

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2006 年 6 月 21 日

總目 703－建築物

宿舍－內部保安

45JA－屯門第 44 區已婚初級警務人員宿舍

請各委員向財務委員會建議，把 **45JA** 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 3 億 5,210 萬元，用以在屯門第 44 區青山湖康街興建香港警務處已婚初級警務人員部門宿舍。

問題

香港警務處(下稱「警隊」)已婚初級警務人員¹部門宿舍相當短缺。

建議

2. 建築署署長建議把 **45JA** 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 3 億 5,210 萬元，用以在屯門第 44 區青山湖康街興建已婚初級警務人員宿舍。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃包括設計和建造兩幢樓高 22 層的宿舍大樓，該兩幢大樓坐落於兩層高的平台上，其總建築樓面面積為 29 000 平方米。樓宇高度會與四周的住宅發展項目相若。宿舍大樓包括以下項目－

¹ 初級警務人員包括警員、警長和警署警長。

- (a) 336 個宿舍單位；以及
- (b) 約 256 平方米附屬設施，包括管理處、保安亭、91 個車輛泊車位、10 個電單車泊車位及多用途室。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2007 年 11 月展開擬議工程，在 2010 年 3 月完成工程。

理由

4. 正如其他紀律部隊的同僚一樣，在資源許可的情況下，已婚初級警務人員會獲提供宿舍。為紀律部隊人員酌情提供宿舍是由來已久的做法，有助維持他們的士氣。

5. 截至 2006 年 3 月 31 日，警隊共有 11 687 個已婚初級警務人員宿舍單位(72% 由政府興建，28% 為私人發展用地的購置單位)。不過，合資格的初級警務人員共有 12 751 名，因此尚欠 1 064 個宿舍單位。新婚初級警務人員平均要輪候 4.6 年，才可獲分配宿舍。若按現時的編配速度計算，預計到 2010 年，輪候時間會增至 5.8 年。

6. 警隊的政策，是盡量設法讓初級警務人員在同一或鄰近警區居住和執勤。現時，已婚初級警務人員宿舍單位只有 8%(即 939 個)位於新界西北區(即屯門和元朗)，這些單位實際上已經全數分配。有關分布情況的統計數字載於附件 2。

7. 當局在 2004 年獲立法會同意，購買居者有其屋計劃屋苑部分剩餘單位，以重置某些陳舊或不合標準的部門宿舍，包括凹頭政府職員宿舍和大欖涌警察宿舍(位於新界西北區)。待宿舍住客遷出後，這兩個破舊宿舍便會在 2006 年 6 月交還及處置。其後，新界西北區已婚初級警務人員宿舍單位會減少 240 個(即 25.6%)，到 2006 年 7 月，僅餘 699 個。同時，各項基礎建設和旅遊發展項目(例如深港西部通道、在蛇口東角頭和上水至落馬州支線(東鐵支線)的主要大型過境設施)，都會令未來數年新界西北區對警務工作的需求增加，我們預期對已婚初級警務人員宿舍的需求，也會隨之上升。在新界西北區提供額外宿舍，以供愈來愈多在區內執勤的已婚警務人員居住，實屬重要。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 3 億 5,210 萬元（見下文第 9 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程		1.9
(b) 打樁工程		46.1
(c) 建築工程		172.8
(d) 屋宇裝備		49.8
(e) 渠務工程		1.7
(f) 外部工程		8.3
(g) 消減噪音措施		5.3
(h) 家居設備(如雪櫃、煮食用具等)		5.4
(i) 家具和設備 ²		7.3
(j) 顧問費－		3.8
(i) 工料測量服務	2.8	
(ii) 花木種植服務	0.5	
(iii) 風險管理	0.5	
(k) 應急費用		<u>28.6</u>
	小計	331.0 (按2005年9月價格計算)
(l) 價格調整準備		<u>21.1</u>
	總計	<u>352.1</u> (按付款當日價格計算)

² 這項費用是根據暫定所需的家具和設備項目估算得出。

我們建議委聘顧問負責工程計劃的工料測量服務、花木種植服務和風險管理。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件3。擬建宿舍的建築樓面面積為29 000平方米。按2005年9月價格計算，估計建築費用單位價格(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7,676元。我們把這項工程計劃與政府進行的其他同類性質的建造工程比較，認為這個單位價格合理。

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2005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)
2007-08	1.0	1.03023	1.0
2008-09	40.0	1.04568	41.8
2009-10	230.0	1.06136	244.1
2010-11	34.0	1.07728	36.6
2011-12	26.0	1.10152	28.6
	<u>331.0</u>		<u>352.1</u>

10. 我們按政府對2007至2012年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新預測，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工程計劃招標。由於合約期超過21個月，我們會以訂有可調整價格條文的總價合約進行工程。

11. 我們估計這項工程計劃每年的經常開支約為520萬元。

公眾諮詢

12. 我們在2006年5月19日就擬議工程計劃諮詢屯門區議會轄下環境、衛生及地區發展委員會。委員會委員普遍支持這項建議，並提議當局盡量減低工程可能對擬建宿舍住客和附近居民造成的噪音滋擾。

13. 我們在2006年6月6日向立法會保安事務委員會作出簡介。委員會委員知悉已婚初級警務人員宿舍短缺的問題，並支持這項建議。

對環境的影響

14. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第499章)的指定工程項目。我們在1996年12月聘請顧問就工程計劃進行初步環境審查，並在2006年5月更新審查資料。環境保護署署長已審核審查報告和有關更新報告，所得結論是，若採取適當的消滅噪音措施，例如加設隔音屏障、隔音窗、固定玻璃及／或冷氣機，則工程計劃不會對環境造成長遠影響。我們會要求承建商進行進一步的環境審查，並在詳細設計階段制定整套消滅噪音措施。我們已把實施這些措施所需的530萬元(按2005年9月價格計算)計算在工程計劃預算費用內。

15. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，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. 在策劃和設計階段，我們曾研究採取措施，以減少產生建築和拆卸(下稱「拆建」)物料。為進一步盡量減少產生建築廢料，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的拆建物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。為盡量減少運送到公眾填料接收設施棄置的拆建物料，我們會在工地或其他適合的建築工地使用適當的挖掘所得物料作為填料。此外，我們會要求承建商採用金屬圍板和告示板，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用。

17. 我們亦會要求承建商提交廢物管理計劃(下稱「管理計劃」)，供當局批核。管理計劃須載列適當的緩解措施，以避免及減少產生拆建物料，並把物料再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與核准的管理計劃相符。我們會利用運載記錄制度，監管公眾填料、拆建物料和拆建廢料分別運到公眾填料接收設施³、篩選分類設施³和堆填區作棄置的情況。我們會要求承建商把公眾填料與拆建廢料分開，以便運至適當的設施處理。我們並會記錄拆建物料的棄置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。

³ 篩選分類設施和公眾填料接收設施，已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表3和附表4分別訂明。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置公眾填料。

18. 我們估計這項工程計劃會產生大約 29 160 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 830 公噸(2.9%)，把另外 25 000 公噸(85.7%)運到公眾填料接收設施供日後再用，以及把 330 公噸(1.1%)運到篩選分類設施，以便篩選出惰性部分作為公眾填料再用。此外，我們會把 3 000 公噸(10.3%)運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置拆建物料的費用，以及利用篩選分類設施處置拆建物料的費用，估計總額為 110 萬元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；運送到篩選分類設施棄置的物料，每公噸收費 100 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元⁴)。

土地徵用

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

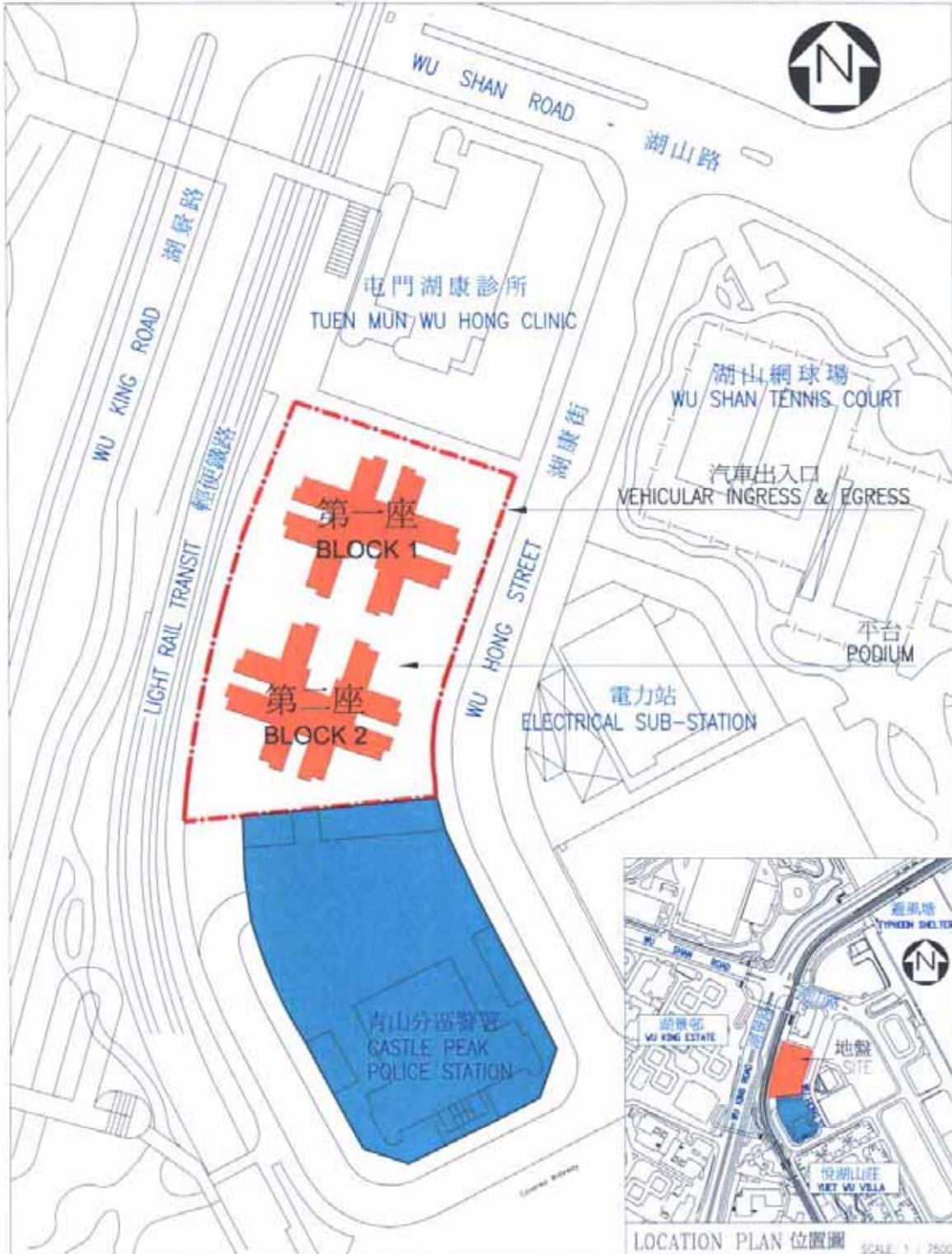
20. 我們在 2005 年 10 月把 **45JA** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘承辦商在 1996 年 12 月進行土地勘測，以及在 2005 年 12 月進行地形測量工作。我們聘請顧問分別在 1996 年 11 月進行初步環境審查，並在 2006 年 4 月再行覆核、在 2005 年 12 月進行交通影響評估，以及在 2006 年 2 月進行公用設施測量工作。上述顧問服務已在 2006 年 5 月完成。我們亦在 2006 年 6 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。這些小規模勘測和顧問服務所需費用總額為 170 萬元。上述費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程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。我們現正與顧問為招標文件定稿。

21. 擬議宿舍建造工程不涉及任何移走樹木或種植樹木的建議。

⁴ 上述估計金額，已顧及建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行所需善後工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

22. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 232 個(210 個工人職位和另外 22 個專業／技術人員職位)，共需 4 900 個人工作月。

保安局
2006 年 6 月



45JA
 屯門第44區
 已婚初級警務人員宿舍
 JUNIOR POLICE OFFICERS'
 MARRIED QUARTERS AT
 AREA 44, TUEN MUN

drawn by	K.H. CHAN	date	28/05/2008
approved	K.C. MAK	date	28/05/2008

drawing no.	4710/XA001	scale	1:1000
-------------	------------	-------	--------

PROJECT MANAGEMENT BRANCH



45JA – 屯門第 44 區已婚初級警務人員宿舍

已婚初級警務人員宿舍分布情況

	截至 2006 年 3 月 31 日	截至 2007 年 3 月 31 日(推算)
地點	宿舍單位數目 ^註	宿舍單位數目 ^註
港島	2 209 (18.9%)	1 396 (11.9%)
九龍東	4 144 (35.5%)	6 035 (51.7%)
九龍西	1 047 (9.0%)	577 (4.9%)
新界北*	1 537 (13.1%)	1 297 (11.1%)
新界南	2 750 (23.5%)	2 383 (20.4%)
總計	11 687	11 688

* 截至 2006 年 3 月 31 日，新界西北區有 939 個已婚初級警務人員宿舍單位(8.0%)。截至 2007 年 3 月 31 日，新界西北區的推算宿舍單位數目會下降至 699 個(6.0%)。

註

括號內的數字代表該區已婚初級警務人員宿舍單位佔全港有關單位總數的百分率。

45JA – 屯門第 44 區已婚初級警務人員宿舍

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)
(i) 工料測量服務 ^(註2)	專業人員	—	—	—	1.4
	技術人員	—	—	—	1.4
(ii) 花木種植服務 ^(註3)	專業人員	4.6	38	2.0	0.5
	技術人員	—	—	—	—
(iii) 風險管理 ^(註3)	專業人員	3.7	38	2.0	0.4
	技術人員	2.8	14	2.0	0.1
				總計	3.8

註

- (1) 採用倍數 2.0 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)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。(在 2005 年 1 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 54,225 元，總薪級第 14 點的月薪為 18,010 元。)
- (2) 顧問在工料測量服務方面的員工開支，是根據現時為 45JA 號工程計劃提供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 45JA 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
- (3) 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。