

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001年2月28日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

572CL－東頭平房區公營房屋發展計劃的地盤平整工程

請各委員向財務委員會建議，把 **572CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 8,740 萬元，用以平整土地並闢設相關的基礎設施，以配合東頭平房區的公營房屋發展計劃。

問題

我們須平整建築地台，築建道路，以及敷設雨水渠、污水渠和水務設施，以配合東頭平房區的公營房屋發展計劃。

建議

2. 土木工程署署長建議把 **572CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 8,740 萬元，用以平整土地並闢設相關的基礎設施，以配合東頭平房區的公營房屋發展計劃。房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 572CL 號工程計劃的範圍如下—

- (a) 平整約 1.5 公頃的建築地台和相關的斜坡；
- (b) 為培民街重新定線(把培民街改為長約 230 米的雙線不分隔行車道)，並建造約 150 米的相關護土牆；以及
- (c) 敷設相關的雨水渠和污水渠，並提供水務設施。

— 擬議工程的工地平面圖載於附件。

理由

4. 東頭平房區會闢作公營房屋發展用地，以供興建約 2 000 個單位，為大約 6 300 人提供居所。按照目前的計劃，這些公營房屋會分兩期落成。第 1 期的單位將可在 2006 年入伙，第 2 期的單位則可在 2007 年入伙。為提供所需的土地和基礎設施以配合房屋發展計劃，我們計劃在 2001 年 9 月展開擬議工程，以便在 2002 年 9 月完成第 1 期工程，在 2003 年 5 月完成第 2 期工程。

5. 房屋委員會(下稱「房委會」)負責在擬議工程展開前清拆東頭平房區，包括清場和拆卸構築物，並在土地平整工程完成後進行建屋工程。為加快進行房屋發展計劃，並確保各項工程配合得宜，我們會委託房委會進行土地平整工程和相關的基建工程。此舉可避免各項工程在配合上出現問題，確保房委會可按期在已平整的土地完成建屋工程。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 8,740 萬元(見下文第 7 段)，分項數字如下—

| | 百萬元 | |
|------------------------------|------|---------------------|
| (a) 平整建築地台和相關的斜坡 | 26.8 | |
| (b) 為培民街重新定線，並建造相關的護土牆 | 41.2 | |
| (c) 敷設雨水渠和污水渠，並提供水務設施 | 4.3 | |
| (d) 紓減環境影響措施 | 1.0 | |
| (e) 應急費用 | 7.3 | |
| (f) 支付予房委會的間接費用 ¹ | 1.6 | |
| | 小計 | 82.2 (按2000年9月價格計算) |
| (g) 價格調整準備金 | 5.2 | |
| | 總計 | 87.4 (按付款當日價格計算) |

7. 如建議獲批准，我們會作出分期開支安排如下—

| 年度 | 百萬元 (按2000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) |
|-----------|---------------------------|------------|------------------------|
| 2001-2002 | 14.0 | 1.02550 | 14.4 |
| 2002-2003 | 46.0 | 1.05627 | 48.6 |
| 2003-2004 | 14.0 | 1.08795 | 15.2 |
| 2004-2005 | 8.2 | 1.12059 | 9.2 |
| | <u>82.2</u> | | <u>87.4</u> |

¹ 我們會根據1974年《房屋委員會行政協議備忘錄》附錄G第(c)條的規定，支付2%間接費用予房委會，作為這項工程計劃的管理、設計和監督工作費用。

8. 我們按政府對 2001 至 2005 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於所涉及的土方工程數量或會因應實際的巖土情況而變動，故我們會以重新計算工程數量的標準合約形式，為擬議工程招標。由於合約期不超過 21 個月，合約不會訂定可因應通脹調整價格的條文。房屋署會以內部人手監督建造工程。

9. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 231,800 元。

公眾諮詢

10. 我們在 1998 年 11 月 17 日就擬議道路工程諮詢黃大仙臨時區議會交通及運輸事務委員會。該委員會支持進行擬議工程，但要求在施工期間實施足夠措施，以保障行人安全，並盡量避免工程會對附近居民造成環境方面的滋擾。委員尤其關注工程對附近的福德學校的影響。我們會在合約訂定條文，規定承建商實施必要的措施，包括設置臨時的有蓋行人道通往學校、豎設臨時隔音屏障和使用設有減音設備的建築機器，以盡量減低工程對環境造成的影響。

11. 我們在 1999 年 3 月 26 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》的規定，在憲報公布擬議道路工程。其後，我們接獲兩份反對書。反對者就道路築建工程可能會對東頭平房區現有的居民造成滋擾表示關注。我們向反對者解釋，道路工程會在平房區清拆後才展開，於是兩名反對者撤回反對書。運輸局局長在 1999 年 8 月 13 日批准進行有關道路工程。

12. 我們在 2001 年 1 月 8 日諮詢立法會房屋事務委員會。議員就東頭平房區的清拆工作表示關注。我們向議員解釋，擬議土地平整工程會在平房區的清場拆卸工作完成後才展開。如有需要，有關的清拆工作會分階段進行，最遲在 2001 年 9 月完成。此外，議員又關注到行人安全問題，以及建造工程對福德學校造成的滋擾。我們向議員解釋，在施工期間我們會設置臨時的有蓋行人道，待培民街重新定線後，該有蓋行人道才會停用。

對環境的影響

13. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》的指定工程項目。儘管如此，我們已就建議的土地平整工程和相關基建工程完成初步環境檢討。環境保護署署長同意實施初步環境檢討報告所建議各項必要的紓減環境影響措施，包括豎設臨時隔音屏障、使用設有減音設備的機器，以及經常在工地灑水。這些措施可控制工程對環境造成的短期影響，使影響程度不會超出既定標準和準則的規限。我們已在工程計劃預算費內預留 100 萬元，以實施這些紓減環境影響措施。這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。

14. 在工程計劃的策劃和設計階段，房屋署署長已考慮到有需要盡量減少建築和拆卸物料的數量，故在設計建築地台時，已盡量避免產生這些物料。我們會以適用的挖掘物料作為填料，在這項工程計劃的工地再用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。

15. 我們估計這項工程計劃會產生約 93 500 立方米建築和拆卸物料，其中約 15 000 立方米物料(佔 16.1%)會在這項工程計劃的工地再用，約 78 000 立方米物料(佔 83.4%)會作填料用途，運往公眾填土區²再用，另 500 立方米物料(佔 0.5%)則會運往堆填區棄置。

16. 房屋署署長會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。這樣會確保承建商妥善處置建築和拆卸物料，並在工地把這些物料分類，以便再用／循環再造，從而減少廢料的數量。可再用／循環再造的物料包括紙張／紙板、木材和金屬。房屋署署長會確保工地的運作符合經核准的廢物管理計劃書的規定。此外，房屋署署長會採用運載記錄制度，監控公眾填料及建築和拆卸廢料的處置，另會規定承建商分揀公眾填料與建築和拆卸廢料，以便運往適當地方處置。為了進一步把施工階段的建築和拆卸物料數量減至最少，房屋署署長會鼓勵承建商使用木材以外的物料搭建模板，並使用可循環再造的物料進行臨時工程。此外，房屋署署長會規定承建商盡可能使用金屬圍板和預製構件。房屋署署長並會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

² 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，必須領取由土木工程署署長簽發的牌照。

土地徵用

17. 擬議工程無須徵用土地。東頭平房區的清拆工作會影響 290 戶共 954 人，並須拆卸 222 座構築物，包括五間廠房。清拆工作已在 1998 年 9 月展開，預期到 2001 年首季季末便會完成。房屋署署長已按照現行政策，安排合資格的家庭入住租住公屋，並發放特惠津貼予有關廠戶。

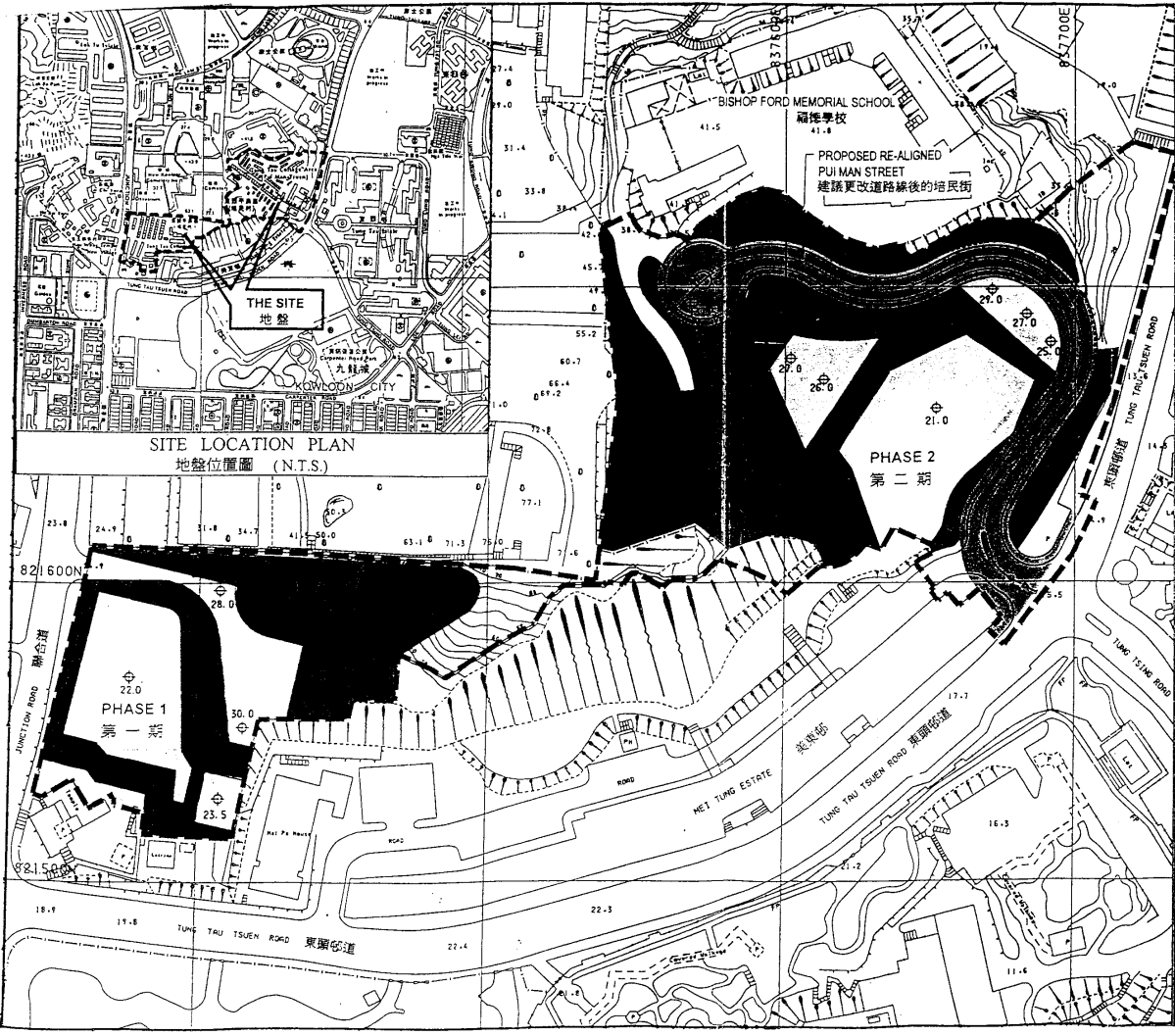
背景資料

18. 我們在 1999 年 11 月把 **572CL** 號工程計劃列為工務計劃乙級工程項目。房屋署署長的內部人手已完成擬議工程的詳細設計。

19. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 110 個，包括 15 個專業／技術人員職位和 95 個工人職位，共需 1 950 個人工作月。

房屋局

2001 年 2 月



NOTES 註釋:

- ALL LEVELS ARE IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM.
所有高度均以超過水平基準的米數計算
- ALL DIMENSIONS ARE IN METRES.
所有尺寸均以米為單位
- ACCESS BETWEEN PLATFORMS WILL BE DESIGNED AND CONSTRUCTED UNDER FUTURE BUILDING CONTRACT
平台之間的通道將會於未來的建築合約內設計和建造

LEGEND 圖例:

- PROPOSED SLOPE WORKS
建議的斜坡工程
- 21.0 PROPOSED PLATFORM LEVEL
建議的平台高度
- WORKS AREA BOUNDARY
施工區界線
- PROPOSED RE-ALIGNED PUI MAN STREET
建議重新調整路綫的培民街
- PROPOSED RETAINING WALLS
建議的擋土牆
- PROPOSED PLATFORM
建議的平台

| no. | date | description | checked | approved |
|-----------------|------|-------------|------------|------------|
| REVISION | | | | |
| designed | | name | initial | date |
| drawn | | W K WONG | [initials] | 15/11/2000 |
| traced | | W K WONG | [initials] | 15/11/2000 |
| checked | | L P LAM | [initials] | 15/11/2000 |
| approved | | [signature] | [initials] | [initials] |

contract no.
file no.
project no. B572CL
project
SITE FORMATION FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT TUNG TAU COTTAGE AREA
東頭平房區公共房屋發展地盤平整工程
drawing title
SITE PLAN
地盤平面圖
drawing no. HSD 45
scale 1:1250
office
HOUSING SITES DIVISION
CIVIL ENGINEERING OFFICE
CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT
HONG KONG