

一九九九年十二月七日會議

討論文件

立法會保安事務委員會

警察總部重建計劃第二階段工程(234LP)

目的

本文件旨在告知議員，警察總部重建計劃第一階段工程的進度，以及已策劃的第二階段工程的詳情，而第二階段工程將於短期內提交工務小組委員會審批。

背景

2. 在一九九八年十月十三日的會議席上，我們曾向議員簡介有關重建灣仔軍器廠街警察總部的建議，以提供辦公地方，取代梅理大樓、堅偉大樓、現時的灣仔區總部及分區警署，以及目前由其它警察總部單位租用的樓宇。重建地盤佔地約 7 400 平方米。位置圖載於附件 A。工程現正分兩階段進行，第一階段為準備工程，第二階段為主要工程。工務小組委員會和財務委員會已先後於本年一月二十日和二月五日的會議上，批准撥出 4,510 萬元(按付款當日價格計算)進行第一階段工程。按照工務小組委員會的建議，我們現把第二階段工程的詳情在提交予小組委員會審議前，先交保安事務委員會作考慮。

重建計劃第一階段工程

3. 第一階段工程包括以下的預備工程：
- (a) 拆卸梅理大樓和相關的裝備建築物／結構，包括一個後備發電機房、一個電力變壓房、一個地下油庫和洗車設施；
 - (b) 遷置電力變壓房、工場和地下油庫；以及
 - (c) 安排顧問服務，包括詳細設計。

4. 第一階段工程已在今年五月展開，進度與預期相同。重建地盤已經架設圍板和搭建棚架，而遷置電力變壓房和地下油庫的工作正在進行。迄今，基要設施如電話及資訊科技電纜、程控電話交換機系統、天台天線等已經遷置。而所有遷置工程定於今年十二月完成。梅理大樓的拆卸工程定於明年一月展開。按照計劃，第一階段工程全部約於明年六月完成。

重建計劃第二階段工程

5. 第二階段工程涉及主要的建築工程，包括進行地基打樁，以及興建一個四層的地庫和一座 43 層的綜合大樓，內設容納警察總部單位的辦公大樓、灣仔區總部及分區警署和各項輔助設施。新大樓屬先進的建築，能為警隊提供可改善運作效率的設施。設計和裝修會遵照現代化警署和辦公室應有的標準，並且符合警隊目前的運作要求。大樓將屬智慧型大廈，將會採用現代和先進科技，以節省能源並有利於大廈的管理、消防和保安工作。為方便應用資訊科技和為日後的科技發展作好準備，新大樓將會鋪設電腦用的高架地板和光學纖維。

6. 新大樓的建築樓面面積¹約有 138 830 平方米，總樓面面積²則有 110 000 平方米，地積比率約為 15。除去機械佔用的地方、通道地方、停車場、樓梯、升降機、洗手間和庇

¹ “建築樓面面積”是建築署使用的名詞，用以說明已完成建築面積的數量。這個面積是各層樓面全部面積的總和，包括地庫、閣樓、露台，及有蓋之樓面。量度時計算至外牆的外面，並包括所有外掛構件，即大廈的主要建築線，及量度所有間隔、柱、內部或外部結構，以及承重牆、共用構築牆、樓梯井位、電動扶手梯井位、管道及去水管道、電線槽或類似地方。窗台的面積亦包括在內。

² “總樓面面積”是指在每層樓面水平(包括地面水平以下的任何樓面)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)，以及建築物外牆之厚度。然而於釐定“總樓面面積”時，純粹用作停泊汽車，或供汽車上落客貨或純粹由任何升降機、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。

護層外，新大樓的可供工作用樓面面積³佔 54 813 平方米。減去有關工作單位目前佔用的 39 525 平方米可供工作用樓面面積，和目前短缺的 8 188 平方米後，新大樓可供工作用樓面面積的淨增幅為 7 100 平方米(包括為日後擴展預留的 4 680 平方米)。現有設施與新大樓之間的可供工作用樓面面積比較，載於附件 B。

7. 新大樓將會容納約 3 500 至 3 600 名目前在梅理大樓、堅偉大樓、設於租用樓宇的警察總部各單位、及灣仔區總部及分區警署辦公的人員。大樓落成後，所有警察總部單位將會遷進新大樓辦公。這樣，不同工作單位便可共用各項設施和輔助服務，從而提高成本效益。此外，為市民提供的服務，將可以藉着下列措施進一步提高質素：

- (a) 把所有向市民提供直接服務的辦事處，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，集中在新辦公大樓較低並出入方便的數層，為市民提供一應俱全的服務；
- (b) 擴大工務小組委員會今年六月批准的警署改善計劃所採納的概念，提供現代化及方便市民的公共服務設施，包括灣仔警署報案室；
- (c) 提供一個可容納 200 人的多用途禮堂，供警隊舉辦如開放日、展覽和講座等社區活動；
- (d) 提供停車位供市民使用；以及
- (e) 提供專為弱能人士而設的暢通無阻的通道設施，包括輪椅通道、觸覺通道、視覺火警警報和弱聽感應環系統。

³ “可供工作用樓面面積”是指建築物使用者用以進行活動所需之樓面面積，包括實用工作空間及通道走廊，但不包括洗手間、浴室、升降機大堂、樓梯井位及大堂、公用走廊、電動扶手梯及升降機槽，電線槽，垃圾槽及垃圾房、露台、天台、屋頂、停車場、行車通道、機房、貨物裝卸處及庇護層。

8. 除辦公地方外，新大樓還提供共用輔助設施，供在警察總部大樓工作的人員或整個警隊使用。這些設施包括：

- (a) 一個槍械庫，作為警隊領取和貯存一切彈藥的中心；
- (b) 一個室內練靶場，主要供特別職務單位如刑事部、要員保護組、特警隊，以及須接受進一步訓練的人員使用；
- (c) 一個設有為警隊成員提供電腦化搜尋設施(包括互聯網服務)的圖書館兼資源中心；
- (d) 一個設有 300 個固定座位的禮堂，主要用作舉行簡報會、研討會和會議；以及
- (e) 為在包括警政大樓、警政大樓西翼及新的綜合大樓的警察總部工作的 7800 名人員提供服務的膳食設施，包括一間快餐店和一間中式酒樓。

對財政的影響

9. 按一九九八年十二月的價格計算，第二階段工程的資本成本估計約為 27.1 億元。粗略的成本分項載於附件 C。與其他同類由政府興建的工程相比，這項工程的建築單位成本(以建築成本及屋宇裝備成本計算)為每平方米 14,999 元，屬於合理。

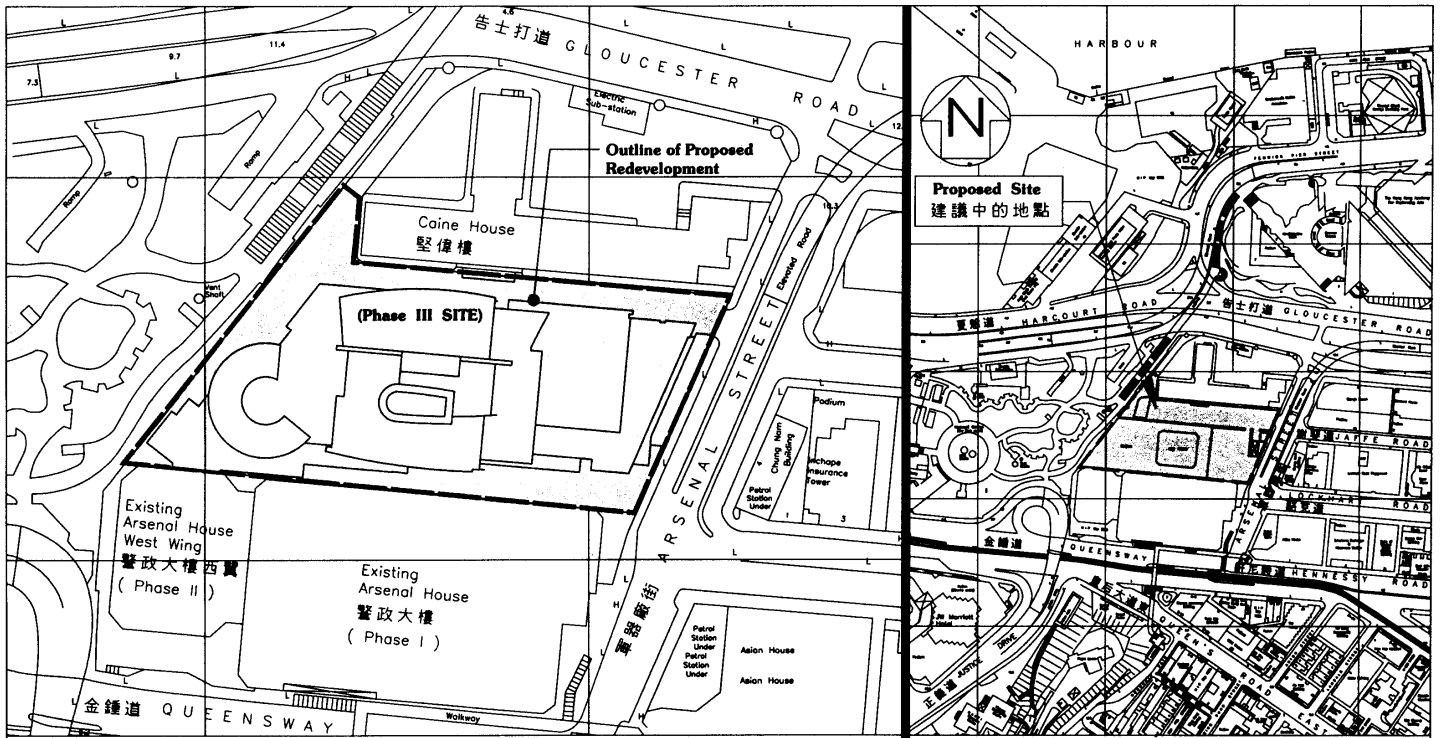
10. 遷置目前設於租用樓宇的警察總部單位到新綜合大樓，每年可節省約 3,350 萬元的租金。

實施計劃

11. 第二階段工程預計於明年八月展開，二零零四年一月完成。我們打算在明年一月徵詢工務小組委員會對重建計劃第二階段工程的意見，以期在明年四月展開招標工作。

保安局
一九九九年十一月

[p-phq2c.doc]



SITE PLAN OF PHASE III REDEVELOPMENT

1:1250

LOCATION PLAN

平面圖

1:4000

Project title

警察總部重建計劃 (軍器廠街總部範圍第三期)
PROPOSED REDEVELOPMENT OF POLICE HEADQUARTERS,
ARSENAL STREET, WANCHAI (ARSENAL YARD PHASE III)

drawn by

date

drawing no.

scale

approved

date

AB/5932/XB002

AS SHOWN

office

ARCHITECTURAL BRANCH



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

新大樓與現有設施提供的可供工作用樓面面積比較

<u>軍器廠街警察總部範圍第 III 期(新綜合大樓)</u>	<u>可供工作用樓面面積 (平方米)</u>
遷置總部單位和設施	34 700
遷置灣仔區總部及分區警署	7 245
補足目前短缺的面積	8 188
為日後擴展預留的面積	4 680
總計：	54 813(A)
<u>現有的辦公地方</u>	
警隊建築物(堅偉大樓、梅理大樓和灣仔區總部及分區警署)	32 085
目前短缺的面積	8 188
租用的辦公地方	7 440
總計：	47 713(B)
淨增面積(A-B)	7 100
新綜合大樓的建築樓面面積	138 830
新綜合大樓的總樓面面積	110 000

警察總部重建計劃第二階段的成本分項數字

百萬元
(按一九九八年
十二月的價格計算)

(a)	地盤平整	4
(b)	打樁	93
(c)	建築	1,316
(d)	屋宇裝備	770
(e)	渠務和外部工程	119
(f)	家具和設備	135
(g)	顧問費	12
(h)	機電工程營運基金的收費	15
(i)	應急費用	246

總計：

2,710