

2021 年 5 月 4 日
討論文件

立法會保安事務委員會
西區已婚警務人員宿舍重建計劃

目的

本文件旨在向各委員簡介把工務計劃項目第 3073JA 號（下稱「工務項目」）提升為甲級的建議，以推展西區已婚警務人員宿舍重建計劃。按付款當日價格計算，工務項目估計所需費用為約20億2,000萬元。

背景

2. 西環西區警署建築羣於 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，為「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（以下簡稱“3050JA 工程計劃”）涉及的其中一幅用地¹。

3. 警務處按照 3050JA 工程計劃的要求，於 2006 年 6 月將西區已婚初級警務人員宿舍的所有住客遷出，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，該宿舍實為支撐皇后大道西下方護土牆的構築物。該護土牆可固定位於皇后大道西的斜坡，若拆卸該宿舍會移走護土牆的支撐結構，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，而且該用地不適合出售，因此會從可供出售土地總表中剔除。在 2009 至 2012 年間，建築

¹ 保安局於 2004 年 7 月在「購買居者有其屋計劃剩餘單位以重置紀律部隊部門宿舍」工程計劃下獲撥款 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 幅當時部門宿舍用地上的紀律部隊宿舍。工程計劃涉及共 15 幅部門宿舍用地，當中 8 幅屬警察宿舍，而其中 7 幅已交還政府，只餘下現時空置的西區已婚初級警務人員宿舍。

署聘請顧問公司就改善護土牆工程提供進一步建議，以單獨拆卸西區已婚初級警務人員宿舍。在完成顧問研究後，建築署指出有關工程複雜及昂貴，不合乎成本效益，且施工期間亦會影響皇后大道西及薄扶林道一帶的交通。基於上述理由，拆卸宿舍物業必須配合該地盤的發展計劃一併進行。

4. 自 2008 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作研究和溝通，以期將有關用地作有效益的用途。期間各部門就多項技術問題包括護土牆問題、確認面積需要、層高要求和涉及的設施等研究不同方案，惟因涉及多項複雜因素需要處理，未能就該用地的發展用途作出定案。

5. 鑑於有關用地一直未有合適的發展計劃，另一方面已婚初級警務人員宿舍的短缺情況一直嚴峻，警務處在獲得保安局的政策支持下，在 2017 年初聯同建築署展開將西區已婚初級警務人員宿舍用地重建為部門宿舍的研究工作，以紓緩警務人員宿舍短缺情況。

6. 在西區已婚初級警務人員宿舍的毗鄰，有一幢屬督察級宿舍（這建築物不屬 3050JA 工程計劃下的宿舍用地）。督察級宿舍原有 16 個單位，宿舍位置非常接近西區警區警署的主大樓，中間並沒有圍牆分隔。基於不斷增長的警務需要，西區警區警署的行動設施日益不足，在政府產業署的批准下，警務處在 1996 至 2006 年期間先後將 6 個督察級宿舍低層單位改用作警署設施（包括更衣室、夜間值勤室及健身室），改裝後餘下的 10 個單位繼續作宿舍用途。

重建計劃

7. 在 2021 年 4 月 1 日，警隊欠缺超過 3 400 個宿舍單位，短缺率約為 22%，現時員佐級宿舍輪候時間約 5 年。有鑑於此，爲了克服上述的工地限制和多項工程及技術上的困難，以及盡用該地的發展潛力，警務處建議工務項目除了重建空置的已婚初級警務人員宿舍外，同時將督察級宿舍納入重建及重置的範圍內。重建計劃可紓緩已婚初級警務人員宿舍的嚴重短缺問題及節省舊宿舍保養維修的開支，並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，提升建築效率。

8. 屋宇署於 2019 年 5 月 31 日發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-161 中公布對使用「組裝合成」建築法的新建樓宇的總樓面面積寬免措施，以推動「組裝合成」建築法在香港更廣泛地應用。由於工務項目使用組裝合成建築法，因此可獲總樓面面積寬免，即可有額外的建築面積。然而礙於各項因素包括建築物高度限制，建築物只可向地下發展。由於宿舍的平台及地庫不適宜居住，無法作為宿舍單位，因此只能用作宿舍的附屬設施(例如管理處、停車場)。此外，為善用土地資源及盡用該地的發展潛力，宿舍的平台及地庫除了作為宿舍的附屬設施外，警務處亦建議將這些額外的樓面面積作為西區警區和警察公共關係科的設施，以應付因社會環境變遷而不斷增長的運作和服務需要。尤其是警察公共關係科近年積極利用不同社交媒體平台，加強與社會上不同群組的溝通和互動，服務需要不斷增長，有擴張的需要，因此須尋找合適的辦公室，以紓緩其現有辦公空間及設施不足的情況。

項目範圍

9. 西區已婚警務人員宿舍重建計劃佔地 3 672 平方米。擬議工程計劃範圍包括：

- (a) 拆卸空置的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) 將現時位於督察級宿舍的警署設施臨時遷往西區警區警署主大樓以配合該警署的行動需要，以及
 - (ii) 在香港仔警署提供臨時建築物以容納西區警區警署主大樓受工程影響的相關辦公室；
- (c) 興建三座 28-29 層高的已婚初級警務人員宿舍，共提供 540 個已婚初級警務人員宿舍單位，包括 84 個 F 級及 456 個 G 級部門宿舍單位²及相關設施³；

² 政府宿舍會按面積、地點、景觀、環境、設施等而釐定級別。每一個擬建的 F 級部門宿舍單位約為 70 平方米，G 級部門宿舍單位約為 55 平方米。

³ 相關設施包括管理處、1 個多用途室和戶外遊樂設施。

- (d) 設置警務處行動車輛的有蓋停車間及宿舍住戶停車場⁴；
- (e) 於項目的平台及地庫重置警署設施⁵，並復原受工程影響的地方；及
- (f) 於項目的平台及地庫提供警察公共關係科的辦公室及相關支援設施。

相關宿舍及警務處設施在重建後仍屬於西區警區警署的範圍內，與該警署位處同一幅土地上，土地的原有用途亦沒有改變。基於保安理由，所有相關設施將由警務處管有。工務項目的工程範圍圖載於附件一，位置及工地平面圖載於附件二。

公眾諮詢及規劃許可申請

10. 警務處曾多次向中西區區議會解說重建計劃。2016 年，警務處在重建計劃的規劃初期已向區議會解釋重建部門宿舍的發展意向。區議會當時表示支持重建警察宿舍的方案，並希望工程能夠盡快推行，以善用有關用地。

11. 政府其後於 2019 年 1 月向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃許可申請，要求將有關用地建築物的高度限制由 80 米放寬至主水平基準上 104 米，以興建三座新警察宿舍並提供 540 個宿舍單位，以及重置部分西區警區警署的附屬設施。由於有關宿舍用地一直是「政府、機構或社區用地」，而擬議的宿舍及設施屬西區警區警署的附設用途，故政府無須因重建計劃而申請改變該幅土地的用途。公眾在規劃申請的法定公布期內(即在 2019 年 1 月至 5 月期間)可查閱有關的資料。相關的城規會文件現已上載到城規會網頁，供公眾查閱。

12. 中西區區議會在 2019 年 3 月 7 日的區議會大會上再次討論有關宿舍用地的事宜，並於會後把該次會議紀錄提交城規會，供城規會委員考慮。警務處備悉區議會對於社區及公眾設施的要求和需要，但由於擬建宿舍用地位於西區警區警署

⁴ 共包括 23 個警署專用車位/上落車位、71 個私家車車位、6 個電單車車位、3 個上落客貨車位。

⁵ 包括更衣室、夜間值勤室及健身室。

的範圍內，基於保安理由及西區警區警署行動效率的考慮，警務處認為不適宜在重建計劃加入社區或公眾設施。警務處在 2019 年 3 月至 5 月向城規會提交補充資料，以解說整個重建計劃的重要考慮元素，當中包括有關用地的客觀條件限制，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 日的會議上批准放寬建築物高度限制至主水平基準上 104 米的規劃申請。

13. 在取得城規會的批准後及根據有關程序，警務處就重建計劃於 2020 年 5 月向中西區區議會發出諮詢文件，就上述考慮及情況在區議會作出解說。

對財政的影響

14. 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約 20 億 2,000 萬元。

對環境的影響

15. 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完成。環境保護署同意審查所得的結論，本工務項目不會對環境造成長期的不良影響。我們亦會在工程期間採取合適的緩解措施，務求控制工程對周圍環境的短期影響。

對文物的影響

16. 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、具考古研究價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

17. 重建工程位於西區警區警署範圍內，故無須徵用土地。

未來路向

18. 在徵詢委員的意見後，我們計劃在 2021 年第二季把擬議工務項目的撥款建議提交工務小組委員會審議，以期向財務委員會尋求撥款。我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，預計在 7 年內竣工。

19. 歡迎保安事務委員會就計劃提出意見。

保安局
香港警務處
建築署

2021 年 5 月

西區已婚警務人員宿舍重建計劃的工程範圍



