

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

69JA－九龍將軍澳道觀塘職員宿舍重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **69JA** 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 15 億 1,130 萬元，用以重建九龍將軍澳道觀塘職員宿舍。

問題

各紀律部隊的已婚員佐級人員部門宿舍十分短缺。

建議

2. 建築署署長建議把 **69JA** 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 15 億 1,130 萬元，用以重建九龍將軍澳道觀塘職員宿舍。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將軍澳道，佔地約 4 150 平方米。工程計劃的範圍包括－

(a) 拆卸現有 2 幢宿舍樓宇；

(b) 興建 2 幢樓高 32 層，建築樓面總面積為 37 721 平方米的宿舍樓宇，以提供合共 464 個部門宿舍單位（47 個「F」級、225 個「G」級及 192 個「H」級部門宿舍單位¹）；以及

(c) 提供下列附屬設施－

(i) 管理處；

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

(iii) 46 個停車位和 5 個電單車停車位。

4. 這項工程計劃的工地平面及位置圖、設計圖、截面圖和構思圖分別載於附件 1 至 7。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2015 年第三季動工拆卸現有樓宇和興建新樓宇，預期在 2019 年年中竣工。

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，入境事務處、消防處、懲教署和香港海關的已婚員佐級人員宿舍十分短缺。截至 2015 年 4 月 1 日，上述 4 個紀律部隊³共有 12 284 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只有 8 240 個，短缺率為 33%。因應個別紀律部隊對部門宿舍單位的需求和供應，合資格員佐級人員平均須輪候約 4 至 8 年，才可獲編配單位。未來數年，這些紀律部隊會繼續招聘員佐級人員，以填補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 「F」級、「G」級及「H」級單位的參考面積分別為 70 平方米、55 平方米及 45 至 50 平方米。

² 多用途室的面積約為 25 平方米，主要供居民協會或互助委員會舉行會議。

³ 這項工程計劃的部分宿舍單位將編配予薪級與其他紀律部隊員佐級人員相若的政府飛行服務隊主任級人員。

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 15 億 1,130 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	工地工程	7.4
(b)	拆卸工程	10.7
(c)	岩土工程	8.9
(d)	地基工程	20.9
(e)	建築工程	782.7
(f)	屋宇裝備	105.6
(g)	渠務工程	8.5
(h)	外部工程	22.4
(i)	額外的節省能源、綠化及循環使用裝置	8.6
(j)	家具和設備 ⁴	48.4
(k)	顧問費	12.3
(i)	合約管理	7.3
(ii)	駐工地人員的管理	5.0
(l)	駐工地人員的薪酬	28.5
(m)	應急費用	106.5
小計		1,171.4 (按 2014 年 9 月 價格計算)
(n)	價格調整準備	339.9
總計		1,511.3 (按付款當日 價格計算)

⁴ 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. 我們建議委聘顧問負責這項工程計劃的合約管理及工地監管工作。估計的顧問費和按人工作月數估計的駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 8。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 23,549 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	10.0	1.05725	10.6
2016-2017	112.0	1.12069	125.5
2017-2018	228.0	1.18793	270.8
2018-2019	300.0	1.25920	377.8
2019-2020	282.0	1.33475	376.4
2020-2021	120.0	1.40483	168.6
2021-2022	60.0	1.47507	88.5
2022-2023	44.0	1.54882	68.1
2023-2024	15.4	1.62626	25.0
	<u>1,171.4</u>		<u>1,511.3</u>

10. 我們按政府對 2015 至 2024 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。我們會以「設計及建造」合約推展工程計劃。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。

11. 我們估計這項工程計劃的每年經常開支為 1,620 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 2014 年 11 月 13 日諮詢觀塘區議會轄下的房屋事務委員會，委員對這項工程計劃大體上支持。

13. 我們在 2015 年 6 月 2 日諮詢立法會保安事務委員會，委員支持這項工程計劃。

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。我們已完成這項工程計劃的初步環境審查。環境保護署署長同意初步環境審查所得的結論，認為在實施緩解措施後，這項工程計劃不會對環境造成長遠的影響。我們已把緩解措施所需的費用計算在工程計劃預算費內。初步環境審查建議的措施，旨在控制工程計劃在施工及運作時對環境的影響，確保符合既定標準和準則。這些措施主要包括安裝建築簷片及減音窗，以緩解交通噪音影響，以及安裝隔音罩以減低附近油塘電話機房發出的噪音。

15. 在施工期間，我們會在有關合約訂定條文，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。

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再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。

⁵ 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》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。

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。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 46 760 公噸建築廢物，其中約 5 760 公噸(12.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 34 320 公噸(73.4%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 6 680 公噸(14.3%)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 180 萬元(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、已評級文物地點或歷史建築、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，我們會安裝綠化屋頂、進行垂直綠化及設置花槽。循環使用裝置方面，我們會採用雨水收集系統作灌溉用途。

23. 採用上述節省能源措施估計所需額外費用總額約為 860 萬元(包括用於節能裝置的約 80 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%能源消耗量，成本回收期約為 8.8 年。

背景資料

24. 這項工程計劃的前身為前房屋署職員宿舍。宿舍於 1960 年代興建，2 幢樓宇合共提供 90 個單位。鑒於現有宿舍樓宇已興建超過五十年，原址重建比修葺較為可行及符合成本效益，以盡用土地的發展參數，重建樓宇亦可達到現時的樓宇和防火標準及準則。

25. 我們在 2013 年 9 月把 **69JA** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問提供各項服務，包括 2011 年 7 月的地形測量、2013 年 12 月的土地勘測、2014 年 5 月的其他環境調查，以及 2014 年 7 月的工料測量服務。上述服務所需費用總額約為 260 萬元，並已在整體撥款分目 **3100GX**⁶ 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。

26. 規劃參數方面，工程計劃的工地處於《觀塘（南部）分區計劃大綱圖編號 S/K14S/19》，劃為「住宅（甲）類」地帶；考慮到多項因素包括整體交通、環境及基建方面的限制，最高住用地積比率上限為 7.5 倍。現時工程計劃的地積比率預計會接近 7.5 倍，以盡用土地的發展參數。

27. 工程計劃範圍內有 41 棵樹，全非珍貴樹木⁶。我們建議保留 10 棵

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－

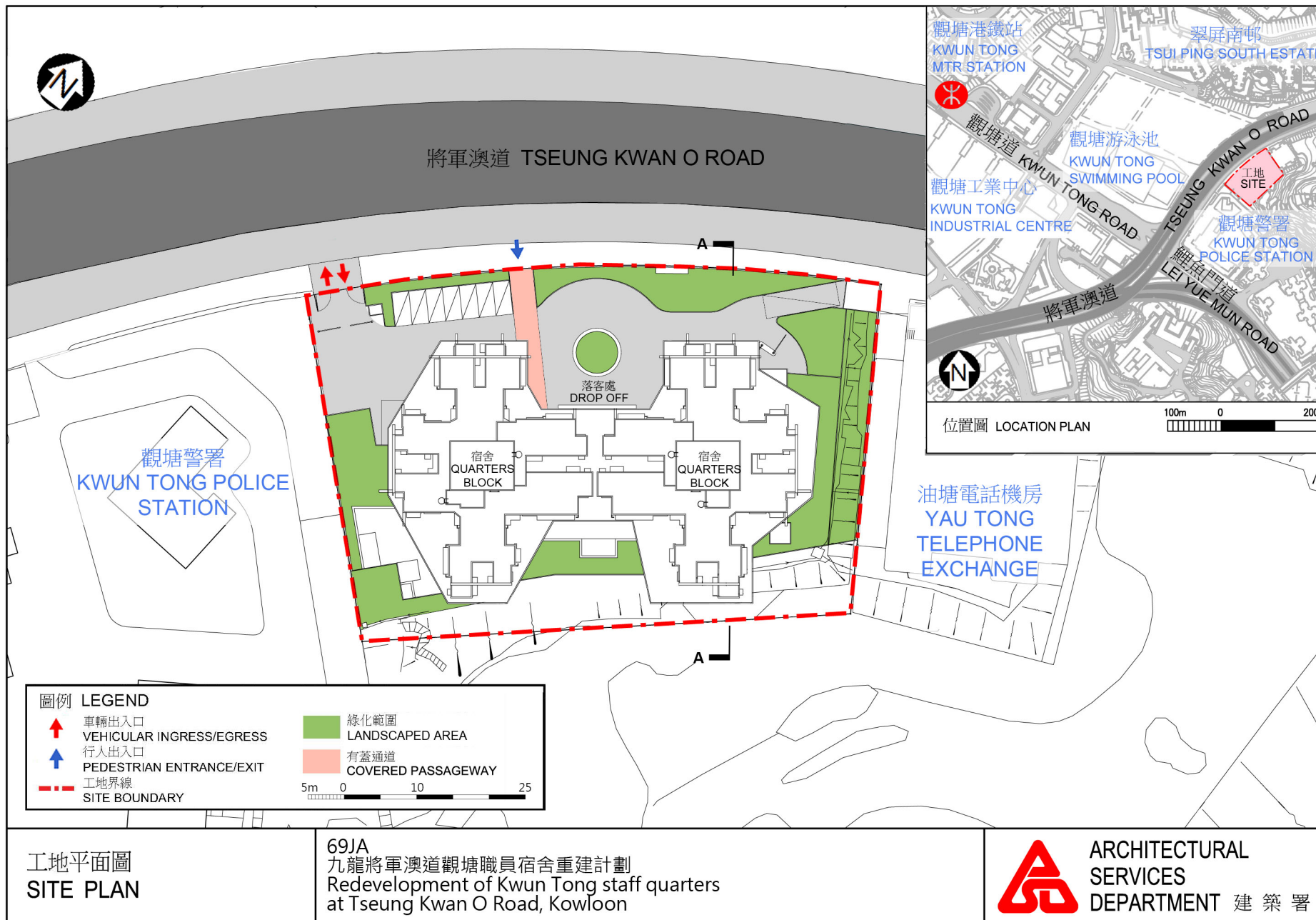
- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度或樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

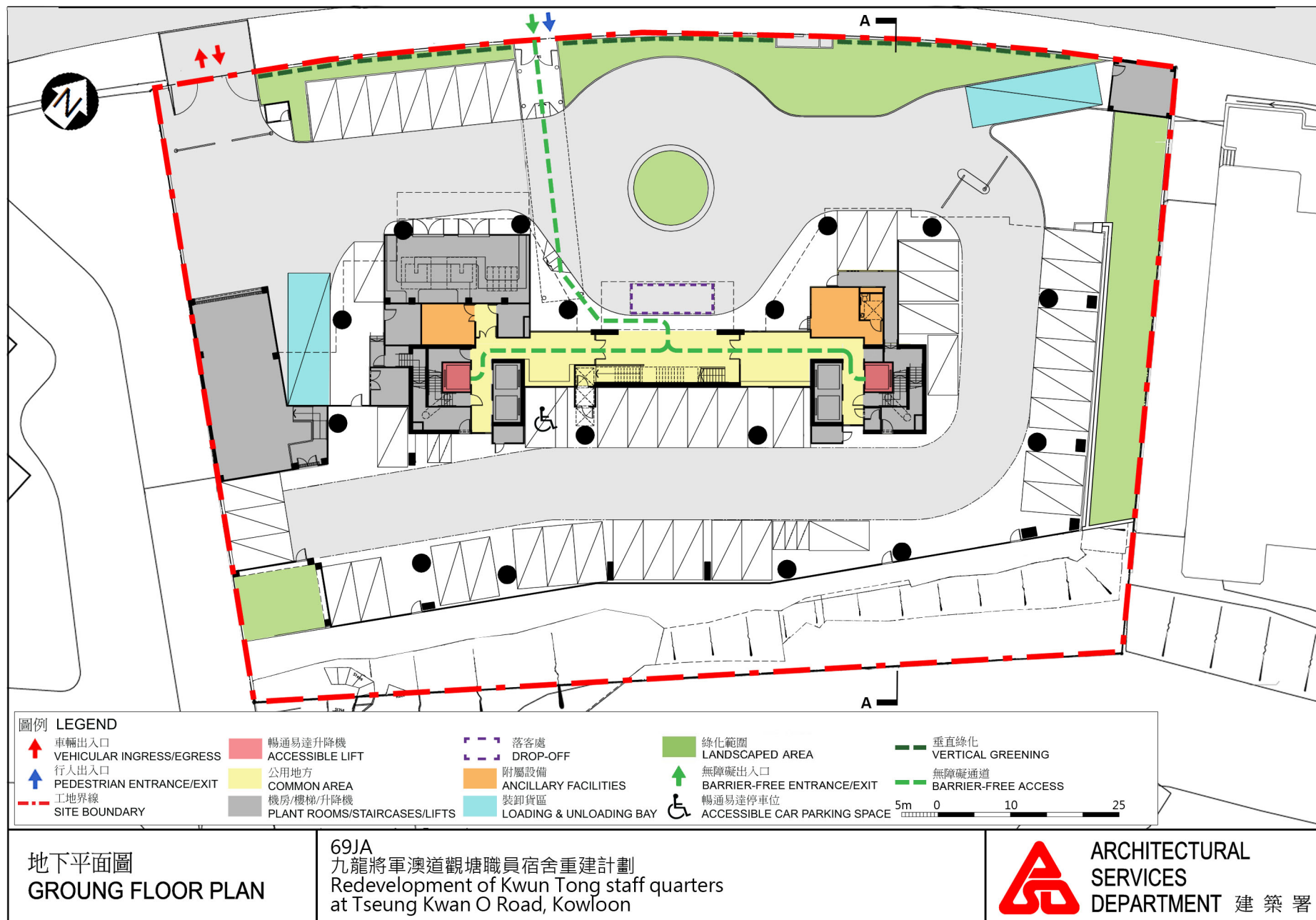
樹並移走 31 棵樹，包括砍伐 29 棵樹及在工程計劃工地內重植 2 棵樹，但須視乎最後審定的建築設計及環境美化工作而定。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 66 棵樹、20 000 叢灌木及地被植物。

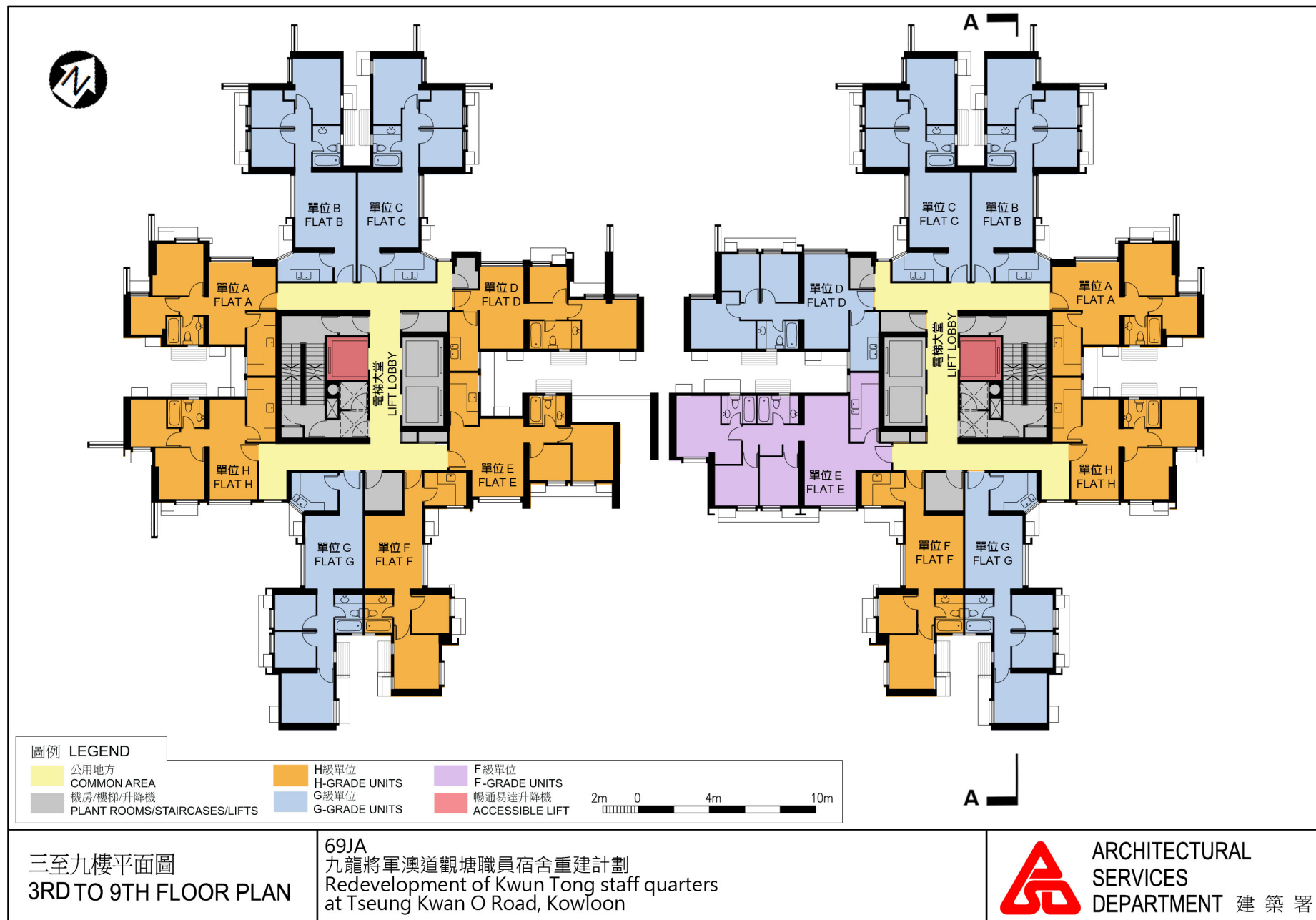
28. 我們估計擬議工程會開設約 520 個職位(480 個工人職位和 40 個專業或技術人員職位)，共提供 10 360 個人工作月的就業機會。

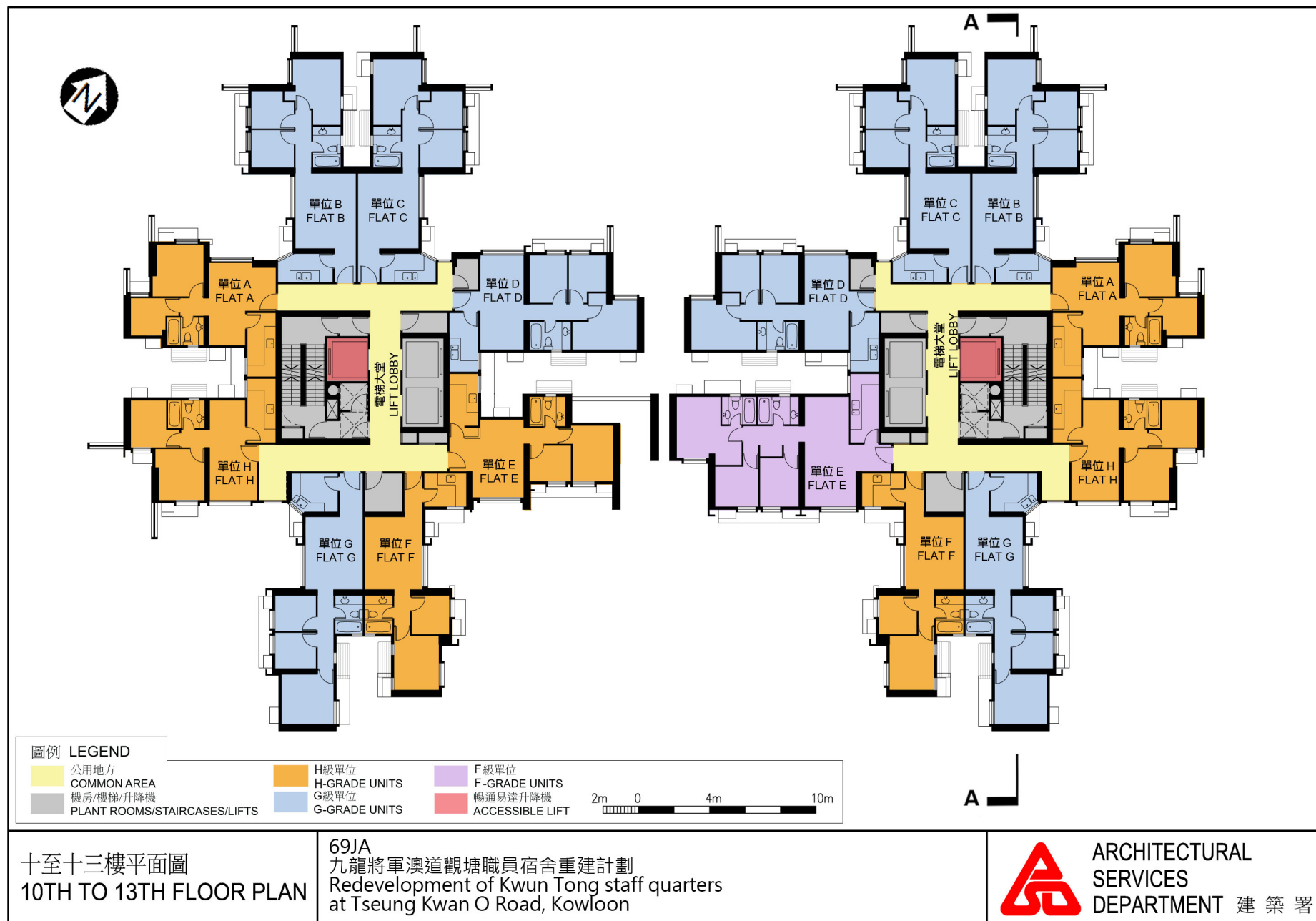
保安局

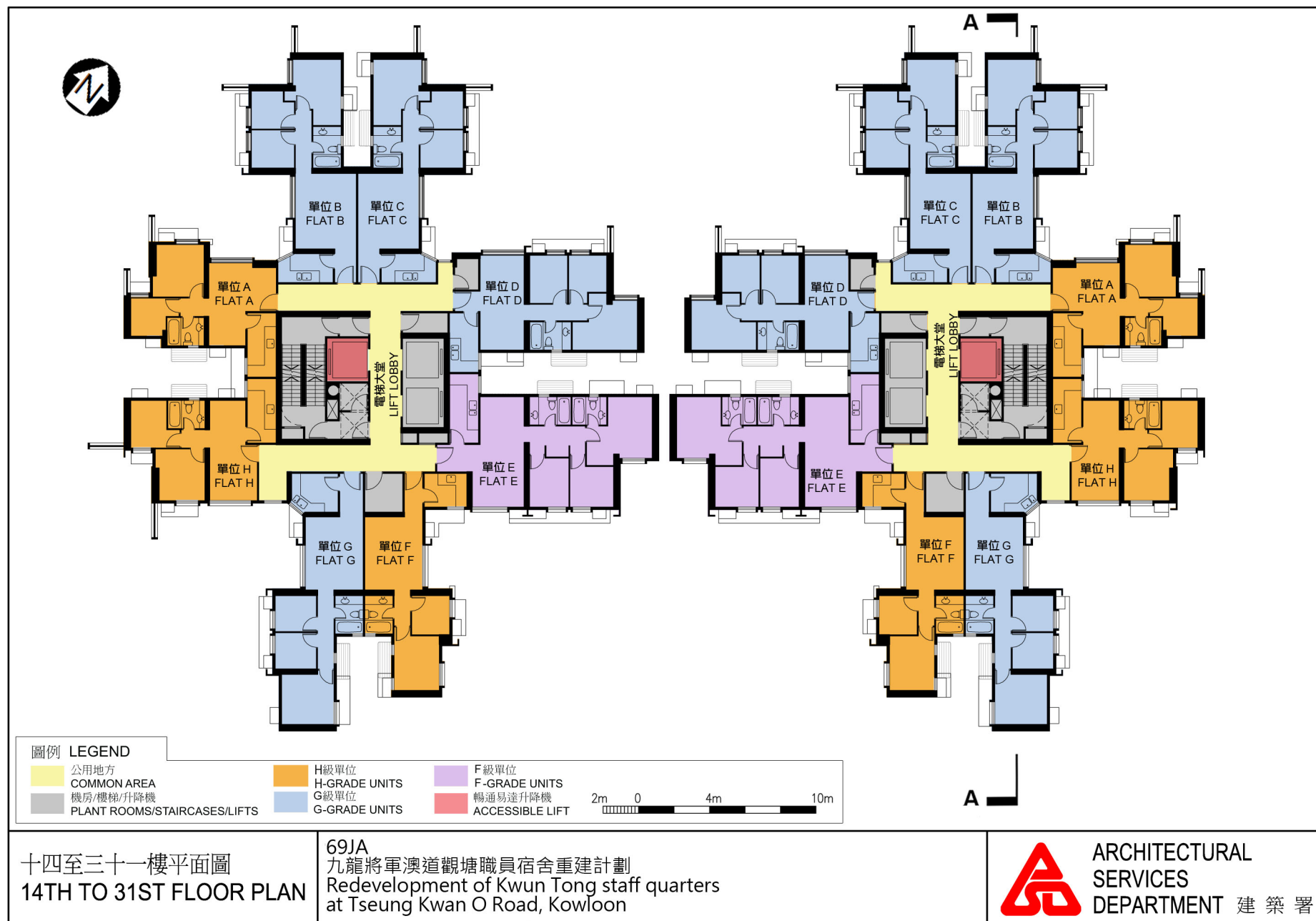
2015 年 6 月

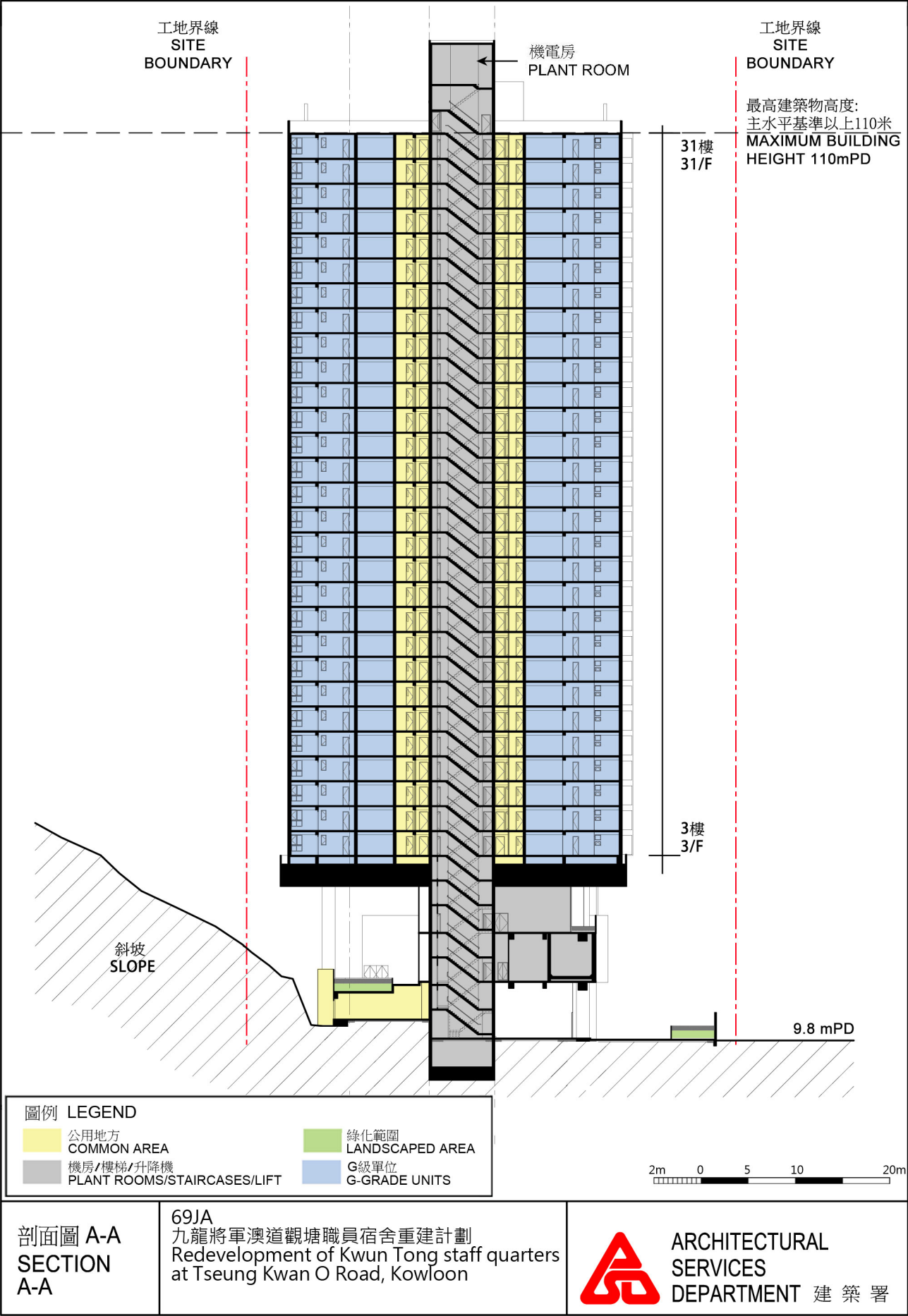














PERSPECTIVE VIEW FROM WEST DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)
從西面望向擬建宿舍的構思透視圖

構思圖
ARTIST'S
IMPRESSION

69JA
九龍將軍澳道觀塘職員宿舍重建計劃
Redevelopment of Kwun Tong staff quarters
at Tseung Kwan O Road, Kowloon



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

69JA－九龍將軍澳道觀塘職員宿舍重建計劃

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 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	—	—	—	5.3
	技術人員	—	—	—	2.0
				小計	7.3
(b) 駐工地人員的員 工開支 ^(註 3)	專業人員	130	38	1.6	14.8
	技術人員	480	14	1.6	18.7
				小計	33.5
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費					5.0
(ii) 駐工地人員 的薪酬					28.5
				總計	40.8

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 69JA 號工程計劃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 69JA 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。