

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 6 月 13 日

總目 703 – 建築物

康樂、文化及市政設施 – 體育設施

277RS – 荃灣公園與荃灣路之間的體育館

請各委員向財務委員會建議，把 **277RS** 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 6,560 萬元，用以在荃灣公園與荃灣路之間興建 1 間體育館。

問題

荃灣區現有設施不足以應付社區需要和促進體育發展。

建議

2. 建築署署長建議把 **277RS** 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 6,560 萬元，用以在荃灣公園與荃灣路之間興建 1 間體育館。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃的工地位於荃灣區荃灣路與永順街交界處，佔地約 6 400 平方米，在西鐵荃灣第 6 區用地範圍內。荃灣第 6 區用地面積約為 13 875 平方米，劃為「綜合發展區」，供住宅發展之用。**277RS** 號工程計劃下擬議工程範圍包括 –

(a) 1 個主場，可用作 1 個籃球場、1 個排球場或 4 個

羽毛球場，並設有約 1 900 個座位(當中包括 300 個摺疊式座位)；

- (b) 1 個副場，可用作 1 個籃球場、1 個排球場或 4 個羽毛球場，並設有 220 個固定座位；
- (c) 1 個活動室，可供進行柔道等室內運動；
- (d) 1 個舞蹈室、1 個乒乓球室、1 個健身室和 1 個兒童遊戲室；
- (e) 1 道戶外攀登牆；以及
- (f) 附屬設施，包括藥檢室、會議室、廣播系統控制室、急救室、設有更衣設施的洗手間、管理處和訂場處、用於控制使用者進出情況的入口設施、職員室、保險庫、貯物室、育嬰間、園景區、停車位和其他支援設施(例如電掣房和冷氣機房)。

— 4. 擬議發展項目的位置圖載於附件 1。如獲財務委員會批准撥款，並視乎詳細內部程序的議決，我們擬與荃灣西(六區)物業發展有限公司¹訂立發展協議，規定由住宅物業將來的發展商設計和建造該體育館。

理由

5. 擬議體育館將為荃灣和新界西居民提供服務。荃灣區人口約 292 600 人，預計到 2019 年會增至約 301 300 人。《香港規劃標準與準則》建議，荃灣區應獲提供 5 間公眾室內體育館。目前，該區只有 4 間同類體育館，分別是楊屋道體育館、荃景圍體育館、荃灣西約體育館和蕙荃體育館。荃灣區室內體育館在 2010-11 年度的平均使用率約為 80%，繁忙時間更高達 90%。鑑於該區的預測人口增長，區內居民對體育館設施的需求會不斷增加，現有體育館設施將供不應求。擬議體育館鄰近多個大型屋苑²，並位於港鐵荃灣西站和公共運輸交匯處附近。

¹ 荃灣西(六區)物業發展有限公司是西鐵物業發展有限公司全資擁有的附屬公司，由政府(49%)和九廣鐵路公司(51%)共同擁有。

² 包括海濱花園、祈德尊新邨、萬景峯、爵悅庭、御凱，以及鄰近的荃灣第 5 區和荃灣第 7 區用地的未來發展項目。

就地理位置而言，可同時為荃灣和新界西居民提供服務。

6. 擬議體育館亦將有助滿足愈來愈多團體使用體育設施舉行本地和國際大型體育賽事的需求。目前，本港只有香港體育館和伊利沙伯體育館兩個場地適合舉辦國際大型室內體育賽事。不過，這兩個場地的使用率現已甚高，經常用於舉行體育以至文娛及其他活動。舉例來說，伊利沙伯體育館設有約 3 500 個座位，2008-09 年度至 2010-11 年度期間的平均使用率約 90%。因此，體育團體往往難以預訂這些場地舉行大型比賽。擬議體育館的座位達 1 900 個，並設有可用作熱身場地的副場，以及附屬設施如藥檢室，設備完善，可用於舉行現有地區室內體育館³大多無法容納的本地、區域和國際體育賽事。在便利的地點(鄰近港鐵荃灣西站)增建設有大量座位的新體育館，有助鼓勵本地體育團體申辦更多國際賽事。我們會確保主場在並未預訂作舉行國際賽事的日子開放給公眾使用(例如把主場分為 4 個羽毛球場讓公眾使用)。

7. 根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)就荃灣第 6 區用地在 2012 年 2 月核准的經修訂總綱發展藍圖，該幅用地在發展住宅物業之餘，將預留土地興建 1 間體育館。荃灣第 6 區用地位於運作中的西鐵隧道上方，用地的環境處處備受制肘(例如地底的西鐵隧道在住宅發展項目和體育館施工期間仍維持運作，以及荃灣第 6 區用地範圍內設有渠務保留地)，而且受工地環境所限，住宅發展項目和體育館的施工進度必須互相配合。此外，住宅發展項目和體育館在設計和建造上，也要多方面互相配合。因此，由將來的發展商負責設計和建造該體育館是適宜的安排，以提高施工效率和加強協調工作，從而進行更佳規劃，並盡量善用有限的土地。

8. 擬議體育館的總樓面面積不會計入住宅的總樓面面積。根據建議的安排，發展商須負責按照政府的規格要求來設計和建造體育館，並須達至政府滿意的水平。政府會透過荃灣西(六區)物業發展有限公司向發展商發還實際的設計和建造費用，但須不超出預設的財政上限，而這個上限是參照假設有關設施由政府設計和建造所需的費用而定。工程完成後，有關部門會接管該處的設施，負責日後的營運、管理和維修保養工作。

³ 地區室內體育館的座位數目大多介乎 400 個與 800 個之間，這些體育館均不設用作熱身的副場或用以進行國際比賽所需藥檢工作的藥檢室。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，估計 **277RS** 號工程計劃項下有關體育館的建設費用為 7 億 6,560 萬元(請見下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	6.2
(b) 打樁工程	50.3
(c) 建築工程	259.1
(d) 屋宇裝備	107.5
(e) 渠務工程	3.9
(f) 外部工程	5.1
(g) 額外的節省能源措施	7.4
(h) 家具和設備 ⁴	8.1
(i) 透過荃灣西(六區)物業發展有限公司支付予發展商的間接費用 ⁵	54.9
(j) 應急費用	50.3
	小計
	552.8 (按2011年9月 價格計算)
(k) 價格調整準備	212.8
	總計
	765.6 (按付款當日 價格計算)

⁴ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目清單計算得出。

⁵ 就擬建體育館的工程透過荃灣西(六區)物業發展有限公司支付予發展商的間接費用為預算建築費用的 12.5%。該筆費用涵蓋發展商的間接費用(包括用於設計和監督建築工程的費用)，並根據建築署同類外判工程計劃的平均間接費用估計得出。發展商會透過荃灣西(六區)物業發展有限公司獲發還實際的間接費用。

277RS 號工程計劃的建築樓面面積約為 12 800 平方米。按 2011 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)約為每平方米建築樓面面積 28,641 元。我們認為與政府進行的其他同類工程計劃比較，上述價格合理。

10. 如建議獲得批准，我們會基於第 11 段中假設的實施計劃作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按 2011 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)
2017-18	491.7	1.37656	676.9
2018-19	61.1	1.45227	88.7
	552.8		765.6

11. 我們按政府對 2017 至 2019 年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。如獲財務委員會批准撥款，並視乎內部程序和荃灣第 6 區用地的最新發展時間表，體育館的建造工程預計將在 2015 年年初動工，並在 2017 年完工。

12. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 1,840 萬元。體育館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和進行檢討時，會把建設費用和經常開支計算在內。

公眾諮詢

13. 我們曾在 2007 年 7 月和 2012 年 2 月就工程計劃諮詢荃灣區議會轄下文娛康樂及體育委員會和荃灣區議會。議員均支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

14. 我們在 2012 年 5 月 4 日就擬議工程向立法會民政事務委員會提交文件。委員並無提出負面意見。

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影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制工程對環境所造成的短期影響，並已把所需的費用計入工程計劃預算費內。

16. 在施工期間，我們會在相關合約訂定條文，要求發展商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，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、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，我們會要求發展商考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求發展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(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁶的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵發展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. 在施工階段，我們會透過發展商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。發展商須確保工地的日常運作符合經核准的計劃，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棄置，並利用運載記錄制度，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 16 849 公噸建築廢物，其中預計發展商將會在工地再用約 6 283 公噸(37.3%)惰性建築廢物，另外 8 078 公噸(47.9%)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，我們預計發展商會把餘下的 2 488 公噸(14.8%)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，估計總額約為 50 萬元(以單位成本計

⁶ 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。

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⁷⁾。

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。

節省能源措施

22. 在設計和建造有關體育館時，當局會充分考慮其環保功能，例如採用節約能源的屋宇裝備設施。我們會要求發展商在興建體育館時根據政府現行的指引和規定，採用環保建築設計，以及採取環保和節能措施。這些設計和措施所需的費用已納入體育館的預算費用內。

背景資料

23. 我們在 2012 年 5 月把 **277RS** 號工程計劃提升為乙級。

⁷⁾ 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）。

24. 由於擬議體育館的設計將由發展商擬訂，現階段未能確定有關砍伐樹木的建議。雖然該幅土地上現有的 45 棵樹並非珍貴樹木⁸，但我們會要求發展商在工程計劃的策劃和設計階段考慮保育樹木的需要。根據城規會在 2012 年 2 月核准經修訂的總綱發展藍圖時的要求，發展商應擬備園景設計總圖和樹木保育建議，並須達至規劃署滿意的水平。

25. 我們估計為興建體育館的工程而開設的職位約有 280 個(255 個工人職位和 25 個專業／技術人員職位)，共提供 6 070 個人工作月的就業機會。

民政事務局

2012 年 6 月

⁸ 「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)，例如有簾狀氣根的樹木、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。

