

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 4 月 18 日

總目 711－房屋

康樂、文化及市政設施－休憩用地

416RO－毗鄰將軍澳第 **73B** 區公共房屋發展項目的鄰舍休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **416RO** 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 1,920 萬元，用以在將軍澳第 **73B** 區公共房屋發展項目毗鄰關設鄰舍休憩用地。

問題

我們有需要在將軍澳關設更多公眾休憩用地。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **416RO** 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 1,920 萬元，用以在將軍澳第 **73B** 區公共房屋發展項目毗鄰關設鄰舍休憩用地。房屋及規劃地政局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議鄰舍休憩用地佔地約 3 900 平方米，工程範圍如下－

(a) 兩個籃球場兼排球場；

(b) 種植花卉樹木地帶；

- (c) 休憩設施，包括用以避雨／遮蔭的蔭棚；
- (d) 一個長者健身角；
- (e) 由彩明街通往休憩用地的一條斜路和一條樓梯；以及
- (f) 輔助設施，包括一個儲物兼電錶房、電燈和標誌牌。

—— 有關的工地平面圖載於附件。

4. 我們計劃在 2008 年 4 月¹展開建造工程，在 2009 年 7 月或之前完成工程。

理由

5. 將軍澳是一個人口稠密、發展迅速的新市鎮。為滿足不斷增加的需求，有需要提供更多康體設施。

6. 擬議鄰舍休憩用地會為毗鄰的將軍澳第 73A 和 73B 區住宅及學校發展項目提供休憩場地，工程完成後，該鄰舍休憩用地可提供動態和靜態康樂設施，切合區內居民和學生的不同需要。

7. 由於鄰舍休憩用地與毗鄰公共房屋發展項目的工地擠迫，從安全和環保觀點來看，我們認為宜委託房屋委員會(下稱「房委會」)承辦鄰舍休憩用地的設計和建造項目，並由房屋署進行有關工作。這項安排會使鄰舍休憩用地和公共房屋發展項目更加協調，確保鄰舍休憩用地早日落成，供公眾使用。

8. 工程完成後，房屋署會把鄰舍休憩用地交由康樂及文化事務署管理和保養。

¹ 由於有關的鄰舍休憩用地工程計劃規模相對較小，而且非常接近上文第 7 段所述的毗鄰公共房屋發展項目，鄰舍休憩用地建造工程會納入房委會將軍澳第 73B 區建築合約內。該合約的工程預定在 2008 年年初展開，在 2010 年年底或之前完成。考慮到最初幾個月須進行一般工地清理工作並設立臨時工地辦事處，鄰舍休憩用地建造工程擬定在 2008 年 4 月展開。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 1,920 萬元 (見下文第 10 段)，分項數字如下—

	百萬元	
(a) 工地工程	0.8	
(b) 屋宇裝備	0.5	
(c) 渠務工程	1.7	
(d) 外部工程 ²	12.1	
(e) 花卉樹木種植工程	0.5	
(f) 須付予房委會的間接費用 ³	2.0	
(g) 應急費用	1.4	
小計	<u>19.0</u>	(按 2006 年 9 月 價格計算)
(h) 價格調整準備	0.2	
總計	<u>19.2</u>	(按付款當日 價格計算)

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 2006 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)
2008-2009	10.0	1.00649	10.1
2009-2010	7.5	1.01656	7.6
2010-2011	0.9	1.02672	0.9
2011-2012	0.6	1.03699	0.6
	<u>19.0</u>		<u>19.2</u>

² 外部工程包括鋪砌地面、設置花槽、圍欄、蔭棚／有蓋行人道／儲物室、休憩設施和遊樂／健身設施。

³ 我們會向房委會支付與委託工程有關的間接費用，款額為預算建造工程費用的 12.5%。

11. 我們按政府對 2008 至 2012 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。由於可以清楚界定工程範圍，房委會會以總價合約為擬議工程招標。由於擬議鄰舍休憩用地工程的施工期不超過 21 個月，工程合約無須調整價格。

12. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 100 萬元。

公眾諮詢

13. 我們在 2007 年 1 月 18 日諮詢西貢區議會地區設施管理委員會。區議員支持這項工程計劃，並要求早日竣工。

14. 我們在 2007 年 2 月 5 日立法會房屋事務委員會會議上諮詢委員。委員對擬議工程沒有異議。

對環境的影響

15. 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措施，以控制工程對環境造成的短期影響，並已把所需費用計算在工程計劃預算費內。

16. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施紓減措施，控制施工期間噪音、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。

17. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築和拆卸(下稱「拆建」)物料，並盡可能再用／循環使用這些物料。我們會盡可能在這項工程計劃的工地或其他適合的建築工地使用適用的挖掘所得物料作填料用途，以盡量減少須棄置到公眾填料接收設施⁴的拆建物料。此外，我們會要求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使用或在其他工程計劃再用。

⁴ 公眾填料接收設施已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4 訂明。任何人士都須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置公眾填料。

18. 我們會要求承建商提交廢物管理計劃(下稱「管理計劃」)，供當局批核。管理計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生拆建物料，並把物料再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與核准的管理計劃相符。我們會利用運載記錄制度，監管公眾填料和拆建廢料分別運到指定的公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。我們會要求承建商把公眾填料與拆建廢料分開，以便運至適當的設施處理。我們並會記錄拆建物料的棄置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。

19. 我們估計這項工程計劃會產生大約 3 230 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 1 600 公噸(49.5%)，把另外約 1 600 公噸(49.5%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把約 30 公噸(1.0%)運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置拆建物料的費用，估計總額約為 46,950 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元⁵)。

土地徵用

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

21. 我們在 2006 年 9 月把 **416RO** 號工程計劃提升為乙級。

22. 我們亦已委託房委會就擬議鄰舍休憩用地進行工地勘測和地形測量工作；估計所需的 191,000 元費用，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」項下撥款支付。有關工程已經展開，並會在 2007 年 7 月或之前完成。

⁵ 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

23. 在工程計劃範圍內現有 150 棵樹，其中 145 棵將予保留。擬議鄰舍休憩用地涉及在工程計劃工地範圍內重植 5 棵樹，它們全非珍貴樹木⁶。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 140 棵樹和 3 500 叢灌木。

24. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 25 個(22 個工人職位和另外 3 個專業／技術人員職位)，共提供 280 個人工作月的就業機會。

房屋及規劃地政局
2007 年 4 月

⁶ 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—

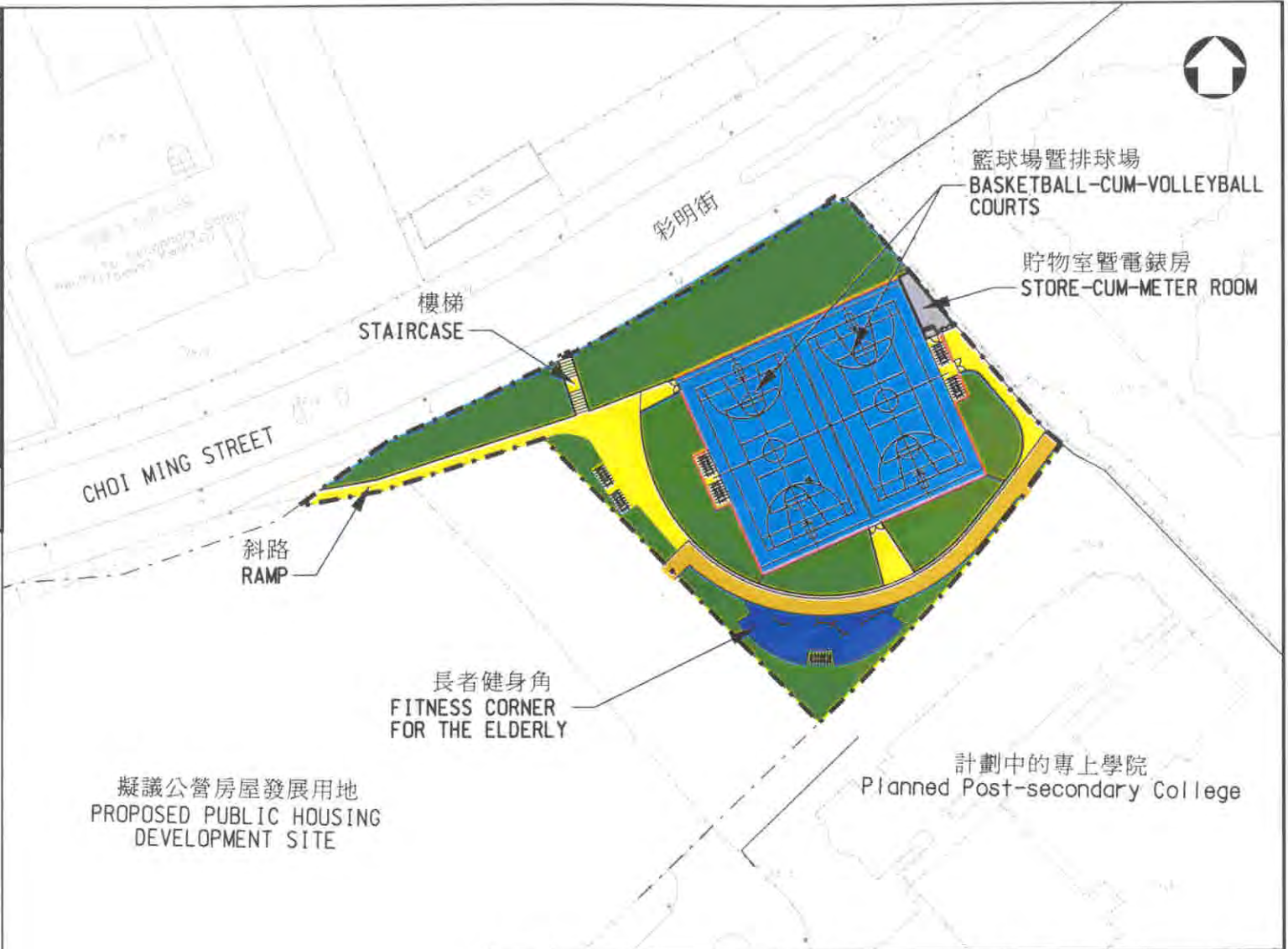
- (a) 逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。



位置圖 LOCATION PLAN
比例 SCALE 1 : 20 000

圖例 LEGEND :

- 種植花卉樹木地帶 SOFT LANDSCAPING AREA
- 有蓋行人通道 COVERED WALKWAY
- 行人通道 WALKWAY
- 球場圍欄 FENCE WALL FOR BALL COURT
- 周邊圍欄 BOUNDARY FENCE
- 蔭棚連座椅 PERGOLA WITH SEATS



編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
--------	---------	------------------	------------	-------------

修訂 REVISION

圖則名稱 drawing title

毗鄰將軍澳第73B區公共房屋發展項目的鄰舍休憩用地 - 平面圖

LOCAL OPEN SPACE ADJOINING TSEUNG KWAN O AREA 73B PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT - SITE PLAN

繪圖 drawn	簽署 initial	日期 date	項目編號 item no.
S K WONG	SIGNED	10.1.07	416R0
核對 checked	簽署 initial	日期 date	比例 scale
C S LAU	SIGNED	10.1.07	1:1000 OR AS SHOWN
核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.
K C LEUNG	SIGNED	11.1.07	TKZ0475

辦事處 office
新界東拓展處
NEW TERRITORIES EAST DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT