

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001 年 11 月 28 日

總目 703－建築物

環境衛生－綜合設施

11NG－愛秩序灣填海區街市及公廁

請各委員向財務委員會建議，把 11NG 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 1 億 4,302 萬元，用以在筲箕灣愛秩序灣填海區興建街市和公廁。

問題

筲箕灣的街市設施未能滿足服務需求。

建議

2. 建築署署長建議把 11NG 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 1 億 4,302 萬元，用以在筲箕灣愛秩序灣填海區一個居者有其屋(下稱「居屋」)屋苑基座平台的第一層興建街市和公廁。環境食物局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的範圍如下一

- (a) 興建一個建築面積為 5 650 平方米的空調街市，設置合共 130 個街市檔位和附屬街市設施，例如街市辦事處、貨物起卸處、垃圾房等；以及
- (b) 在同一基座平台興建一個建築面積為 140 平方米的公廁。

—— 有關的工地平面圖載於附件。房屋署署長計劃在 2002 年 3 月展開 11NG 號工程計劃的建造工程，在 2006 年 4 月完成工程。

理由

4. 11NG 號工程計劃下擬建的街市可供愛秩序灣填海區的公屋和居屋屋苑約 30 000 名居民使用。該街市會用以遷置在筲箕灣金華街、大德街和望隆街擺賣的持牌小販。這些小販的擺賣活動造成種種問題，包括影響環境衛生和街道潔淨、發出噪音、引致臭味和阻街等。擬建的街市會有助改善環境。

5. 目前，在上文第 4 段所述三條街道擺賣的持牌小販約有 190 名。我們經參考過去遷置小販的經驗，並計及小販自然流失、持牌小販自願交回牌照和透過小組形式競投街市檔位等因素，相信設置 130 個街市檔位足以應付遷置的需求。

6. 擬建的公廁除會供街市檔位租戶和顧客使用外，也可方便公眾人士，尤其是使用設於上述居屋屋苑地面的公共交通總站¹的乘客。

7. 我們打算委託房屋委員會(下稱「房委會」)進行 11NG 號工程計劃的擬議工程，並在批地條件中訂明有關安排，以確保工程能盡早完成。

¹ 財務委員會在 1998 年 9 月 18 日批准撥款闢設該公共交通總站，有關工程會在 437CL 號工程計劃「愛秩序灣填海區道路工程」下進行。該公共交通總站與街市和公廁的建造工程會同時進行，以免工程出現配合上的問題。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 1 億 4,302 萬元(見下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 打樁工程	28.00	
(b) 建築工程	71.89	
(c) 屋宇裝備	24.00	
(d) 渠務和外部工程	2.50	
(e) 家具和設備	0.01 ²	
(f) 應急費用	11.84	
(g) 間接費用	2.76 ³	
	<u>141.00</u>	(按 2001 年 9 月 價格計算)
(h) 價格調整準備	2.02	
	<u>143.02</u>	(按付款當日 價格計算)

9. 11NG 號工程計劃的建築面積約為 5 790 平方米。按 2001 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築面積 16,561 元。估計的建築費用單位價格與建築署為前臨時市政局進行的其他類似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－

² 有關費用是根據面積和規模相若的街市(例如鰂魚涌街市和電氣道街市)所設置的家具和設備計算得出。

³ 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管有關項目[即第 8 段(a)至(d)項和(f)項]的費用。

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)
2002-03	5.00	0.99700	4.99
2003-04	25.00	1.00398	25.10
2004-05	39.00	1.01101	39.43
2005-06	44.00	1.01808	44.80
2006-07	28.00	1.02521	28.70
	<u>141.00</u>		<u>143.02</u>

11. 我們按政府對 2002 至 2007 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。房屋署署長會以固定總價合約形式，為打樁工程招標。採用這種形式的合約，是因為合約期不超過 21 個月，而且可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微。至於主要建築工程，則會以總價合約形式招標，由於合約期超過 21 個月，故合約會訂定可調整價格的條文。

12. 我們估計這項工程計劃會令每年的經常開支增加 574 萬元。

公眾諮詢

13. 我們在 2000 年 4 月 3 日諮詢「跟進把兩個臨時市政局在籌劃中的基本工程項目納入政府工務計劃的小組委員會」，並建議進行有關的街市、公廁和公共交通總站工程；議員並沒有提出異議。我們又在 2000 年 7 月 13 日諮詢東區區議會，議員對這項工程計劃十分支持。

對環境的影響

14. 房屋署署長在 2000 年 8 月完成這項工程計劃的初步環境檢討。檢討所得的結論是，工程計劃不會對環境造成長遠影響。環境保護署署長已審核檢討結果，並同意無須進行環境影響評估。

15. 房屋署署長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。

16. 在工程計劃的策劃和設計階段，房屋署署長曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量，並已在工程計劃的設計中採用較多預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備，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，房屋署署長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。

17. 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，並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。承建商須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。房屋署署長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。我們估計這項工程計劃會產生約 5 800 立方米建築和拆卸物料，其中約 3 750 立方米(佔 64.7%)會在這項工程計劃的工地再用，1 150 立方米(佔 19.8%)會作填料用途，運往公眾填土區⁴卸置，另 900 立方米(佔 15.5%)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 112,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格⁵計算)。

⁴ 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。

⁵ 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。

土地徵用

18. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

19. 我們在 2001 年 11 月把 **11NG** 號工程計劃提升為乙級。房屋署署長已就這項工程計劃委聘顧問進行初步環境檢討、制定詳細設計和擬備招標文件，並已聘用定期合約承辦商進行工地勘測工作。上述工作總共所需的 229 萬元費用，會在整體撥款分目 **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。顧問已完成初步環境檢討，並已大致完成打樁工程和主要建築工程的詳細設計，以及打樁工程招標文件的擬備工作。此外，定期合約承辦商亦已大致完成工地勘測工作。顧問現正擬備主要建築工程的招標文件。

20. 政府分別在工務小組委員會 1999 年 12 月 8 日和財務委員會 1999 年 12 月 17 日的會議上，同意檢討兩個前臨時市政局初步籌劃，而尚未完全批准的工程項目。**11NG** 號工程計劃便是其中一項。

21. 我們估計在 **11NG** 號工程計劃擬議工程施工期間開設的職位約有 140 個，包括五個專業人員職位、10 個技術人員職位和 125 個工人職位，共需 3 300 個人工作月。

環境食物局

2001 年 11 月