

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2018 年 1 月 17 日

總目 703－建築物

土木工程－土地發展

794CL－拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物

請各委員向財務委員會建議，把 **794CL** 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 5,260 萬元，用以拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物。

問題

我們需要拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物，以騰空該土地作其他用途。

建議

2. 建築署署長建議把 **794CL** 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 5,260 萬元，用以拆卸位於銅鑼灣加路連山道與禮頓道交界的用地的現有上蓋建築物。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍及性質

3. **794CL** 號工程計劃範圍包括－

- (a) 拆卸該用地的現有上蓋建築物，包括 —
- (i) 前機電工程署總部的上蓋建築物，包括 1 幢 11 層高的辦公大樓、1 幢 5 層高的學徒訓練中心、1 幢 7 層高的員工宿舍、3 幢單層的工場、1 幢單層的貯物庫及 1 所有蓋車輛工場；
 - (ii) 1 幢 6 層高的前民眾安全服務隊(下稱「民安隊」)大樓；
 - (iii) 1 幢單層的郵政體育會；以及
 - (iv) 1 幢 3 層高的電訊盈科康樂會。
- (b) 中斷和改移工地內現有地下設施；
- (c) 把用地的進出口平整至現有外圍鋪築路面的水平；
以及
- (d) 待拆卸工程完成後，圍封用地。

這項工程計劃的用地及位置圖，以及現有建築物的照片，分別載於
—— 附件 1 及 2。

4. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2018 年第二季展開擬議拆卸工程，在 2019 年第四季完成。

理由

5. 該用地的面積約為 26 300 平方米，建有機電工程署前總部、民安隊前總部大樓、郵政體育會及電訊盈科康樂會。機電工程署總部已於 2005 年遷至九龍灣，而民安隊總部亦於 2006 年遷往油麻地。自機電工程署總部和民安隊總部遷離後，有關的舊建築物曾有多個政策局／部門使用，但現已騰空，以待拆卸。郵政體育會和電訊盈科康樂會亦會在擬議拆卸工程開始前遷出。

6. 該用地現時在《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》上劃為「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶。為善用核心商業區內的政府土地和應付區域法院級別法庭設施的長遠需要，該用地將會改劃作商業發展¹，以及興建 1 座區域法院綜合大樓²。因此，該用地的現有上蓋建築物須予拆卸，以騰空土地作擬議用途。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃所需費用為 5,260 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

百萬元 (按付款當日價格計算)	
(a) 工地工程	10.1
(b) 建築物拆卸工程	26.5
(c) 外部工程	9.6
(d) 顧問費	0.9
(i) 合約管理服務	0.6
(ii) 駐工地人員的管理	0.3
(e) 駐工地人員的薪酬	0.8
(f) 應急費用	4.7
總計	52.6

8. 我們建議委聘顧問負責這項工程計劃的合約管理服務及工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的詳細分項數字，詳列於附件 3。將予拆卸的總樓面面積為 28 678 平方米。按付款當日價格計算，估計建築物拆卸工程費用的單位價格為每平方米樓面面積 924 元。我們認為與其他同類政府項目相比，這個單位價格合理。

¹ 在 2016 年 1 月的施政報告中公布。

² 在 2017 年 10 月的施政報告中公布。

9. 如撥款建議獲得批准，我們將作分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2018-19	18.9
2019-20	21.1
2020-21	5.9
2021-22	3.7
2022-23	3.0
	52.6

10. 我們是按政府對 2018 至 2023 年期間公營部門樓宇及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。由於工程範圍可以預先清楚界定，我們會以總價合約形式進行擬議拆卸工程。

11. 擬議工程計劃不會涉及經常開支。

公眾諮詢

12. 我們在 2016 年 6 月就擬議拆卸工程諮詢灣仔區議會的發展、規劃及交通委員會，獲委員原則上支持。.

13. 我們在 2017 年 2 月 28 日就擬議工程諮詢立法會發展事務委員會，獲委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。我們已在 2017 年 3 月 15 日向事務委員會提交委員要求的補充資料。

對環境的影響

14. 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。我們委聘顧問就這項工程計劃進行的初步環境審查已經完成，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)同意審查所得的結論，認為這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。我們已在工程預算費內預留款項，以實施適當的緩解措施，控制拆卸期間對環境構成的短期影響。

15. 我們亦已擬備石棉調查報告和石棉消滅計劃，並獲環保署署長同意有關的調查結果。鑑於石棉調查報告顯示該用地的現有建築物內有若干含石棉的物料，因此，在拆卸現有建築物之前，我們會按照石棉消滅計劃及《空氣污染管制條例》和《廢物處置條例》的規定，清除並處置含石棉的物料。所清除的含石棉物料將會送往指定堆填區處置。

16. 我們已在策劃和設計階段考慮採取適當措施，包括選擇性拆卸方法和在工地內把廢物篩選分類，以盡量減少產生建築廢物。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(例如在工地內以適用的挖掘所得物料作填料用途，以及採用金屬地盤圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)，以盡量減少須於公眾填料接收設施³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。

17. 在拆卸工程開始時，我們會要求承建商提交廢物管理計劃書(下稱「計劃書」)，列明廢物管理措施，供政府審批。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性拆建廢物，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書，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送往適當的設施處置。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。

³ 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。

18. 我們會在合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制拆卸期間的噪音、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(但不限於)在進行高噪音的拆卸工作時，使用減音器、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，以盡量減少塵埃。

19. 我們估計這項工程計劃合共會產生 16 700 公噸建築廢物，包括 16 100 公噸惰性建築廢物和 600 公噸非惰性建築廢物。就惰性建築廢物而言，我們會在工地再用其中 8 100 公噸(佔全部建築廢物的 48.5%)，並把餘下的 8 000 公噸(佔全部建築廢物的 47.9%)運送到公眾填料接收設施，供日後再用。我們會把餘下的 600 公噸非惰性建築廢物(佔全部建築廢物的 3.6%)在指定的堆填區處置。就這項工程計劃而言，在公眾填料接收設施和堆填區處置建築廢物的費用，估計總額約為 70 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例(第 354N 章)》所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

對文物的影響

20. 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／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

21. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

22. 我們在 2015 年 9 月把 794CL 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問進行地形測量及樹木調查；為公共設施繪製地圖、進行初步環境審查、石棉勘測及交通影響評估；以及聘用工料測量顧問協助擬備招標文件。上述服務所需費用總額約為 120 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 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。顧問／承建商已完成上述所有服務及工作。我們現正評審標書，如獲財委會批准撥款，目標是在 2018 年第二季批出標書。

23. 工程計劃範圍內現有 120 棵樹，其中 87 棵將予保留。在將予保留的 87 棵樹中，有 3 棵為珍貴樹木⁴，包括 2 棵古樹名木。進行擬議拆卸工程須砍伐 33 棵樹，所須移走的樹木全非珍貴樹木或稀有植物品種。該用地的未來發展項目將會植樹以作補償。

24. 我們估計，為進行擬議工程而開設的職位約有 30 個(包括 25 個工人職位和 5 個專業或技術人員職位)，合共提供 500 個人工作月數的就業機會。

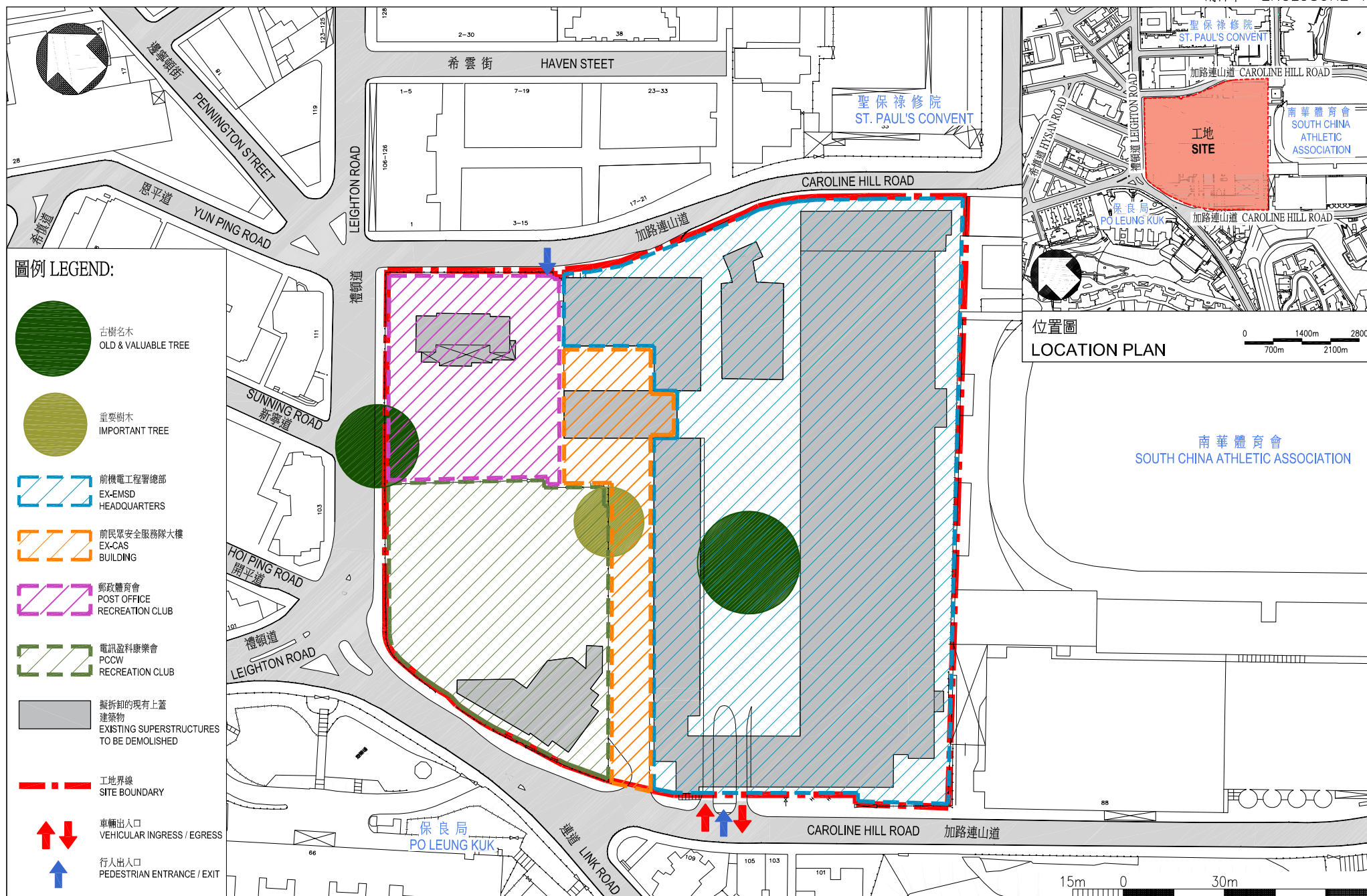
25. 我們在 2017 年 3 月提交了 PWSC(2016-17)47 號文件，邀請各委員向財委會建議把 794CL 號工程計劃提升為甲級。工務小組委員會已在 2017 年 7 月 4 日(即 2016-17 年度立法會會期的最後一次會議)審議有關文件，至今尚未完成審議。現以本文件取代 PWSC(2016-17)47 號文件，以提供有關工程項目的最新工程計劃、分期開支和預算費用資料。我們已在 2018 年 1 月 10 日向工務小組委員會提交委員要求的補充資料。

發展局

2018 年 1 月

⁴ 「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和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態出眾的樹木(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。

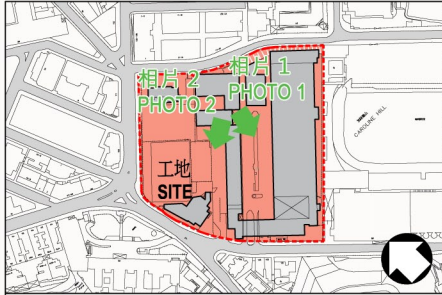


工地平面圖
SITE PLAN

794CL
拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING SUPERSTRUCTURES AT
CAROLINE HILL ROAD SITE, CAUSEWAY BAY



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



拍照位置及方向
POSITION AND DIRECTION OF SHOOTING



前機電工程署總部
(南面部分)
EX-EMSD
HEADQUARTERS
(SOUTHERN
PORTION)

相片1
PHOTO 1



電訊盈科康樂會
PCCW
RECREATION
CLUB

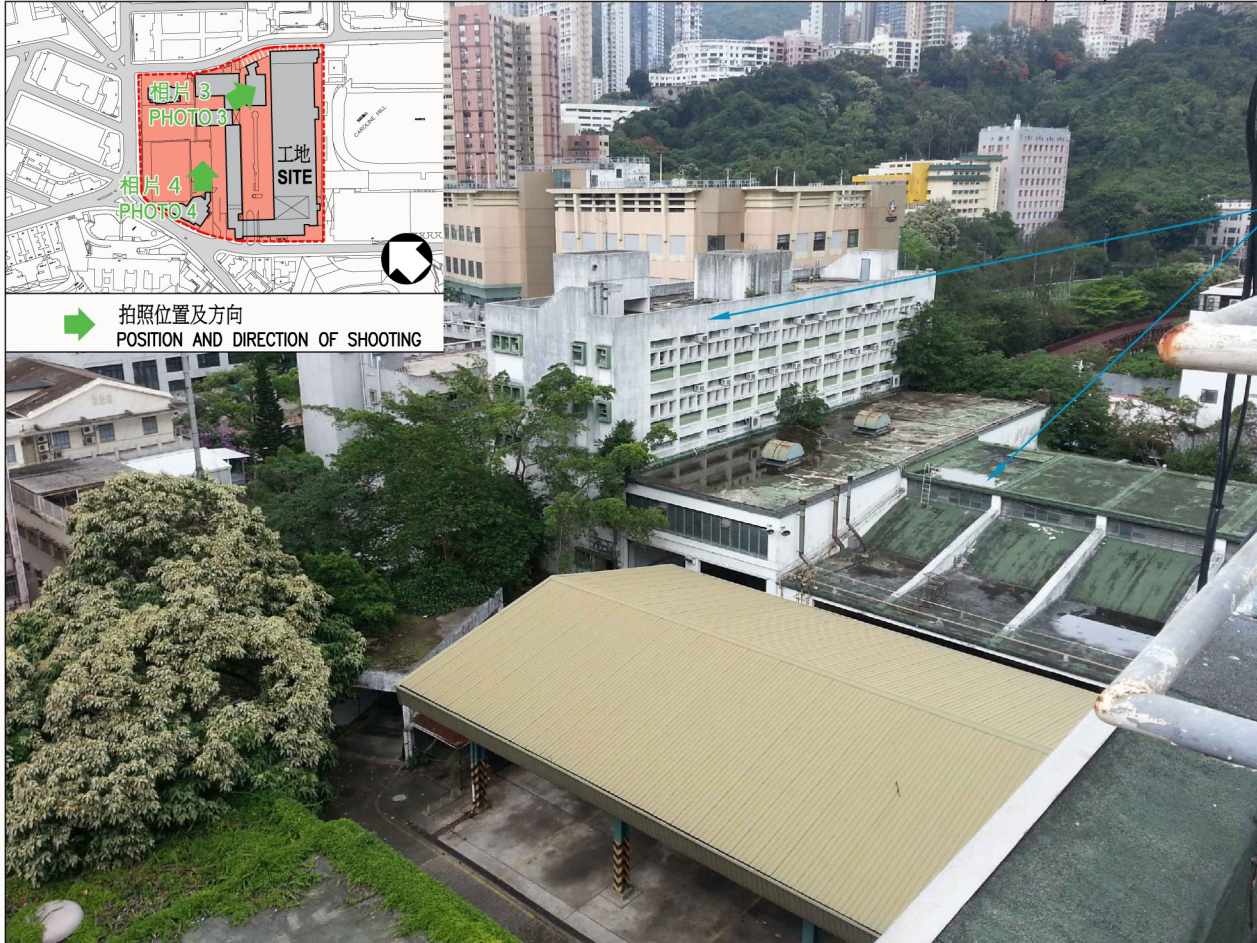
相片2
PHOTO 2

地盤現有建築物相片
PHOTOS OF EXISTING
STRUCTURES ON SITE

794CL
拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING SUPERSTRUCTURES AT
CAROLINE HILL ROAD SITE, CAUSEWAY BAY



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



前機電工程署總部
(北面部分)
EX-EMSD
HEADQUARTERS
(NORTHERN
PORTION)

相片3
PHOTO 3



前民眾安全
服務隊大樓
EX-CAS
BUILDING

郵政體育會
POST OFFICE
RECREATION
CLUB

相片4
PHOTO 4

地盤現有建築物相片
PHOTOS OF EXISTING
STRUCTURES ON SITE

794CL
拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING SUPERSTRUCTURES AT
CAROLINE HILL ROAD SITE, CAUSEWAY BAY



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

794CL－拆卸銅鑼灣加路連山道用地的現有上蓋建築物

估計顧問費和駐工地人員員工開支分項數字(按 2017 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	—	—	—	0.3
	技術人員	—	—	—	0.2
	小計				0.5#
(b) 駐工地人員的員 工開支 ^(註 3)	技術人員	23	14	1.6	1.0
	小計				1.0
包括－					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費				0.3#	
(ii) 駐工地人員 的薪酬				0.7#	
				總計	1.5

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支。(目前，總薪級第 14 點的月薪為 27,485 元。)
- 合約管理顧問費是根據為 **794CL** 號工程計劃提供工料測量服務的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **794CL** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
- 我們須待拆卸工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

備註

本附件的費用數字為固定價格，是按同一年度總薪級表的薪點計算得出。以 # 號標記的工程費用在本文件第 7 段中是按付款當日價格計算。