

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 5 月 20 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

**421RO**－將軍澳第 37 區地區休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **421RO** 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 4,060 萬元，用以在將軍澳第 37 區建造地區休憩用地。

## 問題

將軍澳的公眾休憩用地不足以應付區內居民的需要。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **421RO** 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 4,060 萬元，用以在將軍澳第 37 區建造地區休憩用地。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將軍澳第 37 區，佔地約 1.91 公頃。  
**421RO** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 1 個中式庭園；
- (b) 1 個入口門廊，設有雕塑、橫額／展板；

- (c) 1 個有蓋廣場；
- (d) 1 個長者健身角；
- (e) 1 個人造草地滾球場；以及
- (f) 輔助設施，包括洗手間、更衣室和公園辦事處等。

—— 顯示擬議地區休憩用地概念設計的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2010 年 1 月展開建造工程，在 2012 年 1 月完成工程。

## 理由

4. 將軍澳是一個人口稠密和發展迅速的新市鎮，該區現有 353 300 人口，預計到 2016 年，該區人口會增至 417 000，增幅約為 18%。《香港規劃標準與準則》建議以該區的現有人口計算，該區應有 70.66 公頃公眾休憩用地。目前，將軍澳區內約有 60.09 公頃公眾休憩用地(包括分別由康樂及文化事務署和房屋署管理的 19.39 公頃和 40.70 公頃公眾休憩用地)。此外，約有 11.56 公頃公眾休憩用地正在興建和積極規劃中。我們需要提供更多公眾休憩用地，以應付將軍澳區內居民對康樂設施日益增加的需求。

5. 擬議公眾休憩用地位於人口稠密的住宅區，四周建有公私營住宅大廈，例如南豐廣場、新寶城、海悅豪園、蔚藍灣畔、東港城、安寧花園、和明苑及煜明苑。我們預計，擬提供的草地滾球場、靜態園景和休憩設施將會是受當區居民歡迎的新增康樂設施。

## 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 4,060 萬元(下文第 7 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程和工地平整工程	6.6
(b) 建築工程	22.6

		百萬元
(c)	屋宇裝備	9.4
(d)	渠務工程	3.3
(e)	外部工程	58.9
(f)	花卉樹木種植工程	8.7
(g)	額外的節省能源措施	0.4
(h)	家具和設備 <sup>1</sup>	0.4
(i)	顧問費	2.8
	(i) 合約管理	2.5
	(ii) 駐工地人員的管理	0.3
(j)	駐工地人員的薪酬	5.3
(k)	應急費用	10.9
	小計	129.3 (按2008年9月 價格計算)
(l)	價格調整準備	11.3
	總計	140.6 (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2。我們把上述工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為這項工程計劃的估計費用合理。

7. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

<sup>1</sup> 根據為規模相若的現有／已規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。

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	1.0	1.03500	1.0
2010-11	25.0	1.05570	26.4
2011-12	50.0	1.07681	53.8
2012-13	30.0	1.09835	33.0
2013-14	15.0	1.12032	16.8
2014-15	8.3	1.15113	9.6
	<u>129.3</u>		<u>140.6</u>

8. 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。

9. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 420 萬元。

## 公眾諮詢

10. 我們在 2007 年 1 月 18 日、2007 年 2 月 1 日及 2008 年 2 月 12 日就工程計劃的範圍諮詢西貢區議會地區設施管理委員會，並在 2009 年 1 月 20 日及 2009 年 3 月 24 日就工程計劃的概念設計諮詢該委員會。委員支持這項工程計劃，並要求當局早日施工。

11. 我們於 2007 年 1 月 31 日就工程計劃的範圍，以及於 2009 年 2 月 27 日就工程計劃的設計諮詢了工程計劃工地附近一帶的業主立案法團及業主委員會；涉及的屋苑包括南豐廣場、新寶城、海悅豪園、蔚藍灣畔、東港城和安寧花園。他們對這項工程計劃表示歡迎，並期望當局早日施工。

12. 我們在 2009 年 4 月 30 日提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱，委員對這項工程計劃沒有異議。

## 對環境的影響

13. 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。

14. 我們會在合約訂定條文，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，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。

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<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。

16. 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。

17. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 12 620 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 3 120 公噸(24.7%)惰性建築廢物，把另外 8 735 公噸(69.2%)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 765 公噸(6.1%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃

---

<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。

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 331,470 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

18. 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，並以用戶感應器和日光感應器控制照明；
- (b) 發光二極管出口指示牌；以及
- (c) 發光二極管特色燈。

19. 可再生能源技術方面，我們會採用太陽能公園燈，以收環保之效。

20. 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。

21. 採取上述節省能源措施估計所需額外費用總額約為 40 萬元(包括用於節能裝置的 13,000 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能源用量 1.2%，其成本回收期約為 5.9 年。

## 對文物的影響

22. 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。

---

<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

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

24. 我們在 2007 年 8 月把 **421RO** 號工程計劃提升為乙級。我們已在 2008 年 10 月委聘建築顧問進行詳細設計和工地勘測工作，並委聘工料測量顧問擬備招標文件。這些工作所需的費用總額 430 萬元已在整體撥款分目 **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。建築顧問已經完成詳細設計。工地勘測工作正在進行，而工料測量顧問亦正為招標文件定稿。

25. 擬議的休憩用地發展工程涉及在工程計劃工地範圍內移走 73 棵樹，包括砍伐 3 棵樹、在工程計劃工地範圍內重植 48 棵樹，以及把 22 棵樹移植到別處。須移走的樹木全非珍貴樹木<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 86 棵樹、15 000 叢灌木、10 000 簇地被植物和 100 棵攀緣植物。

---

<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－

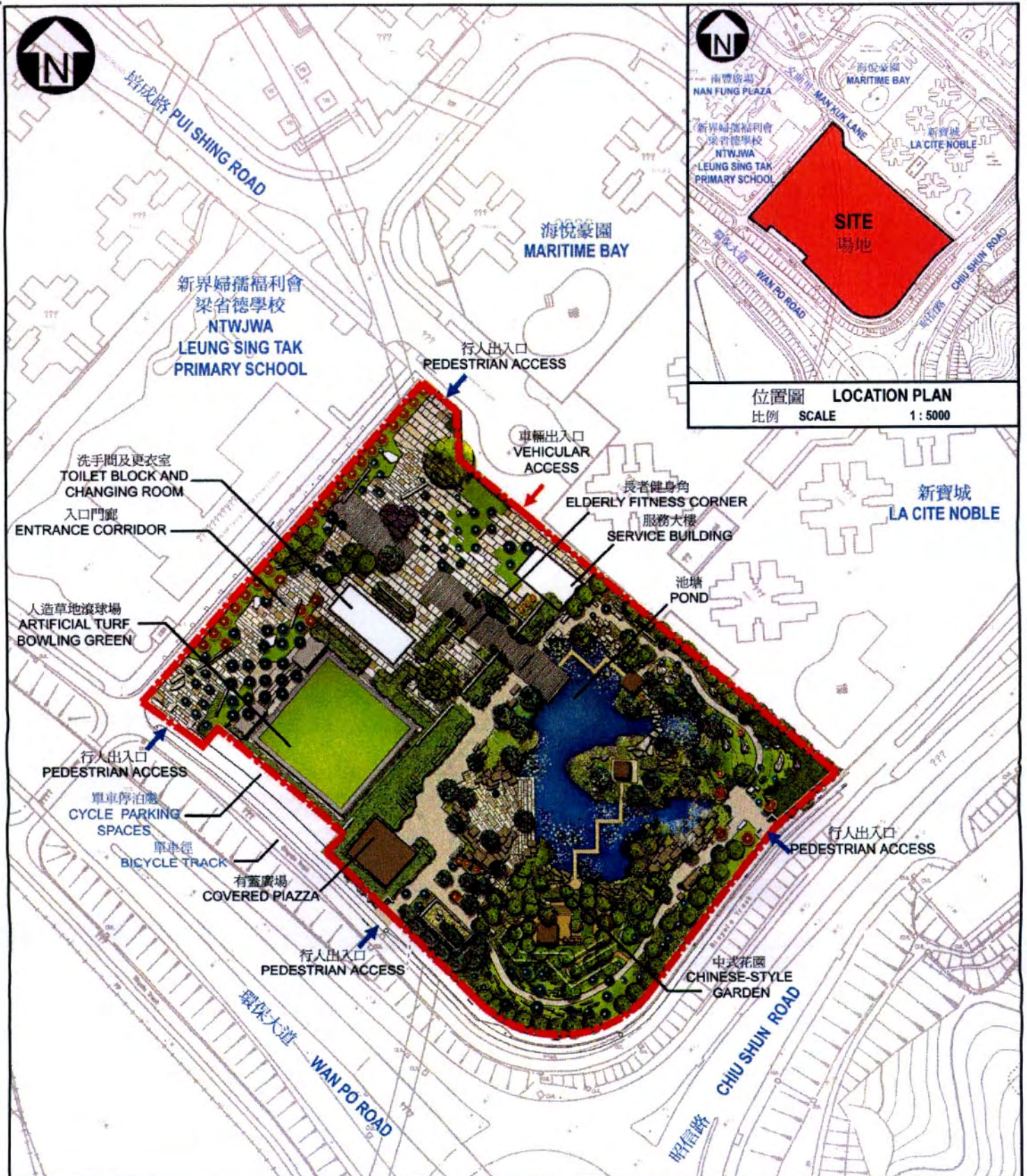
- (a) 百年或逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。

26. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 108 個(96 個工人職位和另外 12 個專業／技術人員職位)，共提供 1 950 個人工作月的就業機會。

-----

民政事務局  
2009 年 5 月





421RO  
將軍澳第37區  
地區休憩用地  
DISTRICT OPEN SPACE  
IN AREA 37,  
TSEUNG KWAN O

drawn by 繪圖  
Esther Li

date 日期  
3/2009

drawing no. 圖號  
AB / 421RO / XA001

scale 比例  
1:1500

approved 覆核  
Alfred Lai

date 日期  
3/2009

office PROJECT MANAGEMENT BRANCH  
辦事處 工程策劃管理處



**ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT** 建築署

## 421RO – 將軍澳第 37 區地區休憩用地

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) 合約管理的顧問費 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	—	—	—	1.0
	技術人員	—	—	—	1.5
				小計	2.5
(b) 駐工地人員的員工開支 <sup>(註 3)</sup>	技術人員	176	14	1.6	5.6
				小計	5.6
包括：—					
(i) 管理駐 工地人 員的顧 問費				0.3	
(ii) 駐工地 人員的 薪酬				5.3	
				<b>總計</b>	<b>8.1</b>

## 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，而總薪級第 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 421RO 號工程計劃進行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 421RO 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。