

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2003 年 4 月 23 日

總目 703－建築物

環境衛生－零售市場及熟食中心

15NM－柴灣漁灣街市及熟食中心加裝空氣調節系統

請各委員向財務委員會建議，把 **15NM** 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 6,880 萬元，用以為柴灣漁灣街市及熟食中心加裝空氣調節系統。

問題

我們須改善柴灣漁灣街市及熟食中心的機械通風系統，以維持街市和熟食檔位的經營能力。

建議

2. 建築署署長建議把 **15NM** 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 6,880 萬元，用以為柴灣漁灣街市及熟食中心加裝空氣調節系統。衛生福利及食物局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **15NM** 號工程計劃的範圍如下－

(a) 在漁灣街市及熟食中心裝置空氣調節系統；

- (b) 改善電氣設備和屋宇裝備，包括增建電力變壓房和裝設閉路電視系統；
- (c) 改善消防裝置，以符合現行法例的規定；
- (d) 闢設暢通無阻的通道，以符合現行法例的規定；
- (e) 在街市進行翻新工程，包括在公用地方進行裝修工程、分隔家禽檔、改善垃圾收集區、照明設備、水管裝置和排水系統；以及
- (f) 在熟食中心進行翻新工程，包括進行內部裝修工程、加建廁所、增設食肆座位、改善照明設備、水管裝置和排水系統。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1；按建議裝置空氣調節系統後的漁灣街市及熟食中心的立體模擬圖載於附件 2；另熟食中心的樓面平面圖載於附件 3。我們計劃在 2003 年 10 月展開擬議工程，在 2004 年 12 月完成工程。

理由

4. 漁灣街市及熟食中心在 1978 年落成，有 412 個街市檔位和 20 個熟食檔位。目前，該街市及熟食中心裝有簡單的機械通風設備，包括吊扇、牛角風扇和鮮風槽。

5. 由於街市租戶和市民要求有更理想和更舒適的工作、購物／用膳環境，現有的通風系統無法滿足他們不斷提高的期望。在過去數年，漁灣街市及熟食中心已逐漸失去競爭力，而其內檔戶也感到經營日益困難。

6. 由於漁灣街市及熟食中心的淨樓底高度相對較低，加上街市檔位密集，所以過去進行的機械通風系統改善工程都不見成效。此外，由於該街市及熟食中心鄰近一帶有住宅樓宇，自然通風效果難以彌補機械通風系統的不足，因此有必要在街市及熟食中心裝置空氣調節系統，為檔位租戶和其顧客改善工作、購物／用膳環境，從而提高該街市及熟食中心的經營能力。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃所需的費用為 6,880 萬元（見下文第 8 段），分項數字如下－

	百萬元
(a) 建築工程	23.0
(b) 屋宇裝備	39.0
(c) 施工階段的顧問費	5.2
(i) 合約管理	3.4
(ii) 駐工地人員方面的員工開支	1.8
(d) 應急費用	6.7
小計	73.9 (按2002年9月價格計算)
(e) 價格調整準備	(5.1)
總計	68.8 (按付款當日價格計算)

由於內部人手不足，建築署署長建議委聘顧問監管擬議工程。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件4。日後，漁灣街市及熟食中心總共約有 5 246 平方米樓面面積的地方會由空氣調節系統調節溫度。建築署署長確定，為漁灣街市及熟食中心加裝空氣調節系統的預算費用（以每平方米面積計），與政府所進行其他同類工程計劃的有關費用（以每平方米面積計）相若。

8. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

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	9.0	0.94300	8.5
2004-05	47.0	0.93003	43.7

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)
2005-06	11.0	0.93003	10.2
2006-07	6.9	0.93003	6.4
	73.9		68.8

9. 我們按政府對 2003 至 2007 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。由於工程的合約期不超過 21 個月，加上工程範圍可以預先清楚界定，故我們會以固定總價合約進行擬議工程。

10. 我們估計這項工程計劃會令每年的經常開支增加 324 萬元。

公眾諮詢

11. 我們在 2003 年 2 月 19 日舉行的立法會「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」會議上，向議員簡介為漁灣街市及熟食中心加裝空氣調節系統的計劃。小組委員會得悉這項工程計劃獲漁灣街市及熟食中心逾 85% 檔位租戶支持。我們並曾在 2002 年 2 月 21 日徵詢東區區議會的意見，該區議會對這項工程計劃極表支持。

對環境的影響

12. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》所列的指定工程項目，並且不會對環境造成長遠影響。我們在制定工程計劃的預算時，已預留款項實施適當的紓減環境影響措施，以控制工程對環境造成的短期影響。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；以及經常清洗工地和在工地灑水。

13. 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。建築署署長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。此外，我們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。

14. 建築署署長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。建築署署長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。此外，建築署署長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。他並會規定承建商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。建築署署長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。我們估計這項工程計劃會產生約 1 316 立方米建築和拆卸物料，其中約 1 106 立方米(佔 84 %)會運往公眾填土區¹ 作填料之用，另 210 立方米(佔 16 %)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，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 26,250 元(根據每立方米 125 元的單位價格²計算)。

土地徵用

15. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

16. 我們在 2001 年 10 月把 **15NM** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問制定詳細設計和擬備招標文件，所需費用總額為 500 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **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。顧問已制定詳細設計並擬就招標文件。

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，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

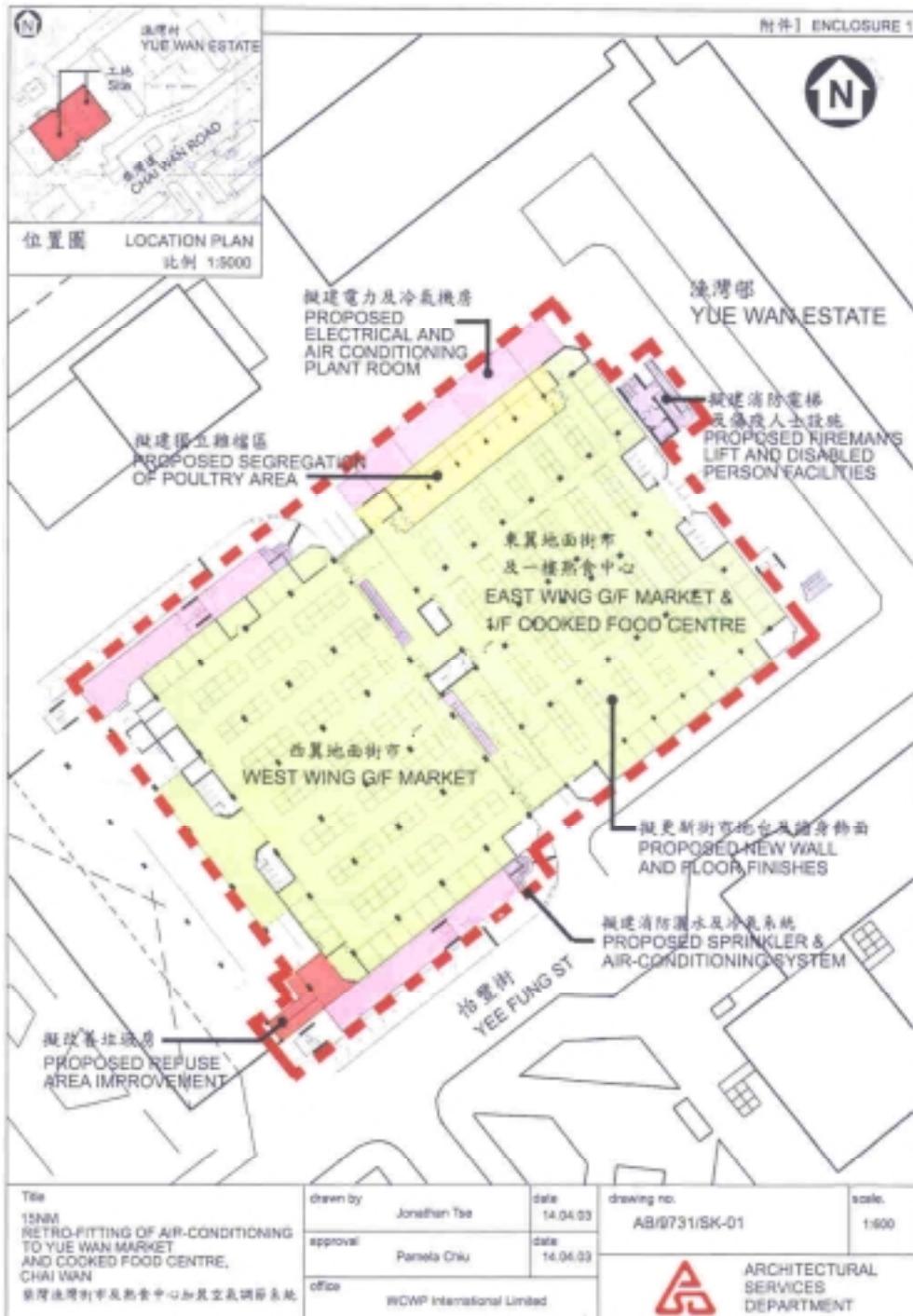
² 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

17. 在工務小組委員會 1999 年 12 月 8 日會議上和財務委員會 1999 年 12 月 17 日會議上，當局同意檢討兩個前臨時市政局尚在籌劃階段的工程計劃，並同意推行有足夠理據支持的計劃。當局完成檢討後，建議落實多項由兩個前臨時市政局籌劃的工程計劃，**15NM** 號工程計劃便是其中一項。

18. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 115 個，包括 15 個專業／技術人員職位和 100 個工人職位，共需 1 600 個人工作月。

衛生福利及食物局

2003 年 4 月





漁灣街市及熟食中心電腦效果圖(外觀)

COMPUTER RENDERING DRAWING FOR YUE WAN MARKET AND COOKED FOOD CENTRE (EXTERNAL)

Title 15NN REFITTING OF AIR-CONDITIONING TO YUE WAN MARKET AND COOKED FOOD CENTRE, CHAI WAN 新界漁灣街市及熟食中心加裝空氣調節系統	drawn by Thomas Yu	Date 14.04.03	drawing no. AB/9731/SK-02	scale N.T.S.
approval Pamela Chiu	date 14.04.03			
office WCWP International Limited			 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	



熟食中心平面圖 PLAN FOR COOKED FOOD CENTRE

Title 15NM RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING TO YUE WAN MARKET AND COOKED FOOD CENTRE, CHAI WAN 柴灣連屋街及熟食中心加裝空調系統	drawn by Jonathan Tse	date 14.04.03	drawing no. AB/9731/SK-03	scale, 1:500
	approved Pamela Chiu	date 14.04.03		
	officer WCWP International Limited			

15NM – 柴灣漁灣街市及熟食中心加裝空氣調節系統**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 (註 1)	估計費用
				(百萬元)
(a) 施工階段的顧問費				
(i) 合約管理(註 2)	專業人員 技術人員	— —	— —	1.6 1.8
(ii) 駐工地人員方面的員工開支	技術人員	58.6	14	1.6
(註 3)				
			顧問的員工開支總額	5.2

註

- 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供之駐工地人員的員工開支。(在 2002 年 10 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 19,195 元。)
- 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據現時為公眾街市和熟食中心裝置空氣調節系統的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **15NM** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
- 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待工程完成後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的開支。