

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001 年 4 月 25 日

**總目 711 – 房屋
土木工程 – 土地發展
571CL – 龍華街地盤平整工程**

請各委員向財務委員會建議，把 **571CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 1 億 1,750 萬元，用以平整土地並闢設相關的基礎設施，以配合堅尼地城龍華街的房屋發展計劃。

問題

我們須平整建築地台，並闢設相關的基礎設施，以配合堅尼地城龍華街的房屋發展計劃。

建議

2. 土木工程署署長建議把 **571CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 1 億 1,750 萬元，用以平整土地並闢設相關的基礎設施，以配合堅尼地城龍華街的房屋發展計劃。房屋局局長和規劃地政局局長均支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **571CL** 號工程計劃的範圍如下 –

- (a) 平整約 0.6 公頃的建築地台；
- (b) 築建約 340 米的護土牆、進行斜坡改善工程和豎設泥石防護屏障；
- (c) 築建約 90 米的行人樓梯；
- (d) 敷設相關的雨水渠；
- (e) 改移長約 500 米、直徑介乎 600 毫米至 1 000 毫米的水管；以及
- (f) 進行環境美化工程，包括移植 17 棵樹木。

擬議工程的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2001 年 9 月展開建造工程，在 2003 年 6 月完成工程。

理由

4. 位於龍華街的土地是計劃作私人房屋發展用途，並預定在 2003-04 年度批出。同時，為配合西區的市區重建計劃，我們如有機會，將會在該幅土地興建房屋以重置居民。此外，由於政府打算在西區闢設一個自動扶梯系統，香港房屋協會因此提交一份計劃書，建議把上述土地連同另外兩幅分別位於觀龍樓和科士街的土地作綜合發展。這三幅土地的位置圖載於附件 2。這項房屋發展計劃包括闢建一個公眾休憩用地，以及建造一個設有自動扶梯的有蓋行人道系統，連接上述三幅土地與擬建的地下鐵路堅尼地城站。

5. 龍華街地盤平整工程預定在 2003 年年中或之前完成，以確保能如期移交建築地台作興建房屋之用。有關房屋發展計劃可提供約 710 個單位，讓大概 1 900 人入住。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 1 億 1,750 萬元（見下文第 7 段），分項數字如下—

	百萬元
(a) 土地平整工程	4.2
(b) 護土牆、斜坡改善工程 和泥石防護屏障	79.1
(c) 行人樓梯	0.2
(d) 相關的雨水渠敷設工程	2.3
(e) 水管改移工程	6.1
(f) 環境美化工程	1.0
(g) 紓減環境影響措施	0.5
(h) 顧問費	9.9
(i) 施工階段	1.3
(ii) 工地人員方面的 員工開支	8.6
(i) 應急費用	7.7
小計	111.0
	(按 2000 年 9 月 價格計算)
(j) 價格調整準備金	6.5
總計	117.5
	(按付款當日 價格計算)

由於內部資源不足，土木工程署署長建議委聘顧問監督建造工程。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 3。

7. 如建議獲批准，我們會作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按 2000 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)
2001-2002	21.2	1.02550	21.7
2002-2003	61.4	1.05627	64.9
2003-2004	28.1	1.08795	30.6
2004-2005	0.3	1.12059	0.3
	111.0		117.5

8. 我們按政府對 2001 至 2005 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於土力工程和護土牆地基工程的數量或會因應實際的巖土情況而變動，故我們會以重新計算工程數量的標準合約形式，為擬議工程招標。另外，由於合約期不超過 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。

9. 我們估計這項工程計劃不會引致經常開支增加。

公眾諮詢

10. 我們在 1999 年 5 月 13 日向中西區臨時區議會簡介「龍華街房屋發展綜合規劃及工程可行性研究」的建議。區議員就擬議發展計劃對環境和交通造成的影響，以及須砍伐現有樹木的問題表示關注。我們向區議員解釋，據環境檢討和交通影響評估所得，只要採取足夠的緩解措施，擬議發展計劃對環境和交通造成的影響是可以接受的。我們告知區議員，為紓減交通方面的影響，我們會把現時龍華街／士美非路的優先通行路口改為燈號控制路口。至於損失的樹木，我們向區議員表示，據我們進行的樹木調查工作所得，有關發展用地並無稀有或特別品種的植物。不過，我們會在該處進行補償性植樹。另外，區議員建議增闢社區設施和公眾休憩用地。我們表示會在士美非路闢設約 1 300 平方米的公眾休憩用地，作為擬議發展計劃的一部分。

11. 我們在 2000 年 1 月 21 日根據《城市規劃條例》的規定，在憲報刊登堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/7 的修訂項目。在展示圖則期間，我們接獲一份由中西區區議會就龍華街的發展用地提交的反對書，反對理由是擬議工程和其後的發展會對交通和環境造成影響。城市規劃委員會先後在 2000 年 4 月 7 日和 6 月 23 日審議該份反對書，結果決定不會因應反對意見提出修訂圖則的建議。行政長官會同行政會議在 2000 年 9 月 19 日核准堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖。

12. 我們在 2000 年 12 月 14 日向中西區區議會闡釋有關工程計劃的詳細設計。區議員重申他們先前向城市規劃委員會提出的反對意見。我們向區議員解釋，擬議發展計劃不會對該區的交通造成不能接受的影響，而路政署亦已完成上述綜合規劃及工程可行性研究建議的道路交

界處改善工程。我們確定會在合約訂明須採取的紓減環境影響措施，包括設置臨時隔音屏障和監測站，以確保噪音水平不會超出既定標準與準則的規限。我們並向區議員講解有關砍伐樹木和重植／移植樹木的計劃。此外，我們又在 2001 年 1 月 19 日聯同部分區議員進行實地視察，以了解樹木的狀況。經檢討後，我們向區議會表示會多移植一棵樹和保存另一棵樹。

13. 我們在 2001 年 2 月 15 日就龍華街、觀龍樓和科士街三幅土地的綜合發展計劃諮詢中西區區議會。雖然區議會大致上不反對進行有關計劃，但部分區議員認為應縮減龍華街發展用地的面積以保存土地中央的一棵老榕樹，以及闢設一個較大的休憩用地供該區市民使用。

14. 我們在 2001 年 3 月 5 日徵詢立法會房屋事務委員會的意見。議員問及擬在現有溪澗附近進行的工程的詳情。另外，議員鑑於以往觀龍樓附近曾發生山泥傾瀉，故對斜坡安全表示關注。我們向議員解釋，雖然泥石滾下的可能性極低，但擬議工程仍會包括建造由混凝土柱組成的泥石防護屏障。議員又詢問有關土地會否用以興建房屋作重置居民的用途。我們表示打算在該幅土地興建房屋單位，以重置受西區市區重建計劃影響的居民。一名議員提出中西區區議會所關注有關保存樹木，特別是發展用地中央的一棵老榕樹的問題。我們解釋說，由於受影響的樹木位於發展用地的中央位置，故保存樹木會削減相當大面積的住宅樓宇發展用地。至於有關的一棵老榕樹，由於該處地勢陡峭，加上樹身巨大，成功移植該樹的可能性甚低。不過，我們答允再與中西區區議會舉行會議，就有關保存樹木的問題作出交代。

15. 我們其後深入檢討發展計劃，以期在保存老榕樹之餘，又可維持有關土地的發展潛力。經詳細研究後，我們認為，縮減發展用地的面積和增加樓宇的高度，便可保存該棵老榕樹。當局已審慎研究這項建議的影響，並認為有關影響可以接受。用作保留老榕樹的地台佔用的面積約為 0.05 公頃，而估計保存該棵樹木的額外費用則為 700 萬元。我們已作出安排，在 2001 年 4 月 12 日向中西區區議會簡介為保存老榕樹而修訂的發展計劃。

對環境的影響

16. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》的指定工程項目。儘管如此，我們已在 1999 年 2 月就擬議土地平整工程和相關基礎建設工程完成初步環境檢討。環境保護署署長同意實施初步環境檢討報告所建議的紓減環境影響措施，包括豎設臨時隔音屏障，以及在工地灑水以抑制塵埃。這些措施可控制工程對環境造成的短期影響，使影響程度不會超出既定標準和準則的規限。我們已在工程計劃預算費內預留 50 萬元，以實施上述紓減環境影響措施。這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。

17. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。我們在設計建築地台時，已盡量避免產生這些物料。我們又會以適用的挖掘物料作為填料，在這項工程計劃的工地再用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。

18. 我們估計這項工程計劃會產生約 31 500 立方米建築和拆卸物料，其中約 3 000 立方米(佔 9.5%)會在這項工程計劃的工地再用，28 000 立方米(佔 88.9%)會作填料用途，運往公眾填土區¹卸置，另 500 立方米(佔 1.6%)則會運往堆填區棄置。

19. 我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。我們會確保工地日常的運作符合經核准的廢物管理計劃書的規定。為了進一步把建築和拆卸物料的數量減至最少，我們會鼓勵承建商使用木材以外的物料搭建成模板，並使用可循環再造的物料進行臨時工程。此外，我們會採用運載記錄制度，監控公眾填料及建築和拆卸廢料的處置，以確保填料和廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。我們會規定承建商把可再用的物料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。我們並會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

¹ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領取由土木工程署署長簽發的牌照。

土地徵用

20. 擬議工程無須徵用土地。

背景資料

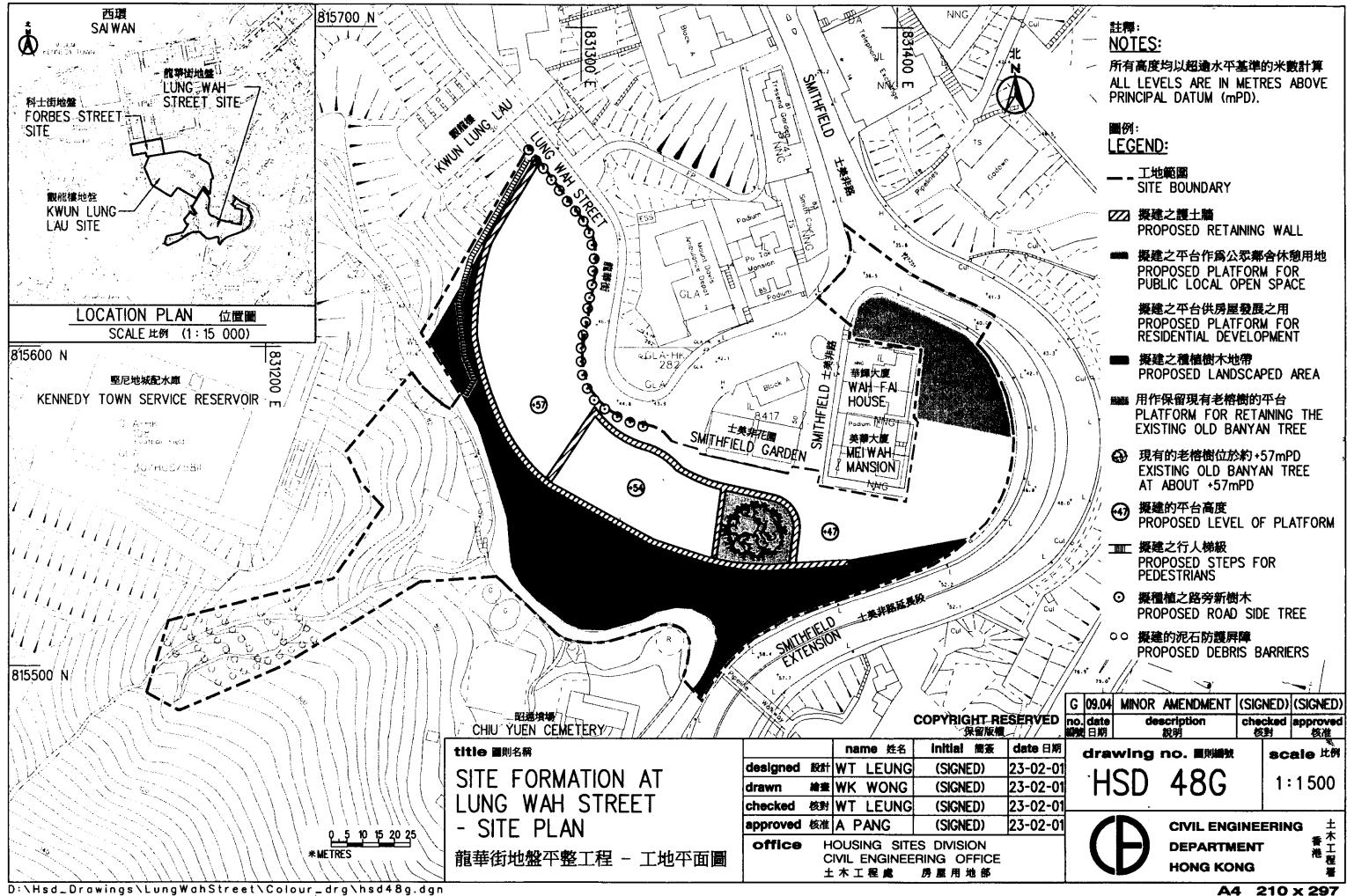
21. 我們在 1998 年 4 月把一個新項目納入整體撥款分目 **B100HX** 「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下；按付款當日價格計算，估計費用為 600 萬元，用以委聘顧問進行「龍華街房屋發展綜合規劃及工程可行性研究」。1999 年 10 月，我們把 **571CL** 號工程計劃列為工務計劃乙級工程項目。

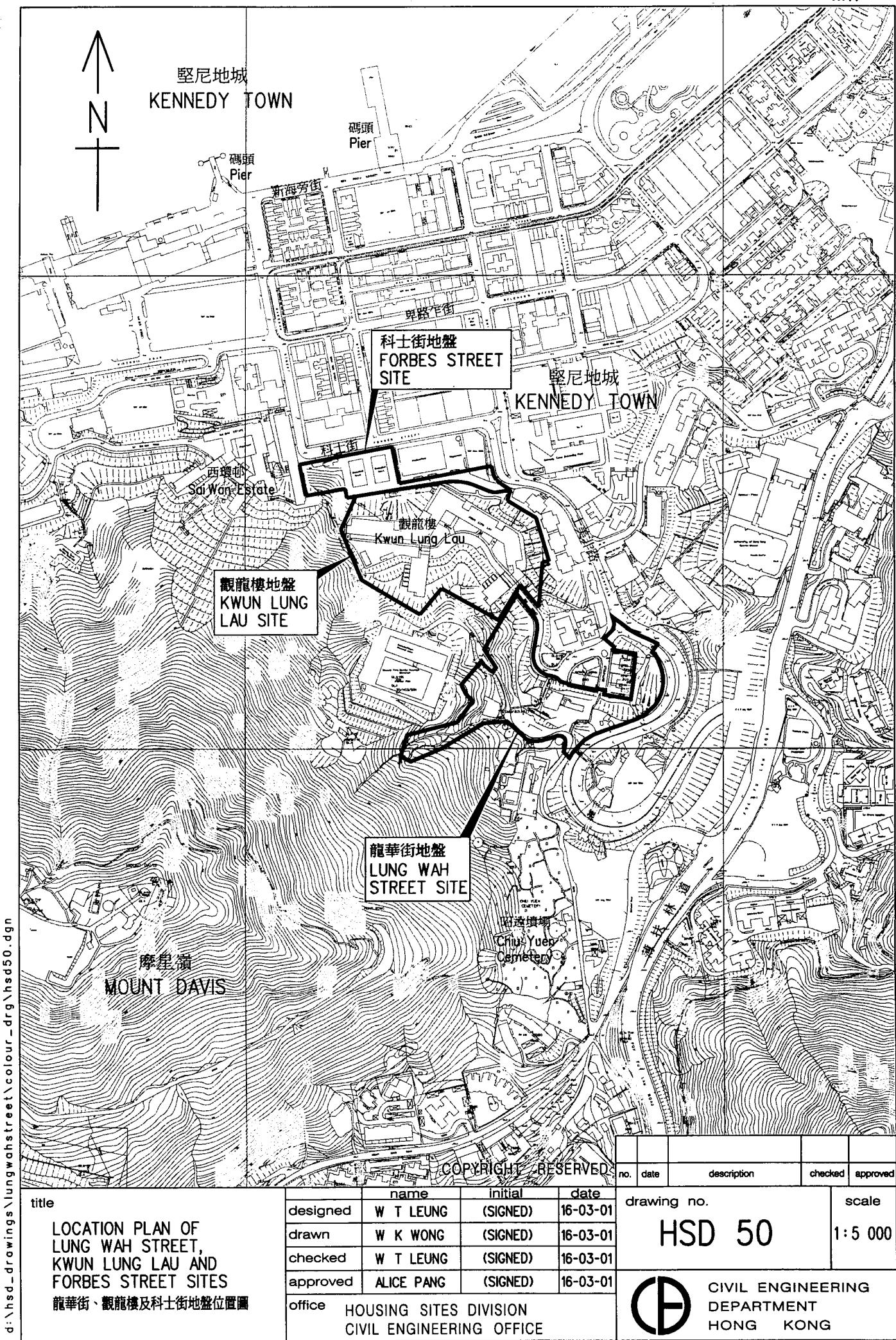
22. 我們在 2000 年 1 月把另一個新項目納入整體撥款分目 **B100HX** 項下；按付款當日價格計算，估計費用為 940 萬元，用以在 CE 69／99 號合約「龍華街地盤平整工程－設計及建造」下，委聘顧問就工程計劃進行詳細設計和相關的工地勘測工作。顧問現已完成擬議工程的詳細設計工作。

23. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 130 個，包括 30 個專業／技術人員職位和 100 個工人職位，共需 2 440 個人工作月。

房屋局

2001 年 4 月





571CL – 龍華街地盤平整工程**估計顧問費的分項數字**

顧問的員工開支		預計的人	總薪級	估計費用 (百萬元)
		工作月數	平均薪點	
(a) 合約管理	專業人員	7.0	38	2.4
	技術人員	7.0	14	2.4
(b) 由顧問委聘的駐工地人員進行工地監督工作	專業人員	39.0	38	1.7
	技術人員	148.0	14	1.7
顧問的員工開支總額				9.9

註

- 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。如工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7 乘以總薪級平均薪點。(在 2000 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,525 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,055 元。)
- 上述數字是根據土木工程署署長擬定的預算計算得出。這項工程計劃的顧問工作已納入 CE69／99 號合約「龍華街地盤平整工程 – 設計及建造」內。待財務委員會批准把 571CL 號工程計劃提升為甲級後，這部分的顧問工作才會展開。