

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 6 月 15 日

總目 703－建築物

宿舍－內部保安

63JA－香港仔田灣懲教署職員宿舍建造工程

請各委員向財務委員會建議，把 **63JA** 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 2 億 5,610 萬元，用以興建香港仔田灣懲教署職員宿舍。

問題

懲教署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 **63JA** 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 2 億 5,610 萬元，用以興建香港仔田灣懲教署職員宿舍。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香港仔田灣，佔地 721 平方米。工程計劃的範圍包括－

(a) 興建 1 幢樓高 16 層，建築樓面總面積為 5 464 平方米的宿舍樓宇，以提供合共 70 個部門宿舍單位 (14 個「G」級和 56 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和兒童遊樂裝備及設施；以及

(iii) 1 個供訪客或殘疾人士使用的停車位和 1 個電單車停車位。

4. 這項工程計劃的位置及工地平面圖、設計圖、截面圖和構思圖分別載於附件 1 至 5。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2016 年年底動工，預期在 2019 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。截至 2016 年 5 月 1 日，懲教署有 2 421 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有 2 100 個，短缺率為 13.3%。合資格員佐級人員平均須輪候大約 4 年，才能獲編配部門宿舍單位。

6. 未來數年，懲教署會繼續招聘員佐級人員，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」級部門宿舍單位的參考面積，分別為 55 平方米及 45-50 平方米。

² 多用途室面積約為 15 平方米，主要供居民所成立的組織舉行會議。

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 2 億 5,610 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	工地工程	4.0	
(b)	工地平整	7.0	
(c)	打樁	14.0	
(d)	建築工程	99.1	
(e)	屋宇裝備	24.6	
(f)	渠務工程	3.0	
(g)	外部工程	11.6	
(h)	額外的節省能源、綠化及循環 使用裝置	3.4	
(i)	家具和設備 ³	1.5	
(j)	顧問費	7.3	
	(i) 合約管理	6.3	
	(ii) 駐工地人員的管理	1.0	
(k)	駐工地人員的薪酬	12.8	
(l)	應急費用	18.8	
	小計	207.1	(按 2015 年 9 月 價格計算)
(m)	價格調整準備	49.0	
	總計	256.1	(按付款當日 價格計算)

8. 我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行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 6。按 2015 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 22,639 元。我們認為這個單位價格與政府同類工程計劃的有關價格相若。

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。

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 2015 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)
2016-2017	2.0	1.05775	2.1
2017-2018	30.0	1.12122	33.6
2018-2019	70.0	1.18849	83.2
2019-2020	64.0	1.25980	80.6
2020-2021	23.0	1.33539	30.7
2021-2022	12.0	1.40549	16.9
2022-2023	6.1	1.47577	9.0
	<u>207.1</u>		<u>256.1</u>

10. 我們按政府對 2016 至 2023 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引致的每年經常開支為 530 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 2016 年 2 月 1 日諮詢南區區議會轄下地區發展及房屋事務委員會，委員不反對這項工程計劃。

13. 我們將於 2016 年 6 月 7 日諮詢立法會保安事務委員會，並會在工務小組委員會進行討論前匯報保安事務委員會對此項工程的意見。

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 2016 年 4 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. 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、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，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，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。我們已把控制短期環境影響的緩解措施所需的費用，計算在工程計劃預算內。

16. 在策劃和設計階段，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(例如在工地內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，供政府批核。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處置。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處置的情況。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 6 260 公噸建築廢物，其中約 1 090 公噸(17.4%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 3 745 公噸(59.8%)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 1 425 公噸(22.8%)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處置的費用，估計總額為 280,000 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)。

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。

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. 在綠化措施方面，我們會設置花槽及進行垂直綠化。

23. 在循環使用裝置方面，我們會裝設雨水收集系統作灌溉用途。

24. 採用上述節省能源措施，估計所需額外費用總額約為 340 萬元(包括用於節能裝置的 15,000 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 1.2%能源消耗量，成本回收期約為 8.3 年。

背景資料

25. 我們在 2009 年 9 月把 **63JA** 號工程計劃提升為乙級。原定設計為樓高只有 13 層的宿舍，根據此設計，我們委聘顧問提供各項服務，包括在 2010 年 9 月進行平面設計和其他環境調查、2011 年 3 月根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條進行規劃申請，以及在 2011 年 6 月進行土地勘測、地形測量和天然山坡風險研究。由於宿舍大樓的設計修訂為 16 層高，我們遂委聘顧問額外提供多項服務，包括在 2014 年 12 月根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條進行規劃申請及其他環境調查、2015 年 1 月進行地形測量、2015 年 8 月進行修訂平面設計、2015 年 12 月進行土地勘測及擬備招標文件。上述服務預計所需費用總額約為 1,140 萬元，並已在整體分目 **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。

26. 根據《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖》，工程地盤的最高建築物高度限制為主水平基準以上 70 米。城市規劃委員會在 2016 年 1 月批准把這項工程計劃的建築物高度限制由主水平基準以上 70 米放寬至 76.7 米。宿舍樓層數目因而由 13 層增至 16 層，地積比率由 6.0 倍增至 6.8 倍。

27. 工地範圍內有 6 棵樹，其中 2 棵將予保留。擬議工程須砍伐 4 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 4 棵樹、1 800 叢灌木及 2 100 簇地被植物。

28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約 105 個(90 個工人職位和 15 個專業或技術人員職位)，共提供 1 850 個人工作月數的就業機會。

保安局

2016 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、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



圖例 LEGEND

- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 現有行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

- 垂直綠化 VERTICAL GREENING
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 屋頂綠化 LANDSCAPED ROOF

0 5 10 15m

工地平面圖
SITE PLAN

63JA
香港仔田灣懲教署職員宿舍建造工程
CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR CORRECTIONAL
SERVICES DEPARTMENT AT TIN WAN, ABERDEEN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|------------------------------|--|---|
| | 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT | | 工地界線
SITE BOUNDARY | | 垂直綠化
VERTICAL GREENING | | 裝卸貨區
LOADING / UNLOADING BAY |
| | 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT | | 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING | | 地面綠化
AT-GRADE GREENING | | 暢通易達停車位
ACCESSIBLE CAR PARKING SPACE |
| | 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS | | 公共地方
COMMON AREA | | 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT | | |
| | 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS | | 機房 / 樓梯
PLANT ROOMS / STAIRCASE | | 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET | | |

0 2 4 6m

地下平面圖
GROUND FLOOR
PLAN

63JA
香港仔田灣懲教署職員宿舍建造工程
CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR CORRECTIONAL
SERVICES DEPARTMENT AT TIN WAN, ABERDEEN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND



公共地方
COMMON AREA



暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT



G 級單位
G - GRADE UNITS



機房/樓梯
PLANT ROOMS/ STAIRCASE



H 級單位
H - GRADE UNITS

0 2 4 6m

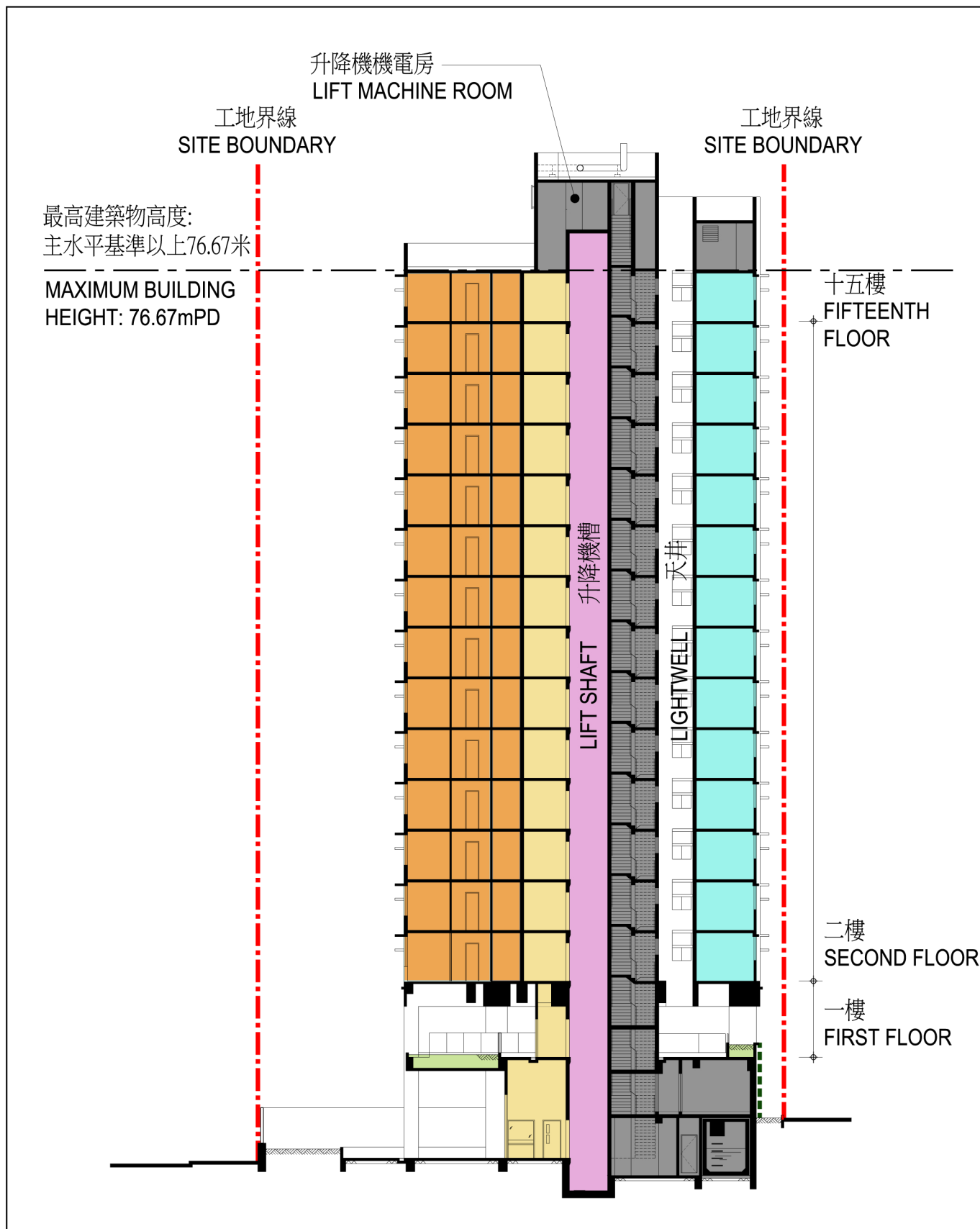


二至十五樓平面圖
SECOND TO FIFTEENTH
FLOOR PLAN

63JA
香港仔田灣懲教署職員宿舍建造工程
CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR CORRECTIONAL
SERVICES DEPARTMENT AT TIN WAN, ABERDEEN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

--- 工地界線
SITE BOUNDARY

公共地方
COMMON AREA

機房/樓梯
PLANT ROOMS/ STAIRCASE

暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT

H級單位
H - GRADE UNITS

G級單位
G - GRADE UNITS

綠化範圍
LANDSCAPED AREA

垂直綠化
VERTICAL GREENING

0 2 4 6m

剖面圖 A - A
SECTION A - A

63JA

香港仔田灣懲教署職員宿舍建造工程
CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR CORRECTIONAL
SERVICES DEPARTMENT AT TIN WAN, ABERDEEN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



從田灣街望向擬建宿舍的構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW FROM TIN WAN STREET DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S
IMPRESSION

63JA
香港仔田灣懲教署職員宿舍建造工程
CONSTRUCTION OF STAFF QUARTERS FOR CORRECTIONAL
SERVICES DEPARTMENT AT TIN WAN, ABERDEEN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

63JA – 香港仔田灣懲教署職員宿舍建造工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2015 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	—	—	—	4.1
	技術人員	—	—	—	2.2
				小計	6.3
(b) 駐工地人員的員 工開支 ^(註 3)	專業人員	20	38	1.6	2.4
	技術人員	279	14	1.6	11.4
				小計	13.8
包括 —					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費				1.0	
(ii) 駐工地人員 的薪酬				12.8	
總計					20.1

註

- 我們是採用倍數 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 74,210 元，總薪級第 14 點的月薪為 25,505 元)。
- 合約管理的顧問費，是根據為 63JA 號工程計劃進行設計工作及建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 63JA 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。
- 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。