

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2013 年 5 月 8 日

總目 703－建築物

治安－警察

277LP－油麻地警署重置工程

請各委員向財務委員會建議，把 **277LP** 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 8,290 萬元，用以重置油麻地警署。

問題

由於中九龍幹線工程需要佔用現時的油麻地警署，為確保在工程期間能繼續為市民提供警署的現有服務，我們需要在西九龍填海區興建新油麻地警署，作為中九龍幹線的前置工程項目。

建議

2. 建築署署長建議把 **277LP** 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 8,290 萬元，用以重置油麻地警署。運輸及房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 我們建議在西九龍填海區興建新油麻地警署。擬議工地為西九龍填海區友翔道一幅約 3 912 平方米的用地。擬議 **277LP** 號工程計劃的範圍包括興建以下設施－

- (a) 報案室及接見室；

- (b) 辦公室；
- (c) 支援和行動設施；
- (d) 危險品儲存設施；
- (e) 警務人員車輛停泊及檢閱場所；
- (f) 警察員工設施，如更衣室、食堂及體能訓練設施；
以及
- (g) 其他附屬設施，包括訓示室、貯物室、設備室、值勤室及資源中心。

4. 新油麻地警署的工地位置圖、平面圖、剖面圖及構思透視圖分別載於附件 1 至附件 5。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款申請，我們計劃在 2013 年 6 月展開建造工程，預計在 2016 年第一季完成工程。

理由

5. 擬建的中九龍幹線將提供一條快速替代道路，讓車輛可繞過現時九龍中部擠塞的路段，大大節省行車時間。幹線全長約 4.7 公里，採用雙程三線分隔車道設計，連接西九龍公路的油麻地交匯處與東九龍的啟德發展區和九龍灣道路網。周邊地區包括黃大仙、何文田及九龍城等將可因交通情況改善而受惠。根據現時中九龍幹線的建議走線，幹線的隧道將穿越現時位於廣東道及眾坊街交界的油麻地警署部份新翼、廚房、洗衣場及泊車位的地底。由於該段幹線的隧道主要會在軟土層內興建而需以明挖回填¹方式建造，並且需要為現有油麻地警署新翼的地基進行加固工程，因此在工程進行期間，油麻地警署現址會被佔用作為工程用地。為確保在工程期間能繼續為市民提供警署現有的服務，我們需要先行重置油麻地警署。

¹ 明挖回填建造方法的工序包括在隧道範圍內建造隔牆和臨時樁柱；挖掘並平整坑槽，在坑槽內建造隧道，然後再回填泥土。

6. 中九龍幹線工程現正在詳細設計階段。路政署計劃在 2013 年內根據《道路(工程, 使用及補償)條例》(第 370 章)為中九龍幹線工程項目刊登憲報。在完成有關的法定程序和獲財委會批准撥款後, 預計中九龍幹線工程將在 2015 年開展, 約需 5 年多時間完成。

7. 為配合中九龍幹線工程在 2015 年逐步開展, 我們建議將現有油麻地警署在同區的友翔道重置。為確保在工程期間能繼續為市民提供警署現有的服務, 我們需要在 2016 年第一季完成重置油麻地警署的工程, 並在新油麻地警署啟用後才騰出現址作興建中九龍幹線之用。

8. 為方便市民, 計劃用作重置油麻地警署的友翔道用地, 位於現有油麻地警署附近。現時由現有油麻地警署提供的服務將維持不變。現有油麻地警署是在 1923 年落成, 並沒有設置自動灑水消防系統及全面的無障礙通道設施, 未能符合現今有關規定或標準。新油麻地警署將備有下列較現有警署更為完善的設施, 包括 –

- (a) 設立無障礙通道設施, 如暢通易達升降機、洗手間及停車位等;
- (b) 採用新一代報案室設計以提高服務質素, 如設有屏風分隔的報案櫃位, 增設更多接見室及專為敏感案件的受害人或證人而設的特別接見室, 有關設計將提升市民在報案室的私隱度; 以及
- (c) 提升羈留室的設計, 以進一步顧及羈留人士的私隱需要, 如優化羈留室廁所隔牆設計。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算, 我們估計這項工程計劃的建築費用為 9 億 8,290 萬元(請參閱下文第 11 段), 分項數字如下 –

		百萬元	
(a)	工地工程	4.1	
(b)	打樁工程	66.7	
(c)	建築工程	429.4	
(d)	屋宇裝備	167.7	
(e)	渠務工程	8.6	
(f)	外部工程 ²	7.8	
(g)	綠化園林	3.2	
(h)	額外的節省能源措施	9.6	
(i)	家具和設備 ³	32.7	
(j)	顧問費	4.8	
	(i) 工料測量服務	3.6	
	(ii) 管理駐工地人員的費用	1.2	
(k)	駐工地人員的薪酬	10.5	
(l)	應急費用	74.5	
	小計	819.6	(按2012年9月 價格計算)
(m)	價格調整準備	163.3	
	總計	982.9	(按付款當日 價格計算)

10. 我們建議委聘顧問為 **277LP** 號工程計劃進行工料測量服務和工地監管工作。顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 6。**277LP** 號工程計劃的建築樓面面積為 15 680 平方米，按 2012 年 9 月的價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程及屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 38,080 元，與政府所進行的其他設計及建造工程計劃的有關價格相若。

² 例如圍牆及其他在新油麻地警署外部的設施。

³ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

11. 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 2012 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)
2013-14	56.0	1.06225	59.5
2014-15	210.0	1.12599	236.5
2015-16	367.0	1.19354	438.0
2016-17	72.0	1.26516	91.1
2017-18	66.0	1.34107	88.5
2018-19	38.0	1.41147	53.6
2019-20	10.6	1.48205	15.7
	819.6		982.9

12. 我們按政府對 2013 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，而工程合約亦會訂明可調整價格的條文。

13. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1,560 萬元。

公眾諮詢

14. 在路政署於 2012 年 12 月至 2013 年 3 月進行的公眾參與活動期間，公眾支持重置油麻地警署的安排。路政署在 2013 年 2 月就重置油麻地警署的建議諮詢油尖旺區議會社區建設委員會，議員支持有關計劃。

15. 我們亦在 2013 年 3 月 15 日諮詢立法會交通事務委員會的意見。委員會表示支持這項計劃。

對環境的影響

16. 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，工程不會對環境造成長遠的影響。我們會在建造工程期間實施環境保護署署長頒布的標準污染管制措施，以及實施適當的緩解措施，以控制工程對環境造成的短期影響，並已把有關費用計算在工程計劃預算費內。

17. 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，確保符合既定的環保標準和準則。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，使用減音器／減音器、豎設隔音板／隔音屏障和建造圍牆、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。

18. 在規劃和設計階段，我們已採取措施，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⁴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。

19. 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，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。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送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

20. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 4 985 公噸建築廢物。其中約 3 310 公噸(66%)惰性建築廢物會在工地再用。此外，我們會把餘下的 1 675 公噸(34%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，在堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額約為 209,375 元(以單位

⁴ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第354N章)附表4。任何人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惰性建築廢物。

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⁵).

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。

節省能源、綠化及循環使用設備措施

23. 在 **277LP** 號工程計劃中，新油麻地警署將設有多項節能及再生能源裝置，包括－

- (a) 水冷式製冷機(淡水)；
- (b) 按需求自動調節冷水循環系統；
- (c) 按需求自動調節空氣供應系統；以及
- (d) 裝有二氧化碳感應器的新鮮空氣供應調節系統。

24. 在綠化措施方面，我們會為新油麻地警署進行天台綠化和垂直綠化，以收環保和美化之效。

⁵ 上述估計金額已計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，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

25. 在循環使用裝置方面，我們會裝設冷凝水及雨水循環使用系統，用以灌溉新油麻地警署的草木。

26. 採用上述節省能源、綠化及循環使用設備措施，估計所需的額外費用總額約為 960 萬元(包括用於節能裝置的 180 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 6.4% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8.1 年。

背景資料

27. 總目 706 項下 582TH 號工程計劃－「中九龍幹線－顧問設計費及地盤勘測工作」在 2007 年 4 月獲立法會財委會批出撥款。我們就 277LP 號工程計劃在 2010 年委聘顧問進行環境評審、排水和水務影響評估、交通影響評估以及公用設施繪製地圖的工作；在 2011 年 9 月把 277LP 號工程計劃提升為乙級，並在 2012 年 5 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。上述工作所需的費用約為 210 萬元，在 582TH 號工程計劃項下支付。顧問已完成上述的工作。

28. 被列為二級歷史建築物的現有油麻地警署新翼及舊翼在中九龍幹線的工程下均得以保留。就現有油麻地警署的長遠用途而言，路政署已透過去年 12 月至本年 3 月進行的中九龍幹線第二階段公眾參與活動，徵詢公眾的意見。

29. 工程計劃範圍內有 82 棵樹。擬議工程計劃須移走／砍伐這 82 棵樹(視乎工程計劃的最終設計而定)。須砍伐的樹木全非珍貴樹木⁶。我

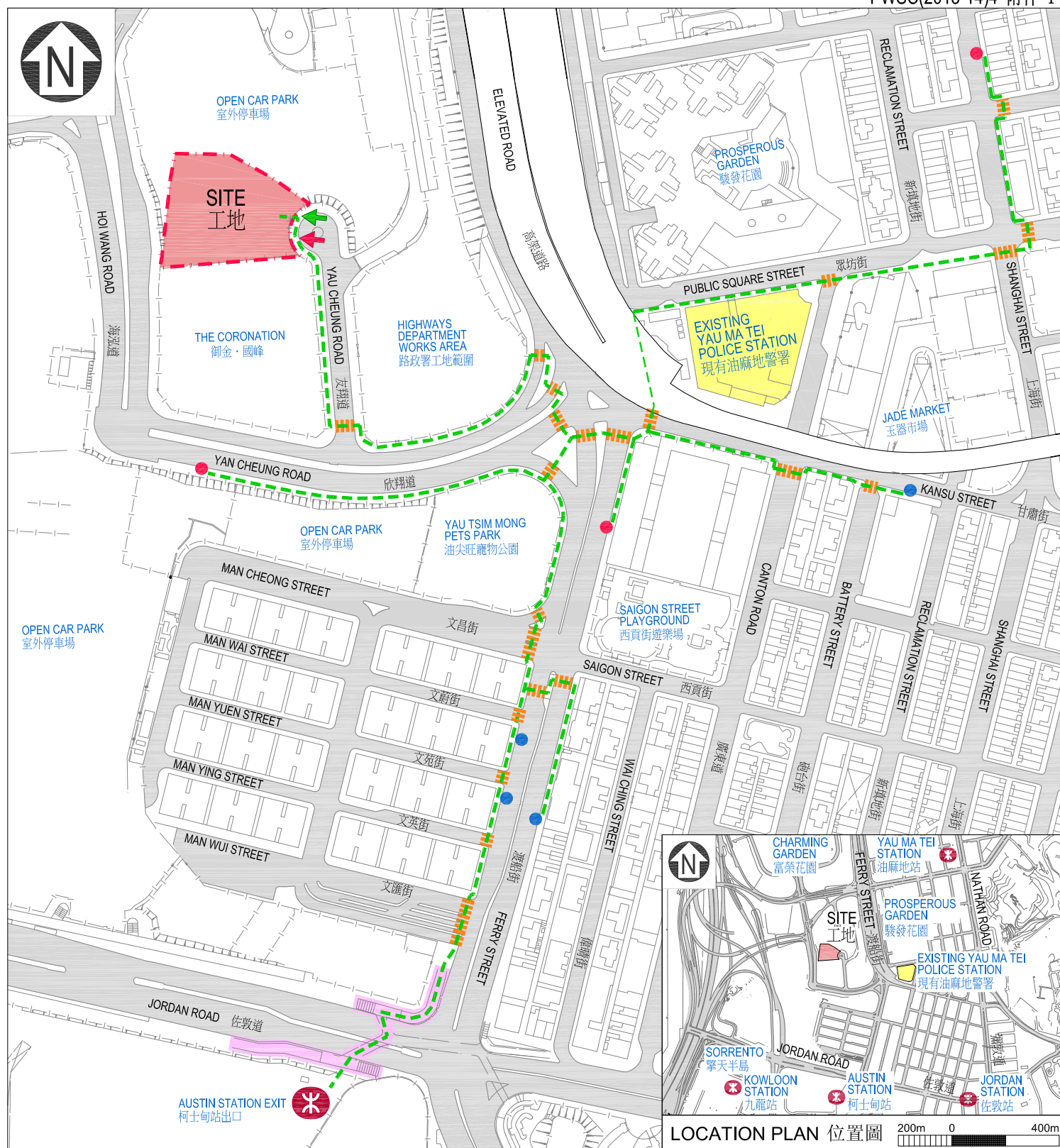
⁶ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (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。

們會把種植樹木的建議納入工程計劃內，估計會種植 55 棵樹、20 000 叢灌木、地被植物、攀緣植物及草皮。

30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 333 個(298 個工人職位和 35 個專業／技術人員職位)，共提供 8 130 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局
2013 年 4 月



圖例 LEGEND

- | | | |
|---------------------------------|--|--|
| 現有巴士站
EXISTING BUS STOP | 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS | 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS |
| 現有小巴站
EXISTING MINI-BUS STOP | 現有行人過路處
EXISTING AT GRADE PEDESTRIAN CROSSING | 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT |
| 港鐵站出口
MTR STATION EXIT | 現有行人隧道
EXISTING PEDESTRIAN TUNNEL | |

30m 0 60m 150m

project title 項目名稱 277LP

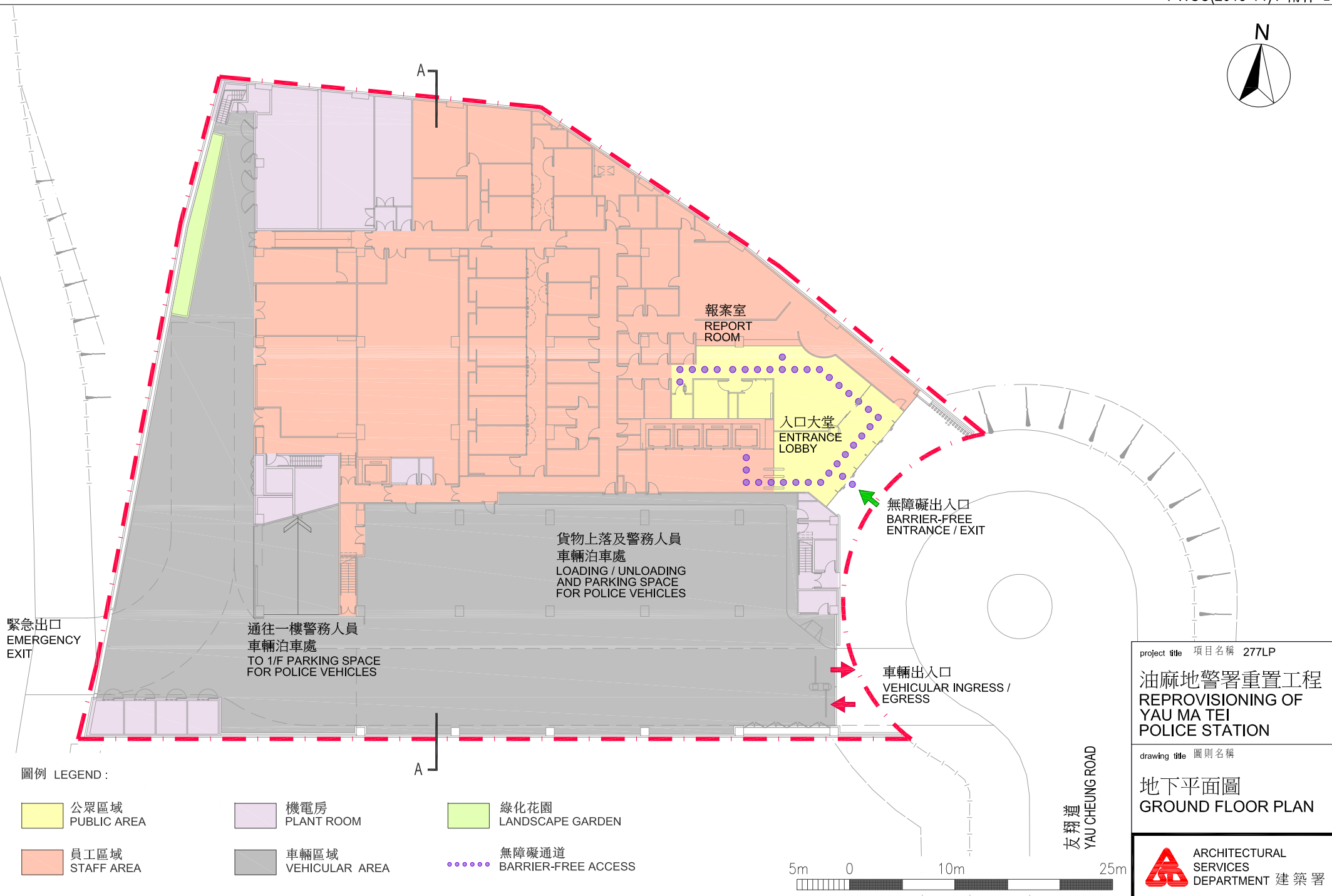
油麻地警署重置工程
REPROVISIONING OF YAU MA TEI POLICE STATION

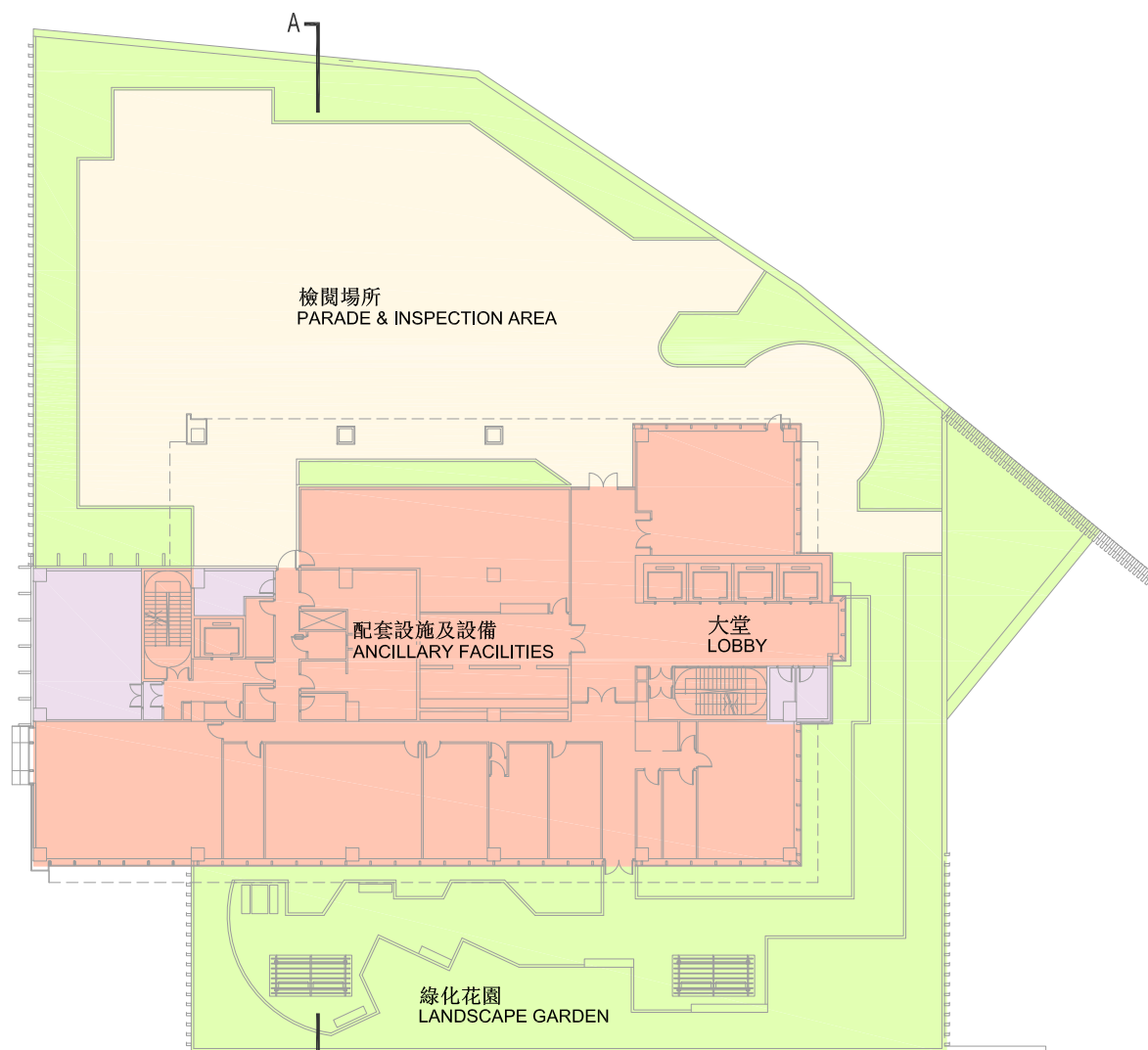
drawing title 圖則名稱

SITE PLAN 工地平面圖



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署





二樓平面圖
SECOND FLOOR PLAN

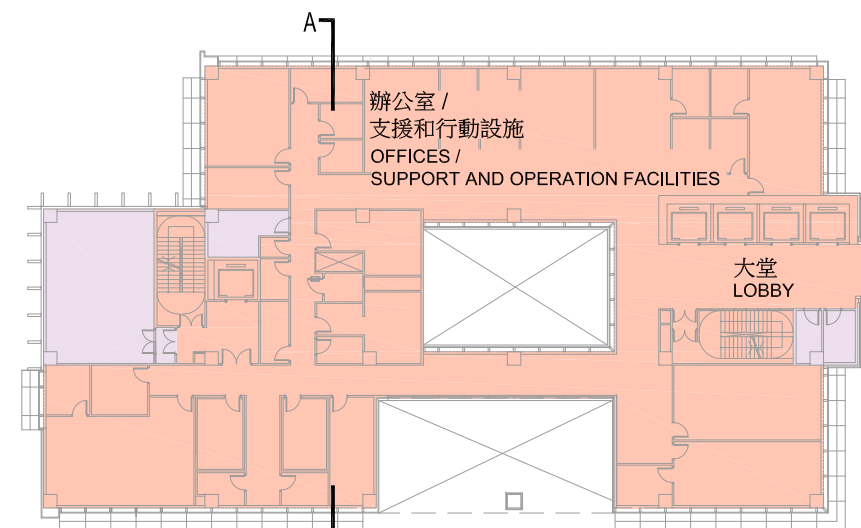
圖例 LEGEND :

員工區域
STAFF AREA

機電房
PLANT ROOM

綠化花園
LANDSCAPE GARDEN

檢閱場所
PARADE & INSPECTION AREA



七樓平面圖
SEVENTH FLOOR PLAN

project title 項目名稱 277LP

油麻地警署重置工程
REPROVISIONING OF
YAU MA TEI
POLICE STATION

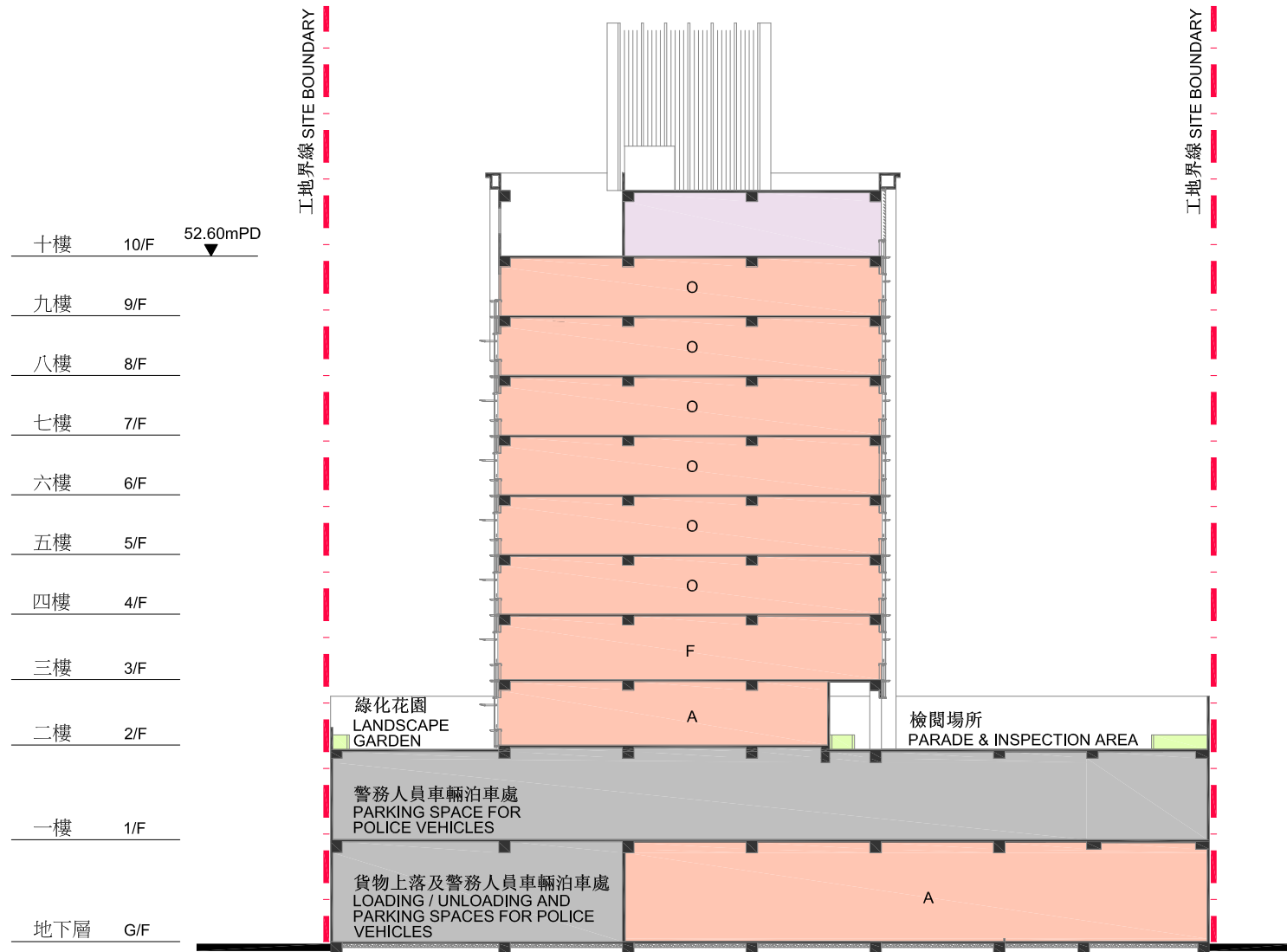
drawing title 圖則名稱

二樓及七樓平面圖
SECOND AND SEVENTH
FLOOR PLANS



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

5m 0 10m 25m

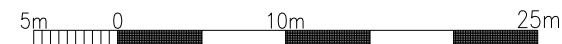


圖例 LEGEND :

- A 配套設施及設備
ANCILLARY FACILITIES
- F 警察員工設施
FACILITIES FOR POLICE STAFF

- O 辦公室 / 支援和行動設施
OFFICES / SUPPORT AND OPERATION FACILITIES
- 機電房
PLANT ROOM

- 車輛區域
VEHICULAR AREA
- 綠化花園
LANDSCAPE GARDEN



project title 項目名稱 277LP

油麻地警署重置工程
REPROVISIONING OF
YAU MA TEI
POLICE STATION

drawing title 圖則名稱

剖面圖 A-A
SECTION A-A





project title 項目名稱 277LP

油麻地警署重置工程
REPROVISIONING OF
YAU MA TEI
POLICE STATION

drawing title 圖則名稱

從東南面望向警署的
構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW
FROM SOUTHEAST
DIRECTION
(ARTIST'S IMPRESSION)



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

277LP – 油麻地警署重置工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2012 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) 工料測量服務 (註 2)	專業人員	—	—	—	1.8
	技術人員	—	—	—	1.8
				小計	3.6
(b) 駐工地人員的 員工開支 (註 3)	專業人員	30	38	1.6	3.2
	技術人員	237	14	1.6	8.5
				小計	11.7
包括 —					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費				1.2	
(ii) 駐工地人員 的薪酬				10.5	
				總計	15.3

註

1. 我們是採用倍數 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 38 點的月薪為 65,695 元，總薪級第 14 點的月薪為 22,405 元。)
2. 顧問在工料測量服務方面的員工開支，是根據為 277LP 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 277LP 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
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。