

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2004 年 4 月 21 日

總目 703－建築物

公眾安全－消防

125BF－在九龍塘興建設有九龍消防總區總部的消防局暨救護站

請各委員向財務委員會建議，把 **125BF** 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 1 億 90 萬元，用以在九龍塘浸會大學道興建設有九龍消防總區總部的九龍塘消防局暨救護站。

問題

現時，樂富、筆架山和九龍塘一帶的消防和救護設施不足以應付所需。我們必須在九龍塘設置一所消防局暨救護站，以改善現有的消防和緊急救護服務，並應付日後的服務需求。同時，我們亦藉此重整消防處的辦公地方，務求地盡其用。

建議

2. 建築署署長建議把 **125BF** 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 1 億 90 萬元，用以在九龍塘浸會大學道興建設有九龍消防總區總部的九龍塘消防局暨救護站。保安局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **125BF** 號工程計劃的範圍包括在面積約 2 876 平方米的工地上，興建一座樓高六層、建築樓面面積約 4 850 平方米的大樓，用以設置下列設施－

(a) 消防局暨救護站

- － 大樓其中四層(建築樓面面積約 3 926 平方米)用以設置消防局暨救護站，內設一間有四個停車位的車房、淨作業樓面面積¹約 156 平方米的消防局和救護站人員辦事處、一個健身室、貯存裝備和一般物料的地方、執勤消防和救護人員休息室、一個附設貯物櫃的更衣室、一個乾衣房、洗手間和淋浴間，以及一個食堂。此外，消防局暨救護站內亦設有各類附屬設施，例如機電機房、一個面積約 913 平方米的露天操場，以及加油和洗車設施；以及

(b) 九龍消防總區總部

- － 大樓其餘兩層(建築樓面面積約 924 平方米)則用作九龍消防總區總部，內設淨作業樓面面積約 105 平方米的職員辦事處、一個會議室、一個圖書館、一個會見室、一個康樂室、一個貯物室、候命人員休息室、一個茶水間，以及一個面積約 280 平方米、約有 200 個座位的演講廳²。此外，總部內亦設有 16 個停車位。

¹ 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有所不同，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。

² 現時，消防處其他設施並未設有演講廳。上述演講廳可供消防處定期用以進行內部培訓、行動簡介和檢討、室內模擬操練、為市民舉行消防安全講座和培訓消防安全大使等活動。上述活動現時是在消防局的食堂和講室進行，但地方和設施均不敷應用。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1，擬建大樓的建築構思圖則載於附件 2。我們計劃在 2004 年 12 月展開建造工程，在 2006 年 12 月完成工程。

理由

九龍塘消防局暨救護站

4. 近年來，有多個大型住宅發展項目、多所院校和多座學生宿舍相繼在筆架山和九龍塘落成。由於樂富、筆架山和九龍塘區的人口估計會由 2002 年的 54 600 增至 2008 年的 60 100，加上一些層數較少和層數中等的現有大廈將會重建，預計區內消防和緊急救護服務需求亦會相應增加。

5. 現時，樂富、筆架山和九龍塘區均沒有設置消防局。根據按火警危險等級劃分的地區類別，這些地區屬「樓宇稍為密集地區」，因此，按照現行滅火政策³，消防車輛須在接獲樓宇火警召喚後，在六分鐘的召達時間內抵達現場。目前，這些地區的消防服務是由分別距離約三公里的馬頭涌消防局、石硤尾消防局和黃大仙消防局提供。由於路途遙遠，這三間消防局的消防車輛通常需時約八分鐘才能抵達九龍塘中心地帶，超出「樓宇稍為密集地區」規定的六分鐘召達時間。在 2001 至 2003 年期間，這些地區的樓宇火警召喚個案介乎 452 至 575 宗之間，而消防處符合召達時間規定的比率為 84.35% 至 87.32%，未能達到 92.5% 的承諾標準。2003 年，上述地區有 452 宗樓宇火警召喚個案，當中消防車輛能夠在六分鐘的規定召達時間內抵達現場的比率，只有 85.84%。為確保這些地區有足夠的消防服務，我們必須在浸會大學道設置擬議消防局。

6. 樂富、筆架山和九龍塘一帶現時亦沒有救護站，區內的救護服務是由駐守馬頭涌救護站、白田救護站和黃大仙救護站的救護車提供。在 2001 和 2002 年，消防處所接獲九龍塘和鄰近地區的緊急救護服務召喚個案，分別有 49 395 和 51 776 宗，其中救護車能夠在 12 分鐘的目標召達時間⁴內抵達現場的個案比率，只有 89.14% 和 89.87%，較服

³ 按照現行的滅火政策，消防局接到樓宇相當密集地區、樓宇稍為密集地區、樓宇分散地區、樓宇相當分散地區和偏遠地區的火警召喚後，消防車輛應分別在 6 分鐘、6 分鐘、9 分鐘、15 分鐘和 23 分鐘內抵達現場。

⁴ 緊急救護服務以 12 分鐘的召達時間為服務表現目標。

務承諾所定的目標 92.5% 為低。2003 年，在接獲的 48 891 宗緊急救護服務召喚個案當中，救護車能夠在目標召達時間內抵達現場的比率，是 92.24%。不過，服務表現得到改善，主要是因為服務需求較 2002 年下降了 5.6%⁵。在 1999 至 2002 年期間，上述地區的緊急救護服務召喚個案，平均每年增加 5.7%，而根據人口結構和人口分布情況，預計日後有關服務需求的增幅會相若。為確保上述地區有足夠的緊急救護服務，可應付預期與日俱增的服務需求，我們必須及早興建擬議救護站。

7. 如能興建擬議消防局暨救護站，消防處便可增撥資源，改善上述地區的緊急救護服務。

九龍消防總區總部

8. 由於尖沙咀東部消防處總部大廈的辦公地方不敷應用，原本設置在大廈內的九龍消防總區總部已在 2001 年遷出，自此一直借用黃大仙消防局的地方，作為臨時辦事處，但辦事處面積細小⁶。為求地盡其用，我們打算藉此把九龍消防總區總部遷往新建的大樓，以紓緩現時辦公室地方過分擠迫的情況，提高整體的運作效率。此外，新建大樓位處九龍半島的中心，地點適中。把九龍消防總區總部遷往新大樓，有助加強為九龍區提供行動和行政方面的支援。新大樓落成啓用後，九龍消防總區總部便會遷離黃大仙消防局，屆時騰出的地方會恢復原來用途，用作標準消防局。

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為 1 億 90 萬元(見下文第 10 段)，分項數字如下－

⁵ 緊急救護服務需求下降的主因，相信是本港曾爆發嚴重急性呼吸系統綜合症。

⁶ 九龍消防總區總部的編制為 14 人，現時借用黃大仙消防局約 190 平方米的地方。該總區總部遷往擬建大樓後，人手編制會維持不變，但根據政府的面積標準，該總區總部理應有 612.2 平方米的用地，以設置 105.1 平方米的職員辦事處、280 平方米的演講廳，以及 227.1 平方米的其他附屬設施。

		百萬元
(a)	工地工程	1.4
(b)	打樁工程	10.4
(c)	建築工程	44.1
(d)	屋宇裝備	18.4
(e)	渠務和外部工程	7.1
(f)	家具和設備 ⁷	11.1
(g)	顧問費 —	4.9
	(i) 合約管理	1.3
	(ii) 工料測量服務	0.3
	(iii) 工地監管	3.3
(h)	應急費用	8.1
	小計	105.5 (按 2003 年 9 月 價格計算)
(i)	價格調整準備	(4.6)
	總計	100.9 (按付款當日 價格計算)

建築署署長建議委聘顧問，負責管理合約、提供工料測量服務和監管工地的運作。按人工作月數估計的顧問費分項數字，載於附件 3。這項工程計劃的建築樓面面積約 4 850 平方米。按 2003 年 9 月價格計算，建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)估計為每平方米 12,887 元。建築署署長認為上述單位價格與政府所進行同類工程計劃的有關價格相若。

10. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下—

⁷ 上述費用是根據初步預算所需的家具和設備項目計算得出。這些項目包括消防車輛、演講廳視聽設備、標準辦公室家具和設備、遙控召喚出動系統、健身訓練設備、電話和傳真機，以及閉路電視監察系統。

年度	百萬元 (按 2003 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)
2004-05	3.0	0.97150	2.9
2005-06	35.0	0.95450	33.4
2006-07	55.0	0.95450	52.5
2007-08	8.5	0.96643	8.2
2008-09	4.0	0.98455	3.9
	<u>105.5</u>		<u>100.9</u>

11. 我們按政府對 2004 至 2009 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。由於合約期不超過 21 個月，加上我們可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故我們會以固定總價合約，為擬議工程招標。

12. 我們估計這項工程計劃會引致每年的經常開支增加 2,460 萬元。

公眾諮詢

13. 我們分別在 1998 年 12 月 3 日和 1999 年 1 月 28 日，就興建消防局暨救護站和有關辦事處的建議，諮詢九龍城區議會。該區議會對這項建議並無異議。

14. 為求地盡其用，我們曾與前教育署達成協議，利用毗鄰的空置工地，以共同發展方式興建上述擬議消防設施和一所學校，從而擴大這項工程計劃的範圍。九龍城區議會曾在 2002 年 3 月 21 日討論這項共同發展建議，並表示支持。

15. 由於有關的辦學團體已修訂其發展和擴建計劃，共同發展建議因而撤銷。我們在 2003 年 5 月 23 日，把一份參考文件提交九龍城區議會傳閱，文件載述上述進展，以及我們打算恢復原定計劃，興建設有九龍消防總區總部的消防局暨救護站。該區議會對此並無異議。

16. 鑑於區內居民關注到消防局暨救護站可能造成噪音滋擾，消防處曾在 2002 年 10 月 7 日舉辦簡介會，向居民解釋擬議消防設施的日常運作情況，以及消防處將會採取的消減噪音措施。出席簡介會的人士對政府致力減少可能造成的噪音滋擾，均感到滿意。

17. 我們在 2004 年 2 月 24 日把有關擬議工程計劃的參考文件提交立法會保安事務委員會傳閱。我們並沒有接獲事務委員會委員的任何意見。

對環境的影響

18. 我們在 1997 年 10 月完成這項工程計劃的初步環境審查。審查所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠的負面影響。環境保護署署長已審核初步環境審查結果，並同意無須進行環境影響評估。

19. 我們會在有關合約訂定條文，規定承建商實施紓減環境影響措施，控制施工期間的噪音、塵埃和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。消防處處長會採取措施，盡量減低消防局暨救護站日常運作所造成的噪音滋擾。這些措施包括使用可調校音量的裝置，控制廣播系統和消防車輛與救護車警告閃燈和警號的聲量。消防處人員只會在必要時才使用這些廣播和發聲設施。

20. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。我們已在工程計劃設計中採用更多預製建築構件，包括預製牆板間隔和現成的裝置與設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。適用的挖掘物料會作填料用途，在這項工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。此外，我們會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

21. 我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，以供審批。計劃書須列明紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。我們會確保工地日常的運作符合經核准的廢物管理計劃書。我們會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。我們會規定承建商把公眾填料與建

築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。我們並會記錄這些物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

22. 我們估計，這項工程計劃會產生約 5 600 立方米建築和拆卸物料，其中約 100 立方米(佔 1.8%)會在這項工程計劃的工地再用，4 700 立方米(佔 83.9%)會運往公眾填土區⁸作填料之用，另 800 立方米(佔 14.3%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置，理論上應收取費用，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 100,000 元(根據每立方米 125 元的單位價格⁹計算)。

土地徵用

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

24. 我們在 1996 年 10 月把 **125BF** 號工程計劃提升為乙級。我們已聘用定期合約承辦商進行土地勘測工作，並委聘顧問進行地形測量工作，所需費用總額為 10 萬元。我們亦已委聘其他顧問進行合約前的設計工作和擬備招標文件，這兩項工作所需的費用總額為 210 萬元。上述各項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。定期合約承辦商和顧問已分別完成土地勘測與地形測量工作，而其他顧問亦已完成合約前的設計工作，現正為招標文件定稿。

⁸ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

⁹ 有關單位價格已計及堆填區的關設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，關設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

25. 基於運作需要和安全理由，消防局和救護站必須設於建築物地面一層和較低的樓層，並須設有專用的操場，而車輛和行人通道更須與建築物上層其他非消防處用地的通道完全分開。我們按照政府有關充分發揮土地發展潛力的政策，曾研究是否可以物色其他使用者共用發展用地。不過，由於擬建設施的用地要求較為嚴格，我們未能物色到其他適合的使用者共用有關土地。此外，我們亦嘗試在擬建救護站的服務範圍內物色更合適的選址，但規劃署署長認為已沒有更佳的選擇。基於上述情況，我們認為有關的發展用地已經地盡其用。

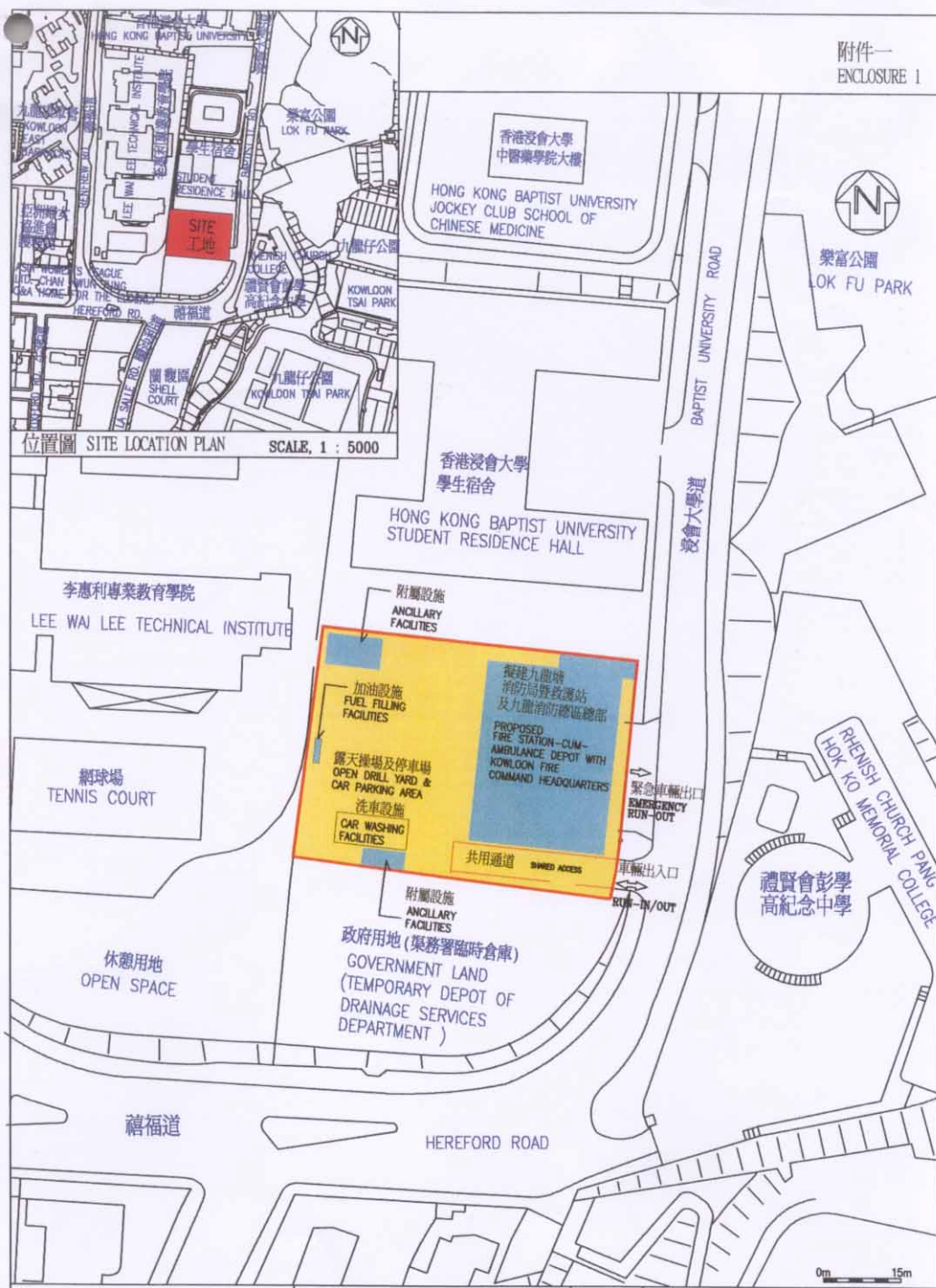
26. 進行 **125BF** 號工程計劃的擬議建築工程須移走 128 棵樹，包括砍伐 123 棵樹，把兩棵樹移植到別處，以及在工程計劃工地範圍內重植三棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木¹⁰。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 65 棵樹、1 600 叢灌木、1 780 簇地被植物和 10 棵攀緣植物。


27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 80 個(70 個工人職位和 10 個專業／技術人員職位)，共需 1 500 個人工作月。

保安局
2004 年 4 月

¹⁰ 珍貴樹木包括《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) 逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木；或
- (e) 樹幹直徑逾一米的樹木(在高出地面一米的水平量度)。



125BF 九龍塘消防局暨救護站 及九龍消防總區總部 KOWLOON TONG FIRE STATION-CUM- AMBULANCE DEPOT WITH KOWLOON FIRE COMMAND HEADQUARTERS	drawn by MICHELLE TSOI	date 04.03.2004	drawing no. AB/5561/XB101	scale 1 : 1000
	approved TOM IP	date 04.03.2004	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			


附件二
ENCLOSURE 2



從東南面望向建築物的構思圖
VIEW OF BUILDING FROM THE SOUTH EAST (ARTIST'S IMPRESSION)



從東北面望向建築物的構思圖
VIEW OF BUILDING FROM THE NORTH EAST (ARTIST'S IMPRESSION)

125BF 九龍塘消防局暨救護站 及九龍消防總區總部 KOWLOON TONG FIRE STATION-CUM- AMBULANCE DEPOT WITH KOWLOON FIRE COMMAND HEADQUARTERS	drawn by MICHELLE TSOI	date 11.03.2004	drawing no. AB/5561/XB102	scale N.T.S.
	approved TOM IP	date 11.03.2004	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

125BF – 在九龍塘興建設有九龍消防總區總部的消防局暨救護站

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		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)
合約管理 (註 2)	專業人員	—	—	—	1.0
	技術人員	—	—	—	0.3
工料測量服務 (註 3)	專業人員	—	—	—	0.2
	技術人員	—	—	—	0.1
工地監管 (註 4)	專業人員	9	38	1.6	0.8
	技術人員	84	14	1.6	2.5
				總計	4.9

註

- (1) 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供駐工地人員的開支。(在 2004 年 1 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 55,993 元，總薪級第 14 點的月薪為 18,603 元。)
- (2) 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 125BF 號工程計劃現有的設計和建造顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 125BF 號工程計劃提升為甲級後，有關的顧問工作才會展開。
- (3) 顧問在工料測量服務方面的員工開支，是根據 125BF 號工程計劃現有的工料測量服務顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 125BF 號工程計劃提升為甲級後，有關的顧問工作才會展開。
- (4) 顧問在工地監管方面的員工開支，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，才能知道實際的人工作月數和實際所需的開支。