

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2006 年 5 月 29 日

## 總目 703－建築物

治安－警察

### 243LP－中區警區總部及中區分區警署搬遷計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **243LP** 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 2 億 4,320 萬元，用以把警隊中區警區總部及中區分區警署遷往上環中港道。

## 問題

警隊中區警區總部及中區分區警署需要永久辦公地方。現時這兩個警務單位暫設於警政大樓。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **243LP** 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 2 億 4,320 萬元，用以把中區警區總部及中區分區警署遷往上環中港道現有海傍分區警署毗鄰的用地。保安局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的範圍如下－

- (a) 在上環中港道一幅約 1 680 平方米(包括屬海傍分區警署的 360 平方米)的土地上興建一幢附翼大樓，用以為下列設施提供建築樓面面積約 14 890 平方米(或以淨作業樓面面積計算<sup>1</sup>約 3 780 平方米)－
- (i) 辦公地方約 1 169 平方米；
  - (ii) 支援和行動設施約 1 479 平方米，包括行動戒備地方、更衣地方、行動室和會見室；
  - (iii) 其他附屬設施，共約 1 132 平方米，包括訓示室、貯物室、設備室、值勤室、體能訓練室、資源中心及狗房等；以及
  - (iv) 86 個車位和 26 個電單車車位，供警隊及訪客之用。
- (b) 改建／擴建海傍分區警署部分現有設施(例如食堂、槍械庫)，供中區分區及海傍分區合併後使用；以及
- (c) 進行相關工程(例如把機房遷往海傍分區警署現址後面，以騰出地方施工)。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2007 年 1 月展開建造工程，在 2009 年 11 月完成工程。

## 理由

4. 中區警區總部及中區分區警署原本坐落於中區警署建築羣之內。中區警署建築羣建於 1864 年，當局在 1995 年根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)公布把該建築羣列為屬於一級法定古蹟的建築物。政府在檢

---

<sup>1</sup> 淨作業樓面面積是標準用語，指實際分配予使用者作預定用途的樓面面積。淨作業樓面面積與建築樓面面積不同，後者計及建築物外殼以內全部範圍的面積，而淨作業樓面面積則並不包括以下設施所佔的地方：廁所、浴室和淋浴間、升降機大堂、樓梯間、公眾／共用走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管／公用設施井道、垃圾槽和垃圾房、露台、外廊、露天廣場和平台、上落客貨區和機械機房等。

討旅遊業策略時，把中區警署建築羣定為日後發展為旅遊景點的地方之一。為落實上述措施，中區警署建築羣已騰空，而中區警區總部及中區分區警署自 2004 年 9 月起已暫時遷往警政大樓。這兩個警務單位現時佔用的地方，原本是為警隊灣仔警區總部及灣仔分區警署而設計及興建的。

### *提高中區警區總部及中區分區警署的運作效率*

5. 把不同警務單位設於適當地點，是有效執行警務工作的要素之一。每一警務單位均為服務某一特定區域而設立<sup>2</sup>，其設立和選址均經參考相關因素後規劃。這些因素包括地區的主要用途(例如商業、工業和住宅)、人口、罪案率，以及是否有重要保安設施和裝置(例如發電站)。每一警務單位的所在位置，應可讓警方於區內迅速有效地調派警務人員，而有關地點亦應在不影響保安的情況下盡量方便市民出入。

6. 為達到上述目的，全港現設有 6 個警務總區，各劃分為不同警區，每個警區又再細分為分區。就中區警區而言，其覆蓋範圍由東面的軍器廠街一直向南伸延至山頂和香港仔郊野公園；而西面則由東邊街沿海傍伸展。至於隸屬中區警區總部的中區分區警署，主要為皇后大道中及皇后大道西以南一帶的地區服務。因此，就地點而言，現時中區警區總部及中區分區警署暫設於警政大樓的安排，並不理想。當局在顧及中區警區總部及中區分區警署的需要後着手選址，結果確定上環中港道適合遷置上述總部及警署。

### *中區分區及海傍分區合併*

7. 海傍分區現時的覆蓋範圍大致上包括皇后大道中及皇后大道西以北一帶的地區。在該用地設立中區分區警署，可讓中區分區及海傍分區合併。這項安排有助善用資源，以及取得經濟效益，從而提高效率。

---

<sup>2</sup> 來源：《香港規劃標準與準則》。

*灣仔警區總部及灣仔分區警署*

8. 灣仔警區總部及灣仔分區警署位於告士打道，在1932年落成。有關設施和屋宇裝備裝置陳舊，維修保養費用高昂。此外，樓宇的布局設計和設施不合時宜，有礙辦事處擴展，並影響現今的運作需求。因此，在運作上有需要盡快按原訂計劃，把灣仔警區總部及灣仔分區警署遷往警政大樓。這項搬遷計劃只有在中區警區總部及中區分區警署遷離警政大樓後，才可進行。

**對財政的影響**

9. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用總額約為2億4,320萬元(見下文第10段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 搬遷海傍警署現有機房和改裝該警署的費用及工地工程	14.7	
(b) 打樁工程	23.6	
(c) 建築工程	94.8	
(d) 屋宇裝備	64.9	
(e) 渠務	1.0	
(f) 外部工程	3.3	
(g) 家具和設備	6.0	
(h) 施工階段有關工料測量服務的顧問費	1.4	
(i) 應急費用	20.3	
	<hr/>	
小計	230.0	(按2005年9月價格計算)
(j) 價格調整準備	13.2	
	<hr/>	
總計	243.2	(按付款當日價格計算)

我們建議委聘顧問為工程計劃提供工料測量服務。估計顧問費的分項數字載於附件 2。擬建大樓的建築樓面面積為 14 890 平方米。按 2005 年 9 月的價格計算，估計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)為每平方米建築樓面面積 10,725 元。與政府所進行的其他設計及建造工程計劃的有關價格比較，我們認為上述單位價格合理。

10. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按 2005 年 9 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2006-07	1.0	1.01500	1.0
2007-08	18.0	1.03023	18.5
2008-09	45.0	1.04568	47.1
2009-10	140.0	1.06136	148.6
2010-11	26.0	1.07728	28.0
	<u>230.0</u>		<u>243.2</u>

11. 我們按政府對 2006 至 2011 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預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以設計及建造合約形式為工程計劃招標。由於可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，我們擬以總價形式批出合約。由於合約期超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。

12. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 760 萬元。

## 公眾諮詢

13. 我們已在 2006 年 1 月 19 日向中西區區議會提交擬議發展計劃的資料文件。中西區區議會議員支持這項工程計劃。我們已在 2006 年 3 月 21 日告知灣仔區議會，政府計劃待中區警區總部及中區分區警署工程計劃竣工後，把設於告士打道的灣仔警區總部及灣仔分區警署遷往警政大樓，灣仔區議會並無異議。

14. 我們在 2006 年 5 月 2 日諮詢了立法會保安事務委員會。委員普遍支持有關建議，並要求當局提供資料，載述中區警區總部及中區分區警署原設於中區警署建築羣時期和日後遷入上環中港道新址的地方用途分配情況。當局已在 2006 年 5 月 15 日向該事務委員會提交所需補充資料，並就委員問及如何處理灣仔警區總部及灣仔分區警署搬遷後告士打道現址的用途，加以說明。

## 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。我們在 2004 年 7 月完成這項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影響。環境保護署署長亦同意這個結論。我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃及工地流出的水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

16. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們考慮採取措施，以盡量減少產生建築和拆卸(下稱「拆建」)物料。此外，為盡量減少運送到公眾填料接收設施棄置的拆建物料，我們會要求承建商盡量在工地或其他適合的建築工地再用惰性拆建物料。為進一步減少產生建築廢料，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的拆建物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 我們會要求承建商提交廢物管理計劃書(下稱「管理計劃」)，供當局批核。管理計劃須載列適當的緩解措施，以避免及減少產生拆建物料，並把物料再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與核准的管理計劃相符。我們會利用運載記錄制度，監管公眾填料、拆建物料和拆建廢料分別運到公眾填料接收設施<sup>3</sup>、篩選分類設施<sup>3</sup>和堆填區作棄置的情況。我們會要求承建商把公眾填料與拆建廢料分開，以便運至適當的設施處理。我們並會記錄拆建物料的棄置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。

---

<sup>3</sup> 篩選分類設施和公眾填料接收設施，已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 3 和附表 4 分別訂明。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棄置公眾填料。

18. 我們估計這項工程計劃會產生大約 19 420 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 210 公噸(1%)，把另外 16 300 公噸(84%)運到公眾填料接收設施供日後再用，以及把 210 公噸(1%)運到篩選分類設施，以便篩選出惰性部分作為公眾填料再用。此外，我們會把 2 700 公噸(14%)運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置拆建物料的費用，以及利用篩選分類設施處置拆建物料的費用，估計總額為 798,600 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；運送到篩選分類設施棄置的物料，每公噸收費 100 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元<sup>4</sup>)。

## 土地徵用

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

20. 我們在 2005 年 10 月把 **243LP** 號工程計劃提升為乙級。我們已聘用定期合約承辦商進行詳細土地勘測工作，以及聘用專門承辦商進行地形測量、公用設施測量、交通影響評估及初步環境審查。我們並委聘顧問提供合約前的工料測量服務。上述顧問服務及工作所需的費用總額約為 120 萬元，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。定期合約承辦商及專門承辦商已完成土地勘測、土地測量、公用設施測量、交通影響評估和初步環境審查工作。顧問現正進行合約前的工料測量工作。我們現正運用內部人手為工程計劃的要求定稿，而顧問亦正為工程計劃擬備招標文件。

21. 擬議搬遷計劃不涉及任何移走樹木或種植樹木的建議。

---

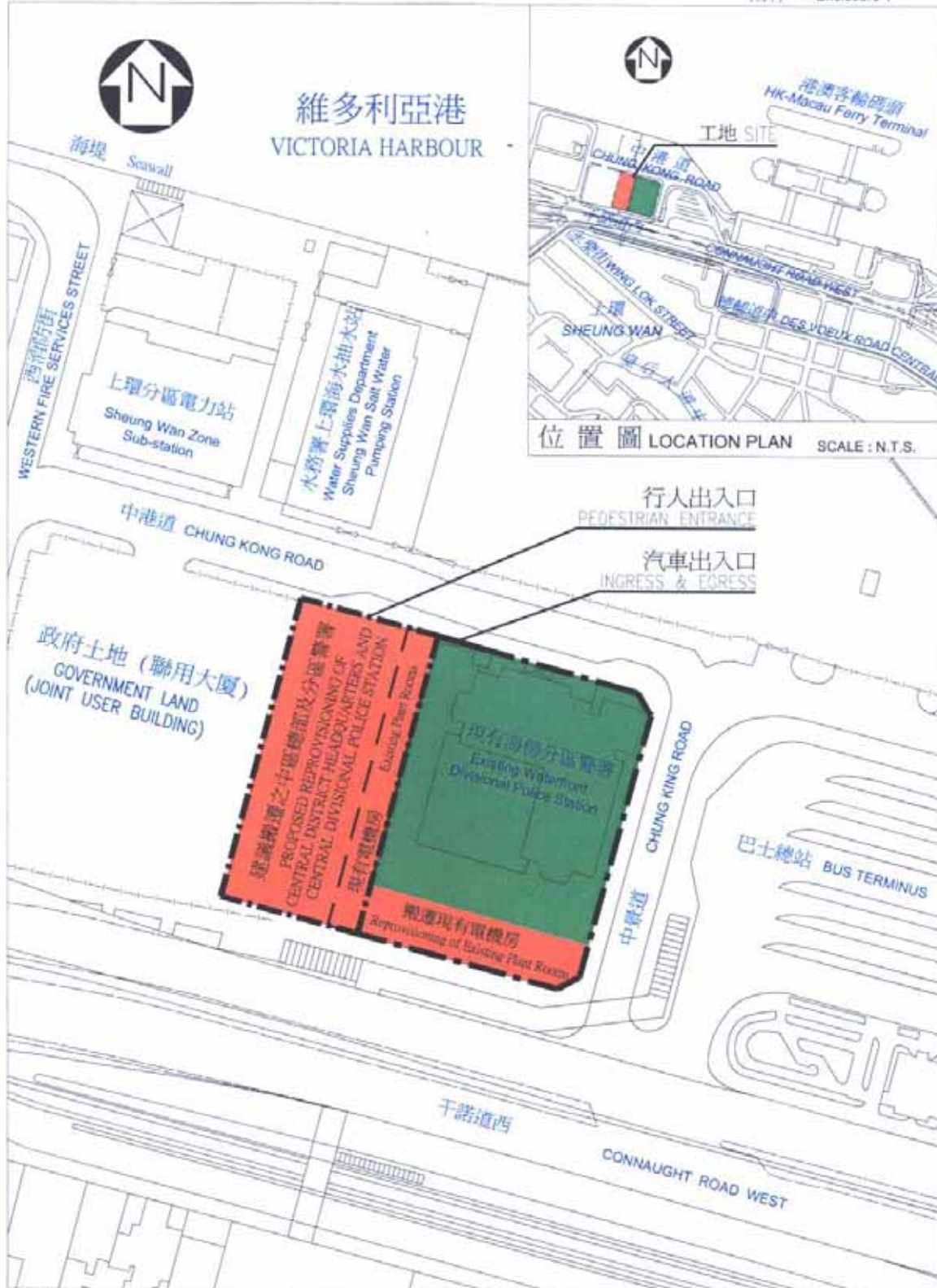
<sup>4</sup> 上述估計金額，已顧及建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行所需善後工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

22. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 132 個(120 個工人職位和另外 12 個專業／技術人員職位)，共需 4 160 個人工作月。

-----

保安局  
2006 年 5 月





243LP

中區警區總部及  
中區分區警署搬遷計劃

REPROVISIONING OF CENTRAL DISTRICT  
HEADQUARTERS AND CENTRAL DIVISIONAL  
STATION OF THE POLICE

drawn by

K.H. CHAN

date

05/06

approved

JACKSON WAI

date

05/06

drawing no.

AB/6686/XA101

scale

1:1000

PROJECT MANAGEMENT BRANCH



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT

## 243LP－中區警區總部及中區分區警署搬遷計劃

## 估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		估計費用 (百萬元)
(i) 工料測量服務 <sup>(註1)</sup>	專業人員	0.8
	技術人員	0.6
	總計	<u>1.4</u>

## 註

- 顧問在工料測量服務方面的員工開支，是根據現時提供合約後的工料測量服務的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 243LP 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。