

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2024 年 2 月 27 日

總目 703－建築物

裝修工程－其他

40410－改建舊灣仔警署為政府間國際組織總部

請各委員向財務委員會建議把 **40410** 號工程項目提升為甲級，以改建舊灣仔警署為國際調解院總部；按付款當日價格計算，估計所需費用為 4 億 6,660 萬元。

問題

我們需要改建舊灣仔警署為國際調解院總部。國際調解院是將成立的政府間國際組織。

建議

2. 建築署署長建議把 **40410** 號工程項目提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 4 億 6,660 萬元。律政司司長支持這項建議。

工程項目的範圍和性質

3. 工程項目的工地佔地約 1 960 平方米。擬議工程項目旨在改建現時的舊灣仔警署成為國際調解院總部，提供辦公室、調解和相關配套設施，以滿足國際調解院的運作需要。設施包括：

- (a) 調解設施、不同大小的多用途室／會議室；
- (b) 接待處和出入口、等候區和安檢區；
- (c) 圖書館；
- (d) 供調解程序參與者使用的休息室／工作室；
- (e) 後勤輔助設施，包括檔案和記錄儲存室、一般貯物地方、影印室等；以及
- (f) 配套設施，包括洗手間、茶水間、哺乳室、大廈管理辦公室和室外泊車位等。

4. 舊灣仔警署於 2009 年 12 月 18 日獲評為二級歷史建築。為保存這座建築的文物價值，我們已就擬議工程進行文物影響評估，亦已在規劃改建工程時採取措施，務求盡量減少對原有建築的影響或改動。擬議工程項目會採用最少干預和可還原的原則，把對該歷史建築的改動或干擾減至最低，並會透過適當的緩解措施使建築物的文化價值得以保存。改建項目的主要擬議保育工程包括：

(a) 整體佈局設計

舊灣仔警署會活化用作國際調解院總部。現有建築物上有礙觀瞻的元素會被移除，以展現這座歷史建築的原有設計。環境佈局和 U 型樓層佈局會獲保留。

(b) 翻新、修復和改造工程

面向告士打道的主立面會予以保存，陽台的後加分隔牆則會拆卸，以展現開放式陽台的原有建築設計；這項設計屬主要建築特色元素，能呈現舊灣仔警署的建築價值。其他具有高價值的主要建築特色元素會盡量予以保存／重用，其中包括木窗／門、帶旗桿的矩形山牆，以及原貌空間如羈留室、槍械庫和外露壁爐等。

任何於建築物立面進行的新改建和加建工程將位於較不起眼的位置，並且不會影響建築物主立面和 U 型佈局所呈現的特色。新改建及加建工程屬於兼容設計，也可與現存建築構件區分。

5. 工程項目的工地平面圖及位置圖、剖面圖、無障礙通道平面圖和現時舊灣仔警署的照片，分別載於附件 1 至 4。

6. 參與《建立國際調解院公約》(《公約》)磋商各方已經協定，國際調解院總部須於 2025 年年內就緒，以便國際調解院在磋商於短期內圓滿結束後能盡早開始運作。《公約》磋商各方近日已就國際調解院總部落戶香港達成共識，我們計劃在獲得財務委員會(財委會)批准撥款後展開擬議工程，目標在約一年半內，即 2025 年年中前完成基本工程，以配合上述時間表。有關工程合約會在財委會批准撥款後立即批出。

理據

背景

7. 在國家《十四五規劃綱要》和《粵港澳大灣區發展規劃綱要》下，中央人民政府(中央政府)提出香港作為亞太地區國際法律及爭議解決服務中心的策略性定位。為提升香港的國際形象，並推廣本港法律及爭議解決服務的優勢和機遇，律政司一直推行政策措施，加強與知名的國際法律及爭議解決機構合作和爭取其在香港落戶或開展活動。

爭取國際調解院總部落戶香港

8. 中華人民共和國在 2022 年與多個持相近理念的國家簽署了《關於建立國際調解院的聯合聲明》(《聯合聲明》)。在中央政府大力支持下，國際調解院籌備辦公室(籌備辦公室)根據《聯合聲明》於 2023 年年初在香港成立。

9. 成立籌備辦公室旨在為建立國際調解院進行籌備工作和就《公約》進行磋商。建成後的國際調解院將是世界上首個專門以調解方式解決國際爭端的政府間國際法律組織，將為國際爭議提供友好、靈活、經濟和高效的調解服務，是對現有爭議解決機構和爭議解決方式的有益補充，為和平解決國際爭議提供一個新平台。

10. 自 2023 年 2 月 16 日舉行成立儀式以來，籌備辦公室已在香港成功舉行 3 輪《公約》的磋商。2023 年 11 月 30 日，中國根據相關程序向籌備辦公室提交在香港設立國際調解院總部的意向書，並為此選定舊灣仔警署為合適地點。在 2024 年年初舉行的第三輪磋商中，各方協商一致作出決定，在國際調解院成立後，東道國為中國，總部所在地為中國香港特區。《公約》談判正有序推進，待《公約》通過和生效後，國際調解院總部將正式落戶香港特區。特區政府將繼續在中央政府的指導支持下，為國際調解院未來運作提供堅實保障。

11. 國際調解院總部未來落戶香港，無疑會加強香港作為國際法律及爭議解決服務中心的地位，並標誌首個政府間國際組織總部落戶香港。國際調解院也將成為首個及唯一一個專門以調解方式解決國際爭議的政府間國際組織，與設於海牙、專門以其他方式解決爭議的聯合國國際法院和常設仲裁法院看齊。因此，在香港設立國際調解院總部會大為提升香港成為全球「調解之都」的國際形象，吸引爭議各方、調解員、律師及其他專業人士來港進行調解。

相關時間表

12. 如上文第 6 段所述，國際調解院總部須於 2025 年年內就緒。為配合上述時間表，律政司正與其他相關決策局和部門緊密合作，加快翻新舊灣仔警署，以預備該用地日後作國際調解院總部之用，目標是在 2025 年年中前完成擬議工程項目的基本工程。

對財政的影響

13. 按付款當日價格計算，我們估計工程項目的建設費用為 4 億 6,660 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	3.3
(b)	建築工程 ¹	164.4
(c)	屋宇裝備工程 ²	152.7
(d)	渠務工程	4.3
(e)	外部工程	13.7
(f)	節省能源、綠化和循環使用裝置	5.8
(g)	家具和設備 ³	65.8
(h)	顧問費	3.8
	(i) 合約管理 ⁴	3.6
	(ii) 駐工地人員的 管理	0.2
(i)	駐工地人員的薪酬	10.4
(j)	應急費用	42.4
總計		466.6

14. 我們建議委聘顧問負責這項工程項目的合約管理和工地監督工作。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支分項數字，詳載於附件 5。

¹ 建築工程涵蓋翻新現有建築物、保育工程、提供飾面、配件和設備及其他相關工程，上述工程須顧及文物保育的要求及現有建築物結構的限制。

² 屋宇裝備工程涵蓋電力、空調、消防及其他屋宇裝備工程，上述工程須顧及文物保育的要求及現有建築物結構的限制。

³ 這項預算費用根據暫定所需家具及設備清單計算得出，包括視聽系統、即時傳譯及會議系統、保安系統、電力裝置及家具等。

⁴ 這項預算費用包括工料測量服務。

15. 為提高成本效益，我們就工程項目的設計和施工採用「目的為本」原則。工程項目的建築樓面面積約為 5 083 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 62,384 元。我們認為，這項工程項目的建築費用單位價格與政府同類工程項目相若。

16. 如撥款獲得批准，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)
2024-25	128.7
2025-26	225.5
2026-27	49.9
2027-28	39.1
2028-29	23.4
	466.6

17. 我們按政府對 2024 至 2029 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」形式⁵推展建造工程，並打算以按成本計算的合約形式批出工程合約。

18. 我們估計這項工程項目引致的每年經常開支為 2,896 萬元。

公眾諮詢

19. 我們已在 2024 年 1 月 5 日諮詢灣仔區議會，並就這項工程項目獲該區區議員支持。

⁵ 「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。

20. 我們也在 2024 年 1 月 23 日諮詢立法會司法及法律事務委員會。委員表示支持工程項目，亦支持提交有關撥款建議予工務小組委員會審議。

對環境的影響

21. 擬議工程項目不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)所指定的工程項目，也不會對環境造成長遠不良影響。我們已在工程項目的預算內預留費用，以在施工期間實施適當緩解措施，控制工程對環境的短期影響。

22. 我們會要求承建商在施工期間實施相關合約所訂的適當緩解措施，按照既定的標準和準則控制工程對環境的影響。這些措施包括在進行高噪音建築工程時使用減音器及減音器；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置清洗車輪設施，以減少塵土飛揚。

23. 在策劃和設計階段，我們已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項目循環使用或重用)。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地重用已產生的惰性建築廢物(例如在工地內把挖出的物料用作填料)，以盡量減少須在公眾填料接收設施⁶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。

24. 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，並重用和循環使用這些廢物。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。我們會透過運載紀錄制度，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。

⁶ 公眾填料接收設施載列於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人均須持有土木工程拓展署署長發出的牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

25. 我們估計這項工程項目合共會產生約 2 530 公噸建築廢物，其中約 40 公噸(1.6%)惰性建築廢物會在工地重用，另外 1 180 公噸(46.6%)惰性建築廢物則會運送到公眾填料接收設施供日後重用。我們會在堆填區處置餘下的 1 310 公噸(51.8%)非惰性建築廢物。就這項工程項目而言，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總額估計為 60 萬元(金額根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)及《2023 年廢物處置(建築廢物處置收費)規例(修訂附表)公告》所訂收費計算：在公眾填料接收設施處置廢物的收費為每公噸 87 元，在堆填區處置廢物的收費則為每公噸 365 元)。

對文物的影響

26. 根據現行規定，鑑於舊灣仔警署屬二級歷史建築，這項工程項目須進行文物影響評估。以保育管理方案形式擬備的文物影響評估報告經已由古物古蹟辦事處(古蹟辦)審議，古蹟辦對報告並無異議。我們亦於 2023 年 12 月 14 日的會議上就文物影響評估報告諮詢古物諮詢委員會，並獲委員會支持。我們會確保建築工程、日後的維修保養及該用地的歷史詮釋均符合報告訂明的緩解措施、建議和規定。

土地徵用

27. 擬議工程會在位於政府土地的舊灣仔警署內進行，無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

28. 這項工程項目會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是：

- (a) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (b) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；以及
- (c) 太陽能光伏板系統。

29. 採用上述裝置估計所需費用總額約為 580 萬元(包括約 140 萬元用於節能裝置)。這筆款項已納入這項工程項目的預算費用內。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 8 年。

背景資料

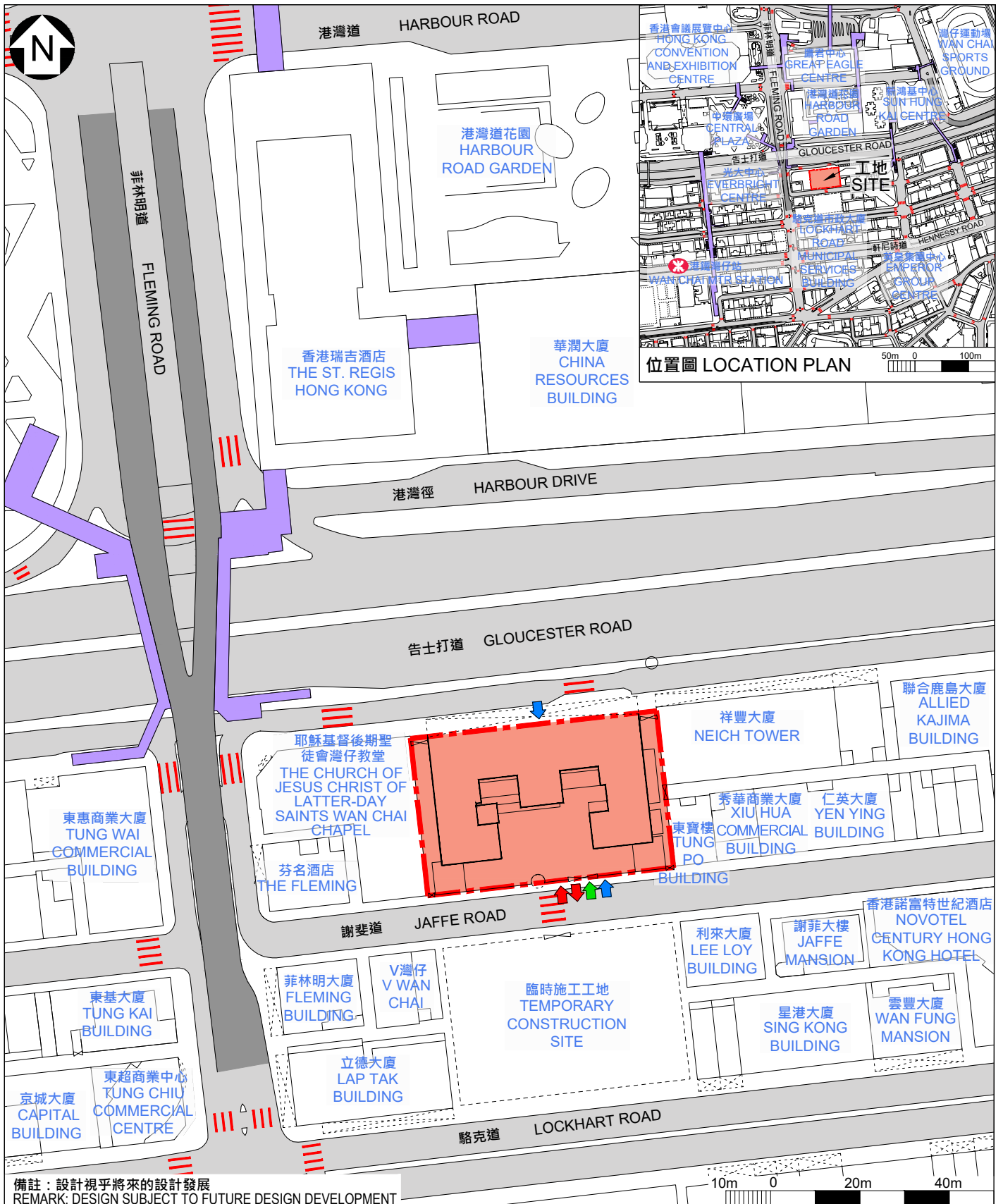
30. 我們已委聘顧問進行參考設計，所需費用總額約為 170 萬元。有關顧問所提供的服務已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。上述顧問服務有助敲定工程項目的範圍及預算費用，以便提請財委會批准撥款。

31. 這項工程項目的範圍內並無樹木。擬議工程不涉及移走樹木的建議。

32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 215 個(195 個工人職位和 20 個專業或技術人員職位)，合共提供 2 880 個人工作月的就業機會。

律政司

2024 年 2 月

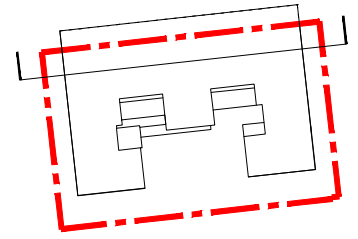


位置圖 LOCATION PLAN

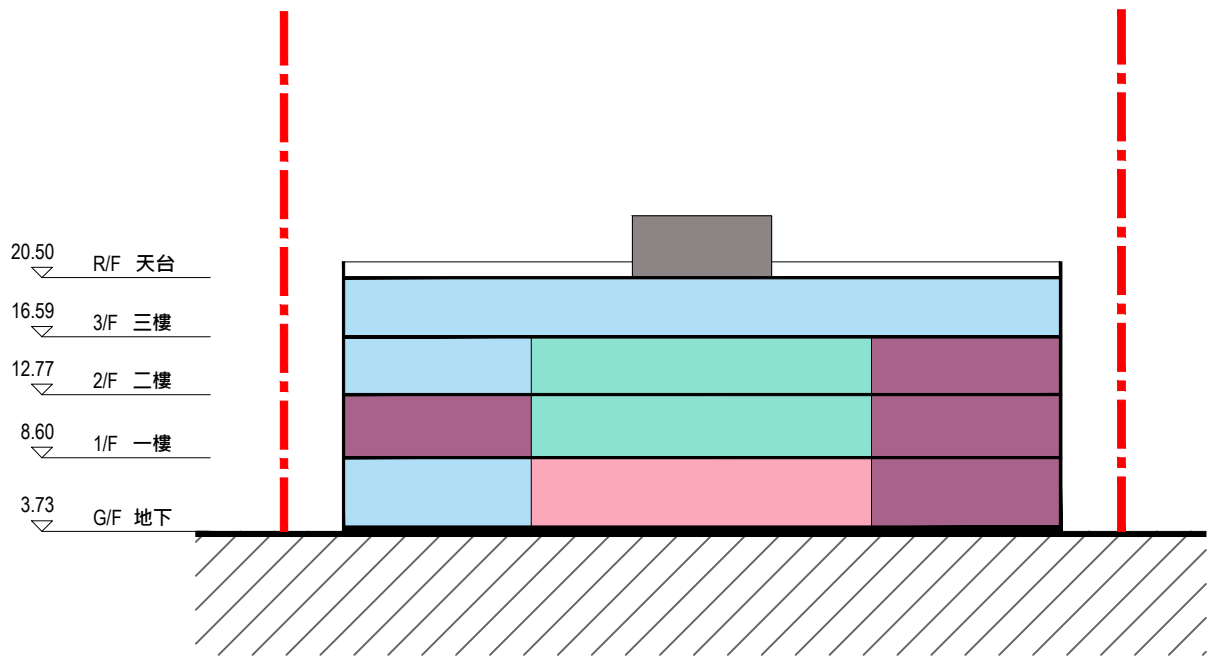
備註：設計視乎將來的設計發展
REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

圖例 LEGEND

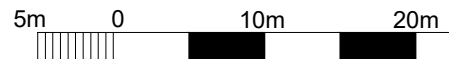
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- |||| 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- 現有行人天橋
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- ↑ 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- ↑ 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT



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

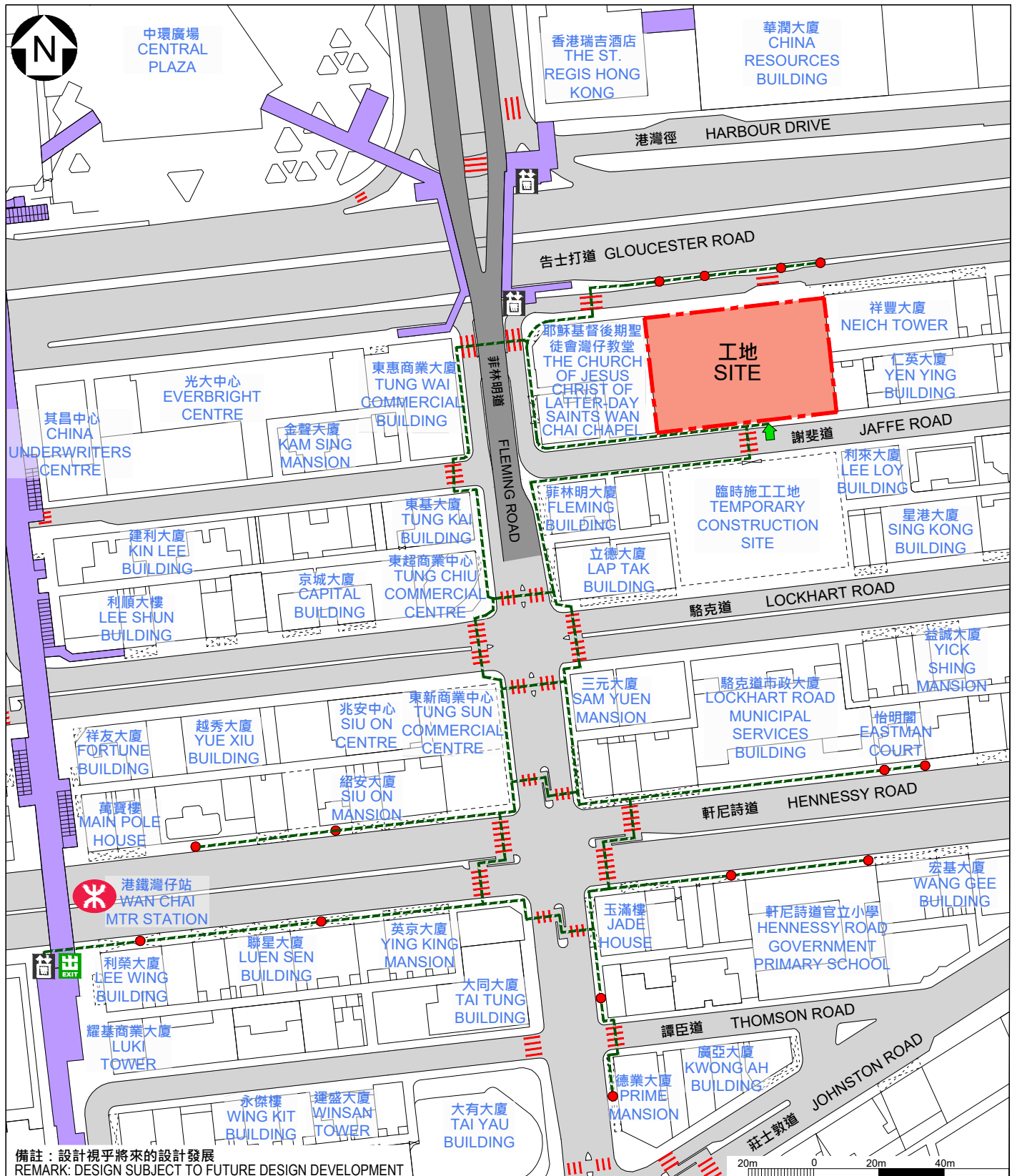
- | | | |
|------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 工地界線
SITE BOUNDARY | 辦公室
OFFICE | 接待區
RECEPTION AREA |
| 會議室
CONFERENCE ROOM | 調解設施
MEDIATION FACILITIES | 機房
PLANT ROOM |

剖面圖
SECTION

40410
改建舊灣仔警署為政府間國際組織總部
CONVERSION OF THE OLD WAN CHAI POLICE STATION INTO THE
HEADQUARTERS OF AN INTERNATIONAL INTER-GOVERNMENTAL ORGANIZATION



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

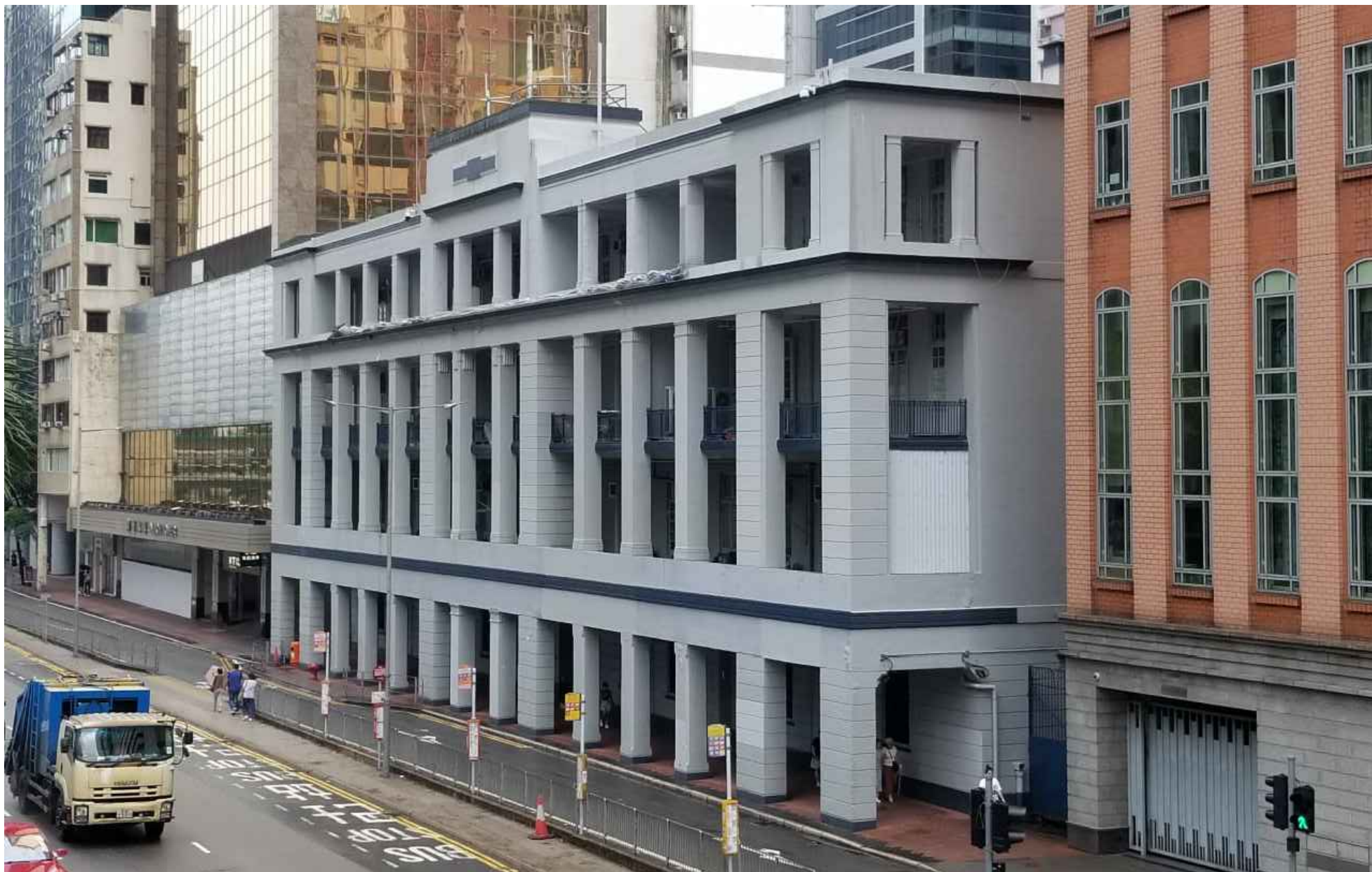
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 現有巴士站
EXISTING BUS STOP
- ||| 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- - - 無障礙通道(街道水平)
BARRIER-FREE ACCESS (STREET LEVEL)
- EXIT 港鐵站出入口
MTR STATION ENTRANCE / EXIT
- 現有行人天橋
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- ↑ 暢通易達升降機
ACCESSIBLE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

無障礙通道平面圖
BARRIER-FREE ACCESS PLAN

40410
改建舊灣仔警署為政府間國際組織總部
CONVERSION OF THE OLD WAN CHAI POLICE STATION INTO THE HEADQUARTERS OF AN INTERNATIONAL INTER-GOVERNMENTAL ORGANIZATION



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



現時舊灣仔警署的照片
PHOTO OF EXISTING OLD
WAN CHAI POLICE STATION

404IO
改建舊灣仔警署為政府間國際組織總部
CONVERSION OF THE OLD WAN CHAI POLICE STATION INTO THE HEADQUARTERS OF AN INTERNATIONAL INTER-GOVERNMENTAL
ORGANIZATION



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

40410 – 改建舊灣仔警署為政府間國際組織總部

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)

		估計的人 工作月數	總薪級表 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	—	—	—	2.5
	技術人員	—	—	—	0.8
				小計	3.3#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註3)	專業人員	19	38	1.6	2.8
	技術人員	133	14	1.6	6.9
				小計	9.7
包括 —					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費				0.2#	
(ii) 駐工地人 員的薪酬				9.5#	
				總計	13.0

註

- 我們採用倍數 1.6 乘以總薪級表平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(目前總薪級表第 38 點的月薪為 90,540 元，總薪級表第 14 點的月薪則為 32,430 元)。
- 合約管理的顧問費根據為 40410 號工程項目進行合約管理和工地監督工作的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 40410 號工程項目提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。

3. 工地監督的顧問費及員工開支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 段中按付款當日價格計算。