

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 5 月 9 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

402RO－青衣第 9 區的地區休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **402RO** 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 7,590 萬元，用以在青衣第 9 區闢設地區休憩用地。

問題

我們有需要在葵青區闢設更多公眾休憩用地。

建議

2. 建築署署長建議把 **402RO** 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 7,590 萬元，用以在青衣第 9 區闢設地區休憩用地。民政事務局局长支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於青衣第 9 區，總面積約為 5.6 公頃。**402RO** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 一條海濱長廊；
- (b) 一條設有健身站的緩跑徑；

- (c) 一個 11 人人造草地足球場；
- (d) 兩個籃球兼排球場；
- (e) 一個設有長者健身站的健身角；
- (f) 設有不同年齡組別遊樂設施的兒童遊樂場；
- (g) 用作休憩和進行門球活動的園景區；
- (h) 單車場、滑板場和一個單車租用亭；
- (i) 一個硬地活動區，供進行多用途活動，例如耍太極；
- (j) 供私家車、電單車和旅遊巴士停泊的車位；以及
- (k) 一幢設有輔助設施(包括有更衣設施的洗手間、辦公室和貯物室)的服務大樓。

—— 顯示擬議休憩用地概念設計的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2007 年 11 月展開建造工程，在 2009 年 10 月完成工程。

理由

4. 青衣新市鎮是一個人口稠密的住宅區，區內多層住宅大廈林立，例如長安邨、長發邨、青衣邨、長康邨、長青邨、青泰苑、青雅苑、青宏苑、灝景灣和盈翠半島。該區現有人口約 200 000。

5. 參考《香港規劃標準與準則》，以青衣新市鎮現有人口來說，應提供的公眾休憩用地約為 40 公頃。目前，青衣區內約有 55 公頃公眾休憩用地，包括房屋署闢設的約 28 公頃休憩用地。我們在研究發展新的康樂工程計劃時，還會考慮其他因素，包括葵青區議會的意見、社區不斷改變的需求和現有設施的使用率。青衣現有康樂設施的使用率非常高，而居民對動態戶外康體設施的需求持續。該區現有的籃球場和足球場深受區內居民歡迎。在 2006 年，設於青衣運動場內的 11 人天然草地足球場的使用率高達 100%。青衣公園內的硬地足球場和籃球

場亦深受市民歡迎。目前，康樂及文化事務署沒有在青衣區提供門球設施。在該區增闢戶外體育設施並輔以一些靜態園景區和休憩設施，供附近居民享用，會廣受歡迎。

6. 這項工程計劃的工地附近建有數個私人和公共屋苑，包括長安邨、長發邨、青泰苑、青雅苑和灝景灣。這些屋苑現有總人口約 54 000，而附近亦設有 2 間中學和 3 間小學。由這些屋苑步行到擬議地區休憩用地，只需 5 至 20 分鐘，因此該用地將成為備受區內居民歡迎的康樂場地，並可進一步改善居住環境。

對財政的影響

7. 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 7,590 萬元（見下文第 8 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程		5.1
(b) 建築工程		18.5
(c) 屋宇裝備		16.2
(d) 渠務工程		7.1
(e) 外部工程		83.1
(f) 花卉樹木種植工程		18.0
(g) 顧問費		7.8
(i) 合約管理	3.2	
(ii) 工地監管	4.6	
(h) 家具和設備 ¹		0.7
(i) 應急費用		16.3
小計		172.8
		(按 2006 年 9 月 價格計算)

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、廢紙箱和臨時標誌牌等)而擬定。

	百萬元	
(j) 價格調整準備	3.1	
總計	<u>175.9</u>	(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及工地監管服務。按
—— 人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 2。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。

8. 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)
2007-08	3.0	0.99900	3.0
2008-09	48.0	1.00649	48.3
2009-10	60.0	1.01656	61.0
2010-11	39.0	1.02672	40.0
2011-12	22.8	1.03699	23.6
	<u>172.8</u>		<u>175.9</u>

9. 我們按政府對 2007 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。

10. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 850 萬元。

公眾諮詢

11. 我們在 2004 年 10 月 14 日就這項工程計劃的範圍諮詢葵青區議會轄下康樂及文化委員會(下稱「委員會」)，委員支持這項工程計劃。我們在 2006 年 10 月 5 日就這項工程計劃的概念設計諮詢委員會，委員表示支持，並促請當局早日施工。

12. 我們在 2007 年 3 月 12 日提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。對於我們就這項工程計劃向工務小組委員會提出撥款申請，委員沒有異議。

對環境的影響

13. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，亦不會對環境造成長遠影響。

14. 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。

15. 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(例如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)。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性拆建物料(例如在工地範圍以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²的拆建物料。為進一步減少產生建築廢料，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的拆建物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。

² 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。

16. 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、拆建物料和拆建廢料分別運到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置。我們並會記錄拆建物料的處置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。

17. 我們估計這項工程計劃會產生大約 21 398 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 6 456 公噸(30.2%)，把另外 13 174 公噸(61.5%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 1 768 公噸(8.3%)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，估計總額為 576,698 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³)。

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 2005 年 9 月把 **402RO** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘建築顧問在 2006 年 8 月進行地形測量工作，以及在 2006 年 10 月進行詳細設計。2007 年 1 月，我們聘請了定期合約承建商進行工地勘測工作，而在 2007 年 2 月則委聘工料測量顧問擬備招標文件。所需的 510 萬元費用總額已在整體撥款分目 **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。建築顧問已完成工程計劃的地形測量和詳細設計工作，而定期合約承建商亦已完成工地勘測工作，工料測量顧問則正為招標文件定稿。

³ 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)。

20. 擬議地區休憩用地發展工程須移走兩棵樹，然後在工地範圍內重植。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 400 棵新樹、150 000 叢灌木和闢設 3 000 平方米草地。

21. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 140 個(125 個工人職位和 15 個專業／技術人員職位)，共提供 2 600 個人工作月的就業機會。


民政事務局
2007 年 4 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任何樹木－

- (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 1:10000

402RO DISTRICT OPEN SPACE IN AREA 9, TSING YI 青衣第9區地區休憩用地	drawn by	Ada Cheung	date	28-3-2007	drawing no.	AB/5412/XA001	scale	1:2500
	approved by	Jimmy Yeung	date	28-3-2007				
	office	ARCHITECTURAL BRANCH			 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT			

402RO – 青衣第 9 區的地區休憩用地

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	—	—	—	1.9
	技術人員	—	—	—	1.3
(b) 工地監管 (註 3)	技術人員	160	14	1.6	4.6
				總計	<u>7.8</u>

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 2007 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 402RO 號工程計劃進行設計和建造工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 402RO 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。