

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 6 月 10 日

總目 703 – 建築物

宿舍 – 內部保安

60JA – 葵涌和宜合道入境事務處員佐級職員宿舍建造工程

請各委員向財務委員會建議，把 **60JA** 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 7,500 萬元，用以在葵涌和宜合道建造入境事務處員佐級職員宿舍。

問題

入境事務處(下稱「入境處」)已婚員佐級職員宿舍相當短缺。

建議

2. 建築署署長建議把 **60JA** 號工程計劃(下稱「這項工程計劃」)提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 7,500 萬元，用以在葵涌和宜合道建造入境處員佐級職員宿舍。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及建造 –

(a) 兩幢分別樓高 8 層及 13 層的住宅樓宇，以提供 144 個「H」級宿舍單位；

- (b) 單層平台，上設管理處、保安亭及公用地方(包括兩間多用途活動室及戶外兒童遊樂設施)；
- (c) 位於地面層的 18 個車輛和電單車泊車位；以及
- (d) 休憩用地及平台頂的園景設施。

— 工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2010 年 4 月展開擬議工程，在 2012 年 7 月完成工程。

理由

4. 根據政府的既定政策，在有資源可供運用的情況下，當局會為已婚的紀律人員(包括入境處紀律人員)提供部門宿舍。

5. 截至 2009 年 3 月 1 日，入境處共有 1 695 名員佐級人員符合分配部門宿舍的資格，但可供分配的宿舍單位只有 940 個，即欠缺 755 個或約 45% 宿舍單位。一般而言，合資格的員佐級人員需要輪候約 6 年，才可獲分配部門宿舍單位，較 2004 年時的兩年平均輪候時間為長。

6. 如不提供更多部門宿舍單位，我們預計短缺情況會加劇。入境處在 2007 年及 2008 年招聘了大約 550 名員佐級人員，以應付深圳灣管制站、落馬洲支線管制站和香港國際機場翔天廊的啓用，以及其他工作。在未來數年，入境處會繼續增聘員佐級人員，以填補職位空缺和為推行新措施而開設的職位。這些新聘人員在 3 年試用期滿及結婚後，便會符合分配部門宿舍的資格。目前，入境處約有 1 300 名單身員佐級人員，他們對部門宿舍單位構成顯著的潛在需求。如部門宿舍的供應速度維持不變，預計到 2012 年，入境處將欠缺 851 個或 47% 部門宿舍單位，這會打擊員工的士氣和不利挽留員工。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 2 億 7,500 萬元(見下文第 8 段)，分項數字如下 -

	百萬元
(a) 工地工程	3.6
(b) 土力工程	22.1
(c) 打樁工程	25.4
(d) 建築工程	118.9
(e) 屋宇裝備	34.7
(f) 渠務工程	1.9
(g) 外部工程	7.5
(h) 額外節省能源措施	2.6
(i) 家具和設備 ¹	6.3
(j) 合約管理和施工階段監管 工作的顧問費	5.9
(k) 應急費用	21.3
	<hr/>
	小計
	250.2 (按2008年9月 價格計算)
(l) 價格調整準備	24.8
	<hr/>
	總計
	275.0 (按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理和施工階段監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件2。這項工程計劃的建築樓面面積約為11 900平方米。按2008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12,908元。這個單位價格與政府的同類工程計劃相若。

¹ 根據初步預算所需的家具和設備項目計算得出，包括宿舍及管理處的家具。

8. 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 2008 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)
2010-11	28.0	1.05570	29.6
2011-12	83.0	1.07681	89.4
2012-13	70.0	1.09835	76.9
2013-14	33.0	1.12032	37.0
2014-15	22.0	1.15113	25.3
2015-16	14.2	1.18566	16.8
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	250.2		275.0
	<hr/>		<hr/>

9. 我們按政府對 2010 至 2016 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這項工程計劃招標。我們會以訂有可調整價格條文的總價合約進行工程。

10. 我們估計這項工程計劃的每年經常開支為 590 萬元，主要用於支付宿舍的管理、維修及公用地方的電費等開支。

公眾諮詢

11. 我們在 2009 年 4 月就這項工程計劃諮詢葵青區議會，區議員對這項工程計劃沒有異議。我們亦曾諮詢毗鄰這項工程工地住宅的業主立案法團和互助委員會，他們對這項工程計劃沒有異議。

12. 我們在 2009 年 4 月 7 日諮詢立法會保安事務委員會。委員不反對我們向工務小組委員會及財務委員會提交這項工程計劃。

對環境的影響

13. 除了盡量減少這項工程計劃對環境的負面影響外，我們也致力在這項工程計劃中加入多項有正面環境影響的措施(詳見下文第 18 至 20 段)。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 2008 年 8 月委聘顧問就這項工程計劃進行初步環境審查(下稱「審查報告」)。環境保護署署長已審核審查報告，所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。他並建議採取適當的消減噪音措施，例如加設伸延外牆或固定玻璃。我們會要求設計及建造承建商作進一步的環境審查，以便在詳細設計階段制訂整套消減噪音措施。實施這些措施的費用已計算在這項工程計劃的預算費內。

14. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施紓減措施，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，以及建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

15. 在策劃和設計階段，我們已考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環使用或在其他工程計劃再用)。此外，我們會要求有關承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如在工地範圍以挖掘所得物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施²的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵有關承建商利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

16. 我們亦會要求有關承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求有關承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

² 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 4 訂明。任何人士都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惰性建築廢物。

17. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 16 400 公噸建築廢物，其中約 8 400 公噸(51.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 6 700 公噸(40.9%)惰性建築廢物會運到公眾填料接收設施供日後再用，而 1 300 公噸(7.9%)非惰性建築廢物會運到堆填區棄置。在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額約為 343,400 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；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元³)。

節省能源措施

18. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括一

- (a) 空調空間採用可回收排氣中棄用熱能的熱能回收鮮風預調機；
- (b) 宿舍大樓公用地方採用設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器控制照明；
- (c) 設有電子鎮流器的小型熒光燈，並以日光感應器控制照明；
- (d) 發光二極管出口指示牌；以及
- (e) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。

19. 可再生能源技術方面，我們會裝設一個小型太陽能光伏系統，為走廊提供照明。綠化措施方面，我們會在地面層休憩用地和平台頂的適當地方闢設園景和綠化色天台，以收環保和美化之效。循環使用裝置方面，我們會提供一個雨水循環使用系統作灌溉用途。

20. 採用上述裝置估計所需費用總額約為 260 萬元(包括用於節能裝置的約 60,000 元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能

³ 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。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)。

裝置每年可節省 2.6% 的能源用量，其成本回收期約為 4.3 年。

對文物的影響

21. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

22. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

23. 我們在 2008 年 3 月把 **60JA** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘承建商在 2008 年 10 月進行土地勘測工作，以及在 2008 年 5 月進行地形測量工作。我們委聘顧問分別在 2008 年 8 月進行初步環境審查、2008 年 8 月進行交通影響評估，以及在 2008 年 5 月進行公用設施繪製地圖工作。我們亦在 2008 年 10 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。這些工作和服務所需的費用總額 130 萬元已在整體撥款分目 **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。有關承建商已完成土地勘測和地形測量工作，顧問亦已完成初步環境審查、交通影響評估和公用設施繪製地圖工作。工料測量顧問正為招標文件定稿。

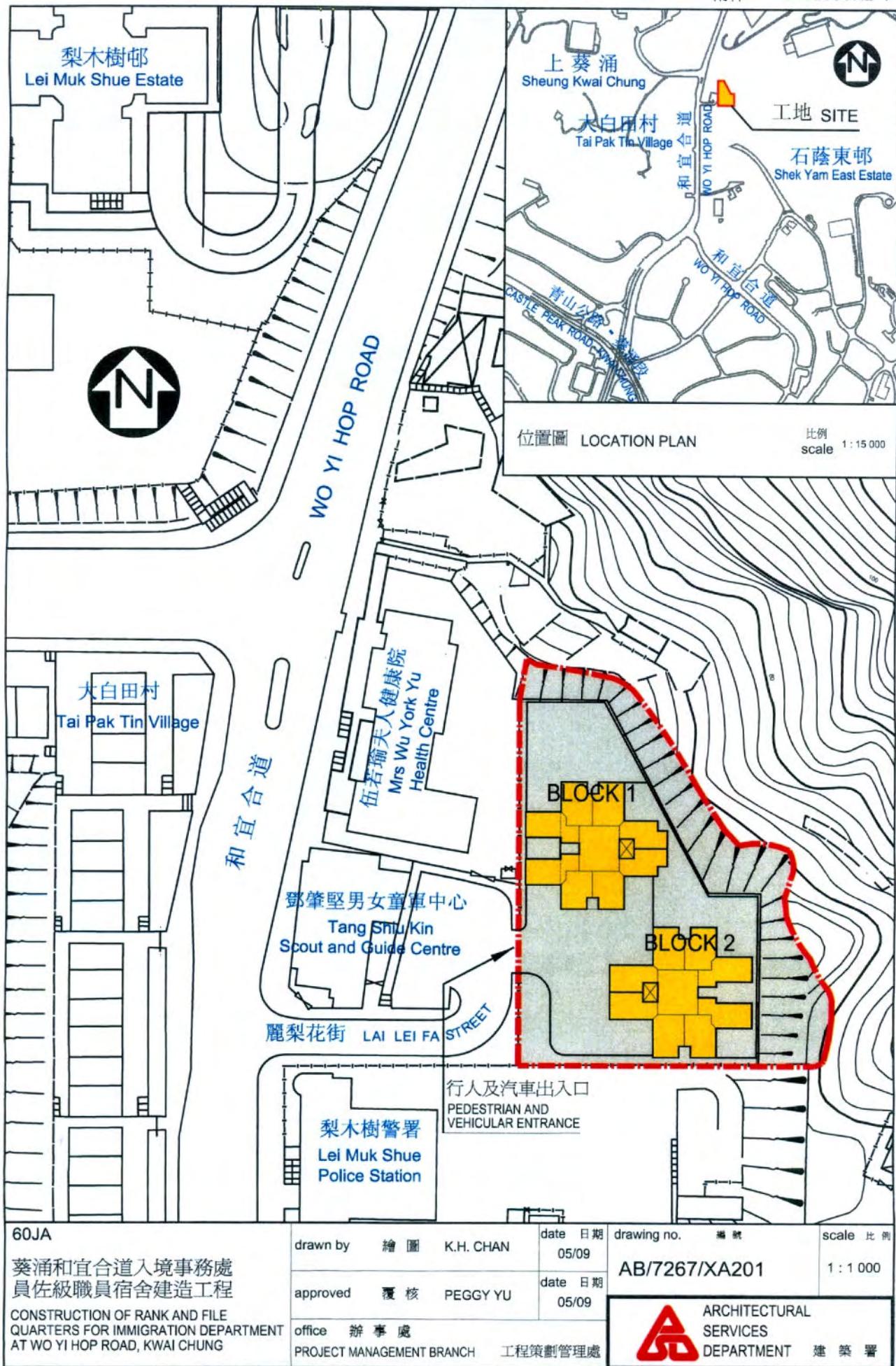
24. 進行這項工程計劃須砍伐 5 棵樹木。須砍伐的樹木全非「珍貴樹木」⁴。我們會把種植樹木納入這項工程計劃中，估計會種植 40 棵樹、10 000 管灌木／地被植物和攀緣植物。

25. 我們估計為進行這項工程計劃而開始的職位約有 165 個(150 個工人職位和另外 15 個專業／技術人員職位)，共提供約 3 600 個人工作月的就業機會。

保安局
入境事務處
2009 年 5 月

⁴ 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木—

- (a) 百年或逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。



60JA – 葵涌和宜合道入境事務處員佐級職員宿舍建造工程**估計顧問費的分項數字(按 2008 年 9 月價格計算)**

	預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
合約管理 ^(註 1) 和施工 階段監管工作 ^(註 2) 的 顧問費	專業人員 技術人員	— —	— —	2.1 3.8
			總計	5.9

註

1. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 **60JA** 號工程計劃的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **60JA** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
2. 顧問在施工階段監管工作方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。