

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2017 年 1 月 25 日

總目 703－建築物

宿舍－內部保安

70JA－粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **70JA** 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 28 億 2,790 萬元，用以重建粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍。

問題

香港警務處(下稱「警務處」)的已婚初級警務人員部門宿舍十分短缺。

建議

2. 建築署署長建議把 **70JA** 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 28 億 2,790 萬元，用以重建粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍。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約佔 13 850 平方米。工程計劃的範圍包括－

- (a) 清拆工地內的現有構築物及設施，包括現時 2 幢樓高 5 層、共有 99 個單位的部門宿舍，以及現有的 3 間小屋和 1 個廁所；

- (b) 興建 5 幢樓高 28 至 30 層、建築樓面總面積約為 95 828 平方米的宿舍樓宇，以提供 1 184 個部門宿舍單位，包括 180 個「F」級及 1 004 個「G」級部門宿舍單位¹；
- (c) 提供附屬設施，包括 —
 - (i) 1 個管理處；
 - (ii) 休憩及公用地方，包括 1 間多用途室²和戶外兒童遊樂裝備及設施；
 - (iii) 149 個停車位及 12 個電單車停車位；以及
- (d) 在鄰近的警務處戰術訓練設施的訓練場地重置上文第(a)項提及的 3 間小屋和 1 個廁所。

4. 這項工程計劃的位置及工地平面圖、設計圖、剖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 2017 年第二季動工，以期在 2020 年第四季竣工。

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 2017 年 1 月 1 日，警務處共有 15 046 名初級警務人員符合獲分配部門宿舍的資格，但可供分配的部門宿舍單位只有 11 943 個，短缺率為 20.6%。符合資格的初級警務人員平均須輪候約 4 年，才獲編配部門宿舍單位。

6. 未來數年，警務處會繼續招聘初級警務人員，以填補現有空缺及滿足推行各項新措施的人力需求。因此，我們預期對部門宿舍的需求將繼續上升。

¹ 「F」級及「G」級部門宿舍單位的參考面積分別為 70 平方米及 55 平方米。

² 多用途室的面積約為 30 平方米，主要供居民所成立的組織舉行會議之用。

7. 在這項工程計劃中，我們建議將現時位於粉嶺芬園 2 幢樓高 5 層、合共提供 99 個單位的已婚初級警務人員宿舍，重建為 5 幢樓高 28 至 30 層的宿舍，以提供合共 1 184 個部門宿舍單位。為提供足夠土地進行這項重建工程，毗鄰現時的已婚初級警務人員宿舍的部分土地，包括用作鄰近的警務處戰術訓練設施的辦公室和工場的 3 間小屋和 1 個廁所、警察駕駛及交通訓練中心的部分訓練場地，以及介乎警務處粉嶺芬園用地和粉嶺樓路之間的 2 幅未批租及未撥用的狹長政府土地，將會被納入工程計劃的工地內。

8. 這項工程計劃的工地位於《粉嶺／上水分區計劃大綱圖編號 S/FSS/22》劃作「政府、機構或社區」的地帶。工程計劃主要是在警務處的粉嶺芬園用地內進行原址重建。除上文第 7 段所述工地界線將略為調整外，警務處不需其他額外土地以進行有關工程。按照工程計劃，地積比率預計會達到最高的 6 倍，以盡用有關用地的發展潛力。至於工程計劃所提供的停車位及電單車停車位數目，均已達到《香港規劃標準與準則》所訂的供應數目最高上限³。

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設費用為 28 億 2,790 萬元(請參看下文第 11 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	8.2
(b) 拆卸工程	8.0
(c) 地盤平整及岩土工程	33.1
(d) 打樁工程 ⁴	111.0
(e) 建築工程 ⁵	1,488.0

³ 《香港規劃標準與準則》列明政府釐定各類土地用途和設施規模、位置及地盤規定的準則。根據《香港規劃標準與準則》第 8 章，在決定提供泊車設施的適當數目時，須考慮各項相關因素包括對交通及環境的影響等。

⁴ 打樁工程包括建造樁柱及所有相關的測試及監察工作。

⁵ 建築工程包括大樓的地基結構和上層結構的建造工程。

		百萬元
(f)	屋宇裝備 ⁶	291.3
(g)	渠務工程	30.8
(h)	外部工程	43.1
(i)	重置現有設施	9.7
(j)	額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	8.8
(k)	家具和設備 ⁷	26.2
(l)	顧問費	5.9
	(i) 合約管理	5.6
	(ii) 駐工地人員的管理	0.3
(m)	駐工地人員的薪酬	2.1
(n)	應急費用	206.6
	小計	2,272.8 (按2016年9月價格計算)
(o)	價格調整準備	555.1
	總計	2,827.9 (按付款當日價格計算)

10. 我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理服務和工地監管工作。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載於附件 6。按 2016 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 18,568 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。

⁶ 屋宇裝備工程包括電力裝置、通風及空氣調節裝置、消防裝置、升降機裝置及其他專業裝置。

⁷ 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. 如獲批准撥款，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2016 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)
2017-2018	91.0	1.05750	96.2
2018-2019	231.0	1.12095	258.9
2019-2020	597.0	1.18821	709.4
2020-2021	867.0	1.25950	1,092.0
2021-2022	264.0	1.32562	350.0
2022-2023	106.0	1.39190	147.5
2023-2024	69.0	1.46150	100.8
2024-2025	47.8	1.52909	73.1
	<u>2,272.8</u>		<u>2,827.9</u>

12. 我們按政府對 2017 至 2025 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。合約會訂定可調整價格的條文。

13. 我們估計這項工程計劃的每年經常開支為 2,660 萬元。

公眾諮詢

14. 警務處在 2015 年 9 月 1 日就重建工程諮詢北區區議會轄下社會服務、勞工及經濟事務委員會。委員會支持這項工程計劃。

15. 我們在 2017 年 1 月 3 日諮詢立法會保安事務委員會。委員不反對將這項工程計劃提交工務小組委員會審議。

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。這項工程計劃的初步環境審查已在 2016 年 2 月完成。環境保護署同意審查所得的結論，即根據審查所作的研究，只要採取合適的緩解措施，例如使用隔音屏障和建築簷片，便可控制工程計劃對環境的影響，使其符合有關的標準和準則。我們會實施在詳細設計階段所敲定的緩解措施，並確保工程計劃符合有關的標準和準則。

17. 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。我們會實施適當的緩解措施，以控制對環境造成的短期影響，並已把所需費用計算在工程計劃預算費中。

18. 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適合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⁸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。

⁸ 公眾填料接收設施載列於《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。

20. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 148 550 公噸建築廢物，其中約 1 920 公噸(1.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 123 520 公噸(83.1%)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 23 110 公噸(15.6%)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 1,340 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的物料每公噸收費 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

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

22. 這項工程計劃無需徵用土地。

節省能源、綠化及循環使用裝置

23. 這項工程計劃會採用各種節能裝置和再生能源技術，例如升降機電力再生系統和太陽能光伏系統。

24. 在綠化措施方面，我們會興建綠化天台、進行垂直綠化及闢設種植區，以收環保和美化之效。在循環使用裝置方面，我們會採用雨水收集系統，作灌溉植物用途。

25. 採用上述節省能源措施，估計所需額外費用總額約為 880 萬元(包括用於節能裝置的 110 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 5.1%能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

26. 我們在 2014 年 9 月把 **70JA** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問提供各項服務，包括 2015 年 1 月進行的地形測量、2015 年 3 月的土地勘測、2015 年 8 月的其他環境調查，以及 2015 年 10 月的工料測量服務。上述服務所需費用總額估計約為 650 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。

27. 工地範圍內及附近有 246 棵樹，其中 105 棵將予保留。擬議工程涉及移走 141 棵樹，包括砍伐 138 棵樹，以及視乎最終設計在工地內移植 3 棵樹。在施工期間，2 棵不被列入《古樹名木冊》的珍貴樹木⁹會受影響。涉及的珍貴樹木摘錄於附件 7。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 138 棵樹，以及 25 000 叢灌木／草本植物／地被植物及攀緣植物。

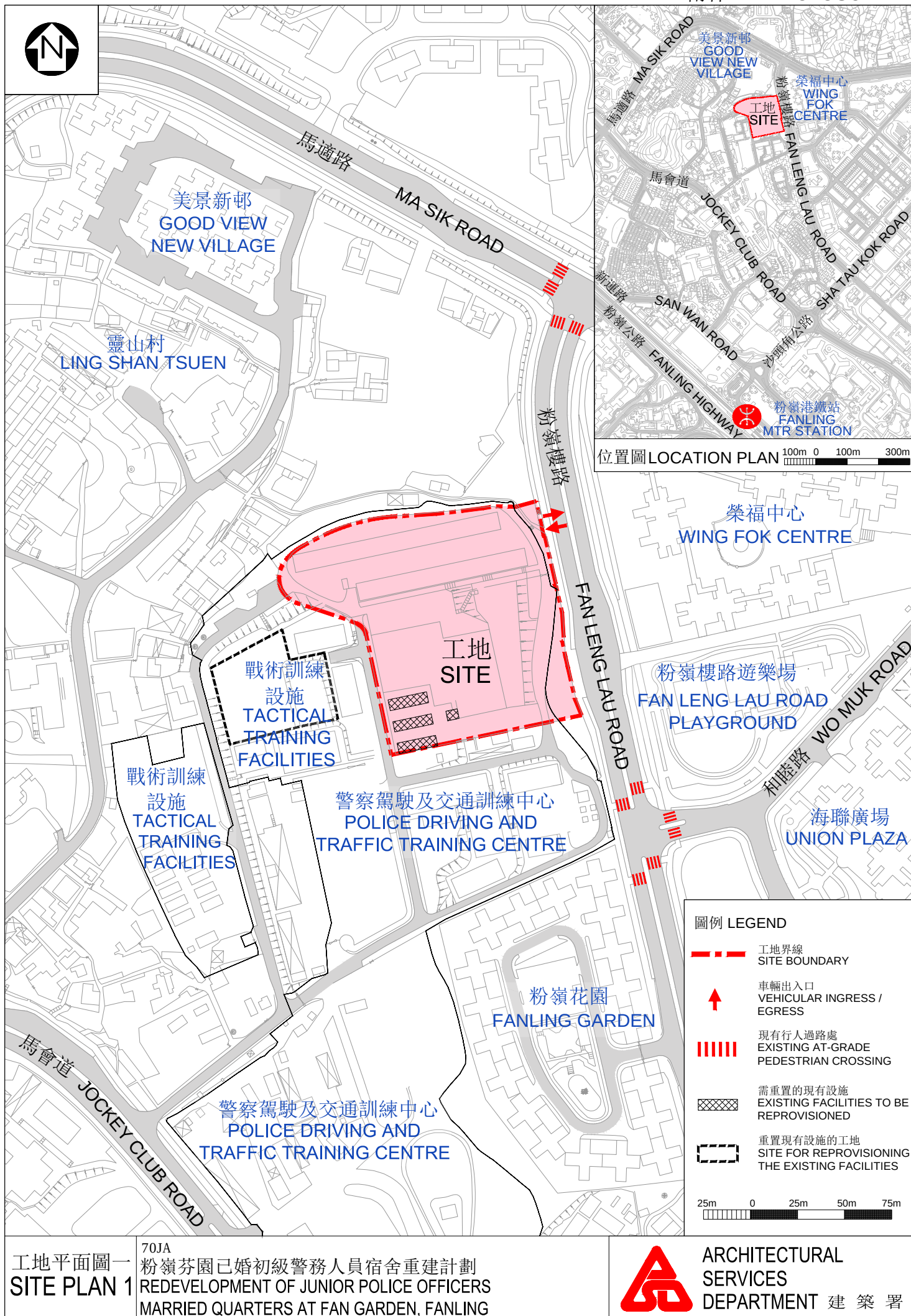
28. 我們估計為擬議工程而開設的職位約 760 個(包括 685 個工人職位和 75 個專業或技術人員職位)，共提供 19 500 個人工作月數的就業機會。

保安局

2017 年 1 月

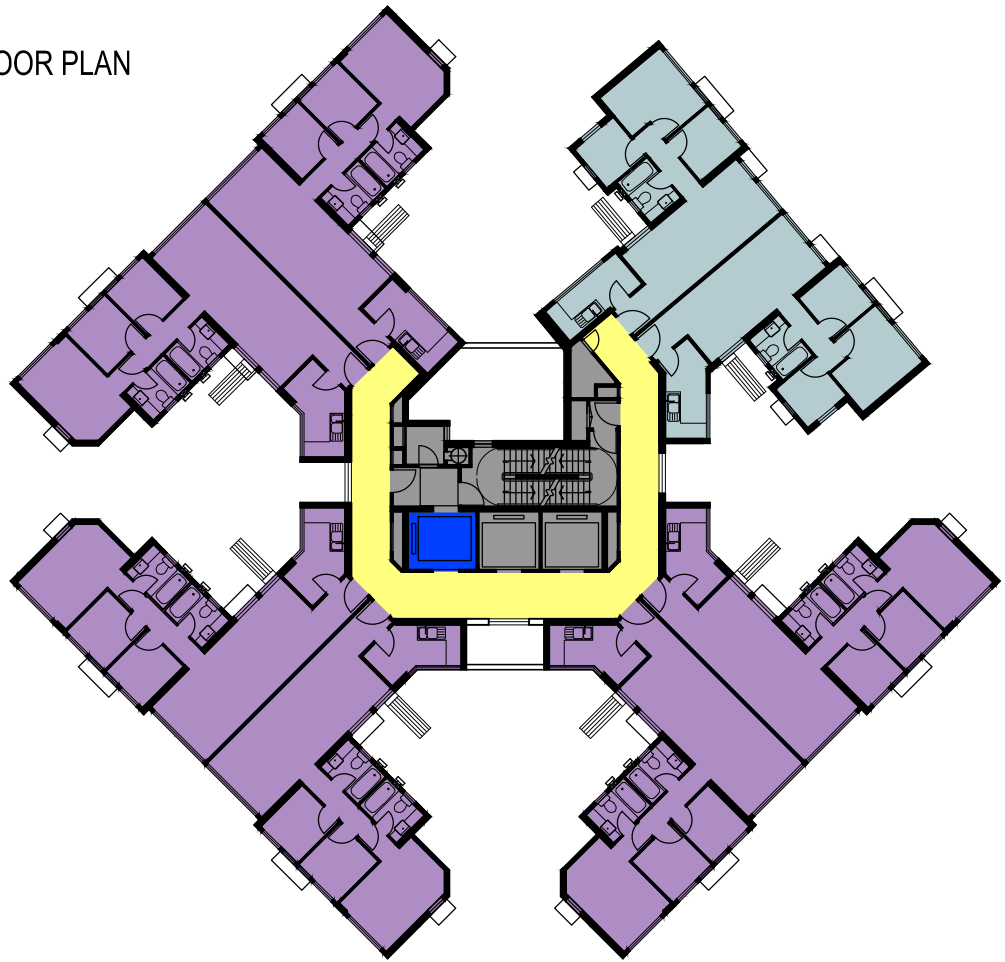
⁹ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (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。

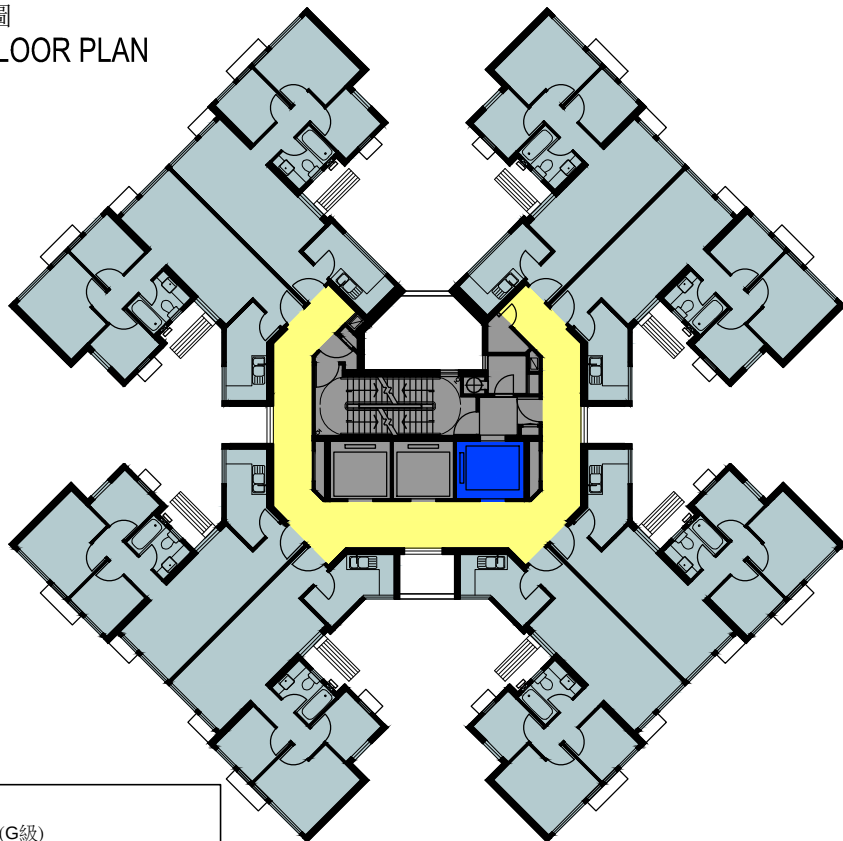




第二座 標準樓層平面圖
TOWER 2 TYPICAL FLOOR PLAN



第一, 三, 四及五座 標準樓層平面圖
TOWER 1, 3, 4 & 5 TYPICAL FLOOR PLAN



圖例 LEGEND

- | | |
|--|---|
|  公用走廊
COMMON CORRIDOR |  單位 (G級)
QUARTERS UNITS (G-GRADE) |
|  機房/升降機/樓梯
PLANT ROOMS/LIFTS/
STAIRCASES |  單位 (F級)
QUARTERS UNITS (F-GRADE) |
| |  暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT |

2m 0 2m 4m

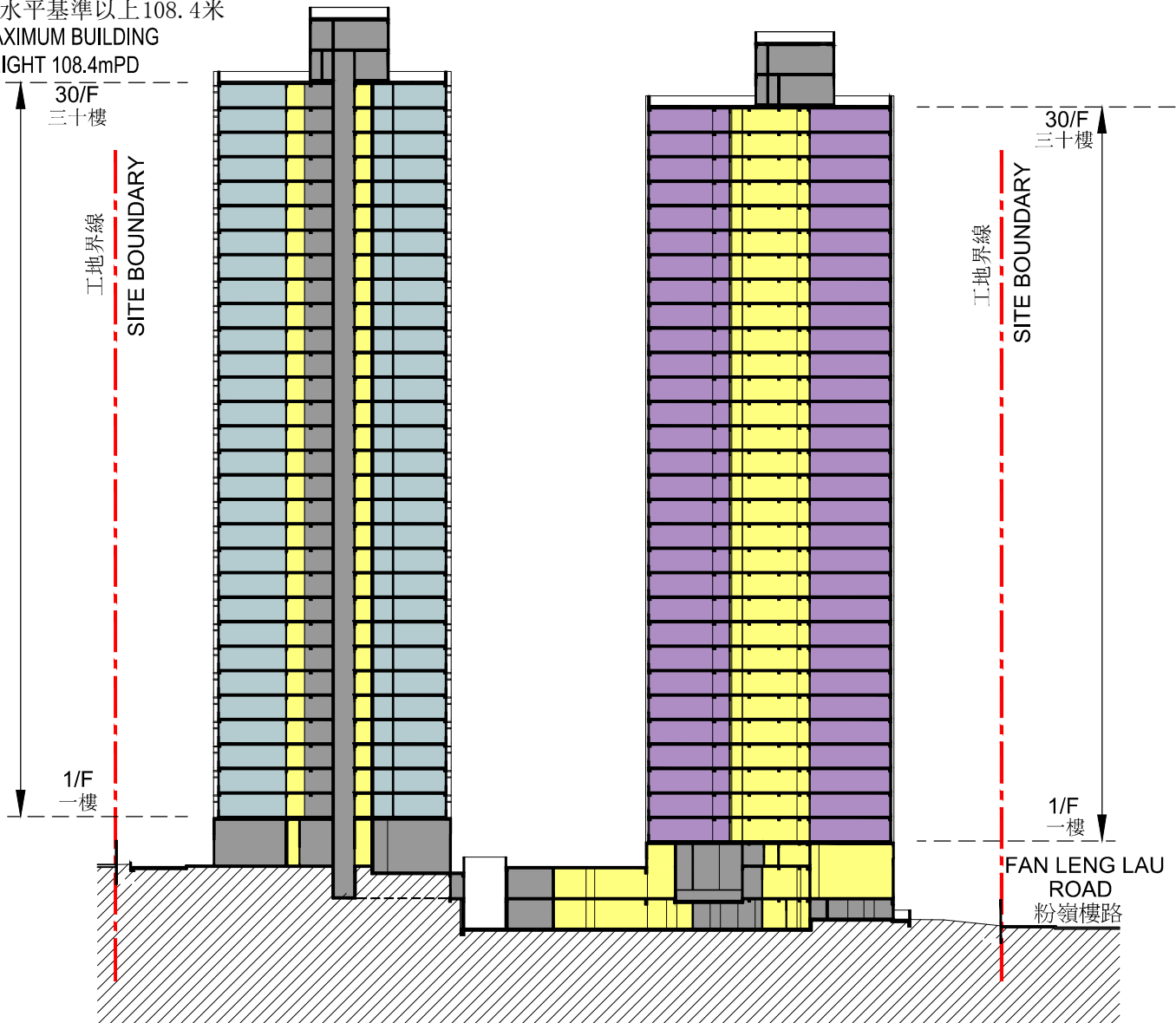
標準樓層平面圖
TYPICAL FLOOR
PLAN

70JA
粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍重建計劃
REDEVELOPMENT OF JUNIOR POLICE OFFICERS
MARRIED QUARTERS AT FAN GARDEN, FANLING



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

最高建築物高度：
主水平基準以上108.4米
MAXIMUM BUILDING
HEIGHT 108.4mPD



圖例 LEGEND

- | | |
|--|-------------------------------------|
| 公用地方
COMMON AREA | 單位 (G級)
QUARTERS UNITS (G-GRADE) |
| 機房/升降機/樓梯
PLANT ROOMS/LIFTS/ STAIRCASES | 單位 (F級)
QUARTERS UNITS (F-GRADE) |

剖面圖
SECTION

70JA
粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍重建計劃
REDEVELOPMENT OF JUNIOR POLICE OFFICERS
MARRIED QUARTERS AT FAN GARDEN, FANLING



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



PERSPECTIVE VIEW FROM FAN LENG LAU ROAD (ARTIST'S IMPRESSION)
從粉嶺樓路望向擬建宿舍的構思透視圖

構思圖
ARTIST'S
IMPRESSION

70JA
粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍重建計劃
REDEVELOPMENT OF JUNIOR POLICE OFFICERS
MARRIED QUARTERS AT FAN GARDEN, FANLING



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

70JA－粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍重建計劃

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2016 年 9 月的價格計算)

		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	—	—	3.0
		技術人員	—	—	2.6
				小計	5.6
(b)	駐工地人員的員工開支 ^(註 3)	專業人員	—	—	—
		技術人員	57	1.6	2.4
				小計	2.4
包括 —					
(i)	管理駐工地人員的顧問費				0.3
(ii)	駐工地人員的薪酬				2.1
總計					8.0

註

1. 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開支。(目前，總薪級第 14 點的月薪為 26,700 元。)
2. 合約管理的顧問費是根據為 70JA 號工程計劃進行設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 70JA 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。
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。

70JA－粉嶺芬園已婚初級警務人員宿舍重建計劃

「珍貴樹木」詳情

樹木編號	樹木品種	樹木護理部門	樹木大小			形態 ⁽²⁾ (良好／一般／欠佳)	健康狀況 (良好／一般／欠佳)	美化市容價值 (高／中／低)	移植後的存活率 (高／中／低)	建議 (保留／移植／砍伐)	備註 (包括擬移走樹木的理由／ 受影響樹木的生態和 歷史價值(如有)等)
			整體高度 (米)	樹幹 ⁽¹⁾ 直徑 (毫米)	樹冠 平均闊度 (米)						
T197 ⁽³⁾	白千層	香港警務處	14	1 000	8	欠佳	欠佳	低	低	砍伐	－ 該樹木的形態、健康和結構狀況欠佳，亦屬於常見的外來樹木品種，美化市容價值低。 － 該樹木有多個修剪後的傷口，枝幹有 V 型樹樑連內夾樹皮，樹幹亦有傷口(2.5 米(長) x 0.5 米(闊) x 0.2 米(深))。該樹木曾出現次級枝條斷裂。 － 該樹木移植後的存活率低。 － 該樹木與擬議發展計劃有抵觸。
T199 ⁽³⁾	白千層	香港警務處	18	1 200	12	一般	一般	低	低	砍伐	－ 該樹木的形態和健康狀況一般，結構狀況欠佳，亦屬於常見的外來樹木品種，美化市容價值低。 － 該樹木有枯枝，枝幹有 V 型樹樑連內夾樹皮。整棵樹木佈滿薜荔。 － 該樹木移植後的存活率低。 － 該樹木與擬議發展計劃有抵觸。

(1) 樹幹直徑是指樹木胸徑(即在地面以上1.3米的位置量度)。

(2) 樹木形態會顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵。

(3) 此樹木並非列於《古樹名木冊》內的樹木。