

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2000 年 1 月 26 日

總目 703－建築物

治安－警察

234LP－灣仔軍器廠街警察總部重建計劃

(軍器廠街警察總部範圍第 3 期發展計劃)－第 2 階段

請各委員向財務委員會建議，把 **234LP** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 32 億 3,380 萬元，用以進行警察總部重建計劃(軍器廠街警察總部範圍第 3 期發展計劃)的第 2 階段工程。

問題

以現今的標準來看，警察總部和灣仔警署現址均未有充分發展。此外，現有建築物所提供的辦公地方和警方在運作上所需的設施，均未能應付警隊現時和預期的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 **234LP** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 32 億 3,380 萬元，用以進行灣仔軍器廠街警察總部重建計劃(軍器廠街警察總部範圍第 3 期發展計劃)的第 2 階段工程(見下文第 4 段)。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 軍器廠街警察總部範圍第3期發展計劃可提供辦公地方，取代警察總部的梅理大樓和堅偉大樓、現有的灣仔區總部和分區警署，以及警察總部其他單位目前在灣仔和尖沙咀區租用的辦公地方。

4. 這項工程計劃分兩個階段進行。第1階段為預備工程，目前仍在施工(見下文第21段)。現建議提升為甲級的**234LP**號工程計劃第2階段工程為主要的建造工程，包括打樁地基、建造四層的地庫和一座樓高43層的綜合大樓。綜合大樓分別設有警察總部各單位的辦公地方、灣仔區總部和分區警署，以及輔助設施。有關的工地平面圖載於附件1。我們計劃在2000年8月展開第2階段工程，在2004年1月完成工程。

理由

5. 擬建的新綜合大樓是一幢現代化的建築物，設施能配合警隊的需要，有助提高運作效率。大樓的設計和內部裝置不但符合現今現代化警署和辦公室的標準，還能配合警隊現時和日後的運作需要。有關的設計和裝置更利用先進科技以節約能源(例如安裝玻璃幕牆、設有感應裝置的空調和照明系統)，並有助改善大廈的管理、消防和保安工作。

6. 新綜合大樓大概可容納3 500至3 600名人員。這些人員包括目前在梅理大樓、堅偉大樓、灣仔區總部和分區警署工作的人員，以及在租用樓宇辦公的警察總部各單位人員。一些為市民提供服務的地方，如灣仔警署報案室，會另設獨立通道。重建計劃完成後，警察總部各單位的辦公地方均會全部設於各警察總部大樓內。屆時，不同組別／單位便可共用各項設施和輔助服務，從而提高成本效益。新綜合大樓的樓面面積詳情載於附件2。

7. 新大樓除提供辦公地方外，還設有共用的輔助設施，供在各警察總部大樓工作的人員和整個警隊使用。這些設施包括—

- (a) 一個槍械庫，警隊所用的槍械和彈藥全部集中在這個槍械庫收發和貯存；

- (b) 一個室內靶場，主要供刑事部、要員保護組、特警隊等負責特別職務的單位，以及須接受進一步訓練的人員使用；
 - (c) 一個圖書館兼資源中心，為警隊成員提供電腦化搜尋設施(包括互聯網服務)；
 - (d) 一個設有 300 個固定座位的演講廳，主要用作舉行簡報會、研討會和會議；以及
 - (e) 膳食設施，包括一間快餐店和一間中菜館，為在各警察總部大樓(包括警政大樓、警政大樓西翼和新綜合大樓)工作的 7 800 名人員提供膳食服務。
8. 擬議重建計劃既會提供有助警隊提高運作效率的設施，又合乎成本效益。重建計劃的可取之處主要包括下述各項—
- (a) 新綜合大樓會取代三座現有建築物，即梅理大樓(建於 1973 至 1974 年間)、堅偉大樓(建於 1952 年)，以及灣仔區總部和分區警署(建於 1932 年)。這三座建築物的保養維修費用高昂，而且所在的土地亦未盡其用。擬議重建計劃的地積比率差不多達到區內私人樓宇許可的最高地積比率，即 15；
 - (b) 新綜合大樓會為現時租用灣仔和尖沙咀區出租樓宇的警察總部單位提供辦公地方，每年會節省租金約 3,405 萬 7,000 元；以及
 - (c) 重建計劃完成後，堅偉大樓現址的部分土地，另外灣仔區總部和分區警署及宿舍所在的整幅土地，均可交還政府。

9. 此外，警隊亦可進一步改善為市民提供的服務，詳情如下—
- (a) 把所有直接為市民提供服務的辦事處(例如牌照課、收費處、無犯罪記錄證明書辦事處和中央交通違例檢控科)，集中設於新辦公大樓較低的樓層，並提供方便的出入通道；
 - (b) 把財務委員會在 1999 年 6 月批准的 **235LP** 號工程計劃「警署及行動設施改善計劃」中採用的概念推展至這項工程計劃，使綜合大樓內為市民提供服務的地方(包括灣仔警署報案室)更現代化和方便市民；
 - (c) 提供一個可容納約 200 人的多用途禮堂，供警隊舉辦開放日、展覽和道路安全運動等社區活動；
 - (d) 設置停車位供市民使用；以及
 - (e) 為殘疾人士提供特別設計的設施，包括輪椅通道、觸覺通道、視覺火警警報和弱聽感應環系統，讓他們可以全無障礙地進出。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計軍器廠街警察總部範圍第 3 期發展計劃第 2 階段工程的建設費用總額為 32 億 3,380 萬元(見下文第 12 段)，分項數字如下—

	百萬元
(a) 工地平整工程	3.8
(b) 打樁工程	92.9
(c) 建築工程	1,314.4
(d) 屋宇裝備	767.9

	百萬元
(e) 渠務和外部工程	118.3
(f) 家具和設備	134.7
(g) 顧問費	11.6
(i) 工地監督工作	10.5
(ii) 圖則繪製工作	1.1
(h) 機電工程營運基金在諮詢服務方面的收費 ¹	15.0
(i) 應急費用	245.9
	<hr/>
小計	2,704.5 (按1998年12月 價格計算)
(j) 價格調整準備金	529.3
	<hr/>
總計	3,233.8 (按付款當日 價格計算)

按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 3。

11. **234LP** 號工程計劃的建築面積為 138 830 平方米。按 1998 年 12 月價格計算，上層構築物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 14,999 元。我們把這項工程計劃與政府進行的其他類似工程計劃比較後，認為上述建築費用的單位價格合理。

¹ 機電工程營運基金在 1996 年 8 月 1 日根據《營運基金條例》設立後，政府部門須就機電工程營運基金提供的機電裝置設計和技術顧問服務繳付費用。機電工程營運基金就這項工程計劃提供的服務包括機電裝置方面的諮詢服務，以及施工和監察期內有關機電裝置的測試、啓用和監察。上述數字是根據建築署署長擬定的預算計算得出。服務費的實際數額須待政府與機電工程營運基金再作商議後，才能確定。

12. 如獲批准，我們會作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按 1998 年 12 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2000-2001	49.8	1.05814	52.7
2001-2002	524.8	1.11104	583.1
2002-2003	729.9	1.16660	851.5
2003-2004	969.9	1.22493	1,188.1
2004-2005	348.5	1.28617	448.2
2005-2006	81.6	1.35048	110.2
	2,704.5		3,233.8

13. 我們按政府對 2000 至 2006 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以總價形式，為合約招標；另外，由於合約期超過 21 個月，合約會定有可調整價格的條文。

14. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 5,822 萬 5,000 元。至於目前每年的經常開支，則為 6,184 萬 1,000 元，其中部分款項是用以繳付警察總部各單位所租用辦公地方的租金(這些單位日後會遷往新綜合大樓辦公)。計算下來，每年的經常開支可省回 361 萬 6,000 元。

公眾諮詢

15. 我們在 1998 年 7 月諮詢灣仔臨時區議會，區議員得悉有關工程計劃，並無提出異議。

16. 我們在 1998 年 10 月 13 日首度向立法會保安事務委員會簡介擬議工程計劃，其後已詳細考慮議員在會上表示關注的問題。我們為工程計劃制定詳細設計時，亦已考慮議員的意見。

17. 我們在 1999 年 12 月 7 日向立法會保安事務委員會簡介重建計劃第 1 階段工程的進度，以及計劃進行的第 2 階段工程的細節。我們亦已提供補充資料，說明有關組別／單位現有辦公地方的面積和在新大樓獲分配的辦公地方的面積。議員得悉重建計劃的進度，而且對第 2 階段工程並無異議。

對環境的影響

18. 建築署署長在 1998 年 1 月完成這項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。環境保護署署長審核檢討結果後，同意無須進行環境影響評估。由於這項工程計劃同時涉及遷移現有的地底油管，我們會在進行建造工程前，實地抽取土壤樣本檢查，以確定土地有否受到污染，並會紓減有關的影響，以符合既定的準則。此外，我們會在施工期間實施有關工程合約訂定的適當紓減環境影響措施，控制噪音、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建築工程時，使用減音器和減音器，豎設隔音板或隔音屏障，以及經常清洗工地和在工地灑水等。

19. 我們估計約有 40 000 立方米的建築和拆卸廢料會運往堆填區棄置，另有 200 000 立方米公眾填料會運往公眾填土區卸置。在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何盡量減少建築和拆卸物料。我們會在合約中規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交建築署署長審批。計劃書並須列明適當的紓減環境影響措施，包括撥出地方供揀出廢料。我們會確保承建商按照提交的計劃書進行工地日常的廢物管理工作。此外，我們亦會規定承建商盡可能在這項工程計劃的工地或其他工地再用挖掘工程挖出的物料，作為填料，以盡量減少把公眾填料運往公眾填土區卸置。為了進一步把建築和拆卸物料減至最少，我們會鼓勵承建商在設置模板和圍板，以及進行其他臨時工程時，使用木材以外的物料。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卸置。至於建築和拆卸廢料，則會在工地上分類，以便再用／循環再造，從而減少廢料數量。再用／循環再造的物料包括紙張／紙板、木材和金屬。此外，我們會採用運載記錄制度，監控建築和拆卸物料／廢料的處置，以確保物料／廢料運往指定的公眾填土設施和／或堆填區。我們並會記錄物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

土地徵用

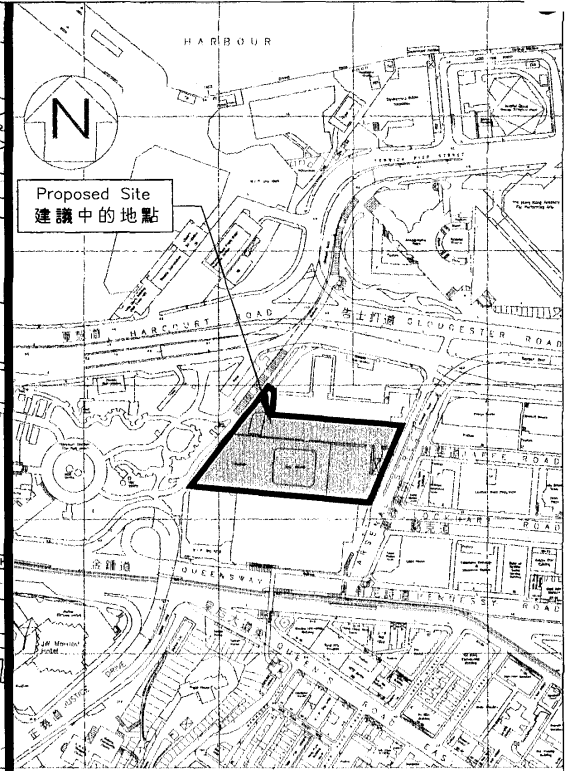
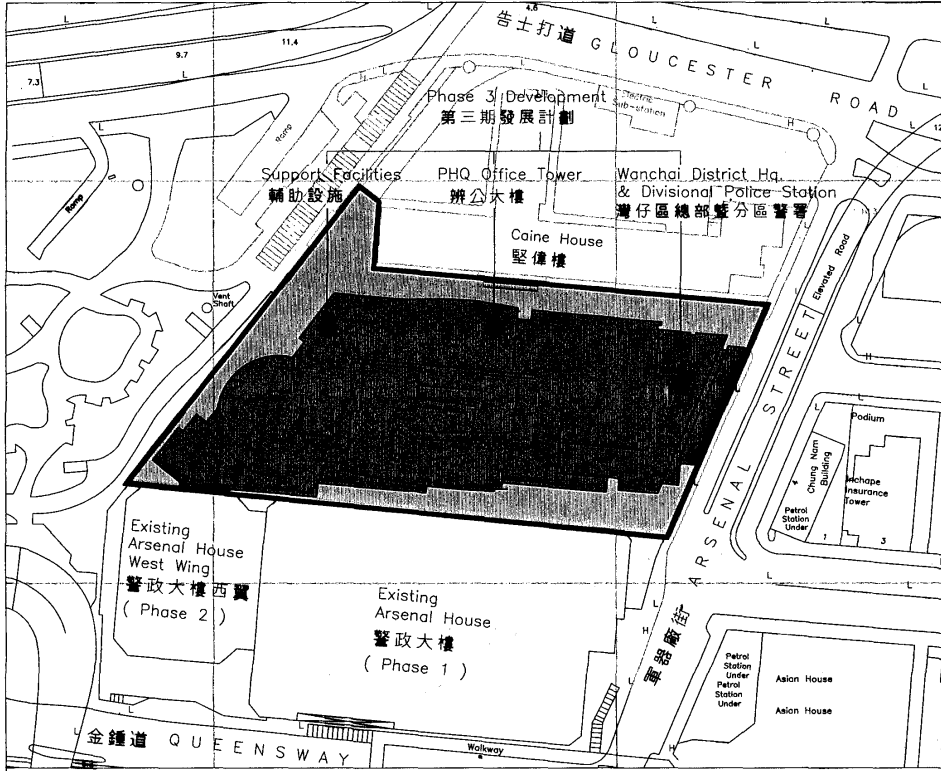
20. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

21 我們在 1998 年 9 月把 **234LP** 號工程計劃提升為乙級。財務委員會在 1999 年 2 月批准把 **234LP** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **236LP** 號工程計劃，稱為「灣仔軍器廠街警察總部重建計劃(軍器廠街警察總部範圍第 3 期發展計劃)－第 1 階段」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 4,510 萬元。第 1 階段工程在 1999 年 5 月展開，進行重建計劃的工地已豎設圍板和搭建棚架。在工地的重要設施，如電話和資訊科技電纜、專用電話交換機系統、天台天線等已經遷移，而整體遷置工程預定在 2000 年 1 月全部完成。原在梅理大樓辦公的各個單位／組別均已暫時遷往警務處其他建築物或租用的樓宇。梅理大樓的拆卸工程預定在 2000 年 1 月展開。我們計劃在 2000 年 6 月左右完成第 1 階段的各項工程。

保安局

2000 年 1 月



SITE PLAN OF PHASE 3 REDEVELOPMENT 第三期重建計劃地點平面圖 1 : 1 333

LOCATION PLAN 平面圖 1 : 4 000

Project title
灣仔軍器廠街警察總部重建計劃
(軍器廠街警察總部範圍第三期發展計劃 - 第二階段)
 234LP Redevelopment of Police Headquarters, Arsenal Street, Wanchai
 (Arsenal Yard Phase 3 development) - Stage 2

drawn by WK CHAN

date
8/98

drawing no.
AB/5932/XB002d

scale
AS SHOWN

approved

date

office
ARCHITECTURAL BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

234LP— 灣仔軍器廠街警察總部重建計劃
(軍器廠街警察總部範圍第3期發展計劃)—第2階段

新綜合大樓樓面面積詳情

擬建綜合大樓的建築面積¹ 約為 138 830 平方米，總樓面面積² 則約為 110 000 平方米。新綜合大樓的地積比率差不多達到區內私人樓宇許可的最高地積比率，即 15。

2. 扣除設置機電設備的地方，通道地方和停車場、樓梯、升降機、洗手間和庇護層所佔用的地方，新綜合大樓的實用面積³ 為 54 813 平方米。

3. 減去有關組別／單位目前佔用的 39 525 平方米實用面積和目前短缺的 8 188 平方米面積，新綜合大樓實用面積淨增加 7 100 平方米，包括供警隊日後擴展用的 4 680 平方米地方。

¹ 建築面積是各層樓面(包括地庫、閣樓、露台和天台密封式構築物)全部面積的總和。在計算面積時，會量度至外牆外圍，包括所有骨架外牆，即建築物的主要建築界線，並計及所有間隔、柱、內部或外部結構和承重牆、共用牆、樓梯井位、電動扶梯井位、喉管井道、電線槽和相類地方。窗台的面積亦包括在內。

² 總樓面面積是指在每層樓面(包括地面以下的各層樓面)量度所得的建築物外牆以內面積，連同建築物內每個露台的面積(以露台整體尺寸計算，包括其圍邊的厚度)，以及建築物外牆的厚度。不過，在量度總樓面面積時，純粹建作或擬純粹用作停放汽車或供汽車上落客貨或純粹由升降機、空調或暖氣系統或任何相類設施的機械或設備佔用的樓面面積，可以不計算在內。

³ 實用面積是指使用者為預定用途而需的樓面面積，包括實用工作地方和通道走廊，但不包括洗手間、浴室和沖身室、升降機大堂、樓梯大堂、公用／共用走廊、樓梯井位、電動扶梯和升降機槽、喉管／公用設施井道、垃圾槽和垃圾房、露台、外廊、屋頂和平台、停車場、行車通道和上落客貨區、機房，以及庇護層。

234LP — 灣仔軍器廠街警察總部重建計劃
(軍器廠街警察總部範圍第 3 期發展計劃)—第 2 階段

顧問費詳情

估計顧問費的分項數字

			預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(A) 顧問的員工開支						
(I) 工地監督工作						
(a) 土木工程	專業人員		59.0	40	1.7	6.3
	技術人員		75.6	16	1.7	2.7
(b) 交通顧問	專業人員		0.9	40	1.7	0.1
(c) 面牆工程	專業人員		8.4	40	1.7	0.9
	技術人員		8.4	16	1.7	0.3
(d) 保安顧問	專業人員		1.9	40	1.7	0.2
					小計	10.5
(II) 繪製圖則						
(a) 結構工程	專業人員		4.6	40	2.4	0.7
	技術人員		7.9	16	2.4	0.4
					小計	1.1
					總計	11.6

註

1. 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。(在 1998 年 4 月 1 日，總薪級第 40 點的月薪為 62,780 元，總薪級第 16 點的月薪為 21,010 元。) 如工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7。
2. 上述數字是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待透過一貫的競投方式選定顧問後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。