

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 6 月 13 日

總目 703－建築物

治安－懲教服務

76LC－大欖女懲教所重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **76LC** 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 9 億 4,660 萬元，用以重建大欖女懲教所。

問題

當局需要局部重建大欖女懲教所，以紓緩院所的擠迫情況及改善其設施。

建議

2. 建築署署長建議把 **76LC** 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 9 億 4,660 萬元，用以局部重建大欖女懲教所。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃是在原地重建位於屯門大欖涌路的大欖女懲教所。工程計劃將分兩期進行，其範圍包括－

第一期

(a) 興建 1 座新綜合大樓，容納以下設施 —

- (i) 1 間醫院，提供 60 張病床予院所內的普通科病人(3 間病房，每間有 20 張病床)，以及 10 對婦產及幼兒護理床位。此外，還有門診診所、牙科護理室、配藥處、X 光室及其他支援設施；
- (ii) 更生設施，包括為在囚人士而設的輔導室、活動室、宗教服務室、親子中心、多媒體學習中心兼課室、圖書館及其他支援設施；以及
- (iii) 甲類囚犯¹設施，包括 44 個囚室、日間活動室、工場、飯堂及其他支援設施；

第二期

- (b) 拆卸現有的醫院及 1 座囚倉，繼而建造 1 座提供 240 個收容額的新還押犯大樓。在新的還押犯大樓提供的主要設施包括日間活動室、飯堂、工場、宗教服務室、圖書館及其他支援設施；以及
- (c) 拆卸現時設有通訊室、收押室、大閘看守室及探訪室的大樓，繼而建造 1 座新的多用途大樓，以原地重置這些設施。

4. 6 座現有大樓將會保留²。這項工程計劃的位置圖、平面圖及構想圖載於附件 1 至 5。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2012 年 8 月開始進行第一期建造工程，預計在 2014 年年底竣工，而第二期工程則會在第一期竣工後開始施工，預計在 2016 年 11 月竣工。重建期間，院所將會如常運作，懲教署會加強院所的保安措施。

¹ 甲類囚犯即判囚 12 年或以上的在囚人士。

² 6 座將會保留的大樓包括 1 座行政大樓、3 座囚倉、及 2 座提供廚房、洗衣房和飯堂的運作大樓。

理由

擠迫情況

5. 大欖女懲教所是懲教署轄下唯一的女子高度設防院所。過去 5 年，大欖女懲教所的在囚人口每日平均為 464 人，而院所的認可收容額為 263 個，收容率為 176 %。擠迫情況主要集中於院所的醫院、還押犯及甲類囚犯設施，其收容率分別為 162%、533% 及 115%。重建後的羅湖懲教所於 2010 年年中正式運作後，雖然使大部份女性懲教院所³的擠迫問題得以改善，然而，由於羅湖懲教所為中度設防院所，不能接收大欖女懲教所的還押犯及甲類囚犯，因此羅湖懲教所未能紓緩大欖女懲教所的擠迫情況，故有迫切需要重建大欖女懲教所以增加其收容額。重建後的院所收容額將由 263 個增至 371 個。

設施老化

6. 由原屬政府員工宿舍改建的大欖女懲教所，至今已投入服務 43 年，大部份主要設施已經陳舊和老化，而其標準亦難以應付現今懲教院所管理及保安方面的需求。因此，我們建議透過改良設計⁴和設置新保安控制系統⁵以改善大欖女懲教所的羈管設施。

7. 此外，大欖女懲教所提供予在囚人士的更生設施不足。現時大欖女懲教所缺乏活動室，以致為在囚人士舉辦活動會有困難；院所的圖書館、電腦室和課室等有助在囚人士學習和更生的配套設施不足，限制了在囚人士在這方面的發展。此外，醫療、護理和衛生等設施亦只能提供最基本的服務，未能符合現今的標準。為了向在囚人士提供較佳的環境和服務，我們建議在新綜合大樓，增加和提升院所的更生設施。

³ 現時 6 間女性懲教院所包括：勵顧懲教所、勵敬懲教所、蕙蘭更生中心、芝蘭更生中心、羅湖懲教所及大欖女懲教所。

⁴ 例如新大樓會採用獨立裝備設計(即同一種類別的在囚人士的日間活動室、宿位及工場會安排在同一大樓)，以縮短押送時間和路程。

⁵ 例如囚室將裝設新的電子保安鎖。

對財政的影響

8. 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 9 億 4,660 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程和拆卸工程	13.0	
(b) 打樁	33.5	
(c) 工地平整和土力工程	25.7	
(d) 建築工程 ⁶	361.1	
(e) 屋宇裝備 ⁷	144.7	
(f) 渠務工程	30.1	
(g) 外部工程	34.3	
(h) 額外的節省能源措施	10.4	
(i) 家具和設備 ⁸	12.0	
(j) 顧問費	3.8	
(i) 合約管理	3.0	
(ii) 駐工地人員的管理	0.8	
(k) 駐工地人員的薪酬	2.2	
(l) 應急費用	67.0	
小計：	737.8	(按 2011 年 9 月 價格計算)
(m) 價格調整準備	208.8	
總計：	946.6	(按付款當日 價格計算)

⁶ 建築工程包括綜合大樓(內設醫院、更生設施和甲類囚犯設施)、還押犯大樓和多用途大樓各座大樓的下層結構和上層結構建造工程。建築工程將受工地限制，以及須在高度設防的情況下分期進行。

⁷ 屋宇裝備包括電力裝置、通風及空氣調節系統、防火系統、升降機，以及保安系統等。屋宇裝備工程包括提升現有的屋宇裝備裝置，以及為現有系統與臨時設施進行配合工程，使屋宇裝備在施工期間維持正常運作。

⁸ 這項費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

9. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問為這項工程計劃提供合約管理和工地監管服務。按人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詳載於附件 6。76LC 號工程計劃的建築樓面面積約為 13 700 平方米。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 36,920 元。與同類政府工程計劃相比，我們認為這個價格合理。

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 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)
2012-13	20.0	1.05325	21.1
2013-14	90.0	1.11118	100.0
2014-15	120.0	1.17229	140.7
2015-16	130.0	1.23677	160.8
2016-17	150.0	1.30479	195.7
2017-18	95.0	1.37656	130.8
2018-19	75.0	1.45227	108.9
2019-20	57.8	1.53214	88.6
	<u>737.8</u>		<u>946.6</u>

11. 我們按政府對 2012 至 2020 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。這項工程計劃將以設計及建造合約進行。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

12. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 890 萬元。

公眾諮詢

13. 我們於 2011 年 3 月 18 日就大欖女懲教所重建計劃，諮詢屯門區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會，並於 2011 年 3 月 31 日致函屯門鄉事委員會，諮詢村代表的意見。屯門區議會的有關委員會支持重建計劃，而屯門鄉事委員會及有關的村代表對重建計劃並無任何意見。

14. 我們於 2011 年 6 月 7 日諮詢立法會保安事務委員會，委員原則上支持有關建議。有委員查詢 10 所到 2012 年運作已達 40 年或以上的懲教院所的有關資料(例如其地點、收容額及收容率等)，以及為在囚人士提供職業訓練的情況。我們已於 2012 年 5 月 21 日向委員會提供有關資料。

對環境的影響

15. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)所規定的指定工程項目。我們進行的初步環境審查於 2010 年 9 月完成，審查所得的結論是，這項計劃不會對環境造成長遠的不良影響。我們已把實施適當緩解措施的費用計算在工程計劃的預算費內，以控制工程對環境的短期影響。

16. 在施工期間，我們會按規定實施緩解措施，控制噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，確保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，以防塵埃造成滋擾。

17. 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(例如使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適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁹的惰性建築廢物。為進一步減少

⁹ 公眾填料接收設施已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(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。

產生建築廢物，我們會鼓勵有關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。

18. 在建築階段，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，以便運送到適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管把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。

19. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 16 530 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 5 990 公噸(36.3 %)惰性建築廢物，把另外 8 750 公噸(52.9 %)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 1 790 公噸(10.8 %)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 460,000 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¹⁰)。

對文物的影響

20. 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、具考古研究價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

21. 這項工程計劃無須徵用土地。

¹⁰ 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

22. 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) 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) 發光二極管出口指示牌；
- (d) 家用熱水的熱泵；以及
- (e) 升降機內設置自動開／關照明裝置和通風扇。

23. 在可再生能源技術方面，我們會裝設太陽能熱水系統和光伏系統，以收環保之效。

24. 在綠化措施方面，我們會進行天台綠化，以收環保和美化之效。

25. 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。

26. 採取上述節約能源措施，估計所需的額外費用總額約為 1,040 萬元(包括用於節能裝置的約 100 萬元)，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 5 % 的能源消耗量，其成本回收期約為 8 年。

背景資料

27. 我們在 2009 年 8 月把 76LC 號工程計劃提升為乙級。我們分別在 2009 年 10 月和 2010 年 5 月聘請承建商進行地形測量和土地勘測工作。我們在 2009 年 10 月聘請顧問進行土力評估和為公用設施繪製地圖的工作，並在 2009 年 11 月進行初步環境審查、石棉勘測、交通影響評估，以及初步排水和水務影響評估。我們再在 2011 年 7 月聘請工料測量顧問擬備招標文件。這筆合計 190 萬元的費用，已在整體撥款

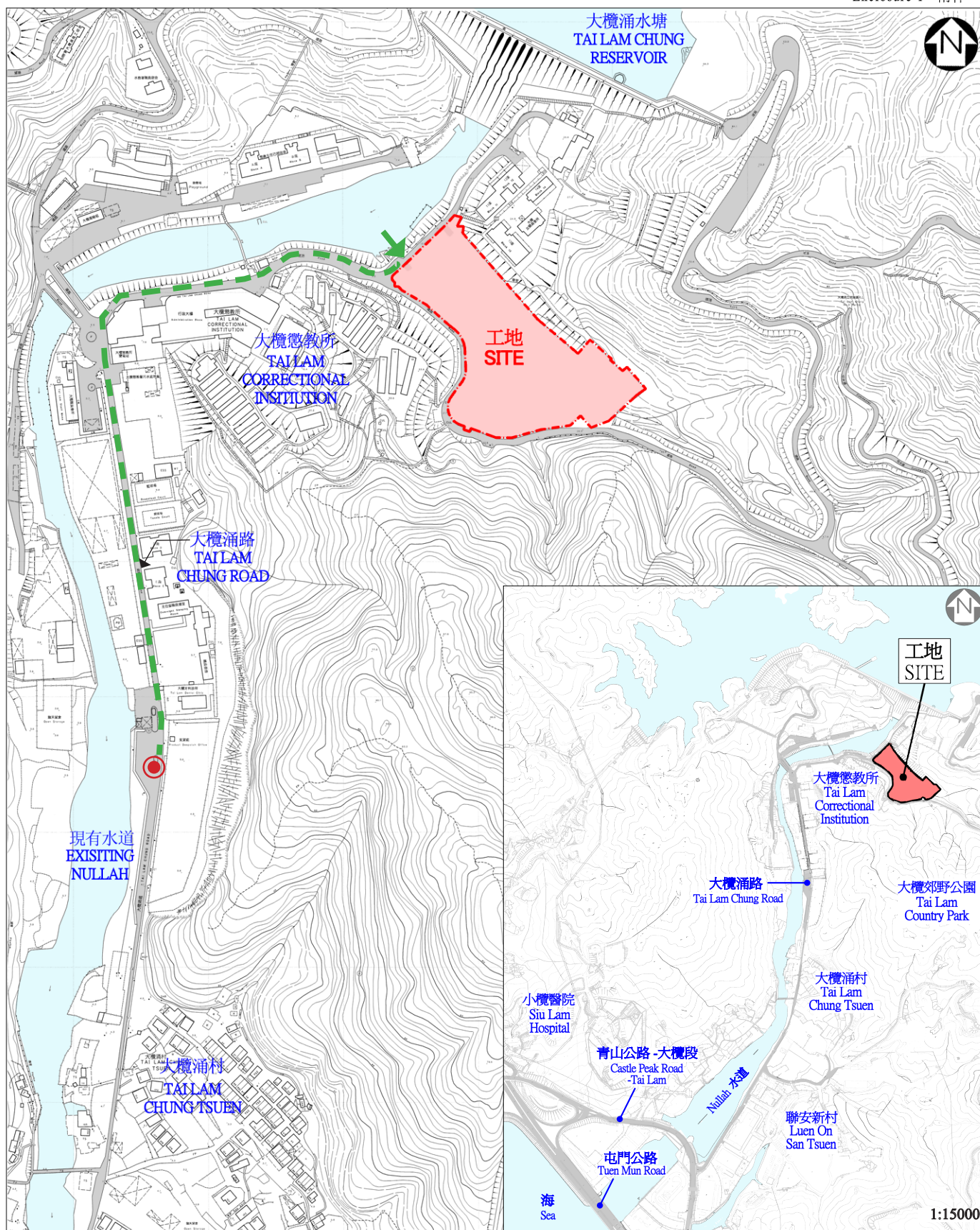
分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。承建商和顧問已完成上述所有顧問服務和工作。

28. 在工程計劃的工地範圍內現有的 1 棵樹會予以保留。我們會把種植樹木的建議納入這項工程計劃內，包括種植約 500 叢灌木及 10 000 簇地被植物。

29. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 285 個(包括 260 個工人職位和另外 25 個專業／技術人員職位)，共提供 9 400 個人工作月的就業機會。

保安局

2012 年 6 月



位置及通道圖
LOCATION AND
ACCESS PLAN

圖例
LEGEND



小巴士站
MINIBUS STOP



主出入口
MAIN ACCESS



道路線
ACCESS ROUTE

76LC
Redevelopment of
Tai Lam Centre for Women
大欖女懲教所重建工程

drawn by 繪圖

K.M. LEE

date 日期
04/2012

approved 覆核

DAVID CHAK

date 日期
04/2012

office 辦事處

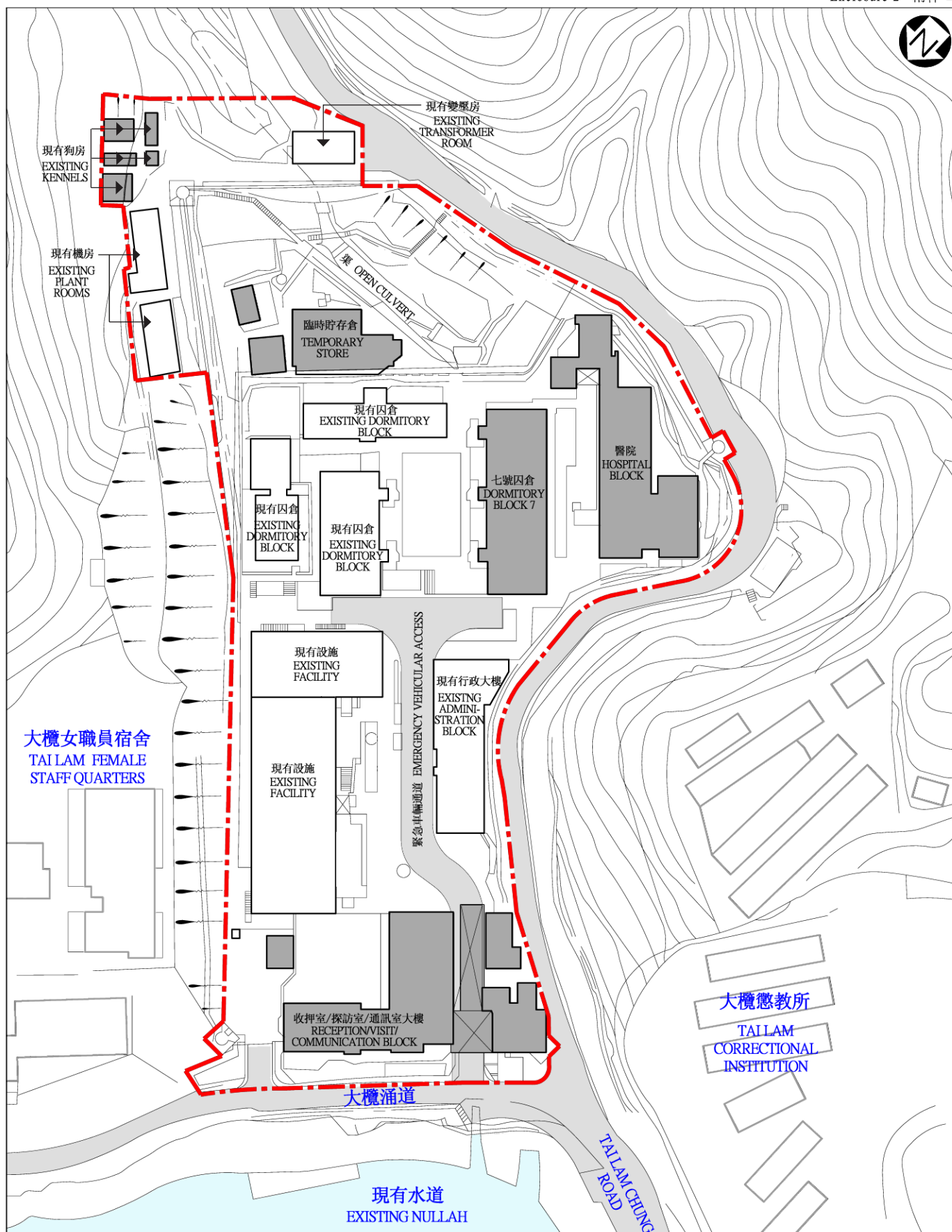
PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處

drawing no. 圖則編號
PMB3/7780/XA101

scale 比例
1 : 4 000



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



工地現況圖
EXISTING SITE PLAN

圖例
LEGEND

將會拆卸建築物 / 臨時結構
BUILDINGS / TEMPORARY STRUCTURES TO BE DEMOLISHED

76LC
Redevelopment of
Tai Lam Centre for Women
大欖女懲教所重建工程

drawn by 繪圖

K.M. LEE

date 日期
04/2012

approved 覆核

DAVID CHAK

date 日期
04/2012

office 辦事處

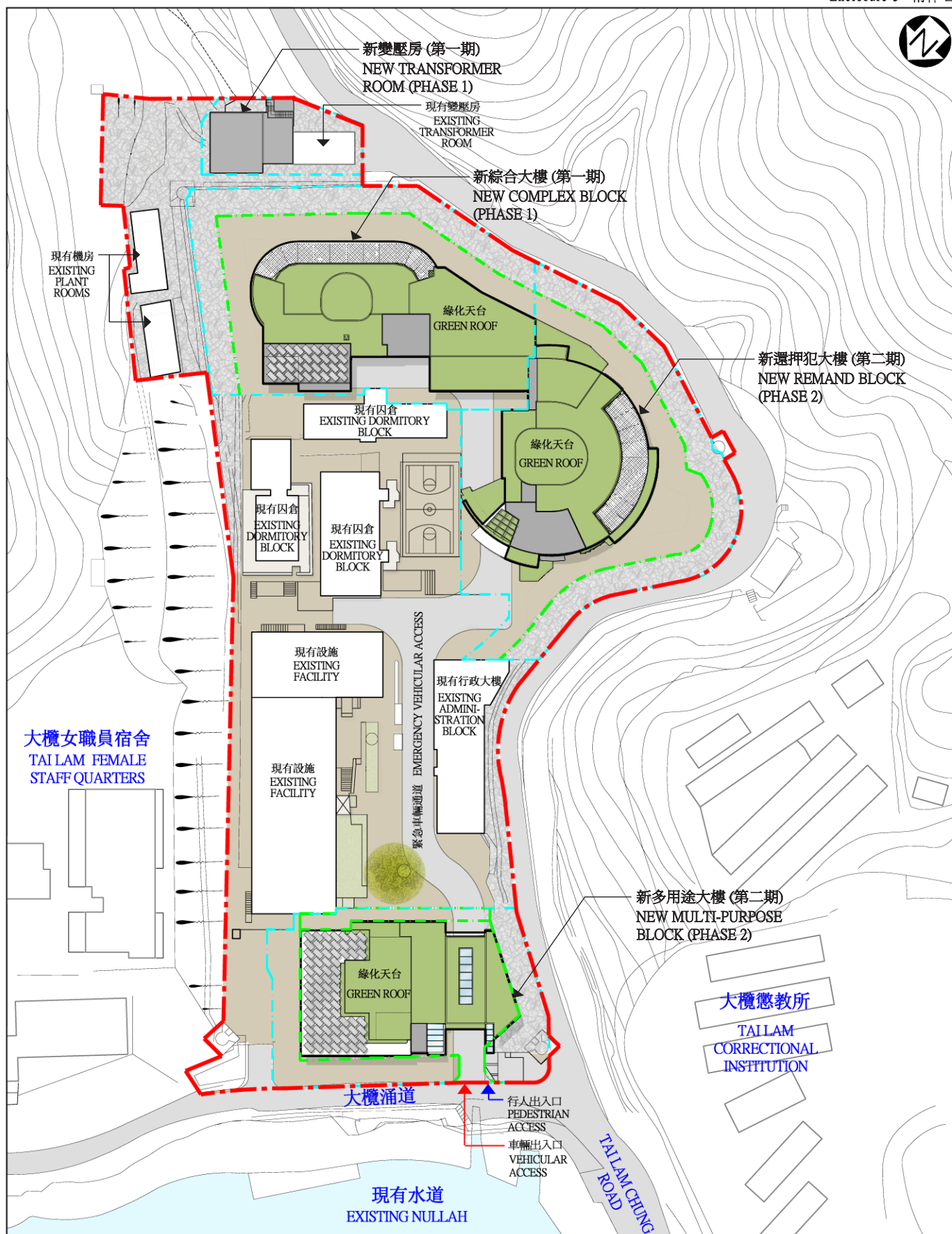
PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處

drawing no. 圖則編號
PMB3/7780/XA102

scale 比例
1 : 1 000



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



工地平面圖
SITE LAYOUT PLAN

圖例
LEGEND

--- 工地範圍 CONSTRUCTION SITE BOUNDARY
--- 禁區分界線 STERILE AREA BOUNDARY

76LC
Redevelopment of
Tai Lam Centre for Women
大欖女懲教所重建工程

drawn by 繪圖

K.M. LEE

date 日期
04/2012

approved 覆核

DAVID CHAK

date 日期
04/2012

drawing no. 圖則編號
PMB3/7780/XA103

scale 比例
1 : 1 000

office 辦事處

PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



76LC
Redevelopment of Tai Lam Centre for Women
重建大欖女懲教所

PERSPECTIVE VIEW OF PROPOSED DEVELOPMENT
擬議項目構思透視圖



76LC
Redevelopment of Tai Lam Centre for Women
重建大欖女懲教所

PERSPECTIVE VIEW OF NEW COMPLEX BLOCK AND REMAND BLOCK
新綜合大樓及還押犯大樓構思透視圖

76LC－大欖女懲教所重建計劃

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	—	—	2.2	
		技術人員			0.8	
		小計：				3.0
(b)	駐工地人員的員工開支 ^(註 3)	專業人員	—	—	—	
		技術人員	88.5	14	1.6	3.0
		小計：				3.0
包括 —						
(i)	管理駐工地人員的顧問費				0.8	
(ii)	駐工地人員的薪酬				2.2	
總計：					6.0	

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供駐工地人員的員工開支。(目前，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 76LC 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 76LC 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。