

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2004 年 6 月 23 日

總目 703－建築物

宿舍－內部保安

50JA－購買居者有其屋計劃剩餘單位以重置紀律部隊部門宿舍

請各委員向財務委員會建議，把 **50JA** 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 30 億 540 萬元，用來向房屋委員會購買 4 304 個居者有其屋計劃剩餘單位及 538 個附設車位，以重置位於 15 幅現有部門宿舍用地上的紀律部隊宿舍。

問題

目前，約有 10 000 個剩餘的居者有其屋計劃(下稱「居屋」)單位須改作其他用途。我們需要善用剩餘居屋單位，把部分單位轉做紀律部隊部門宿舍，以供重置之用。

建議

2. 建築署署長建議把 **50JA** 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 30 億 540 萬元，用來向房屋委員會(下稱「房委會」)購買 4 304 個剩餘居屋單位及 538 個附設車位，以重置位於 15 幅現有部門宿舍用地上的紀律部隊宿舍。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 50JA 號工程計劃的範圍包括 —

- (a) 向房委會購買 4 304 個居屋剩餘單位及 538 個附設車位，用以重置位於 15 幅現有部門宿舍用地上的紀律部隊宿舍。這些居屋單位及現有部門宿舍的資料，載於附件 1；有關的居屋單位的位置圖，則載於附件 2；
- (b) 裝修¹上文(a)項所述的居屋單位，以符合一般的部門宿舍標準；以及
- (c) 拆卸上文(a)項所述位於 15 幅現有部門宿舍用地上的樓宇，以騰空土地轉作其他用途。

4. 我們計劃，有關的裝修工程會在 2004 年年底開始，並在 2005 年年中完成。我們預計，安排人員調遷，以騰空 15 幅現有部門宿舍用地的的工作可在 2006 年年初完成。首批人員可於第一期裝修工程完成後，在 2005 年第二季開始遷入重置的居屋單位。

理由

5. 為穩定物業市場，房委會因應政府的要求，決定停售居屋單位。目前，約有 10 000 個剩餘的居屋單位需以不與私人物業市場直接競爭的方式處理。其中一個可行的方案，便是把部分剩餘居屋單位轉作紀律部隊部門宿舍，以供重置之用。我們已選定 15 幅現有的部門宿舍用地。這些用地上共有 4 478 個陳舊或簡陋的宿舍單位，會由分別屬於四個居屋發展項目的剩餘單位取代。

6. 在上述 4 478 個單位中，有 4 293 個是紀律部隊部門宿舍單位，會以一對一的方式重置。餘下的 185 個單位由非紀律部隊部門持有，以配合職務上的需要，現只需三個部門宿舍單位以作替代。有關單位的編配工作，會由政府產業署另行處理，不在這次重置計劃的範圍內。

¹ 為符合一般的部門宿舍標準，這些居屋單位將裝設木地板與相連牆腳線、窗花、窗簾軌和廚廁抽氣扇等。

為應付 4 293 個宿舍單位的重置需求，我們已選定四個居屋發展項目，當中合共有 4 304 個居屋單位適宜作此用途。至於餘下的 11 個居屋單位，可取代現時租用同一數量作為紀律部隊宿舍的私人樓宇單位，以減省有關的租金開支。車位方面，《香港規劃標準與準則》建議，每八個單位應提供一個車位。因此，4 304 個居屋單位應提供 538 個車位，我們建議在購買上述 4 304 個單位時，一併購入這些車位。

7. 建議的重置安排能夠善用剩餘居屋單位，而且部門宿舍原址騰空後，可改作其他用途，例如出售作私人住宅發展用途。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計購買單位和重置宿舍建議所需的建設費用為 30 億 540 萬元，分項數字如下－

	百萬元
(a) 4 304 個剩餘居屋單位及 538 個附設車位的購買價	2,750.0
(b) 位於 15 幅現有部門宿舍用地上的樓宇的拆卸費用	79.0
(c) 重置部門宿舍的裝修工程費用	129.0
(d) 環保顧問的顧問費	0.2
(e) 家具和設備費用 ²	24.0
(f) 應急費用	23.2
總計	<u>3,005.4</u>

建築署署長建議聘請顧問為這項工程計劃的拆卸工程進行環境審查。
—— 按人工作月數估計的顧問費分項數字，詳載於附件 3。

² 部門宿舍會因應個別宿舍的級別，提供家居用具，例如煮食爐、雪櫃、座地風扇、手提電暖爐和電熱水爐等。個別宿舍實際需要的新家居用具，則視乎測試現有家具及設備的適用程度後所得的結果而定。

9. 擬議的 27 億 5,000 萬元(按付款當日價格計算)購買價是以該 4 304 個居屋單位和 538 個附設車位的全數發展成本計算，當中包括房委會建屋和監督工程項目的實際和估計開支，但該購買價須待計算各個工程帳目後落實。考慮到政府致力在 2008-09 年度或之前達致收支平衡的目標，以及房委會由現在至 2007-08 年度的現金周轉情況，政府向房委會支付的 27 億 5,000 萬元購買價會分十年攤還，首五年(即 2004-05 年度至 2008-09 年度)按付款當日價格計算每年繳付 1 億 5,000 萬元，其後五年(即 2009-10 年度至 2013-14 年度)按付款當日價格計算則每年繳付 4 億元。

10. 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 (按付款當日格價計算)
2004-05	189.1
2005-06	263.6
2006-07	233.0
2007-08	166.8
2008-09	152.9
2009-10	400.0
2010-11	400.0
2011-12	400.0
2012-13	400.0
2013-14	400.0
總計	3,005.4

11. 由於裝修及拆卸工程的合約期不超過 21 個月，加上我們可預先清楚界定工程範圍，出現不明朗因素的機會甚微，我們會以固定總價合約進行有關工程。上述拆卸費用是在進行詳細工地勘測前的初步估計。我們會根據具體的工地情況及環境審查結果檢討所需的費用，並在有需要時申請追加撥款。

12. 除上述開支外，政府亦會從政府一般收入帳目撥款 2,400 萬元，根據《公務員事務規例》支付一筆過的搬遷津貼予遷往另一宿舍的人員。另外，還會撥款 6,400 萬元，支付在預計為期一年零四個月的裝修和調遷期內，須同時管理和維修保養現有部門宿舍及居屋單位所引致的額外費用。我們會計算支付搬遷津貼和管理及維修保養費用所需的現金流量，如有需要，會按照慣常做法，在 2004-05 年度的有關總目下申請追加撥款。

13. 現有宿舍用地一旦騰空，便可轉作其他用途，例如出售作私人住宅發展用途。該 15 幅部門宿舍用地的粗略估定地價，以 2004 年 3 月根據多項假設(包括用地完全騰空、已取得規劃方面的許可和出售供住宅發展之用)來評估，大約為 63 億 2,000 萬元。不過，賣地收益最終可帶來多少收入，取決於多項因素，例如最終的土地用途，以及根據「勾地」制度賣地的情況。不過，由於有關安排由市場帶動，是難以控制和預測的。

14. 就經常開支項目而言，4 304 個居屋單位每年的管理及維修保養費用為 4,260 萬元，這筆費用足以從 15 幅現有部門宿舍用地省下來的 4,320 萬元管理及維修保養費用中完全抵銷。

公眾諮詢

15. 房屋及規劃地政局局長曾於 2003 年 3 月及 11 月就處理剩餘居屋單位的擬議方案諮詢立法會房屋事務委員會，並獲得委員會原則上支持。房委會於 2004 年 5 月 19 日通過以發展成本價將居屋單位售予政府的建議，惟實施建議前須經財務委員會批准有關 50JA 號工程計劃的撥款申請。2004 年 6 月 7 日，立法會房屋事務委員會已審議並通過本文件所述的撥款建議及有關的實施安排。

16. 我們也曾就上述建議初步諮詢有關的紀律部隊人員協會，並取得良好反應。我們會再就推行細節進一步徵詢員工意見，例如新部門宿舍的編配方法及有關人員遷出陳舊或簡陋的部門宿舍的時間表。

對環境的影響

17. 向房委會購買居屋單位的建議，本身對環境並無影響。在購入有關單位後，我們將進行所需的裝修工程，把單位轉作部門宿舍。由於有關工程的規模不大，因此不會對環境帶來重大或長遠的影響。

18. 為紓減因裝修及拆卸工程而產生的短期環境影響，我們已把實施適當紓減環境影響措施的費用計算在工程計劃預算費內。這些措施包括在進行高噪音的建築和拆卸工程時，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。我們會把適用的挖掘物料作為填料，在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，我們亦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。

19. 我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交當局審批。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，包括有次序地進行拆卸工程，以盡量回收可再用和可循環再造的物料。我們會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸物料分別運往指定的公眾填土設施、循環再造設施和堆填區。我們會規定承建商把公眾填料與建築和拆卸物料分開，然後運往適當的地方處置，並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 245 000 立方米的建築和拆卸物料，其中約 5 000 立方米(佔 2%)會於工地再用、145 000 立方米(佔 59.2%)會運往公眾填土區³作填料之用、83 000 立方米(佔 33.9%)會循環再造，以及 12 000 立方米(佔 4.9%)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 150 萬元(根據每立方米 125 元的單位價格⁴計算)。

³ 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。

⁴ 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、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，闢設新堆填區的費用(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。

土地徵用

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

21. 房委會在 2002 年 11 月決定停售剩餘的居屋單位。為處理這批剩餘單位，房委會在 2004 年 5 月 19 日通過把部分單位售予政府作重置部門宿舍之用。我們在 2004 年 6 月把有關工程計劃提升為乙級。

22. 購買居屋單位的建議並不涉及任何移走樹木或種植樹木的建議。

23. 我們估計，為進行擬議工程而開設的職位約有 485 個(450 個工人職位和另外 35 個專業／技術人員職位)，共需 5 800 個人工作月。

保安局

2004 年 6 月

剩餘居屋單位用於重置陳舊或簡陋的部門宿舍的建議

選定的宿舍用地和居屋項目

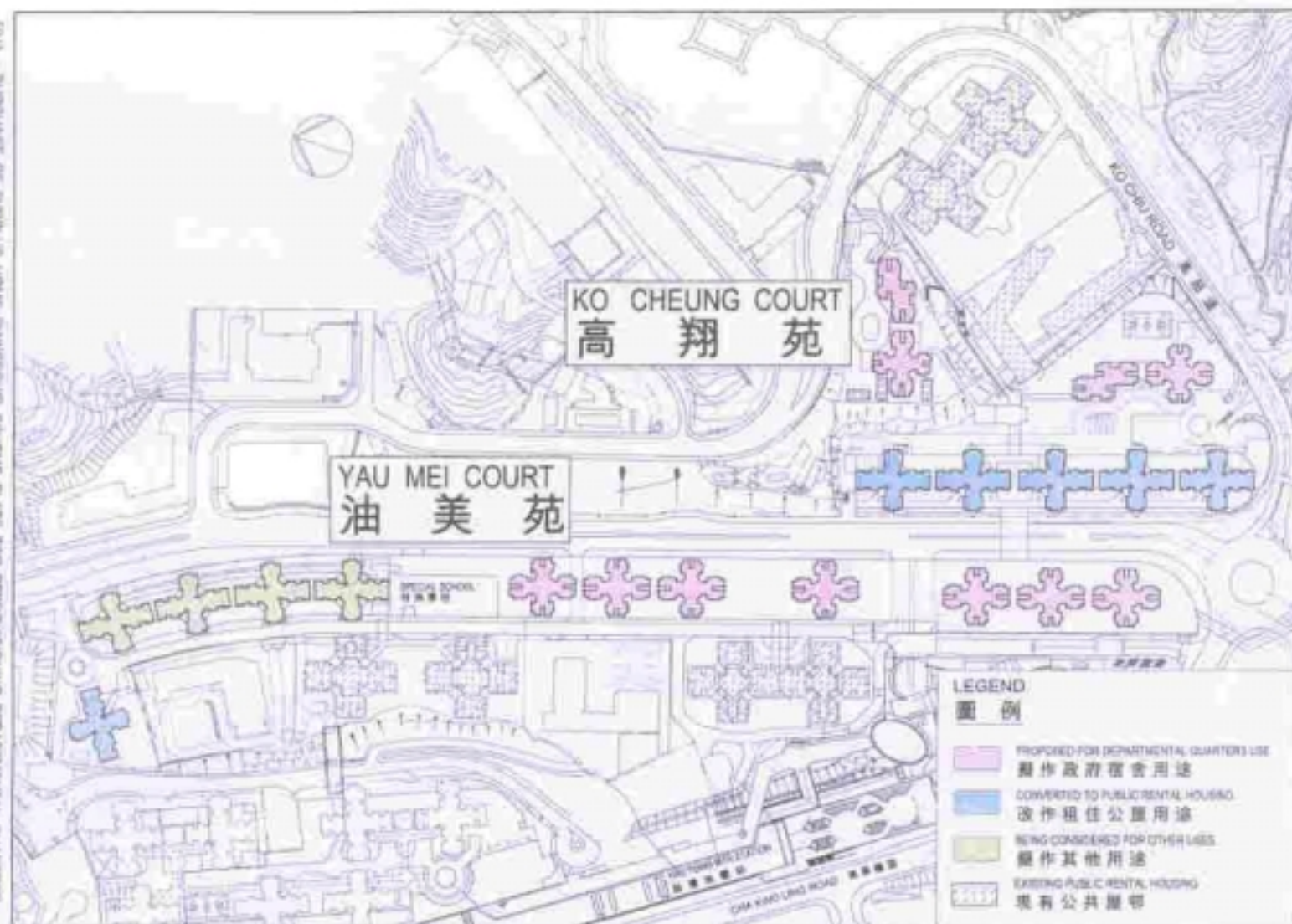
A. 重置計劃包括的陳舊或簡陋的部門宿舍用地

部門宿舍		興建年份	單位數目	
			紀律部隊	非紀律部隊
香港島	丹拿道警察宿舍	1963	669	無
	灣仔警署已婚警察宿舍	1956	40	
	西區員佐級已婚警察宿舍	1955	104	
九龍	佛光街已婚消防宿舍	1963	69	
	何文田已婚警察宿舍	1979	470	
	紅磡利工街 5/23 號 海關人員宿舍	1960	60	
	紅磡高山道海關關員宿舍	1972	229	
	葵涌警察宿舍	1978	819	
新界	沙田已婚消防宿舍	1979	600	
	沙田已婚警察宿舍	1979	380	
	大欖涌警察宿舍	1965	63	
	荃灣消防宿舍	1979	380	
	屯門員佐級已婚消防人員宿舍	1989	160	
	凹頭政府職員宿舍	1968	205	139
	大埔政府職員宿舍	1960	45	46
	位於 15 幅部門宿舍用地上的單位總數		4 293	185
須予重置的單位總數			4 293	0

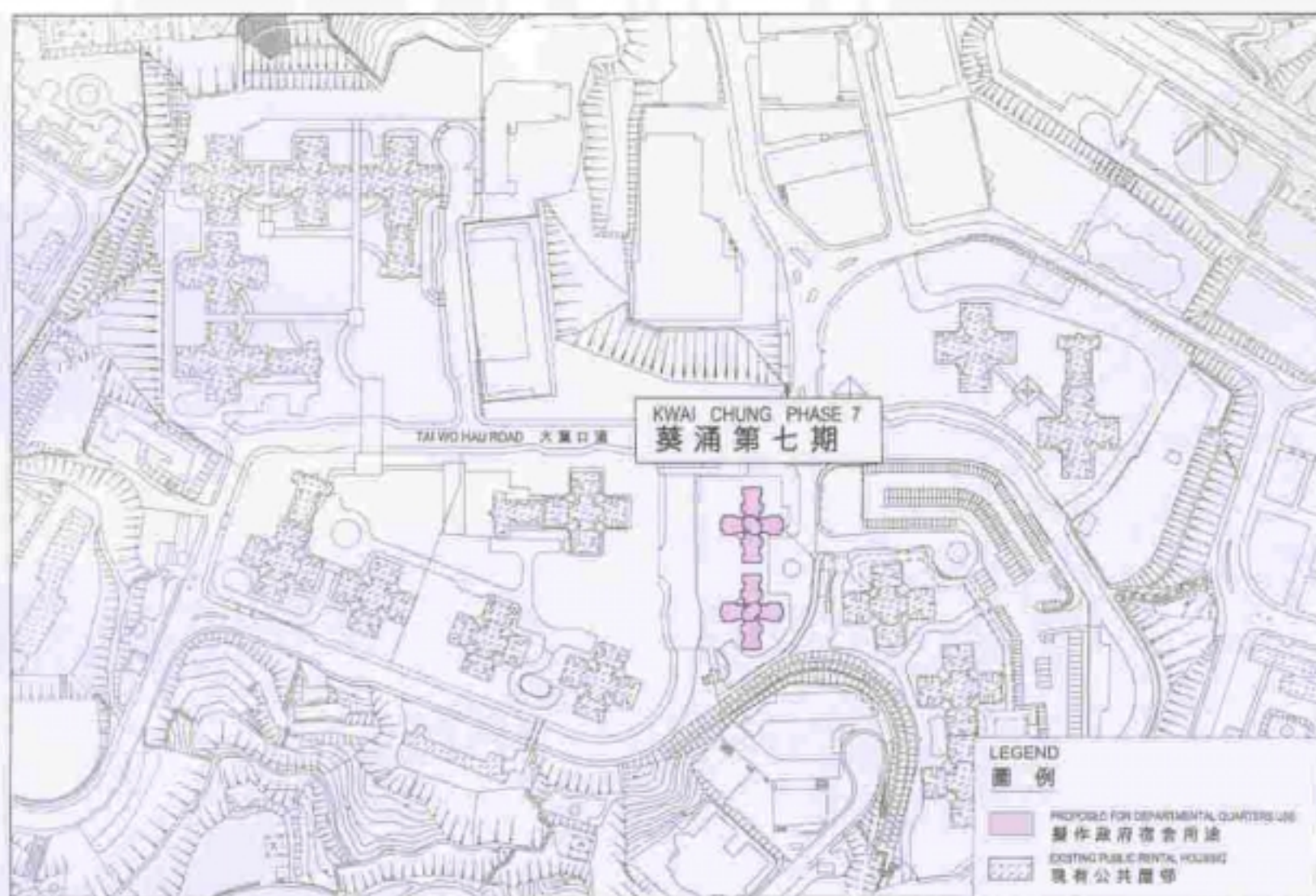
B. 擬售予政府作重置部門宿舍之用的剩餘居屋單位

居屋項目		單位數目	車位數目	發展成本 (百萬元)
九龍	油美苑	1 992	249	1,223
	高翔苑	1 000	125	754
新界	葵涌第 7 期	800	100	374
	葵蓉苑	512	64	399
總計		4 304	538	2,750

SOLA - PURCHASE OF SURPLUS HOME OWNERSHIP SCHEME FLATS FOR PROVIDING DEPARTMENTAL QUARTERS
FOR THE DISOBLISHED SERVICES
購買居有其屋計劃單位以重覆紀律部隊部門宿舍



LOCATION OF YAU MEI COURT AND KO CHEUNG COURT
油美苑和高翔苑位置圖



LOCATION OF KWAI CHUNG PHASE 7
葵涌第七期位置圖



LOCATION OF KWAI YUNG COURT
葵蓉苑位置圖

50JA－購買居者有其屋計劃剩餘單位以重置紀律部隊部門宿舍

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 (註 1)	估計費用 (百萬元) (按 2003 年 9 月 價格計算)
環保顧問 (註 2)	專業人員	0.9	38	2.0	0.1
	技術人員	2.7	14	2.0	0.1
				總計	0.2

註

1. 採用倍數 2 乘以總薪級平均薪點，以預計員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為環保顧問的人員會受聘在顧問的辦事處工作。(在 2004 年 1 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 55,993 元，總薪級第 14 點的月薪為 18,603 元。)
2. 環保顧問的顧問員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待拆卸工程完成後，才知道實際的人工作月數和實際所需的開支。