

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2008 年 4 月 23 日

總目 703 – 建築物

康樂、文化及市政設施 – 綜合設施

190SC – 將軍澳第 44 區將軍澳綜合大樓

請各委員向財務委員會建議，把 190SC 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 5 億 3,090 萬元，用以發展將軍澳綜合大樓。

問題

我們有需要在將軍澳闢設 1 個體育館、1 個社區會堂和政府部門辦公地方，以滿足社區的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 190SC 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 5 億 3,090 萬元，用以在將軍澳第 44 區發展將軍澳綜合大樓。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃是在 2005 年行政長官公布的《施政報告》中列為優先推行的 25 項工程計劃的其中一項。工程計劃的工地面積為 6 064 平方米，位於將軍澳第 44 區。190SC 號工程計劃的範圍包括

(a) 1 個體育館，包括 1 個多用途主場，並設有約 1 200 個座位

的觀眾席，包括 800 個固定座位和 400 個可伸縮的非固定座位；1 個多用途活動室；1 個乒乓球室；1 個健身室；1 個兒童遊樂室；1 個閱讀閣；1 條室內跑道和輔助設施；

- (b) 1 個社區會堂，包括 1 個設有 450 個座位的多用途禮堂；1 個舞台連貯物室；1 個舞台會客室；化妝室；1 個會議室；1 個管理處；1 個辦公室物料貯存室和其他輔助設施；
- (c) 康樂及文化事務署轄下西貢區康樂事務辦事處、民政事務總署轄下西貢民政事務處暨諮詢服務中心、西貢區議會，以及食物環境衛生署轄下西貢區環境衛生辦事處的辦公地方。

—— 工地平面圖載於附件 1，而擬議綜合大樓的外觀構思圖則載於附件 2。我們計劃在 2008 年 10 月展開建造工程，在 2011 年 5 月完成工程。

理由

4. 將軍澳是西貢區一個發展迅速的新市鎮，在 2008 年的人口為 353 300，預計在 2016 年年底或之前會增至 417 000，增幅約為 18%。這個新市鎮人口稠密，對擬議康體和社區設施的需求殷切。這項工程計劃的工地位於坑口區內，附近建有多個私人和公共屋苑，包括明德邨、厚德邨、頌明苑、顯明苑、和明苑、東港城、蔚藍灣畔、南豐廣場、海悅豪園、裕明苑、新寶城等。此外，鄰近範圍亦有 5 間小學和 3 間中學。預計新的將軍澳綜合大樓所提供的康體和社區設施會廣為當區居民和學生使用。

5. 參考《香港規劃標準與準則》的建議，以將軍澳在 2016 年的預測人口計算，該區應有 6 個體育館。目前，將軍澳設有 3 個體育館（另有 3 個正積極規劃的新增體育館，其中包括這個擬設於將軍澳綜合大樓內的體育館）。現有 3 個體育館（即將軍澳體育館、翠林體育館和寶林體育館）的使用率都很高。擬議體育館將有助滿足這個人口稠密的新市鎮持續對新增體育館的需求。

6. 擬議社區會堂將服務坑口區約 80 000 人口。目前，該區沒有社區會堂。景林鄰里社區中心是離工程計劃工地最近的社區會堂，兩者相距約 25 分鐘步程。該社區中心在 2007 年曾錄得高達 90% 的平均使用率。因此，坑口區十分需要社區會堂設施舉辦活動，這有

助培養當區居民對社區的歸屬感。

7. 現有的西貢區康樂事務辦事處、西貢民政事務處暨諮詢服務中心、西貢區議會和西貢區環境衛生辦事處的辦公地方主要設於西貢市的西貢政府合署。西貢區共有 416 200 人口，其中 353 300 (約 85%) 居於將軍澳。因此，當局有需要把上述地區辦事處的運作基地由西貢市遷往將軍澳。把這些辦事處和諮詢服務中心遷往新的將軍澳綜合大樓，不但可方便為將軍澳新市鎮居民提供公共服務，而且可提高行政效率。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 5 億 3,090 萬元(見下文第 9 段)，分項數字如下一

| | 百萬元 | |
|------------------------|-------|--------------------------|
| (a) 工地工程 | 8.9 | |
| (b) 打樁工程 | 54.9 | |
| (c) 建築工程 | 220.4 | |
| (d) 屋宇裝備 | 118.2 | |
| (e) 渠務工程 | 3.5 | |
| (f) 外部工程 | 6.5 | |
| (g) 家具和設備 ¹ | 15.9 | |
| (h) 應急費用 | 41.0 | |
| | 小計 | 469.3 (按 2007 年 9 月價格計算) |
| (i) 價格調整準備 | 61.6 | |
| | 總計 | 530.9 (按付款當日價格計算) |

190SC 號工程計劃的建築樓面面積為 20 158 平方米。按 2007 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 16,797 元。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 家具和設備的預算費用是根據暫定所需的清單項目估算得出。這些項目包括康體器材、健身室內的健身器材、辦公室家具和急救設備等。

9. 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 2007 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) |
|---------|------------------------------|------------|------------------------|
| 2008-09 | 17.0 | 1.02575 | 17.4 |
| 2009-10 | 93.0 | 1.06293 | 98.9 |
| 2010-11 | 141.0 | 1.10545 | 155.9 |
| 2011-12 | 98.3 | 1.14967 | 113.0 |
| 2012-13 | 75.0 | 1.19566 | 89.7 |
| 2013-14 | <u>45.0</u> | 1.24348 | <u>56.0</u> |
| | <u>469.3</u> | | <u>530.9</u> |

10. 我們按政府對 2008 至 2014 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，我們會以兩份總價合約進行打樁和建築工程。由於合約期不超過 21 個月，兩份合約都不會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1,910 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 2005 年 9 月 30 日就體育館設施的範圍諮詢西貢區議會轄下文化、康樂及體育委員會。委員支持有關的擬議範圍。我們在 2008 年 2 月 12 日就工程計劃的設計構思諮詢西貢區議會轄下的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。

13. 我們在 2008 年 3 月提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。對於我們向工務小組委員會提出的撥款建議，委員沒有異議。

對環境的影響

14. 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，而且對環境造成不良影響的機會甚微。

15. 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。

16. 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廢物(例如採用金屬圍板和告示牌，以便在其他工程計劃循環使用或再用這些物料)。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建築廢物(例如在工地內使用挖掘所得物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施²的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 我們亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

18. 我們估計這項工程計劃會產生共約 28 210 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 4 865 公噸(17.3%)惰性建築廢物，把另外 21 225 公噸(75.2%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 2 120 公噸(7.5%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額約為 838,000 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，

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惰性建築廢物。

則每公噸收費 125 元³⁾。

節約能源措施

19. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括—

- (a) 淡水蒸發式冷卻塔；
- (b) 裝有二氧化碳感應器和熱能交換器的清新空氣供應監控系統；
- (c) 燈光控制系統，包括監控房間使用情況感應器和測光感應器；
- (d) 發光二極管型出口指示牌；以及
- (e) 按需求提供服務的自動梯。

20. 可再生能源技術方面，我們會使用太陽能熱水系統。

21. 綠化措施方面，我們會在天台闢設草地範圍，以收環保和美化之效。

22. 循環使用裝置方面，我們會採用由蒸發式冷卻塔排出的水作沖廁之用。

23. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 520 萬元，可節省每年能源消耗量約 13%。

對文物的影響

24. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及由

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)。

古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

25. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

26. 我們在 2006 年 11 月 9 日把 **190SC** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘一名顧問進行地形測量，以及委聘了一名定期合約承辦商進行工地勘測。以上工作所需費用總額約為 340,000 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。所有上述工程已經完成。我們現正以內部人手為招標文件定稿。

27. 進行擬議發展工程須移植 1 棵樹，該棵樹會在工程計劃工地範圍內重植。該棵受影響的樹並非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 5 棵樹、250 叢灌木和地被植物。

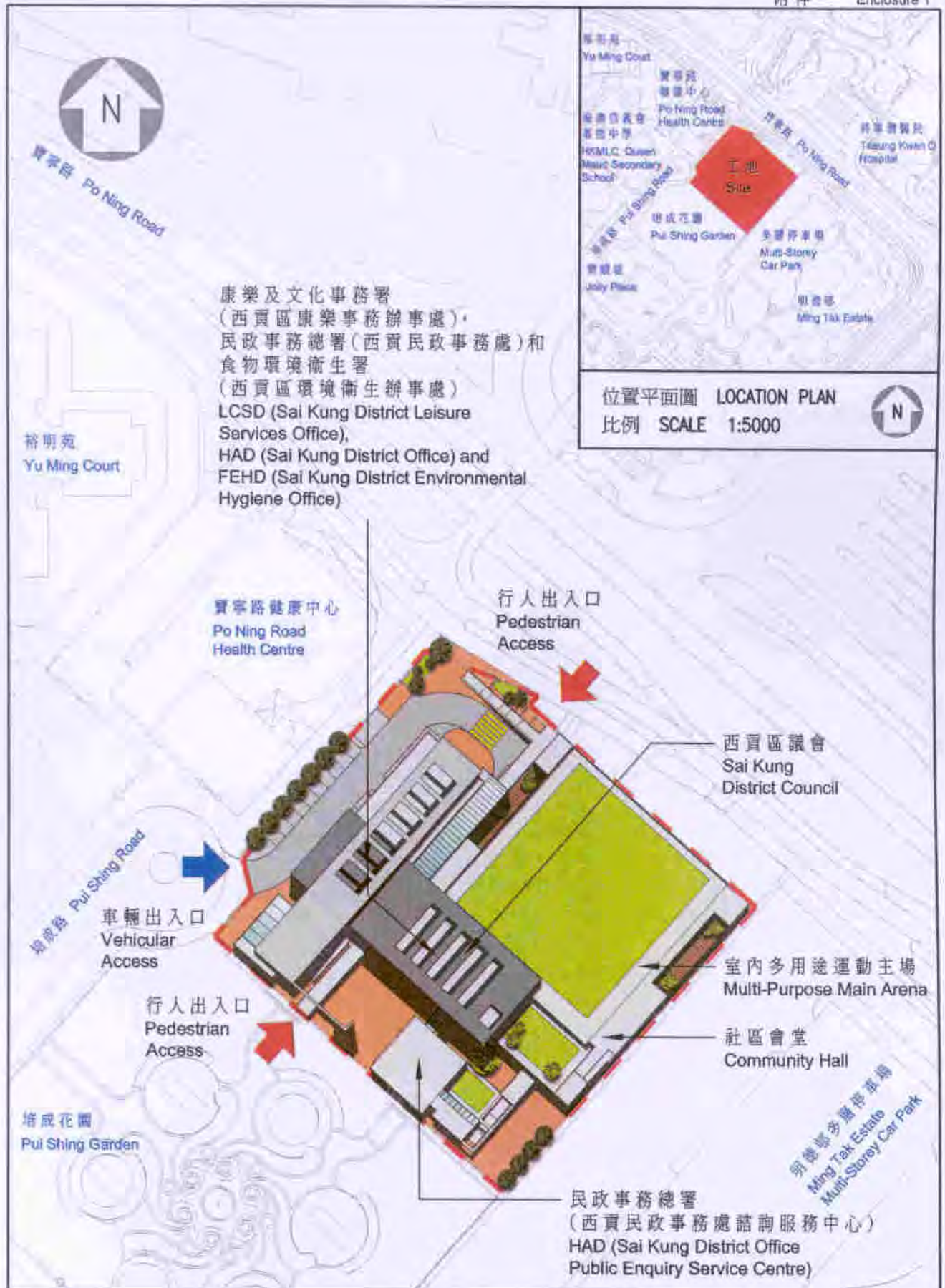
28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 386 個 (360 個工人職位和 26 個專業／技術人員職位)，共提供 6 600 個人工作月的就業機會。

民政事務局

2008 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其他樹木－

- (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。



康樂及文化事務署
 (西貢區康樂事務辦事處)
 民政事務總署(西貢民政事務處)和
 食物環境衛生署
 (西貢區環境衛生辦事處)
 LCSD (Sai Kung District Leisure
 Services Office),
 HAD (Sai Kung District Office) and
 FEHD (Sai Kung District Environmental
 Hygiene Office)

位置平面圖 LOCATION PLAN
 比例 SCALE 1:5000


| | | | | |
|---|--------------------------------|-----------------|-----------------------------|---|
| title 190SC 將軍澳第44區綜合大樓 TSEUNG KWAN O COMPLEX IN AREA 44 TSEUNG KWAN O | drawn by H.Y. TAM | date 14/2/08 | drawing no. AB/5132/SK01 | scale 1:1000 |
| | approved V. FUNG | date 14/2/08 | | |
| | office ARCHITECTURAL BRANCH | | |  ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT |



綜合大樓西面構思圖
VIEW OF THE PROPOSED DEVELOPMENT FROM WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)



綜合大樓北面構思圖
VIEW OF THE PROPOSED DEVELOPMENT FROM NORTHERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

| | | | | |
|---|--------------------------------|-----------------|---|-----------------|
| title 190SC 將軍澳第44區綜合大樓 TSEUNG KWAN O COMPLEX IN AREA 44 TSEUNG KWAN O | drawn by H.Y. TAM | date 22/2/08 | drawing no. AB/5132/SK02 | scale N.T.S. |
| | approved V. FUNG | date 22/2/08 |  ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT | |
| | office ARCHITECTURAL BRANCH | | | |