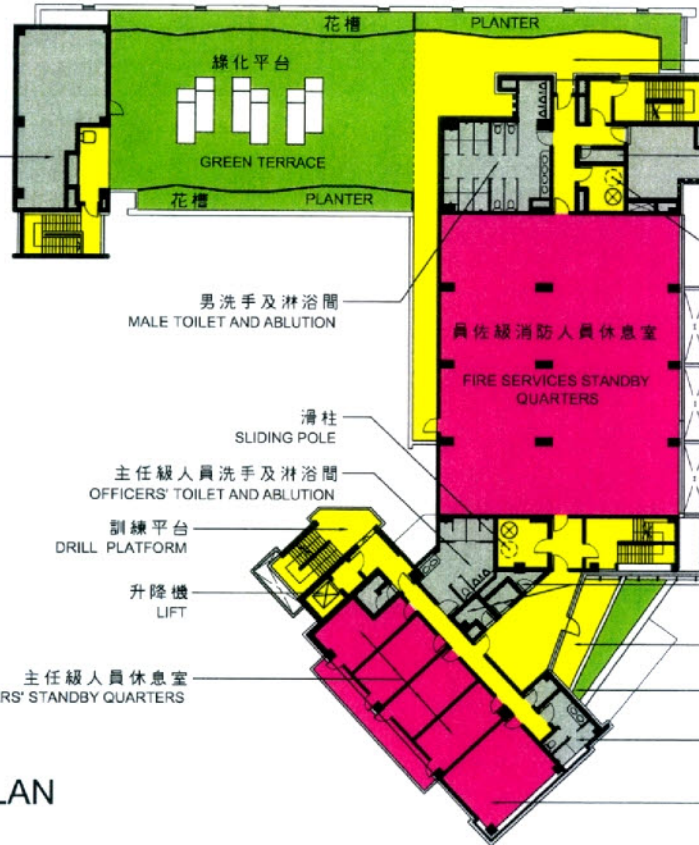
title 172BF 九龍灣祥業街消防局暨救護設施 興建計劃 Construction of Fire Station cum Ambulance Facility at Cheung Yip Street, Kowloon Bay	drawn by 繪圖 V. WONG	date 日期 11/2010	drawing no. 編號 AB/7279/XB201	scale 比例 N.A.
	approved 覆核 J. LEE	date 日期 11/2010	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office 辦事處 ARCHITECTURAL BRANCH 建築設計處			



title 172BF 九龍灣祥業街消防局暨救護設施 興建計劃 Construction of Fire Station cum Ambulance Facility at Cheung Yip Street, Kowloon Bay	drawn by 繪圖 V. WONG	date 日期 05/2011	drawing no. 編號 AB/7279/XB202	scale 比例 1:500
	approved 覆核 J. LEE	date 日期 05/2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office 辦事處 ARCHITECTURAL BRANCH 建築設計處			



機電設施
MECHANICAL
AND ELECTRICAL
FACILITIES



平台
TERRACE

機電設施
MECHANICAL AND
ELECTRICAL FACILITIES

滑柱
SLIDING POLE

男洗手及淋浴間
MALE TOILET AND ABLUTION

員佐級消防人員休息室
FIRE SERVICES STANDBY
QUARTERS

滑柱
SLIDING POLE

主任級人員洗手及淋浴間
OFFICERS' TOILET AND ABLUTION

訓練平台
DRILL PLATFORM

升降機
LIFT

主任級人員休息室
OFFICERS' STANDBY QUARTERS

機電設施
MECHANICAL AND
ELECTRICAL FACILITIES

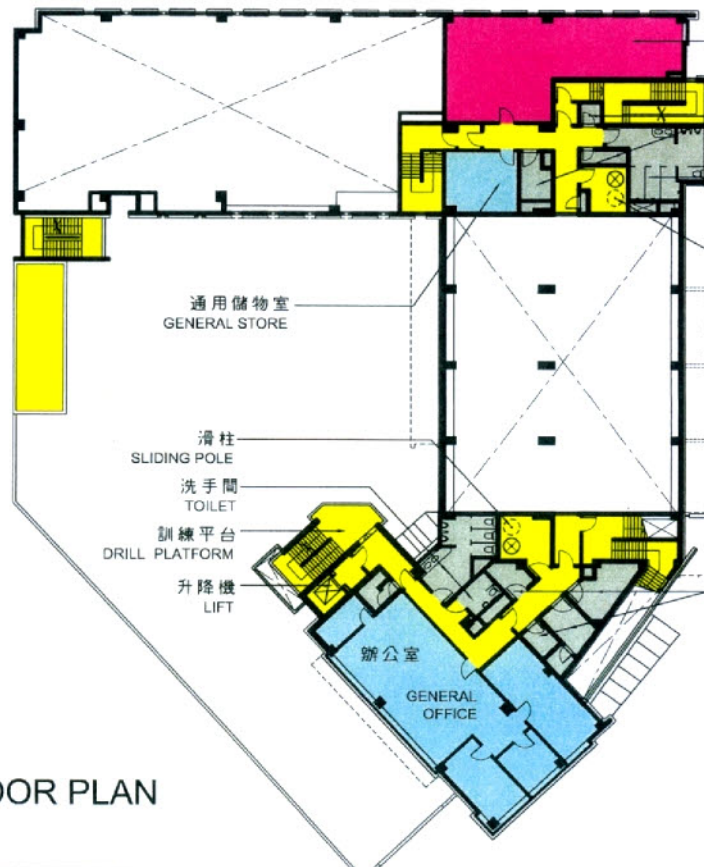
平台
TERRACE

花槽
PLANTER

女洗手及淋浴間
FEMALE TOILET AND
ABLUTION

女休息室
FEMALE STANDBY
QUARTERS

FIRST FLOOR PLAN
一樓平面圖



救護人員休息室
AMBULANCE STANDBY
QUARTERS

機電設施
MECHANICAL AND
ELECTRICAL FACILITIES

男洗手及淋浴間
MALE TOILET AND
ABLUTION

滑柱
SLIDING POLE

通用儲物室
GENERAL STORE

滑柱
SLIDING POLE

洗手間
TOILET

訓練平台
DRILL PLATFORM

升降機
LIFT

辦公室
GENERAL
OFFICE

機電設施
MECHANICAL AND
ELECTRICAL FACILITIES

MEZZANINE FLOOR PLAN
閣樓平面圖

title 172BF

drawn by
繪圖 V. WONG

date 日期
05/2011

drawing no. 編號
AB/7279/XB203

scale 比例
1:500

九龍灣祥業街消防局暨救護設施
興建計劃

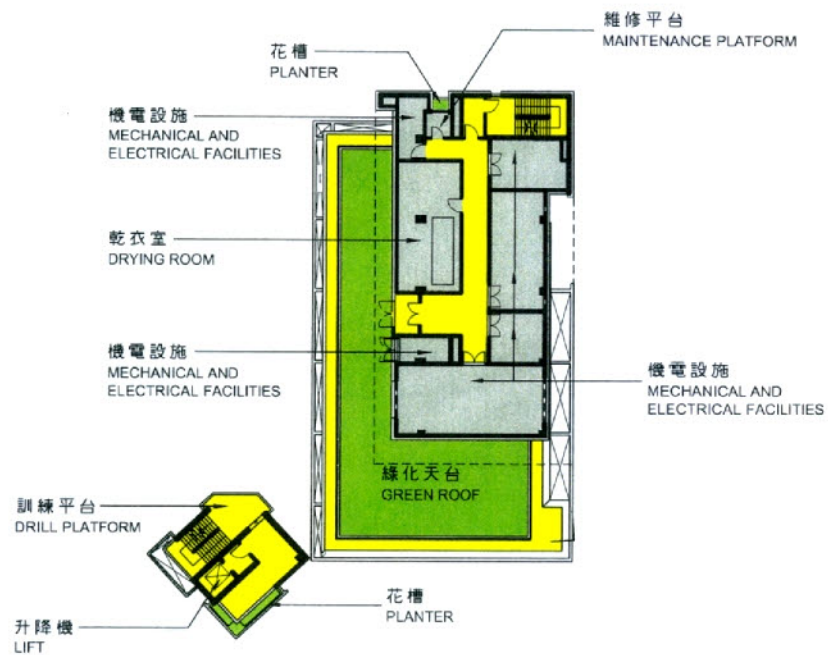
Construction of Fire Station cum Ambulance
Facility at Cheung Yip Street, Kowloon Bay

approved
覆核 J. LEE

office
辦事處 ARCHITECTURAL BRANCH
建築設計處



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

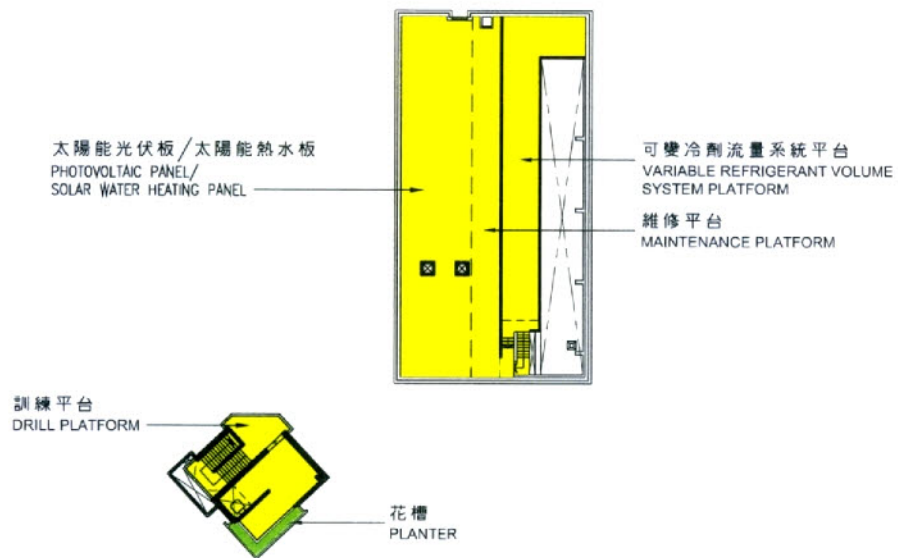


THIRD FLOOR PLAN
三樓平面圖

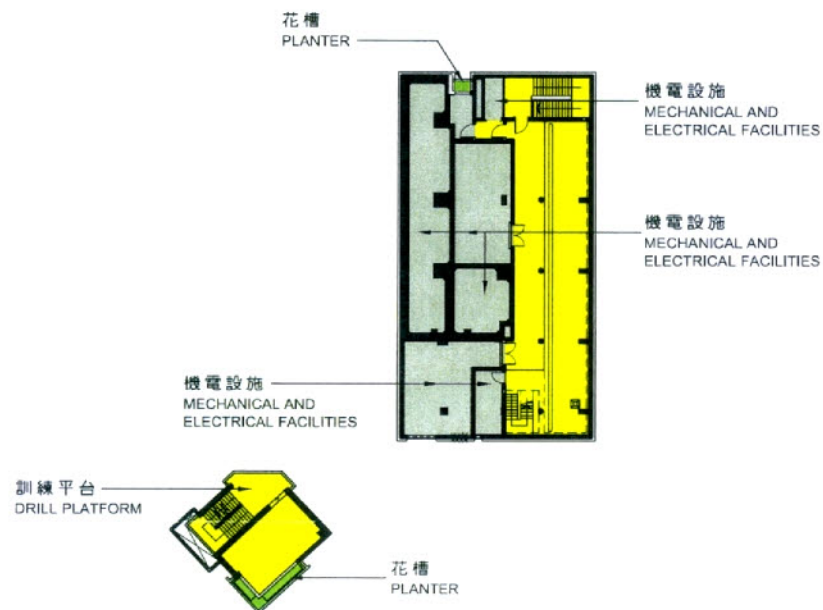


SECOND FLOOR PLAN
二樓平面圖

title 172BF	drawn by 繪圖 V. WONG	date 日期 05/2011	drawing no. 編號 AB/7279/XB204	scale 比例 1:500
九龍灣祥業街消防局暨救護設施 興建計劃	approved 覆核 J. LEE	date 日期 05/2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
Construction of Fire Station cum Ambulance Facility at Cheung Yip Street, Kowloon Bay	office 辦事處 ARCHITECTURAL BRANCH 建築設計處			

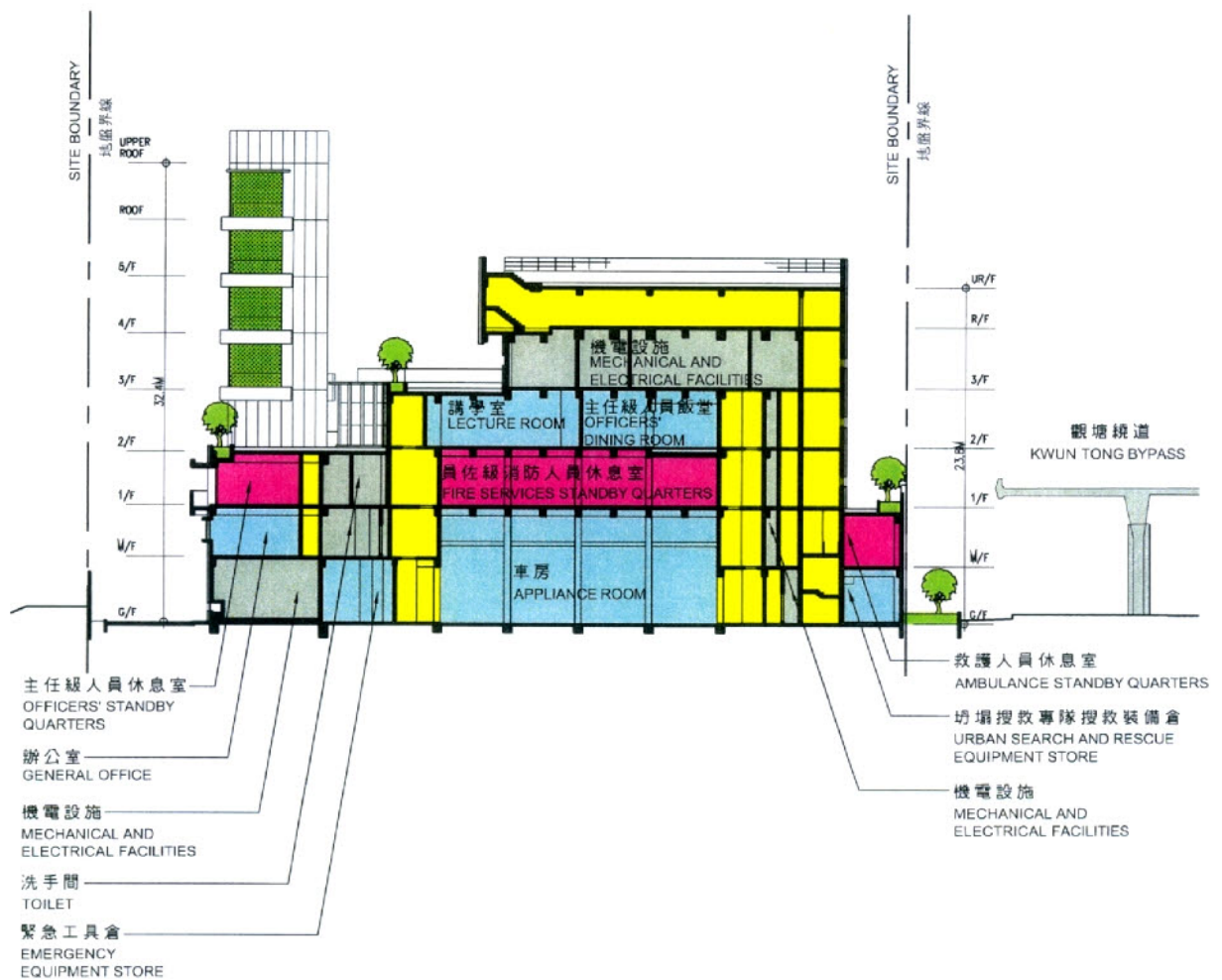


UPPER ROOF PLAN & FIFTH FLOOR PLAN OF DRILL TOWER
屋頂平面圖及操練塔五樓平面圖



ROOF PLAN AND FOURTH FLOOR PLAN OF DRILL TOWER
頂層平面圖及操練塔四樓平面圖

title 172BF	drawn by 繪圖 V. WONG	date 日期 05/2011	drawing no. 編號 AB/7279/XB205	scale 比例 1:500
九龍灣祥業街消防局暨救護設施 興建計劃 Construction of Fire Station cum Ambulance Facility at Cheung Yip Street, Kowloon Bay	approved 覆核 J. LEE	date 日期 05/2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office 辦事處 ARCHITECTURAL BRANCH 建築設計處			



title 172BF 九龍灣祥業街消防局暨救護設施興建計劃 Construction of Fire Station cum Ambulance Facility at Cheung Yip Street, Kowloon Bay	drawn by 繪圖 V. WONG approved 覆核 J. LEE office 辦事處 ARCHITECTURAL BRANCH 建築設計處	date 日期 05/2011 date 日期 05/2011	drawing no. 編號 AB/7279/XB206 scale 比例 1:500
---	---	---	---



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署