

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2002 年 11 月 27 日

總目 711－房屋

政府辦事處－政府內部服務

68KA－把民眾安全服務隊及消防處設施遷往油麻地西九龍填海區第 17 號地盤重置

請各委員向財務委員會建議，把 **68KA** 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 5,690 萬元，用以把現時設於加路連山道、亞皆老街和鶴園街的民眾安全服務隊／消防處設施遷往油麻地西九龍填海區第 17 號地盤重置。

問題

我們需要把現時設於加路連山道和亞皆老街的民眾安全服務隊(下稱「民安隊」)／消防處設施遷往西九龍填海區第 17 號地盤重置，以便騰出這些設施所佔用的兩幅土地作建屋和其他發展用途。我們並需要把民安隊現設於鶴園街的設施一併遷往上述西九龍填海區的新址，使該址得以地盡其用。

建議

2. 建築署署長建議把 **68KA** 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 5,690 萬元，用以把民安隊和消防處設施遷往油麻地西九龍填海區第 17 號地盤重置，並改善這些設施，使設施達至現今標準。房屋及規劃地政局局長和保安局局長均支持這項建議。擬遷置的設施如下－

- (a) 位於銅鑼灣加路連山道的民安隊總部；
- (b) 位於九龍城亞皆老街的民安隊九龍訓練中心和消防處九龍搶救訓練中心(下稱「搶救訓練中心」)；以及
- (c) 位於紅磡鶴園街的民安隊少年團訓練中心。

工程計劃的範圍和性質

3. 68KA 號工程計劃的範圍如下—

- (a) 興建樓高八層、建築樓面面積 11 250 平方米的民安隊總部大樓。大樓設施包括：民安隊指揮中心、辦公室、四間會議室、一間訓練資源中心、九間課室、三個少年團訓練工場、一個設有 200 個座位的多用途禮堂、一間體能訓練中心、貯物室、一個食堂、一個電單車停車處(可停放 26 輛電單車)和停車位(可停放 20 輛車輛和 13 輛貨車)；
- (b) 興建樓高四層、建築樓面面積 3 870 平方米的消防處九龍搶救訓練中心，中心其中部分地方會加建五層，作為救援訓練塔(建築樓面面積 440 平方米)。擬建搶救訓練中心的其中兩層用作實火訓練，一層用作呼吸器訓練，另一層則設有模擬隧道和管槽(所有樓層均設有訓練監察系統)，其他設施包括一間急救室、貯物室和一間會議室；以及
- (c) 設置民安隊與消防處共用的訓練設施，包括拯救訓練室(設於搶救訓練中心內)、人工攀爬牆(設於搶救訓練中心外牆)、一個瓦礫堆¹，以及一個面積 2 000 平方米、可作檢閱場地的露天操場。

—— 有關的工地平面圖載於附件。我們計劃在 2003 年 4 月展開建造工程，在 2005 年 11 月完成工程。

¹ 瓦礫堆是模擬樓宇倒塌後實況的設施，作救援訓練之用。

理由

加路連山道和亞皆老街兩幅有關土地未有地盡其用

4. 目前，加路連山道和亞皆老街的兩幅有關土地未有地盡其用。我們建議把民安隊／消防處現時設於這兩幅土地的設施遷往西九龍填海區第17號地盤重置，以便騰出這兩幅土地作重新發展之用。為取得成本效益，並確保西九龍填海區的選址得以地盡其用，我們建議把現時設於鶴園街的民安隊少年團訓練中心一併遷往西九龍填海區的選址重置。加路連山道和亞皆老街兩幅有關土地的總面積約為15 000平方米，當局計劃在重置工程完成後出售這兩幅土地。至於鶴園街的一幅土地，面積約為2 240平方米，當局目前計劃把這幅土地撥予毗鄰的一所現有學校作擴建校舍之用。

民安隊和消防處現有設施須予改善

5. 現時設於加路連山道和亞皆老街的民安隊／消防處設施大概建於30年前，現已過時。

6. 亞皆老街的民安隊救援訓練設施和密封空間訓練室，均設於露天地方，並沒有室內講學室。遇上惡劣天氣，訓練便須暫停。此外，模擬樓宇倒塌後實況的瓦礫堆設計已過時，不能完全符合民安隊志願人員現時的訓練需要。新設的瓦礫堆訓練設施會模擬樓宇倒塌後現場滿布瓦礫和災場狹窄活動空間的實況，作救援訓練用途。新訓練設施並會提供在隧道內拯救活埋受害者的實況練習設施。設於新總部大樓的民安隊指揮中心會裝設電腦輔助科技設施，以便民安隊指揮中心與事故現場的流動指揮車舉行視像會議。這些設施並可把流動指揮車在事故現場實地拍攝的畫面傳送回指揮中心，以便指揮中心有效監察現場情況，在有需要時即時增援。

7. 現時設於亞皆老街的消防處九龍搶救訓練中心樓高四層，設有多間訓練室。這些訓練室採用沒有間格的設計，並沒有任何特別消防訓練設施或專為消防訓練而設的安全監察系統。這些訓練室現時只可營造黑暗的環境，或藉着燃燒固體燃料提供濃煙密布的模擬環境，讓消防員進行簡單的搜索和救援訓練。為加強消防員處理各類火警和在不同災難事故中進行救援的技巧和能力，以及保障他們的人身安全，我們必須為消防處提供特別設計、模擬真實火場環境和特別事故現場實

況的先進訓練設施，並就這些設施制定安全措施²。

8. 我們會藉着這次遷置機會，改善有關設施，使其符合現今標準和要求。這樣不但有助提高民安隊和消防處的行動效率，還可確保民安隊志願人員和消防處行動人員的訓練更為安全、更具成效。

地盡其用

9. 把民安隊和消防處有關設施設於同一選址，既可確保有關土地得以地盡其用³，也可取得成本效益，因為民安隊與消防處可以共用訓練設施⁴(包括檢閱場地、救援訓練設施、人工攀爬牆和課室)。此外，擬建新九龍搶救訓練中心的選址地點更為適中，較亞皆老街的現址方便。消防處九龍區行動組人員在新訓練中心接受在職訓練時，如接到九龍區的緊急召喚，可更快抵達現場。在民安隊方面，擬建的新民安隊總部、九龍訓練中心和少年團訓練中心地點適中，有助該處推廣民安隊的活動和提高行動效率。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計 68KA 號工程計劃的建設費用為 2 億 5,690 萬元(見下文第 11 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 打樁工程	39.0
(b) 建築工程	111.0
(c) 屋宇裝備	44.0

² 當局會制定適當的安全措施，以確保消防訓練設施的設計、建造和使用符合安全，盡量減低潛在危險。這些措施包括清楚訂明安全使用消防訓練設施的規則和正確程序；採用安全設計(例如完全圍封訓練範圍)；以及裝設連接機動通風系統(附設實火訓練設施自動斷路裝置)的安全監察系統。

³ 這幅土地的可建築面積受地下渠務專用範圍和地鐵隧道所限制。不過，由於有關設施需要相當大範圍的露天地方，故這幅土地特別適合用作進行這個發展項目。

⁴ 民安隊主要是在非辦公時間、周末和公眾假期使用課室。消防處只要事先與民安隊作出安排，便可在辦公時間使用民安隊設施的課室。在使用操場、救援訓練設施和人工攀爬牆方面，也可作出同樣安排。

	百萬元	
(d) 渠務和外部工程	16.0	
(e) 專門消防訓練設施 ⁵	23.0	
(f) 家具和設備 ⁶	2.8	
(g) 應急費用	23.0	
小計	258.8	(按2002年9月 價格計算)
(h) 價格調整準備	(1.9)	
總計	256.9	(按付款當日 價格計算)

68KA 號工程計劃的建築樓面面積約 15 560 平方米。按 2002 年 9 月價格計算，建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 9,961 元，與建築署所進行同類工程計劃的有關價格相若。

11. 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 2002 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)
2003-04	33.0	0.99250	32.8
2004-05	92.0	0.99250	91.3
2005-06	93.8	0.99250	93.1
2006-07	30.0	0.99250	29.8
2007-08	10.0	0.99250	9.9
	258.8		256.9

⁵ 專門消防訓練設施包括進行實火模擬訓練、呼吸器訓練、隧道和管槽訓練的場地，以及相關的濾煙和排煙裝置。根據建築合約，搶救訓練中心內的專門消防訓練設施會由專門工程分包商負責設計和設置。

⁶ 這項費用是根據初步預算所需的家具和設備項目計算得出。這些項目包括標準辦公室家具和設備、課室家具、電話和傳真電話線、民安隊指揮中心的設備、視聽設備，以及體能訓練中心的體能訓練設備。

12. 我們按政府對 2003 至 2008 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。由於打樁和上層結構工程的合約期均不超過 21 個月，加上我們可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故我們會以兩份獨立的固定總價合約進行有關工程。

13. 這項工程計劃不會引致每年的經常開支增加。

公眾諮詢

14. 我們在 2002 年 5 月 16 日諮詢油尖旺區議會食物及環境衛生委員會。委員支持進行擬議工程計劃。我們又在 2002 年 5 月 28 日把一份有關這項工程計劃的資料文件提交立法會房屋事務委員會和立法會保安事務委員會傳閱。我們並沒有接獲議員的任何意見。

對環境的影響

15. 我們在 1998 年 11 月完成這項工程計劃的初步環境審查。審查所得的結論是，擬議工程項目不會對周圍環境造成長遠影響。環境保護署署長已審核審查報告，並同意無須進行環境影響評估。

16. 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，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。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；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

17. 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。我們已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。我們會把適用的挖掘物料作為填料，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，我們會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

18. 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，以避免產生、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廢物管理計劃書的規定。我們會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸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。我們並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 12 800 立方米建築和拆卸物料，其中約 500 立方米(佔 4%)會在這項工程計劃的工地再用，10 800 立方米(佔 84%)會運往公眾填土區⁷作填料之用，另 1 500 立方米(佔 12%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置理論上應收取費用，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 187,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格⁸計算)。

土地徵用

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

20. 我們在 2000 年 10 月把 68KA 號工程計劃提升為乙級。我們在 1997 年 11 月委聘顧問進行初步環境審查，並在 2001 年 8 月聘用定期合約承辦商進行工地勘測工作，審查和勘測工作所需的費用總額為 838,000 元。2002 年 4 月，我們聘用專家顧問檢討在初步環境審查時所作的初步風險評估，並就專門消防訓練設施的管控措施和安全規定提出具體建議，這些工作所需的費用為 185,000 元。上述各項費用已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。顧問和定期合約承辦商已分

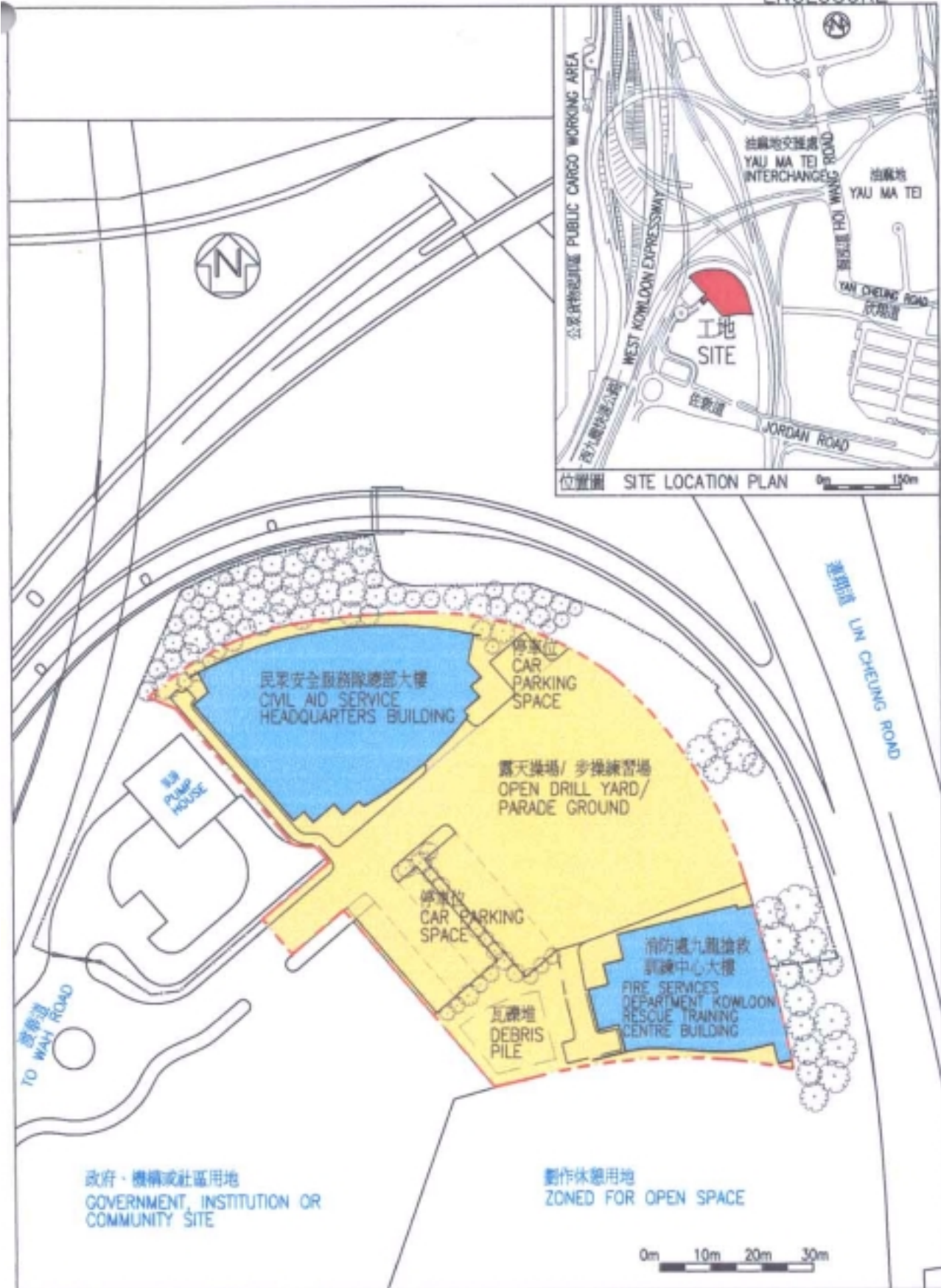
⁷ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

⁸ 有關單位價格已計及堆填區的關設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，關設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

別完成初步環境審查和工地勘測工作。專家顧問亦已完成檢討工作，並已定出列入招標文件的詳細規定。建築署署長的內部人手已為這項工程計劃制定詳細設計，現正為打樁工程合約的招標文件定稿。建築署署長正為上層結構工程進行最後階段的詳細設計工作。

21. 我們估計為進行 **68KA** 號工程計劃擬議工程而開設的職位約有 245 個，包括三個專業人員職位、七個技術人員職位和 235 個工人職位，共需 3 850 個人工作月。

房屋及規劃地政局
2002 年 11 月



B068KA
把民衆安全服務隊及消防處設施遷往
油麻地西九龍填海區第17號地盤重置
REPROVISIONING OF CIVIL AID SERVICE
AND FIRE SERVICES DEPARTMENT
FACILITIES TO SITE 17, WEST KOWLOON
RECLAMATION, YAU MA TEI

drawn by	Y.H. WONG	date	12.11.02
approved	W.Y. WAN	date	12.11.02
office	ARCHITECTURAL BRANCH		

drawing no.	scale
AB/6002/XE001	1:1000
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	