

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001年10月17日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

575CL－鯉魚門第2期房屋用地地盤平整工程

請各委員向財務委員會建議，把 **575CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 6,490 萬元，用以平整土地並闢設相關的基礎設施，以配合鯉魚門第2期公營房屋發展計劃。

問題

我們須平整建築地台、築建道路、敷設雨水渠和鞏固斜坡，以配合鯉魚門第2期公營房屋發展計劃。

建議

2. 土木工程署署長建議把 **575CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 6,490 萬元，用以平整土地並闢設相關的基礎設施，以配合鯉魚門第2期公營房屋發展計劃。房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 575CL 號工程計劃的範圍如下—

- (a) 平整約 2 300 平方米的建築地台，以及建造長約 100 米的相關護土牆；
- (b) 建造一條瀑布式明渠和一條雙孔式箱形暗渠，以取代現有的結構；
- (c) 敷設雨水渠；
- (d) 進行斜坡鞏固工程，包括建造防石屏障；
- (e) 築建一條通往鯉魚門第 2 期建屋地台的通路，並關建一個用作改善高超道與鯉魚門道交界處¹的迴旋處；以及
- (f) 委聘顧問就擬議工程進行合約管理和工地監管工作。

—— 詳細繪示擬議工程的工地平面圖載於附件 1。

理由

4. 鯉魚門的第 1 期和第 2 期房屋用地地盤已劃定作發展租住公屋之用，合共提供約 3 200 個單位，可供約 9 750 人居住。第 1 期的 2 400 個單位會在 2002 年落成，可供約 7 750 人居住。

5. 建議發展的鯉魚門第 2 期房屋用地地盤，將會用作興建約 800 個公屋單位，可供 2 000 人居住。按照目前的計劃，這批單位會在 2007 年年初落成。為了提供所需已平整的土地和基礎設施，以配合房屋委員會(下稱「房委會」)的房屋發展計劃，我們預定在 2001 年 12 月展開擬議工程，並在 2003 年 8 月完工。

¹ 關建迴旋處，是為了應付隨着附近一帶的公營房屋入伙而增加的交通量。這些公營房屋，包括高超道邨第 3 期和第 5 期、油塘邨第 5 期和鯉魚門第 1 期，到 2002 年年底，總共可容納約 23 000 人。擬關建的迴旋處預定在 2002 年 6 月提早落成，以配合公營房屋入伙。

6. 我們會委託房委會進行建議的土地平整工程和相關的基礎建設工程，以確保各項工程配合得宜。作出這樣的安排，可避免與同區正在進行的房委會發展項目(包括鯉魚門第1期、油塘邨第5期，以及高超道邨第3期和第5期)在配合上出現問題，並可確保已平整的地台可順利地交予房委會，使屋宇建築工程能按原定計劃完成。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 6,490 萬元(見下文第 8 段)，分項數字如下—

	百萬元	
(a) 平整土地和護土牆		10.7
(b) 箱形暗渠和瀑布式明渠改道工程		12.5
(c) 雨水渠工程		4.5
(d) 斜坡鞏固工程		18.8
(e) 道路工程		3.5
(f) 紓減環境影響措施		0.5
(g) 顧問費		7.8
(i) 合約管理	1.0	
(ii) 工地監管	6.8	
(h) 應急費用		5.2
(i) 支付予房委會的間接費用 ²		1.3
	小計	64.8
		(按2001年9月價格計算)
(j) 價格調整準備		0.1
	總計	64.9
		(按付款當日價格計算)

² 按照一貫的安排，政府會支付 2%間接費用予房委會，作為該會受託代政府管理和監督有關項目[即第 7 段(a)至(h)項]的費用。

由於房屋署內部資源不足，房屋署署長會委聘顧問就擬議工程進行合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 2。

8. 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 2001 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	0.7	1.00000	0.7
2002-2003	40.1	0.99700	40.0
2003-2004	17.5	1.00398	17.6
2004-2005	6.5	1.01101	6.6
	<u>64.8</u>		<u>64.9</u>

9. 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，故房屋署署長會以重新計算工程數量的標準合約形式，為擬議工程招標。另外，由於合約期不超過 21 個月，故合約不會訂定可調整價格的條文。

10. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 51,500 元。

公眾諮詢

11. 我們在 1999 年 3 月 23 日就觀塘東的整體房屋發展計劃(包括鯉魚門第 2 期公營房屋發展計劃)，諮詢觀塘臨時區議會房屋事務委員會。委員並沒有就鯉魚門第 2 期公營房屋發展計劃提出反對意見。

12. 我們先後在 1999 年 9 月 7 日和 2001 年 3 月 22 日，就建議的道路工程和雨水渠工程，諮詢觀塘臨時區議會交通及運輸委員會和觀塘區議會交通及運輸委員會。委員對建議的工程均表支持。

對環境的影響

13. 我們已就建議的土地平整工程和相關的基礎建設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建議的各項必需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。我們已把實施這些紓減環境影響措施所需的 50 萬元計算在工程計劃預算費內。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，以盡量減少把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 40 000 立方米建築和拆卸物料，其中約 39 000 立方米(佔 98%)會在這項工程計劃的工地再用，另約 1 000 立方米(佔 2%)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 125,000 元(根據每立方米 125 元的單位價格³計算)。

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。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。房屋署署長會確保工地日常的運作符合經核准的廢物管理計劃書的規定。承建商須在工地把可循環再造的物料與廢料分開，以便再用有關物料。房屋署署長會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸廢料運往適當的地方處置。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。為了進一步把施工階段建築和拆卸物料的數量減至最少，房屋署署長會鼓勵承建商採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，承建商須盡可能使用金屬圍板和預製構件。

³ 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、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，闢設新堆填區的費用(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。

土地徵用

17. 建議的工程無須徵用土地。

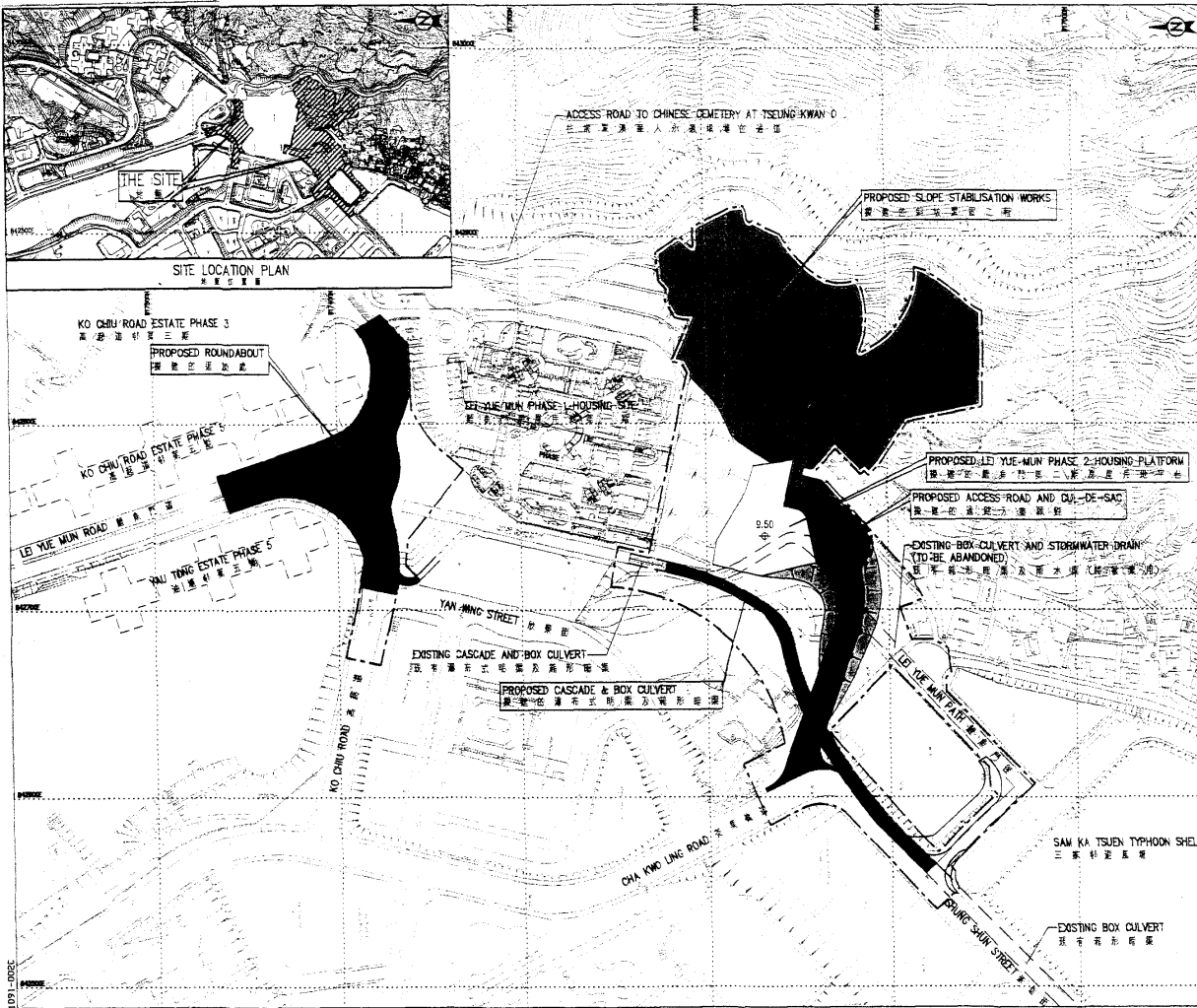
背景資料

18. 我們在 2000 年 9 月把 **575CL** 號工程計劃列為工務計劃乙級工程項目。我們並已在整體撥款分目 **B100HX** 「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下開立一個項目，以便委聘顧問為這項工程計劃進行詳細設計，以及相關的工地勘測和測量工作；按付款當日價格計算，所需費用為 454 萬元。顧問現已完成擬議工程計劃的詳細設計工作。

19. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 85 個，包括 20 個專業／技術人員職位和 65 個工人職位，共需 1 530 個人工作月。

房屋局

2001 年 10 月



NOTES 註釋
 1. ALL DIMENSIONS ARE IN METRES.
 2. ALL LEVELS ARE IN METERS ABOVE PRINCIPAL DATUM (MAD) UNLESS OTHERWISE STATED.
 所有尺寸均以米為單位。
 所有高度均以海平面上方為單位，除非另有註明。
 註釋 註釋

LEGEND 圖例

- WORKS AREA BOUNDARY 工程區界線
- PROPOSED SLOPE STABILISATION WORKS 擬議斜坡穩定工程
- PROPOSED ACCESS ROAD / ROUNDABOUT / CUL-DE-SAC 擬議通道/迴旋處/死路
- PROPOSED PLATFORM 擬議平台
- PROPOSED CASCADE AND BOX CULVERT 擬議瀑布式明渠及箱形暗渠
- PROPOSED RETAINING WALL 擬議擋土牆
- PROPOSED PLATFORM LEVEL 擬議平台高度
- PROPOSED FULL SLOPE 擬議全斜坡

Scale 1:2000

DESIGNED BY	KK YIP	SIGNED	22.08.03
CHECKED BY	KK YIP	SIGNED	22.08.03
APPROVED BY	KK YIP	SIGNED	22.08.03

REVISION 修訂

no.	date	descriptor	checked	approved
1	28.9.03	MINOR REVISION	KK YIP	
2	10.10.03	MINOR REVISION	KK YIP	

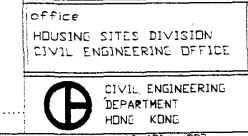
contract no. _____
 file no. HS 6/3/11

project no. 575 CL
 PROJECT 工程
 SITE FORMATION WORKS FOR LEI YUE MUN PHASE 2 HOUSING SITE
 龍魚門第二期房屋用地地盤平整工程

DRAWING TITLE 圖則標題
 SITE PLAN
 地盤平面圖

drawing no. HSD 52B
 scale 1:2000

office
 HOUSING SITES DIVISION
 CIVIL ENGINEERING OFFICE



575CL— 鯉魚門第 2 期房屋用地地盤平整工程

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	估計費用 (百萬元)
(a) 合約管理	專業人員	6	38	2.4	0.87
	技術人員	3	14	2.4	0.14
(b) 由顧問委聘的 駐工地人員進 行工地監管工 作	專業人員	29	38	1.7	2.98
	技術人員	116	14	1.7	3.85
顧問的員工開支總額					7.84

註

1. 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以預計員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。如工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7。(在 2001 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 60,395 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,510 元。)
2. 上述數字是根據房屋署署長擬定的預算計算得出。這項工程計劃的顧問工作已納入房屋委員會第 CRB/CE/2000/02 號合約「鯉魚門第 2 期房屋用地地盤平整工程—設計及建造」內。待財務委員會同意把 575CL 號工程計劃提升為甲級後，這部分的顧問工作才會展開。