

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2005 年 5 月 11 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

391RO－旅遊區改善計劃－山頂

請各委員向財務委員會建議，把 **391RO** 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 4,260 萬元，用以進行山頂改善工程。

問題

我們有需要提升山頂作為香港首選旅遊景點的吸引力。

建議

2. 建築署署長建議把 **391RO** 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 4,260 萬元，用以進行山頂改善工程。經濟發展及勞工局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **391RO** 號工程計劃涉及 5 幅總面積 66 930 平方米的工地，工程範圍如下－

- (a) 工地 A(面積：5 140 平方米)－山頂商業中心和山頂道與獅子亭之間一段芬梨道

- (i) 改善道路景觀¹；
 - (ii) 美化該幅休憩用地，透過減少層級、重鋪整個廣場，以及移走部分花槽，以擴闊視野和騰出更多可用空間，供進行戶外活動；
 - (iii) 在該幅休憩用地設立遊客資訊中心；
 - (iv) 翻新獅子亭；以及
- (b) 工地 B(面積：5 300 平方米)－芬梨道和舊山頂道環山徑
- (i) 改善道路景觀；
 - (ii) 翻修由舊山頂道通往凌霄閣公廁的樓梯；以及
- (c) 工地 C(面積：11 630 平方米)－盧吉道和夏力道環山徑
- (i) 改善道路景觀；
 - (ii) 美化 2 個觀景點，方法是設置維多利亞式照明系統、遮蔽處、廢紙箱、欄杆、座椅等；以及
- (d) 工地 D(面積：40 850 平方米)－柯士甸山道、柯士甸山遊樂場、舊總督山頂別墅守衛室和山頂公園
- (i) 改善柯士甸山道的景觀；
 - (ii) 柯士甸山遊樂場和山頂公園的改善工程，把現有廁所、涼亭和小食亭改建為維多利亞式構築物；

¹ 改善道路景觀工程包括重鋪或整理路面；重鋪或修葺行人徑；進行環境美化工程；改善街道照明、欄杆和扶手等設施；以及設置標柱、方向指示標誌和景點資料板、廢紙箱、座椅設施等。

(iii) 翻修舊總督山頂別墅守衛室，用以展示維多利亞時代山頂的照片，並美化毗鄰的空地；以及

(e) 工地 E(面積：4 010 平方米)

(i) 改善同樂徑道路景觀

—— 4. 工地 A 至 E 的位置平面圖載於附件 1。工地 A 至 E 在改善工程前後景觀的合成照片載於附件 2 至 5。為盡量減少建造工程可能對遊客到訪和附近商店或食肆生意造成的影響，我們會分期進行這項工程計劃。我們計劃在 2005 年 9 月展開獅子亭翻新工程，然後在 2006 年 2 月進行工地 A 和工地 D 內柯士甸山遊樂場的改善工程。到 2006 年 7 月工地 A 快將重新開放供市民使用時，我們便會展開工地 B、C、E 和工地 D 內柯士甸山道的改善工程。工地 D 內山頂公園的改善工程，則會在 2006 年 11 月展開。我們預計這項工程計劃會在 2007 年 12 月或之前完成。

理由

5. 旅遊事務署與香港旅遊發展局、旅遊業界和旅遊業策略小組²緊密合作，制定推動香港旅遊業長遠發展的策略。為提升香港作為亞洲首選度假和商務旅遊目的地的吸引力，旅遊事務署不斷推行新的旅遊項目並改善現有旅遊景點。

6. 山頂是香港最受旅客歡迎的旅遊景點，也是遊客必到之處。近年在山頂商業中心開設的主題餐廳和景點，提高了山頂的吸引力。旅遊事務署已在山頂展開旅客指示標誌改善計劃，而芬梨道亦已全日闢設為行人專用區。我們打算進一步改善山頂區，以保持並加強山頂對本地市民和遊客的吸引力，並增加山頂一帶可容納的遊人數目，以及紓緩區內擠迫的情況。

² 旅遊業策略小組由旅遊業界代表組成，負責從策略性角度，研究促進旅遊業發展的事宜，並向政府提出建議。

7. 香港旅遊發展局在 2002 年進行「改善及發展山頂旅遊特色研究」(下稱「研究」)，探討如何進一步加強山頂作為遊客的首選景點。顧問建議採用配合山頂歷史和獨特景致的統一設計，並認為維多利亞式建築風格最為合適並最具代表性，因此建議當局以維多利亞風格為工程計劃的主題。我們建議把柯士甸山遊樂場、舊總督山頂別墅守衛室和山頂公園發展為旅遊中樞，令這 3 個景點換上新貌。這項安排亦有助吸引遊人遊覽商業中心以外的景點。這些新旅遊中樞建成後，山頂的旅遊景點既多姿多彩又連成一體，令遊人樂趣倍添，有助延長在山頂逗留的時間。遊人逗留時間愈長，通常消費愈多，從而增加旅遊景點的效益。根據香港旅遊發展局的資料，2004 年訪港的過夜旅客每日個人平均消費為 1,200 元。如果我們能令部分旅客在山頂多逗留半日，對本港整體經濟的潛在效益會非常可觀。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃所需的費用為 1 億 4,260 萬元(見下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 屋宇裝備	19.1	
(b) 外部工程	106.1	
(c) 花卉樹木種植工程	1.8	
(d) 合約管理方面的顧問費	1.0	
(e) 家具和設備 ³	0.9	
(f) 應急費用	12.8	
	<hr/>	
	小計	141.7 (按 2004 年 9 月 價格計算)
(g) 價格調整準備	0.9	
	<hr/>	
	總計	142.6 (按付款當日 價格計算)

³ 這項費用是根據暫定所需的家具和設備項目與其估計價格計算得出。

9. 我們建議委聘顧問為工程計劃提供合約管理服務，估計顧問費的分項數字載於附件 6。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為有關的預算工程費用合理。

10. 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	20.0	1.00450	20.1
2006-07	48.0	1.00576	48.3
2007-08	55.0	1.00576	55.3
2008-09	11.0	1.00576	11.1
2009-10	7.7	1.00953	7.8
	<u>141.7</u>		<u>142.6</u>

11. 我們按政府對 2005 至 2010 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。我們會以下述方式進行工程－

- (a) 我們會聘用現有的定期合約承辦商進行獅子亭翻新工程，以確保工程可以盡快動工，並可按上文第 4 段所述的安排分期進行；以及
- (b) 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，我們會以總價合約，進行這項工程計劃的餘下工程。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。

12. **391RO** 號工程計劃完成後，現有設施每年的經常開支會由 250 萬元增至 260 萬元，而新設施每年的經常開支則估計為 210 萬元。

公眾諮詢

13. 我們已諮詢各主要相關組織和人士，包括旅遊業策略小組、中西區區議會及其轄下文化康樂及社會事務委員會和旅遊事務暨推動本土經濟工作小組、中環及半山分區委員會、山頂纜車有限公司、恒隆地產有限公司、山頂協會⁴，以及受這項工程計劃影響的山頂居民。被諮詢的各方均同意擬議改善工程。不過，有關方面曾就山頂一帶的交通情況提出意見，現於以下各段予以回應。

14. 香港旅遊發展局的資料顯示，2004 年山頂的遊人數目估計為 450 萬人次。預計到了 2007 年這項工程計劃完成時，遊人會增至約 500 萬人次。根據顧問研究，旅客當中有超過 50% 乘搭纜車到山頂遊覽，約 22% 乘搭旅遊車，約 21% 乘搭其他公共交通工具，包括巴士、小巴、的士，另有約 7% 乘搭私家車。

15. 現時，公共交通服務可應付現有的需求。如需求增加，山頂纜車服務班次可增加 17%，而其他公共交通工具機構的服務也可增加 33%。山頂居民往來山頂的時間與旅客一般到訪的時間不同，而當局亦會按需要在道路交界處實施交通管制措施，以確保行車暢順。因此，當局預計即使有需要增加公共交通服務，現有道路仍可應付，無須擴闊路面。

16. 除山頂區內 27 個路旁停車位外，山頂廣場亦設有超過 400 個私家車停車位、超過 20 個旅遊車停車位，以及另外 32 個公用上落客貨車處。這項工程計劃完成後，預計前往山頂的旅遊車，會由平日每小時 5 架次增至 9 架次，週末則會由每小時 10 架次增至 14 架次。停車位和上落客貨處的數目應足以應付預計的需求。

17. 在周末、星期日、公眾假期、黃金周和特別日子，警方會實施特別交通管理措施，例如限制所有車輛(山頂居民的車輛除外)駛進柯士甸山道、把私家車路旁停車位臨時改為旅遊車停車位等。此外，為免交通情況惡化，旅遊業界已採取措施，包括在編排旅行團行程時避免在周末遊覽山頂，以及安排旅行團乘搭纜車而非旅遊車上山頂。運輸署會繼續監察該區的交通情況，同時會與有關的公共交通機構緊密合作，確保山頂一帶交通暢順。

⁴ 山頂協會由山頂區營商人士和發展商的代表，以及凌霄閣和山頂廣場的商戶組成。

18. 此外，我們已在 2005 年 4 月 25 日就擬議工程計劃諮詢立法會經濟事務委員會。委員支持這項工程計劃，但要求當局在山頂公園的設計中，加入更多維多利亞風格的元素，以增添公園的吸引力，以及研究如何吸引更多遊人前往山頂公園和在可行情況下增加廁所數目。

19. 當局在檢討山頂公園的設計後，現已在小食亭、廁所和 4 個涼亭的設計加入更多維多利亞風格的元素並在公園內增加砌石工程。山頂公園的合成照片載於附件 5。就經濟事務委員會委員所關注的其他事項，當局的回應如下－

- (a) 柯士甸山道是由山頂商業中心區前往山頂公園的唯一通道。我們在研究如何發展山頂公園時，曾充分考慮該處交通的便利程度。由於擴闊柯士甸山道涉及大量土力和建造工程，所以我們不考慮在這些道路進行改善工程。我們亦曾探討建築行人徑，以連接柯士甸山遊樂場與山頂公園。由於該處山坡地勢陡峭、涉及的土力問題複雜，加上須砍伐樹木甚多，我們在研究不同的定線後，認為這個方案在技術上並不可行。我們諮詢中西區區議會和山頂區民，並與中西區區議會議員視察現場後，決定擱置建築行人徑的建議。各有關方面一致認為應保護自然環境，並鼓勵遊人步行前往山頂公園。為此，我們會向旅客推介以步行方式前往山頂公園，沿途亦可到柯士甸山遊樂場和舊總督山頂別墅守衛室逗留及遊覽。我們會改善柯士甸山道的景觀，並裝設附有沿途景點行程資料的方向指示牌，以便遊人前往這些新景點。香港旅遊發展局會安排適當的宣傳，向遊人推介這條步行徑；
- (b) 凌霄閣和山頂廣場的公廁設有 52 個廁格，供山頂商業中心區的遊人使用。此外，沿舊山頂道、夏力道和盧吉道環山徑一帶和在柯士甸山遊樂場和山頂公園也設有 4 個公廁，另外提供 22 個廁格。當局認為，上述廁所設施足以應付目前的需求，除了間中會在短時間內突然有大量團體旅客使用外，其餘大部分時間均應付裕如。其實，缺乏指示牌比公廁設施不足的問題更須處理。當局會在這項工程計劃下加設指示牌，以標明現有廁所的位置；以及

- (c) 當局會留意由馬已仙峽道至山頂廣場一段山頂道的交通情況，並會在有需要時及可行的情況下，考慮適當的改善措施。

對環境的影響

20. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目。我們承諾在施工期間根據環境保護署署長公布的規定實施標準管制措施。

21. 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。我們會以適用的挖掘物料作填料用途，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，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。

22. 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，以確保公眾填料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料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。

23. 我們估計，這項工程計劃會產生約 29 700 立方米建築和拆卸物料，其中約 10 300 立方米(佔 34.7%)會在這項工程計劃的工地再用，17 400 立方米(佔 58.6%)會運往公眾填土區⁵作填料之用，另約 2 000 立方米(佔 6.7%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置，

⁵ 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，必須領有土木工程拓展署署長簽發的牌照。

理論上應收取費用，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 250,000 元（根據每立方米 125 元的單位價格⁶計算）。

土地徵用

24. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

25. 我們在 2005 年 3 月把 **391RO** 號工程計劃提升為乙級。2005 年 3 月，我們委聘一名顧問為這項工程計劃製作模型和繪圖，另委聘一名顧問進行地形測量，所需費用總額為 91,000 元。我們已在整體撥款分目 **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」項下撥款支付這筆費用。顧問已在 2005 年 4 月完成地形測量工作，我們預計顧問會在 2005 年 5 月完成模型和繪圖工作。建築署署長現正調配內部人手擬定招標文件。

26. 擬議改善工程涉及在工程計劃工地範圍內移植 47 棵樹。須移植的樹木全非珍貴樹木⁷。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會多種植約 80 棵樹、6 500 叢灌木和闢設 180 平方米草地。

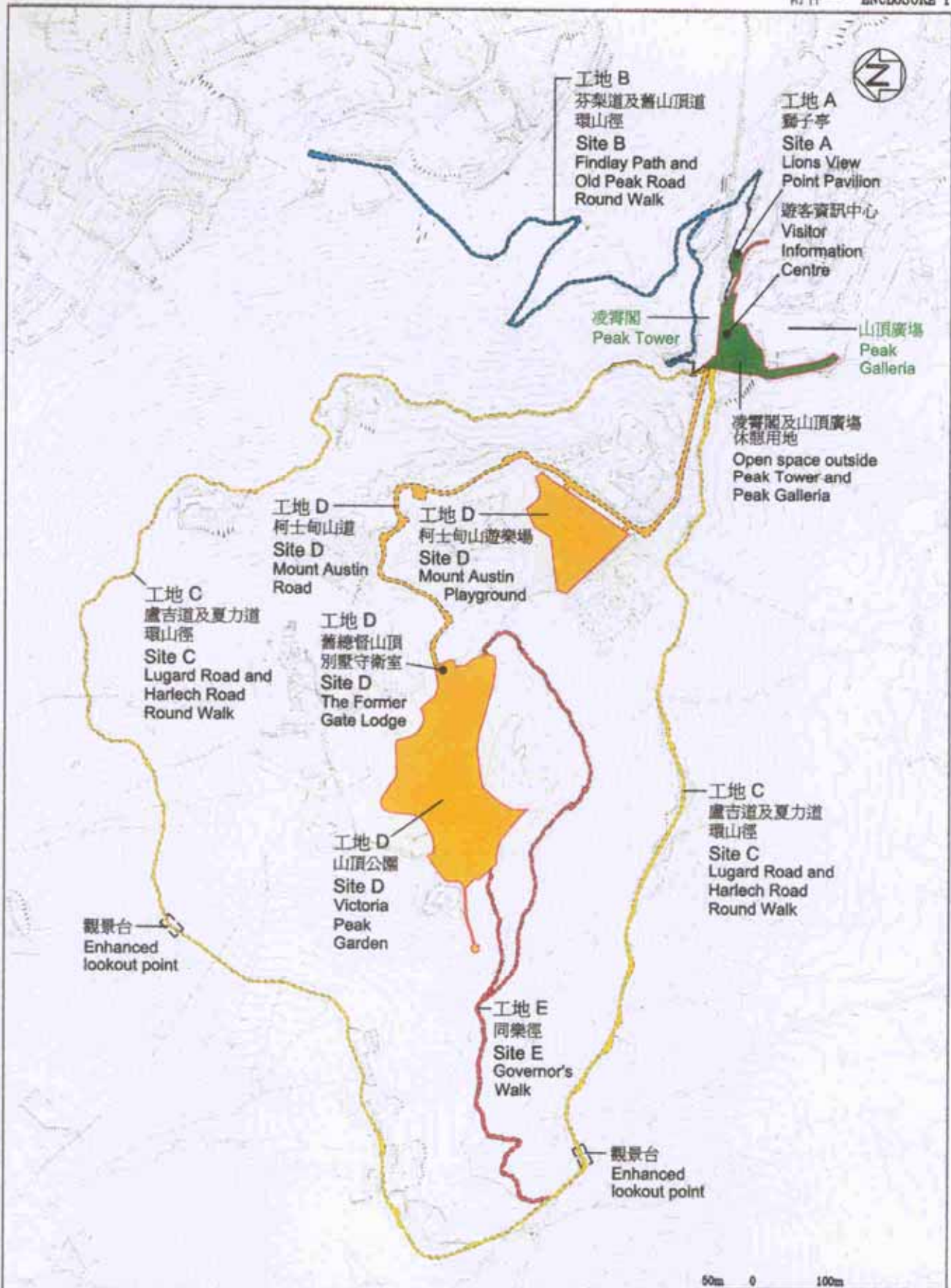
⁶ 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本（估計為每立方米 90 元），以及當現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的費用（有關費用應會較高昂）則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。


⁷ 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）。

27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 125 個(115 個工人職位和 10 個專業／技術人員職位)，共需 2 150 個人工作月。

經濟發展及勞工局
旅遊事務署
2005 年 5 月



title 391R0 旅遊區改善計劃 - 山頂 TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT PROGRAMME - THE PEAK 發展藍圖 LAYOUT PLAN	drawn by Y.S. LAI	date 11-3-2006	drawing no. PMB/6692/XA101	scale 1:5000
	approved W.K. LAI	date 11-3-2006	 建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH			

現狀 EXISTING CONDITION

工地A - 淺灣閣對出的休憩用地
SITE A - PEAK COMMERCIAL CORE

改善後的情況 WITH PROPOSED ENHANCEMENT



site 381RO
旅遊區改善計劃 - 山頂
TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT
PROGRAMME - THE PEAK

drawn by BILLY CHOW

date
11.03.05drawing no.
PMB/6692/XA102scale
N.T.S.

approved THOMAS WAN

date
11.03.05office
ARCHITECTURAL BRANCH

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT


現狀 EXISTING CONDITION

工地 B, C & E - 環山徑
SITE B, C & E - ROUND WALK



改善後的情況 WITH PROPOSED ENHANCEMENT




site 391RO 旅遊區改善計劃—山頂 TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT PROGRAMME - THE PEAK	drawn by BILLY CHOW	date 11.03.05	drawing no. PMB/6692/XA103	scale N.T.S.
	approved THOMAS WAN	date 11.03.05	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

現狀 EXISTING CONDITION 工地D - 柯士甸山遊樂場
 SITE D - MT. AUSTIN PLAYGROUND

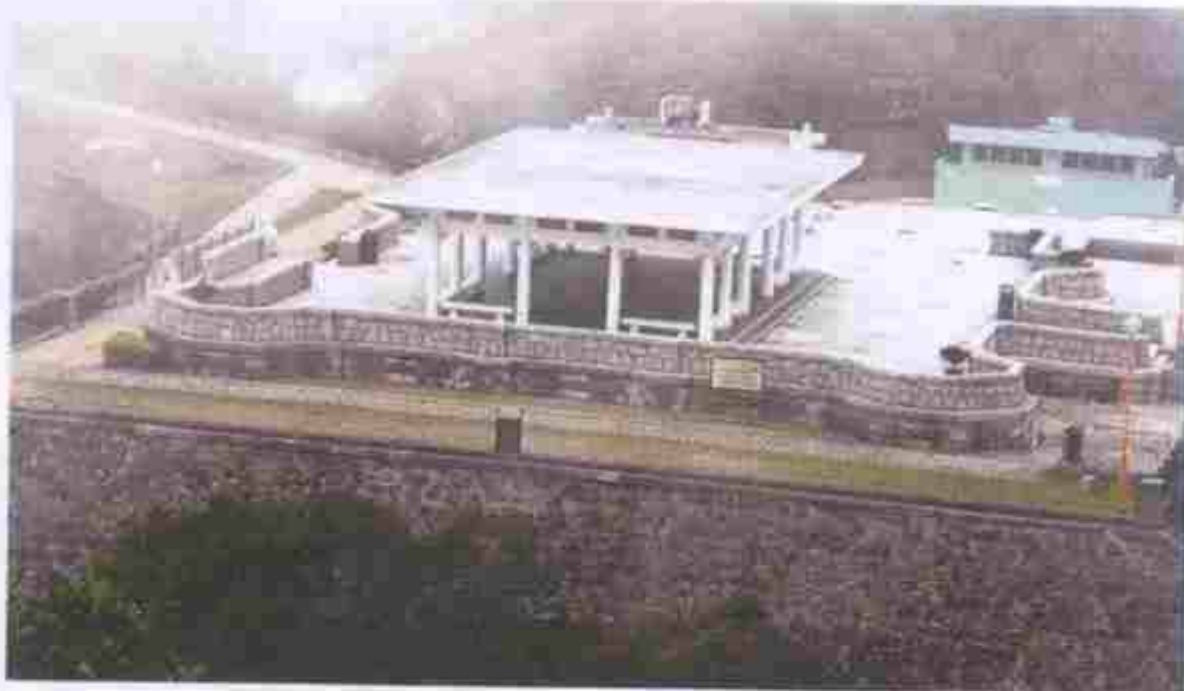


改善後的情況 WITH PROPOSED ENHANCEMENT



title 391RD 旅遊區改善計劃—山頂 TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT PROGRAMME - THE PEAK	drawn by BILLY CHOW	date 11.03.05	drawing no. PMB/6692/XA104	scale N.T.S.
	approved THOMAS WAN	date 11.03.05	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

現狀 EXISTING CONDITION 工地D - 山頂公園 SITE D - VICTORIA PEAK GARDEN



改善後的情況 WITH PROPOSED ENHANCEMENT




維多利亞式的花園
Garden in Victorian Style



四個維多利亞式的涼亭，將建在前山頂別墅的四角，並連接有蓋行人道。

There will be four Victorian style pavilions built upon the four corners of the former Summer Residence to be connected by a colonnade.

91e 391RO 旅遊區改善計劃—山頂 TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT PROGRAMME - THE PEAK	drawn by BILLY CHOW	date 11.03.05	drawing no. PMB/6692/XA105	scale N.T.S.
	approved THOMAS WAN	date 11.03.05	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

391RO – 旅遊區改善計劃 – 山頂

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)
合約管理(註 2)	專業人員	3.7	38	2.0	0.4
	技術人員	16.7	14	2.0	0.6
				總計	<u>1.0</u>

註

- (1) 採用倍數 2.0 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。(在 2005 年 1 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 54,255 元，總薪級第 14 點的月薪為 18,010 元。)
- (2) 我們須待透過一貫的競投方式選定顧問後，才能知道實際的人工工作月數和實際所需的費用。