

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2005 年 1 月 26 日

總目 703－建築物

環境衛生－零售市場及熟食中心

26NM－屯門新墟街市加裝空氣調節系統和進行一般改善工程

請各委員向財務委員會建議，把 **26NM** 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 1,970 萬元，用以為屯門新墟街市加裝空氣調節系統和進行一般改善工程。

問題

我們有需要提升新墟街市的機械通風系統和改善現有設施，以提供更理想的環境和符合最新的法例規定。

建議

2. 建築署署長建議把 **26NM** 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 1,970 萬元，用以為屯門新墟街市加裝空氣調節系統和進行一般改善工程。衛生福利及食物局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **26NM** 號工程計劃的範圍如下一

(a) 在新墟街市裝置空氣調節系統；

- (b) 改善消防裝置和闢設暢通無阻的通道，以符合現行法例的規定；
- (c) 重置魚檔和改善家禽檔；
- (d) 改善電氣設備，包括在天台增建電力變壓房和機房；
- (e) 進行翻修工程，包括重新設計和修改現有的布局；遷置廁所；加建貯物房；為外牆進行裝修；為公用地方的地面和牆壁進行裝修；重鋪天台防水層；改善照明、指示牌、水管裝置和渠務系統；更換窗門；以及在入口處裝設自動滑動門；以及
- (f) 在垃圾房安裝附設滌氣裝置的排氣系統。

—— 街市地下和天台的平面圖分別載於附件 1 和附件 2，而裝妥擬議空氣調節系統的新墟街市電腦繪圖則載於附件 3。我們計劃在 2005 年 8 月展開擬議工程，在 2007 年 2 月完成工程。在施工期間，為盡量避免對街市日常運作造成滋擾和對市民造成不便，我們會安排暫時局部關閉街市。

理由

4. 新墟街市位於獨立式大樓的地下，在 1982 年落成，內有 333 個街市檔位。目前，該街市裝有簡單的機械通風設備(包括吊扇和搖擺風扇)，外牆則裝有窗戶和百葉窗，以加強天然通風效果。在新墟街市裝設空氣調節系統，可為檔位租戶¹和顧客提供更理想和更舒適的環境。
5. 此外，新墟街市的消防裝置和通道設計，均未能符合現今標準。該街市自 1982 年啓用以來，除進行定期維修保養工程以確保各項設施運作順暢外，並沒有開展任何大規模改善工程。現有的內部裝修和屋宇裝備設施已出現自然損耗，因此有必要改善該街市的情況，以提供更佳的環境和符合最新的法例規定。

¹ 在上一個立法會年度，政府同意如公眾街市有 85% 的檔位租戶贊同支付空氣調節系統在操作和維修保養方面的經常開支，便會進行加裝空氣調節系統工程。由於新墟街市有超過 85% 的檔位租戶贊成裝設空氣調節系統，並同意支付所需的經常開支，所以我們贊同進行有關的空氣調節系統工程。

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 1 億 1,970 萬元 (見下文第 7 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	建築工程	47.5
(b)	屋宇裝備	57.1
(c)	施工階段的顧問費	5.3
	(i) 合約管理	3.0
	(ii) 工地監管	2.3
(d)	應急費用	<u>11.0</u>
	小計	120.9 (按 2004 年 9 月 價格計算)
(e)	價格調整準備	<u>(1.2)</u>
	總計	<u>119.7</u> (按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問負責這項工程計劃的合約管理和工地監管工作。估計的顧問費分項數字載於附件 4。新墟街市有待翻新的總樓面面積約 8 610 平方米。按 2004 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)估計為每平方米樓面面積 12,149 元。我們把這項工程計劃與政府所進行的同類工程計劃比較，認為上述建築費用單位價格合理。

7. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2004 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)
2005-06	53.0	0.99000	52.5
2006-07	48.0	0.98753	47.4
2007-08	10.0	0.99123	9.9
2008-09	<u>9.9</u>	0.99990	<u>9.9</u>
	<u>120.9</u>		<u>119.7</u>

8. 我們按政府對 2005 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，我們打算以總價形式批出合約。由於合約期不超過 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。

9. 目前，新墟街市每年的經常開支為 315 萬元。我們估計，這項工程計劃完成後，每年的經常開支會增至 667 萬元。其中 352 萬元為空氣調節系統操作和維修保養方面的經常開支，這部分的開支會由街市檔位租戶(就租出的檔位而言)或政府(就空置的檔位而言)承擔。

公眾諮詢

10. 2004 年 3 月，立法會食物安全及環境衛生事務委員會討論多項街市及熟食中心改善工程，包括本文件建議的工程計劃。該事務委員會支持當局開展這項工程計劃。我們已在 2004 年 9 月向屯門區議會環境、衛生及地區發展委員會簡介這項工程計劃的發展情況，該委員會支持這項工程計劃的設計。

對環境的影響

11. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目，不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的紓減環境影響措施，以控制工程對環境所造成的短期影響。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，以及經常清洗工地和在工地灑水。我們已把實施這些措施的費用計算在工程計劃預算費內。

12. 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。我們已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，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。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。

13. 我們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。我們會確保工地日常的運作符合經核准廢物管理計劃書的規定。我們會採用運載記錄制度，以確保公眾填土與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土與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。我們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。

14. 我們估計，這項工程計劃會產生約 980 立方米建築和拆卸物料，其中約 840 立方米(佔 85.7%)會運往公眾填土區²作填土之用，其餘 140 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 17,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格³計算)。

土地徵用

15. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

16. 我們在 2001 年 10 月把 26NM 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問就這項工程計劃制定詳細設計和擬備招標文件，所需費用總額為 510 萬元。這筆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。顧問已制定詳細設計並正為招標文件定稿。

² 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填土作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填土，必須領有土木工程拓展署署長簽發的牌照。

³ 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。

17. 進行擬議的新墟街市加裝空氣調節系統工程和一般改善工程須移走 4 棵樹。這些樹木均會在工程計劃工地範圍內重植。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。

18. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 218 個(194 個工人職位和另外 24 個專業／技術人員職位)，共需 2 900 個人工作月。

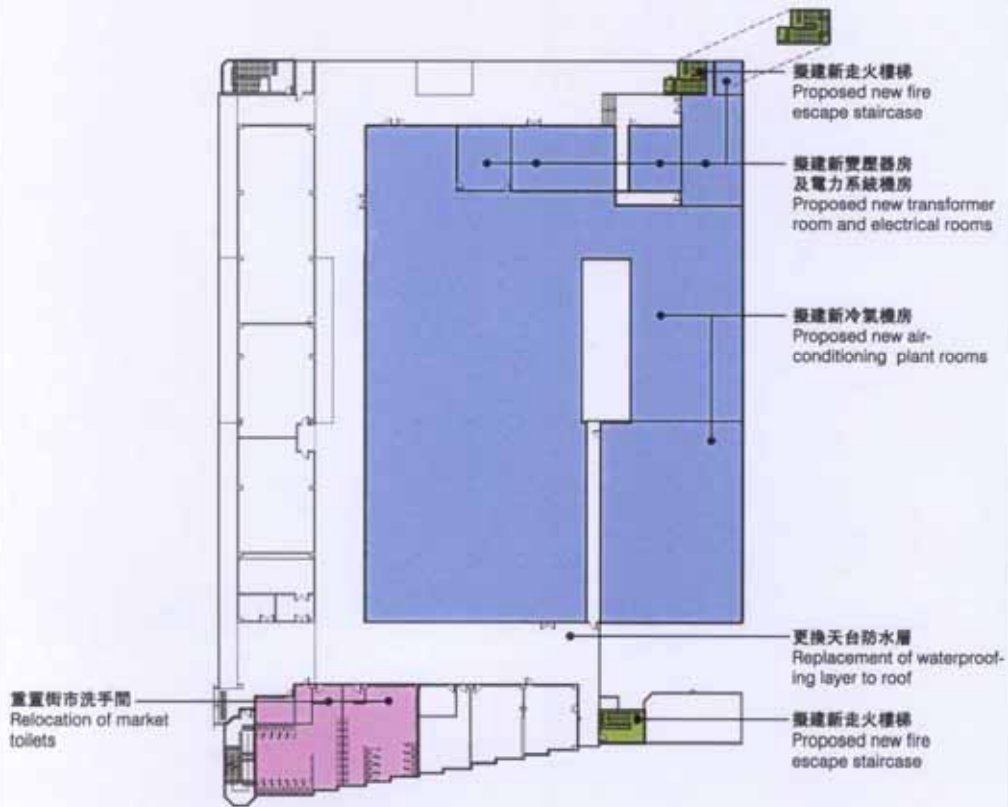
衛生福利及食物局
2005 年 1 月

⁴ 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)。



- 擬建街市附設地方
Proposed Market Ancillary Area
- 擬建新機房
Proposed New Plant Rooms
- 擬建新走火樓梯
Proposed New Staircases



天台平面圖
ROOF PLAN

Title 26NM 屯門新墟街市 加裝空調系統及一般改善工程 RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING AND GENERAL IMPROVEMENT WORKS AT SAN HUI MARKET, TUEN MUN	Design By Mandy So/Juliet Ho	Date 17.01.05	Drawing No. AB/6581/3026/SH/SK-02	Scale 1:800
	Designer Hanna Hsu	Date 17.01.05	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	Office Dennis Lau & Ng Chun Man Architects & Engineers (H.K.) Ltd			


更新公眾地方照明系統
Improvement of lighting

擬建消防灑水及冷氣系統
Proposed sprinkler and
air-conditioning system



更新公眾地方地台及牆身飾面
Proposed new floor and internal wall
finishes to common area

貨市公共地方改善建議
PROPOSED IMPROVEMENT TO MARKET COMMON AREA

Title 26NM 屯門新墟街市 加裝空氣調節系統及一般改善工程 RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING AND GENERAL IMPROVEMENT WORKS AT SAN HUI MARKET, TUEN MUN	drawn by Mandy So/Juliet Ho	date 17.01.05	drawing no. AB/6581/0026/SH/SK-03	apprv N.T.S.
	approved Hanna Hsu	date 17.01.05	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office Dennis Lau & Ng Chun Men Architects & Engineers (H.K.) Ltd			

**26NM – 屯門新墟街市加裝空氣調節系統和
進行一般改善工程**

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 (註 1)	估計費用 (百萬元)
施工階段的顧問費						
(i) 合約管理 (註 2)	專業人員	—	—	—	—	1.4
	技術人員	—	—	—	—	1.6
(ii) 工地監管 (註 3)	技術人員	79.8	14	1.6		2.3
總計						5.3

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員工開支。(在 2005 年 1 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 18,010 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據現時為公眾街市和熟食中心裝置空氣調節系統／進行其他改善工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **26NM** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 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。