

香港特別行政區政府
保安局



立法會PWSC253/15-16(01)號文件

The Government of the
Hong Kong Special Administrative Region
Security Bureau

香港添馬添美道 2 號

2 Tim Mei Avenue, Tamar, Hong Kong

本函檔號 Our Ref.: SBCR 11/3/2801/85

來函檔號 Your Ref.:

電話號碼 Tel. No.: (852) 2810 3435

傳真號碼 Fax. No.: (852) 2868 9159

香港中區立法會道1號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
立法會工務小組委員會秘書
鍾蕙玲女士

鍾女士：

立法會財務委員會
工務小組委員會會議
63JA - 香港仔田灣懲教署職員宿舍建造工程
PWSC(2016-17)33號討論文件的補充資料

立法會保安事務委員會已在 2016 年 6 月 7 日的會議上就 63JA 號工程-香港仔田灣懲教署職員宿舍建造工程提升為甲級的建議進行討論。保安事務委員會支持將建議提交工務小組委員會審議。應保安事務委員會的要求，本函件旨在向工務小組委員會提交相關補充資料。

工程計劃的建設費用 (PWSC(2016-17)33 號文件第 7 段)

2. 按付款當日價格計算，估計部門宿舍所需的建設費用約為 2 億 5,610 萬元，當中包括工地工程、打樁、外部工程、工地平整，其中涉及就工地沿田灣山道與沿田灣街大約 3.5 米的高度差距進行平整工程的費用。由於工地面積較小(721 平方米)，工程投標價格很可能會包括在工地以外設地盤辦公室和貯存區所需的費用。

每年經常開支 (PWSC(2016-17)33 號文件第 11 段)

3. 本工程的每年經常開支預算為 530 萬元。預計的經常開支包括管理費、運作開支及支付建築署及機電工程署轄下機電工程營運基金維修

服務的費用，詳情如下：

- (a) 預算每年約 170 萬元管理費用，是根據最近落成的屯富路紀律部隊宿舍的實際管理費用而估算的；
- (b) 預算每年約 180 萬元運作開支，包括電費、園藝保養、垃圾收集、維修及更換非涵蓋在機電工程營運基金下的住宅裝置(例如氣體熱水爐、氣體煮食爐)、維修兒童遊樂裝備及設施，行政支出及其他項目等；及
- (c) 預算每年維修費用約為 180 萬元，包括建築物維修、機電裝備維修(例如電梯系統、閉路電視監察系統、冷氣系統、消防裝置等)，以及涵蓋在機電工程營運基金下維修及更換家用裝置的開支。

4. 考慮到不論宿舍單位數量多寡，部門宿舍的管理服務、基本裝備及設施的保養均是必須的，及維修和更換家用裝置的費用，我們認為經常開支預算是合理的。

5. 當宿舍落成後，懲教署將支付物業管理開支。與其他部門宿舍一樣，宿舍的住戶將不需支付物業管理費。

善用工地 (PWSC(2016-17)33 號文件第 26 段)

6. 城市規劃委員會在 2016 年 1 月批准把建築物高度限制由主水平基準以上 70 米放寬至 76.7 米，地積比率因而增加 13%，宿舍數目增加 27%及樓層數目增加 23%。

7. 該工程地盤位於層數較少的政府、機構及社區設施建築羣中。這些設施包括田灣電站(主水平基準以上 51.7 米)和耆康會白普理護理安老院(主水平基準以上 54.6 米)。在田灣街的另一邊是田灣商場(主水平基準以上 40.9 米)、遊樂場和多層停車場。考慮到擬議部門宿舍所提供的功能要求及上述工地環境，擬議建築物高度設定為主水平基準以上 76.7 米是可接受的。

8. 此外，由於擬議的建築物亦受到《建築物條例》的最高准許上蓋面積百分率及其他設計限制，若進一步增加建築物高度，舉例說增加一層，根據《建築物條例》，准許上蓋面積百分率則會由 44%下降至 42%，每層可建單位數目將相應地由 5 個下降至 4 個。簡言之，再增加建築物高度(或地積比率)會減少每層樓面可建單位數量。

9. 我們在設計階段曾考慮不同方案，確認再增加樓層及地積比率實非理想方案。再者，再增加此建築物的高度會形成此建築物比周邊建築物高出不少的效果，跟附近環境格格不入。

保安局局長

(



代行)

2016年6月10日

副本送： 財經事務及庫務局局長（經辦人：彭思詠女士）
懲教署署長（經辦人：伍秀慧女士）
建築署署長（經辦人：黃德才先生）
規劃署署長（經辦人：姜錦燕女士）