

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2005 年 5 月 25 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

390RO－天水圍第 25、25A 和 25B 區的鄰舍休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **390RO** 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 6,760 萬元，用以在天水圍第 25、25A 和 25B 區發展一幅鄰舍休憩用地。

問題

我們有需要在天水圍闢設更多公眾休憩用地作康樂用途。

建議

2. 建築署署長建議把 **390RO** 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 6,760 萬元，用以在天水圍第 25、25A 和 25B 區發展一幅鄰舍休憩用地。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **390RO** 號工程計劃的工地由 3 幅位於天水圍天龍路相距很近的土地組成，面積共約 20 000 平方米，工程範圍包括－

(a) 第 25 區(工地面積 7 400 平方米)

- (i) 1 個中式花園，內有數個涼亭，前廳、水池、設有花棚和扶手的卵石步行徑、供長者使用的健身站和太極練習場各一；
- (ii) 各類機房，包括泵房、濾水機房和掣房各 1 個，以及後勤用地；以及
- (iii) 1 座廁所；

(b) 第 25A 區(工地面積 11 300 平方米)

- (i) 休憩處和園景區；
- (ii) 1 個兒童遊樂場；
- (iii) 1 條卵石步行徑；
- (iv) 1 條緩跑徑和多個健身站；
- (v) 輔助設施，包括後勤用地、掣房和園務廢物區；以及

(c) 第 25B 區(工地面積 1 300 平方米)

- (i) 休憩處和園景區。

—— 工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2005 年 11 月展開建造工程，在 2007 年 8 月完成工程。

理由

4. 天水圍目前約有人口 265 000，公眾休憩用地約有 204 000 平方米。參考《香港規劃標準與準則》的建議，以天水圍現有人口 265 000 計，應約有 53 公頃公眾休憩用地。這項工程計劃有助滿足天水圍居民對休憩用地的部分需求。

5. 這項工程計劃的工地鄰近天水圍公園，由工地步行往該公園需時約 15 分鐘。天水圍公園佔地 14.9 公頃，內設各類動態和靜態康樂設施，包括 3 個籃球場和 2 個籃球練習場、1 個門球場、5 個網球場，以及滑板場、模型車場、緩跑徑、健身徑、兒童遊樂場、棕櫚園、香味花園和卵石步行徑各一。鑑於天水圍公園的網球場使用率偏低，我們已在 2003 年 9 月把 2 個前網球場改建為 1 個籃球場和 2 個籃球練習場。我們計劃再把餘下 5 個網球場的其中 3 個改建為 1 個五人硬地足球場，為區內居民提供更多元化的動態康樂設施。我們會就擬議改建工程諮詢元朗區議會。如建議獲得元朗區議會支持，建築署會加快改建工程，以期在 2005 年 10 月或之前完成工程。目前，天水圍公園深受區內居民歡迎。

6. 由於附近的天水圍公園已有動態康樂設施，加上這項工程計劃的工地鄰近住宅區，元朗區議會、天水圍分區委員會、有關的業主立案法團和地區代表均要求在這項工程計劃提供更多靜態康樂設施，即中式花園、休憩處和園景區、兒童遊樂場、緩跑徑和健身站，以及卵石步行徑。因此，擬議工程計劃範圍已顧及區內居民的期望，並可與附近天水圍公園的動態康樂設施相輔相成，滿足區內居民的不同需要。

7. 這項工程計劃的工地鄰近多個大型公共屋邨和私人屋苑，包括天悅邨、天慈邨、天頌苑、天耀邨和嘉湖山莊。此外，工地附近亦有 5 所學校，即香港管理專業協會羅桂祥中學、天水圍天主教小學、伊利沙伯中學舊生會中學、十八鄉鄉事委員會公益社中學和十八鄉鄉事委員會公益社小學。由於工地鄰近住宅區和學校，預期擬議鄰舍休憩用地日後會深受居民和學生歡迎。

8. 這項工程計劃除了為區內居民提供康樂設施外，還會在工地範圍內闢設園景花園和廣植花木，以改善總體居住環境並美化整個社區。

9. 顯示附近住宅區和學校位置的工地平面圖載於附件 2。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 6,760 萬元（見下文第 11 段），分項數字如下—

		百萬元	
(a)	工地平整工程	1.5	
(b)	建築工程	17.1	
(c)	屋宇裝備	7.2	
(d)	渠務工程	3.6	
(e)	外部工程	19.4	
(f)	花卉樹木種植工程	9.1	
(g)	顧問費	3.5	
	(i) 合約管理	1.3	
	(ii) 工地監管	2.2	
(h)	家具和設備 ¹	0.1	
(i)	應急費用	5.8	
	小計	67.3	(按 2004 年 9 月 價格計算)
(j)	價格調整準備	0.3	
	總計	67.6	(按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問為這項工程計劃提供合約管理和工地監管服務。按
 人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 3。我們把這項工程計劃
 與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述工程計劃預算費合理。

11. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

¹ 根據為規模相若的現有／已籌劃設施所提供的家具和設備(例如辦公室家具、工具和設備、廢紙箱和臨時標誌牌等)而擬定。

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	3.0	1.00450	3.0
2006-07	34.5	1.00576	34.7
2007-08	21.3	1.00576	21.4
2008-09	5.5	1.00576	5.5
2009-10	3.0	1.00953	3.0
	<u>67.3</u>		<u>67.6</u>

12. 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。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，我們擬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。

13. 我們估計這項工程計劃的每年經常開支為 110 萬元。

公眾諮詢

14. 2002 年 4 月 11 日，我們就區內所有基本工程計劃的籌劃時間表諮詢元朗區議會。這項工程計劃是區議員支持早日進行的項目之一。

15. 2004 年 5 月 4 日，我們向元朗區議會文化、康樂及體育委員會匯報有關元朗區內正在施工和積極籌劃的各項工程計劃的進展情況。該委員會委員普遍支持早日進行這項工程計劃。

16. 2005 年 1 月 4 日，我們就工程計劃的設計事宜諮詢上述委員會。委員會大力支持這項工程計劃，並促請政府早日施工。2005 年 5 月 10 日，我們再次向該委員會匯報這項工程計劃的進展情況。當時委員會通過一項動議，促請政府按照原定工程籌劃的優先次序，早日完成元朗區所有文康設施的建造工程。

17. 我們在 2005 年 5 月 13 日立法會民政事務委員會會議上諮詢該委員會，委員贊成把這項工程計劃提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

18. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目，而且不會對環境造成長遠影響。我們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。

19. 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，並已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。我們會把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。

20. 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。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。

21. 我們估計，這項工程計劃會產生約 7 059 立方米的建築和拆卸物料，其中約 4 940 立方米(佔 70.0%)會在這項工程計劃的工地再用，約 1 410 立方米(佔 20.0%)會運往公眾填土區²作填料之用，另約 709 立方米(佔 10.0%)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 88,625 元(根據每立方米 125 元的單位價格³計算)。

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。

土地徵用

22. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

23. 我們在 2003 年 10 月把 **390RO** 號工程計劃提升為乙級。2004 年 9 月和 2005 年 4 月，我們分別委聘顧問進行詳細設計和地形測量工作，以及擬備招標文件。這些工作所需費用總額為 200 萬元。2005 年 1 月，我們聘用定期合約承辦商進行工地勘測工作，所需費用為 100,000 元。這兩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。顧問和定期合約承辦商已完成工程計劃的詳細設計、地形測量和工地勘測工作。另一顧問現正為招標文件定稿。

24. 擬議的鄰舍休憩用地發展工程，或須在工程計劃工地範圍內移植 130 棵樹。須移植的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 350 棵樹和 1 000 叢灌木。

25. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 65 個(57 個工人職位和 8 個專業／技術人員職位)，共需 1 050 個人工作月。

民政事務局
2005 年 5 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)。

390RO – 天水圍第 25、25A 和 25B 區的鄰舍休憩用地

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)
(a) 合約管理 (註 2)	專業人員	—	—	—	0.6
	技術人員	—	—	—	0.7
(b) 工地監管 (註 3)	技術人員	76.3	14	1.6	2.2
				總計	3.5

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 **390RO** 號工程計劃進行設計工作和建造工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **390RO** 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。