財務委員會
工務小組委員會討論文件

2017 年 5 月 20 日

總目 711－房屋
康樂、文化及市政設施－休憩用地
440RO－毗鄰安達臣道公營房屋發展項目的地區休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **440RO** 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 2 億 850 萬元，用以在觀塘安達臣道闢建地區休憩用地。

問題

我們需要提供地區休憩用地，以回應社區的需要，包括安達臣道公營房屋發展項目內新建成的安達邨和安泰邨所增加的人口對有關設施的需要。

建議

2. 建築署署長建議把 **440RO** 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 2 億 850 萬元，用以在觀塘安達臣道闢建地區休憩用地。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. 擬議地區休憩用地毗鄰安達臣道公營房屋發展項目，面積約為 14 070 平方米。擬議工程的範圍包括－

(a) 1 個七人人造草地足球場連有蓋看台，並設有 200 個固定座位；

(b) 1 個種有花木及設有休憩處的多用途活動空間；

(c) 1 個設有長者健身站的園區；

(d) 1 個兒童遊樂場；

(e) 1 條設有健身站的緩跑徑；以及

(f) 附屬設施，包括 1 間育嬰室、1 間急救室、洗手間及更衣室、1 個辦事處，以及貯物室。

4. 擬議工程的位置及平面圖、構思圖及無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至 3。

5. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2018 年第一季展開擬議工程，在 2019 年第四季完工。為配合工程計劃，我們已展開招標程序，但只會在財委會批准撥款後才批出標書。

理由

6. 擬議地區休憩用地的工地毗鄰安達臣道公營房屋發展項目，該項目可容納約 48 300 人口。為了回應社區需要，包括新建成的安達邨和安泰邨所增加的人口，我們建議提供康樂設施供公眾享用。

7. 擬議地區休憩用地除設有多用途活動空間連休憩處和兒童遊樂場地外，也為長者設置健身站。七人人造草地足球場則吸引青少年使用，並有助推動地區層面的足球訓練和比賽。

8. 政府計劃委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)為擬議工程進行設計和建造工作，務求擬議工程與毗鄰的公營房屋項目互相配合，從而確保擬議工程能在 2019 年第四季適時落成。工程完成後，地區休憩用地將移交相關政府部門管理和維修保養。

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 2 億 850 萬元(請參閱下文第 11 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	工地工程	14.0	
(b)	建築工程	17.6	
(c)	屋宇裝備	11.8	
(d)	渠務工程	15.0	
(e)	外部工程	82.2	
(f)	額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	1.0	
(g)	付予房委會的間接費用 [1]	17.7	
(h)	家具和設備 [2]	0.1	
(i)	應急費用	16.0	
	小計	175.4	(按2016年9月價格計算)
(j)	價格調整準備	33.1	
	總計	208.5	(按付款當日價格計算)

10. 我們認為這筆預算費與政府進行的同類工程計劃的價格相若。

---

[1] 這項預算費用(款額為建築費用的 12.5%)是支付予房委會的工程設計、行政及監督費用。

[2] 家具和設備費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

11. 如撥款獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2016 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)
2017-2018	1.0	1.05750	1.1
2018-2019	56.0	1.12095	62.8
2019-2020	84.0	1.18821	99.8
2020-2021	19.0	1.25950	23.9
2021-2022	9.0	1.32562	11.9
2022-2023	6.0	1.39190	8.4
2023-2024	0.4	1.46150	0.6
	175.4		208.5

12. 我們按政府對 2017 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。

13. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 490 萬元。我們日後在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

14. 我們在 2009 年 3 月 3 日就擬議的安達臣道公營房屋發展(包括建造地區休憩用地)，諮詢了觀塘區議會，議員支持並促請盡快展開擬議工程。

15. 我們先後在 2012 年 5 月 17 日及 2016 年 11 月 10 日就擬議的工程範圍和概念設計圖，諮詢了觀塘區議會轄下的地區設施管理委員會，委員支持擬議工程。

16. 我們在 2017 年 4 月 11 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。我們會在工務小組委員會會議舉行前，向房屋事務委員會提交所要求的補充資料。

對環境的影響

17. 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，並已把所需費用納入工程計劃的預算費內。

18. 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和建造臨時屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

19. 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(例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須於公眾填料接收設施處置[3]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。

20. 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處置。房委會會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

---

[3] 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處置惰性建築廢物。

21. 我們估計這項工程計劃合共會產生 10 900 公噸建築廢物，其中 7 850 公噸(72.0%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 2 350 公噸(21.6%)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 700 公噸(6.4%)非惰性建築廢物在堆填區處置。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處置的費用，估計總額為 30 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 71 元，而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

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

23. 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

24. 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) 發光二極管照明裝置；以及

(b) 太陽能照明裝置。

25. 綠化設施方面，我們會在適當的地方設置綠化天台和進行垂直綠化，以收環保和美化之效。

26. 採用上述裝置，估計所需額外費用總額約為 100 萬元(包括用於節能裝置的 27,000 元)，這筆款項已納入工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 3.5% 的能源消耗量，成本回收期約為 6.7 年。

背景資料

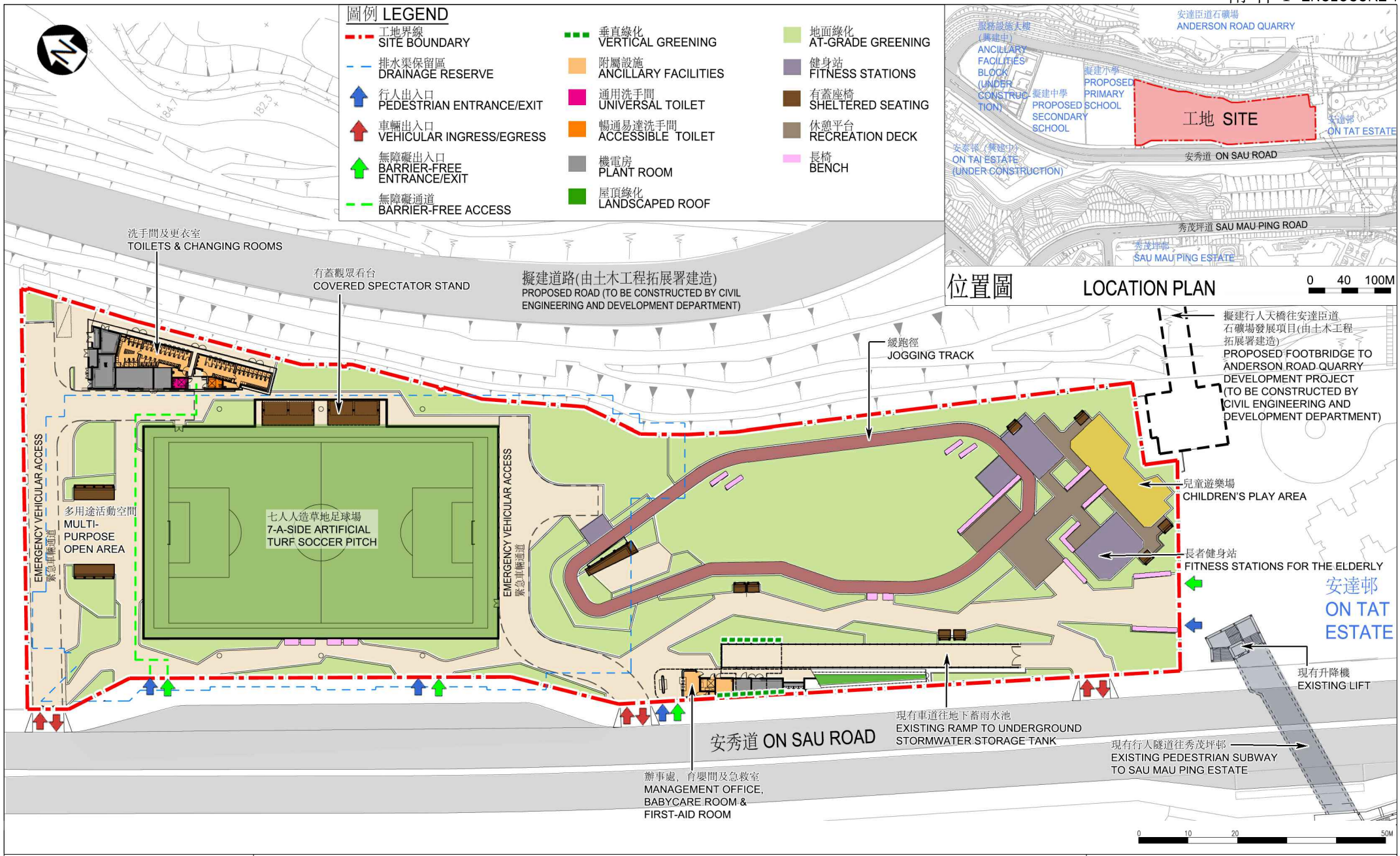
27. 我們在 2010 年 9 月把 **440RO** 號工程計劃提升為乙級。擬議工程的詳細設計已經完成。我們委託房委會進行工程計劃的工地勘測工作，所需費用估計為 100 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。

28. 工程計劃範圍內並無樹木。房委會會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 213 棵樹、7 030 叢灌木、36 905 簇地被植物，以及闢設 1 448 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 80 個(70 個工人職位和 10 個專業或技術人員職位)，共提供 1 600 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局
2017 年 5 月

附 件 1 ENCLOSURE 1



平面圖
LAYOUT PLAN

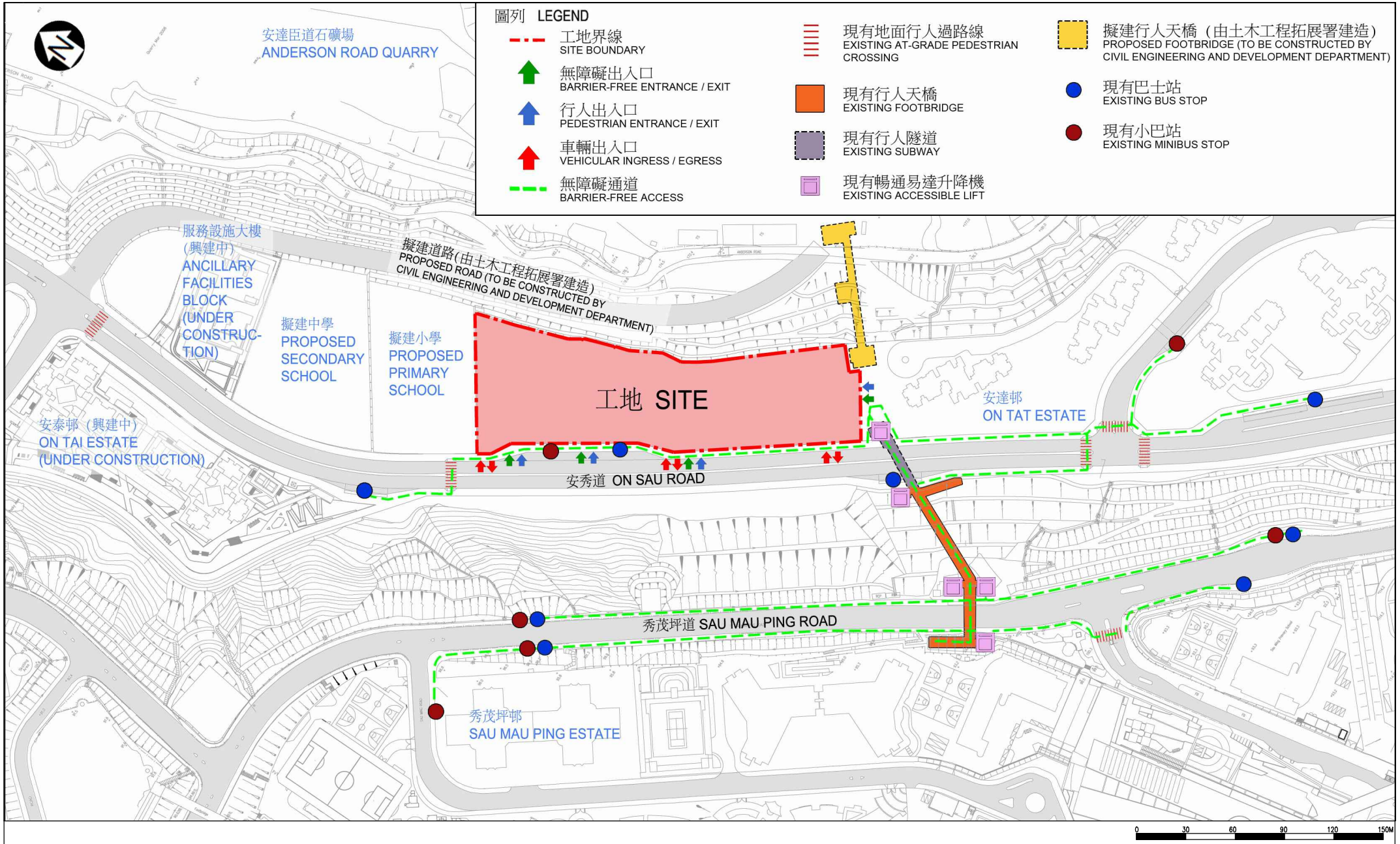
440RO
毗鄰安達臣道公營房屋發展項目的地區休憩用地
DISTRICT OPEN SPACE ADJOINING PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT ANDERSON ROAD

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

從東南面望向休憩用地的構思圖
PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTH EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

440RO
毗鄰安達臣道公營房屋發展項目的地區休憩用地
DISTRICT OPEN SPACE ADJOINING PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT ANDERSON ROAD

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



無障礙通道平面圖 PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS	440RO 毗鄰安達臣道公營房屋發展項目的地區休憩用地 DISTRICT OPEN SPACE ADJOINING PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT ANDERSON ROAD	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署