

立法會
Legislative Council

立法會 CB(1)1341/98-99 號文件

檔 號 : CB1/PL/PLW
電 話 : 2869 9211
日 期 : 1999 年 5 月 17 日
發 文 者 : 事務委員會秘書
受 文 者 : 何承天議員 (主席)
鄧兆棠議員 (副主席)
何世柱議員
何鍾泰議員
李永達議員
夏佳理議員
涂謹申議員
黃容根議員
劉江華議員
劉皇發議員
鄭家富議員
譚耀宗議員

立法會規劃地政及工程事務委員會

1999 年 4 月 15 日會議的跟進事項

謹請議員注意，政府當局已應議員在 1999 年 4 月 15 日會議上提出的要求，提供有關在元朗天水圍興建綜合維修廠一事的補充參考文件。現附上該文件，供議員參閱。

事務委員會秘書

(鄧曾藹琪女士代行)

連附件

副本致 : 立法會其他議員
助理秘書長 1
助理法律顧問 1
總主任(1)2

立法會規劃、地政及工程事務委員會

參考文件

31GK – 於元朗天水圍興建水務署、 機電工程署、渠務署、建築署及路政署綜合維修廠 的補充資料

序言

在 1999 年 4 月 15 日的會議上，我們曾就在元朗天水圍天壇街一塊空置用地興建多用途樓宇的建議，向各議員簡略介紹。樓宇內會設有水務署的分區辦事處，以及一間為水務署、機電工程署、渠務署、建築署及路政署而設的永久綜合維修廠。本文件進一步提供計劃的背景資料，供各議員參考。

策略

2. 政府已於天水圍預留土地，以遷置水務署在亞皆老街其中一個區部的辦事處。由於希望盡量利用上述土地，我們會藉此機會將各個工務部門的維修廠一併遷置入內，使這些部門可騰出原有用地以充份發揮它們的發展潛能。
3. 政府有責任透過各工務部門，確保（甲）公共基建設施得到適當和及時的維修；及（乙）有足夠能力應付緊急維修工作。為達到上述目標，各個工務部門須在全港各區設立策略性維修廠，以便為政府的維修人員及保養承辦商提供辦事處、工場和物料倉庫。

4. 現時，不少政府維修廠都設於市區。這些維修廠除了為市區提供支援外，有些更要為新界各區提供保養及緊急服務。由於新界在最近數十年迅速發展，人口亦大量由市區遷往新界，以致新界對政府維修服務的需求大大增加。為此，部分政府維修廠須在新界各區設立分站，以應付日漸增加的需求，為市民提供高效率的維修服務。

5. 政府亦會以定期合約方式聘請保養承建商，為政府及公用設施提供保養維修服務，以盡量節省政府整體的資源承擔。通常我們都會為承建商提供臨時的政府用地，讓他們興建自己的維修廠。這種撥地安排屬短期性質，直至有需要徵用該用地作永久性發展為止。由於所興建的只是臨時的維修廠，因此該處的構築物、圍欄及路面鋪築等，都是質素較差，並因而導致環境衛生及觀景欠佳。這個臨時性的安排不斷需要重複進行申請、物色、甄選和編配用地的過程，並且須在臨時編配的用地上興建新的臨時維修廠，實為欠缺效率和成本昂貴的做法。

6. 政府計劃為工務部門的保養維修員工及定期合約保養承建商興建永久的分區維修廠。其中一所已建成，兩所正在興建中，資料載於**附件甲**；另現正在計劃興建的維修廠見**附件乙**。在這些永久維修廠建成後，目前由有關的政府保養維修人員及定期合約保養承建商佔用的土地，將可騰空進行發展。當局亦已展開尋找合適永久用地的的工作，用地面積要足夠，又能符合分區維修廠在功能上的要求。此外，我們亦已物色到其他合適的共同用戶，務求使上述用地、在位置和時間方面，都得以盡量配合利用。

天水圍綜合維修廠

成本效益

7. 建議的天水圍綜合維修廠將包括容納水務署新界西區區部辦事處，這將有助騰空該署目前位於亞皆老街的辦事處及維修廠，以進行重新發展。目前水務署的另外兩個區部辦事處（即新界北區及九龍西區）亦是位於亞皆老街的用地上，而九龍西區區部辦事處則會遷往目前正在興建中的長沙灣永久維修廠。至於新界北區區部辦事處，則會遷往另一所位於沙田的永久維修廠，這項建議目前仍在計劃階段。預計亞皆

老街用地用作商業用途的土地價值為 9.3 億元。

8. 建議在天水圍興建永久綜合維修廠亦有助於騰空機電工程署現時位於屯門恆威工業中心的工場，以及渠務署直屬員工隊位於大角咀香港油麻地小輪船公司工業大廈的辦事處。上述兩個地點每年的總租賃成本約為 44 萬元。

9. 建議的綜合維修廠亦可使機電工程署騰空現在宋皇臺維修廠的部分用地，而其餘設於宋皇臺用地上的維修設施，亦將會遷往機電工程署的九龍灣新維修廠，隨後便會將整塊宋皇臺用地交回政府進行重新發展。預計宋皇臺用地用作商業用途的土地價值為 29 億元。

10. 在天水圍為水務署、渠務署及路政署的定期合約保養承建商提供永久維修廠，可騰空目前位於元朗及屯門多幅政府土地上的臨時維修廠用地。可騰空進行其他政府及公營發展的政府土地總面積約為 12,500 平方米。

11. 此外，在天水圍興建綜合維修廠亦可減少政府維修保養人員及定期合約保養承建商所需的工作和交通時間，從而改善為新界西及西北地區提供的維修保養及緊急服務，同時亦可節省成本。

12. 將各個工務部門的分區維修廠重置在同一幢樓宇內，不會對運作效率構成不良影響。各個維修廠的指定用途，是可以和諧共存的。雖然各維修廠須爭用公用的設施，例如地下的裝卸區和停泊處，但只要妥善設計，上述問題便可得以解決。此外，在重置以前，上述的維修廠分布於本港不同地方。相對而言，現時集中於同一座樓宇的維修廠，都是較以前更接近其須提供服務的地區。

空間的運用

13. 根據初步的概念設計，建議天水圍綜合維修廠的實用率約為 46%，即與一般

每層都須設有車輛通道的多層工業大廈的典型實用率相若。各部門的廠房面積初步預計如下：

	<u>用途</u>	<u>面積（平方米）</u>
i)	淨面積要求	27,940
	建築署	930
	渠務署	350
	機電工程署	4,720
	路政署	9,930
	水務署	12,010
ii)	供興建屋宇設備機械房、升降機、 出口樓梯、洗手間及浴室的空間	3,000
iii)	提供停車處的面積	6,030
iv)	供車輛轉動的面積	<u>22,830</u>
v)	預計建築樓面面積	<u>59,800</u>

環保措施

14. 建築署在 1998 年 10 月聘請顧問公司進行初步環境檢討，評估建議興建的維修廠對環境可能造成的影響，並找出消滅影響所需的措施。預料在施工期間主要遇到的問題為噪音和沙塵、地盤徑流和排放的污水以及廢物管理等。建築承建商須將所建議的紓緩措施和地盤守則包括在合約條款內，以減低可能出現的影響。至於運作期間主要的問題則包括可能會影響空氣質素的車輛廢氣和化學氣味；可能影響水質的污水排放；還有化學廢物的儲存和處理等問題。這些問題均可通過設計和管理措施解決，例如：

(a) 空氣質素方面

中央空氣調節系統的進氣口將會裝設在遠離車輛排放廢氣和化學氣味源頭的位置。我們會對停下來上落貨的車輛實行管理措施，確保司機將引擎關掉。

(b) 水質方面

一切涉及用水和蒸氣的清潔活動將會在地下毗連西面界限的地方進行，遠離毗鄰的使用者。所有排放的污水必須符合《水污染管制條例》所規定的污水排放標準。

(c) 化學廢物的儲存和處理方面

油漆、潤滑油等各類化學品將儲存在地面層。員工可以在地下、一樓使用化學品。用完後，連同盛載這些物質的容器，根據《廢物處理(化學廢物)(一般)規例》(第354章)的規定，當作化學廢物處理。

(d) 樓宇的布局

緊接綜合維修廠東面的一塊用地，日後會興建公用設施分站，而北面會規劃為政府、機構或社區設施地帶，該地帶的最終使用者仍有待確定。南面則會用來興建小學和發展住宅物業，這塊用地與維修廠之間隔着 30 米闊的美化市容地帶。在樓宇布局方面，我們會確保可能產生環境影響的源頭遠離學校和住宅發展的地方。

對機電工程營運基金資產值的影響

15. 1996年，政府設立機電工程營運基金，根據立法會決議案（第430章，附屬法例G），宋皇臺維修廠是其中一項撥歸營運基金的資產。營運基金最終要把整個宋皇臺維修廠交出來作重建用途，並將設施遷往在九龍灣的分區維修廠以及建議興建的天水圍維修廠。由於政府以舊廠一平方米換新廠一平方米這個準則來提供新維修廠面積，加上機電工程營運基金2個分區維修廠的工場總樓面面積，不會比現時宋皇臺維修廠的大，因此，把機電工程營運基金工場遷往天水圍的新維修廠將不會影響營運基金的成本和資產值。

工務局

1999年5月

工務部門的永久維修廠

已完成的工程項目

<u>工務計劃 編號</u>	<u>工程名稱</u>	<u>核准工程 預計費用</u> (百萬港元)	<u>財務委員會 批准日期</u>	<u>主要使用部門</u>	<u>設施</u>	<u>完工日期</u>
016KA	建築署紅磡維修處辦公室	104	1988年7月29日	建築署	建築署 維修廠	1990年11月

正在施工的工程項目

<u>工務計劃 編號</u>	<u>工程名稱</u>	<u>核准工程 預計費用</u> (百萬港元)	<u>財務委員會 批准日期</u>	<u>主要使用部門</u>	<u>設施</u>	<u>完工日期</u>
030GK	長沙灣的水務署、建築署及渠務署維修廠	312	1997年6月4日	水務署	水務署 - 分區廠房 建築署 - 維修廠 渠務署 - 直屬員工隊	2000年6月
162GK	大嶼山小蠔灣機電工程署、建築署及路政署的維修廠	330	1997年12月12日	機電工程署	機電工程署 - 汽車維修站 建築署 - 維修廠 路政署 - 維修廠 香港天文台 - 氣象設施	2000年7月

計劃中的工程項目

工務計劃 編號	工程名稱	現時工程 預計費用 (百萬港元) (以 98 年 12 月 價格計算)	財務委員會 批准日期	主要使用部門	設施	完工日期
031GK	元朗天水圍綜合維修廠	772	1999 年 6 月	水務署	建築署 - 維修廠 機電工程署 - 汽車維修站 機電工程署 - 機電工場 渠務署 - 直屬員工隊 渠務署 - 維修廠 路政署 - 維修廠 水務署 - 分區廠房 水務署 - 維修廠	2003 年 3 月*
032GK	沙田水務署新界北區分區廠房	587	1999 年 10 月	水務署	建築署 - 維修廠 機電工程署 - 電子工場 路政署 - 維修廠 政府檔案局 - 檔案儲存倉 水務署 - 維修廠 水務署 - 分區廠房	2003 年 9 月*
170GK	大嶼山小蠔灣渠務署及水務署的維修廠	331	1999 年 5 月	渠務署	渠務署 - 維修廠 水務署 - 維修廠	2001 年 9 月*

* 視乎財務委員會是否在表中所示的日期給予批准。

計劃中的工程項目

工務計劃 編號	工程名稱	現時工程 預計費用 (百萬港元) (以 98 年 12 月 價格計算)	財務委員會 批准日期	主要使用部門	設施	完工日期
173GK	上水第 30A 區維修廠及香港 海關汽車扣留中心	770	1999 年 11 月	消防處	建築署 - 維修廠 渠務署 - 維修廠 機電工程署 - 電子工場 消防處 - 車輛維修站 香港海關 - 車輛存放處 路政署 - 維修廠	2004 年 3 月*
62GI	柴灣綜合部門分廠	3,942	1999 年 6 月	機電工程署	機電工程署 - 工場、總部及 離島總部辦公室 民眾安全服務處 - 香港及離島 渠務署 - 香港直屬員工隊及 污水處理部 I 維修廠 路政署 - 維修廠 印務局 - 工場、辦公室物料倉 消防處 - 救護站 水務署 - 分區廠房	2004 年 6 月*

* 視乎財務委員會是否在表中所示的日期給予批准。