

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 5 月 12 日

總目 703－建築物

輔助設施－其他

184GK－柴灣政府綜合大樓及車房

請各委員向財務委員會建議，把 **184GK** 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 15 億 8,500 萬元，用以興建柴灣政府綜合大樓及車房。

問題

擬議工程旨在將現時多個位於本港不同地點的政府部門設施設置在柴灣政府綜合大樓及車房(下稱「綜合大樓」)內，從而釋放多幅土地作長遠發展，並紓緩相關部門及設施空間嚴重不足的問題。

建議

2. 建築署署長建議把 **184GK** 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 15 億 8,500 萬元，用以興建綜合大樓。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 政府建議按「一地多用」的概念，在柴灣常達街、常茂街及常安街交界處一幅約 7 000 平方米屬「政府、機構或社區」地帶的用地作多層發展興建綜合大樓，為香港警務處(下稱「警務處」)、食物環境衛生署(下稱「食環署」)、機電工程署(下稱「機電署」)、政府物流服務署(下稱「物流署」)及政府化驗所 5 個政府部門重置現有設施和提供新設施。

4. 擬議工程項目將興建 1 幢 8 層高的綜合大樓。綜合大樓的高度會限制在主水平基準以上 70 米¹，地積比率為最高的 5.8 倍，以期能盡用該用地的發展潛力。工程計劃的範圍包括－

(a) 警務處設施－

(i) 重置警務處港島總區交通部車輛扣留及驗車中心；

(ii) 重置警務處物料統籌科的貯存設施；以及

(iii) 為警務處刑事總部提供 1 所證物貯存室；

(b) 重置食環署的車房設施；

(c) 重置機電署的香港車輛維修站；

(d) 重置物流署的運輸服務小組；以及

(e) 為政府化驗所提供 1 所專業實驗室。

5. 工程計劃的工地位置及平面圖、剖面圖和無障礙通道平面圖載於附件 1 至 3。我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，目標是約在 3 年內完成。

¹ 根據《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/23》的註釋，該幅用地的建築物高度限制為主水平基準以上 70 米(包括天台構築物)。

理由

重置政府設施以釋放多幅用地作長遠發展

(a) 釋放鰂魚涌海堤街用地

6. 現時位於鰂魚涌海堤街的警務處港島總區交通部車輛扣留及驗車中心與相鄰的食環署鰂魚涌車房，均設置在政府臨時撥地。警務處車輛扣留及驗車中心有 2 項主要功能：第一、供警務處放置依法扣留的車輛、環保斗和單車；第二、提供檢驗各種車輛的設備。食環署的鰂魚涌車房則主要用以停泊該署為港島東區和灣仔區提供日常環境衛生服務的車輛。由於該等臨時撥地已規劃作休憩用地，上述 2 個部門必須於港島區另覓選址永久重置該 2 項設施，以期早日釋放有關用地，供市民享用。

(b) 釋放柴灣常安街用地

7. 現時位於柴灣常安街臨時用地上的機電署香港車輛維修站，主要為各政府部門在港島區執行職務的車輛，包括(但不限於)警車、救護車，提供維修保養及緊急支援服務。香港車輛維修站必須設於港島區交通方便的地點，以縮短車輛運輸及維修時間，迅速支援各政府部門車隊在港島區的運作。由於機電署在運作上需恆常為政府車輛提供維修保養及緊急支援服務，把香港車輛維修站設置在臨時用地，實在有欠理想，所以需要另覓選址永久重置香港車輛維修站。維修站重置後，可以釋出常安街現有的臨時用地作其他發展，更能善用土地資源。

(c) 釋放灣仔北用地

8. 位於灣仔政府大樓地庫的物流署運輸小組，現時在該大樓停泊了 48 部政府車輛，主要為港島區的政策局、部門及司法機構提供運輸服務，以及在有需要時為政府部門提供緊急交通支援服務。為配合政府灣仔北用地的重建計劃，運輸小組需要適時遷出灣仔政府大樓，以釋放土地。綜合大樓是永久重置運輸小組的合適選址。

紓緩部門設施空間嚴重不足的問題

9. 警隊人手及裝備數量持續上升，警務處物料統籌科貯存設施不足的問題日趨嚴重。因此，物料統籌科現時需要借用分散在不同位置的警務設施貯存物資。由於這些警務設施的設計並非用作物料貯存用途和缺乏相關配套，部門人員在搬運時容易引起職業安全及健康(下稱「職安健」)的問題。此外，搬運物資亦會妨礙警務設施的日常運作。有鑑於此，物料統籌科需要在綜合大樓設置永久的貯存設施，以紓緩貯存空間不足的問題，並應付將來不斷增長的貯存空間需求，務求更有效地協調和管理警隊的物料供應，同時減低職安健的風險。

10. 另外，警務處刑事總部轄下各個組別負責管理的刑事案件證物數量不斷增加，而且案件在法庭的檢控過程需時，部分更涉及體積龐大的證物。因此，現時被扣押的證物大部分需要分散貯存在不同警區，但警區貯存證物的容量已達上限。為了持續有效地管理證物和加強證物保安，警務處需要為刑事總部提供 1 所新的證物貯存室。

11. 政府化驗所的實驗室分布在香港不同地方，包括何文田、九龍灣、薄扶林等。因應近年對檢測服務的需求持續增加，政府化驗所的人手及儀器設備的數目不斷上升，運作空間已嚴重不足，情況日趨嚴峻。因此，政府化驗所有迫切需要增加實驗室空間，紓緩環境擠迫的問題，以應對日益增加的檢測服務需求，並繼續為不同政策局／部門提供專業和廣泛的分析、調查和諮詢服務，以支援不同範疇的執法工作，協助各局／部門履行職責。

對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，我們估計工程計劃的費用為 15 億 8,500 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	7.9
(b) 打樁工程 ²	180.5
(c) 建築工程 ³	727.9
(d) 屋宇裝備工程 ⁴	404.9
(e) 渠務工程	12.1
(f) 外部工程	24.7
(g) 額外的節省能源、綠化和循環 使用裝置	30.8
(h) 家具和設備 ⁵	37.1
(i) 顧問費	13.5
(i) 合約管理	12.9
(ii) 駐工地人員的管理	0.6
(j) 駐工地人員的薪酬	1.9
(k) 應急費用	143.7
總計	<u>1,585.0</u>

13. 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督工作。按人工作月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 4。這項工程計劃的建築樓面面積約為 44 860 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 25,252 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。

² 打樁工程包括樁柱建造工程及所有相關的工作，包括測試和監察。

³ 建築工程包括大樓的地基結構和上層結構的建造工程。

⁴ 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、升降機及其他裝置。

⁵ 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。

14. 如獲批准撥款，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)
2021-22	36.6
2022-23	181.0
2023-24	383.7
2024-25	629.1
2025-26	147.3
2026-27	106.3
2027-28	69.4
2028-29	31.6
	1,585.0

15. 我們按政府對 2021 至 2029 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。這項建造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，我們會以總價合約的形式批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

16. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 3,520 萬元。

公眾諮詢

17. 我們已就擬議工程計劃在 2018 年 9 月諮詢東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會，並獲委員會支持推展工程計劃。

18. 我們在 2021 年 4 月 9 日就工程計劃諮詢立法會保安事務委員會。委員並不反對向工務小組委員會提交撥款申請。

對環境的影響

19. 這項工程計劃屬《環境影響評估條例》(第 499 章)(下稱《環評條例》)附表 2 的指定工程項目，須就其建造和運作申領環境許可證。有關的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已在 2015 年 10 月根據《環評條例》獲得批准，而其後這項工程計劃亦獲發環境許可證。環評報告的結論是，這項工程計劃對環境的影響可控制在《環評條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所訂標準的範圍內。我們亦已在 2019 年 10 月進行環境審查，所得的結論是，獲批的環評報告所作的評估及建議仍然有效。

20. 我們會實施獲批的環評報告所建議的措施。主要措施包括在進行高噪音建築工程時，使用減音器或減音器，豎設臨時隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施，以減少施工期間塵埃飛揚的情況。我們亦已在工程預算費內預留費用，以實施緩解環境影響措施，並進行環境監測及審核計劃。

21. 在策劃和設計階段，我們已盡量考慮可減少建築廢物的措施(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(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁶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。

22. 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。

⁶ 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處置惰性建築廢物。

23. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 45 760 公噸建築廢物，其中約 1 140 公噸(2.5%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 39 590 公噸(86.5%)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 5 030 公噸(11%)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，估計總額約為 380 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

對文物的影響

24. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，包括所有法定古蹟、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

25. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化及循環使用裝置

26. 這項工程計劃會採用多種節能裝置及再生能源技術，特別是一

- (a) 設有變速驅動器的製冷機；
- (b) 空氣供應監控系統；
- (c) 可回收廢氣熱能的熱能交換設備；以及
- (d) 光伏系統。

27. 在綠化措施方面，我們會在地面、天台及綜合大樓垂直表面部分地方提供園景及綠化設施，以收環保和美化之效。

28. 在循環使用裝置方面，我們會裝設雨水收集系統，作園景灌溉之用，以節約用水。

29. 採用上述措施，估計所需額外費用總額約為 3,080 萬元(包括用於節能裝置的 1,050 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 11% 的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

30. 我們在 2017 年 10 月把 **184GK** 號工程計劃提升為乙級。為準備標書文件，我們委聘顧問提供各項服務，包括土地勘測、地形測量、環境影響評估、交通調查及工料測量服務。有關服務所需費用總額約為 480 萬元。顧問服務及工程已在整體撥款分目 **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。土地勘測、地形測量、環境影響評估以及交通調查均已完成。

31. 工程計劃範圍內有 30 棵樹，其中 18 棵會被保留，12 棵非珍貴樹木⁷將被砍伐。我們會在工程計劃加入植樹建議，包括種植約 12 棵樹、15 000 叢灌木及 65 000 簇地被植物作補償。

⁷ 「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及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。

32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 320 個(300 個工人職位及 20 個專業或技術人員職位)，合共提供 8 900 個人工作月的就業機會。

保安局

2021 年 5 月

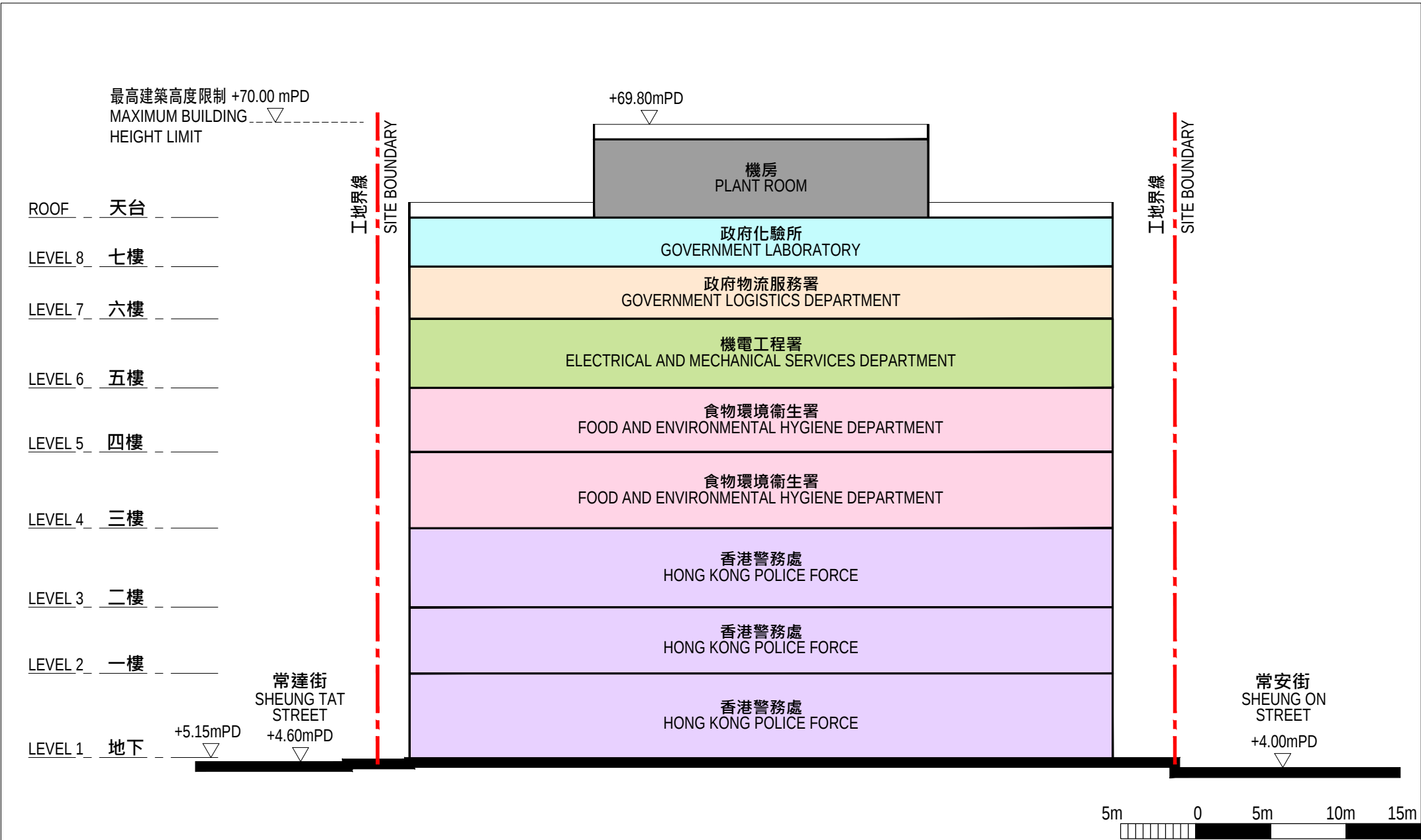


工地平面圖
SITE PLAN

184GK
柴灣政府綜合大樓及車房
CHAI WAN GOVERNMENT COMPLEX AND VEHICLE
DEPOT



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

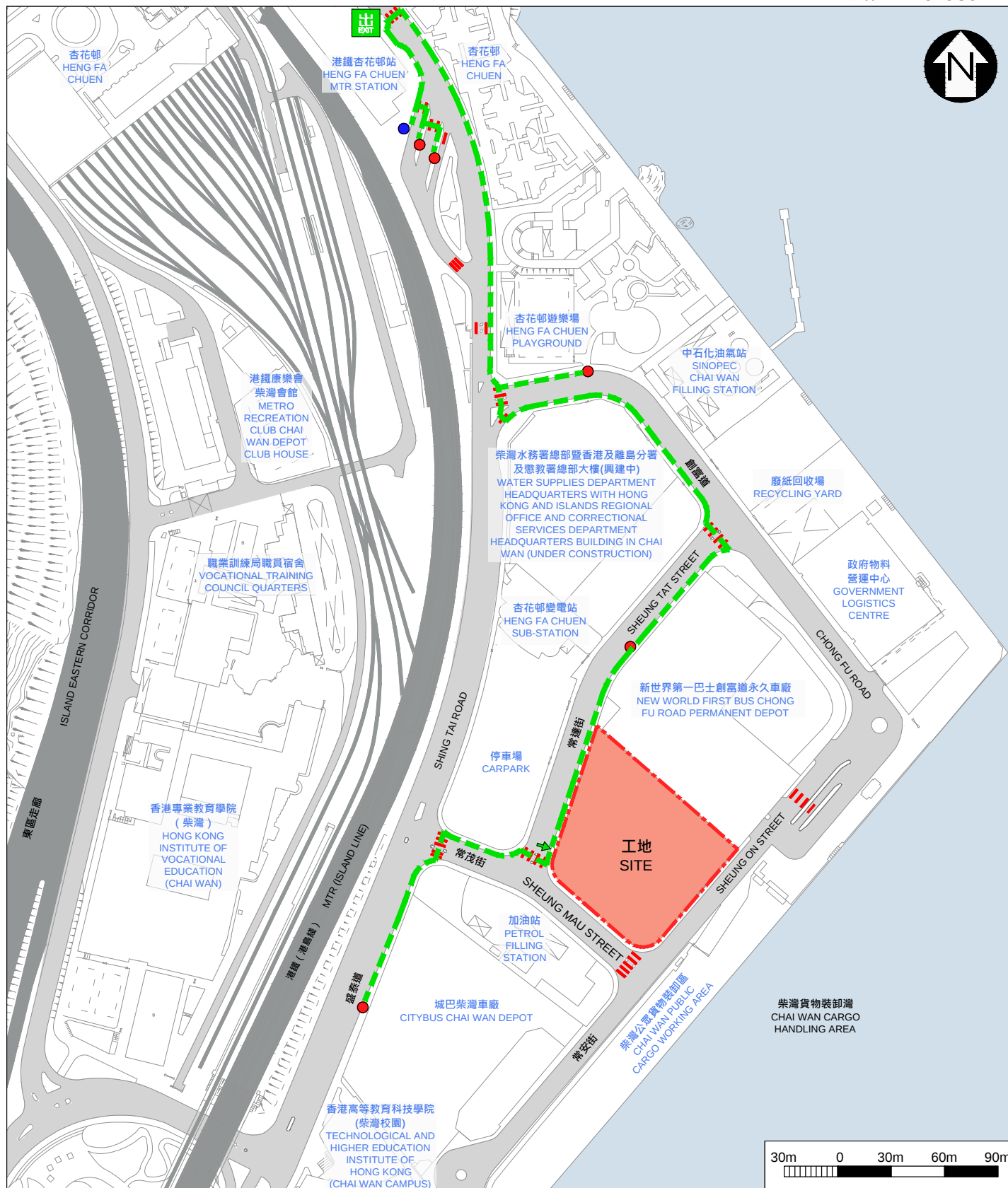


剖面圖
SECTION

184GK
柴灣政府綜合大樓及車房
CHAI WAN GOVERNMENT COMPLEX AND VEHICLE DEPOT



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- | | | | |
|------------------------------|--|--|--------------------------------|
| 工地界線
SITE BOUNDARY | 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING | 現有巴士站
EXISTING BUS STOP | 現有小巴站
EXISTING MINIBUS STOP |
| 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS | 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT | 現有港鐵站出入口
EXISTING MTR STATION ENTRANCE / EXIT | |

無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS

184GK
柴灣政府綜合大樓及車房
CHAI WAN GOVERNMENT COMPLEX AND VEHICLE DEPOT



ARCHITECTURAL SERVICES
DEPARTMENT 建築署

184GK－柴灣政府綜合大樓及車房

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2020 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 技術人員	— —	— —	10.8 —
				小計	10.8#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註3)	專業人員 技術人員	— 43	— 14	— 1.6
				小計	2.1
	包括－				
	(i) 管理駐工 地人員的 顧問費				0.5#
	(ii) 駐工地人 員的薪酬				1.6#
				總計	12.9

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 14 點的月薪為 30,235 元)。
- 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 **184GK** 號工程計劃提供合約管理及工地監督服務的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 **184GK** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。
- 顧問在工地監督方面的費用和員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。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#號標記的數字在文件第 12 段中是按付款當日價格計算。