財務委員會
工務小組委員會討論文件

(日期待定)

總目 **703**－建築物
宿舍－內部保安
66JA－九龍杏林街入境事務處職員宿舍建造工程

請各委員向財務委員會建議，把 **66JA** 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 3 億 9,100 萬元，用以興建九龍杏林街入境事務處職員宿舍。

問題

入境事務處(下稱「入境處」)已婚員佐級人員的部門宿舍十分短缺。

建議

2. 建築署署長建議把 **66JA** 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 3 億 9,100 萬元，用以興建九龍杏林街入境事務處職員宿舍。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於九龍杏林街，佔地約 2 670 平方米。工程計劃的範圍包括－

(a) 興建 1 幢樓高 15 層，建築樓面總面積為 8 800 平方米的宿舍樓宇，以提供合共 112 個部門宿舍單位(96 個「G」級和 16 個「H」級部門宿舍單位[1])；以及

(b) 下列附屬設施－

(i) 管理處；

(ii) 休憩及公用地方，包括 1 間多用途室[2]和小型戶外兒童遊樂裝備及設施；以及

(iii) 設於地面層的 15 個停車位和 2 個電單車停車位。

4. 這項工程計劃的工地平面圖、設計圖、截面圖和構思圖分別載於附件 1 至 6。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2015 年年底動工，預期在 2018 年第二季竣工。

理由

5. 政府的既定政策，是在資源許可的情況下，為已婚的紀律部隊人員提供部門宿舍。

6. 目前，入境處的已婚員佐級人員宿舍十分短缺。截至 2015 年 3 月 1 日，入境處有 2 076 名員佐級人員符合獲分配部門宿舍的資格，而可供分配的宿舍單位為 1 088 個，短缺率為 48%。合資格員佐級人員平均須輪候近 6 年，方可獲編配部門宿舍單位。未來數年，入境處會繼續增聘員佐級人員，以填補現有空缺及滿足各項新措施的人力需求。因此，我們預計對部門宿舍的需求將持續上升。

---

[1] 「G」級及「H」級單位的參考面積分別為 55 平方米及 45-50 平方米。

[2] 多用途室的面積約為 15 平方米，主要供居民協會或互助委員會舉行會議。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計工程計劃的建設費用為 3 億 9,100 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

		百萬元		
(a)	工地工程		10.6	
(b)	打樁		19.1	
(c)	建築工程		157.0	
(d)	屋宇裝備		27.8	
(e)	渠務工程		5.2	
(f)	外部工程		34.0	
(g)	額外的節省能源、綠化及循環使用裝置		2.8	
(h)	家具和設備 [3]		14.6	
(i)	顧問費		6.7	
	(i) 合約管理	6.1		
	(ii) 駐工地人員的管理	0.6		
(j)	駐工地人員的薪酬		9.5	
(k)	應急費用		28.7	
	小計		316.0	(按2014年9月價格計算)
(l)	價格調整準備		75.0	
	總計		391.0	(按付款當日價格計算)

[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。

8. 我們建議委聘顧問為這項工程計劃提供合約管理及工地監管服務。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 7。按 2014 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 21,000 元。我們認為這個單位價格與政府同類工程計劃的單位價格相若。

9. 如獲批准撥款，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2014 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)
2015-2016	5.0	1.05725	5.3
2016-2017	40.0	1.12069	44.8
2017-2018	107.0	1.18793	127.1
2018-2019	100.0	1.25920	125.9
2019-2020	37.0	1.33475	49.4
2020-2021	19.0	1.40483	26.7
2021-2022	8.0	1.47507	11.8
	316.0		391.0

10. 我們按政府對 2015 至 2022 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範圍，我們會以總價合約的形式推展建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃的每年經常開支為 560 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 2014 年 12 月 9 日諮詢黃大仙區議會轄下的房屋事務委員會，委員沒有對這項工程計劃提出反對。

13. 我們在 2015 年 3 月 3 日諮詢立法會保安事務委員會，委員支持這項工程計劃，並要求把工程計劃地積比率的詳情納入向工務小組委員會提交的文件。有關資料載於下文第 25 段。

對環境的影響

14. 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。我們已在 2014 年 8 月完成這項工程計劃的初步環境審查。環境保護署署長同意審查所得的結論，認為這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。

15. 在施工期間，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，使用滅音器或減音器、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。我們已把環境緩解措施所需費用計算在工程計劃預算內。

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，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。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[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。

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，以供批核。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，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棄置。我們會以運載記錄制度，監管惰性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。

[4] 公眾填料接收設施載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4。任何人士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。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 6 780 公噸建築廢物，其中約 2 610 公噸(38%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 2 760 公噸(41%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 1 410公噸(21%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 250,770元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》所訂明，在公眾填料接收設施處置物料每公噸收費 27 元，而在堆填區處置物料則每公噸收費 125 元計算)。

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、已評級文物地點及歷史建築、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。

節省能源、綠化和循環使用裝置

21. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，包括升降機電力再生系統及太陽能光伏系統。

22. 綠化措施方面，我們會設置花槽及進行垂直綠化。循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環系統作灌溉用途。

23. 採用上述措施估計所需額外費用總額約為 280 萬元(包括用於節能裝置的 9,000 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 1.1% 能源消耗量，其成本回收期約為 5.5 年。

背景資料

24. 我們在 2011 年 9 月把 **66JA** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問提供各項服務，包括地形測量及樹木調查，在 2013 年 8 月進行平面設計;在 2014 年 4 月進行交通影響評估及其他環境調查;在 2014 年 6 月進行詳細設計；以及在 2014 年 11 月擬備招標文件。上述服務所需費用總額約為 950 萬元，並已在整體撥款**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。

25. 根據橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/21，工程地盤核准的建築物高度為 11 層。為增加部門宿舍單位的供應，我們在 2014 年 6 月取得城市規劃委員會批准，把建築物高度限制由 11 層放寬至 15 層，地積比率因而由 1.6 倍增至 3.4 倍。

26. 這項工程計劃範圍內有 47 棵樹，其中 35 棵須予保留。進行擬議工程須砍伐 12 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木 [5]。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 14 棵樹、15 000 叢灌木及地被植物，以及闢設 25 平方米的草地。

27. 我們估計擬議工程會開設約 130 個職位(115 個工人職位和 15 個專業或技術人員職位)，共提供 2 830 個人工作月的就業機會。

保安局
2015 年 6 月

[5] 「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；

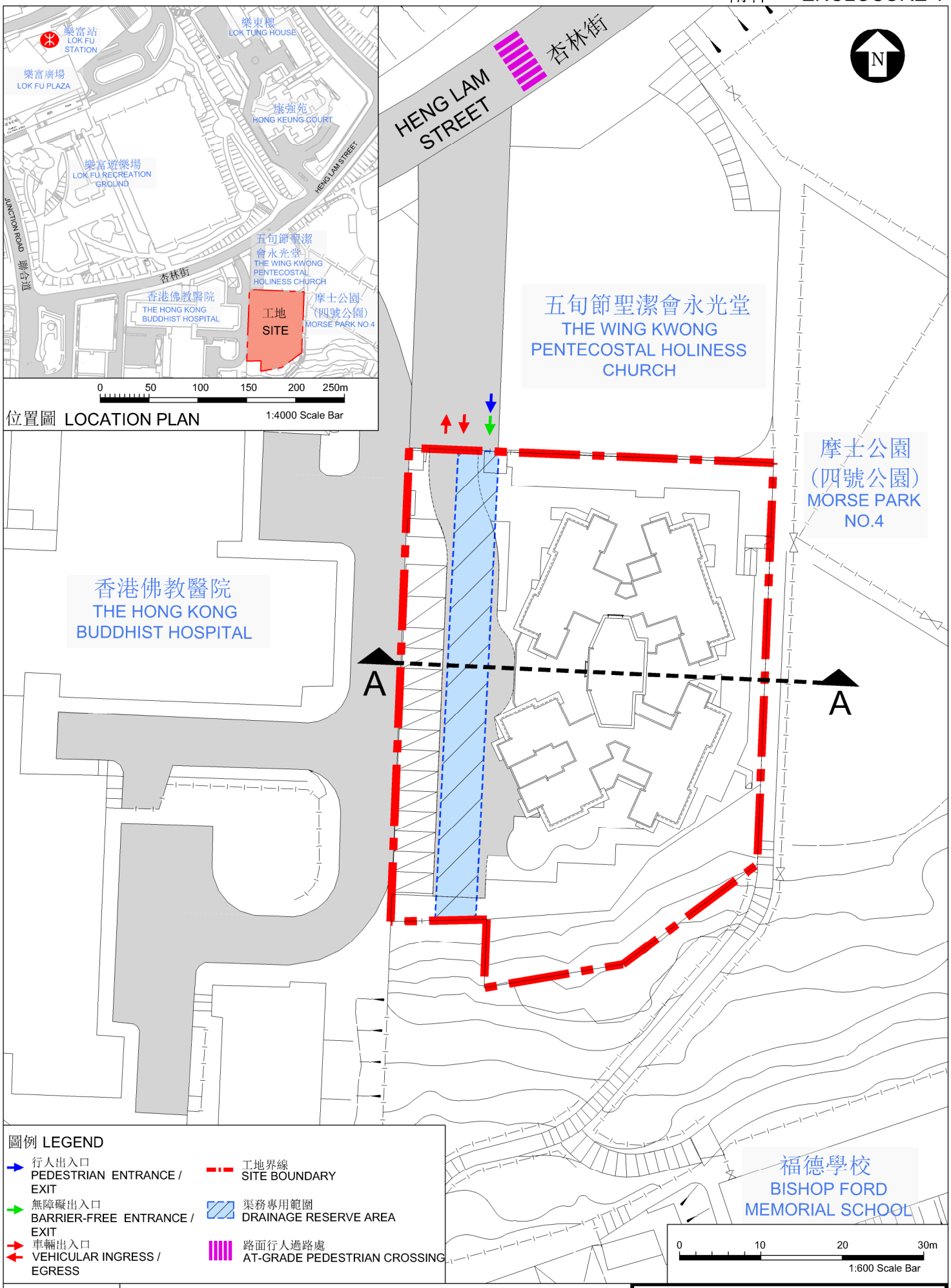
(b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；

(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木、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)，或樹木的高度或樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

附件一 ENCLOSURE 1



工地平面圖
SITE PLAN

66JA
九龍杏林街入境事務處職員宿舍建造工程
CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR IMMIGRATION DEPARTMENT AT HENG LAM STREET, KOWLOON

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

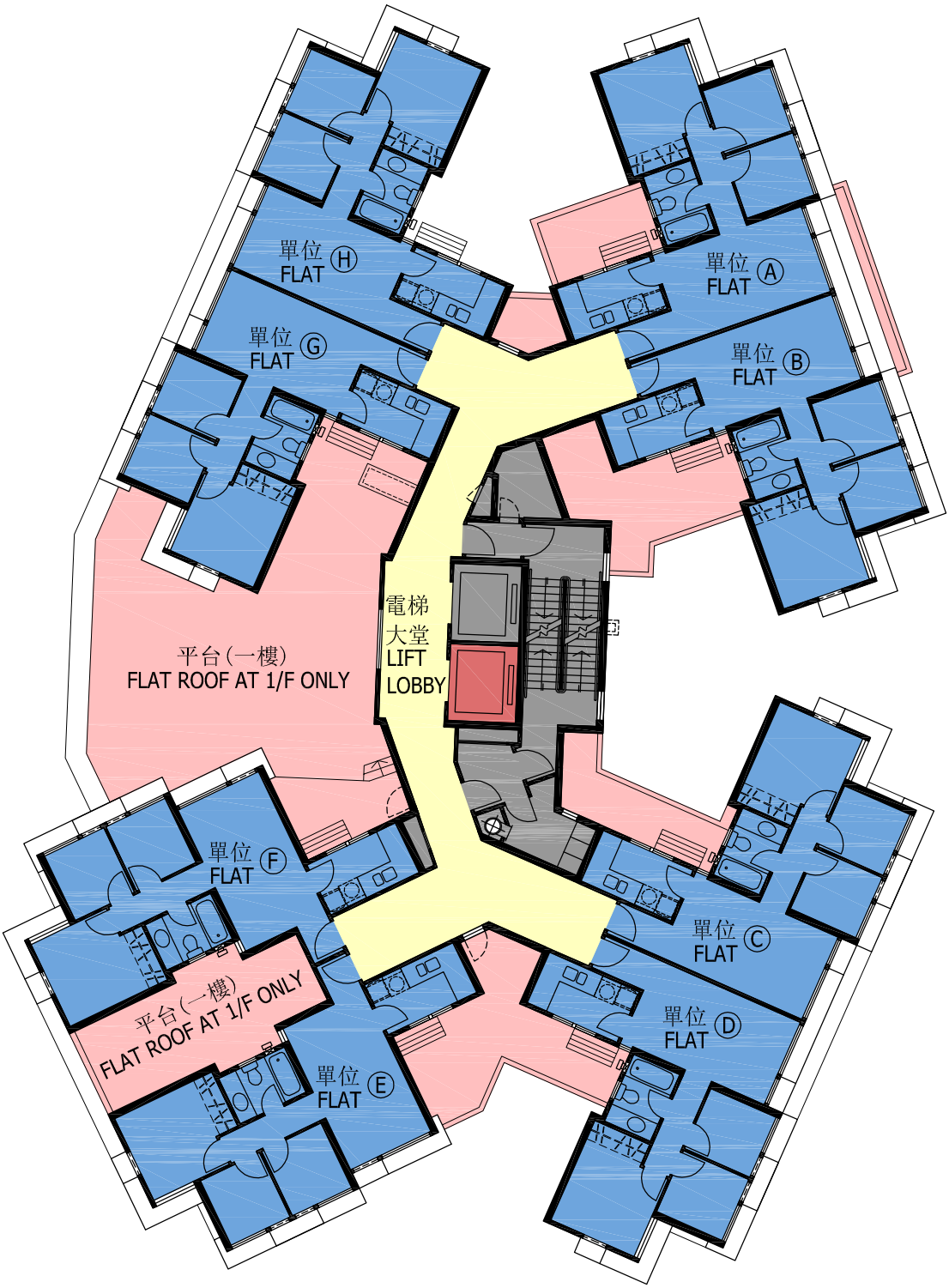
圖例 LEGEND

- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 圍牆 BARRIER WALL
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 暢通易達停車位 ACCESSIBLE CAR PARKING SPACE
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 公用地方 COMMON AREA
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 機房/樓梯/升降機 PLANT ROOMS/STAIRCASES/LIFTS
- 附屬設備 ANCILLARY FACILITIES
- 垂直綠化 VERTICAL GREENING
- 裝卸貨區 LOADING & UNLOADING BAY
- 落客處 DROP-OFF

地下平面圖
G/F PLAN

66JA
九龍杏林街入境事務處職員宿舍建造工程
CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR IMMIGRATION DEPARTMENT AT HENG LAM STREET, KOWLOON

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



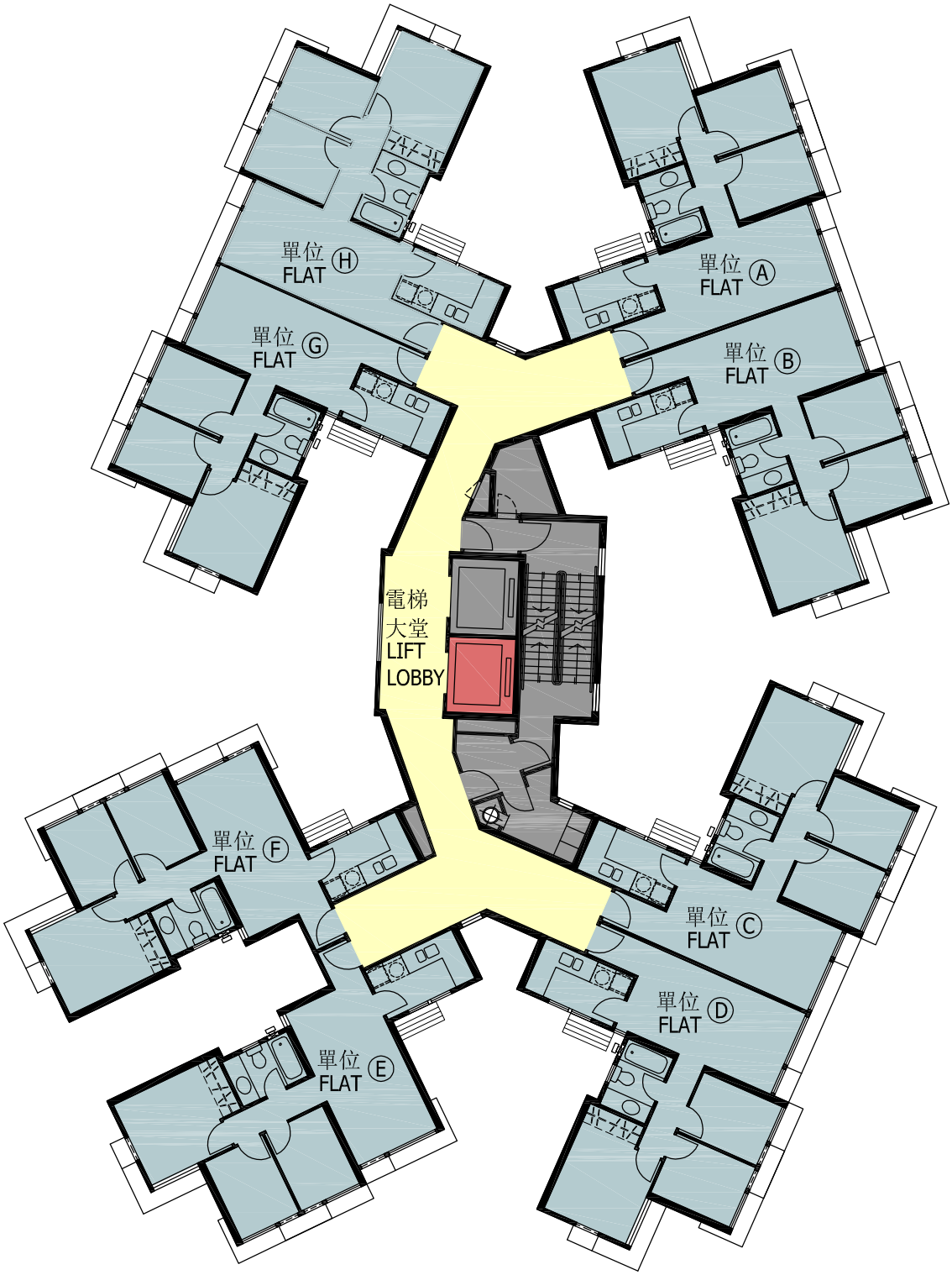
圖例 LEGEND

- 公用地方 COMMON AREA
- 機房/樓梯/升降機 PLANT ROOMS/STAIRCASES/LIFTS
- H級單位 H-GRADE UNITS
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 平台(一樓) FLAT ROOF AT 1/F ONLY

0 2 4 6 8 10m
1:200 Scale Bar

一至二樓 平面圖 1ST TO 2ND FLOOR PLAN	66JA 九龍杏林街入境事務處職員宿舍建造工程 CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR IMMIGRATION DEPARTMENT AT HENG LAM STREET, KOWLOON

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

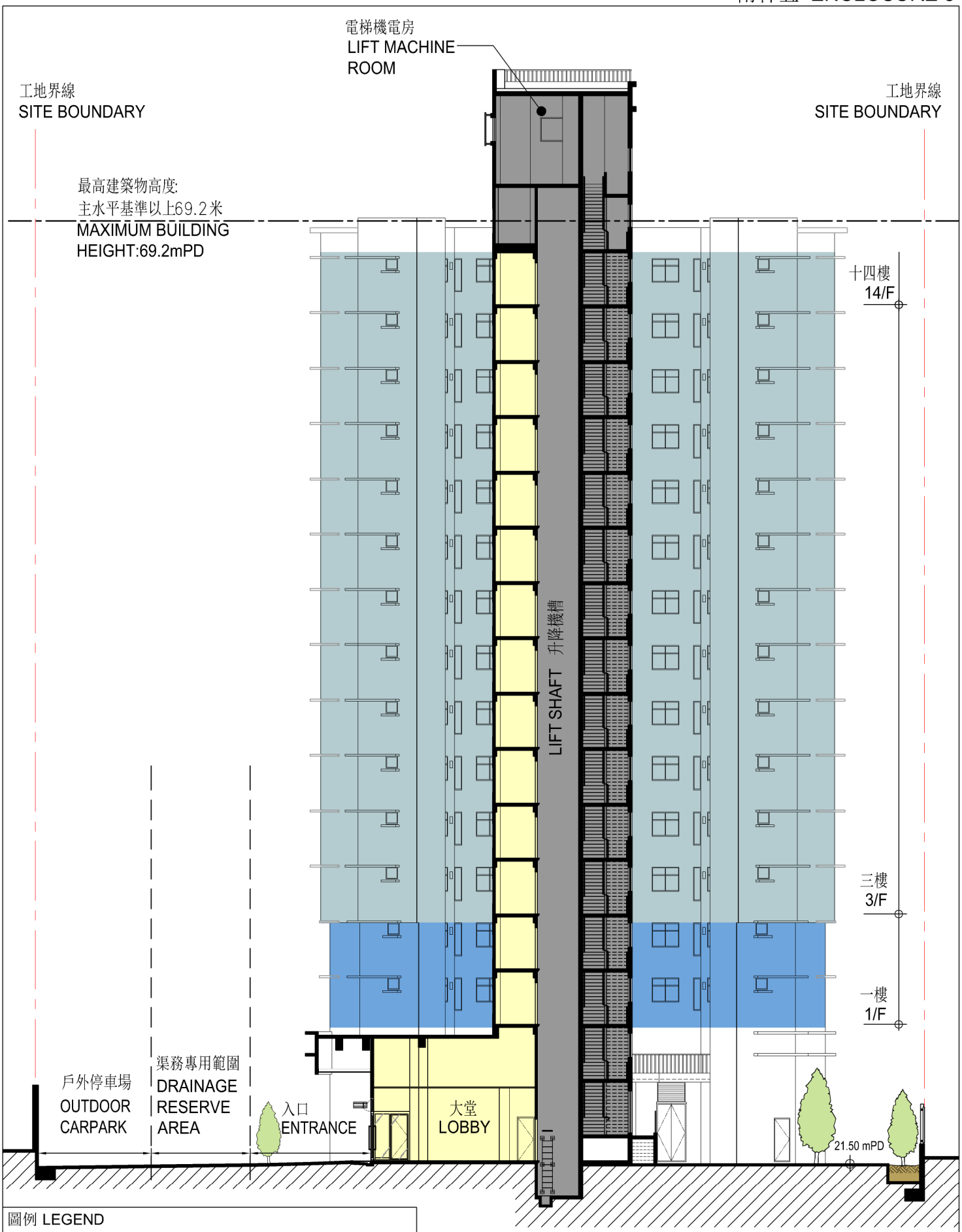
- 公用地方 COMMON AREA
- 機房/樓梯/升降機 PLANT ROOMS/STAIRCASES/LIFTS
- G級單位 G-GRADE UNITS
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT

0 2 4 6 8 10m
1:200 Scale Bar

三至十四樓
平面圖
3RD TO 14TH
FLOOR PLAN

66JA
九龍杏林街入境事務處職員宿舍建造工程
CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR IMMIGRATION DEPARTMENT AT HENG LAM STREET, KOWLOON

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



剖面圖 A-A
SECTION A-A

66JA
九龍杏林街入境事務處職員宿舍建造工程
CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR IMMIGRATION DEPARTMENT AT HENG LAM STREET, KOWLOON

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

PERSPECTIVE VIEW FROM NORTHWEST DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)
從西北面望向擬建宿舍的構思透視圖

構思圖 ARTIST'S IMPRESSION	66JA 九龍杏林街入境事務處職員宿舍建造工程 CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR IMMIGRATION DEPARTMENT AT HENG LAM STREET, KOWLOON	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建 築 署

66JA－九龍杏林街入境事務處職員宿舍建造工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2014 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	－	－	－	3.9
		技術人員	－	－	－	2.2
					小計	6.1
(b)	駐工地人員的員工開支 (註 3)	專業人員	23	38	1.6	2.6
		技術人員	192	14	1.6	7.5
					小計	10.1
	包括－					
	(i) 管理駐工地人員的顧問費				0.6	
	(ii) 駐工地人員的薪酬				9.5	
					總計	**16.2**

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 71,385 元，總薪級第 14 點的月薪為 24,380 元。)

2. 合約管理的顧問費是根據 **66JA** 號工程計劃的設計工作及建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **66JA** 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。

3. 實際的人工作月數和實際所需的開支，須待建造工程完成後才可得知。