

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2019 年 1 月 30 日

總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

130KA－將軍澳入境事務處總部

請各委員向財務委員會建議，把 **130KA** 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 68 億 600 萬元，用以在將軍澳第 67 區興建入境事務處總部。

問題

政府已決定把灣仔海旁三座政府大樓¹內的政策局／部門和司法機構陸續遷離，以便騰出用地發展會議展覽設施、酒店設施及甲級寫字樓。政府有需要興建入境事務處(下稱「入境處」)總部，以重置現時位於灣仔海旁政府大樓的入境處總部和分散在各區和各租用物業的入境處辦公室和設施，以及容納相關的輔助設施。

建議

2. 建築署署長建議把 **130KA** 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 68 億 600 萬元，用以在將軍澳第 67 區興建入境處總部。保安局局長支持這項建議。

¹ 包括入境事務大樓、稅務大樓和灣仔政府大樓。

工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃位於將軍澳市中心，佔地約 17 200 平方米。擬議工程包括興建入境處總部，提供約 57 400 平方米淨作業樓面面積²供入境處使用。設施包括－

- (a) 公共服務辦事處，為市民提供各項與入境事務有關的服務，包括簽發身份證、辦理旅行證件及處理各類簽證和延長逗留期限申請；
- (b) 一般辦公室，供入境處內部各部／科使用；
- (c) 電話熱線中心，方便市民查詢、聯絡「協助在外香港居民小組」和舉報違反入境條例罪行；
- (d) 運作設施，包括身份證印製中心、旅行證件印製中心、數據中心、錄影會面室、認人室和羈留室等；
- (e) 指揮控制中心，包括緊急事故協調中心、資訊系統監察中心和指揮控制室；
- (f) 輔助設施，包括會議室、會面室、演講廳、室內練靶場³和員工設施；以及
- (g) 1 個共設有 100 個車位的停車場供部門使用。

4. 擬建的入境處總部毗鄰港鐵將軍澳站及調景嶺站，有多種公共交通工具可到達，並會適當地連接周邊的行人通道系統，方便市民往來。

² 淨作業樓面面積是指分配予大樓使用者作預定用途的樓面面積。淨作業樓面面積不包括以下基本設施(如有的話)所佔的地方：洗手間、浴室和淋浴間、升降機大堂、樓梯間、公眾或共用走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管或公用設施井道、無障礙通道設施、性別主流設施、垃圾槽和垃圾房、露台、外廊、露天廣場和平台、停車位、上落客貨區、機械機房等。建築樓面面積則是把建築物外殼以內全部範圍的面積也一併計算。

³ 入境處現時沒有自設練靶場，前線人員需定期到其他部門接受槍械和彈藥訓練，以便管理羈留設施及執行相關的職務。在擬建的入境處總部內設置室內練靶場，將有助提升訓練效率和加強入境處處理在羈留設施遇上緊急情況的能力。

5. 工程計劃的工地平面圖及位置圖、樓面平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至 8。如獲財務委員會批准撥款，建造工程計劃在 2019 年第二季動工，以期在 2023 年第三季竣工。

理由

6. 政府的政策是在可行情況下把政府辦公室設置於政府自置物業，以及把沒有地域限制的政府辦公室遷離高價值地區，包括核心商業區。政府正積極推展多個新政府大樓項目，以重置現時設於灣仔海旁政府大樓內受影響的政府部門和司法機構，以及其他設於租用物業的政府辦公室。擬建的入境處總部屬上述新政府大樓項目之一。此外，在將軍澳興建入境處總部亦可為該區注入新動力，有助促進該區的發展。

7. 入境處會在擬建的總部繼續向市民提供各項與入境事務有關的服務，包括－

- (a) 「人事登記處」－簽發身份證、辦理《登記事項證明書》、《豁免登記證明書》和更改身份證登記事項申請等；
- (b) 「旅行證件及國籍(申請)組」和「旅行證件(簽發)組」－辦理旅行證件申請和審核與國籍有關的申請等；
- (c) 「優秀人才及內地居民組」、「就業及旅遊簽證組」、「外籍家庭傭工組」、「其他簽證及入境許可組」、「延期逗留組」和「居留權證明書組」－處理各類簽證和延期逗留申請；
- (d) 「居留權組」－核實永久性居民身份證資格等；
- (e) 「協助在外香港居民小組」－為身陷困境或需要援助的在外港人提供適切的協助；以及
- (f) 「查詢及聯絡組」－解答查詢和派發表格。

8. 擬建的入境處總部會按部門的運作需要興建，以期進一步提升入境處的服務水平。為了向市民提供更便捷的服務，入境處計劃擴大創新科技的應用範圍，為擬建的總部加入智能元素，包括設置一個多元化自助服務站，讓市民在遞交各項申請和領取各類證件或簽證時，無須在櫃檯前排隊輪候有關服務。市民在一些非辦公時間亦可透過自助服務站使用上述服務。

9. 為應付日益增加的服務需求和各項新工作，入境處的人手編制和所需的運作設施及辦公地方亦相應增加。由於現時的總部沒有足夠的空間應付不斷增長的運作需要，部分辦公室和設施需要遷往或設置於不同的地區和租用物業⁴。這安排不但增加了運作和管理的難度，而且亦有礙部門作出資源調配。把目前因空間短缺而分散在不同地區和租用物業的入境處辦公室和設施集中在擬建的總部內，將有助提高指揮和運作效率，加強協作和溝通，並能提升部門的執法效能。此舉除了每年可節省約 4,000 萬元的租金開支外，亦能提供空間配置所需設施，使部門得以持續有效運作。

對財政的影響

10. 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 68 億 600 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	4.7
(b) 打樁工程 ⁵	249.2
(c) 地庫工程	76.6

⁴ 擬整合的辦公室和設施主要設於九龍灣的租用物業和馬頭角道政府合署(不包括提供公共服務的入境處分區辦事處及登記處)，涉及合共約 10 200 平方米的租用物業以及約 5 600 平方米的政府自置物業。

⁵ 打樁工程包括建造樁柱及所有相關工程，包括測試及監測工作。

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
(d)	建築工程 ⁶	3,423.2
(e)	屋宇裝備 ⁷	1,816.7
(f)	渠務工程	22.8
(g)	外部工程 ⁸	107.6
(h)	額外的節省能源、綠化和循環 使用裝置	57.0
(i)	家具和設備 ⁹	337.5
(j)	顧問費	23.4
	(i) 合約管理	12.4
	(ii) 駐工地人員的管理	11.0
(k)	駐工地人員的薪酬	68.6
(l)	應急費用	618.7
總計		<u>6,806.0</u>

11. 我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 9。這項工程計劃的建築樓面面積約為 139 000 平方米。按付款當日價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 37,697 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的價格相若。

⁶ 建築工程包括大樓的地基結構和上層結構的建造工程。

⁷ 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。

⁸ 外部工程包括室外鋪砌地面、園景建築和種植花卉樹木。

⁹ 估計的費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

12. 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)
2019-2020	112.1
2020-2021	308.0
2021-2022	928.5
2022-2023	2,039.6
2023-2024	1,730.3
2024-2025	731.3
2025-2026	561.0
2026-2027	395.2
	6,806.0

13. 我們按政府對 2019 至 2027 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，我們會以總價合約形式批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

14. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1 億 7,760 萬元。

公眾諮詢

15. 政府已在 2014 年 3 月 4 日就將軍澳第 67 區「政府、機構或社區」用地的規劃安排和發展，包括興建兩個新政府大樓的工程項目(即入境處總部和毗鄰的政府聯用辦公大樓)、文娛設施和公眾停車場，初步諮詢西貢區議會，並獲得支持。2015 年 7 月 7 日，政府再次出席西貢區議會會議，就建築物的高度聽取意見。政府在 2017 年 1 月 3 日再次徵詢西貢區議會，議員均對計劃表示支持。其後，政府分別在 2017 年 3 月 13 日和 2018 年 5 月 18 日向西貢區議會轄下的工作小組匯報計劃的最新進展。

16. 我們在 2018 年 12 月 4 日就工程計劃諮詢立法會保安事務委員會。委員普遍表示支持，並提議增加供部門使用的車位。經仔細考慮大樓的設計後，我們建議在地面和地庫設置更多車位，並安裝雙層泊車系統，把泊車位總數增至 100 個，比原先建議的 70 個車位增加了 30 個。

對環境的影響

17. 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，不會對環境造成長遠影響。我們已把實施適當緩解措施的費用計算在工程計劃的預算費用內，以控制工程對環境的短期影響。

18. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，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；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

19. 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¹⁰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／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。

20. 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，監管惰性建築廢物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。

¹⁰ 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。

21. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 222 700 公噸建築廢物，其中約 13 950 公噸(6.3%)惰性建築廢物會在工地重用，另外約 199 010 公噸(89.3%)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 9 740 公噸(4.4%)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 1,610 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

22. 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／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

23. 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

24. 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－

- (a) 水冷式製冷機；
- (b) 用於製冷機的變速驅動器；
- (c) 空氣供應監控系統；
- (d) 建築物能源管理系統；以及
- (e) 光伏系統。

25. 綠化措施方面，我們會在適當地方提供園林景觀和垂直綠化，以收環保和美化之效。

26. 循環使用裝置方面，我們會採用雨水收集系統灌溉花木，以節約用水。

27. 採用上述節省能源、綠化和循環使用裝置措施，估計所需的額外費用總額約為 5,700 萬元(包括用於節能裝置的 4,050 萬元)。這筆款項已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 11.5% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8 年。

背景資料

28. 2015 年 9 月，我們把 **130KA** 號工程計劃提升為乙級。其後，我們委聘數家顧問公司負責提供各項服務，包括 2016 年 5 月的土地勘測工作、2017 年 3 月為擬備招標文件而進行的工料測量服務，以及 2017 年 7 月的樹木調查，按付款當日價格計算，所需的費用總額約為 460 萬元。上述由顧問公司提供的服務和工程，所需費用已在整體撥款分目 **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。上述所有顧問服務和勘測工作已經完成。

29. 工程計劃範圍內有 91 棵樹，另有 2 棵樹位置貼近工地外圍。擬議工程涉及砍伐該 93 棵樹，所有須砍伐的樹木全非珍貴樹木¹¹。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 93 棵樹、65 100 叢灌木和 41 000 簇地被植物，以及闢設 390 平方米草地。

¹¹ 「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。

30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 2 400 個(2 180 個工人職位和 220 個專業或技術人員職位)，合共提供 49 250 個人工作月的就業機會。

保安局
2019 年 1 月



地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

130KA
將軍澳入境事務處總部
IMMIGRATION HEADQUARTERS IN TSEUNG KWAN O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



A

A

第一座
TOWER 1

上層有蓋連接橋
ABOVE COVERED LINK BRIDGE

第二座(北翼)
TOWER 2
(NORTH WING)

第二座(南翼)
TOWER 2
(SOUTH WING)

圖例

LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 公眾區域
PUBLIC AREA
- 職員區域
STAFF AREA
- 機電房
PLANT ROOM
- 綠化範圍
LANDSCAPED AREA
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 通用洗手間
UNIVERSAL TOILET

10m 0m 10m 30m



三樓平面圖
THIRD FLOOR PLAN

130KA
將軍澳入境事務處總部
IMMIGRATION HEADQUARTERS IN TSEUNG KWAN O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



五樓平面圖
FIFTH FLOOR PLAN

130KA
將軍澳入境事務處總部
IMMIGRATION HEADQUARTERS IN TSEUNG KWAN O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



A

A

第一座
TOWER 1

9樓有蓋連接橋上蓋
ROOF OF COVERED LINK BRIDGE AT 9/F

第二座(北翼)
TOWER 2
(NORTH WING)

10樓屋頂
ROOF OF 10/F

第二座(南翼)
TOWER 2
(SOUTH WING)

- 圖例 LEGEND
- 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 職員區域
STAFF AREA
 - 機電房
PLANT ROOM
 - 綠化範圍
LANDSCAPED AREA
 - 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
 - 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET

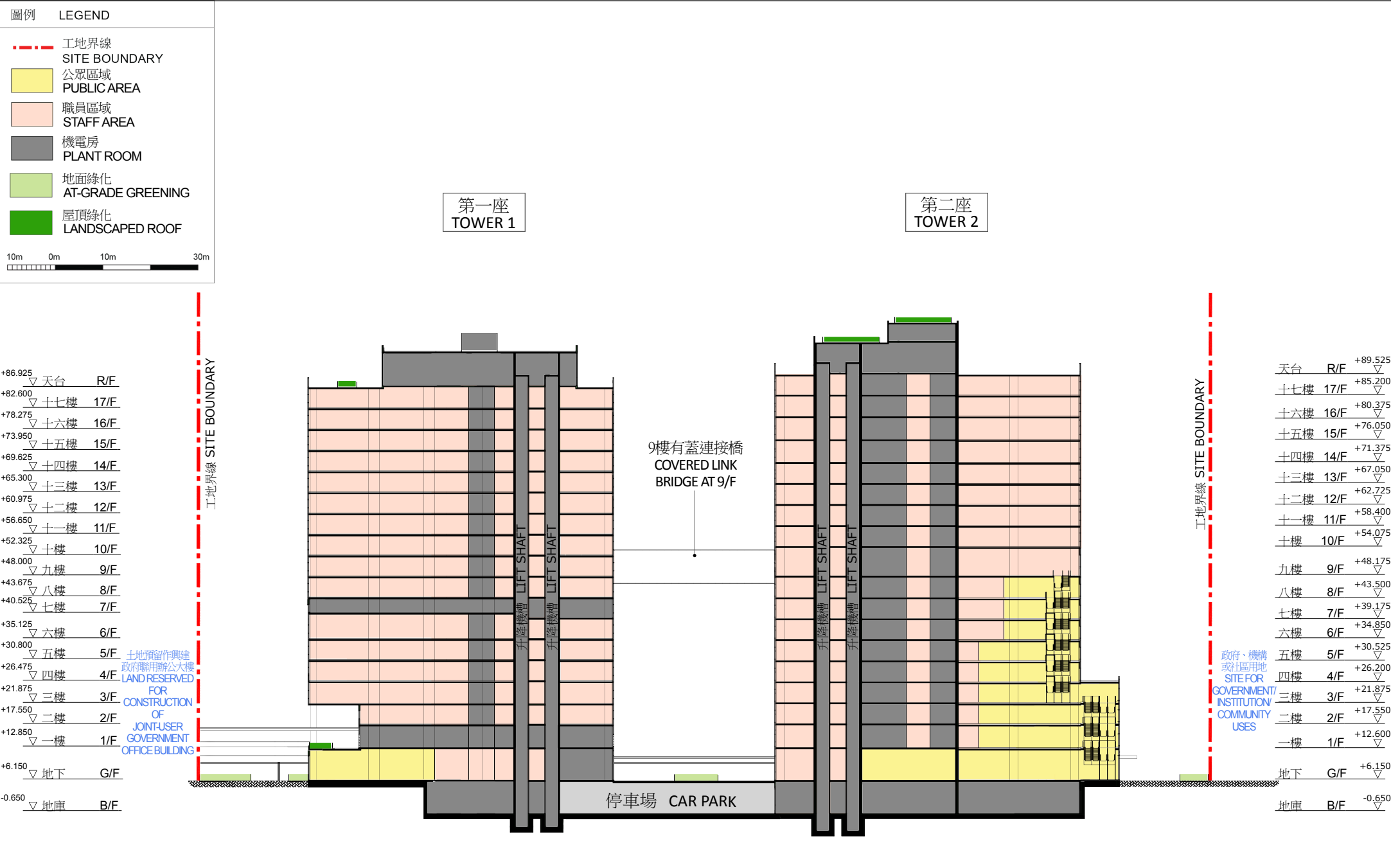
10m 0m 10m 30m

十三樓平面圖
THIRTEENTH FLOOR PLAN

130KA
將軍澳入境事務處總部
IMMIGRATION HEADQUARTERS IN TSEUNG KWAN O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



A-A剖面圖
SECTION A-A

130KA
將軍澳入境事務處總部
IMMIGRATION HEADQUARTERS IN TSEUNG KWAN O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



從東北面望向大樓的透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM NORTHEAST DIRECTION

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

130KA
將軍澳入境事務處總部
IMMIGRATION HEADQUARTERS IN TSEUNG KWAN O



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

130KA－將軍澳入境事務處總部

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2018 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	—	—	—	7.4
	技術人員	—	—	—	2.6
				小計	10.0#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員	97	38	1.6	12.7
	技術人員	1 116	14	1.6	51.3
				小計	64.0
包括 —					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費				8.8#	
(ii) 駐工地人員 的薪酬				55.2#	
				總計	<u>74.0</u>

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員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 81,975 元，總薪級第 14 點的月薪為 28,725 元)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **130KA** 號工程計劃提供合約管理及工地監管服務的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 **130KA** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。
3. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬備的預算計算得出。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 10 段中是按付款當日價格計算。