

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 1 月 7 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－體育設施

263RS－旺角大球場改善工程

請各委員向財務委員會建議，把 **263RS** 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 2 億 7,550 萬元，用以為旺角大球場進行改善工程。

問題

屬大型場地的旺角大球場，所處狀況不適宜舉辦高水平體育和其他活動。

建議

2. 建築署署長建議把 **263RS** 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 2 億 7,550 萬元，用以為旺角大球場進行改善工程。民政事務局局长支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃佔地 23 800 平方米。**263RS** 號工程計劃的範圍包括－
- (a) 拆除所有觀眾看台和用作小食亭、洗手間和運動員更衣室的建築物；

- (b) 在球場四邊重建設有獨立座位的觀眾看台(約 6 500 個座位)，以及在南、北面看台加設輕量上蓋，並附設照明設備；
- (c) 把小食亭、辦事處、貯物室、運動員更衣室、洗手間和其他附屬設施重置於觀眾看台下；
- (d) 在適當的位置重置活動控制設施、警察控制設施和電視廣播用平台；
- (e) 重置貴賓席、貴賓座位和貴賓室；
- (f) 重建外牆圍欄，以增加人羣集散的空間；
- (g) 重置閉路電視系統和廣播系統、入閘機、售票處和入口廣場；以及
- (h) 把位於花墟道的停車位遷移至工地東端，並在界限街設置新的車輛入口。

—— 工地平面圖載於附件 1，顯示進行擬議改善工程後的旺角大球場的外觀
—— 構思圖載於附件 2。我們計劃在 2009 年 7 月展開拆卸和建造工程，在 2011 年 7 月完成工程。

理由

4. 旺角大球場的位置方便，一直是舉辦本地高水平足球賽事及其他活動(例如香港交通安全會和香港女童軍總會的周年大會操)的主要場地。旺角大球場已使用超過 48 年，大部分設施都未能符合現今的服務要求。多年來，旺角大球場只零碎地進行了幾項小型工程，以提升向市民提供服務的水平，包括在足球場兩端增設兩個觀眾看台，以及把現有看台的其中一段改建為有蓋貴賓席，提供 55 個獨立的貴賓座位。

5. 在香港，足球是很受歡迎的體育項目，獲公認為可藉以加強社會凝聚力。因此，我們很希望鼓勵有助推廣香港足球的發展項目。近年在旺角大球場舉行的足球賽事，入場觀眾人數顯著增加(2006至07年度球季的入場人數為78 628名，而2007至08年度球季的入場人數則為100 746名，較2006至07年度增加28%)。然而，租用團體(例如香港足球總會(下稱「足總」))和市民曾多次要求我們改善有關設施，以提高安全水平，並為觀眾提供更舒適的環境。我們相信，進行擬議改善工程有助吸引更多觀眾入場觀賞足球賽事，從而提高這個體育項目的受歡迎程度和在地方社區作進一步發展的潛力。

6. 改善工程完成後，我們將可維持市民大眾對足球運動的興趣和參與，同時也可更有效地滿足本地運動員的培訓需要。此外，重要的是，我們亦須滿足本地團體和市民大眾不斷提升的期望，為他們提供更完善和更安全的設施，並且符合無阻通道、衛生和消防等方面的規定。擬議的改善工程可把旺角大球場在上述各方面的服務提升至現今的水平。

7. 我們會藉着暫時關閉旺角大球場的機遇，一併改善電視廣播用平台、媒體看台、入場控制裝置和售票處等輔助設施，以配合日後舉辦高水平足球賽事的要求。

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2億7,550萬元(見下文第9段)，分項數字如下—

	百萬元
(a) 工地工程和拆卸工程	9.6
(b) 工地平整工程	5.7
(c) 建築工程(包括觀眾看台和上蓋)	126.1
(d) 屋宇裝備	18.1

		百萬元	
(e)	渠務工程	8.4	
(f)	外部工程	43.8	
(g)	額外的節省能源措施	2.0	
(h)	家具和設備 ¹	1.4	
(i)	顧問費—	8.8	
	(i) 合約管理	3.6	
	(ii) 工地監管	5.2	
(j)	應急費用	<u>21.4</u>	
	小計	245.3	(按2008年9月 價格計算)
(k)	價格調整準備	<u>30.2</u>	
	總計	<u>275.5</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進行合約管理和工地監管工作。按
 人工工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件3。**263RS**號工程計劃的
 建築樓面面積為8 042平方米。按2008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17,931元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比
 較，認為上述的單位價格合理。

¹ 估計的家具和設備費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出，這些項目包括辦公室家具和設備、一般物料和設備、專門物料和設備、電器和電子器材等。

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 2008 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)
2009-10	20.0	1.04000	20.8
2010-11	65.0	1.08160	70.3
2011-12	90.0	1.12486	101.2
2012-13	50.0	1.16986	58.5
2013-14	20.3	1.21665	24.7
	<u>245.3</u>		<u>275.5</u>

10. 我們按政府對 2009 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，我們會以總價合約形式進行拆卸和建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃會引致每年的經常開支增加 232 萬 9,000 元。

公眾諮詢

12. 我們在 2008 年 8 月 7 日就工程計劃的概念設計諮詢油尖旺區議會轄下的社區建設委員會。該委員會委員支持這項建議，並促請當局早日施工。

13. 我們亦就工程計劃的範圍和施工時間表諮詢足總。足總支持當局實施這項工程計劃，並認為擬議的改善工程對於使該球場符合舉行高水平足球賽事的標準至為重要。足總亦促請當局早日實施這項工程計劃，以助提升體育基礎建設，有利於本地足球運動的長遠發展。

14. 我們在 2008 年 12 月 12 日諮詢立法會民政事務委員會。該事務委員會委員支持我們向工務小組委員會提交這項工程計劃。

對環境的影響

15. 我們已委聘顧問為 **263RS** 號工程計劃進行初步環境審查，有關報告已在 2008 年 6 月完成。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。在考慮大球場的現有用途和改善工程的性質後，我們相信擬議改善工程不會令四周環境質素下降。

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和建造圍牆；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廢物(例如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建築廢物(例如以挖掘所得物料在工地內作填料用途)，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。

18. 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。

19. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 32 330 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 9 840 公噸(30.4%)惰性建築廢物，把另外 21 000 公噸(65.0%)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 1 490 公噸(4.6%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這

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。

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，估計總額為 753,250 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)。

節省能源措施

20. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以房間使用情況感應器和日光感應器控制照明；以及
- (b) 採用發光二極管出口指示牌。

21. 可再生能源裝置方面，我們會在服務大樓的天台裝設太陽能熱水系統，以收環保之效。

22. 綠化措施方面，我們會在服務大樓的主要天台和南面看台的上層闢設園景，並會在球場外圍以垂直種植模式進行綠化，以收環保和美化之效。

23. 循環使用裝置方面，我們會敷設雨水循環使用系統，收集雨水作園景灌溉用途，以節約用水。

24. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 200 萬元。每年可節省能源消耗量約 2.6%。

對文物的影響

25. 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、已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

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)。

土地徵用

26. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

27. 我們在 2006 年 11 月把 **263RS** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘承辦商進行工地勘測工作，並在 2007 年 12 月委聘建築顧問進行詳細設計和初步環境審查。我們在 2007 年 12 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。上述顧問服務和工地勘測工作所需費用總額約為 500 萬元。這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。建築顧問已完成詳細設計和初步環境審查。工地勘測工作亦已完成，工料測量顧問正為招標文件定稿。

28. 進行擬議工程須在工地範圍內重植 15 棵樹。須重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 20 棵樹和 5 000 叢灌木。

29. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 210 個(188 個工人職位和另外 22 個專業／技術人員職位)，共提供 3 800 個人工作月的就業機會。

民政事務局

2008 年 12 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。



Title 263 RS
旺角大球場改善工程

IMPROVEMENT WORKS FOR
MONG KOK STADIUM

drawn by	BONG LAM	date	25.11.08
approved	TSENG HUEI	date	25.11.08
office	PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3		

drawing no.	scale
AB/7116J/XA001	1:1500





旺角大球場改善工程 - 望向球場南面看台 (工程前)
 Improvement Works for Mong Kok Stadium - View of Stadium South Stand (Before)



旺角大球場改善工程 - 望向球場南面看台 (工程後)
 Improvement Works for Mong Kok Stadium - View of Stadium South Stand (After)

title 263 RS 旺角大球場改善工程 IMPROVEMENT WORKS FOR MONG KOK STADIUM	drawn by BONG LAM	date 25.11.08	drawing no. AB/7116J/XA002	scale N.T.S.
	approved TSENG HUEI	date 25.11.08	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3			

263RS – 旺角大球場改善工程

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	—	—	—	2.5
	技術人員	—	—	—	1.1
(b) 工地監管 (註3)	專業人員	15.5	38	1.6	1.5
	技術人員	116.6	14	1.6	3.7
				總計	8.8

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 2008 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 60,535 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,835 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 263RS 號工程計劃設計工作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 263RS 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。