

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2023 年 10 月 25 日

總目 703 – 建築物 公眾安全 – 消防 179BF – 重置港灣消防局

請各委員向財務委員會建議，把 **179BF** 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 13 億 1,030 萬元，用以重置港灣消防局。

問題

我們需要盡快開展重置港灣消防局的項目，以騰出用地推進灣仔北重建項目，提供會議及展覽(下稱「會展」)設施、酒店和甲級寫字樓。

建議

2. 建築署署長建議把 **179BF** 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 13 億 1,030 萬元。商務及經濟發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃的用地位於分域碼頭街及龍合街交界(包含已停用的分域碼頭海軍商場(下稱「海軍商場」)舊址)，佔地約 4 160 平方米。工程計劃的擬議範圍包括－

- (a) 拆卸現有的建築物，並按古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)同意的保護措施保留或記錄海軍商場的定義

特徵元素¹；

- (b) 興建 1 所標準區消防局暨救護站，可容納 9 個泊車間和附屬設施；
- (c) 設置 1 個跨部門行動指揮中心，1 個消防行動指揮中心和 1 個供執行公務車輛使用的地庫停車場；
- (d) 設置消防處牌照課港島辦事處；
- (e) 設置 1 個社區應急準備體驗館；以及
- (f) 提供 1 幅地面公眾休憩用地。

4. 工程計劃的位置圖及工地平面圖、剖面圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至附件 3。

5. 我們計劃在財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開工程計劃，目標是約在 4 年內竣工。為配合施工時間表，我們已同步進行招標，以便工程計劃盡早展開，而回標價格亦已反映在工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出有關合約。

背景

6. 會展業對香港作為國際商貿中心十分重要。雖然愈來愈多展覽以線上線下混合模式舉行，但實體會展活動，尤其是着重親身體驗或建立商貿網絡聯繫的會展活動，仍然不可或缺。過去一年，隨着旅遊限制和社交距離措施逐步撤銷，會展業界復蘇較預期為好，反映業界對實體展覽的需求仍然殷切，長遠而言對會展設施仍有一定的需求。

7. 為鞏固香港會展業的優勢，以及提升會展場地與其附近設施的協同效應，政府一直積極尋覓合適地點增設會展設施，包括建議把灣仔北發展為亞洲會展樞紐。政府在 2017 年《施政報告》首次提出把灣仔北 3 座政府大樓、告士打道花園及港灣消防局用地重建為會展設施、酒店和甲級寫字樓(下稱「灣仔北重建項目」)，並於隨後的《施政報告》重

¹ 「定義特徵元素」是構成某幢建築物獨特風格的建築元素及特徵。

申落實該項目。

8. 灣仔海旁 3 座政府大樓的政府辦公室和法院，將於 9 個新政府大樓項目內重置。該 9 個項目已分別獲得立法會批准撥款，當中 5 個項目已經完成²，其餘 4 個則正在興建³。我們需要盡快開展餘下的重置港灣消防局項目，以騰出用地推進灣仔北重建項目。

理由

9. 為配合灣仔北重建項目，政府建議將港灣消防局重置於分域碼頭街及龍合街交界的用地。工程計劃不但能維持該區的消防及緊急救護服務，還能應付灣仔北多項大型基礎建設及發展項目陸續落成後的需要。現有港灣消防局將繼續運作，直至新的消防局啟用，因此區內的消防及緊急救護服務在工程期間不會受到影響。

10. 我們會藉此機會強化新消防局的職能。除了標準區消防局暨救護站的所需設施(包括 9 個泊車間、消防分區訓練設施和演講廳)外，新的消防局會設置跨部門行動指揮中心及消防行動指揮中心，以應付香港會議展覽中心和鄰近地區可能發生的大型緊急事故及需採取的大型救援行動。為求地盡其用，消防處牌照課港島辦事處會重置於新的消防局，方便牌照申請人親臨辦事處，聽取消防處對其處所需予實施的防火措施的意見，以及辦理牌照申請事宜。

11. 此外，為進一步加強消防處推廣社區安全信息的工作，重置後的港灣消防局會增設社區應急準備體驗館。體驗館將設有模擬不同場景的實體訓練設置及特有的教育展品，向大眾灌輸全方位的應急準備意識，提升市民面對危難或突發事故時的應變能力。

12. 工程計劃亦將提供 1 幅可供寵物共享的地面公眾休憩用地，佔地不少於 800 平方米。

² 5 個已經落成的新政府大樓項目為西九龍政府合署、政府數據中心大樓、庫務大樓、稅務中心和入境事務處總部。

³ 4 個正在興建的新政府大樓項目為將軍澳政府合署、水務署大樓及懲教總部大樓、渠務大樓和加路連山道的區域法院。

對財政的影響

13. 按付款當日價格計算，我們估計工程計劃的建設費用為 13 億 1,030 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 | 12.3 |
| (b) 拆卸工程 | 16.6 |
| (c) 地基工程 | 70.2 |
| (d) 地庫工程 | 68.8 |
| (e) 建築工程 ⁴ | 553.1 |
| (f) 屋宇裝備工程 ⁵ | 226.1 |
| (g) 節省能源、綠化和循環使用裝置 | 16.8 |
| (h) 渠務工程 | 13.8 |
| (i) 外部工程 | 27.8 |
| (j) 家具和設備 ⁶ | 149.7 |
| (k) 消防分區訓練設施及社區應急 準備體驗館的裝修及相關工程 | 30.9 |
| (l) 顧問費 | 2.7 |
| (i) 合約管理 ⁷ | 2.2 |
| (ii) 駐工地人員的管理 | 0.5 |
| (m) 駐工地人員的薪酬 | 2.4 |
| (n) 應急費用 | 119.1 |
| 總計 | 1,310.3 |

⁴ 建築工程包括建築物的下層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，以及其他雜項裝置的工程。

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。

⁷ 這項預算費用包括工料測量服務。

14. 我們建議委聘顧問負責工程計劃的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。

15. 我們採用「目的為本、實而不華」的設計原則，並在設計和施工安排上盡量應用標準化、和簡單化和單一綜合元素的概念，以制定符合運作需要的設計要求，例如重複性較高的樓梯及桁架將採用預製組件建造，並盡量使用「組裝合成」建築法，以提升工程計劃的建築效率、質量及成本效益。這項工程計劃的建築樓面面積約為 18 500 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 42,119 元。我們認為與政府同類工程計劃(例如第 178BF 號工程計劃－落馬洲河套地區消防局暨救護站及其他消防設施的工程計劃)的費用比較，這項工程計劃的預算費用合理。

16. 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) |
|---------|------------------------|
| 2023-24 | 40.0 |
| 2024-25 | 103.8 |
| 2025-26 | 195.2 |
| 2026-27 | 294.6 |
| 2027-28 | 390.7 |
| 2028-29 | 188.1 |
| 2029-30 | 69.8 |
| 2030-31 | 28.1 |
| | 1,310.3 |

17. 我們按政府對 2023 至 2031 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。我們會以設計及建造「新工程合約」⁸形式推展建造工程。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們計劃以總價合約形式批出工程合約。合約會訂明可調整價格的條文。

18. 我們估計這項工程計劃每年引致的經常開支約為 1 億 5,795 萬元。

公眾諮詢

19. 我們分別在 2021 年 7 月 13 日和 2021 年 9 月 7 日就工程計劃諮詢灣仔區議會轄下的發展、規劃及交通委員會和海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組。上述委員會和專責小組原則上對工程計劃並無異議。

20. 我們亦在 2022 年 4 月根據《城市規劃條例》(第 131 章)就工程計劃向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交規劃許可申請⁹。城規會在 2022 年 7 月 15 日在有附帶條件¹⁰的情況下批准相關的規劃許可申請。在推展工程時，我們會確保所有附帶條件均予遵從。

21. 我們在 2023 年 7 月 14 日諮詢立法會工商及創新科技事務委員會。委員普遍支持我們把撥款建議提交工務小組委員會審議。

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。建築署已在 2022 年 8 月完成工程計劃的初步環境審查，審查所得的結論是，工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響，而環境保護署

⁸ 「新工程合約」是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

⁹ 在《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/9》(下稱「大綱圖」)上，工程計劃的用地部分劃為「休憩用地」地帶，部分顯示為「道路」。擬議的分區消防局暨救護站則視作「政府用途」。根據大綱圖的《註釋》，在劃為「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的用地作「政府用途」發展，須先取得城規會的規劃許可。

¹⁰ 包括上文第 3(a)和 3(f)段提到的保留或記錄海軍商場的定義特徵元素和提供 1 幅地面公眾休憩用地。

署長亦同意上述結論。為控制施工期間對環境造成的短期影響，建築署已在工程預算費內預留所需費用，用以實施適當的緩解措施。

23. 我們會在工程合約訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，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、豎設隔音板或隔音罩，以及豎設隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水，並設置車輪清洗設施，以盡量減少塵土飛揚的情況；以及妥善處理工地流出的廢水，以免出現非法排放污水的情況。

24. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，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¹¹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。

25. 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，以供政府批核。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。

26. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 40 830 公噸建築廢物，其中約 420 公噸(1.0%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 34 500 公噸(84.5%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 5 910 公噸(14.5%)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 516 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 87 元，在堆填區處置的物料則每公噸 365 元)。

¹¹ 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。

對文物的影響

27. 擬議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／歷史構築物、具考古價值的地點、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，以及古蹟辦界定的政府文物地點。

28. 我們已按古蹟辦的要求，就已停用的海軍商場提交文物評估報告，以及就各項定義特徵元素的保護措施提出建議。古蹟辦在 2022 年 10 月同意有關報告及建議。某些定義特徵元素會保存，並會移交商務及經濟發展局，以便日後安排在灣仔北重建項目中展示。其他定義特徵元素將以文件、製圖和相片測量及三維掃描等方式予以記錄。

土地徵用

29. 這項工程計劃將會在政府土地範圍內進行，無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

30. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是一

(a) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；

(b) 按需求自動調控空氣供應系統；

(c) 節能升降機系統；以及

(d) 光伏系統。

31. 在綠化措施方面，我們會在地面和不同樓層的適當位置關設園景和進行綠化，以收環保和美化之效。

32. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統作園景灌溉用途，以節約用水。

33. 採用上述措施和裝置，估計所需的費用總額約為 1,680 萬元(包括用於節能裝置的 170 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 10% 的能源消耗量，成本回收期約為 6 年。

背景資料

34. 我們已委聘定期合約承辦商進行土地勘測工作，另聘用顧問提供多項服務，包括假定設計顧問服務、工料測量服務、初步環境審查、規劃申請等，所需費用總額約為 620 萬元。進行的勘測工程和顧問所提供的服務已在整體撥款分目 **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。上述工程和顧問服務有助敲定工程計劃的範圍及預算費用，以便向財委會申請撥款。

35. 工程計劃範圍內及附近目前有 12 棵樹，其中 2 棵會保留，包括 1 棵具特別價值樹木¹²。具特別價值樹木的詳情載於附件 5。視乎最終設計，工程計劃需砍伐其餘 10 棵樹，均屬常見樹種而全非具特別價值樹木。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括種植約 10 棵樹和 9 000 叢灌木。

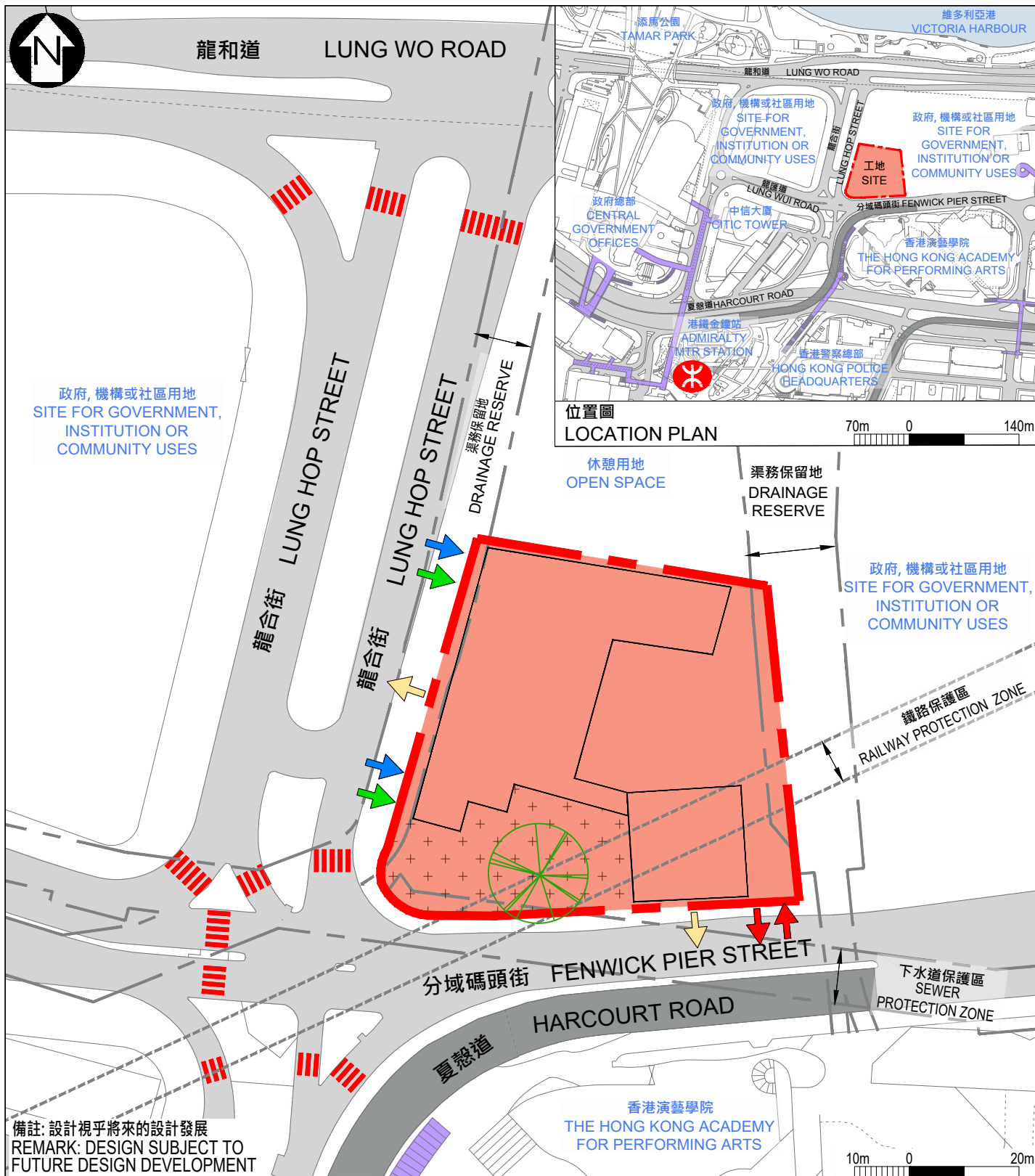
¹² 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 3.3 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下－

- 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- 樹幹直徑等於或超逾 1 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 米的樹木；
- 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(<https://www.herbarium.gov.hk/tc/publications/books/book2/index.html>)所列的稀有樹木品種；
- 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- 《林區及郊區條例》(第 96 章)下《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- 知名風水樹；
- 具有證據紀錄印證其歷史或文化價值的地標樹木；
- 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- 若移除或會引起當區市民強烈反對的樹木。

36. 我們估計為進行工程計劃而開設的職位約有 200 個(185 個工人職位及 15 個專業或技術人員職位)，合共提供 8 000 個人工作月的就業機會。

商務及經濟發展局

2023 年 10 月



備註: 設計視乎將來的設計發展
REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

圖例 LEGEND

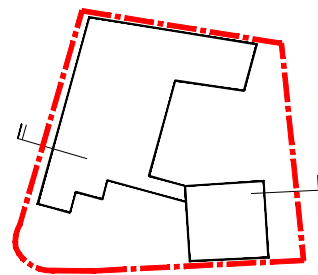
- | | | | | |
|--|--|--|---|--|
| 工地界線 SITE BOUNDARY | 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS | 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT | 需保留之具特別價值樹木 TREE OF PARTICULAR INTEREST TO BE RETAINED | 擬建公眾休憩用地 PROPOSED PUBLIC OPEN SPACE |
| 現有行人天橋 EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE | 消防車/救護車出口 FIRE / AMBULANCE APPLIANCE EGRESS | 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

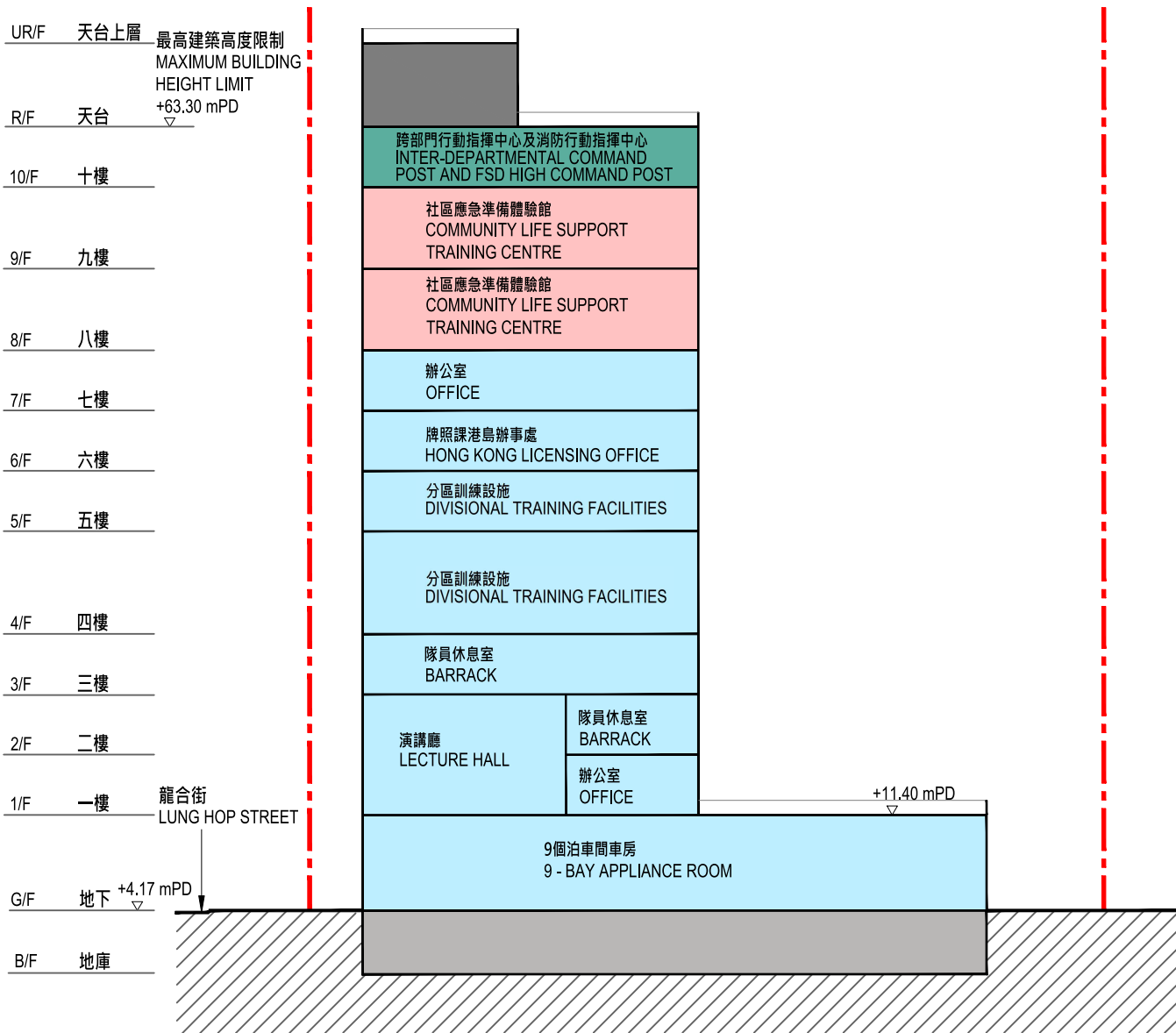
179BF
重置港灣消防局
REPROVISIONING OF KONG WAN FIRE STATION



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



索引圖
KEY PLAN



備註：設計視乎將來的設計發展
REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT



圖例 LEGEND

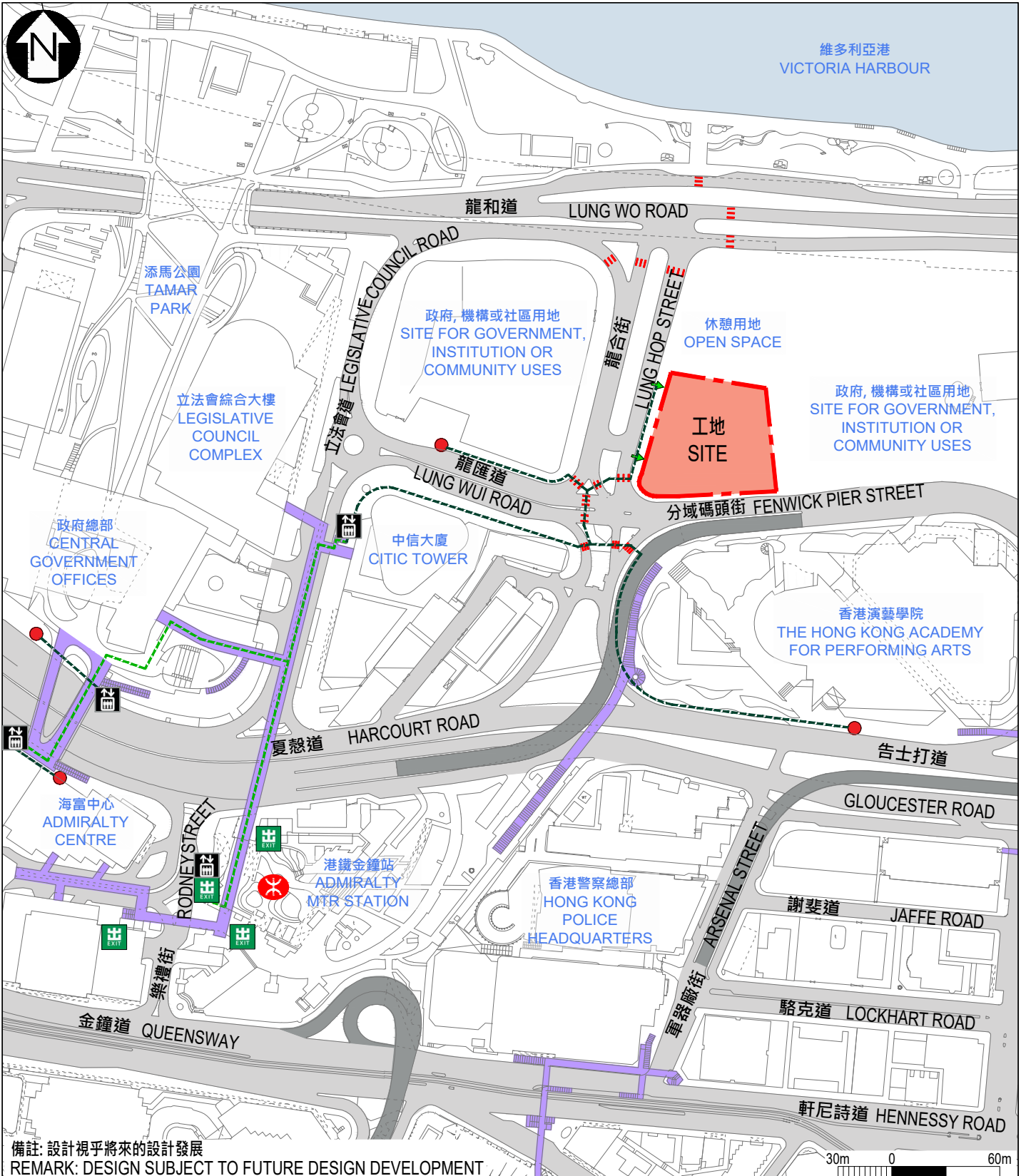
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- 分區消防局暨救護站
DIVISIONAL FIRE STATION
CUM AMBULANCE DEPOT
- 社區應急準備體驗館
COMMUNITY LIFE SUPPORT
TRAINING CENTRE
- 跨部門行動指揮中心
及消防行動指揮中心
INTER-DEPARTMENTAL
COMMAND POST AND
FSD HIGH COMMAND POST
- 部門停車場
DEPARTMENTAL CAR PARK
- 機房
PLANT ROOM

剖面圖
SECTION

179BF
重置港灣消防局
REPROVISIONING OF KONG WAN FIRE STATION



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



備註: 設計視乎未來的設計發展
REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

圖例 LEGEND

- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- 現有行人天橋
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- ||| 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- - - 無障礙通道(行人天橋水平)
BARRIER-FREE ACCESS (FOOTBRIDGE LEVEL)
- 現有巴士站
EXISTING BUS STOP
- - - 無障礙通道(街道水平)
BARRIER-FREE ACCESS (STREET LEVEL)
- ⬆️ 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- EXIT 現有港鐵站出入口
EXISTING MTR STATION ENTRANCE / EXIT

無障礙通道平面圖
BARRIER-FREE
ACCESS PLAN

179BF
重置港灣消防局
REPROVISIONING OF KONG WAN FIRE STATION



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

179BF – 重置港灣消防局

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2023 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 | — | — | — | 0.2 |
| | | | | 小計 | 1.9# |
| (b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註3) | 專業人員 | — | — | — | — |
| | 技術人員 | 46 | 14 | 1.6 | 2.4 |
| | | | | 小計 | 2.4 |
| 包括 – | | | | | |
| (i) 管理駐工 地人員的 顧問費 | | | | | 0.4# |
| (ii) 駐工地人 員的薪酬 | | | | | 2.0# |
| | | | | 總計 | 4.3 |

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 32,430 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 179BF 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。待財務委員會批准把 179BF 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#號標記的數字在正文第 13 段中是按付款當日價格計算。

**179BF – 重置港灣消防局
受影響的具特別價值樹木摘要**

| 樹木參考編號 ¹ | 品種 | | 量度 | | | 觀賞價值 ³ | 形態 | 健康狀況 | 結構狀況 | 移植合適度 ⁴ | | 保育狀況 ⁵ | 建議處置方法 | 就樹木保育及移除建議提供意見的保養部門 | | 附加備註 |
|---------------------|-------------------------|-----|-------|----------------------|---------|-------------------|------------|---------|------|--------------------|--------------|-------------------|--------|---------------------|----------|------|
| | 學名 | 中文名 | 高度(米) | 胸徑 ² (毫米) | 樹冠闊度(米) | (高/中/低) | (良好/一般/差劣) | (高/中/低) | 備註 | (保留/移植/移除) | 工程前 | | 工程後 | | | |
| T009 | <i>Ficus microcarpa</i> | 細葉榕 | 13 | 2000 | 25 | 高 | 良好 | 一般 | 一般 | 低 | 熟齡樹；樹木尺寸非常大。 | — | 保留 | 地政總署 | 康樂及文化事務署 | — |

註

1. 工地範圍內並沒有列入《古樹名木冊》的樹木。
2. 樹木胸徑是指測量人員從其胸部高度位置量度的樹木直徑(量度的高度是離地 1.3 米)。
3. 評估樹木的觀賞價值是基於樹木在遮蔭、季節特色、屏障、減低污染及消滅噪音功能方面的效用，以及「風水」方面的重要性；分級如下—
高：屬珍貴樹木，應予保留，並相應調整設計布局。
中：屬適宜保留的樹木，以締造優美環境，包括稍遜於「高」級別的健康樹木。
低：屬枯死、垂死或有潛在危險的樹木，應予移除。
4. 評估已顧及個別樹木在調查期間的狀況(包括健康、結構、樹齡和根部的狀況)、樹木生長環境(包括地形和易達程度)，以及樹木品種的內在特性(移植後的存活率)。
5. 保育狀況基於該品種在香港相關條例下所訂的稀有程度及受保護的狀況，例如—
RPPHK – 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(2003)所列的品種；
Cap. 586 – 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)所列的本地原生植物；以及
IUCN:VU – 《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》列為「易危」等級的品種。