

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 6 月 15 日

## 總目 703－建築物

### 宿舍－內部保安

#### 61JA－紅磡青州街及利工街香港海關宿舍重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **61JA** 號工程計劃提升為甲級工程；按付款當日價格計算，工程計劃估計所需費用為 2 億 7,500 萬元，用以在紅磡青州街及利工街進行香港海關宿舍重建計劃。

## 問題

為香港海關督察職系或以上的已婚人員提供的部門宿舍相當短缺。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **61JA** 號工程計劃提升為甲級工程；按付款當日價格計算，工程計劃估計所需費用為 2 億 7,500 萬元，用以在紅磡青州街及利工街進行香港海關宿舍重建計劃。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－

- (a) 拆卸工地上兩幢分別樓高 7 層和 10 層的現有宿舍大樓；

- (b) 在 3 層高的平台上設計及建造 1 幢樓高 20 層的宿舍大樓，總建築樓面面積為 12 625 平方米，以提供 80 個「E」級宿舍單位；及
- (c) 提供附屬設施，包括管理處、多用途室、25 個停車位及小型戶外兒童遊樂設施。

—— 工地平面圖載於附件 1。我們計劃分別在 2009 年 9 月和 2010 年 6 月展開拆卸和建造工程，並在 2012 年 8 月完成工程。

## 理據

4. 根據政府的既定政策，在有資源可供運用的情況下，當局會為已婚紀律人員(包括香港海關的已婚紀律人員)提供部門宿舍。

5. 目前，為香港海關督察職系或以上的已婚人員提供的部門宿舍相當短缺。截至 2009 年 2 月 28 日，香港海關共有 364 名督察職系或以上人員符合獲分配部門宿舍的資格，但可供分配的宿舍單位只有 266 個，不足率為 27%。此外，香港海關有大約 180 名督察職系或以上的單身人員，他們婚後將會增加對部門宿舍的需求。在未來數年，香港海關會繼續招聘督察職系人員，以填補空缺及出任因推行新計劃和措施而開設的職位。因此，我們預計，香港海關督察職系或以上的已婚人員對於部門宿舍的需求將持續上升。如果部門宿舍的供應維持不變，預計到 2012 年，香港海關將欠缺 136 個(或 34%)部門宿舍單位。

6. 目前，紅磡青州街 9-11 號和利工街 1-3 號的現有香港海關部門宿舍用地建有兩幢宿舍大樓，合共為部門督察職系或以上的已婚人員提供 30 個部門宿舍單位。該兩幢宿舍大樓建於一九六零年代初，樓宇殘舊和不符合標準，需要經常進行保養及維修工程，而且很多設備和設施亦已不能以符合經濟效益的方式進行維修。因此，我們建議在該址進行重建，以提供更多符合現今標準的部門宿舍單位。通過更有效地運用現有資源，這項重建計劃可紓緩部門宿舍單位短缺的情況。

## 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	1.1	
(b) 拆卸工程	11.0	
(c) 打樁工程	38.2	
(d) 建築工程	122.6	
(e) 屋宇裝備	32.6	
(f) 渠務工程	1.1	
(g) 外部工程	8.6	
(h) 節省能源措施所需的額外 費用	1.9	
(i) 緩解噪音措施	2.0	
(j) 家具和設備 <sup>1</sup>	5.8	
(k) 合約管理和施工階段監管 工作的顧問費	5.3	
(l) 應急費用	21.6	
	<hr/>	
	小計	251.8 (按 2008 年 9 月 價格計算)
(m) 價格調整準備	23.2	
	<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。擬建宿舍的建築樓面面積為 12 625 平方米。按 2008 年 9 月價格計算，估計建築費用單

<sup>1</sup> 根據初步預算所需的家具和設備項目(包括宿舍單位內的家具和用具)計算有關費用。

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 12,293 元。我們認為這個單位價格與政府其他同類工程計劃的單位價格相若。

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)
2009-10	3.0	1.03500	3.1
2010-11	34.0	1.05570	35.9
2011-12	98.0	1.07681	105.5
2012-13	55.0	1.09835	60.4
2013-14	34.0	1.12032	38.1
2014-15	27.8	1.15113	32.0
	<u>251.8</u>		<u>275.0</u>

9. 我們按政府對 2009 年至 2015 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引致的每年經常開支為 390 萬元。

## 公眾諮詢

11. 我們在 2009 年 4 月 23 日，就擬議工程計劃諮詢九龍城區議會轄下的房屋及基礎建設委員會。該委員會支持這項工程計劃。

12. 我們在 2009 年 5 月 5 日諮詢立法會保安事務委員會。委員對這項工程計劃不持異議。

## 對環境的影響

13. 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，當局因此毋需進行環境影響評估。我們委聘顧問就這項工程計劃進行的初步環境審查已在 2009 年 4 月完成。環境保護署署長已審核初步環境審查，所得的結論是，只要採取適當的緩解噪音措施，例如採用適當的樓宇設計以紓減道路交通噪音的影響、加設伸延外牆、固定玻璃或安裝冷氣機，這項工程計劃將不會對環境造成長遠不良影響。我們會要求承建商作進一步的環境評估，以便在詳細設計階段制訂整套緩解噪音措施。

14. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商在建築期間實施緩解措施，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，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)，以盡量減少棄置於公眾填料接收設施<sup>2</sup>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。計劃須載列適當的緩解措施，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。我們會透過運載記錄制度，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。

---

<sup>2</sup> 《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 345N 章)附表 4 訂明公眾填料接收設施。任何人士須獲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 21 340 公噸建築廢物，其中約 8 070 公噸(37.8%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 11 100 公噸(52.0%)惰性建築廢物會運到公眾填料接收設施供日後再用，而 2 170 公噸(10.2%)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 570,950 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<sup>3</sup>)。

### 節省能源措施

18. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (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。

20. 綠化措施方面，我們會在平台頂的適當地方關設園景和綠化天台，以收環保和美化之效。

---

<sup>3</sup> 上述估計金額，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，這數字不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(所需費用可能更高)。

21. 循環使用裝置方面，我們會裝設一個雨水循環使用系統作灌溉綠化植物之用。

22. 採用上述節能裝置估計所需額外費用總額約為 190 萬元(包括用於節能裝置的約 50,000 元)。這項工程計劃的預算費用已包括這筆款項。這些節能裝置每年可節省 3.5%能源用量，其成本回收期約為 3.9 年。

### 對文物的影響

23. 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

24. 這項工程計劃毋需徵用土地。

### 背景資料

25. 我們在 2008 年 6 月把 **61JA** 號工程計劃提升為乙級工程。我們委聘承建商在 2008 年 11 月進行土地勘測工作，以及在 2008 年 7 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、在 2008 年 8 月進行交通影響評估，以及在 2008 年 10 月進行石棉調查和公用設施繪製地圖工作。我們亦在 2009 年 3 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 120 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、石棉調查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。

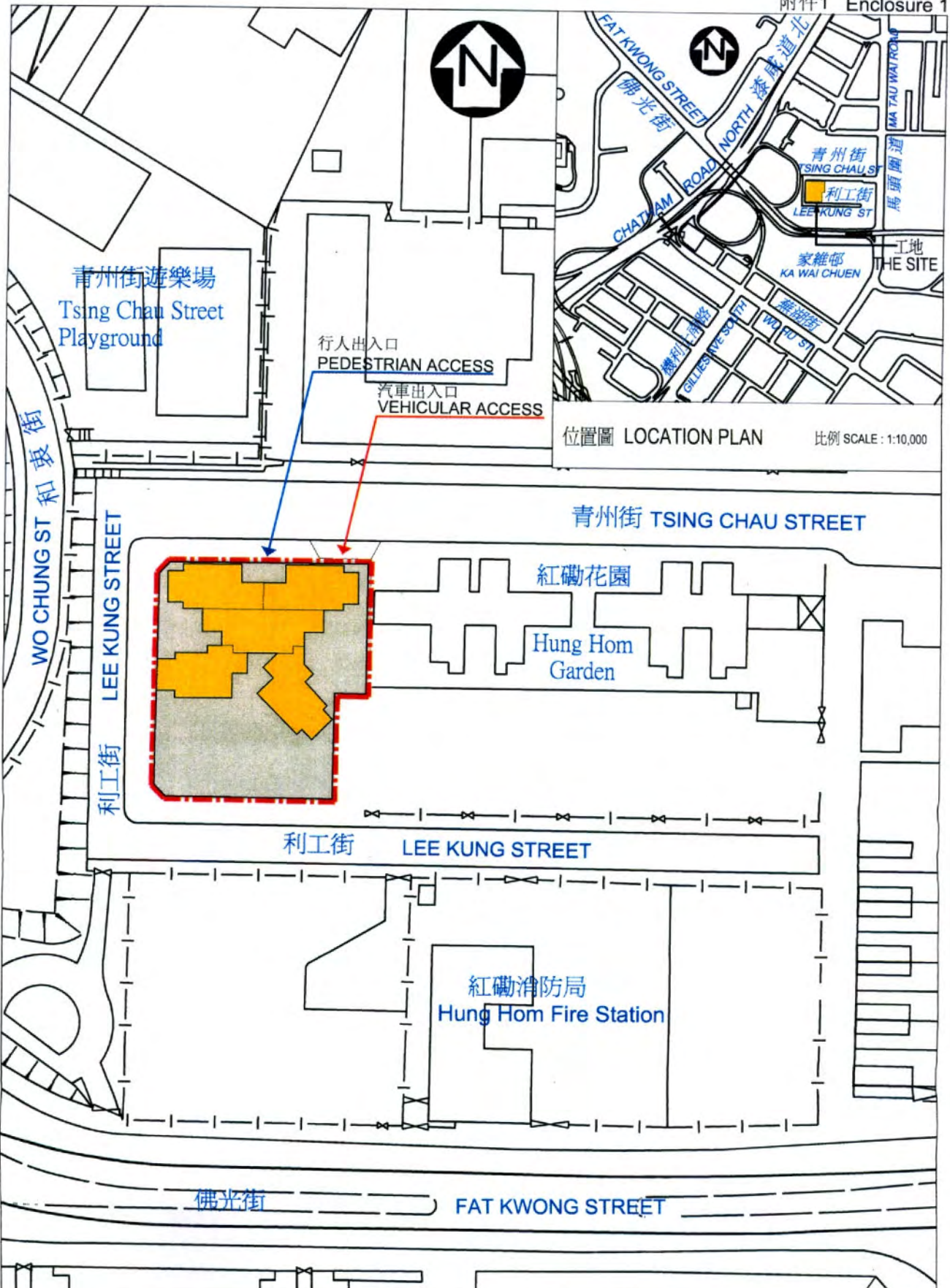
26. 進行擬議工程無需移走樹木。我們會把種植樹木的建議納入這項重建計劃中，估計會種植 20 棵樹、4 000 叢灌木／地被植物和攀緣植物。

27. 我們估計因進行這項工程計劃而開設的職位約有 184 個(167 個工人職位和另外 17 個專業／技術人員職位)，共提供 3 700 個人工作月的就業機會。


-----

保安局  
2009 年 6 月





位置圖 LOCATION PLAN 比例 SCALE : 1:10,000

61JA 紅磡青州街及利工街 香港海關宿舍重建計劃 REDEVELOPMENT OF DEPARTMENTAL QUARTERS FOR CUSTOMS AND EXCISE DEPARTMENT AT TSING CHAU STREET AND LEE KUNG STREET, HUNG HOM	drawn by 繪圖 NAM CHEUNG	date 日期 04/09	drawing no. 編號 AB/7257/XA201b	scale 比例 1: 800
	approved 覆核 LAWRENCE SIU	date 日期 04/09	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office 辦事處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處			

## 61JA－紅磡青州街及利工街香港海關宿舍重建計劃

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 <sup>(註 1)</sup> 和施工	專業人員	—	—	—	1.6
階段監管工作 <sup>(註 2)</sup> 的	技術人員	—	—	—	3.7
顧問費					
				總計	<u>5.3</u>

## 註

- 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 61JA 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 61JA 號工程計劃提升為甲級工程後，顧問工作才會展開。
- 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。