

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 6 月 16 日

總目 703－建築物

宿舍－內部保安

73JA－西區已婚警務人員宿舍重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **73JA** 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 20 億 2,000 萬元，用以推展西區已婚警務人員宿舍重建計劃。

問題

擬議工程旨在重建西區已婚警務人員宿舍，從而盡用有關用地的發展潛力，同時紓緩香港警務處(下稱「警務處」)已婚初級警務人員部門宿舍的短缺情況。

建議

2. 建築署署長建議把 **73JA** 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 20 億 2,000 萬元，用以推展西區已婚警務人員宿舍重建計劃。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程用地毗連德輔道西、西邊街及皇后大道西，佔地 3 672 平方米，位於《西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/34》中劃為「政府、機構或社區」地帶的範圍內。這項工程計劃是警務處西區警區警署用地原址重建項目，地積比率預計會達到 12.82 倍的最高水平，以盡用該幅土地的發展潛力。工程計劃的擬議範圍包括－

- (a) 拆卸空置的西區已婚初級警務人員宿舍和現有的督察級宿舍；
- (b) 在施工期間臨時重置西區警區警署的設施，包括－
 - (i) 把現時位於現有的督察級宿舍內的警署設施臨時遷往西區警區警署主大樓，以應付行動需要；以及
 - (ii) 在香港仔分區警署提供臨時構築物，以容納西區警區警署受工程影響的部分辦公室；
- (c) 興建 3 座 28 至 29 層高的已婚初級警務人員宿舍，共提供 540 個單位(包括 84 個 F 級及 456 個 G 級部門宿舍單位¹)；
- (d) 設置泊車位及附屬設施，包括－
 - (i) 1 個管理處；
 - (ii) 康樂及公用地方，包括 1 所多用途室和戶外遊樂設施；以及
 - (iii) 71 個有蓋私家車泊車位、6 個電單車泊車位和 3 個上落客貨泊車位；
- (e) 設置 21 個有蓋泊車位及 2 個上落客貨泊車位，供警務處行動車輛使用；
- (f) 在工程計劃的基座平台及地庫重置警署設施，包括多個更衣室、1 所夜間值勤室及 1 所健身室，並復原受工程影響的地方；以及

¹ 政府宿舍按單位大小、地點、景觀、環境及設施等釐定級別。每個擬建 F 級及 G 級部門宿舍單位的面積分別約 70 平方米及約 55 平方米。

- (g) 在工程計劃的基座平台及地庫為警察公共關係科提供辦公室及相關配套設施，包括 2 個上落客貨泊車位。

4. 位置及工地平面圖、剖面圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至 3。我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，目標約在 7 年內完成。

理由

5. 位於西環的西區警區警署建築羣在 1950 年代落成，由西區警區警署、督察級宿舍、西區已婚初級警務人員宿舍、停車場和通道地方組成。當中，西區已婚初級警務人員宿舍用地原有 104 個宿舍單位，是「購買居者有其屋計劃剩餘單位以重置紀律部隊部門宿舍」工程計劃(下稱「**50JA** 號工程計劃」)涉及的其中 1 幅用地²。

6. 2006 年 6 月，警務處按照 **50JA** 號工程計劃的要求，把西區已婚初級警務人員宿舍的住戶遷出，讓建築署可安排拆卸宿舍，以騰空土地轉作其他用途。2006 年 12 月，建築署指出，西區已婚初級警務人員宿舍屬支撐在皇后大道西的護土牆的構築物。由於該幅護土牆可固定皇后大道西的一部分，若拆卸上述宿舍，會令護土牆的支撐結構移位，對公眾構成危險。2007 年 1 月，地政總署表示不會接管仍有建築物的土地。該部門進一步指出，有關用地視為不適合出售，會從可供出售土地總表中剔除。在 2009 至 2011 年間，建築署聘請顧問公司就改善護土牆方面提供進一步建議，以期可單獨拆卸西區已婚初級警務人員宿舍。在完成顧問研究後，建築署指出，單獨拆卸西區已婚初級警務人員宿舍的工程複雜，並不合乎成本效益，而且該等工程在施工期間亦會嚴重影響皇后大道西及薄扶林道一帶的交通。基於以上理由，上述宿舍的拆卸工程須與有關用地的重建計劃一併進行。有關拆卸上述宿舍的費用將由此工程計劃(即 **73JA**)而非 **50JA** 工程計劃支付。

² 2004 年 7 月，**50JA** 號工程計劃「購買居者有其屋計劃剩餘單位以重置紀律部隊部門宿舍」獲提升為甲級；按付款當日價格計算，核准工程計劃預算費為 30 億 540 萬元，用以購買 4 304 個居者有其屋計劃剩餘單位，並重置位於 15 幅用地的紀律部隊部門宿舍。涉及工程計劃的 15 幅部門宿舍用地中，有 8 幅屬警察宿舍用地，當中 7 幅用地已交還地政總署，只餘下現時空置的西區已婚初級警務人員宿舍用地。

7. 自 2008 年年底起，不同政府部門曾就西區已婚初級警務人員宿舍用地的用途進行研究和溝通，以期土地用得其所。各部門就多項技術事宜(包括護土牆問題、確認所需的面積、建築物高度規定和涉及的設施等)研究不同方案，但因有多項複雜事宜需待處理，用地的發展計劃未有定案。

8. 2014 年，保安局為了增加部門宿舍的供應，就現有紀律部隊處所進行檢討。鑑於有關用地一直未有合適的發展計劃，而已婚初級警務人員宿舍的短缺情況仍然嚴峻，警務處提出把有關用地重建為已婚初級警務人員宿舍。2015 年年初，警務處取得保安局的政策支持。2016 年，重建的建議進一步獲得中西區區議會的支持。重建項目的範圍在 2017 年年初敲定。其後，建築署就把有關用地重建為部門宿舍展開研究，以紓緩已婚初級警務人員宿舍的短缺情況，並在 2017 年 8 月完成技術可行性研究。

9. 西區已婚初級警務人員宿舍毗鄰有一幢督察級宿舍，督察級宿舍並不在 50JA 號工程計劃的用地內。該督察級宿舍原有 16 個單位，位置非常接近西區警區警署的主大樓，而兩座建築物之間並無圍牆分隔。鑑於警務需求不斷增加，西區警區警署的行動設施日益不足，在 1996 至 2006 年期間，警務處獲得相關政府部門批准後，把督察級宿舍的 6 個單位改建為警署設施(包括多個更衣室、1 所夜間值勤室及 1 所健身室)，餘下的 10 個單位繼續作宿舍用途。

10. 截至 2021 年 5 月 1 日，警務處的宿舍單位短缺數目逾 3 400 個，短缺率約為 23%，而現時已婚初級警務人員宿舍的輪候時間約為 5 年。有鑑於此，為了克服上述工地限制和多項工程及技術困難，以及盡用有關用地的發展潛力，警務處建議，重建和重置範圍除會包括空置的西區已婚初級警務人員宿舍外，亦將包括督察級宿舍，以紓緩已婚初級警務人員宿舍進一步惡化的短缺問題，亦可節省保養和維修舊宿舍的開支，並有助改善西區警區警署附近一帶的環境。重建計劃將使用「組裝合成」建築法，以提升建築效率。政府明白初級警務人員對部門宿舍短缺的關注，故此一直在資源許可的情況下，積極研究不同方案，以增加部門宿舍的供應。

11. 儘管用地有多項的限制及考慮因素，工程計劃盡用了用地的住用及非住用部分發展潛力，以在基座平台及地庫發展部門宿舍的附屬設施(例如一個管理處及一個停車場)、西區警區警署及警察公共關係科的附屬設施，以應對社會轉變下不斷增長的行動及服務需求。當中，警察

公共關係科近年積極採用不同社交媒體平台，加強與社會上不同羣組的溝通和互動。在服務需求不斷增長下，警察公共關係科需要進行擴展，而這個工程計劃是紓緩其辦公空間及設施不足的途徑之一。

對財政的影響

12. 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 20 億 2,000 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	8.2
(b) 拆卸工程 ³	18.3
(c) 打樁工程 ⁴	168.6
(d) 地庫工程 ⁵	147.0
(e) 建築工程 ⁶	1,118.6
(f) 屋宇裝備工程 ⁷	281.9
(g) 渠務工程	9.0
(h) 外部工程	19.4
(i) 額外的節省能源、綠化和循環 使用裝置	8.6
(j) 臨時重置西區警區警署的設施	4.6
(k) 在香港仔分區警署提供臨時建 築物	24.2

³ 有關費用包括西區已婚初級警務人員宿舍及督察級宿舍的拆卸費用。西區已婚初級警務人員宿舍的拆卸費用由 **73JA** 號工程計劃(而非 **50JA** 號工程計劃)撥款支付。

⁴ 打樁工程包括樁柱建造工程，以及測試和監察工作等的所有相關工作。

⁵ 地庫工程包括圍封地庫工程、防水工程、挖掘工程和皇后大道西護土牆的工程。

⁶ 建築工程包括樓宇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、升降機裝置及其他雜項裝置。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(l) 家具和設備 ⁸	18.3
(m) 顧問費	5.6
(i) 合約管理	4.3
(ii) 駐工地人員的管理	1.3
(n) 駐工地人員的薪酬	4.1
(o) 應急費用	183.6
總計	<u>2,020.0</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 50 100 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 27,954 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。

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	2.1
2022-23	21.9
2023-24	92.2
2024-25	145.2
2025-26	190.5
2026-27	425.3
2027-28	691.6

⁸ 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。

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2028-29	159.6
2029-30	120.9
2030-31	92.7
2031-32	78.0
	2,020.0

15. 我們按政府對 2021 至 2032 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。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 2,020 萬元。

公眾諮詢

17. 警務處曾多次向中西區區議會解說有關重建計劃。2016 年，警務處在規劃初期已向該區議會講解進行重建計劃的意向。該區議會表示支持擬議的警察宿舍重建計劃，並促請早日施工，以善用有關土地。

18. 其後，政府在 2019 年 1 月根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條的規定，向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃許可申請，以期把有關用地的建築物高度限制由主水平基準以上 80 米略為放寬至主水平基準以上 104 米，以興建 3 座新的初級警務人員宿舍，共提供 540 個單位，並重置西區警區警署的配套設施。由於擬建的宿舍及設施視為西區警區警署的附屬設施，而這些設施在「政府、機構或社區」地帶屬經常准許的用途，因此政府無須另行提交規劃申請。公眾可在法定公布期(即 2019 年 1 月至 5 月期間)內查閱有關規劃申請的相關資料。相關的城規會文件已上載城規會網頁，供公眾查閱。

19. 中西區區議會在其 2019 年 3 月 7 日大會上再次討論有關宿舍用地事宜，會後並把會議記錄提交城規會，供城規會委員參考。警務處備悉該區議會提出對社區及公眾設施的要求和需要，但由於有關宿舍用地位於西區警區警署範圍內，考慮到保安理由及西區警區警署的行動效率，警務處認為不適宜在重建計劃加入任何社區或公眾設施。警務處在 2019 年 3 月至 5 月向城規會提交補充資料，闡述重建計劃的主要考慮事項，包括用地限制，以及西區警區警署的保安及行動需要。城規會都會規劃小組委員會經考慮後，在 2019 年 5 月 17 日批准有關把上述用地的建築物高度限制略為放寬至主水平基準以上 104 米的申請。

20. 2020 年 5 月，警務處在取得城規會批准後，根據有關程序就重建計劃向中西區區議會發出諮詢文件，進一步闡述上述考慮事宜和提供詳細資料。

21. 我們在 2021 年 5 月 4 日就這項工程計劃諮詢立法會保安事務委員會。委員不反對進行工程計劃，亦不反對把撥款申請提交工務小組委員會審議。委員主要關注政府在 2012 至 2017 年間的工作進度及部門宿舍短缺問題，相關詳情參見上述第八段及第十段。

對環境的影響

22. 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。我們已在 2019 年 1 月就這項工程計劃進行初步環境審查，審查所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。環境保護署署長對此表示同意。我們已在工程預算費內預留費用，以實施建議的緩解環境影響措施。

23. 在策劃和設計階段，我們已盡量考慮可減少產生建築廢物的措施(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，再用在建造新建築物期間產生的惰性建築廢物(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⁹處置

⁹ 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。

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。

24. 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。

25. 我們會在有關工程合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間建造工程引致的噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的影響，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；豎設隔音板或隔音罩和建立圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；設置車輪清洗設施，以免塵埃造成滋擾；以及妥善處理工地流出的廢水，避免非法排放污水。

26. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 105 200 公噸建築廢物，包括在建造新建築物和復原受工程影響的地方期間產生的建築廢物，其中約 650 公噸(0.6%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 98 130 公噸(93.3%)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 6 420 公噸(6.1%)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 830 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

27. 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

28. 這項工程計劃位於西區警區警署範圍內，無須徵用任何土地。

節省能源、綠化及循環使用裝置

29. 這項工程計劃會採用多種節能裝置及再生能源技術，包括－

(a) 可回收廢氣熱能的熱能交換設備；以及

(b) 光伏系統。

30. 在綠化措施方面，我們會進行垂直綠化和闢設種植區，以收環保和美化之效。

31. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水收集系統作園景灌溉之用，以節約用水。

32. 採用上述措施，估計所需的額外費用總額約為 860 萬元(包括用於節能裝置的約 80 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 5.5% 的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

33. 我們在 2017 年 9 月把 **73JA** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問提供多項服務，包括土力評估、地盤勘測、布局設計、交通研究、石棉勘測、根據《城市規劃條例》第 16 條進行規劃申請及工料測量服務，以擬備招標文件，所需費用總額約為 550 萬元。顧問所提供的服務和進行的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。土力評估、地盤勘測、布局設計和根據《城市規劃條例》第 16 條進行的規劃申請均已完成。

34. 這項工程計劃的範圍內有 41 棵樹木，其中 8 棵會保留，4 棵會在工程用地內重植，另外 29 棵會被砍伐，被砍伐的樹木均非珍貴樹木¹⁰。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括種植 34 棵樹、4 000 叢灌木及 2 000 簇地被植物。

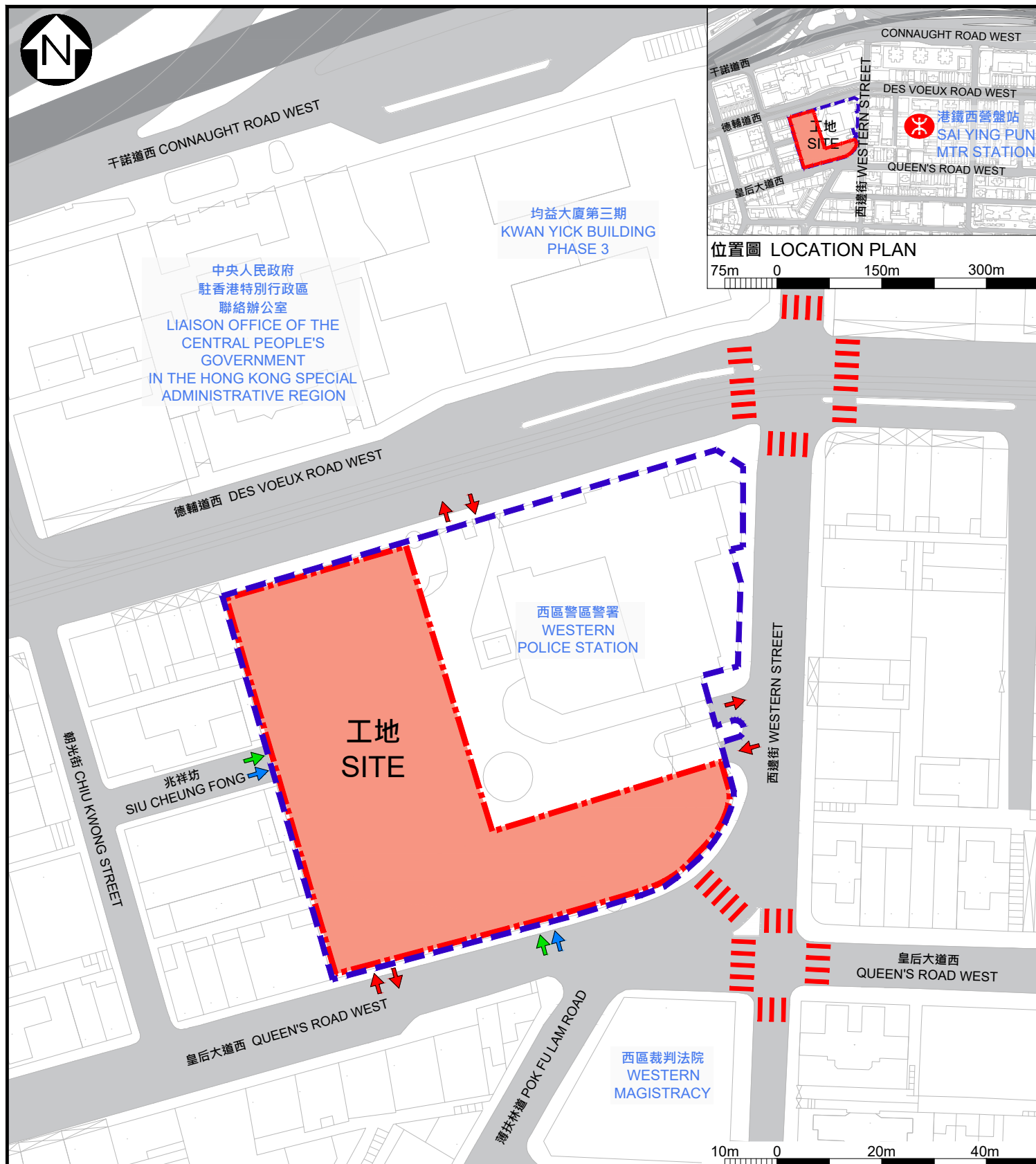
35. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 430 個(400 個工人職位及 30 個專業或技術人員職位)，合共提供 11 550 個人工作月的就業機會。

保安局

2021 年 6 月

¹⁰ 「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，以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。



圖例 LEGEND

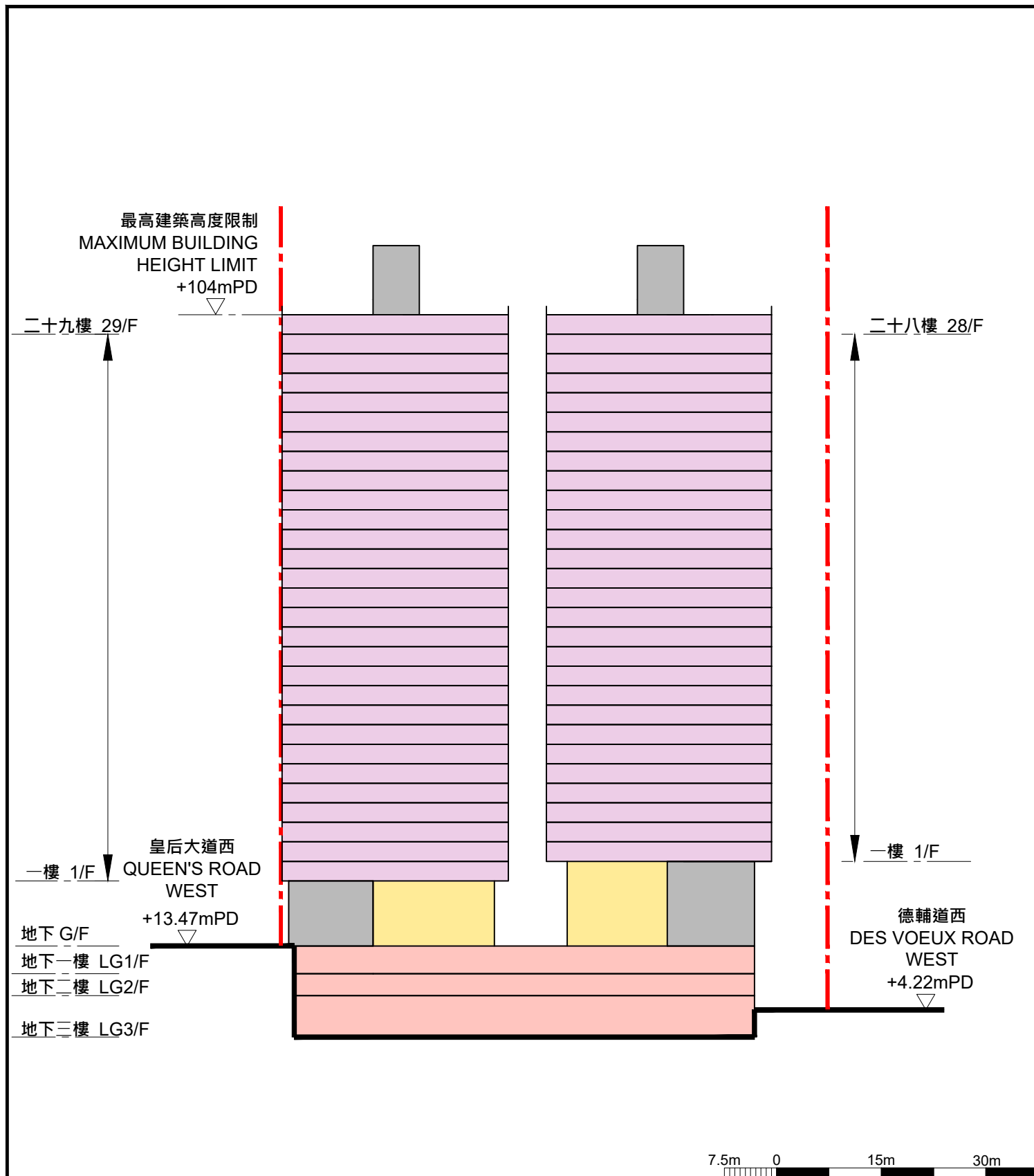
- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| --- 工地界線
SITE BOUNDARY | ↑ 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS | ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT |
| --- 西區警區警署範圍
WESTERN POLICE
STATION AREA | ↑ 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT | 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN
CROSSING |

工地平面圖
SITE PLAN

73JA
西區已婚警務人員宿舍重建計劃
REDEVELOPMENT OF WESTERN POLICE MARRIED
QUARTERS SITE



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

—— 工地界線
SITE BOUNDARY

公用地方
COMMON AREA

機房
PLANT ROOM

宿舍單位
QUARTERS UNIT

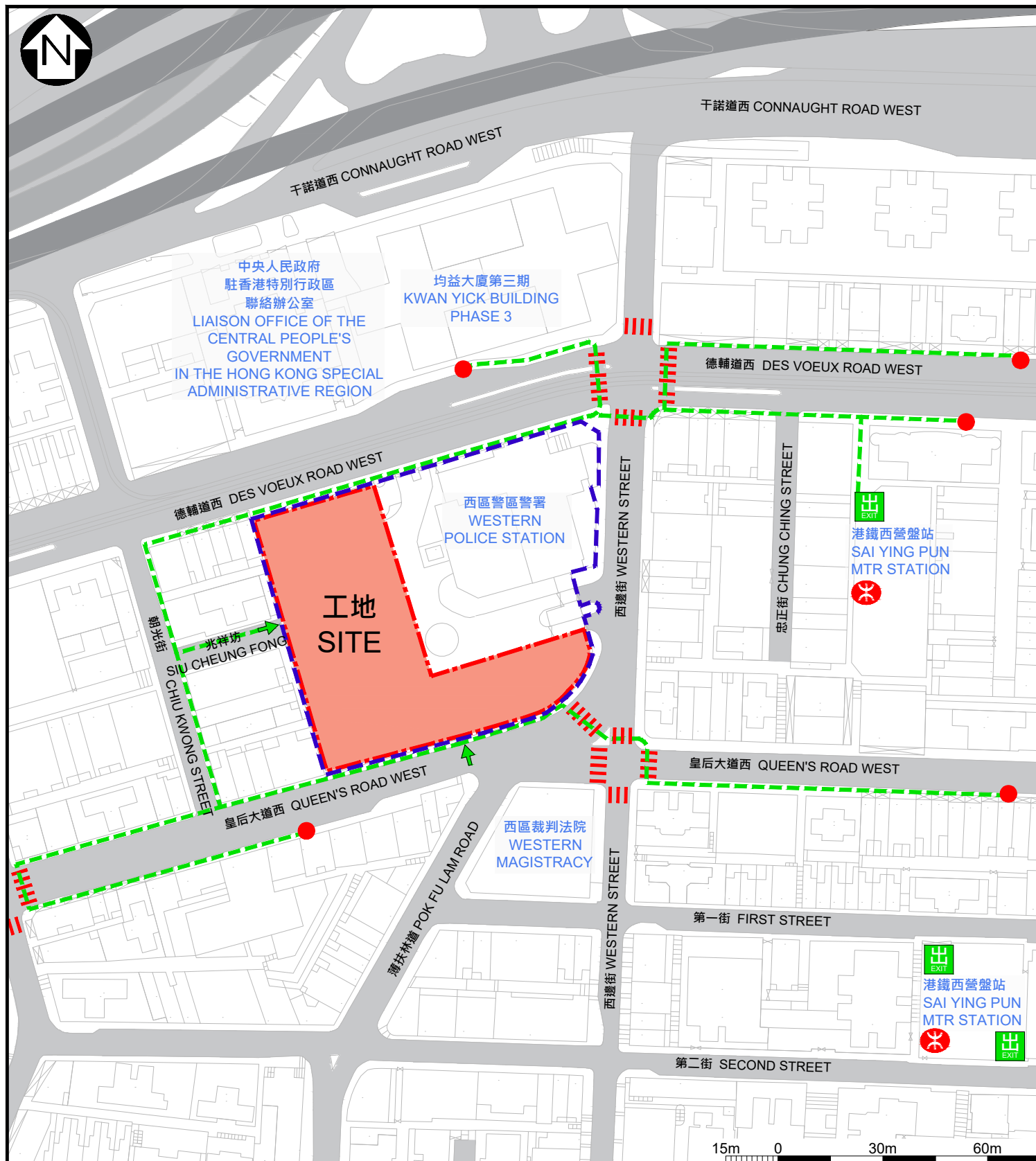
警務設施
POLICE FACILITIES

剖面圖
SECTION

73JA
西區已婚警務人員宿舍重建計劃
REDEVELOPMENT OF WESTERN POLICE MARRIED
QUARTERS SITE



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- | | | |
|---|--|--|
| 工地界線
SITE BOUNDARY | 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS | 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT |
| 西區警區警署範圍
WESTERN POLICE STATION AREA | 現有巴士站
EXISTING BUS STOP | 現有港鐵站出入口
EXISTING MTR STATION ENTRANCE / EXIT |
| | 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING | 現有港鐵站
EXISTING MTR STATION |

無障礙通道平面圖
PLAN OF
BARRIER-FREE
ACCESS

73JA
西區已婚警務人員宿舍重建計劃
REDEVELOPMENT OF WESTERN POLICE MARRIED
QUARTERS SITE



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

73JA－西區已婚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 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	—	—	1.6
		技術人員	—	—	1.6
				小計	3.2#
(b)	駐工地人員的員工開支 ^(註3)	專業人員	—	—	—
		技術人員	82	1.6	4.0
				小計	4.0
	包括－				
	(i) 管理駐工地人員的顧問費				1.0#
	(ii) 駐工地人員的薪酬				3.0#
				總計	7.2

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 14 點的月薪為 30,235 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 73JA 號工程計劃進行合約管理和工地監督工作的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款，把 73JA 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。
3. 在工地監督方面的顧問費用及員工開支，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#號標記的費用數字在本文件第 12 段中是按付款當日價格計算。