

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2025 年 4 月 16 日

總目 703 – 建築物

公眾安全 – 消防

177BF – 西貢安達臣道石礦場消防處消防局暨救護站、部門宿舍及消防設施建造工程

請各委員向財務委員會建議，把 **177BF** 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 11 億 5,280 萬元，用以在西貢安達臣道石礦場建造消防局暨救護站、部門宿舍及消防設施。

問題

安達臣道石礦場用地(下稱「石礦場用地」)發展項目涉及 11 幅房屋用地，總規劃人口預計約 3 萬人。計劃由 2024 年起分階段完成。隨着居住人口的增長，該區居民對消防和緊急救護服務的需求預期會相應增加。此外，消防處需要增加已婚員佐級人員部門宿舍的供應，以紓緩短缺。再者，消防處的多項消防設施(包括鐵路發展課辦公室、安全政策及合規組¹辦公室及樓宇改善課辦公室)一直設於其他政府／出租樓宇，對部門的日常運作而言，這安排並不理想。同時，消防處亦有需要增設分區訓練設施，以滿足消防人員的訓練需求。

建議

2. 建築署署長建議把 **177BF** 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 11 億 5,280 萬元，用以在西貢安達臣道石礦場興建消防局暨救護站、部門宿舍及消防設施。保安局局長支持這項

¹ 「安全政策及合規組」原為「事故安全隊」。

建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程計劃佔地約 3 200 平方米，在《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》上規劃為「政府、機構或社區」地帶。
4. 擬議工程的範圍包括興建 1 座新的大樓，以提供以下設施—
 - (a) 可容納 5 個泊車間的消防局暨救護站；
 - (b) 重置鐵路發展課、安全政策及合規組和樓宇改善課的辦公室；
 - (c) 分區訓練設施；
 - (d) 113 個 G 級部門宿舍單位²及相關設施³；以及
 - (e) 為消防處行動車輛及宿舍住戶而設的泊車位及地庫停車場(包括 8 個消防處行動支援車輛泊車位、50 個私家車泊車位及 7 個電單車泊車位)。
5. 擬議工程計劃的工地平面圖和位置圖、剖面圖及無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至附件 3。
6. 我們計劃在財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開擬議工程，目標是在約 4 年內竣工。為配合施工時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，而回標價格亦已反映在擬議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。

² 政府宿舍會按大小、地點、景觀、環境、設施及康樂設備釐定級別。每一個擬建的 G 級部門宿舍單位約為 55 平方米。

³ 設施包括 1 個大廈管理處及 1 間面積約 18 平方米的多用途室。多用途室將主要用作住戶協會的會議室。

理由

興建消防局暨救護站

7. 石礦場用地內目前沒有消防局。根據消防處的火警風險等級制度⁴，待安達臣道的公營房屋落成後，該區將劃為「樓宇密集地區」。對於該類地區，消防處的服務承諾是在 92.5%⁵的樓宇火警召喚中，在 6 分鐘的規定召達時間⁶內抵達現場，當中包括 4 分鐘的行車時間。現時，東九龍區共有 4 間消防局為石礦場用地提供消防服務，分別是順利消防局、藍田消防局、寶林消防局及觀塘消防局。順利消防局最接近石礦場用地，兩者相距約 4 公里。按這個距離計算，消防車輛一般需時大約 8 分鐘才能到達該區，未能符合在 6 分鐘的規定召達時間內抵達現場的目標。為了保障市民安全並維持消防處的服務承諾，我們有需要在石礦場用地興建消防局設施，以確保區內有足夠的消防服務。

8. 石礦場用地內目前亦沒有救護站。東九龍區 4 間救護站／消防局(即藍田救護站、寶林救護站、觀塘救護站及順利消防局附設的救護外局⁷)現時為該區居民提供緊急救護服務。隨着石礦場用地項目的推展及居住人口的增長，預料該區居民對緊急救護服務的需求將甚為殷切。此外，根據規劃署的人口分布推算⁸，觀塘區整體人口預計會由 2023 年約 670 800 人增至 2029 年約 693 100 人，增幅達 3.3%；西貢區整體人口亦由 2023 年約 504 000 人增至 2029 年約 529 500 人，增幅達 5.1%。較本港整體人口在同期(由 2023 年約 7 498 100 人增加至 2029 年約 7 731 100 人)約 3.1% 的預計增幅為高。預計隨着上述人口的增長，該區對緊急救護服務的需求將相應增加。另外，根據上述人口分布推算，觀塘區及西貢區 65 歲或以上的人口將會由 2023 年約 249 200 人增加至 2029 年約 323 100 人，增幅約 29.7%，較本港整體長者數目在同期約 27.6% 的預計增幅為高。我們預計該區人口老化的情況，將進一步推高區內居民對緊急救護服務的需求。然而，礙於空間所限，藍田救護站、寶林救護站及觀塘救護站均未能增加救護車輛數量，而順利消防局附設的救護外局在設計上並未預留空間停泊救護車輛，現時停泊 4 輛救護車及 1 輛救護電單車後，環境已十分擠迫，不能容納更多的救護

⁴ 這個制度是用以評估某一個特定地區的火警風險，評估準則包括住宅密度、地區發展的密集程度、樓宇高度指數及樓宇使用的總樓面面積。

⁵ 這是消防處就全港「樓宇密集地區」的整體火警召喚所訂定須達到的平均目標。

⁶ 這是指由消防處接獲樓宇火警召喚至消防車輛抵達事故現場的時間。

⁷ 這是指有救護車駐守的消防局。

⁸ 摘自規劃署編製的《人口分布推算 2023-2031》報告書所載的資料。

車輛。有見及此，我們有需要在石礦場用地設立 1 個新的救護站，以應對上述地區以至東九龍區居民對緊急救護服務的需求。

9. 基於上述各項因素，我們認為有需要在石礦場用地加設消防局暨救護站，內設 5 個泊車間，以供停泊消防車輛和救護車。

部門宿舍

10. 為了向公眾提供高質素的緊急服務，政府需要專業的消防及救護工作隊伍。消防處一直配合政府的既定政策，為合資格的紀律部隊人員提供部門宿舍，以吸引、挽留和激勵人才。截至 2025 年 3 月 1 日，消防處共有 5 666 名員佐級人員符合獲編配宿舍的資格，但可供分配的宿舍單位只有 4 561 個，短缺達 1 105 個，短缺率約為 20%，當中 G 級部門宿舍單位的短缺率接近 40%。

11. 為紓緩部門宿舍單位短缺的情況⁹，我們建議在擬議工程計劃下建造 113 個 G 級部門宿舍單位¹⁰。此舉亦與政府善用土地資源的政策目標一致，可充分發揮用地的發展潛力。

重置消防處辦公室

12. 為地盡其用，我們建議藉此機會把下列目前設於其他政府／出租樓宇的消防處辦公室，重置於擬建的消防局暨救護站－

- (a) 設於銅鑼灣消防局的消防安全總區的鐵路發展課辦公室及設於九龍灣消防局的行動支援及專業發展總區的安全政策及合規組辦公室；以及
- (b) 設於九龍灣商廈的消防安全總區的樓宇改善課辦公室。

⁹ 除消防處外，入境事務處、懲教署和香港海關亦有已婚員佐級人員宿舍短缺的情況。截至 2025 年 3 月 1 日，上述 3 個紀律部隊共有約 7 240 名員佐級人員符合獲編配部門宿舍的資格，但可供分配的宿舍單位只有約 5 812 個，短缺率約為 20%。

¹⁰ 考慮到各部門的宿舍單位短缺率及相關因素，在擬議工程計劃下建造的部分宿舍單位將編配給消防處以外其他紀律部隊的合資格員佐級人員，亦會編配給薪級與其他紀律部隊員佐級人員相若的政府飛行服務隊主任級人員。

13. 鐵路發展課和安全政策及合規組分別自 2015 年和 2017 年起，一直臨時借用銅鑼灣消防局和九龍灣消防局的地方作為辦公室。鐵路發展課於銅鑼灣消防局的辦公室空間現已不敷應用以配合多元化的鐵路發展；安全政策及合規組於九龍灣消防局的辦公室亦已十分擠迫，其配套設施已不能滿足該組的行動需要。上述兩個辦公室遷往新址後，既可紓緩銅鑼灣消防局和九龍灣消防局目前過於擠迫的情況，亦可提高整體的行動效率。

14. 擬建的消防局暨救護站啟用後，鐵路發展課和安全政策及合規組騰出的地方會恢復作原本的用途，即分別用作潛水拯救車隊員候命區及消防局講堂室／會議室，藉以更有效利用資源，提升運作效率。此外，樓宇改善課目前租用九龍灣的商廈作為辦公室，而在擬建的消防局暨救護站重置該辦公室，可為政府節省租金開支。上述重置方案不單符合「地盡其用」的政策，還可善用擬建消防局暨救護站的用地，進一步配合消防處的運作需要，實屬一舉多得。

分區訓練設施

15. 消防處一直定期檢視消防人員的訓練需求，並視乎需要設立分區訓練設施，以進一步加強同一分區內各消防局消防人員的協作能力。為此，消防處建議在擬議工程計劃下增設分區訓練設施，以滿足東九龍區消防人員的訓練需求。消防處將仿照東九龍區常見的不同類型建築物，包括住宅大廈、工業大廈、分間單位、迷你倉等，建造訓練設施，當中將設置迷宮式搜索訓練場及救援訓練所用的豎井，模擬不同類型的事故場景，增強消防人員應對突發事件的能力。在分區設立訓練設施，除了可以按該分區的獨特環境設置訓練場景外，亦可以在不影響該分區消防人員的滅火救援效率下，讓他們進行聯合訓練，加強他們處理大型事故及互相協調的能力，從而提升前線消防人員整體的滅火救援效率。

對財政的影響

16. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程計劃的建設費用為 11 億 5,280 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	5.9
(b) 地基工程	53.4
(c) 地庫工程	70.8
(d) 建築工程 ¹¹	541.5
(e) 屋宇裝備工程 ¹²	231.9
(f) 渠務工程	10.3
(g) 外部工程	40.8
(h) 節省能源、綠化和循環使用 裝置	11.0
(i) 家具和設備 ¹³	46.7
(j) 顧問費	7.7
(i) 合約管理 ¹⁴	3.5
(ii) 駐工地人員的管理	4.2
(k) 駐工地人員的薪酬	28.0
(l) 應急費用	104.8
總計	1,152.8

17. 我們建議委聘顧問負責擬議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。

18. 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、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，並使用「組裝合成」建築法，以提升擬議工程計劃的建築效率、質量及成本效益。擬議工程計劃的建築樓面面積約為 20 512 平方米。按 2024 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用

¹¹ 包括建築物下層結構和上層結構的建造工程。

¹² 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的工程。

¹³ 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 這項預算費用包括工料測量費用。

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32,420元。我們參考類型相近的政府工程計劃，例如**179BF**號工程計劃「重置港灣消防局」和**174BF**號工程計劃「在將軍澳第72區興建消防局暨救護站、部門宿舍及消防設施」，其建築費用單位價格(2024年9月價格)分別約為每平方米37,300元和27,000元。由於每項工程項目在工地限制、工程計劃的範圍和性質、規模大小等因素均有獨特之處，建築費用單位價格因而有高有低。與**179BF**號工程計劃相比，擬議工程計劃部分建築面積用作部門宿舍及相關設施，功能上要求較消防局低，因此其建築費用單位價格較低。與**174BF**號工程計劃相比，擬議工程計劃須提供消防分區訓練設施，場景布置較為複雜，因此其建築費用單位價格較高。綜上所述，我們認為擬議工程計劃的建築費用單位價格合理。

19. 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)
2025-26	28.9
2026-27	199.8
2027-28	270.9
2028-29	402.3
2029-30	124.5
2030-31	65.7
2031-32	60.7
	1,152.8

20. 我們按政府對2025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。我們會以「新工程合約」¹⁵模式的設計及建造合約推展建造工程。

21. 我們估計擬議工程計劃引致的每年經常開支約為1億1,294萬元。

¹⁵ 「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。

公眾諮詢

22. 消防處在 2023 年 9 月 5 日就擬議工程計劃諮詢西貢區議會，該區議會支持這項工程計劃。

23. 我們亦在 2025 年 3 月 17 日就擬議工程計劃諮詢立法會保安事務委員會。委員支持這項工程計劃，並支持我們把工程計劃提交工務小組委員會。

對環境的影響

24. 擬議工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已在 2023 年 7 月完成該項計劃的初步環境審查，所得結論是，在採取適當的緩解措施後，擬議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亦表同意。該等緩解措施主要包括安裝減音窗以減低車輛噪音對部門宿舍的影響，以及因應消防局暨救護站的噪音源頭加入減音設計，以符合相關的噪音標準。我們已在工程預算費內預留所需費用，用以實施所需的緩解措施。

25. 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，控制施工期間對環境造成的影響，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行建築工程時，使用減音器或減音器、豎設隔音板或隔音屏障，以減低建築工程的噪音；經常清洗工地和在工地灑水、提供圍板和設置車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況；以及處理工地流出的廢水，以免出現非法排放污水的情況。

26. 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其他適合的建築工地再用惰性建築廢物，以盡量減少須於公眾填料接收設施¹⁶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。

¹⁶ 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。

27. 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。

28. 我們估計擬議工程計劃合共會產生約 38 760 公噸建築廢物，其中約 35 750 公噸(92.2%)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 3 010 公噸(7.8%)非惰性建築廢物於堆填區處置。就擬議工程計劃而言，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 310 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廢物每公噸 71 元，在堆填區處置的廢物則每公噸 200 元)。

對文物的影響

29. 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，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

30. 擬議工程計劃無須徵用私人土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

31. 擬議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) 可變製冷劑量空調系統；以及
- (b) 光伏系統。

32. 在綠化措施方面，我們會在地面的適當位置闢設園景和進行垂直綠化，以收環保和美化之效。

33. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統灌溉草木，從而節約用水。洗手間及沐浴間大部分的中水，將會由水務署的中水處理廠收集及過濾處理，並會在安達臣道石礦場發展區循環再用。

34 採用上述節省能源措施和裝置，估計所需的費用總額約為 1,100 萬元（包括用於節能裝置的 110 萬元），這筆款項已納入擬議工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 10% 能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

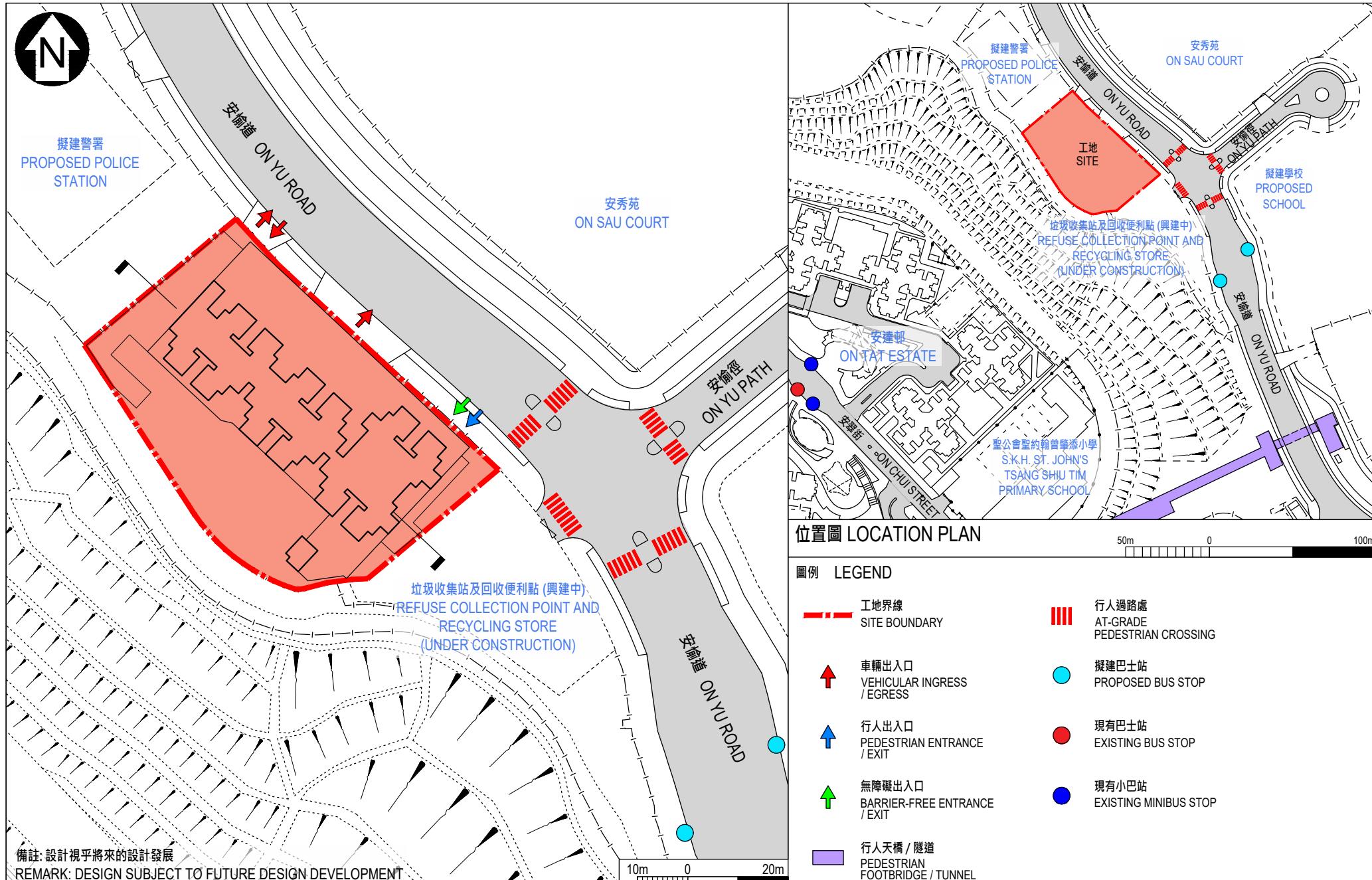
背景資料

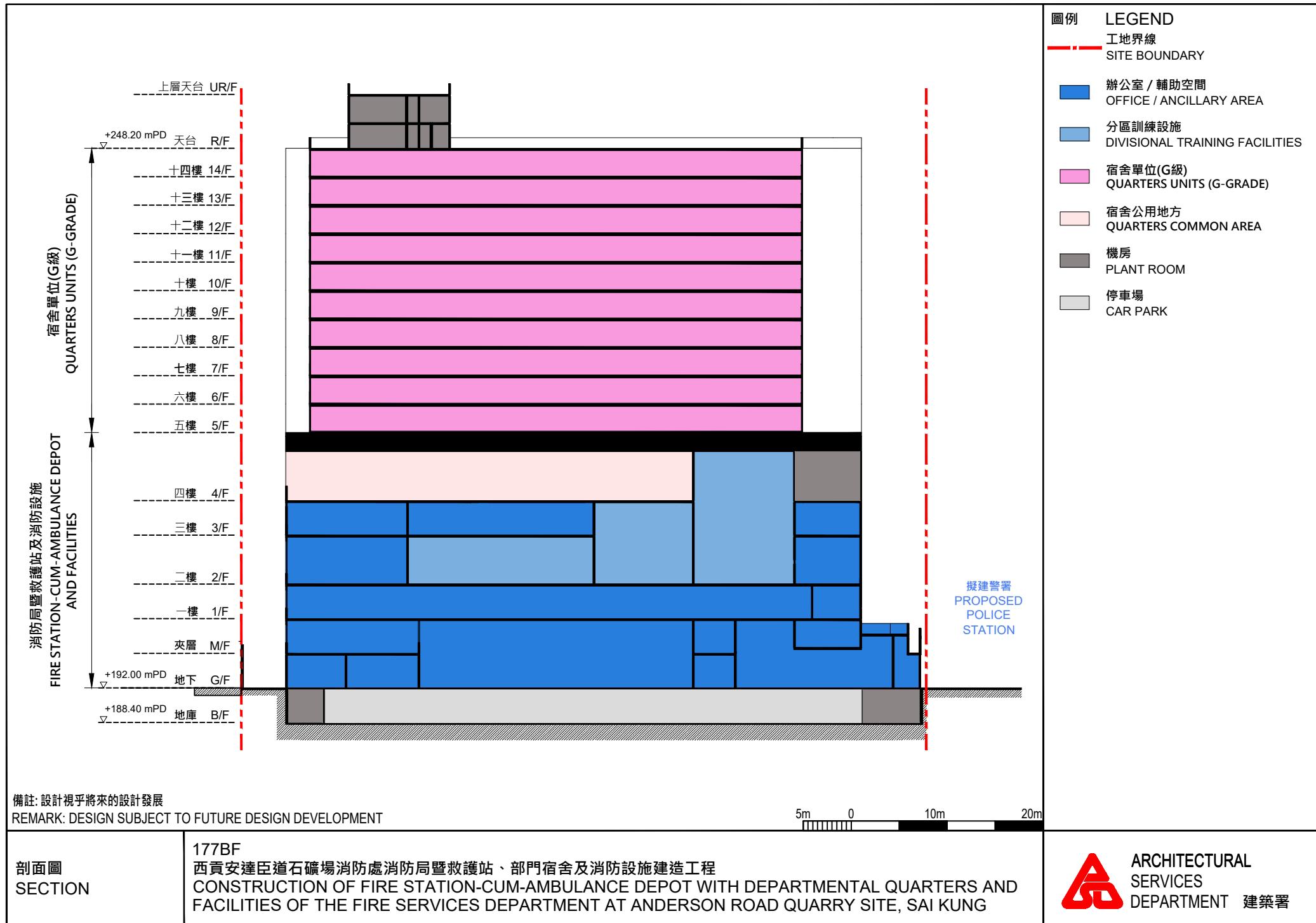
35. 我們已委聘定期合約承辦商進行土地勘測工作，另聘用顧問提供多項服務，包括工料測量服務及初步環境審查等，所需費用總額約為 1,280 萬元。合約承辦商所進行的勘測工作和顧問所提供的服務費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。上述土地勘測工作有助敲定擬議工程計劃的範圍及預算費用，以便向財委會申請撥款。

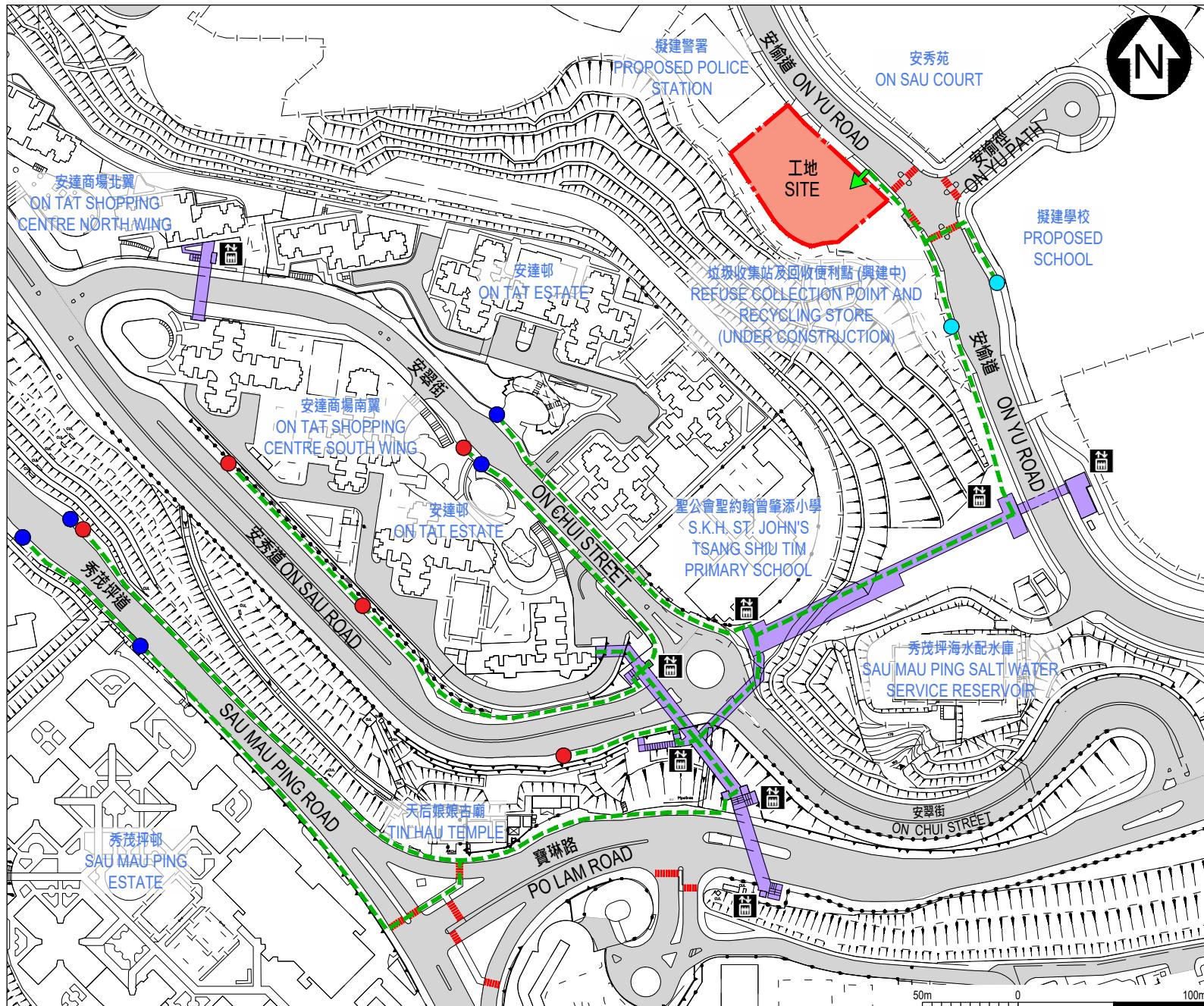
36. 擬議工程範圍內沒有樹木。我們會把植樹建議納入擬議工程計劃內，包括種植 10 棵樹、3 500 叢灌木、195 株攀緣植物及 13 600 簇地被植物。

37. 我們估計，為進行擬議工程而開設的職位約有 300 個（265 個工人職位和 35 個專業或技術人員職位），合共提供 6 400 個個人工作月的就業機會。

保安局
消防處
建築署
2025 年 4 月







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
- 行人天橋 / 隧道 PEDESTRIAN FOOTBRIDGE / TUNNEL
- 行人過路處 AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- 擬建巴士站 PROPOSED BUS STOP
- 現有巴士站 EXISTING BUS STOP
- 現有小巴站 EXISTING MINIBUS STOP
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT

**177BF – 西貢安達臣道石礦場消防處消防局暨救護站、
部門宿舍及消防設施建造工程**

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2024 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	— —	— —	— —	3.0 —
				小計	3.0#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員 技術人員	50 378	38 14	1.6 1.6	7.5 20.2
				小計	27.7
包括 –					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					3.6#
(ii) 駐工地人 員的薪酬					24.1#
				總計	30.7

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 93,255 元，總薪級第 14 點的月薪為 33,405 元)。
- 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 177BF 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 177BF 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#號標記的費用數字在正文第 16 段中是按付款當日價格計算。