# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016年5月11日

總目 711 - 房屋 康樂、文化及市政設施-體育設施 289RS - 觀塘彩榮路體育館

請各委員向財務委員會建議,把 289RS 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 6 億 960 萬元。

# 問題

我們需要在彩榮路設置 1 間體育館,以回應因觀塘彩福邨第三期公營房屋發展項目(公屋發展項目)而增加的人口及觀塘整體居民對體育設施的需求。

# 建議

2. 建築署署長建議把 **289RS** 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 6 億 960 萬元,用以在觀塘彩榮路建造 1 間體育館。運輸及房屋局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

- 3. 這項工程計劃的擬議工程範圍包括一
  - (a) 建造1間體育館以提供-
    - (i) 1 個多用途主場館,並可用作 2 個籃球場、2 個排球場或 8 個羽毛球場,內設 500 個固定座位觀眾席 <sup>1</sup>;
    - (ii) 1條室內緩跑徑;
    - (iii) 2 個多用途活動室,並可合併為 1 個大活動室使用;
    - (iv) 1個乒乓球室;
    - (v) 1個健身室;
    - (vi) 1 個兒童遊戲室;以及
    - (vii)附屬設施,包括1個育嬰間、1個急救室、洗手間及更衣室、1個員工休息室、1個管理處及控制室、1個接待處、1個訂場處、1個會議室、儲物室及1個上落客貨區<sup>2</sup>;以及
  - (b) 附屬工程,包括在工地附近的環境美化、道路及排水工程。

設置 500 個固定座位觀眾席有助康樂及文化事務署、體育總會、學校、地區體育會及地區團體舉辦各項體育活動、比賽及嘉年華會等大型活動(例如校際羽毛球比賽、小學跆拳道比賽、香港亞洲公開劍道錦標賽、全民運動日、區際分齡乒乓球比賽及太極匯演等),提供足夠座位供市民進場觀賞。由於新的體育館位置附近有不少的住宅(彩德邨、彩盈邨及彩福邨),預計新體育館會的使用率與同區體育館的使用率相約。

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> 上落客貨區是專供體育館使用。在擬議彩福邨第三期附近的現有停車場有足夠停車位 供私家車駕駛人士使用。

綜合房屋發展計劃的位置及工地平面圖載於附件 1。擬議體育館的樓面平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖則載於附件 2 至 7。

4. 如在本立法年度獲財務委員會批准撥款,我們計劃在 2017 年年初展開擬議工程,並預計在 2021 年年初竣工。

## 理由

- 5. 彩榮路用地已預留作彩福邨第三期的公屋發展項目,在 2021 年年初提供約 1 070 個單位,可容納人口約 2 560 人。我們建議在住宅大樓的平台下提供 1 間體育館,以支援該公屋發展項目及觀塘整體居民的需要。
- 6. 隨着區內各新公營房屋發展項目 <sup>3</sup>相繼落成,觀塘區人口預計由現時約 657 100 人,增至 2021 年約 678 300 人。按照《香港規劃標準與準則》,該區在 2021 年應設有 10 間體育館。目前,該區共有 8 間體育館 <sup>4</sup>,在正常時間的平均使用率超過 80%,在繁忙時間更達至大概 92%。擬議工程計劃將有助回應區內人口增長所帶來對體育設施的需求。
- 7. 由於擬議工程設施是此綜合公屋發展項目的一部分,因此必須與公屋發展項目一併進行。為了較佳的統籌並確保體育館能如期落成,我們擬委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行體育館的設計和建造工程。建造工程完成後,體育館將交由相關政府部門負責管理和維修保養。

<sup>3</sup> 即安達臣道地盤、秀明道地盤、彩興路地盤和彩福邨第三期地盤。

<sup>&</sup>lt;sup>4</sup> 即九龍灣體育館、振華道體育館、鯉魚門體育館、藍田(南)體育館、瑞和街體育館、 曉光街體育館、順利邨體育館和牛頭角道體育館。

# 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6億960萬元(請參閱下文第10段),分項數字如下一

			百萬元	
(a)	工地工程		1.0	
(b)	地基工程		12.6	
(c)	建築工程 5		232.9	
(d)	屋宇裝備 6		103.9	
(e)	渠務工程		10.2	
(f)	外部工程		3.8	
(g)	額外的節省能源、綠化和循環使用裝置		8.8	
(h)	付予房委會的間接費用 7		46.7	
(i)	家具和設備 8		7.2	
(j)	應急費用	_	42.7	_
		小計	469.8	(按2015年9月 價格計算)
(k)	價格調整準備	_	139.8	_
		總計	609.6	(按付款當日
		<del>-</del>		一價格計算)

建築工程包括興建建築物的底層結構和上層結構。

<sup>&</sup>lt;sup>6</sup> 屋宇裝備工程包括電力裝置、通風及空氣調節裝置、消防裝置、水管裝置、升降機及電梯,以及其他專業裝置。

<sup>&</sup>lt;sup>7</sup> 這是就委託房委會進行擬議工程設計、行政及監督工作向其支付間接費用的預算,款 額為建築費用的 12.5%。

<sup>這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。</sup> 

- 9. 工程計劃的建築樓面面積約為 10 357 平方米。按 2015 年 9 月價格計算,估計建築費用單位價格(以建築和屋宇裝備工程兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 32,519 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的價格相若。
- 10. 如撥款獲得批准,我們會作出分期開支安排如下一

年度	百萬元 (按 <b>2015</b> 年 <b>9</b> 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2016-17	1.0	1.05775	1.1
2017-18	48.0	1.12122	53.8
2018-19	78.0	1.18849	92.7
2019-20	103.0	1.25980	129.8
2020-21	141.0	1.33539	188.3
2021-22	45.0	1.40549	63.2
2022-23	36.0	1.47577	53.1
2023-24	17.8	1.54956	27.6
	469.8		609.6

- 11. 我們按政府對 2016 至 2024 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。如撥款獲得批准,房委會將以總價合約形式推展擬議工程。合約亦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約為 2,360 萬元。我們日後決定相關的收費和費用時,會把工程計劃的建設費用和經常開支計算在內。

#### 公眾諮詢

- 13. 我們分別在 2014 年 5 月 13 日、5 月 29 日和 6 月 5 日,就擬議的公屋發展項目和體育館,諮詢觀塘區議會及其轄下的房屋事務委員會和交通及運輸委員會;並在 2015 年 1 月 22 日,就綜合房屋發展計劃再諮詢該區議會轄下的房屋事務委員會,委員支持有關的工程計劃並促請盡早展開擬議工程。
- 14. 我們在 2016 年 4 月 12 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員支持向工務小組委員會提交撥款建議,以供審議。部分委員要求提供有關主場館及停車位的補充資料。委員要求的補充資料已在上文第 3 段提供。

## 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,並不會對環境造成長遠影響。房委會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,並已把所需費用包括在工程計劃的預算費內。
- 16. 在施工期間,房委會會在有關合約訂定條文,要求承建商實施緩解措施,控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾,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,使用滅音器、減音器、豎設隔音板或隔音屏障;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,房委會曾考慮採取措施,以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍板和告示牌,以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。此外,房委會會要求承建商盡可能在工地或其他適合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<sup>9</sup>的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物,房委會會鼓勵承建商盡量利用已循環再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。

<sup>9</sup> 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。 任何人士均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。

18. 在施工階段,房委會會要求承建商提交計劃書,列明廢物管理措施,供政府批核。計劃書須載列適當的緩解措施,以避免和減少產生惰性建築廢物,並把這些廢物再用和循環使用。房委會會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。房委會會以運載記錄制度,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 20 000 公噸建築廢物,其中5 500 公噸(27.5%)惰性建築廢物會在工地再用,另外 12 000 公噸(60%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。房委會會把餘下的 2 500 公噸(12.5%)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(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明,在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 27元,而在堆填區處置的物料則每公噸收費 125元計算)。

# 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、已評級文物地點或歷史建築、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。

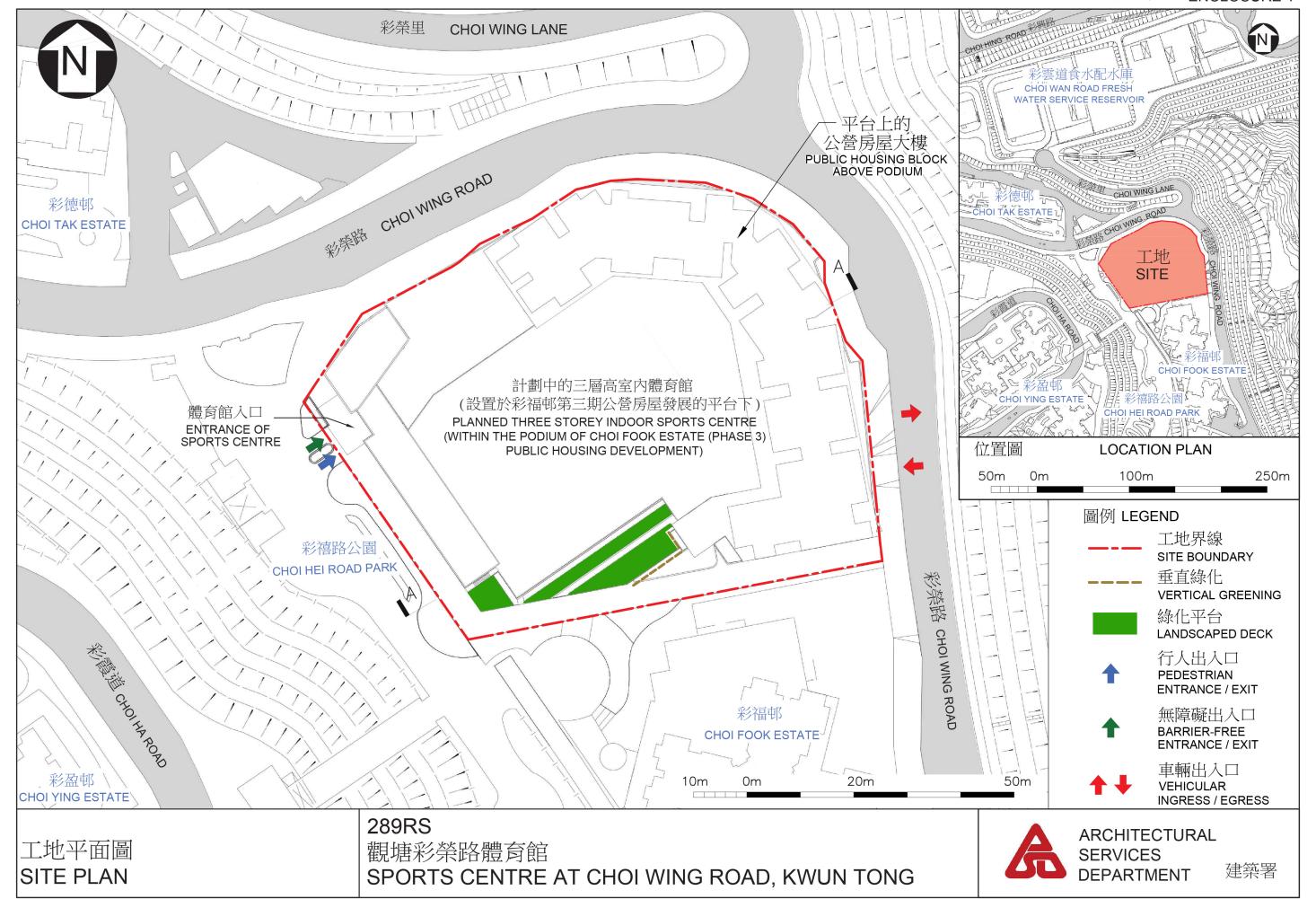
## 節省能源、綠化及循環使用裝置

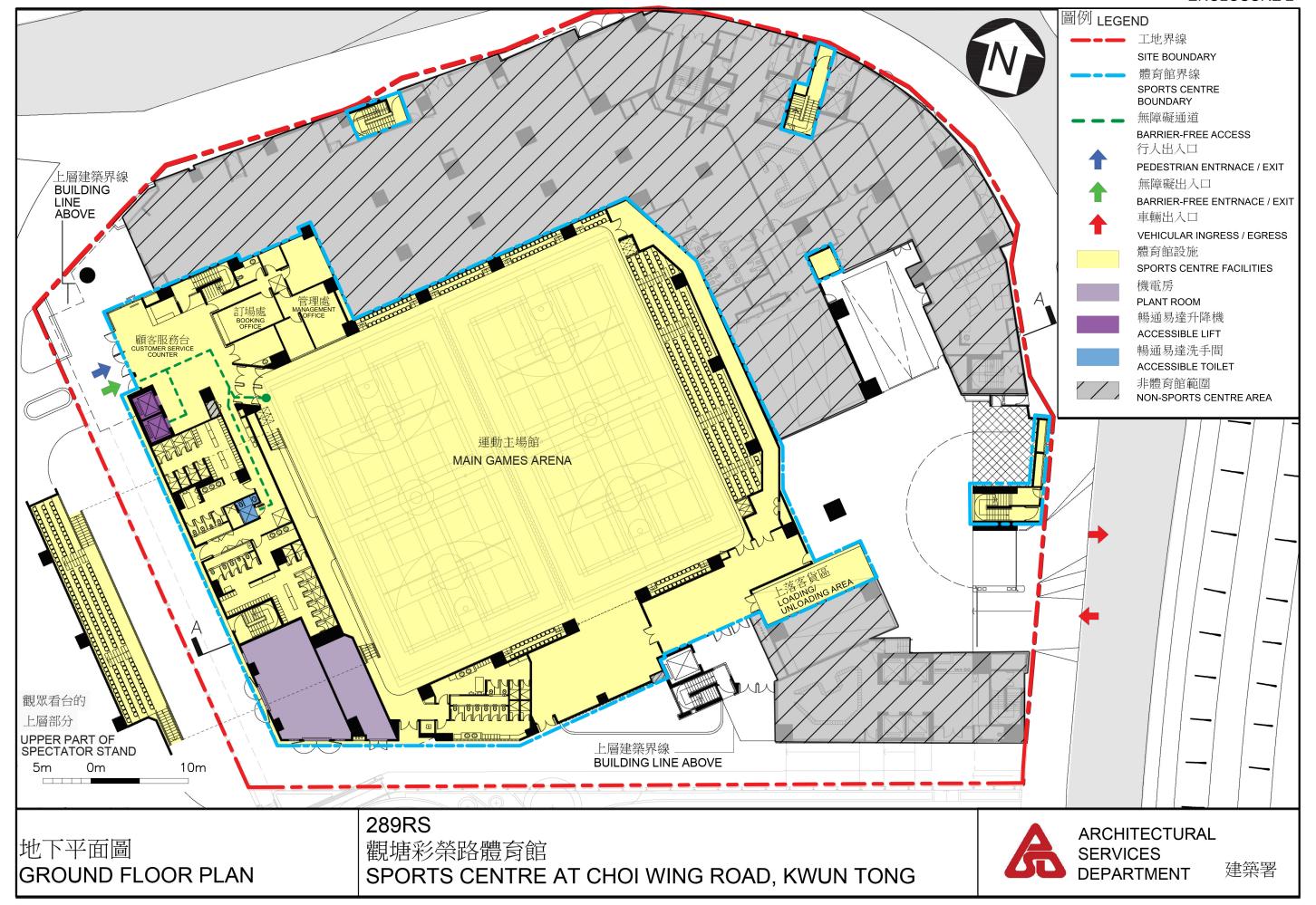
- 22. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術,特別是下列裝置
  - (a) 水冷式製冷機(使用淡水的蒸發式冷卻塔);
  - (b) 提供家用熱水/空間供暖/抽濕的熱泵;以及
  - (c) 太陽能照明系統
- 23. 在綠化環境方面,我們會視乎情況設置綠化屋頂和進行垂直綠化工程,以收環保和美化之效。
- 24. 採用上述裝置,估計所需的額外費用總數約為 880 萬元(包括用於節能裝置的 360 萬元)。這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10.7% 的能源消耗量,其成本回收期約為 8.5 年。

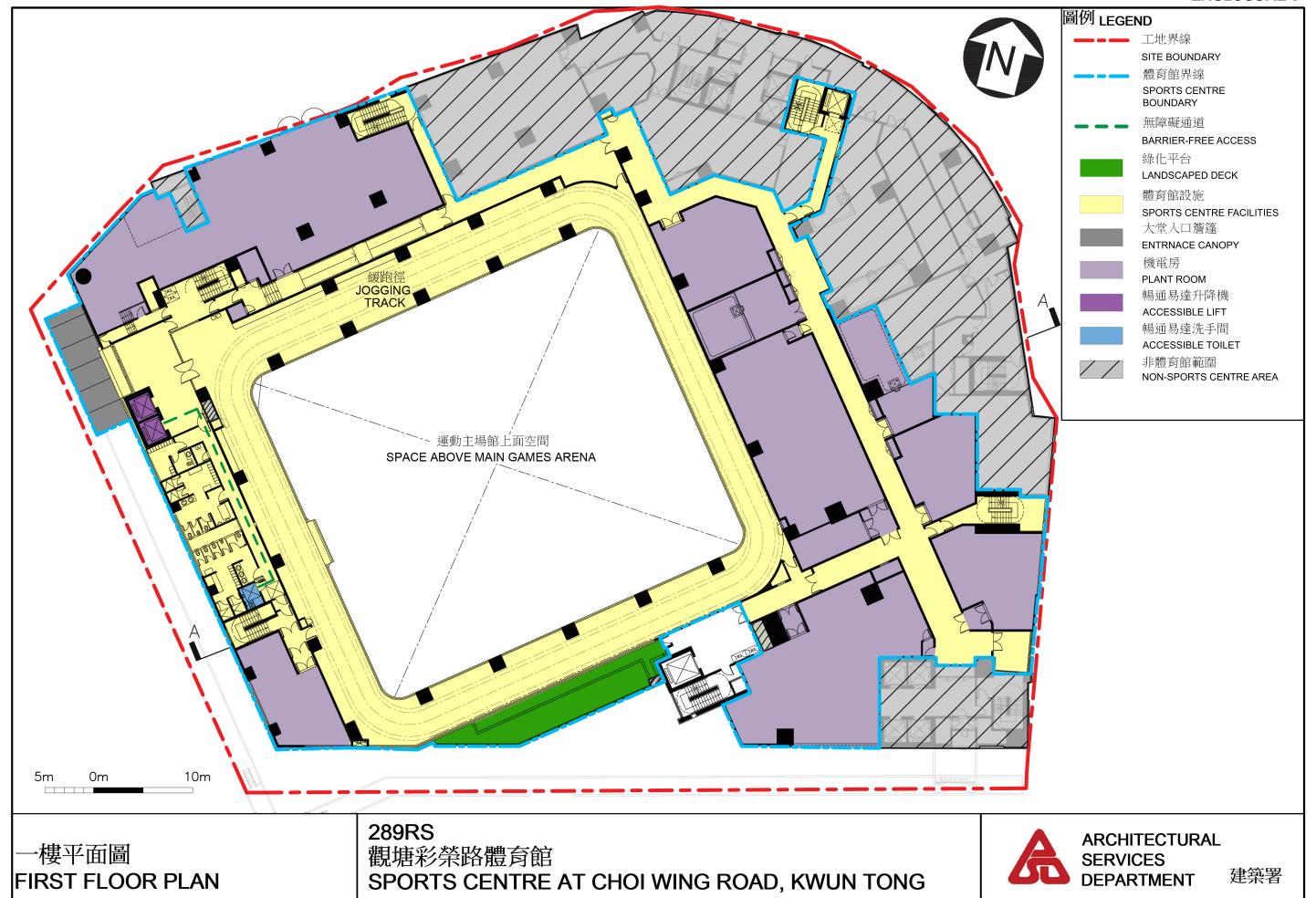
# 背景資料

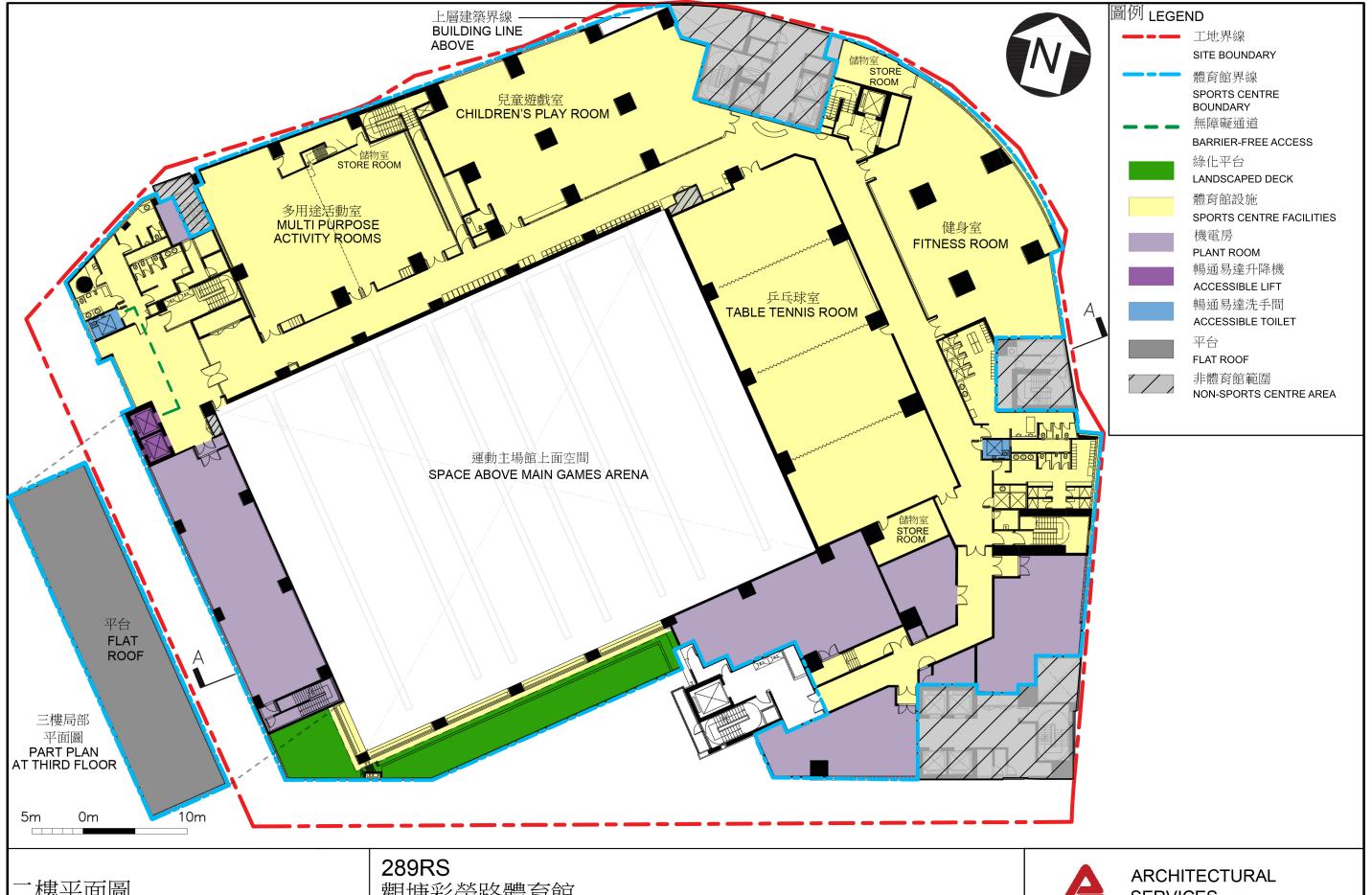
- 25. 我們在 2015 年 9 月把 **289RS** 號工程計劃提升為乙級,並已完成這項工程計劃的詳細設計。
- 26. 工地界線內並無樹木。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內,估計會種植 20 棵樹及闢設大概 1 200 平方米綠化園地。
- 27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 94 個(87 個工人職位和 7 個專業/技術人員職位),共提供 3 500 個人工作月的就業機會。

-----





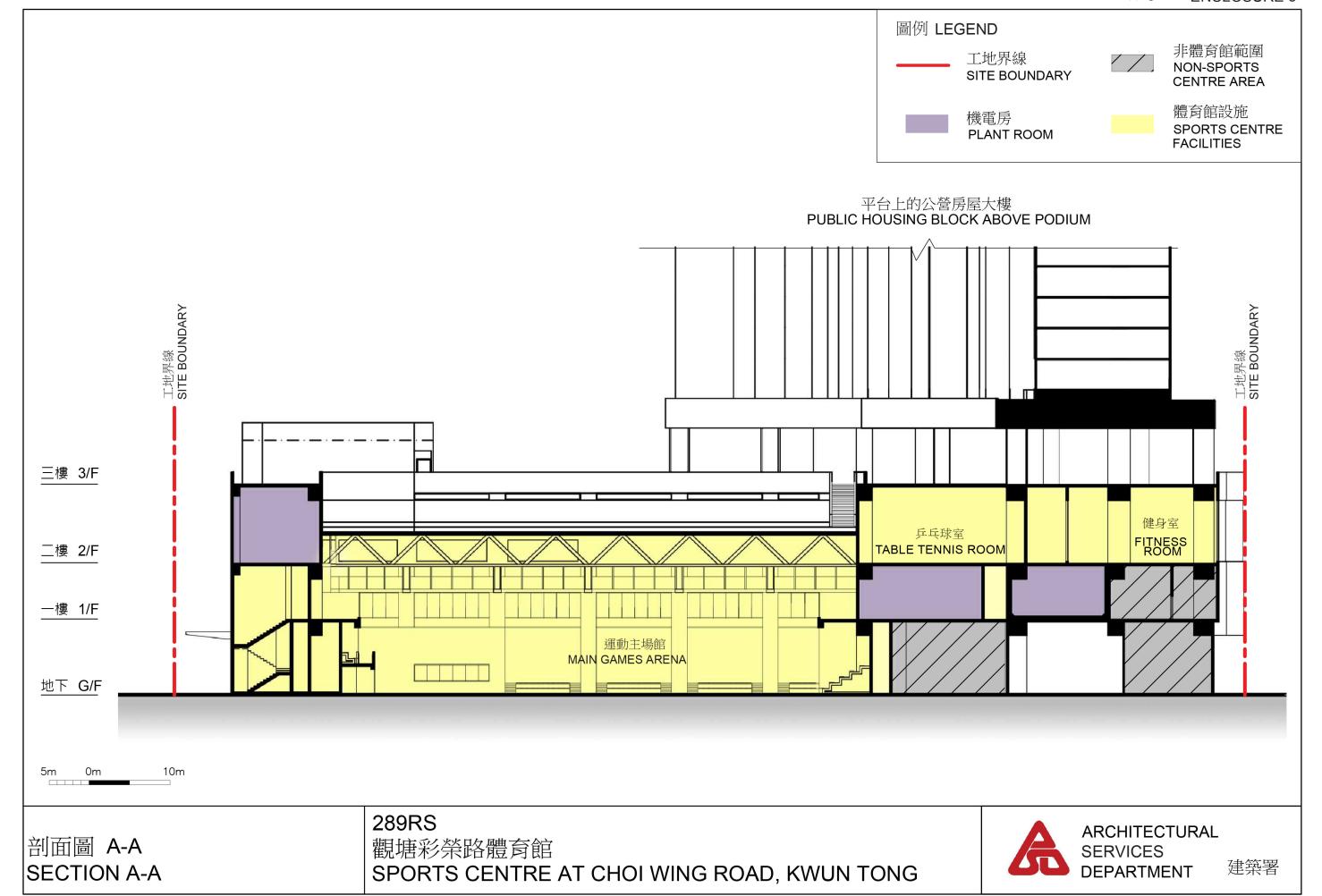




二樓平面圖 SECOND FLOOR PLAN 觀塘彩榮路體育館 SPORTS CENTRE AT CHOI WING ROAD, KWUN TONG



建築署





從西南面望向體育館的透視圖

PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTH WESTERN DIRECTION

構思圖

ARTIST'S IMPRESSION

289RS

觀塘彩榮路體育館

SPORTS CENTRE AT CHOI WING ROAD, KWUN TONG



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

建築署

