

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

264RS－屯門第 1 區(新圍苑)游泳池場館

請各委員向財務委員會建議，把 **264RS** 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 7 億 9,140 萬元，用以在屯門第 1 區(新圍苑)興建 1 個游泳池場館。

問題

屯門的康樂設施不足以應付區內居民的需要。

建議

2. 建築署署長建議把 **264RS** 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 7 億 9,140 萬元，用以在屯門第 1 區(新圍苑)興建 1 個游泳池場館。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面積約為 15 472 平方米。**264RS** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

- (a) 1 個室外主池(50 米 x 25 米)及 1 個可容納 1 200 個座位的觀眾看台(包括 800 個固定座位和 400 個摺合式座位)；

- (b) 1 個室內暖水池(25 米 x 25 米)；
- (c) 1 個室內暖水嬉水池連嬉水設備和按摩設施；
- (d) 1 個室外訓練池(25 米 x 15 米)；
- (e) 1 個室外習泳池(25 米 x 12 米)；以及
- (f) 輔助和支援設施，包括 1 個育嬰間、1 個急救室、洗手間和更衣室、1 個管理處和停車處。

—— 工地平面圖載於附件 1，擬議發展項目的外觀構思圖載於附件 2。我們計劃在 2009 年 5 月展開建造工程，在 2012 年 3 月完成工程。

理由

4. 屯門目前設有兩項公眾游泳池設施，分別為屯門游泳池和屯門賽馬會仁愛堂游泳池。屯門游泳池設有 1 個主池、1 個副池、1 個訓練池、2 個習泳池、1 個跳水池和 1 個嬉水池。屯門賽馬會仁愛堂游泳池設有 2 個嬉水池。

5. 屯門區現有人口約 508 600，預計到 2016 年會增至 538 200。《香港規劃標準與準則》建議，人口達 287 000 可設 1 個游泳池場館，因此屯門區應設 2 個游泳池場館。屯門賽馬會仁愛堂游泳池只設有 2 個嬉水池，並不是提供長 50 米及／或 25 米游泳池的標準游泳池場館。我們在規劃上有理由支持在屯門區增設 1 個游泳池場館。屯門區議會和屯門北居民都強烈要求這項工程計劃早日施工。

6. 游泳是本港市民十分喜愛的活動。公眾游泳池在 2007 年的總入場人次超過 920 萬。市民對全年開放的游泳設施的需求不斷增加，因此室內暖水游泳池更日益受歡迎。屯門游泳池的入場人次由 2005 年的 310 147 增至 2007 年的 392 198，增幅約為 27%。在同一段期間內，屯門賽馬會仁愛堂游泳池的入場人次也由 32 713 增至 39 013，增幅約為 20%。屯門區目前唯一的公眾暖水游泳池設於屯門游泳池，屬於室外游泳設施。

7. 屯門區有 152 所學校，學生人數約 74 000 人。設置 1 個新的公眾游泳池場館，將有助紓緩該區對游泳設施的殷切需求。

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 7 億 9,140 萬元（見下文第 9 段），分項數字如下－

		百萬元
(a)	工地工程	7.1
(b)	打樁工程	79.6
(c)	建築工程	292.9
(d)	屋宇裝備	169.5
(e)	渠務工程	20.7
(f)	外部工程	21.3
(g)	額外的節省能源措施開支	7.2
(h)	家具和設備 ¹	2.5
(i)	顧問費－	25.0
	(i) 合約管理	15.0
	(ii) 工地監管	10.0
(j)	應急費用	<u>63.0</u>
	小計	688.8 (按 2008 年 9 月 價格計算)
(k)	價格調整準備	<u>102.6</u>
	總計	<u>791.4</u> (按付款當日 價格計算)

¹ 根據為規模相若的現有／已規劃設施所提供的家具和設備(包括電子設備、辦公室家具等)而擬定。

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。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 3。264RS 號工程計劃的建築樓面面積為 17 160 平方米。按 2008 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 26,946 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的單位價格相若。

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	35.0	1.04000	36.4
2010-11	130.0	1.08160	140.6
2011-12	230.0	1.12486	258.7
2012-13	124.8	1.16986	146.0
2013-14	85.0	1.21665	103.4
2014-15	84.0	1.26532	106.3
	<u>688.8</u>		<u>791.4</u>

10. 我們按政府對 2009 至 2015 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，我們會以總價合約批出建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 2,390 萬 7,000 元。

公眾諮詢

12. 我們在 2005 年 6 月 21 日就工程計劃的範圍諮詢屯門區議會轄下的康樂及文化委員會(下稱「康文會」)。康文會委員支持這項工程計劃。

13. 我們在 2007 年 6 月 12 日就工程計劃的概念設計圖諮詢屯門區議會轄下的康文會，並在 2008 年 4 月 8 日再就工程計劃的設計諮詢屯門區議會轄下的地區設施管理委員會。上述兩個委員會委員大力支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

14. 我們在 2008 年 12 月 3 日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交的撥款建議，委員沒有異議。

對環境的影響

15. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(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。

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。

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。

19. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 33 680 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 15 900 公噸(47.2%)惰性建築廢物，把另外 12 840 公噸(38.1%)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 4 940 公噸(14.7%)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 964,180 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，並以日光感應器控制照明；
- (b) 發光二極管出口指示牌；
- (c) 以蒸發式熱泵為發熱裝置，用作冬季空間供暖；以及
- (d) 升降機內採用自動開關照明裝置和通風扇。

21. 可再生能源技術方面，我們會安裝光伏板和太陽能熱水系統，提供可再生能源，以收環保之效。

22. 綠化措施方面，我們會在主要屋頂和平台的適當地方闢設園景，以收環保和美化之效。設於邊緣的圍牆亦會有一部分以植物遮蓋。

23. 循環使用裝置方面，我們會敷設雨水收集系統，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 720 萬元，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。每年可節省能源消耗量約 8.7%。

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)。

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、已評級的文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

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 **264RS** 號工程計劃提升為乙級。我們已在 2006 年 12 月委聘建築顧問進行詳細設計和工地勘測工作。我們亦在 2007 年 7 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。上述顧問服務和工作所需費用總額約為 1,470 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。建築顧問已完成詳細設計和工地勘測工作，工料測量顧問正為招標文件定稿。

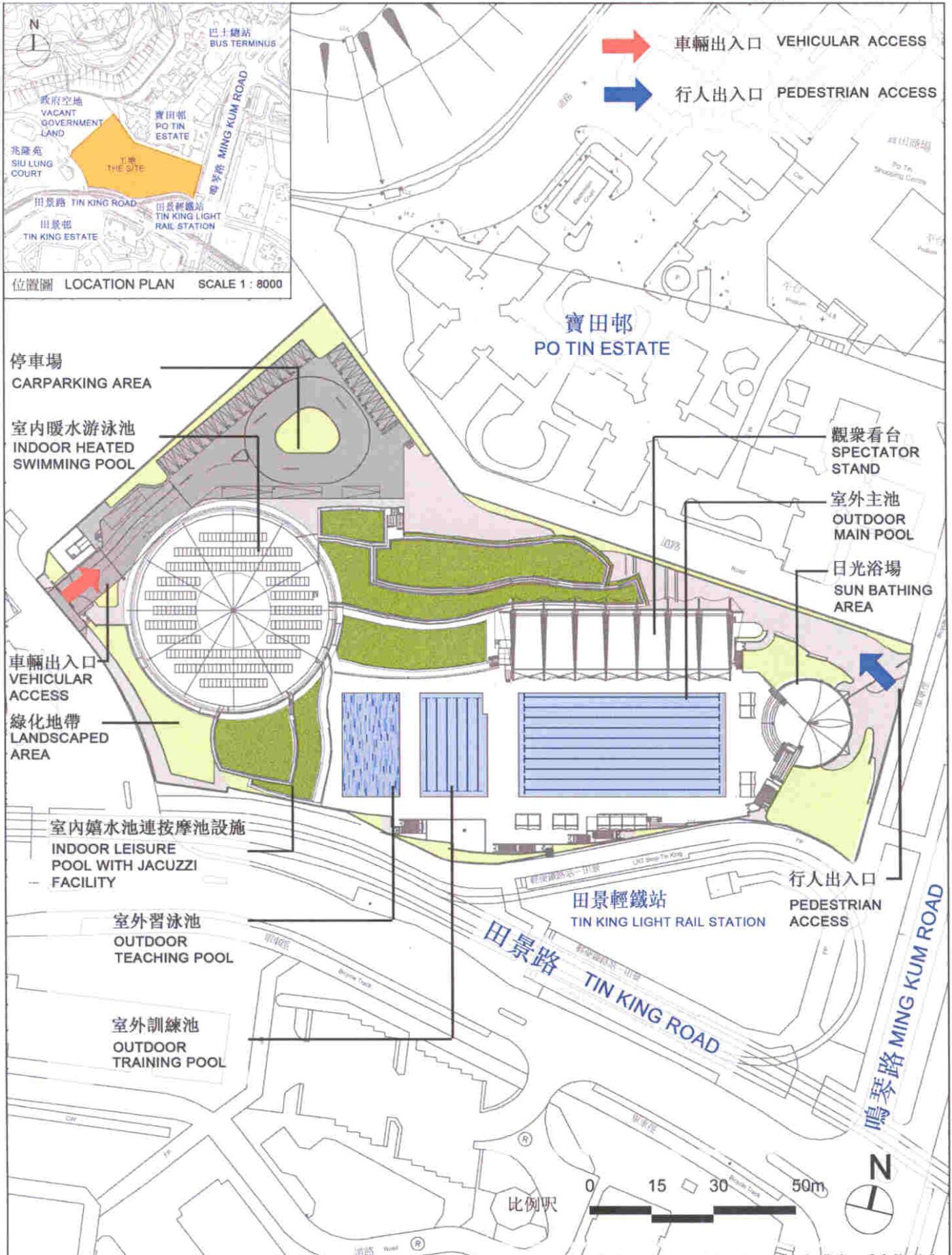
28. 進行擬議工程須移走 51 棵樹，包括砍伐 36 棵樹和在工地範圍內重植 15 棵形態良好的樹。36 棵砍伐的樹則是形態和健康情況欠佳的野生樹，密集亂生在岩石嶙峋的工地上，由於這些樹木在移植後存活機會很低，我們認為不宜移植。須移走的樹全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 134 棵樹和 100 000 叢灌木。

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。

29. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 390 個(350 個工人職位和另外 40 個專業／技術人員職位)，共提供 10 500 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2008 年 12 月



264RS
 SWIMMING POOL COMPLEX
 IN AREA 1 (SAN WAI COURT),
 TUEN MUN
 屯門第1區
 (新圍苑)游泳池場館

drawn by	EUY	date	22-09-2008
approved by	PY	date	22-09-2008
office	ARCHITECTURAL BRANCH		

drawing no.	scale
AB/5127/SK031	1:1200

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT



AERIAL PERSPECTIVE OF
SWIMMING POOL COMPLEX
IN AREA 1 (SAN WAI COURT), TUEN MUN
(ARTIST'S IMPRESSION)

264RS
SWIMMING POOL COMPLEX
IN AREA 1 (SAN WAI COURT),
TUEN MUN
屯門第1區
(新圍苑)游泳池場館

drawn by EUY

date
22/09/08

approved by PY

date
22/09/08

office ARCHITECTURAL BRANCH

drawing no.
AB/5127/SK032

scale
NTS



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

264RS – 屯門第 1 區(新圍苑)游泳池場館

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	—	—	—	10.0
	技術人員	—	—	—	5.0
(b) 工地監管 ^(註 3)	專業人員	10.3	38	1.6	1.0
	技術人員	283.6	14	1.6	9.0
				總計	25.0

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 **264RS** 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 **264RS** 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。