

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 4 月 22 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

**52RG**－藍田北市政大廈

請各委員向財務委員會建議，把 **52RG** 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 850 萬元，用以進行藍田北市政大廈發展工程。

## 問題

觀塘區的康樂和社區設施不足以應付社區的需求。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **52RG** 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 850 萬元，用以進行藍田北市政大廈發展工程。民政事務局局长支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於藍田德田街與慶田街的交界，佔地 3 600 平方米。擬議的 **52RG** 號工程計劃範圍包括－

室內暖水游泳池

- (a) 1 個 25 米 x 25 米室內暖水游泳池，水深 1.2 米至 1.4 米；
- (b) 1 個 25 米 x 10 米室內暖水游泳池，水深 0.7 米至 0.9 米；  
以及
- (c) 輔助設施，包括繳費處、泳池辦事處、急救室、更衣室、設有母乳餵哺間的育嬰設施和洗手間。

分區圖書館

- (d) 成人借閱圖書館、兒童圖書館、參考圖書部、報刊閱覽室、多媒體圖書館、電腦資訊中心、推廣活動室、咖啡閣、展覽區和學生自修室；
- (e) 衣物間、還書箱、提供自助借書機、互聯網工作站、聯機公眾檢索目錄和影印機服務的公眾地方；
- (f) 讀者諮詢櫃檯、顧客服務櫃位、電腦設備室和保安控制室；以及
- (g) 一般辦公地方和輔助設施，包括書籍處理室、書籍整理室、設有母乳餵哺間的育嬰設施和洗手間。

音樂中心

- (h) 1 個排練廳；
- (i) 練習室，包括 1 個大型練習室和數間不同面積的小型練習室；
- (j) 1 個辦事處；以及
- (k) 輔助設施，包括貯物室、抵達處、等候處和洗手間。

- 工地平面圖載於附件 1。有關的擬議發展項目的切面圖和外觀構思圖載
- 於附件 2。我們計劃在 2009 年 11 月展開工程，在 2012 年 6 月完成工程。

## 理由

### 室內暖水游泳池

4. 觀塘區目前只有 1 個設有標準設施的游泳池場館，即觀塘游泳池。另 1 個位於佐敦谷的游泳池場館只提供嬉水池設施。觀塘游泳池在 2008 年的使用率甚高，總入場人次超過 400 000。觀塘區的人口預期會在 2012 年(即這項工程計劃完工時)增至約 640 000 人。建議提供游泳設施作為這項工程計劃的一部分符合《香港規劃標準與準則》所訂的標準，即每 287 000 人口應獲提供 1 個游泳池場館。

5. 市民對全天候游泳設施的需求亦不斷增加。目前，觀塘區並未設有公共室內暖水游泳池，因此擬設於藍田北市政大廈的游泳池將有助應付該區居民對這類設施的需求。為進一步滿足這一需求，我們已計劃提升觀塘游泳池的設施，在該場館提供 1 個 50 米的室內暖水游泳池和 1 個室內暖水訓練池。

### 分區圖書館

6. 觀塘區目前設有 2 間分區圖書館(瑞和街公共圖書館和牛頭角公共圖書館)、4 間小型圖書館(順利邨公共圖書館、藍田公共圖書館、秀茂坪公共圖書館和鯉魚門公共圖書館)和 7 個流動圖書館服務站。現有的藍田公共圖書館是 1 間小型圖書館，樓面面積約為 300 平方米。該圖書館在 1994 年啓用，其現有設施和館藏不足以應付該區居民對圖書館服務的不斷增加的需求。特別是由於該圖書館的樓面面積有限，以致未能更廣泛運用資訊科技以支援圖書館的基礎設施和運作。我們有迫切需要重置該圖書館，提供較大的空間以容納更多圖書館資料和設施。

7. 觀塘區的人口預計會在 2012 年年底或之前增至約 640 000 人，在區內增設新圖書館的建議符合《香港規劃標準與準則》所建議的規劃標準，即每 200 000 人口應獲提供 1 間分區圖書館。我們建議以設於藍田北市政大廈內的分區圖書館取代現有的藍田公共圖書館，而現有的藍田公共圖書館將在該新圖書館啓用後關閉。

### 音樂中心

8. 位於牛頭角政府合署的現有觀塘區音樂中心自 1987 年起啓用，為東九龍地區的居民提供服務。雖然該中心有定期維修保養，現有設施已不足以應付音樂訓練的需要和標準，亦不足以應付練習方面的要求。因此，我們建議在藍田北市政大廈內重置該音樂中心，從而提升該音樂中心的設施，包括提供一個較大、樓底較高及有良好音效的排演廳，以及有更佳隔音效果的練習室。

### 對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 7 億 850 萬元（見下文第 10 段），分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	8.9
(b) 打樁工程	99.3
(c) 建築工程	283.6
(d) 屋宇裝備	124.4
(e) 渠務工程	5.1
(f) 外部工程	7.6
(g) 額外的節約能源措施	24.6
(h) 合約管理顧問費	7.6
(i) 駐工地人員的員工開支	11.9
(j) 家具和設備 <sup>1</sup>	21.2

<sup>1</sup> 家具和設備的費用是根據初步預算所需的項目估算得出。這些項目包括康體器材、辦公室家具、急救設備和活動式檔案架。

	百萬元	
(k) 應急費用	59.4	
	<hr/>	
小計	653.6	(按2008年9月 價格計算)
(l) 價格調整準備	54.9	
	<hr/>	
總計	708.5	(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和駐工地人員的員工開支分項數字詳載於附件 3。擬議市政大廈涉及的建築樓面面積約為 16 930 平方米。按 2008 年 9 月價格計算，估計每平方米建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為 24,099 元。我們認為這項價格與政府所進行同類工程計劃的有關價格相若。

10. 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)
2009-2010	12.0	1.03500	12.4
2010-2011	141.0	1.05570	148.9
2011-2012	215.0	1.07681	231.5
2012-2013	229.0	1.09835	251.5
2013-2014	31.0	1.12032	34.7
2014-2015	25.6	1.15113	29.5
	<hr/>		<hr/>
	653.6		708.5

11. 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。該份合約會訂定可調整價格的條文。

12. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 4,010 萬元。

## 公眾諮詢

13. 康樂及文化事務署(康文署)在 2006 年 1 月 24 日就擬議發展範圍諮詢了觀塘區議會轄下的文化、康樂及體育事務委員會，並在 2008 年 7 月 15 日就詳細設計諮詢了觀塘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，並要求當局早日施工。

14. 我們在 2009 年 3 月 20 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，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<sup>2</sup>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。計劃須載列適當的緩解措施，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會產生共約 20 289 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 7 582 公噸(37.4%)惰性建築廢物，把另外 9 584 公噸(47.2%)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 3 123 公噸(15.4%)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，估計總額為 649,143 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<sup>3</sup>)。

## 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) 水冷式製冷機(淡水冷卻塔)；
- (b) 冷水循環系統自動監控系統；
- (c) 自動冷凝器管道清潔器材；

<sup>2</sup> 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。

<sup>3</sup> 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，修復堆填區和進行所需善後工作的支出。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)。

- (d) 空氣供應自動監控系統；
  - (e) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；
  - (f) 可回收排氣中棄用熱能的熱能交換設備；
  - (g) 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；
  - (h) 發光二極管型出口指示牌；
  - (i) 作空間供暖和抽濕之用的熱泵；
  - (j) 行人自動電梯採用服務按需求控制(開關控制)；以及
  - (k) 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，我們會採用太陽能熱水系統，以收環保之效。
22. 綠化措施方面，我們會在平台和主要天台闢設園景花園，並會在地下的一層和主要天台範圍以垂直種植模式進行綠化。
23. 循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環使用系統，作園景灌溉用途，以節約用水。
24. 採用上述節省能源措施估計所需額外費用總額約為 2,460 萬元(包括用於節能裝置的 260 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 7.2% 的能源用量，其成本回收期約為 6.5 年。

## 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 2007 年 9 月把 **52RG** 號工程計劃提升為乙級。我們已在 2008 年 1 月委聘建築顧問進行詳細設計和工地勘測工作。我們亦在 2008 年 4 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。該等顧問服務和工作所需費用總額約為 1,450 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。建築顧問已經完成工地勘測和詳細設計工作，而工料測量顧問則正擬備招標文件。

28. 擬議的工程須移走 70 棵樹木，全部將會移植至其他地方。須移植的全非珍貴樹木<sup>4</sup>。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 71 棵樹、4 000 叢灌木、5 000 棵地被植物和 150 棵攀緣植物，以及闢設約 100 平方米草地。

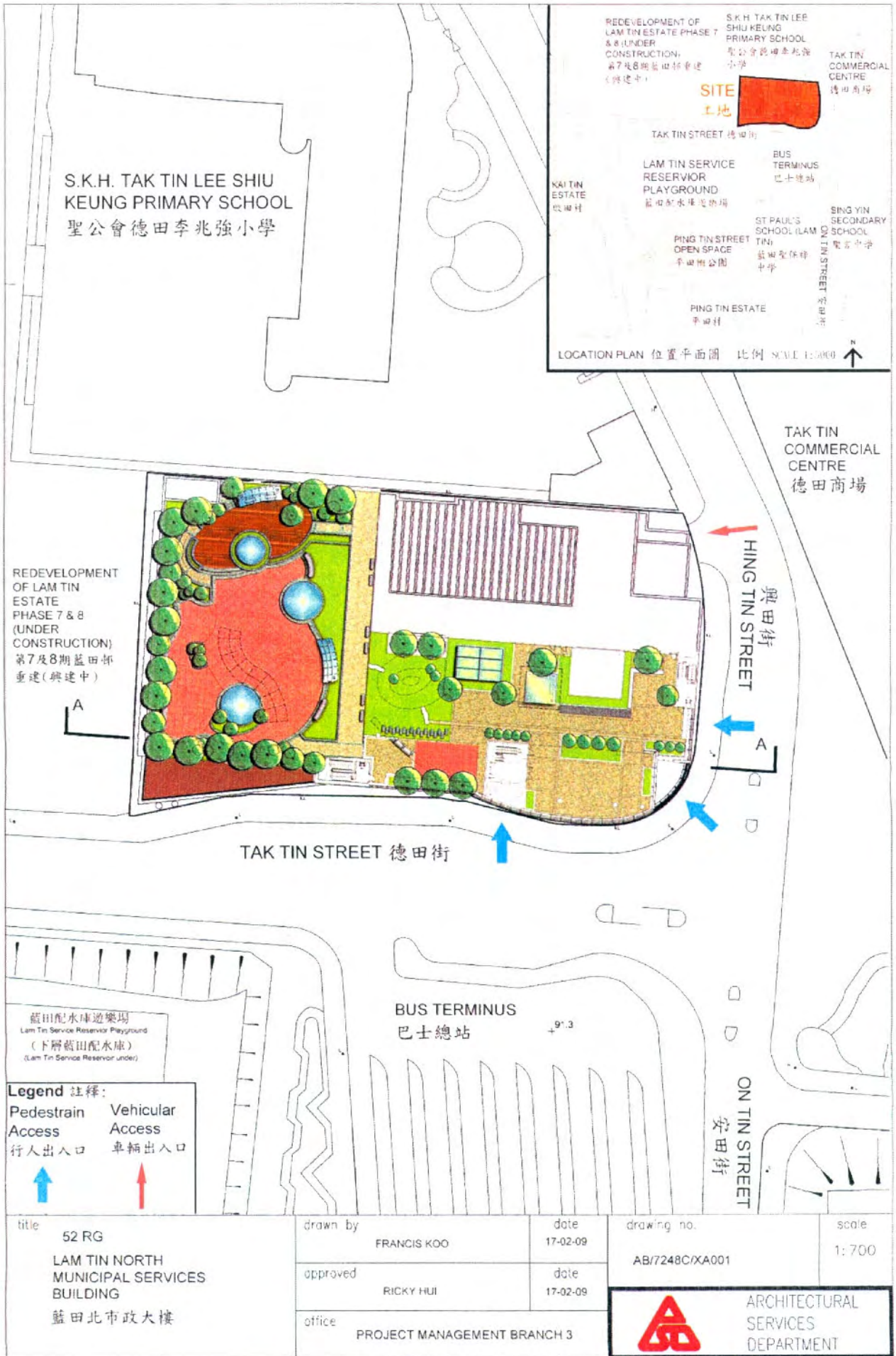
29. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 392 個(347 個工人職位和另外 45 個專業和技術人員職位)，共提供 9 860 個人工作月的就業機會。

-----  
民政事務局  
2009 年 4 月

---

<sup>4</sup> 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。

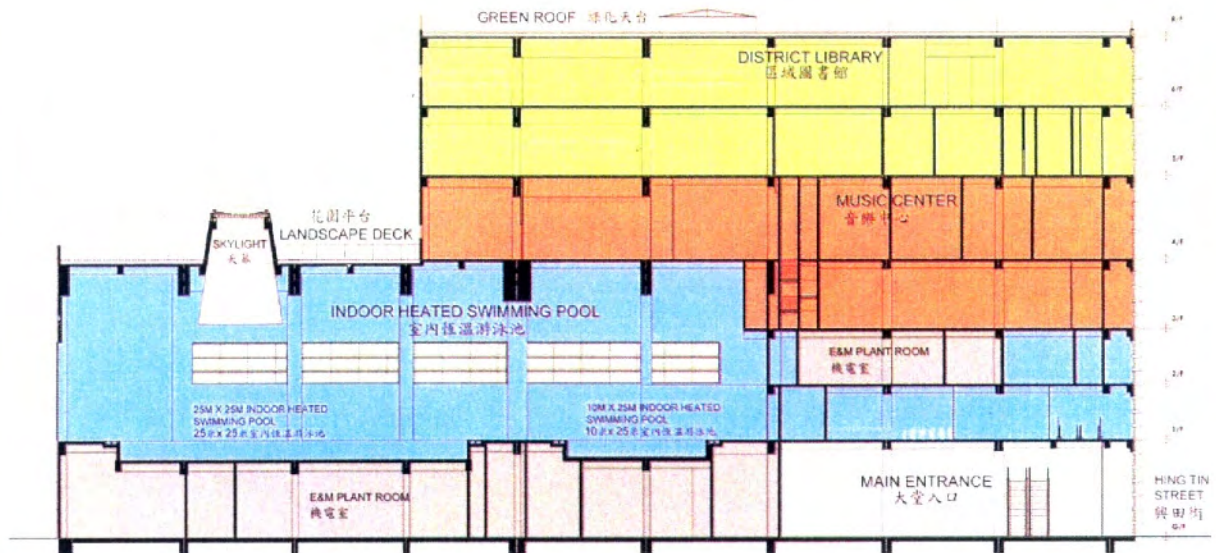


title  
52 RG  
LAM TIN NORTH MUNICIPAL SERVICES BUILDING  
藍田北市政大樓

drawn by	FRANCIS KOO	date	17-02-09
approved	RICKY HUI	date	17-02-09
office	PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3		

drawing no.	AB/7248C/XA001	scale	1:700
-------------	----------------	-------	-------


**ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT**



SECTION A-A 1:500  
剖面图 A-A 1:500



PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTH-EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)  
从东南方向望向市政大楼的构思图

title 52 RG  LAM TIN NORTH MUNICIPAL SERVICES BUILDING 蓝田北市政大楼	drawn by FRANCIS KOO	date 17-02-09	drawing no. AB/7248C/XA002	scale AS SHOWN
	approved RICKY HUI	date 17-02-09	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3			

## 52RG – 藍田北市政大廈

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2008 年 9 月價格計算)

		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) 顧問的合約管理 行政費 <sup>(註2)</sup>	專業人員	—	—	—	5.4
	技術人員	—	—	—	2.2
(b) 駐工地人員的員 工開支 <sup>(註3)</sup>	專業人員	37	38	1.6	3.6
	技術人員	262	14	1.6	8.3
				總計	19.5

## 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 2009 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 **52RG** 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 **52RG** 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。