

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007年6月15日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

411RO－黃大仙牛池灣遊樂場

請各委員向財務委員會建議，把 **411RO** 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 9,940 萬元，用以發展黃大仙牛池灣遊樂場。

問題

我們有需要在黃大仙區關設更多公眾休憩用地和康樂設施。

建議

2. 建築署署長建議把 **411RO** 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 9,940 萬元，用以發展牛池灣遊樂場。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地以前為牛池灣堆填區，面積約 7.4 公頃。有關工地由 4 個平台組成，可使用的平地總面積約 4.0 公頃。**411RO** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 一個天然草地射箭場；
- (b) 緩跑徑和長者健身角；

- (c) 為不同年齡組別而設的兒童遊樂場；
- (d) 一個中央草坪，內設涼亭和座位等相關設施；
- (e) 一個設有泛光燈的籃球場；
- (f) 園景花園，內設太極練習場和休憩設施，並遍植開花樹木和灌木；以及
- (g) 一座服務大樓及更衣室、廁所、貯物室、泊車位、上落客貨區和相關的外部工程等輔助設施。

—— 擬議遊樂場概念設計的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2008 年 1 月展開位於豐盛街與平定道東交界的平台的建造工程(如工地平面圖所示)，並在 2009 年 4 月或之前完成工程，而餘下的工程則會在 2010 年 3 月或之前完成。

理由

4. 黃大仙是一個人口稠密的住宅區，現有人口 429 200。參考《香港規劃標準與準則》，應為黃大仙區現有人口提供約 86 公頃公眾休憩用地。目前，黃大仙約有 128 公頃公眾休憩用地，包括房屋署提供的約 73 公頃鄰舍休憩用地。我們在研究發展新的康樂設施工程計劃時，也會考慮其他因素，包括該區區議會的意見、社區不斷改變的需求，以及現有設施的使用率。目前，黃大仙區的籃球場並不足夠，而該區現有康樂設施的使用率亦非常高。位於獅子山公園的配水庫頂部，可供進行射箭活動的的球場，深受市民歡迎。該球場在 2005 和 2006 年的平均使用率約為 90%。

5. 工地四周建有數個屋苑，包括曉暉花園、彩輝邨、彩雲邨、彩峰苑和豐盛街紀律部隊宿舍，區內人口超過 45 000。擬建遊樂場的服務範圍亦涵蓋 3 間學校，即保良局陳南昌夫人小學、彩雲聖若瑟小學和瑪嘉烈戴麟趾紅十字會學校。區內居民對康體設施需求甚殷。工程計劃提供的擬議設施(例如射箭場和園景區)與附近坪石遊樂場現有的動態康樂設施相輔相成，可更滿足區內居民不同的需要。

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 9,940 萬元（見下文第 7 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程		4.7
(b) 土力工程		39.5
(c) 建築工程		25.2
(d) 屋宇裝備		19.3
(e) 渠務工程		16.8
(f) 外部工程		53.1
(g) 花卉樹林種植工程		9.2
(h) 顧問費		9.2
(i) 合約管理	4.1	
(ii) 工地監管	5.1	
(i) 家具和設備 ¹		0.9
(j) 應急費用		17.8
	小計	195.7 (按 2006 年 9 月 價格計算)
(k) 價格調整準備		3.7
	總計	199.4 (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。

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。

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 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	1.0	0.99900	1.0
2008-09	49.0	1.00649	49.3
2009-10	80.0	1.01656	81.3
2010-11	39.0	1.02672	40.0
2011-12	19.0	1.03699	19.7
2012-13	7.7	1.05514	8.1
	<u>195.7</u>		<u>199.4</u>

8. 我們按政府對 2007 至 2013 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，我們會以總價形式批出合約。由於合約期超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。

9. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 880 萬元。

公眾諮詢

10. 我們在 2007 年 1 月 23 日就這項工程計劃的概念設計諮詢黃大仙區議會轄下地區設施管理委員會。委員大力支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

11. 我們在 2007 年 4 月 16 日提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。委員對於當局向工務小組委員會提交撥款建議一事，沒有異議。

對環境的影響

12. 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，對環境造成不良影響的機會甚微。

13. 初步沼氣危險評估已在 2005 年 11 月進行，並得到環境保護署署長同意。我們已確定施工階段和運作階段的預防措施，以及制定緩解措施的設計。有關的初步環境審查(下稱「審查」)在 2007 年 5 月完成。審查的結論指出，如實施所建議的緩解措施和管理程序，應不會在工程計劃施工階段和運作階段對環境造成不能紓減的影響。為盡量減少潛在的沼氣危險，審查亦建議在建築設計納入多項預防措施，例如在建築物結構的底部裝設土工膠模；採用填滿顆粒層的升高地台；以及在廁所和公園辦公室等裝設氣體探測器，並建議當局就最終設計進行詳細的沼氣危險評估。

14. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，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(例如在工地內使用適合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的拆建物料²。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。

16. 我們亦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緩解措施，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。我們亦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。我們亦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。

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。

17. 由於不宜在堆填區的現有覆蓋層進行挖掘工程，這項工程計劃只會產生極少量公眾填料，並很可能會在工地再用。我們估計這項工程計劃會產生大約 8 340 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 5 870 公噸(70.4%)，以及把另外 1 630 公噸(19.5%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 840 公噸(10.1%)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 149,010 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置物料，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 2006 年 1 月把 **411RO** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘建築顧問在 2006 年 9 月進行地形測量工作，並在 2006 年 12 月進行詳細設計。2007 年 2 月，我們聘請了工料測量顧問擬備招標文件。以上工作所需費用總額為 740 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **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。建築顧問現已完成工程計劃的地形測量和詳細設計工作，而工料測量顧問正為招標文件定稿。

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)。

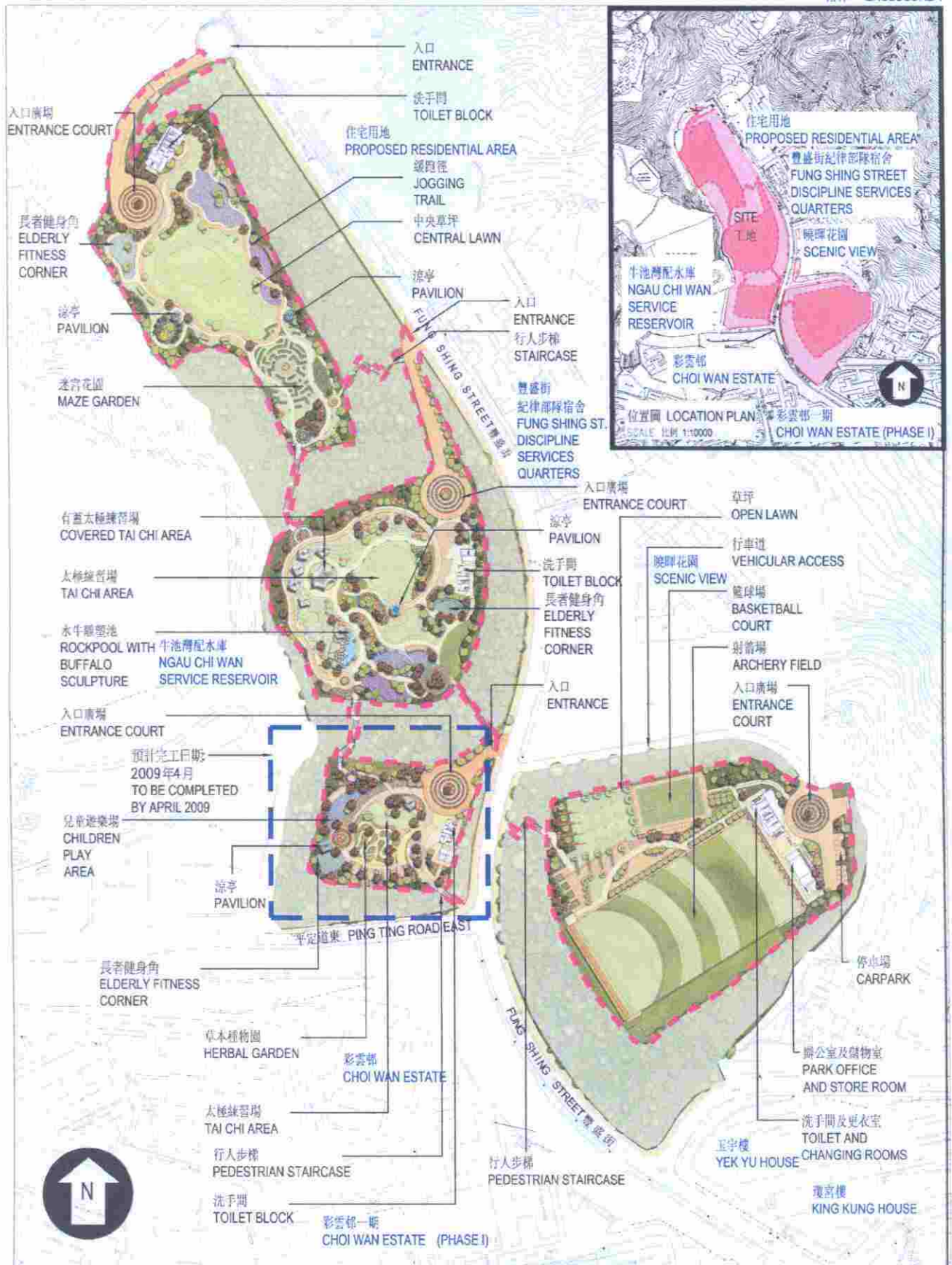
20. 為進行擬議遊樂場工程須移走 16 棵樹，並在工地範圍內重植這些樹木。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 400 棵新樹、46 000 叢灌木和闢設 12 000 平方米草地。

21. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 158 個(140 個工人職位和 18 個專業／技術人員職位)，共提供 3 300 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2007 年 6 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) 百年或逾百年的樹木；
- (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。



title : 411RO 黃大仙牛池灣遊樂場 NGAU CHI WAN RECREATION GROUND, WONG TAI SIN	drawn by 伍世儀 JUDY S.Y. NG	date 28.04.2007	drawing no. AB/1732/XA 101	scale 1:2500
	approved 譚志華 C.W.TAM	date 28.04.2007	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office ARCHITECTURAL BRANCH 建築設計處			

411RO – 黃大仙牛池灣遊樂場

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	—	—	—	2.7
	技術人員	—	—	—	1.4
(b) 工地監管 ^(註 3)	技術人員	177	14	1.6	5.1
				總計	9.2

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，是根據為 **411RO** 號工程計劃進行設計和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **411RO** 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。