

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2002 年 11 月 27 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

370RO－鑽石山斧山道公園

請各委員向財務委員會建議，把 370RO 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 1 億 7,700 萬元，用以在鑽石山關建斧山道公園。

## 問題

我們需要在黃大仙區增闢公眾休憩用地。

## 建議

2. 建築署署長建議把 370RO 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 1 億 7,700 萬元，用以在黃大仙鑽石山關建斧山道公園(下稱「公園」)。民政事務局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地面積約為 33 000 平方米，位於志蓮淨苑的前方。由於這幅用地鄰近淨苑，故我們建議在此地關建一個與淨苑建築風格配合的傳統中式庭園，從而把整個地區發展為一個富有中國傳統文化特色的景點。

4. 公園為傳統中式庭園，布局以自然為主，園內的建築物和園林設計採用獨特的唐代風格。園內遍植古樹和具特色的花木，並設置石景、水景和唐式建築物。由於志蓮在興建淨苑時，充分顯示其具備有關唐式建築的知識和經驗，所以我們打算委託志蓮負責公園的設計、建造和工程監管工作，以確保公園的建築風格能與淨苑配合。志蓮已答應承辦這項工程計劃，並負責設置部分設施(主要包括唐式建築物和涼亭、古樹、石景和盆景等附加設施)；按付款當日價格計算，有關設施估計所需費用為 6,800 萬元。

5. 公園主要分為兩個部分，第一部分由政府撥款在 **370RO** 號工程計劃項下進行，而第二部分則由志蓮負責。第一和第二部分工程如下—

(a) 第一部分工程(由政府撥款進行)

- (i) 工地平整工程，包括伐樹、移植樹木、遷移現有的地下公用設施和豎設圍板；
- (ii) 打樁工程；
- (iii) 建築樓面面積達 920 平方米的服務大樓，內設管理處、廁所和機房；
- (iv) 水電錶房和水箱；
- (v) 以混凝土建造的假石山連石景和瀑布，石山內提供建築樓面面積達 1 600 平方米的地方設置餐廳和觀景廊；
- (vi) 渠務和外部工程，包括護土牆、鋪砌面、水池、小橋、圍欄和入口大閘；
- (vii) 苗圃；以及
- (viii) 可停放 16 輛旅遊車和五輛私家車的停車場；以及

(b) 第二部分工程(由志蓮負責)

- (i) 建築樓面面積達 580 平方米的唐式建築物和涼亭；
- (ii) 古樹；
- (iii) 石景；
- (iv) 盆景；以及
- (v) 展品和展品陳列櫃。

有關的工地平面圖載於附件 1。志蓮計劃在 2003 年年中展開建造工程，在 2006 年年中完成工程。工程完成後，公園會移交政府，由政府全權擁有，開放給市民遊覽。

## 理由

6. 黃大仙區現有休憩用地 665 000 平方米。參考《香港規劃標準與準則》的建議，以該區現有的人口，區內應有 889 300 平方米休憩用地。擬建的公園正好提供區內居民殷切需要的休憩設施。由於公園鄰近一些屋邨和屋苑，如彩虹邨、鳳德邨、龍蟠苑和星河明居，預期公園的使用率會相當高。

7. 志蓮淨苑的設計富有唐代的建築風格，是廣受市民和各地遊客歡迎的景點。我們認為公園的設計概念應與鄰近的淨苑互相配合，使整個地區可以發展為一個既有中國傳統文化特色，又具吸引力的重要旅遊景點。公園別具特色，設計獨特，是欣賞和推廣傳統中國式建築的好去處。此外，這項工程計劃會提供一個新的景點，吸引旅客訪港，從而令區內商店和食肆受惠。我們預期公園建成後會揚名海外，成為本港的旅遊熱點。

8. 由於志蓮具有建造獨特唐式建築物的經驗，政府委託志蓮進行這項工程計劃，建造建築風格與淨苑互相配合的公園，會符合成本效益。有關工程如委託志蓮負責，志蓮不單會運用本身在建造唐式建築物方面的專門知識建造公園，還會為公園加添設施。這樣，我們無須動用額

外公帑便可建造一個水準更高，附加更多設施的公園。為確保工程能順利完成，志蓮會由一間穩健的銀行提供 6,800 萬元的財務擔保。

## 對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，估計公園的建設費用為 2 億 4,500 萬元，包括估計由政府承擔的 1 億 7,700 萬元(按付款當日價格計算)，以及估計由志蓮承擔的 6,800 萬元(按付款當日價格計算)。政府承擔的工程費用上限為 1 億 7,700 萬元。第一部分工程如省下款項，省回的款項(即 370RO 號工程計劃 1 億 7,700 萬元預算費中未動用的款項)，如取得政府批准，會撥作第二部分工程的費用。如工程費用超出政府就第一部分工程承擔的總額，志蓮須按原定工程範圍完成這項工程。按付款當日價格計算，第一部分工程所需費用估計為 1 億 7,700 萬元，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地平整工程	16.0
(b) 打樁工程	11.3
(c) 建築工程	17.0
(d) 屋宇裝備	30.0
(e) 渠務和外部工程	59.0
(f) 花卉樹木種植工程	15.0
(g) 家具和設備 <sup>1</sup>	5.0
(h) 顧問費	10.0
(i) 詳細設計	2.6
(ii) 招標文件	2.2
(iii) 合約管理	2.8
(iv) 工地監管	2.2
(v) 實付費用	0.2

<sup>1</sup> 這項費用是根據規模相若的現有康樂設施(如 361RO 號工程計劃「荔枝角公園第 3 階段(園景部分－第 1a 期)」)設置的器具和設備估算。

		百萬元	
(i)	應急費用	15.0	
	小計	178.3	(按2002年9月 價格計算)
(j)	價格調整準備	(1.3)	
	總計	177.0	(按付款當日 價格計算)

— 按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件2。

10. 如建議獲得批准，我們會就政府的開支作出分期安排如下—

年度	百萬元 (按2002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)
2003-04	17.1	0.99250	17.0
2004-05	53.4	0.99250	53.0
2005-06	70.5	0.99250	70.0
2006-07	27.2	0.99250	27.0
2007-08	10.1	0.99250	10.0
	<u>178.3</u>		<u>177.0</u>

11. 我們按政府對 2003 至 2008 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。由於志蓮可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故志蓮會以固定總價合約進行擬議工程。

12. 我們估計這項工程計劃會令每年的經常開支增加 550 萬元。

## 公眾諮詢

13. 我們在 2002 年 1 月 15 日就公園的擬議設計諮詢黃大仙區議會。議員支持有關建議，並促請政府盡早展開工程。我們一直有向立法會「跟進兩個前市政局尚在籌劃階段的基本工程計劃小組委員會」的議員匯報進展情況。他們同意公園的設計應配合志蓮淨苑的設計風格，以便把整個地區發展為旅遊景點。志蓮在 2002 年 5 月 2 日把公園的擬議設計提交小組委員會審閱時，議員贊成委託志蓮進行工程計劃的建議安排，並要求盡快展開工程。

## 對環境的影響

14. 這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。有關合約會訂定條文，規定承建商實施紓減環境影響措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器，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。

15. 在工程計劃的策劃和設計階段，志蓮曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。志蓮在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。適用的挖掘物料會作填料用途，在這項工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。此外，志蓮會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

16. 志蓮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。志蓮會確保工地日常的運作符合經核准廢物管理計劃書的規定。志蓮會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。承建商須把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。志蓮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。建築署署長估計第一部分工程會產生約 25 000 立方米建築和拆卸物料，其中約 23 000 立方米(佔 92%)會在這項工程計劃的工地再用，1 500 立方米

(佔 6%)會運往公眾填土區<sup>2</sup>作填料之用，另 500 立方米(佔 2%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置理論上應收取費用，就第一部分工程而言，所需費用估計為 62,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格<sup>3</sup>計算)。

## 土地徵用

17. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

18. 在 1999 年 12 月 8 日工務小組委員會會議和 1999 年 12 月 17 日財務委員會會議上，政府同意預留款項以進行 12 項已獲兩個前臨時市政局批准撥款，但尚未簽約承擔的工程計劃，並加快把這些工程計劃直接列為工務計劃甲級工程項目。斧山道公園是上述 12 項工程計劃中的一項。

19. 我們分別在 2000 年 2 月和 2002 年 8 月聘用定期合約承辦商進行地形測量和工地勘測工作，所需的費用總額為 780,000 元。這筆費用會在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。定期合約承辦商已完成地形測量和工地勘測工作，而志蓮亦已完成公園的設計草圖，並正進行最後階段的詳細設計工作，以便擬備招標文件。

---

<sup>2</sup> 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，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

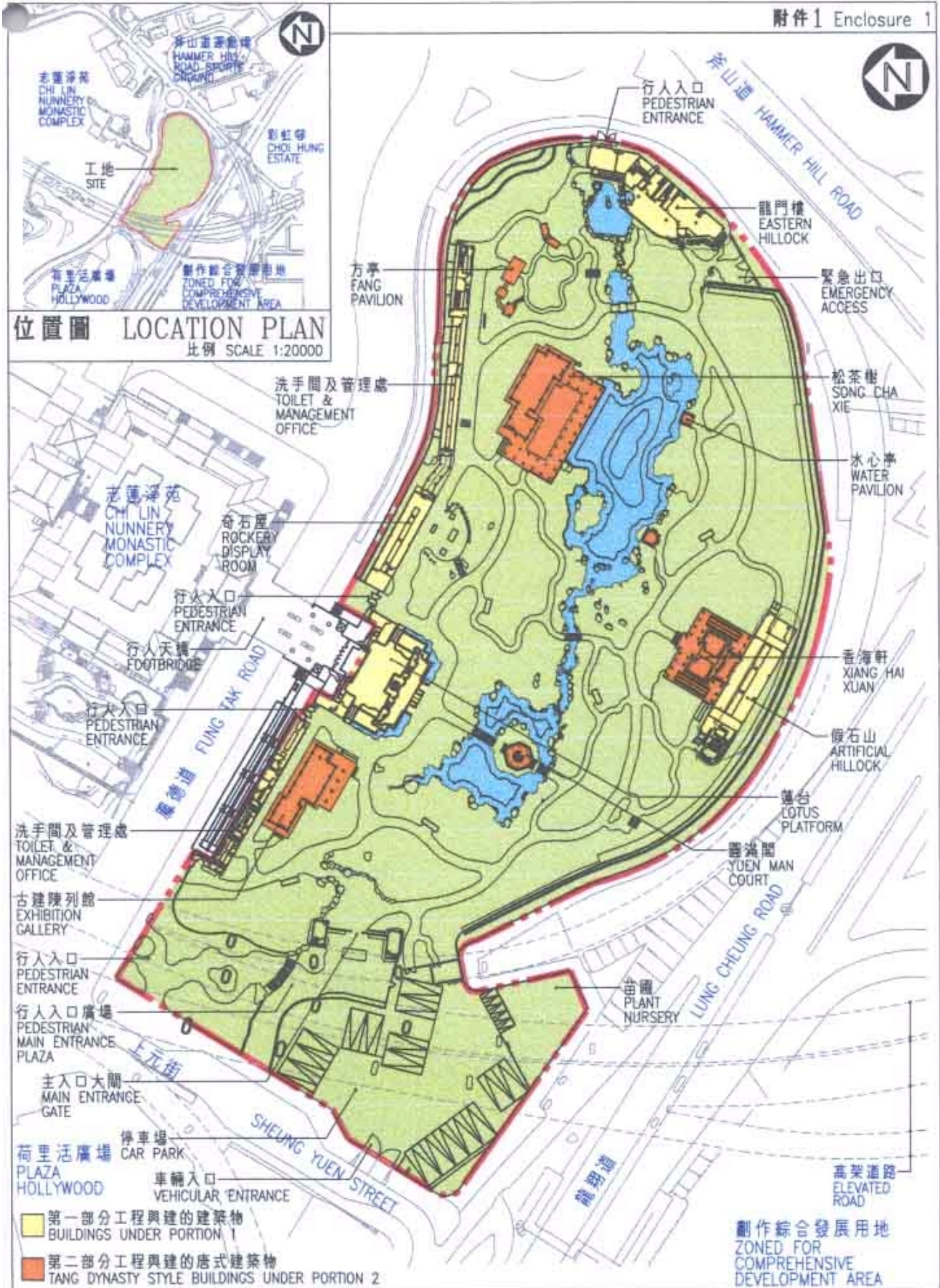
<sup>3</sup> 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米90元)，以及當現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

20. 我們估計為進行第一部分工程而開設的職位有 130 個，包括三個專業人員職位、七個技術人員職位和 120 個工人職位，共需 2 800 個人工作月。

-----

民政事務局  
2002 年 11 月





title 370R0 <b>鑽石山斧山道公園</b> HAMMER HILL ROAD PARK, DIAMOND HILL	drawn by DAVID S K AU & ASSOCIATES LTD	date 11/09/02	drawing no. DA0002B/2/NA/003	scale 1:1500
	approved DAVID S K AU & ASSOCIATES LTD	date 11/09/02	entrustee CHI LIN NUNNERY	

## 370RO－鑽石山斧山道公園

## 估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(a) 詳細設計	專業人員	13.0	38	2.4	1.8
	技術人員	17.4	14	2.4	0.8
(b) 擬備招標文件	專業人員	10.8	38	2.4	1.5
	技術人員	15.2	14	2.4	0.7
(c) 合約管理	專業人員	17.3	38	2.4	2.4
	技術人員	8.7	14	2.4	0.4
(d) 由顧問委聘的 駐工地人員進 行工地監管工 作	專業人員	17.3	38	1.7	1.7
	技術人員	15.3	14	1.7	0.5
				小計	9.8
(e) 實付費用					
複印和其他直 接費用					0.2
				小計	0.2
				總計	10.0

## 註

- (1) 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以預計員工開支總額(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。(在 2002 年 10 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,730 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,195 元。)
- (2) 實付費用是實際承付的費用。顧問無權就這些項目要求支付額外的間接費用或利潤。
- (3) 上述數字是根據志蓮擬定的預算計算得出。建築署署長已審核有關數字並認為合理。