財務委員會
工務小組委員會討論文件

2004 年 6 月 23 日

總目 703－建築物
環境衛生－零售市場及熟食中心
23NM－牛頭角街市及熟食中心一般改善工程

請各委員向財務委員會建議，把 **23NM** 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 5,800 萬元，用以為觀塘牛頭角街市及熟食中心進行一般改善工程。

問題

我們有需要改善牛頭角街市及熟食中心的現有設施，以符合最新的法例規定。此外，我們也有需要改善該街市及熟食中心的現況，以提供更理想的經營環境，並提升其經營能力。

建議

2. 建築署署長建議把 **23NM** 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 5,800 萬元，用以為觀塘牛頭角街市及熟食中心進行一般改善工程。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. **23NM** 號工程計劃的範圍如下－

(a) 改善消防裝置；

(b) 闢設暢通無阻的通道，以符合現行法例的規定，包括改裝現有的升降機，讓殘疾人士也可使用；

(c) 改善機械通風系統；以及

(d) 進行翻修工程，包括在公用地方進行內部裝修，改善照明設備、指示牌、水管裝置和渠務系統，在熟食中心更換現有的天窗，重鋪屋頂防水層，以及更換座位區的固定桌子。

—— 地下、一樓和二樓的平面圖分別載於附件 1 至附件 3，牛頭角街市及熟
—— 食中心的電腦繪圖則載於附件 4。我們計劃在 2004 年 12 月展開擬議工程，在 2006 年 2 月完成工程。

理由

4. 牛頭角街市及熟食中心在 1981 年落成，其後在 1991 年加建新翼。該街市及熟食中心啓用至今約 23 年，內設 452 個街市檔位和 21 個熟食檔位，是觀塘區的主要街市。

5. 牛頭角街市及熟食中心的消防裝置和通道設計，均未能符合現今標準。該街市及熟食中心自 1981 年啓用以來，除進行定期維修保養工程以確保各項設施運作順暢外，並沒有開展任何大規模改善工程。現有的內部裝修和屋宇裝備設施已出現自然損耗，因此有必要改善該街市及熟食中心的情況，以提供更佳的經營環境和提升其經營能力。

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 5,800 萬元(見下文第 7 段)，其中街市的工程佔 5,000 萬元，熟食中心的工程則佔 800 萬元，詳細分項數字如下－

		百萬元		
(a)	建築工程		32.0	
(b)	屋宇裝備		18.5	
(c)	施工階段的顧問費－		4.5	
	(i) 合約管理	2.7		
	(ii) 駐工地人員方面的員工開支	1.8		
(d)	應急費用		5.5	
	小計		60.5	(按2003年9月價格計算)
(e)	價格調整準備		(2.5)	
	總計		58.0	(按付款當日價格計算)

建築署署長建議委聘顧問負責工程計劃的合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 5。牛頭角街市及熟食中心的總樓面面積約 10 066 平方米。按 2003 年 9 月價格計算，建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)估計為每平方米 5,017 元。建築署署長把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述建築費用單位價格合理。

7. 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 2003 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)
2004-05	5.0	0.97150	4.9
2005-06	30.0	0.95450	28.6
2006-07	15.4	0.95450	14.7
2007-08	10.1	0.96643	9.8
	60.5		58.0

8. 我們按政府對 2004 至 2008 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故我們打算以總價形式批出合約。由於合約期不超過 21 個月，故合約不會訂定可調整價格的條文。

9. 目前，牛頭角街市及熟食中心每年的經常開支為 760 萬元。我們估計，在這項工程計劃完成後，每年經常開支將為 860 萬元。

公眾諮詢

10. 2004 年 3 月，立法會食物安全及環境衞生事務委員會討論多項街市改善工程，包括本文件建議的工程計劃。該事務委員會支持當局開展這項工程計劃。我們又在 2003 年 9 月向觀塘區議會環境及衞生委員會簡報這項工程計劃的進展情況，該委員會支持當局進行擬議改善工程。

對環境的影響

11. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》的指定工程項目，不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的紓減環境影響措施，以控制工程對環境所造成的短期影響。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。我們已把實施這些措施的費用計算在工程計劃預算費內。

12. 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。建築署署長已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。

13. 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。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。建築署署長又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。

14. 我們估計，這項工程計劃會產生約 1 150 立方米建築和拆卸物料，其中約 980 立方米(佔 85.2%)會運往公眾填土區[1]作填料之用，其餘的 170 立方米(佔 14.8%)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 21,250 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 **23NM** 號工程計劃提升為乙級。工程計劃的原定範圍包括加裝空氣調節系統，但由於只有 51% 的街市租戶和 80% 的熟食中心租戶贊成加裝空氣調節系統建議和同意分擔擬設系統的經常開支，故我們其後刪除該部分工程。我們已委聘顧問就這項工程計劃制定詳細設計和擬備招標文件，所需費用總額為 340 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。

17. 擬議的一般改善工程並不涉及移走樹木或種植樹木的建議。

---

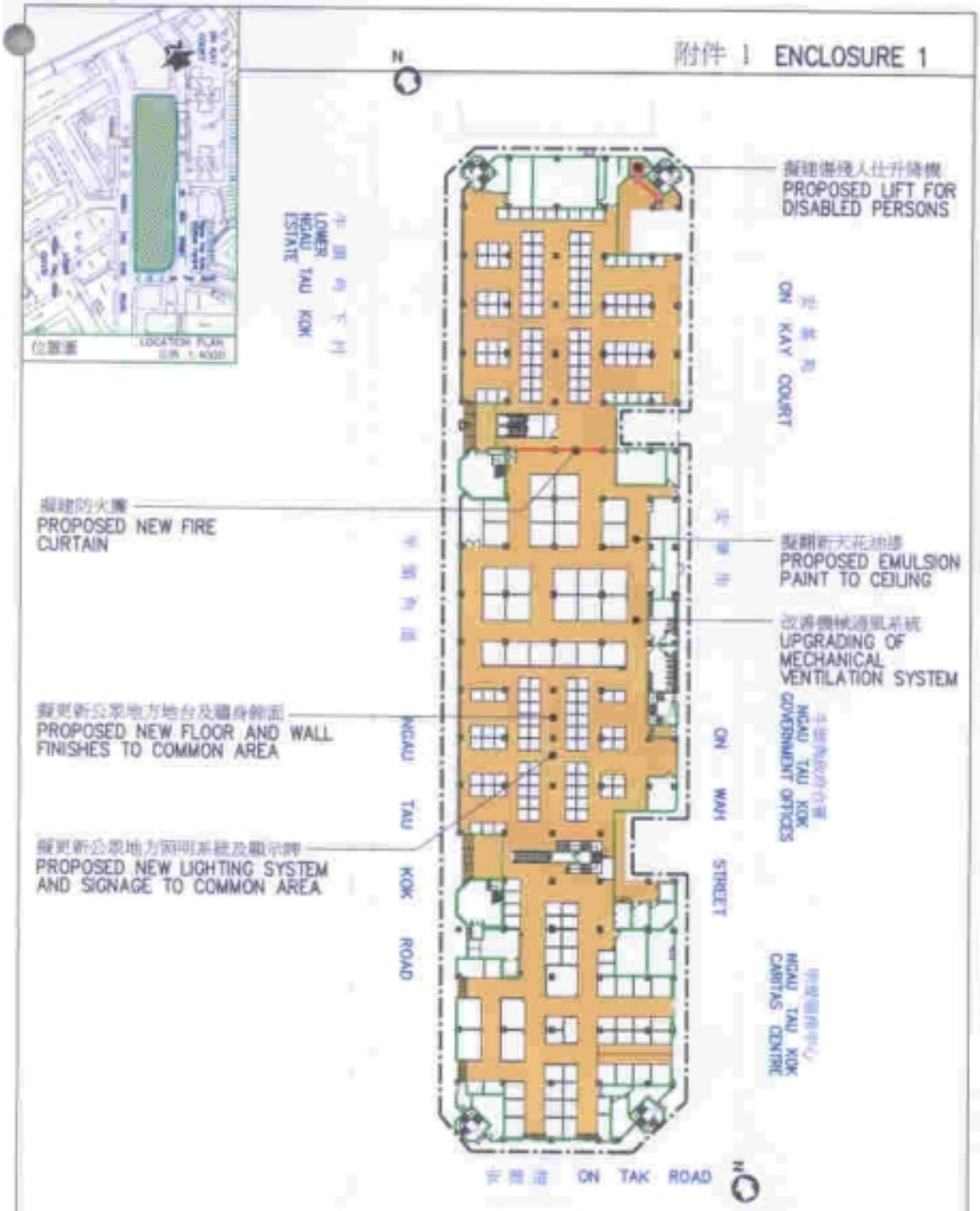
[1] 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

[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。

18. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 115 個(100 個工人職位和另外 15 個專業／技術人員職位)，共需 1 450 個人工作月。

衞生福利及食物局
2004 年 6 月

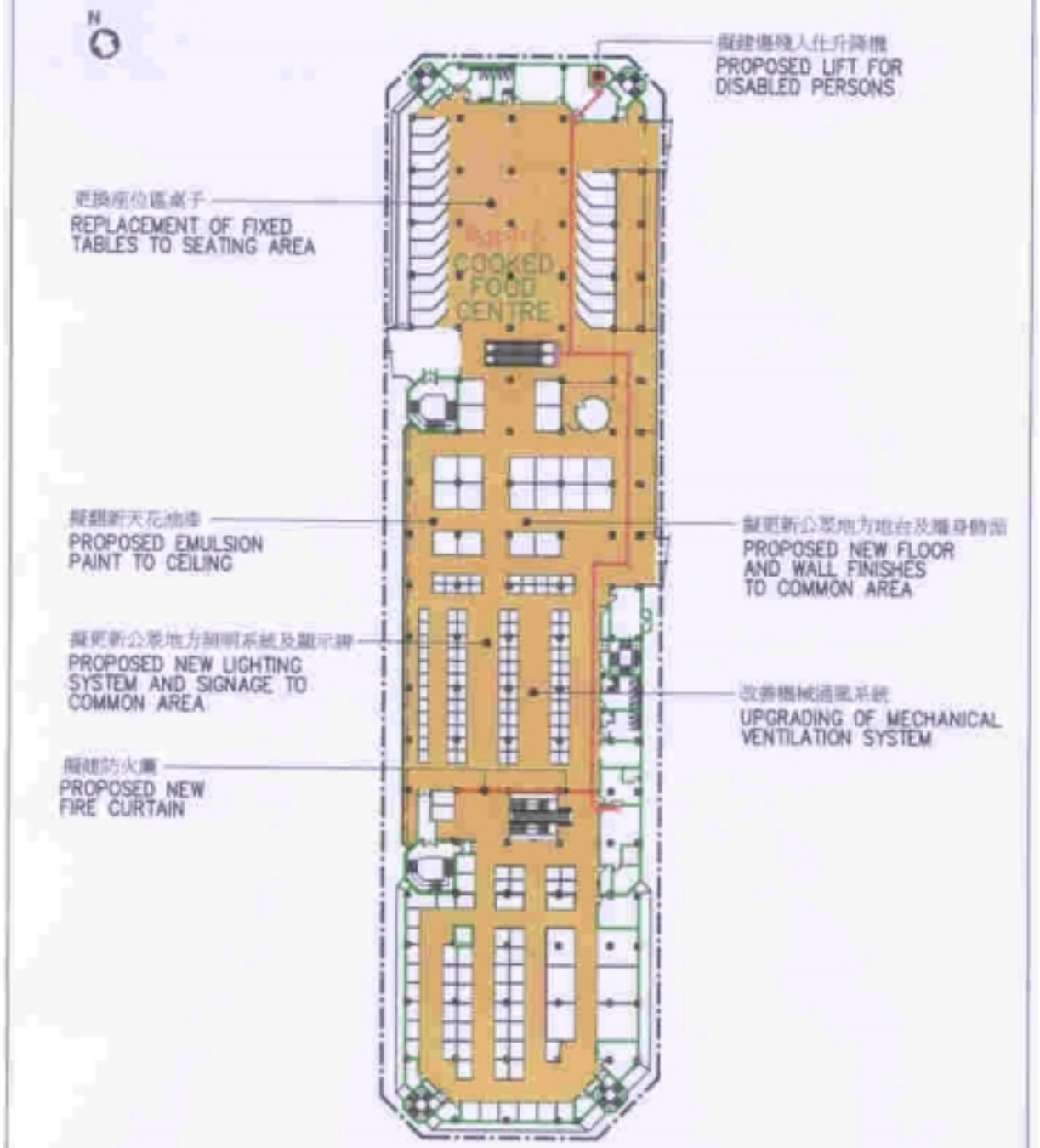
附件 1 ENCLOSURE 1



地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

title 23NM 牛頭角新市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT WORKS AT NGAU TAU KOK MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	drawn by T.LEUNG	date 12/05/04	drawing no. NTK-ET-1	scale 1:800
	approved by T.TAM	date 12/05/04	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ANDREW LEE KING FUN & ASSOCIATES – ARCHITECTS			

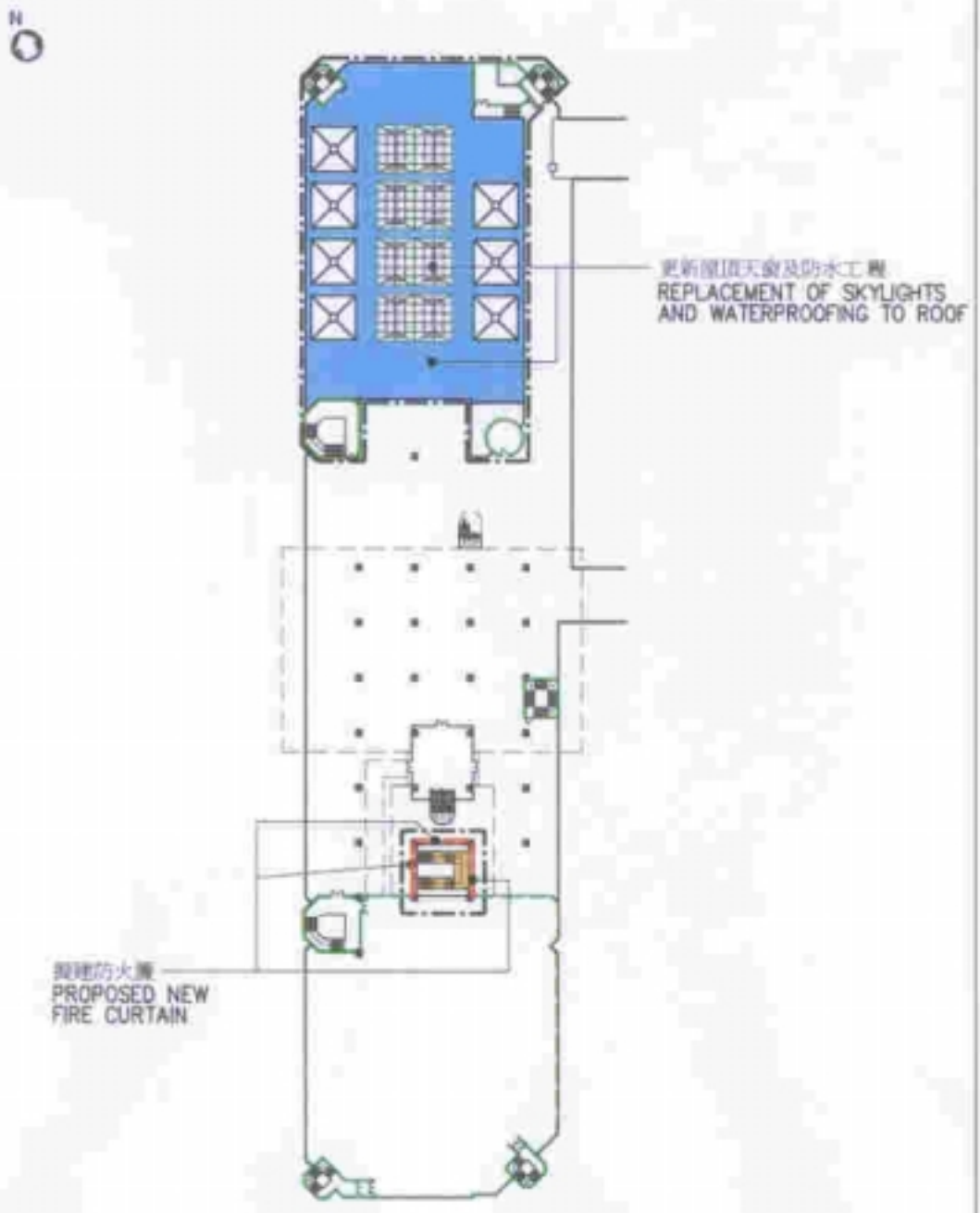
附件 2 ENCLOSURE 2



一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

title	drawn by	date	drawing no.	scale
23NM 牛頭角街市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT WORKS AT NGAU TAU KOK MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	T.LEUNG	12/05/04	NTK-E2-1	1:800
	approved by T.TAM	date 12/05/04		
	office ANDREW LEE KING FUN & ASSOCIATES - ARCHITECTS		ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	

附件 3 ENCLOSURE 3



二樓平面圖
SECOND FLOOR PLAN

title 23NM 牛頭角街市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT WORKS AT NGAU TAU KOK MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	drawn by T.LEUNG	date 12/05/04	drawing no. NTK-E3-1	scale 1:800
	approved by T.TAM	date 12/05/04	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ANDREW LEE KING FUN & ASSOCIATES – ARCHITECTS			

附件 4 ENCLOSURE 4

熟 食 中 心 電 腦 效 果 圖

COMPUTER RENDERED DRAWING OF COOKED FOOD CENTRE

擬更新公眾地方
地台及牆身飾面
PROPOSED NEW FLOOR AND WALL
FINISHES TO COMMON AREA

擬 改 善 工 程 電 腦 效 果 圖

COMPUTER RENDERED DRAWING FOR PROPOSED IMPROVEMENT AND UPGRADING WORKS

title 23NM 牛頭角街市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT WORKS AT NGAU TAU KOK MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	drawn by T.LEUNG	date 12/05/04	drawing no. NTK-E4-1	scale NTS
	approved by T.TAM	date 12/05/04	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ANDREW LEE KING FUN & ASSOCIATES – ARCHITECTS			

23NM－牛頭角街市及熟食中心一般改善工程

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)
施工階段的顧問費						
(i)	合約管理 (註 2)	專業人員	－	－	－	1.3
		技術人員	－	－	－	1.4
(ii)	駐工地人員方面的員工開支 (註 3)	技術人員	60.5	14	1.6	1.8
					顧問的員工開支總額	4.5

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 2004 年 1 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 18,603 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／進行其他改善工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **23NM** 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。我們須待建造工程完成後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的開支。