

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2003 年 5 月 7 日

## 總目 703－建築物

治安－懲教服務

**73LC**－在荔枝角已婚人員宿舍舊址重置域多利監獄

請各委員向財務委員會建議，把 **73LC** 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 2,940 萬元，用以把域多利監獄遷往荔枝角收押所舊已婚人員宿舍重置。

## 問題

我們需要把現時位於中環中區警署樓羣(即中區警署、域多利監獄和前中央裁判司署所在地方)的域多利監獄遷往荔枝角蝴蝶谷道荔枝角收押所舊已婚人員宿舍重置，以騰出中區警署樓羣作發展文物旅遊景點用途。我們並需要解決女子監獄過於擠迫的問題。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **73LC** 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 2,940 萬元，用以把域多利監獄由現址遷往荔枝角收押所舊已婚人員宿舍重置。

## 工程計劃的範圍和性質

3. **73LC** 號工程計劃的工地範圍包括蝴蝶谷道荔枝角收押所舊已婚人員宿舍現址和毗鄰的九龍汽車有限公司(下稱「九巴」)車廠舊址，佔地約 8 800 平方米。工程計劃的範圍如下－

- (a) 把荔枝角收押所現有六座舊已婚人員宿舍改建為臨時女子監獄(建築樓面面積約 13 460 平方米)，以提供 650 個懲教名額。監獄的設施如下－
  - (i) **第一座(七層高)**－設有大閘傳達室、行政及中央監控辦公室、訪客室和貯物室；
  - (ii) **第二座(七層高)**－設有醫務室、病房和課室；
  - (iii) **第三座(十層高)**－設有工場和洗衣房；
  - (iv) **第四座(四層高)**－設有廚房、飯堂、室內和戶外康樂設施；
  - (v) **第五座(11層高)和第六座(12層高)**－設有囚倉、隔離組、公用浴室和圖書館；以及
- (b) 在九巴車廠舊址興建臨時建築物(建築樓面面積約 3 156 平方米)，以重置現時設於舊已婚人員宿舍的運作設施，以及為臨時女子監獄提供輔助設施。有關設施如下－
  - (i) 押解及支援組辦公室、運輸小組辦公室、員工關係及福利組辦公室、營房宿舍和貯物室；
  - (ii) 停放工作用車輛的露天停車位；以及
  - (iii) 供臨時女子監獄和現有荔枝角收押所(位於工程計劃工地毗鄰)共用的訪客登記處。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2004 年 3 月展開建造工程，在 2005 年 10 月完成工程。

## 理由

4. 域多利監獄建於 1842 年，屬中區警署樓羣的一部分，是具有歷史價值的法定古迹。為了讓本地居民和外地旅客可以欣賞本港獨特的文化遺迹，政府建議把中區警署樓羣闢作文物旅遊景點。有關建議詳載於經濟發展及勞工局在 2003 年 4 月 25 日發出的立法會參考資料摘要(立法會 [CB\(1\)1495/02-03\(01\)](#) 號文件)。待設有 438 個懲教名額的域多利監獄獲妥善重置，並正式關閉後，監獄現址便可騰出，供作擬議發展用途。

5. 關於域多利監獄的永久重置問題，若擬議的喜靈洲中型綜合監獄計劃經研究後證實可行，而撥款申請亦獲得批准，這所綜合監獄可望於 2013 年落成。屆時，域多利監獄的懲教名額便可永久調撥至新的綜合監獄。由於域多利監獄必須在 2005 年年底或之前騰空，為免在 2005 至 2013 年期間出現懲教名額短缺的問題，我們必須把域多利監獄暫時遷往其他地方重置。

6. 另一方面，在過去兩年，女囚犯的數目大幅增加，各女子監獄的平均收容率為 152% 至 266% 不等。在 2002 年，女子監獄的平均收容率為 170% (平均收容 2 305 名囚犯)，其中以大欖女懲教所的平均收容率最高，達 238%。女子監獄的收容率預料會持續高企，雖然計劃興建的中型綜合監獄預定在 2013 年落成，但我們仍須在新監獄落成前處理現有監獄過於擠迫的問題。因此，我們認為與其只是在臨時監獄悉數提供域多利監獄原有的 438 個名額，倒不如藉此機會，以最符合成本效益的方法，充分利用舊宿舍現成的上層結構，提供合共 650 個名額(即增設 212 個名額)，從而紓緩女子監獄過於擠迫的問題。

7. 擬議改建計劃有下述多方面的好處－

### 規劃考慮

- (a) 舊已婚人員宿舍是荔枝角收押所的部分設施，而九巴車廠舊址毗連收押所，位於政府土地。因此，擬議改建計劃應不會影響附近地方的土地用途。

### 成本效益

- (b) 擬議改建計劃可善用舊已婚人員宿舍現有的上層結構，以符合成本效益的方法，提供 650 個懲教名額。

### 場地現狀

- (c) 舊已婚人員宿舍和九巴車廠舊址均已騰空，可即時進行重建工程。

### 時間因素

- (d) 關閉域多利監獄的計劃相當緊迫。另外，女子監獄的擠迫問題非常嚴重，故必須在擬建中型綜合監獄落成前，盡快採取中期解決方法。由於擬議工地無須重新規劃用途，隨時可供使用，加上已建有上層結構，因此可縮短改建時間，切合我們的需要。

## 對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計 73LC 號工程計劃的建設費用為 2 億 2,940 萬元(見下文第 9 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	3.6
(b) 打樁和地基工程	4.1
(c) 建築工程	87.3
(i) 改建工程	68.7
(ii) 臨時附屬建築物	18.6
(d) 屋宇裝備	71.9
(i) 改建工程	62.5
(ii) 臨時附屬建築物	9.4
(e) 渠務和外部工程	28.1

		百萬元
(f)	家具和設備 <sup>1</sup>	30.1
(g)	工料測量服務方面的顧問費	2.1
(h)	應急費用	<u>19.5</u>
	小計	246.7 (按2002年9月 價格計算)
(i)	價格調整準備	<u>(17.3)</u>
	總計	<u>229.4</u> (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 2。73LC 號工程計劃的建築樓面面積約 16 616 平方米，當中改建作女子監獄的地方佔 13 460 平方米，輔助設施佔 3 156 平方米。按 2002 年 9 月價格計算，估計改建工程和輔助設施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)分別為每平方米建築樓面面積 9,747 元和 8,872 元。

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 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	0.1	0.94300	0.1
2004-05	40.0	0.93003	37.2
2005-06	120.0	0.93003	111.6
2006-07	54.0	0.93003	50.2
2007-08	<u>32.6</u>	0.93003	<u>30.3</u>
	<u>246.7</u>		<u>229.4</u>

<sup>1</sup> 有關費用是根據同類懲教機構所需的家具和設備項目，以及在公用地方／走廊裝設電閘和閉路電視及裝設通道閘門所需的費用估算，可供參考之用。

10. 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。我們會以設計及建造合約為這項工程計劃招標。由於有關工程的範圍可以預先清楚界定，出現不明確情況的機會甚微，故我們打算以固定總價形式制定合約。

11. 這項工程計劃不會引致每年的經常開支增加。

## 公眾諮詢

12. 我們在 2003 年 3 月 11 日就工程計劃諮詢深水埗區議會，議員支持進行這項工程計劃。

13. 2003 年 4 月 28 日，我們在立法會保安事務委員會和經濟事務委員會聯席會議上，向議員簡介把中區警署樓羣發展成文物旅遊景點和遷置現時設於該樓羣的設施(包括本文件所指的懲教設施)的建議。議員大致支持有關建議。

## 對環境的影響

14. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》所列的工程項目，並且不會對環境造成影響。儘管如此，我們已委聘顧問調查有關的舊宿舍是否有含石棉物料，並會根據《空氣污染管制條例》的規定提交石棉調查報告。如發現宿舍有含石棉物料，我們會按照《空氣污染管制條例》和《廢物處置條例》的規定，在施工前妥善清除和處置含石棉物料。

15. 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。

16. 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。適用的挖掘物料會作填料用途，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。

17. 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。此外，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。我們並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 5 700 立方米建築和拆卸物料，其中約 900 立方米(佔 15.8%)會在這項工程計劃的工地再用，3 900 立方米(佔 68.4%)會運往公眾填土區<sup>2</sup>作填料之用，另 900 立方米(佔 15.8%)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 112,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格<sup>3</sup>計算)。

## 土地徵用

18. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

19. 中區警署樓羣現時由香港警務處、懲教署和入境事務處使用。為配合把中區警署樓羣重新發展為文物旅遊景點的計劃，所有現時使用該樓羣的部門已原則上同意在 2005 年年底或之前遷出，但事先必須作出妥善安排，重置現有設施。除懲教署外，香港警務處和入境事務處

---

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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。

亦已有計劃重置現有設施，詳情可參閱 2003 年 4 月 24 日發出的資料文件(立法會 CB(1)1495/02-03(02)號文件)。

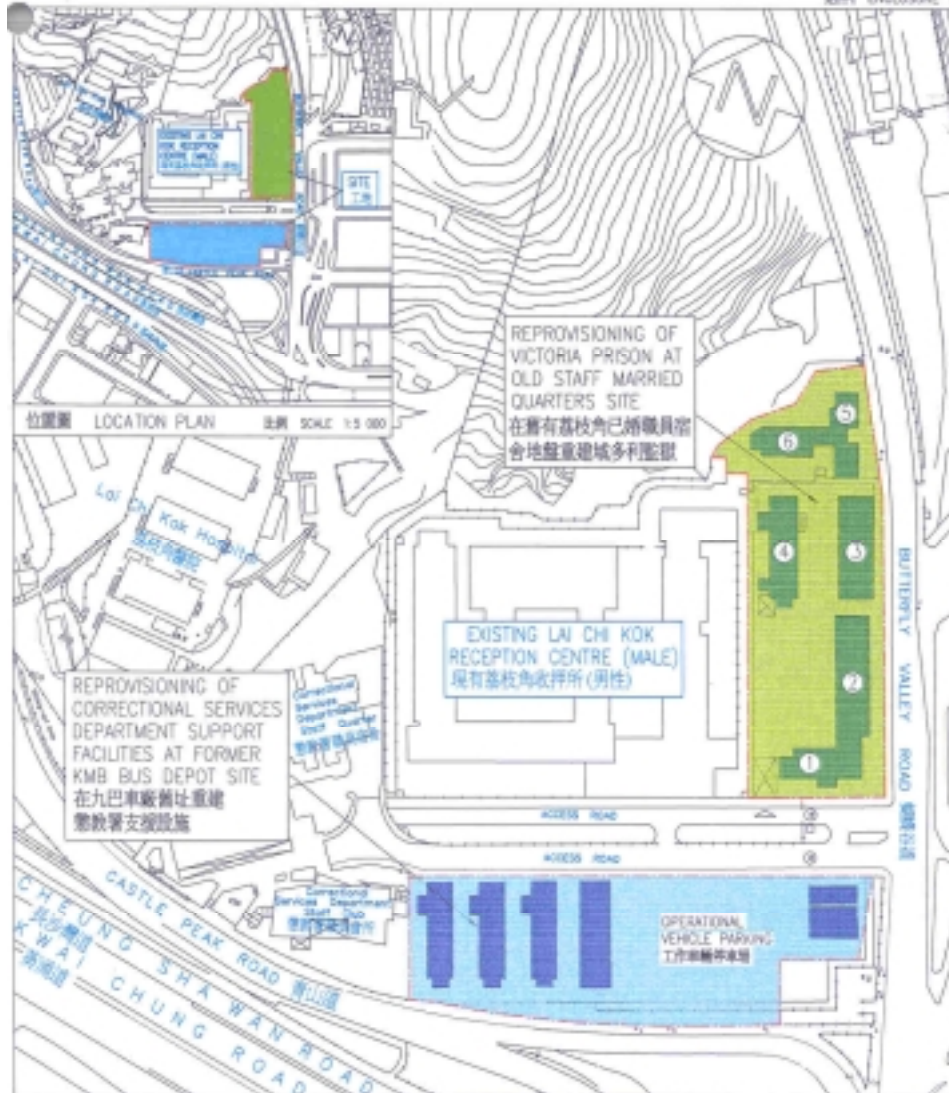
20. 我們在 2002 年 12 月把 **73LC** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問在 2003 年 2 月就荔枝角收押所現址的石油氣裝置和工程計劃工地毗鄰的煤氣調壓站進行風險評估，並進行樓宇檢查和石棉調查工作，在 2003 年 3 月和 4 月分別進行初步環境審查和工料測量工作。這些工作所需的費用總額為 200 萬元，這筆費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。顧問已完成風險評估、樓宇檢查、石棉調查和初步環境審查，現正進行工料測量工作。

21. 我們估計為進行 **73LC** 號工程計劃擬議工程而開設的職位約有 215 個，包括十個專業人員職位、20 個技術人員職位和 185 個工人職位，共需 3 850 個人工作月。

-----

保安局  
2003 年 5 月





**REPROVISIONING OF VICTORIA PRISON 重建域多利監獄**

BLOCK 1	MAIN GATELODGE, ADMINISTRATION ETC.	一座	大圍區、行政大樓等
BLOCK 2	SICK BAY, HOSPITAL WARDS, CLASSROOMS	二座	醫務室、病房、課室
BLOCK 3	WORKSHOPS, LAUNDRY	三座	工場、洗衣工場
BLOCK 4	KITCHEN, DINING AND RECREATION FACILITIES	四座	廚房、食堂及康樂設施
BLOCK 5&6	DORMITORY ACCOMMODATION ETC.	五座及六座	宿舍等

project title 731C  
在舊有荔枝角已婚職員宿舍  
地盤重建域多利監獄  
REPROVISIONING OF VICTORIA  
PRISON AT LAI CHI KOK OLD  
STAFF MARRIED QUARTERS SITE

drawn by N.M. KAM date 4/03  
approved G. ABBOTTS date 4/03  
office ARCHITECTURAL BRANCH

drawing no. AB/6687/XA001  
scale 1:1 500



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT

## 73LC – 在荔枝角已婚人員宿舍舊址重置域多利監獄

## 估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
工料測量服務 (註 1)	專業人員	—	—	—	1.5
	技術人員	—	—	—	0.6
				顧問員工開支總額	<u>2.1</u>

## 註

- 顧問在工料測量服務方面的員工開支，是根據有關合約後的工料測量服務的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 73LC 號工程計劃提升為甲級後，合約後的顧問工作才會展開。