

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2018 年 1 月 8 日

總目 703－建築物

宿舍－內部保安

64JA－將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍建造工程

請各委員向財務委員會建議，把 **64JA** 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 16 億 2,500 萬元，用以興建將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍。

問題

消防處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 **64JA** 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 16 億 2,500 萬元，用以興建將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍。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面積約 12 388 平方米，工程計劃的範圍包括－

- (a) 興建 5 幢 16 至 17 層、總建築樓面面積約為 46 341 平方米的宿舍樓宇，以提供 648 個「H」級部門宿舍單位¹；以及
- (b) 提供下列附屬設施－
- (i) 1 個管理處；
 - (ii) 休憩及公用地方，包括 1 間多用途室²及戶外兒童遊樂設施；以及
 - (iii) 101 個停車位及 7 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、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 2018 年第一季動工，預期在 2021 年第二季竣工。

理由

5. 政府的政策，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 11 月 1 日，消防處共有 5 497 名員佐級人員符合獲分配部門宿舍的資格，但可供分配的宿舍單位只有 3 828 個，短缺率為 30.4%。符合資格的員佐級人員平均須輪候約 6 年，才獲編配部門宿舍單位。

6. 為了向公眾提供高質素的緊急服務，政府需要一支專業的消防及救護的工作隊伍。未來數年，消防處會繼續招聘員佐級人員，以填補現有空缺，並且滿足推行新措施的人力需求，例如增加救護車更以應付緊急救護服務需求的增長、加強培訓坍塌搜救專隊和攀山拯救專隊等專門隊伍的管理層及員工，以及在港珠澳大橋香港口岸設立消防局及

¹ 政府宿舍單位是按照單位面積、位置、景觀、環境及設施，以劃分等級。每個「H」級部門宿舍單位的參考面積約為 50 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。

救護站。

7. 為紓緩部門宿舍的短缺，我們建議在將軍澳百勝角鄰近消防及救護學院的新部門宿舍項目，提供額外的 648 個單位。

8. 這項工程計劃的工地位於《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》（下稱《大綱草圖》）內劃為「政府、機構或社區(4)」的地帶。《大綱草圖》指明該用地的最高建築物高度為40米。城市規劃委員會在2016年3月18日的會議上，批准該用地作分層住宅用途及把建築物高度限制由40米略為放寬至52米的申請。故此，在該用地建造的部門宿舍樓宇預計將達到已獲批准的52米最高建築物高度。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16億2,500萬元(請參看下文第11段)，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	2.9
(b) 打樁/地基工程	24.4
(c) 建築工程 ⁴	1,144.3
(d) 屋宇裝備 ⁵	174.4
(e) 渠務工程	18.5
(f) 外部工程	85.7

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 建築工程包括大樓的地基結構和上層結構的建造工程。

⁵ 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。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(g) 額外的節省能源、綠化及循環使用裝置	7.0
(h) 家具和設備 ⁶	14.0
(i) 顧問費	4.4
(i) 合約管理	4.2
(ii) 駐工地人員的管理	0.2
(j) 駐工地人員的薪酬	1.7
(k) 應急費用	147.7
總計	<u>1,625.0</u>

10. 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。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 28,456 元(按付款當日價格計算)。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。

11. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2018-2019	52.6
2019-2020	110.9
2020-2021	386.1
2021-2022	725.7
2022-2023	142.1
2023-2024	109.8
2024-2025	97.8
	<u>1,625.0</u>

⁶ 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。

12. 我們按政府對 2018 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以設計及建造與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。

13. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 2,430 萬元。

公眾諮詢

14. 消防處在 2016 年 3 月 17 日諮詢西貢區議會轄下房屋及環境衛生委員會，並獲得委員會的支持。

15. 我們在 2017 年 5 月 5 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。我們已於 2016 年 3 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，認為如實施建議的緩解措施，這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。

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、減音器、豎設隔音板或隔音屏障；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)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁷處置的惰性建築廢物。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。

20. 我們估計這項工程計劃合共會產生 26 800 公噸建築廢物，其中 5 400 公噸(20.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 13 600 公噸(50.7%)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 7 800 公噸(29.1%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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 250 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)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. 這項工程計劃無須徵用土地。

⁷ 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處置惰性建築廢物。

節省能源、綠化和循環使用裝置

23. 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。

24. 在綠化措施方面，我們會興建綠化天台及闢設種植區，以收環保和美化之效。在循環使用裝置方面，我們會裝設雨水收集系統作灌溉用途。

25. 採用上述節省能源措施，估計所需額外費用總額約為 700 萬元(包括用於節能裝置的 50 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 2010 年 9 月把 **64JA** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問提供各項服務，包括在 2014 年 10 月進行土地勘測、2015 年 2 月進行地形測量、2015 年 7 月的其他環境調查，以及在 2016 年 6 月的工料測量服務。上述服務預計所需費用總額約為 410 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。

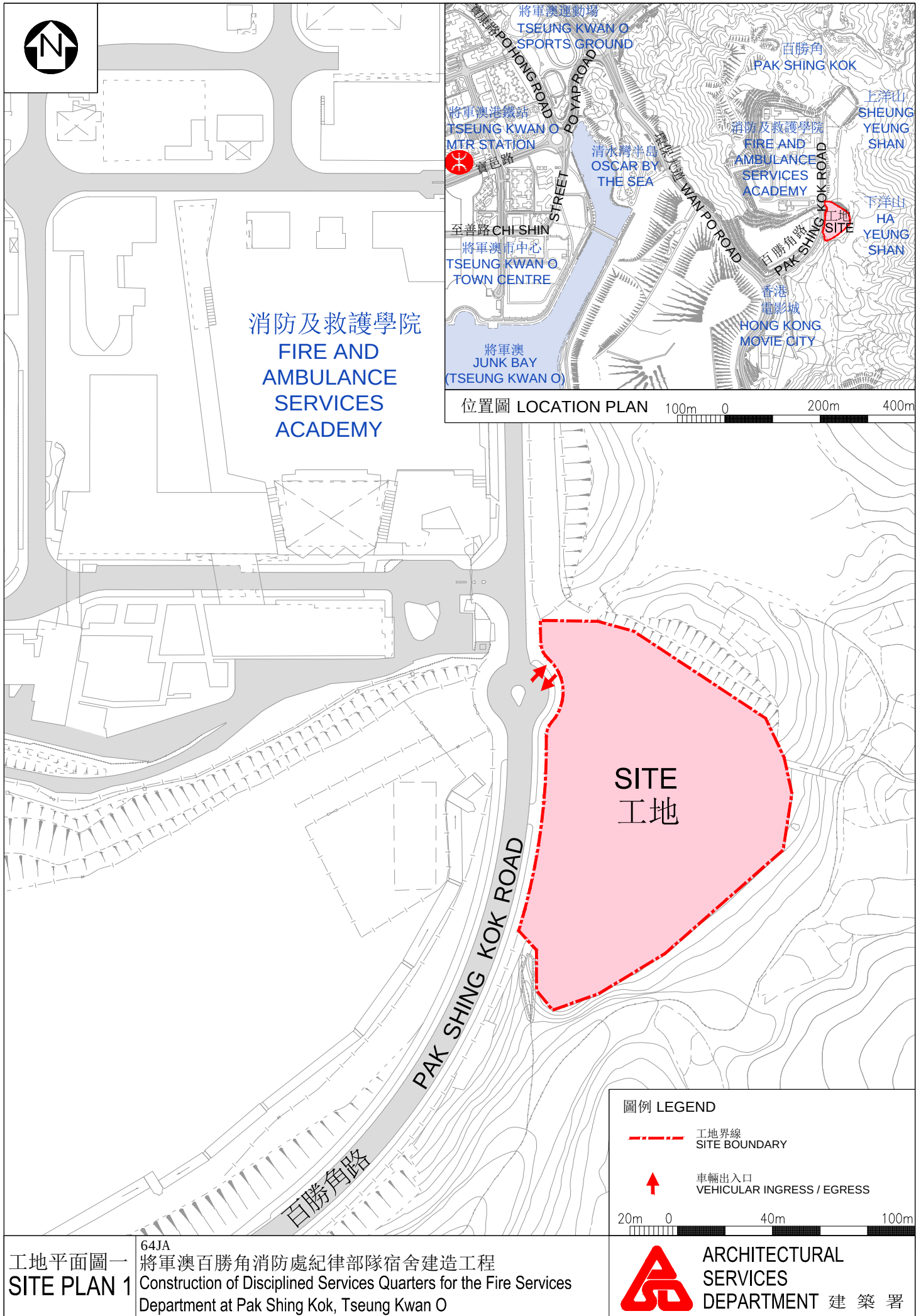
27. 工程計劃範圍內有 126 棵樹須移走(確實數目視乎最終設計而定)。須移走的樹木全非珍貴樹木⁸。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括估計會種植 126 棵樹、25 000 叢灌木／草本植物／地被植物及攀緣植物。

⁸ 「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。

28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約 530 個(480 個工人職位和 50 個專業或技術人員職位)，共提供 12 000 個人工作月數的就業機會。

保安局
2017 年 12 月

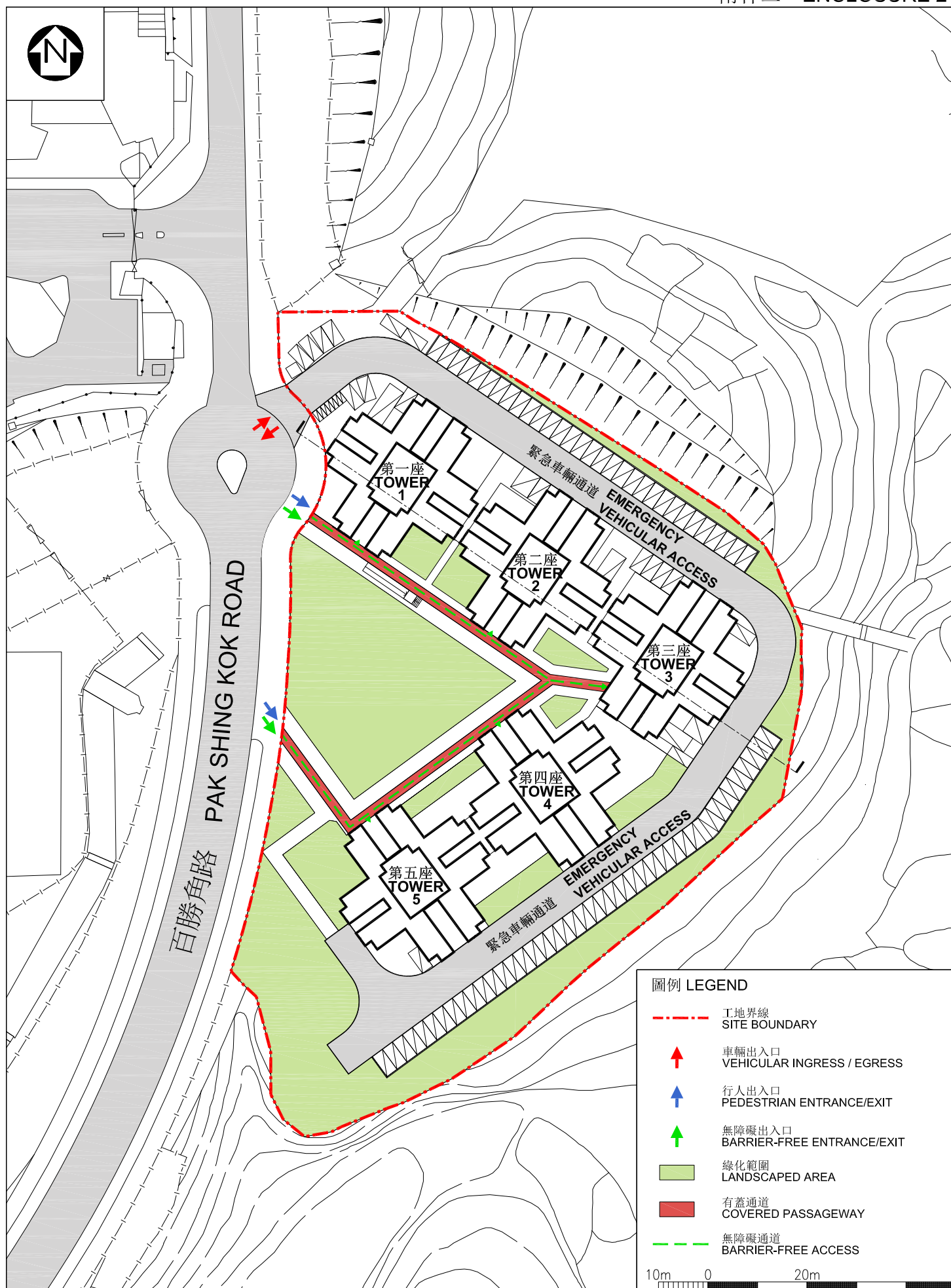


工地平面圖一
SITE PLAN 1

64JA
將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍建造工程
Construction of Disciplined Services Quarters for the Fire Services
Department at Pak Shing Kok, Tseung Kwan O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

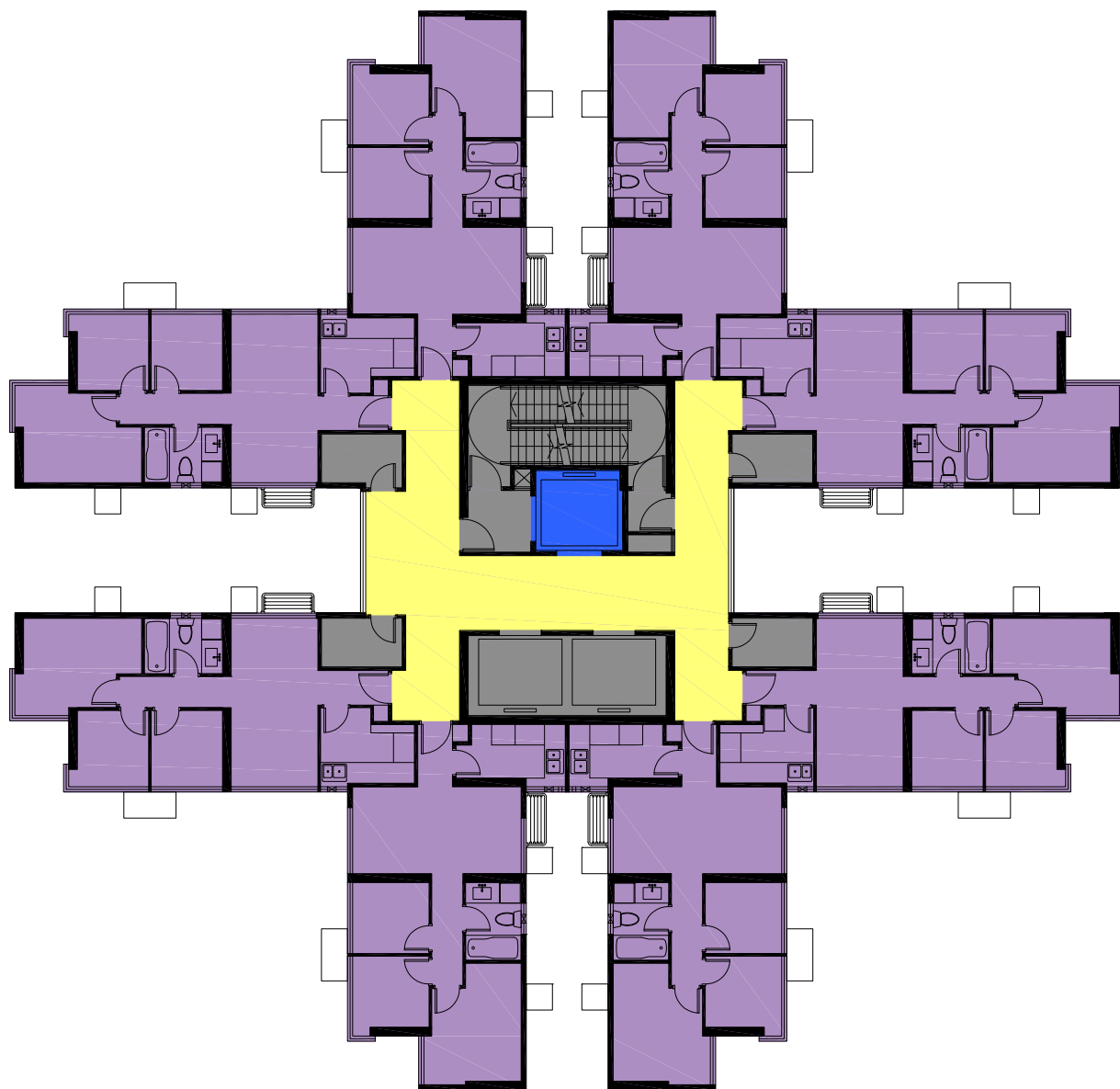


工地平面圖二
SITE PLAN 2

64JA
將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍建造工程
Construction of Disciplined Services Quarters for the Fire Services
Department at Pak Shing Kok, Tseung Kwan O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

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

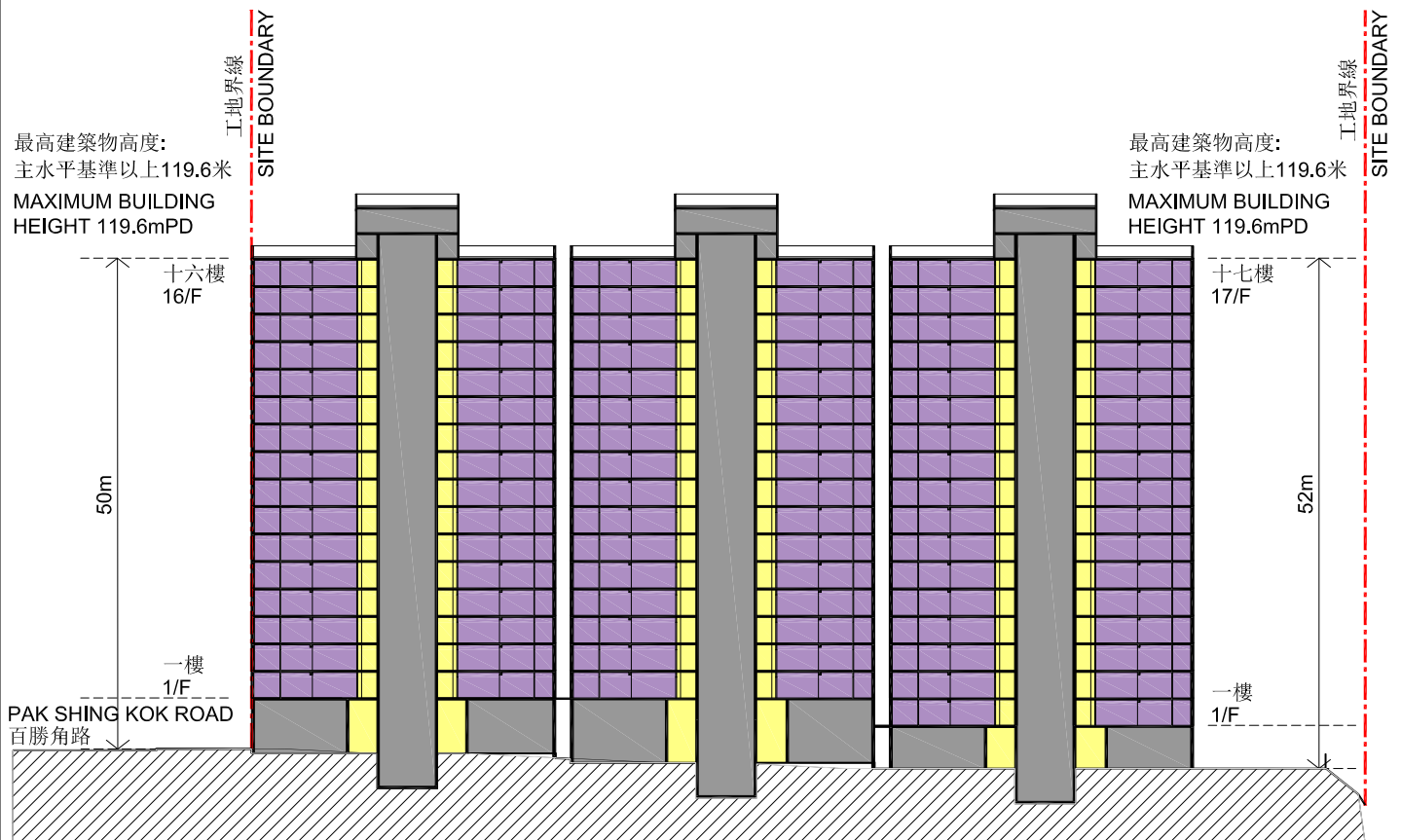
2m 0 4m

標準樓層平面圖
TYPICAL FLOOR
PLAN

64JA
將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍建造工程
Construction of Disciplined Services Quarters for the
Fire Services Department at Pak Shing Kok, Tseung Kwan O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

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

7.5m 0 15m

剖面圖
SECTION

64JA
將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍建造工程
Construction of Disciplined Services Quarters for the
Fire Services Department at Pak Shing Kok, Tseung Kwan O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



PERSPECTIVE VIEW FROM PAK SHING KOK ROAD (ARTIST'S IMPRESSION)
從百勝角路望向擬建宿舍的構思透視圖

構思圖
ARTIST'S
IMPRESSION

64JA
將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍建造工程
Construction of Disciplined Services Quarters for the Fire Services Department at Pak Shing Kok, Tseung Kwan O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

64JA－將軍澳百勝角消防處紀律部隊宿舍建造工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2017 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	-	-	-	1.7
	技術人員	-	-	-	1.7
	小計				3.4#
(b) 駐工地人員的員 工開支 ^(註 3)	專業人員	-	-	-	-
	技術人員	37	14	1.6	1.6
	小計				1.6
包括－					
(i)	管理駐工地 人員的顧問 費		0.2#		
(ii)	駐工地人員 的薪酬		1.4#		
總計					5.0

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開支(目前，總薪級表第 14 點的月薪現時為 27,485 元)。
- 合約管理的顧問費，是根據為 64JA 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 64JA 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。
- 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。

備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的數字在本文件第 9 段中是按付款當日價格計算。