

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2003 年 5 月 21 日

總目 703－建築物

環境衛生－零售市場及熟食中心

27NM－旺角花園街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 **27NM** 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 7,900 萬元，用以為旺角花園街街市及熟食中心加裝空氣調節系統，並進行一般改善工程。

問題

我們須改善旺角花園街街市及熟食中心的機動通風系統和設施，以提供更理想的經營環境，並提升有關檔位的經營能力。

建議

2. 建築署署長建議把 **27NM** 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 7,900 萬元，用以為旺角花園街街市及熟食中心加裝空氣調節系統，並進行一般改善工程。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. **27NM** 號工程計劃的範圍如下一

(a) 在花園街街市及熟食中心裝置空氣調節系統；

- (b) 改善街市及熟食中心的電氣和屋宇裝備設施；
- (c) 改善街市及熟食中心的消防裝置，並闢設暢通無阻的通道，以符合現行法例的規定；
- (d) 翻修街市，包括在街市內的公用地方進行裝修工程，分隔家禽檔，增設多個獨立的屠宰設施，翻修廁所，改善照明、指示牌和排水系統；以及
- (e) 翻修熟食中心，包括擴大樓面範圍和更改現時的樓面設計，進行內部裝修工程，翻修廁所，闢設座位區，以及改善照明、指示牌和排水系統。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1，熟食中心內部的立體模擬圖載於
—— 附件 2，街市及熟食中心的樓面平面圖則分別載於附件 3 和 4。我們計劃在 2003 年 12 月展開擬議工程，在 2005 年 2 月完成工程。

理由

4. 花園街街市及熟食中心在 1988 年落成，有 170 個街市檔位和 22 個熟食檔位。目前，該處裝有簡單的機動通風設備，包括吊扇、牛角風扇和鮮風槽。街市及熟食中心外牆有百葉窗和窗戶，以加強天然通風效果。

5. 由於花園街街市及熟食中心四周大廈林立，加上大廈的空氣調節裝置排放大量熱氣，以致街市及熟食中心的天然通風效果欠佳。另一方面，該街市及熟食中心現有機動通風系統的性能下降，使情況更加惡劣。有見及此，我們認為有必要在街市及熟食中心加裝空氣調節系統，提供更舒適的工作、購物／用膳環境，以滿足租戶和市民不斷提高的期望。

6. 花園街街市及熟食中心的消防裝置和通道設計亦未能符合現今標準。當局雖有進行定期保養和維修工作，但街市及熟食中心現有的內部裝修和屋宇裝備設施仍出現自然耗損的情況，因此有必要一併改善這些設施。為該街市及熟食中心加裝空氣調節系統並進行一般改善工程，可望提升街市及熟食中心的經營能力，同時增加其對市民的吸引力。

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 7,900 萬元 (見下文第 8 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 建築工程	40.5	
(b) 屋宇裝備	31.0	
(c) 施工階段的顧問費	5.7	
(i) 合約管理	3.5	
(ii) 駐工地人員方面的員工 開支	2.2	
(d) 應急費用	7.7	
小計	84.9	(按 2002 年 9 月 價格計算)
(e) 價格調整準備	(5.9)	
總計	79.0	(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 5。花園街街市及熟食中心須予翻新的地方，樓面面積共約 5 350 平方米。建築署署長確定，為花園街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	5.0	0.94300	4.7
2004-05	56.0	0.93003	52.1

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	18.0	0.93003	16.7
2006-07	5.9	0.93003	5.5
	84.9		79.0

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. 目前，花園街街市及熟食中心每年的經常開支為 618 萬元。我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 863 萬元左右，其中 210 萬元為空氣調節和維修保養方面的開支；這部分的開支會由檔位租戶承擔。

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，向議員簡介為花園街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花園街街市及熟食中心逾 85% 檔位租戶支持。我們並曾在 2002 年 1 月 3 日徵詢油尖旺區議會食物及環境衛生委員會的意見，該委員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，使用滅音器或滅音器，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一份妥善的廢物管理計劃書。計劃書須列明用以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料的措施。建築署署長並會確保承建商遵行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。我們估計這項工程計劃會產生約 650 立方米建築和拆卸物料，其中約 550 立方米(佔 85 %)會運往公眾填土區¹作填料之用，另 100 立方米(佔 15 %)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 12,500 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 **27NM** 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 410 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **3100GX**¹ 為工務計劃丁級工程項目進行可行

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。

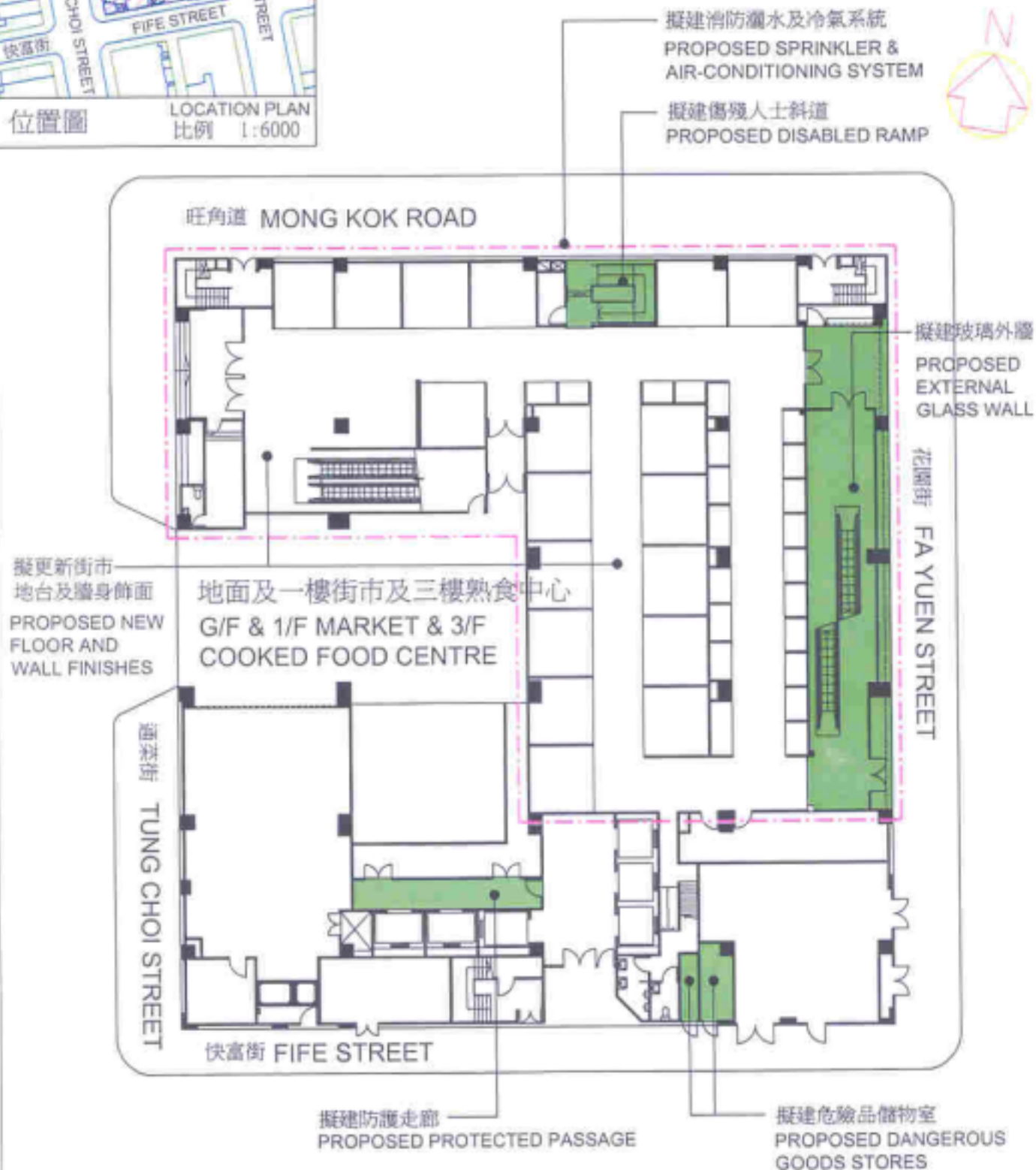
性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。顧問已制定詳細設計並擬就招標文件。

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，**27NM** 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 135 個，包括 15 個專業／技術人員職位和 120 個工人職位，共需 1 800 個人工作月。

衛生福利及食物局

2003 年 5 月



Title
0279M
RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING TO
FA YUEN STREET MARKET & COOKED FOOD CENTRE, MONG KOK
旺角花園街街市及熟食中心
加裝空氣調節系統

drawn by
Ahyin Tam

approval
Tseng Huei

office
DESIGN 2

date
12.05.03

date
12.05.03

drawing no.
AB/6599/FY/SK-01

scale
1:300



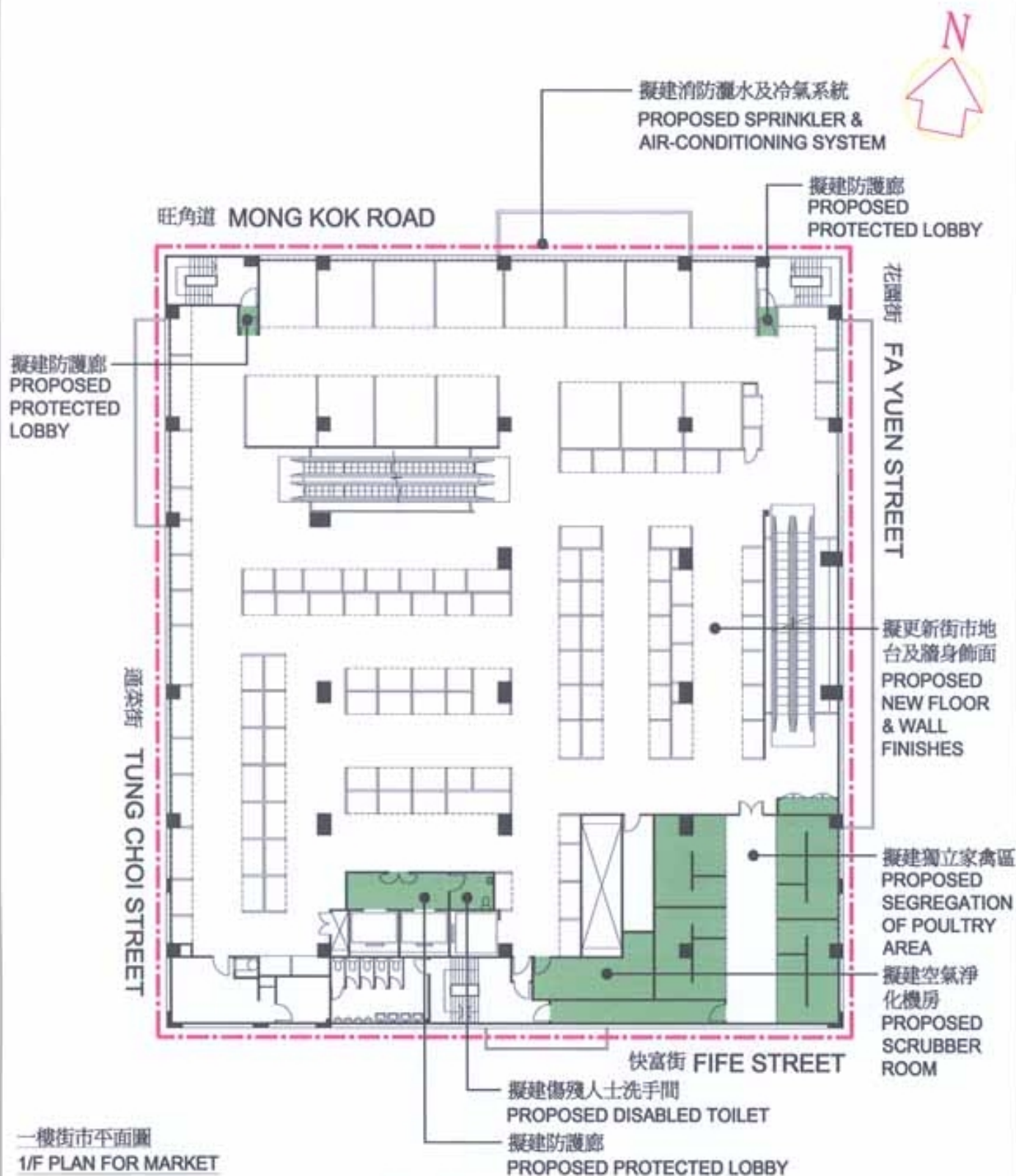
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



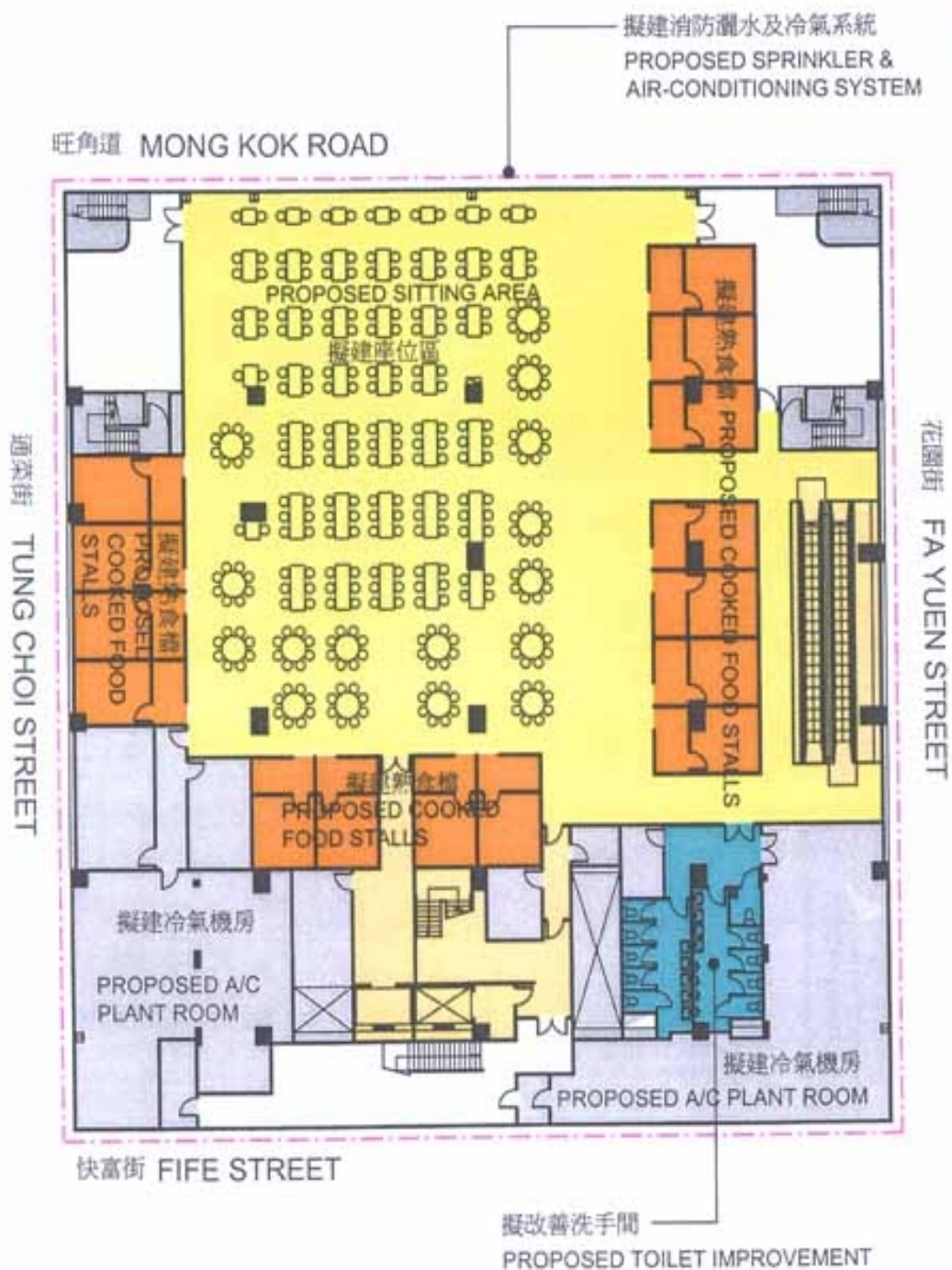
熟食檔舖面設計

COOKED FOOD CENTRE STALL FRONT

Title Q27NM RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING TO FA YUEN STREET MARKET & COOKED FOOD CENTRE, MONG KOK 旺角花園街街市及熟食中心 加裝空氣調節系統	drawn by Ahyin Tam	date 12.05.03	drawing no. AB/6599/FY/SK-02	scale N.T.S.
	approval Tseng Huei	date 12.05.03		
	office DESIGN 2	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT		



Title 027NM RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING TO FA YUEN STREET MARKET & COOKED FOOD CENTRE, MONG KOK 旺角花園街街市及熟食中心 加裝空氣調節系統	drawn by Ahyin Tam approval Tseng Huei office DESIGN 2	date 12.05.03 date 12.05.03	drawing no. AB/6599/FY/SK-04	scale 1:300
		ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT		



三樓熟食中心平面圖
3/F PLAN FOR COOKED FOOD CENTRE

Title 027NM RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING TO FA YUEN STREET MARKET & COOKED FOOD CENTRE, MONG KOK 旺角花園街街市及熟食中心 加裝空氣調節系統	drawn by Ahyin Tam	date 12.05.03	drawing no. AB/6599/FY/SK-03	scale 1:300
	approval Tseng Huel	date 12.05.03	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office DESIGN 2			

27NM－旺角花園街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	—	—	—	—	1.7
	技術人員	—	—	—	—	1.8
(ii) 駐工地人員方 面的員工開支 (註 3)	技術人員	71.6	14	1.6		2.2
顧問的員工開支總額						5.7

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供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。)
2. 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 27NM 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 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。