

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011年6月1日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

**50RG**－將軍澳第 74 區地區休憩用地、體育館及圖書館

請各委員向財務委員會建議，把 **50RG** 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 4,920 萬元，用以在將軍澳第 74 區興建地區休憩用地、1 間體育館及 1 間圖書館。

## 問題

我們需要在將軍澳提供更多康樂和圖書館設施，以應付社區的需要。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **50RG** 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 4,920 萬元，用以在將軍澳第 74 區興建地區休憩用地、1 間體育館及 1 間圖書館。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 1.8 公頃，位於將軍澳第 74 區翠嶺路與寶順路交界處。**50RG** 號工程計劃的工程範圍包括－

地區休憩用地

- (a) 園景休憩處；
- (b) 長者健身角；
- (c) 健身站；
- (d) 1 個兒童遊樂處；以及
- (e) 輔助設施，包括洗手間和 1 個儲物室；

體育館

- (f) 1 個多用途主場，可用作 2 個籃球場或 2 個排球場或 8 個羽毛球場，並設有可容納 1 200 人的觀眾看台；
- (g) 2 個多用途活動室，2 室之間設有活動隔板，可合併為 1 個大活動室；
- (h) 1 個舞蹈室；
- (i) 1 個健身室；
- (j) 1 個兒童遊戲室；
- (k) 1 條室內緩跑徑；
- (l) 1 幅戶外攀石牆；以及
- (m) 輔助設施，包括 1 個會議兼訓示室、1 個訂場處、1 個育嬰間、洗手間、更衣室和停車位；

### 分區圖書館

- (n) 1 個兒童圖書館、1 個成人圖書館、1 個參考圖書部、1 個報刊閱覽部、1 個多媒體圖書館、1 個電腦資訊中心、1 個展覽和陳列區、1 個推廣活動室、1 個學生自修室和 1 個咖啡閣；
- (o) 1 個顧客服務櫃位和讀者諮詢櫃檯；
- (p) 還書箱；提供自助借書機、互聯網工作站、聯機公眾檢索目錄及影印機服務的公眾地方；以及
- (q) 輔助設施，包括電子貯物櫃、1 個書籍處理室、電腦設備室、1 個育嬰間和洗手間。

有關的工地平面圖、擬議發展的構思圖、圖書館和體育館的平面圖和剖面圖載於附件 1 至 7。如獲財務委員會批准撥款建議，我們計劃在 2011 年 10 月展開 3 項設施的建造工程，在 2014 年 10 月完成工程。

## 理由

### 地區休憩用地

4. 將軍澳是一個人口稠密和發展迅速的新市鎮，現有人口約 367 700，預計到 2019 年會增至約 430 100。以《香港規劃標準與準則》(《準則》)的建議作為參考，當局應為將軍澳現有人口提供 73.5 公頃公眾休憩用地。目前，將軍澳約有 60.5 公頃公眾休憩用地，其中 19.8 公頃和 40.7 公頃分別由康樂及文化事務署和房屋署管理。這項工程計劃下的擬議地區休憩用地連同正在建造的公眾休憩用地<sup>1</sup>，將可進一步提供 10.9 公頃公眾休憩用地。這將有助紓緩現時將軍澳公眾休憩用地不足的情況，並提供各種設施，有助鼓勵市民恆常參與體能活動。

---

<sup>1</sup> 正在建造的休憩用地包括第 37 區地區休憩用地(3421RO)、第 45 區市鎮公園、室內單車場及體育館(3054RG)、第 77 區休憩處(在整體撥款分目 7016CX「地區小型工程計劃」項下撥款)，以及第 56 區地區休憩用地(由香港鐵路有限公司支付費用)。

### 體育館

5. 《準則》建議，將軍澳按其現有人口應獲提供 6 間體育館。目前，將軍澳設有 3 間體育館，分別為將軍澳體育館、寶林體育館和翠林體育館；另有 2 間新體育館正在施工，分別為第 44 區將軍澳綜合大樓(3190SC)和第 45 區市鎮公園、室內單車場及體育館(3054RG)。現有體育館的主場目前的平均使用率超過 80%。將軍澳現約有 50 間中小學，學校和區內居民普遍對體育設施的需求殷切。擬議工程計劃將有助應付這些需求，並為學校提供舉辦體育訓練活動的新場地，以及鼓勵更多市民參與體育運動。

### 分區圖書館

6. 西貢區目前設有 2 間分區圖書館(即西貢公共圖書館和將軍澳公共圖書館)和 6 個流動圖書館服務站。《準則》建議，應為每 200 000 人提供 1 間分區圖書館。預計西貢區(包括鄉郊地區和將軍澳)的人口會由 2011 年的約 434 900 增至 2019 年的約 504 200，當中超過 430 100 人(85%)會在將軍澳居住。鑑於《準則》所建議提供的設施數目和將軍澳人口迅速增長，我們需要在將軍澳提供第二間分區圖書館，以應付居民對區內公共圖書館服務日益增加的需求。

7. 擬議工程計劃的工地位於人口稠密的住宅區，四周多層公共屋邨和私人屋苑<sup>2</sup>林立。該區居民強烈要求當局盡早在區內提供更多圖書館設施，並獲西貢區議會的支持。預計該圖書館將會深受區內居民和學生歡迎，並會被廣為使用。

### 對財政的影響

8. 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 4,920 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	11.5
(b) 打樁工程	56.7

---

<sup>2</sup> 例子包括：彩明苑、唐明苑、健明邨、將軍澳中心、都會駅和維景灣畔。

		百萬元
(c)	建築工程	262.6
(d)	屋宇裝備	97.4
(e)	渠務工程	13.0
(f)	外部工程	48.5
(g)	額外的節省能源措施	12.6
(h)	家具和設備 <sup>3</sup>	22.2
(i)	顧問費用	17.5
	(i) 合約管理	16.2
	(ii) 駐工地人員的管理	1.3
(j)	駐工地人員的薪酬	23.7
(k)	應急費用	54.3
	小計	620.0 (按2010年9月 價格計算)
(l)	價格調整準備	129.2
	總計	749.2 (按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問，負責這項工程計劃的合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 8。50RG 號工程計劃的建築樓面面積約為 17 705 平方米。按 2010 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這兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 20,333 元。我們認為這項價格與政府進行的同類工程計劃的有關價格相若。

<sup>3</sup> 家具和設備的預算費用是根據暫定所需的項目清單計算得出。

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 2010 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)
2011-12	20.0	1.04525	20.9
2012-13	90.0	1.10143	99.1
2013-14	170.0	1.16201	197.5
2014-15	200.0	1.22592	245.2
2015-16	80.0	1.29335	103.5
2016-17	45.0	1.36448	61.4
2017-18	15.0	1.43953	21.6
	<u>620.0</u>		<u>749.2</u>

10. 我們按政府對 2011 至 2018 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一組假設，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，我們會以總價合約推展有關的建造工程。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 3,870 萬元。至於體育館和其他提供收費服務的場地的建設費用和經常開支，有部分會向有關使用者收回，而我們日後釐定收費及進行檢討時，會把建設費用和經常開支計算在內。

## 公眾諮詢

12. 我們曾就工程計劃的範圍在 2006 年 6 月 13 日諮詢當時西貢區議會轄下的文化、康樂及體育委員會，以及在 2006 年 8 月 1 日於西貢區議會全體會議上諮詢議員。我們亦已在 2008 年 9 月 23 日就擬議工程計劃的概念設計圖諮詢西貢區議會轄下的地區設施管理委員會。委員支持工程計劃，並要求當局早日施工。

13. 我們已在 2008 年 10 月 31 日舉行的公眾諮詢會上就擬議工程計劃諮詢工地附近一帶的居民，居民普遍支持有關建議。

14. 我們已在 2011 年 4 月 8 日徵詢立法會民政事務委員會的意見。委員普遍支持這項工程計劃。為回應委員對暢通無阻通道所提出的關注，我們已明確指出，工程計劃會符合屋宇署發出的最新《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》所載的強制性規定，而在切實可行的情況下，我們會盡力使有關設施達致比法定要求更高的標準。我們亦會就工程計劃提供足夠的男女洗手間和更衣室設施，以及育嬰間設施。所提供洗手間設施的數目不會少於屋宇署根據《建築物(衛生設備標準、水管裝置、排水工程及廁所)規例》及認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考內訂明的標準。男女廁格的比列為 1 比 3，比法定要求為高。委員亦要求當局就通往工程計劃工地的行人過路設施提供更多資料。有關資料已納入附件 1 的工地平面圖。為回應委員的要求，我們已在擬議工程計劃範圍內將單車停放位增加 20%至 60 個。

## 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，不會對環境造成長遠的影響。我們已把實施適當的緩解措施的費用計算在工程計劃預算費內，以控制工程對環境所造成的短期影響。

16. 在施工期間，我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，確保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. 在規劃和設計階段，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(例如在工地內以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>4</sup>的惰性建築廢物。為進一

---

<sup>4</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。任何人士必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。

步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環再用／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. 在建造階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃書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符合經核准的計劃書，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送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約 21 720 公噸建築廢物。其中約 9 765 公噸(45%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 9 547 公噸(44%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 2 408 公噸(11%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 60 萬元(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>5</sup>)。

## 對文物的影響

20. 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，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

## 土地徵用

21. 這項工程計劃無須徵用土地。

---

<sup>5</sup> 上述估計金額已計及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，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。



## 節省能源措施

22. 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；
- (d) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；
- (e) 空氣供應自動監控系統；
- (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，並以用戶感應器和日光感應器控制照明；
- (h) 發光二極管出口指示牌及裝飾燈；
- (i) 提供家用熱水的熱泵；以及
- (j) 升降機內設置自動開／關照明裝置和通風扇。

23. 在可再生能源技術方面，我們會採用光伏系統、太陽能熱水系統、附設於建築物的光伏系統和太陽能公園燈，以收環保之效。

24. 在綠化設施方面，我們會在建築物適當的天台和外牆進行綠化工程，以收環保和美化之效。

25. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環使用系統，作園景灌溉用途。

26. 採用上述措施，估計所需額外費用總額約為 1,260 萬元(包括用於節能裝置的 400 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10.4% 的能源消耗量，其成本回收期約為 6.1 年。

## 背景資料

27. 我們在 2007 年 9 月把 **50RG** 號工程計劃提升為乙級。2008 年 4 月，我們委聘建築顧問進行工地勘測和詳細設計工作，並委聘工料測量顧問擬備招標文件。顧問服務和工程所需費用的總額約為 1,480 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。建築顧問已完成工地勘測和詳細設計工作，而工料測量顧問亦已完成標書評審工作。

28. 進行擬議工程須移走工程計劃範圍內的 31 棵樹，包括砍伐 18 棵樹和把 13 棵樹移植到別處。須移走的樹木全非珍貴樹木<sup>6</sup>。我們會把植樹建議納入工程計劃內，估計會種植 149 棵樹、93 651 叢灌木、地被植物和攀緣植物，以及闢設 2 384 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 310 個(275 個工人職位和另外 35 個專業／技術人員職位)，共提供 7 500 個人工作月的就業機會。

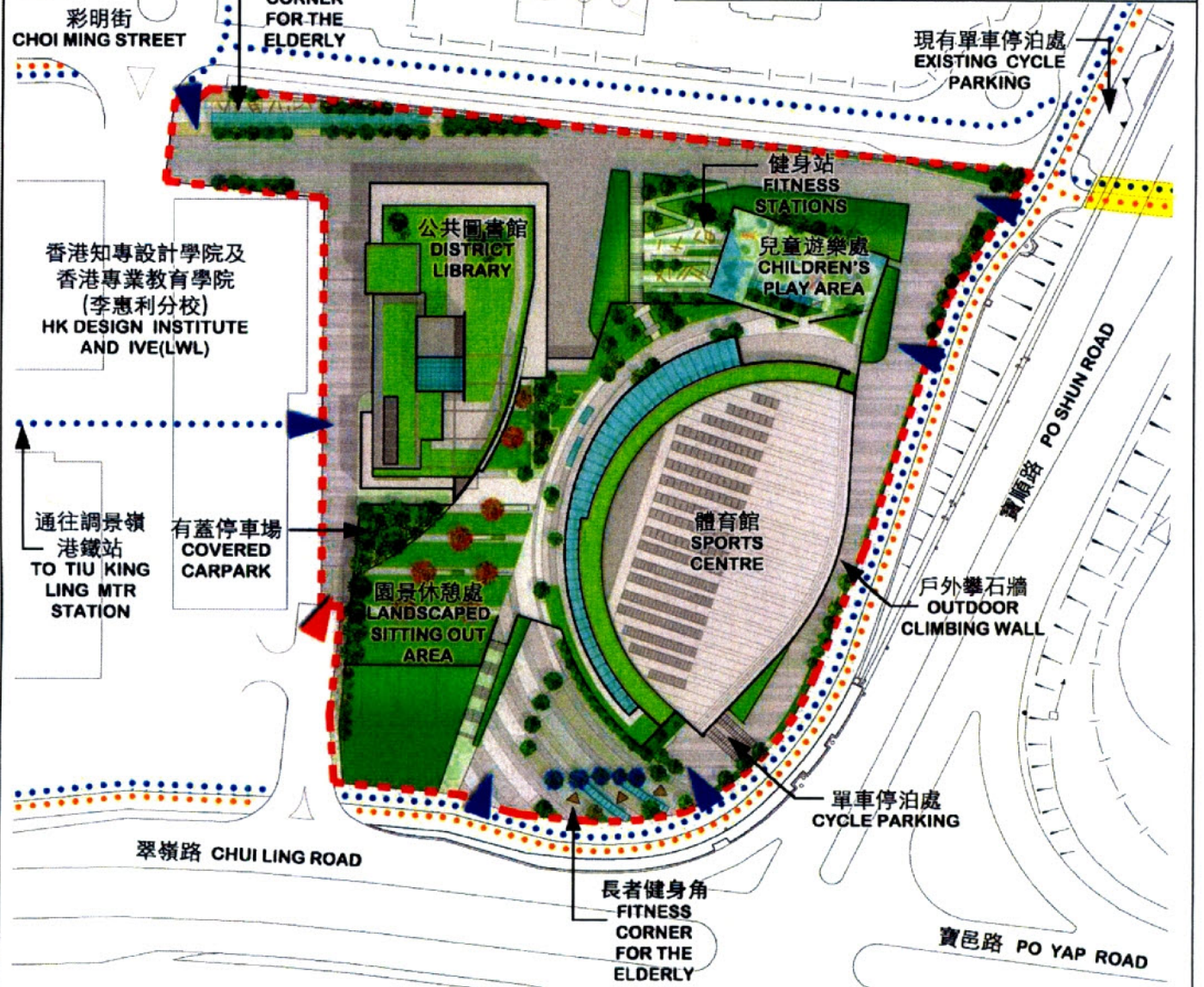
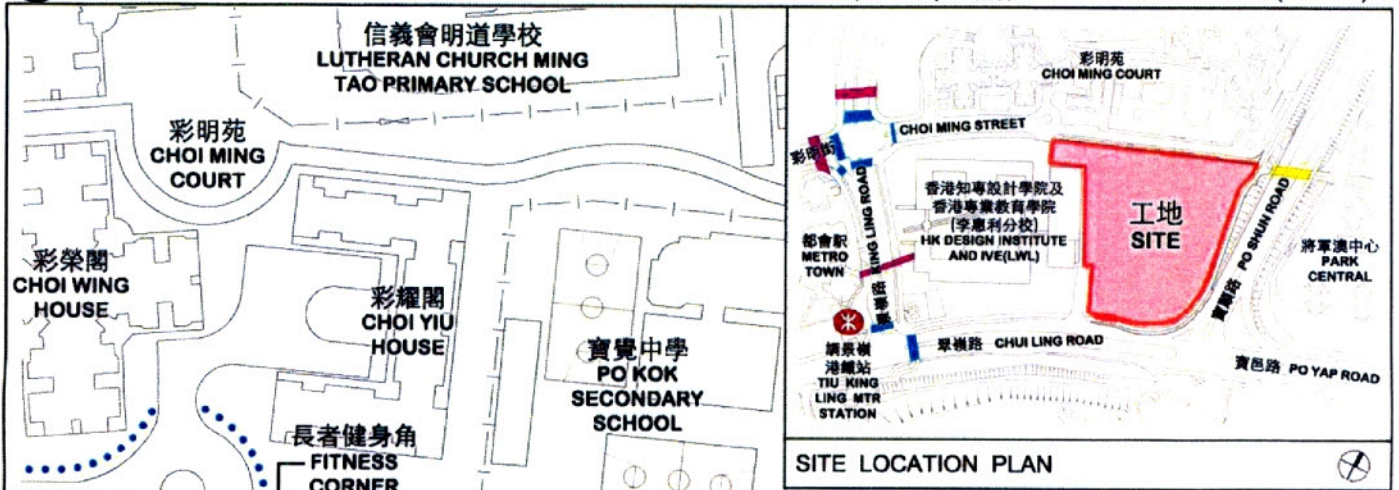
-----

民政事務局  
2011 年 5 月

---

<sup>6</sup> 「珍貴樹木」指《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) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例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(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



- 行人出入口 PEDESTRIAN ACCESS
  - 車輛出入口 VEHICULAR ACCESS
  - 現有行人通道 EXISTING PEDESTRIAN FOOTPATH
  - 現有單車徑 EXISTING CYCLE TRACK
  - 現有行人天橋 EXISTING FOOTBRIDGE
  - 現有行人過路處 EXISTING PEDESTRIAN CROSSING
  - 現有行人隧道 EXISTING SUBWAY
- 男女廁格數目比例 = 1 : 3  
(MALE WATER CLOSETS TO FEMALE WATER CLOSETS RATIO)

Title 項目名稱: 50RG 將軍澳第74區地區休憩用地、 體育館及圖書館 DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND LIBRARY IN AREA 74, TSEUNG KWAN O	drawn by 繪圖 K.H. CHENG	date 日期 23.2.2011	drawing no. 編號 AB/7202/XA/001	scale 比例 1 : 1500
	approved by 覆核 PATRICK CHUI	date 日期 23.2.2011	建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office 辦事處 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH			





東南面鳥瞰圖

PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTH-EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

Title 項目名稱: 50RG

將軍澳第74區地區休憩用地、體育館及圖書館

DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND LIBRARY  
IN AREA 74, TSEUNG KWAN O

drawn by 繪圖  
K.H. CHENG

date 日期  
23.2.2011

drawing no.  
AB/7202/XA/002

scale 比例  
N.T.S.

approved by 覆核  
PATRICK CHUI

date 日期  
23.2.2011

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

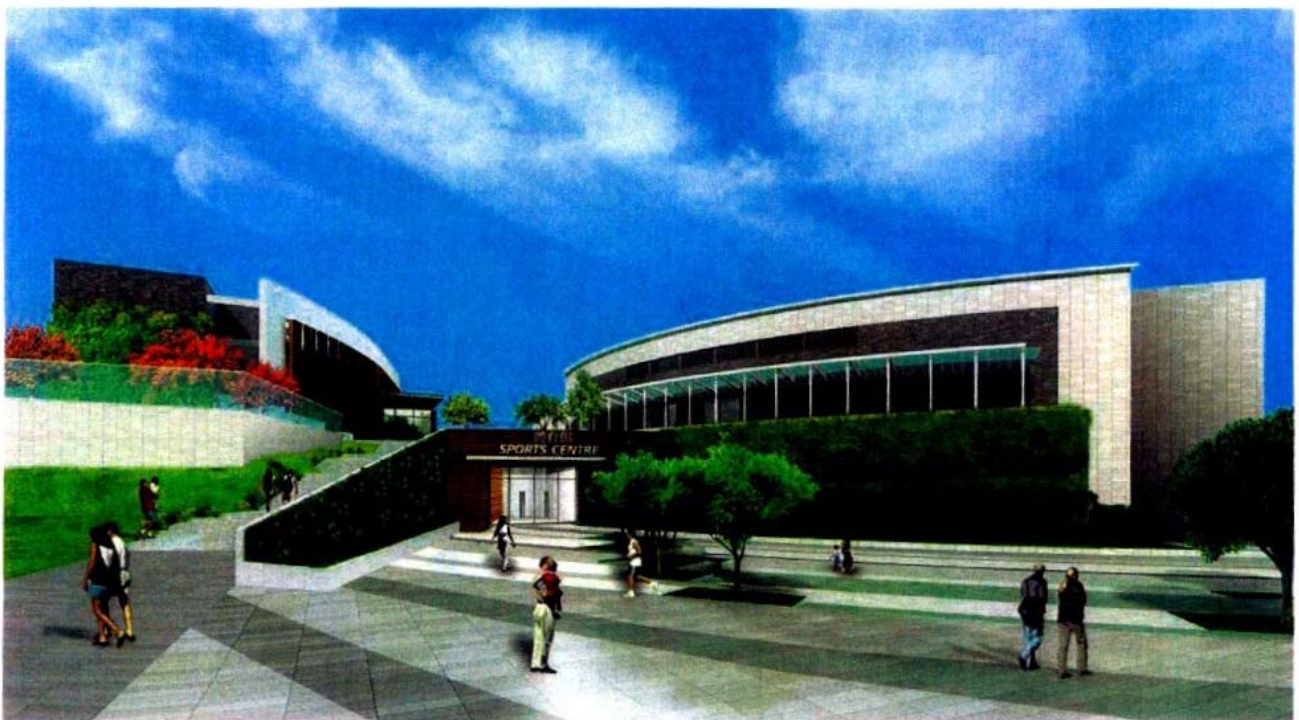


建築署  
ARCHITECTURAL SERVICES  
DEPARTMENT





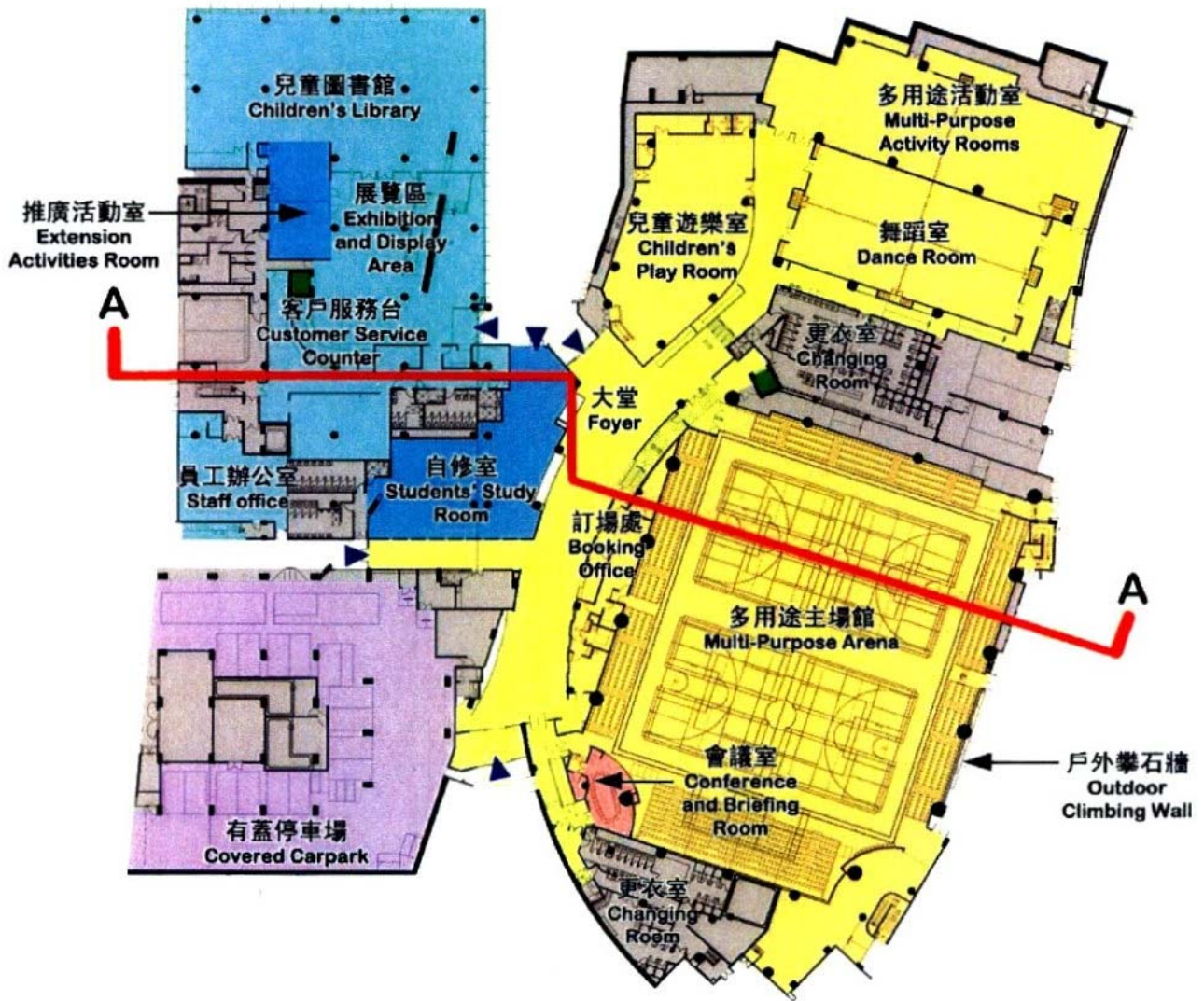
北面入口構思透視圖  
 PERSPECTIVE VIEW FROM NORTHERN ENTRANCE (ARTIST'S IMPRESSION)



南面入口構思透視圖  
 PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTHERN ENTRANCE (ARTIST'S IMPRESSION)

Title 項目名稱: 50RG 將軍澳第74區地區休憩用地、 體育館及圖書館 DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND LIBRARY IN AREA 74, TSEUNG KWAN O	drawn by 繪圖 K.H. CHENG	date 日期 23.2.2011	drawing no. 編號 AB/7202/XA/003	scale 比例 N.T.S.
	approved by 覆核 PATRICK CHUI	date 日期 23.2.2011	 建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office 辦事處 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH			

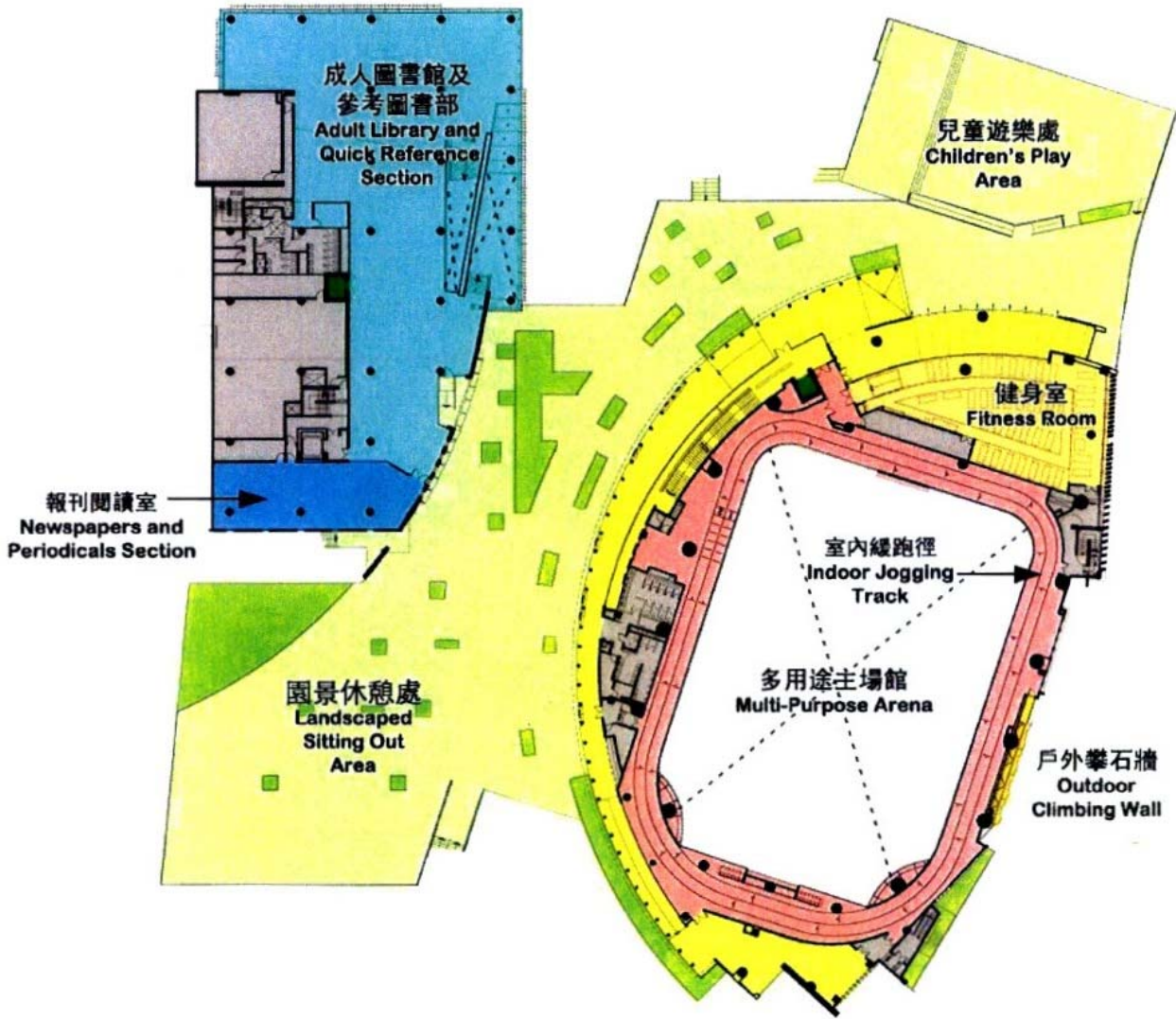




- ▶ 體育館及圖書館入口  
ENTRANCE OF SPORTS CENTRE AND LIBRARY
- 升降機  
LIFTS
- A A 剖面圖A-A見附件7  
SECTION A-A SEE ENCLOSURE 7

體育館及圖書館地面平面圖  
GROUND FLOOR PLAN OF SPORTS CENTRE AND LIBRARY

Title 項目名稱: 50RG 將軍澳第74區地區休憩用地、 體育館及圖書館 DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND LIBRARY IN AREA 74, TSEUNG KWAN O	drawn by 繪圖 K.H. CHENG	date 日期 23.2.2011	drawing no. 編號 AB/7202/XA/004	scale 比例 1 : 800
	approved by 覆核 PATRICK CHUI	date 日期 23.2.2011	建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office 辦事處 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH			



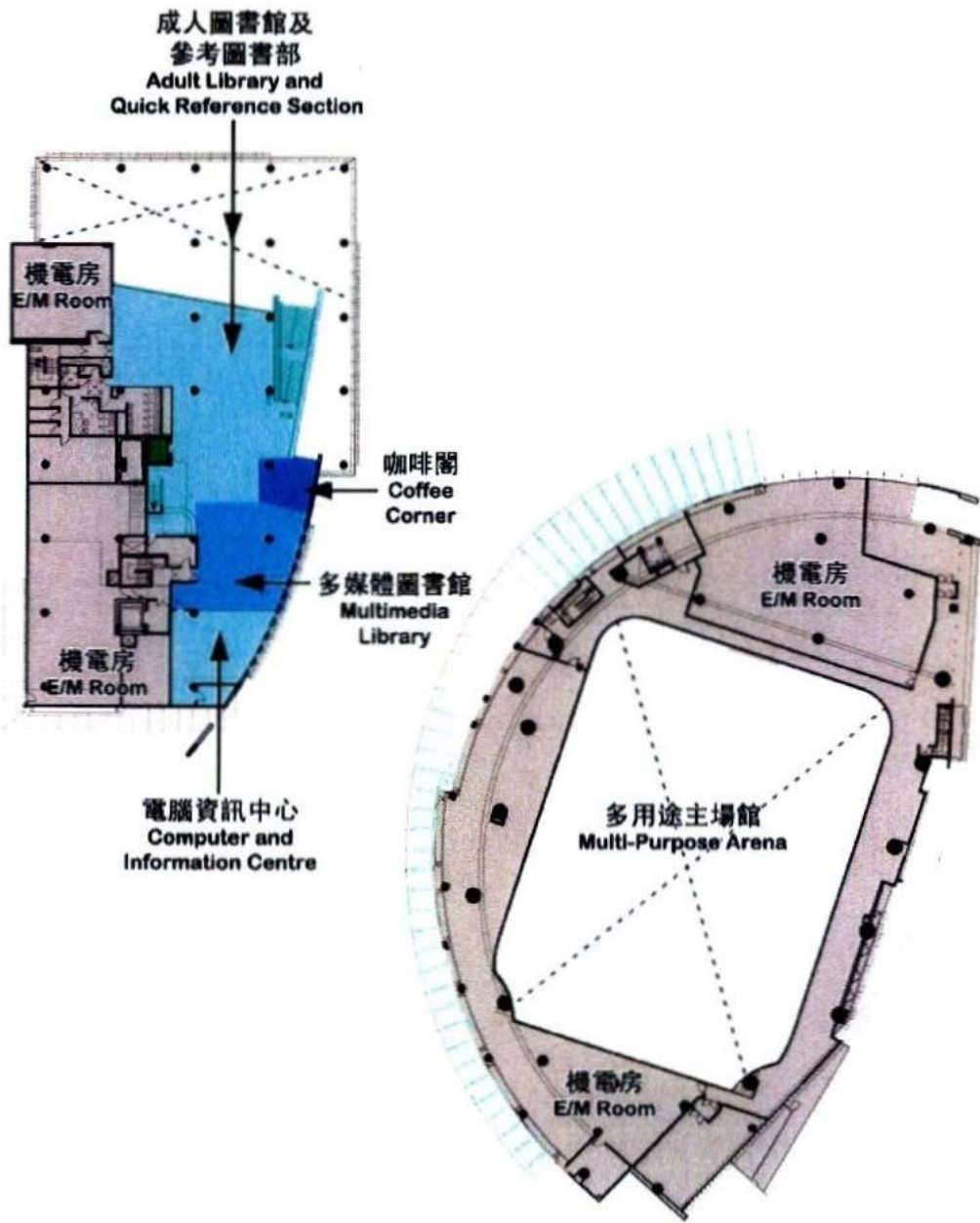
■ 升降機  
LIFTS

體育館及圖書館一樓平面圖  
FIRST FLOOR PLAN OF SPORTS CENTRE AND LIBRARY



Title 項目名稱: 50RG 將軍澳第74區地區休憩用地、 體育館及圖書館 DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND LIBRARY IN AREA 74, TSEUNG KWAN O	drawn by 繪圖 K.H. CHENG	date 日期 23.2.2011	drawing no. 編號 AB/7202/XA/005	scale 比例 1 : 800
	approved by 覆核 PATRICK CHUI	date 日期 23.2.2011	 建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office 辦事處 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH			





■ 升降機  
LIFTS

體育館及圖書館二樓平面圖  
SECOND FLOOR PLAN OF SPORTS CENTRE AND LIBRARY



Title 項目名稱: 50RG 將軍澳第74區地區休憩用地、 體育館及圖書館 DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND LIBRARY IN AREA 74, TSEUNG KWAN O	drawn by 繪圖 K.H. CHENG	date 日期 23.2.2011	drawing no. 編號 AB/7202/XA/006	scale 比例 1 : 800
	approved by 覆核 PATRICK CHUI	date 日期 23.2.2011	 建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office 辦事處 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH			





剖面圖 A-A  
SECTION A-A

Title 項目名稱: 50RG

將軍澳第74區地區休憩用地、體育館及圖書館

DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND LIBRARY  
IN AREA 74, TSEUNG KWAN O

drawn by 繪圖

K.H. CHENG

date 日期

23.2.2011

drawing no.

AB/7202/XA/007

scale 比例

1 : 500

approved by 覆核

PATRICK CHUI

date 日期

23.2.2011

office 辦事處

工程策劃管理處  
PROJECT MANAGEMENT BRANCH



建築署  
ARCHITECTURAL SERVICES  
DEPARTMENT

## 50RG – 將軍澳第 74 區地區休憩用地、體育館及圖書館

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2010 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	—	—	—	10.0
		技術人員	—	—	—	6.2
					小計	16.2
(b)	駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	35	38	1.6	3.3
		技術人員	680	14	1.6	21.7
					小計	25.0
包括 —						
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費				1.3	
(ii)	駐工地人 員的薪酬				23.7	
					<b>總計</b>	<b>41.2</b>

## 註

- 我們採用倍數 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。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 58,195 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,945 元。)
- 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 50RG 號工程計劃的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 50RG 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
- 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。