

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 5 月 30 日

總目 703－建築物

宿舍－內部保安

62JA－屯門虎地紀律部隊宿舍重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **62JA** 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 4 億 1,340 萬元，用以重建屯門虎地紀律部隊宿舍。

問題

當局需要紓緩紀律部隊人員的部門宿舍不足的情況。

建議

2. 建築署署長建議把 **62JA** 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 4 億 1,340 萬元，用以重建屯門虎地紀律部隊宿舍。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於屯門虎地屯富路¹，佔地約 3 390 平方米。工程計劃的擬議範圍包括－

¹ 位於這項工程計劃工地的舊部門宿舍已在2006年拆卸。

(a) 建造一幢樓高 21 層的宿舍樓宇，提供 40 個「F」級、20 個「G」級及 80 個「H」級部門宿舍單位²，總建築樓面面積為 12 950 平方米；以及

(b) 附屬設施，包括管理處、多用途室、約 26 個停車位³，以及小型戶外兒童遊樂設施。

—— 這項工程計劃的工地平面圖、設計圖、截面圖及構思圖分別載於附件 1 至附件 6。如獲財務委員會批准撥款申請，我們計劃在 2012 年 12 月展開建造工程，預期在 2014 年 12 月竣工。

理由

4. 按政府的既定政策，當局會視乎是否有資源可供運用，為已婚的紀律部隊人員提供部門宿舍。

5. 現時，懲教署、消防處、入境事務處及香港海關合共約有 11 600 名已婚的員佐級人員符合入住部門宿舍的資格。然而，現時可供編配的部門宿舍單位合共約 8 100 個，不足率為 30%。4 支紀律部隊的合資格員佐級人員平均需要輪候 4 至 5 年方可獲編配部門宿舍。

6. 各紀律部隊近年逐步增聘人手以配合運作需要，因此該 4 支紀律部隊對部門宿舍單位的需求亦不斷上升。如部門宿舍單位供應量維持不變，我們預計到了 2016 年，宿舍不足率將上升至約 46%。為紓緩部門宿舍不足的問題，我們建議在屯門虎地興建紀律部隊宿舍，以提供 140 個單位編配予懲教署、消防處、入境事務處及香港海關。

² 「F」級、「G」級和「H」級單位面積分別為 70 平方米、55 平方米和 45 平方米。

³ 包括 23 個私家車車位和 3 個電單車車位。

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 4 億 1,340 萬元(請參閱下文第 8 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	工地工程	3.0	
(b)	打樁	44.4	
(c)	建築工程	161.9	
(d)	屋宇裝備	40.5	
(e)	渠務工程	3.2	
(f)	外部工程	23.2	
(g)	額外的節省能源措施	3.6	
(h)	家具和設備 ⁴	20.0	
(i)	顧問費	6.5	
	(i) 合約管理	4.9	
	(ii) 駐工地人員的管理	1.6	
(j)	駐工地人員的薪酬	10.2	
(k)	應急費用	28.0	
	小計	344.5	(按 2011 年 9 月 價格計算)
(l)	價格調整準備	68.9	
	總計	413.4	(按付款當日 價格計算)

⁴ 這項費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

我們建議委聘顧問為工程計劃提供合約管理和工地監管服務。按人工工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 7。按 2011 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 15,629 元。我們認為上述單位價格與政府類似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－

	百萬元 (按 2011 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)
2012-2013	3.4	1.05325	3.6
2013-2014	65.5	1.11118	72.8
2014-2015	155.0	1.17229	181.7
2015-2016	55.1	1.23677	68.1
2016-2017	41.3	1.30479	53.9
2017-2018	24.2	1.37656	33.3
	<u>344.5</u>		<u>413.4</u>

9. 我們按政府對 2012 至 2018 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一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。由於可以預先清楚界定工程計劃範圍，我們會以總價合約推展有關的工程。合約會訂定可調整價格的條文。

10. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 450 萬元。

公眾諮詢

11. 我們於 2011 年 10 月就這項工程計劃諮詢城市規劃委員會(下稱「城規會」)，城規會於 2011 年 12 月 16 日核准有關申請。

12. 我們於 2012 年 1 月 19 日就這項工程計劃諮詢屯門區議會，議員沒有反對意見。

13. 我們於 2012 年 4 月 3 日諮詢立法會保安事務委員會，委員支持有關建議。

對環境的影響

14. 這項工程不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)所規定的指定工程項目。我們已於 2011 年 10 月完成對擬議工程計劃的初步環境審查，審查報告建議採取的緩解措施包括噪音消減措施，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。上述緩解措施已列作建築工程的一部分；我們已把有關措施所需的費用計算在工程計劃預算費內。實施緩解措施後，這項工程計劃將不會對環境造成長遠的不良影響。我們亦會實施適當緩解措施，以控制工程對環境的短期影響，並已把有關費用計算在工程計劃預算費內。

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，以及建造圍牆。此外，並經常清洗工地和在工地灑水，以及設置車輪清洗設施，以防塵埃造成滋擾。

16. 在規劃和設計階段，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，以便循環使用這些物料，或可在其他工程計劃再用)。此外，我們會要求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(例如以挖掘所得物料作填土之用)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁵的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用／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。

⁵ 公眾填料接收設施已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4 訂明。任何人士必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. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃。我們會要求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棄置。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送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 10 900 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 3 300 公噸(30.3%)惰性建築廢物，把另外 5 500 公噸(50.4%)惰性建築廢物運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 2 100 公噸(19.3%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額為 411,000 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；而運送到堆填區棄置的物料，則每公噸收費 125 元⁶)。

對文物的影響

19. 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、已評級的文物地點／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

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

⁶ 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)。

節省能源措施

21. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 變凍量空調系統；
- (b) 停車場自動監控通風扇；
- (c) 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；
- (d) 發光二極管出口指示牌；以及
- (e) 自動開關的升降機照明及通風扇。

22. 在可再生能源技術方面，我們會為走廊和梯間的照明裝設小型太陽能光伏系統。

23. 在綠化措施方面，我們會在適當地方進行園景美化和垂直綠化，以收環保和美化之效。

24. 在循環使用裝置方面，我們會裝設雨水循環使用系統，以便灌溉草木。

25. 採取上述節約能源措施，估計所需額外費用總額約為 360 萬元(包括用於節能裝置的約 230,000 元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 13.6% 的能源消耗量，其成本回收期約為 4.3 年。

背景資料

26. 我們在 2009 年 10 月把 **62JA** 號工程計劃提升為乙級。我們在 2010 年 10 月聘請建築顧問進行詳細設計和初步環境審查的工作。2011 年 7 月，我們聘請承建商進行土地勘測，2012 年 4 月，再聘請工料測量顧問擬備招標文件。這筆合計 800 萬元的費用，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。建築顧問和承建商已完成詳細設計、初步環境審查及土地勘測的工作，而工料測量顧問則正為招標文件定稿。

27. 工程計劃範圍內有 47 棵樹木，其中 12 棵將予保留。進行擬議發展工程須移走 35 棵樹，包括砍伐 28 棵樹，以及在工程計劃工地範圍內重植 7 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁷。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，包括種植約 49 棵樹、4 000 叢灌木、8 800 簇地被植物和攀緣植物。

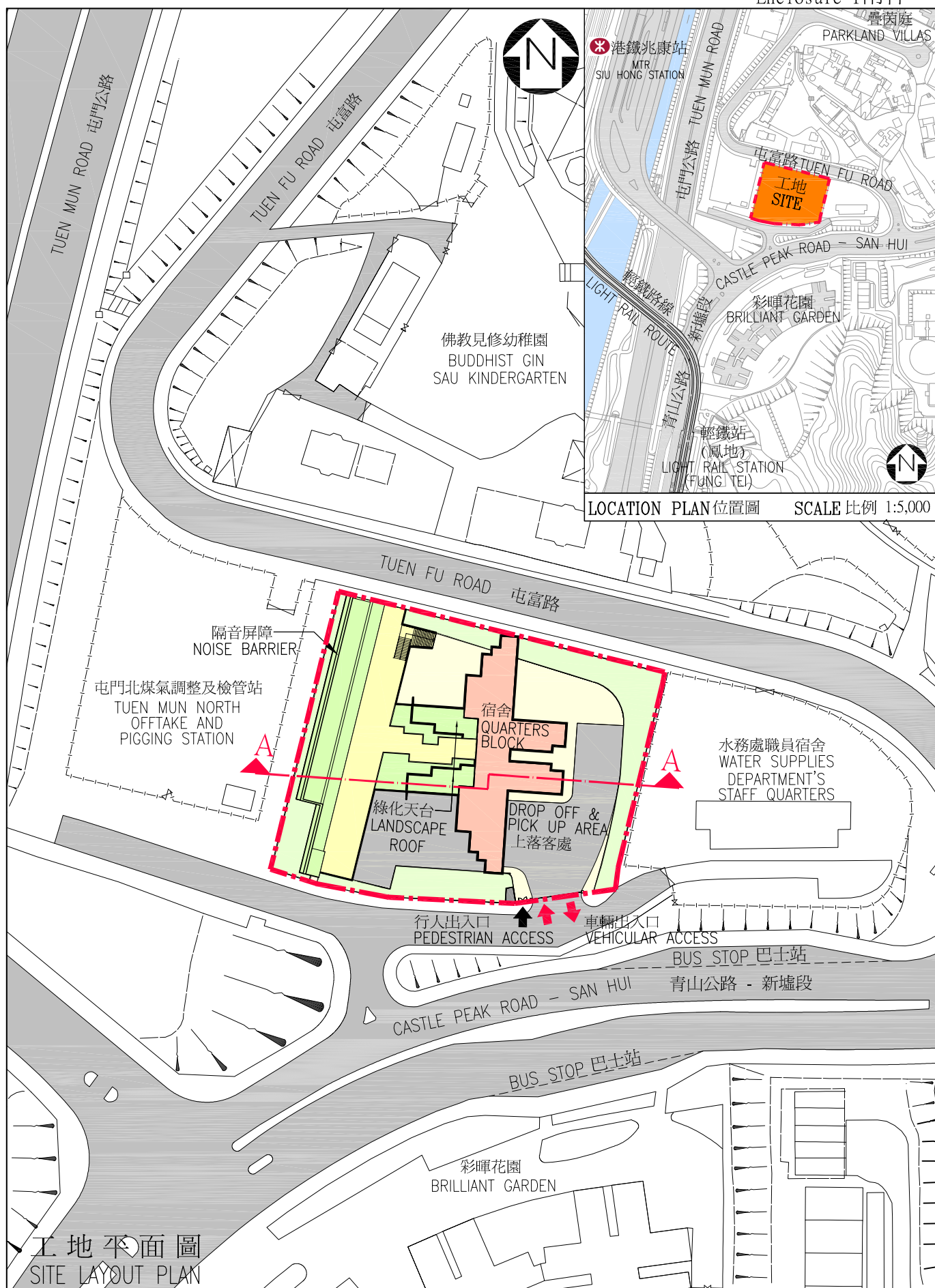
28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 253 個(228 個工人職位和另外 25 個專業／技術人員職位)，共提供 3 760 個人工作月的就業機會。

保安局

2012 年 5 月

⁷ 「珍貴樹木」指《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) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例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(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



062JA
屯門虎地紀律部隊
宿舎重建計劃
REDEVELOPMENT OF
DISCIPLINED SERVICES QUARTERS
IN FU TEI, TUEN MUN

drawn by 繪圖
S.F. YAN

approved 覆核
C.K. WU

office 辦事處
PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處

date 日期
05/2012

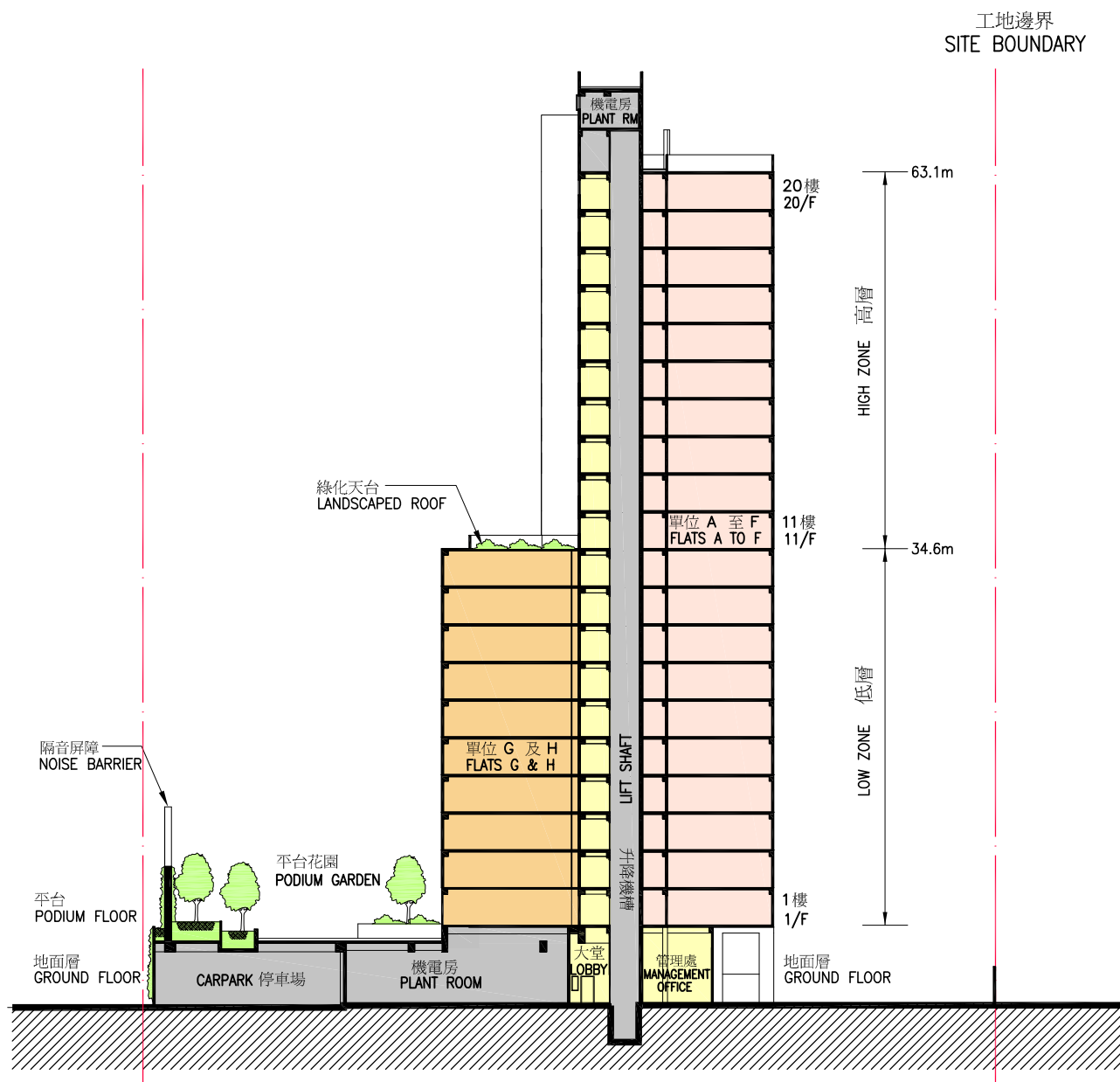
date 日期
05/2012

drawing no. 圖則編號
PMB1/7767/XA101

scale 比例
1 : 1 000



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



SECTION A-A
剖面圖 A-A

062JA 屯門虎地紀律部隊 宿舍重建計劃 REDEVELOPMENT OF DISCIPLINED SERVICES QUARTERS IN FU TEI, TUEN MUN	drawn by 繪圖 S.F. YAN	date 日期 05/2012	drawing no. 圖則編號 PMB1/7767/XA102	scale 比例 1 : 500
	approved 覆核 C.K. WU	date 日期 05/2012	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office 辦事處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處			



1ST TO 10TH FLOOR PLAN

1 至 10 樓平面圖

062JA
屯門虎地紀律部隊
宿舍重建計劃
REDEVELOPMENT OF
DISCIPLINED SERVICES QUARTERS
IN FU TEI, TUEN MUN

drawn by 繪圖 S.F. YAN

approved 覆核 C.K. WU

office 辦事處
PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處

date 日期
05/2012

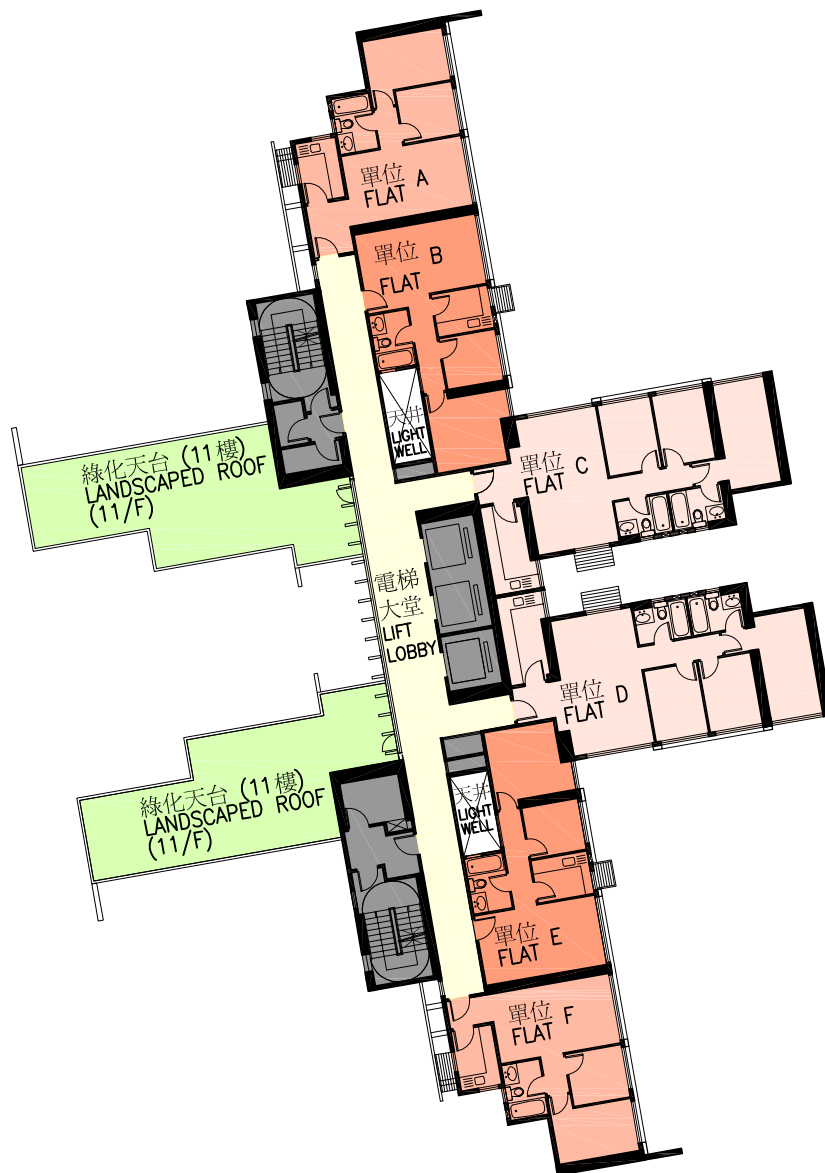
date 日期
05/2012

drawing no. 圖則編號
PMB1/7767/XA103

scale 比例
1 : 300



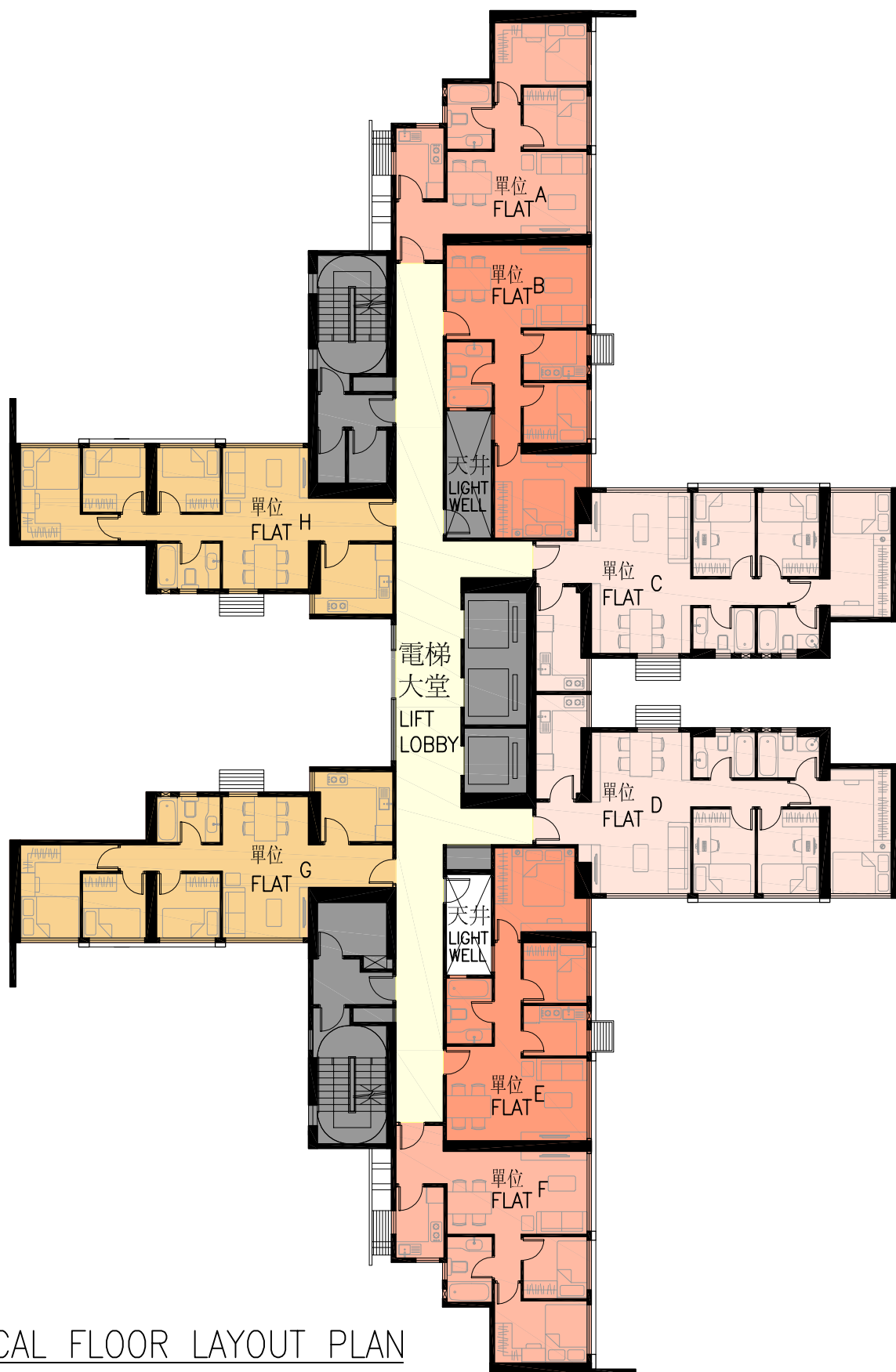
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



11TH TO 20TH FLOOR PLAN

11 至 20 樓平面圖

062JA 屯門虎地紀律部隊 宿舍重建計劃 REDEVELOPMENT OF DISCIPLINED SERVICES QUARTERS IN FU TEI, TUEN MUN	drawn by 繪圖 S.F. YAN	date 日期 05/2012	drawing no. 圖則編號 PMB1/7767/XA104	scale 比例 1 : 300
	approved 覆核 C.K. WU	date 日期 05/2012	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office 辦事處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處			



TYPICAL FLOOR LAYOUT PLAN

標準樓層平面圖

062JA
屯門虎地紀律部隊
宿舍重建計劃
REDEVELOPMENT OF
DISCIPLINED SERVICES QUARTERS
IN FU TEI, TUEN MUN

drawn by 繪圖
S.F. YAN

approved 覆核
C.K. WU

office 辦事處
PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處

date 日期
05/2012

date 日期
05/2012

drawing no. 圖則編號
PMB1/7767/XA105

scale 比例
1 : 200



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



VIEW OF THE PROPOSED QUARTERS FROM SOUTHEAST (ARTIST'S IMPRESSION)

從東南面望向擬建宿舍構思圖

062JA 屯門虎地紀律部隊 宿舍重建計劃 REDEVELOPMENT OF DISCIPLINED SERVICES QUARTERS IN FU TEI, TUEN MUN	drawn by 繪圖 S.F. YAN	date 日期 05/2012	drawing no. 圖則編號 PMB1/7767/XA106	scale 比例 N/A
	approved 覆核 C.K. WU	date 日期 05/2012	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office 辦事處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處			

62JA－屯門虎地紀律部隊宿舍重建計劃

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2011 年 9 月價格計算)

		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)
(a) 合約管理的顧問 費 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	3.5
	技術人員	—	—	—	1.4
	小計				4.9
(b) 駐工地人員的員 工開支 ^(註 3)	專業人員	18	38	1.6	1.8
	技術人員	295	14	1.6	10.0
	小計				11.8
包括－					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費				1.6	
(ii) 駐工地人員 的薪酬				10.2	
				總計	16.7

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 62,410 元，總薪級第 14 點的月薪為 21,175 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 62JA 號工程計劃的設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 62JA 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約才會展開。
3. 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。