

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

25NM－上水石湖墟熟食中心加裝空氣調節系統和進行一般改善工程

請各委員向財務委員會建議，把 **25NM** 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 6,060 萬元，用以為上水石湖墟熟食中心加裝空氣調節系統和進行一般改善工程。

問題

我們有需要提升石湖墟熟食中心的機械通風系統和改善現有設施，以提供更理想的經營環境和符合最新的法例規定。

建議

2. 建築署署長建議把 **25NM** 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 6,060 萬元，用以為上水石湖墟熟食中心加裝空氣調節系統和進行一般改善工程。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. **25NM** 號工程計劃的範圍如下一

(a) 在石湖墟熟食中心裝置空氣調節系統；

- (b) 改善電氣設備，包括增建電力變壓房和機房；
- (c) 改裝消防裝置，包括裝設消防升降機，以符合現行法例的規定；
- (d) 闢設暢通無阻的通道，包括改裝一部現有升降機，讓殘疾人士也可使用，以符合現行法例的規定；
- (e) 進行翻修工程，包括擴大和修改現有的布局，把開放式廚房改為密封式，建造玻璃外牆，進行內部裝修工程並更換假天花，翻修廁所，為用膳區重新鋪磚，安裝固定桌子和座椅，以及改善照明和指示牌；以及
- (f) 改善水管裝置和渠務系統，包括建造地下隔油缸。

—— 熟食中心地下和二樓的平面圖分別載於附件 1 和附件 2，而裝妥擬議空氣調節系統的石湖墟熟食中心電腦繪圖則載於附件 3。我們計劃在 2004 年 12 月展開擬議工程，在 2006 年 3 月完成工程。基於食物衛生理由，在施工期間，整個熟食中心會關閉五個半月，關閉期為 2005 年 4 月至 9 月，我們已就此諮詢檔位租戶。

4. 熟食中心的樓面設計經修改後，檔位數目會維持為 28 個，不過每個檔位的面積會增加，以闢設密封式廚房。公共用膳區的面積也會擴大，座位數目會由 250 個增至 420 個。

理由

5. 石湖墟熟食中心在 1994 年啓用，內有 28 個熟食檔位和一個公共用膳區，所設座位可容納 250 人。目前，該熟食中心裝有簡單的機械通風設備(包括吊扇和牛角扇)，外牆則裝有窗戶和百葉窗，以加強天然通風效果。由於檔位租戶和顧客均希望有更理想和更舒適的工作和用膳環境，現有的通風系統已無法滿足他們的期望。在石湖墟熟食中心裝設空氣調節系統，可為顧客提供更理想和更舒適的環境。

6. 石湖墟熟食中心的消防裝置和通道設計亦未能符合現今標準。

7. 在熟食中心加裝空氣調節系統後，檔位內現有的開放式廚房便須改為密封式，以免在廚房煮食時所產生的高溫 and 油煙加重冷卻系統的負荷，以及影響熟食中心內的空氣質素。由於檔位用地須劃分為兩個部分(即密封式的廚房和開放式的洗滌／工作區)，因此有需要酌量增加檔位的面積，以提供足夠的空間，方便租戶工作。我們會增加熟食中心的整體樓面面積，以便擴大檔位的面積，並在公共用膳區加設座位，以便地盡其用。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 6,060 萬元(見下文第 9 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	建築工程	25.8	
(b)	屋宇裝備	26.4	
(c)	施工階段的顧問費	5.3	
	(i) 合約管理	3.0	
	(ii) 駐工地人員方面的員工 開支	2.3	
(d)	應急費用	5.8	
	小計	63.3	(按2003年9月 價格計算)
(e)	價格調整準備	(2.7)	
	總計	60.6	(按付款當日 價格計算)

建築署署長建議委聘顧問負責這項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 4。石湖墟熟食中心有待翻新的總樓面面積約 4 500 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)估計為每平方米樓面面積 11,600 元。建築署署長把這項工程計劃與政府所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。由於須加建機房、

進行結構鞏固和改裝工程，以及更改熟食中心的布局，每個檔位平均的建築費用估計約 220 萬元，其中約 110 萬元為加裝空氣調節系統的費用。

9. 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	6.0	0.97150	5.8
2005-06	35.0	0.95450	33.4
2006-07	12.2	0.95450	11.6
2007-08	10.1	0.96643	9.8
	<u>63.3</u>		<u>60.6</u>

10. 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。

11. 目前，石湖墟熟食中心每年的經常開支為 160 萬元。我們估計，這項工程計劃完成後，每年的經常開支將為 310 萬元左右，其中 140 萬元為空氣調節系統操作和維修保養方面的經常開支，這部分的開支會由熟食中心檔位租戶承擔。

公眾諮詢

12. 2004 年 3 月，立法會食物安全及環境衛生事務委員會討論多項街市及熟食中心改善工程，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。我們已在 2002 年 1 月諮詢北區區議會，該區議會支持當局進行這項工程計劃。此外，我們亦已諮詢熟食中心的檔位租戶，他們均支持盡早進行擬議工程計劃。

對環境的影響

13. 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，以控制施工期間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。我們已把實施這些措施的費用計算在工程計劃預算費內。

14. 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。

15. 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。建築署署長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。

16. 我們估計，這項工程計劃會產生約 1 800 立方米建築和拆卸物料，其中約 1 570 立方米(佔 87.2%)會運往公眾填土區¹作填料之用，另 230 立方米(佔 12.8%)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 28,750 元(根據每立方米 125 元的單位價格²計算)。

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。

土地徵用

17. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

18. 我們在 2001 年 10 月把 **25NM** 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 310 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。

19. 擬議的加裝空氣調節系統工程和一般改善工程不涉及移走樹木或種植樹木的建議。

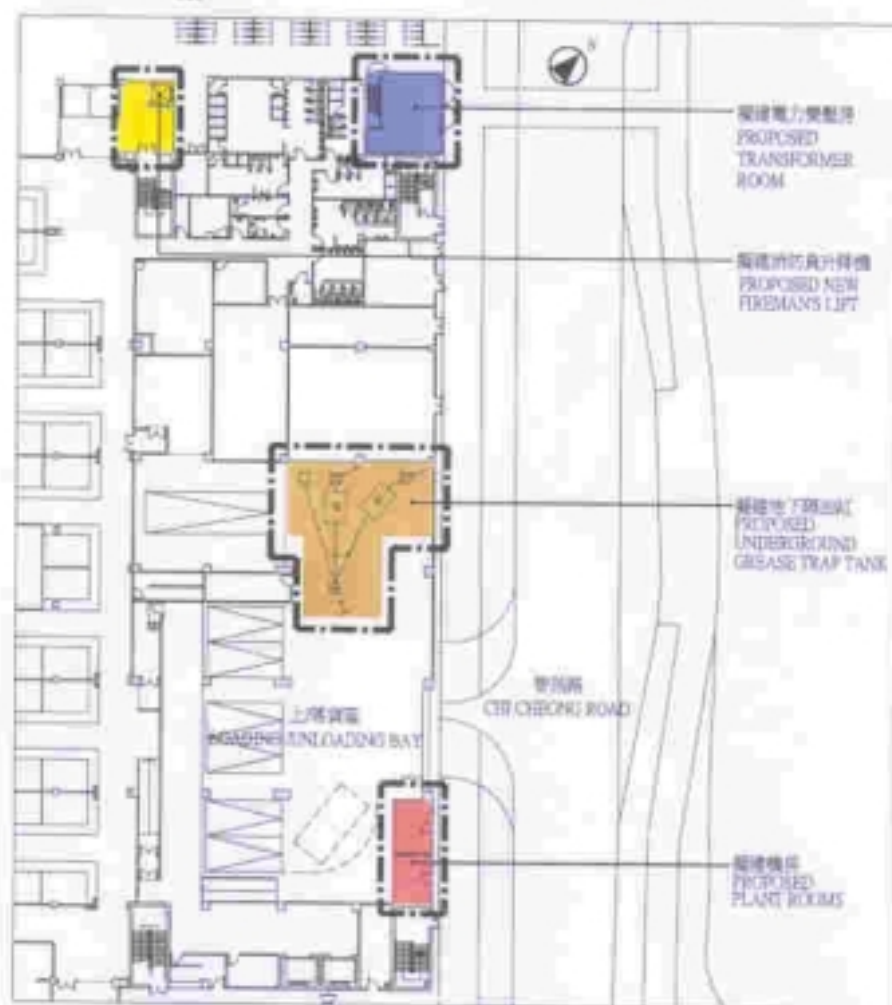
20. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 130 個(115 個工人職位和另外 15 個專業／技術人員職位)，共需 1 500 個人工作月。

衛生福利及食物局

2004 年 6 月

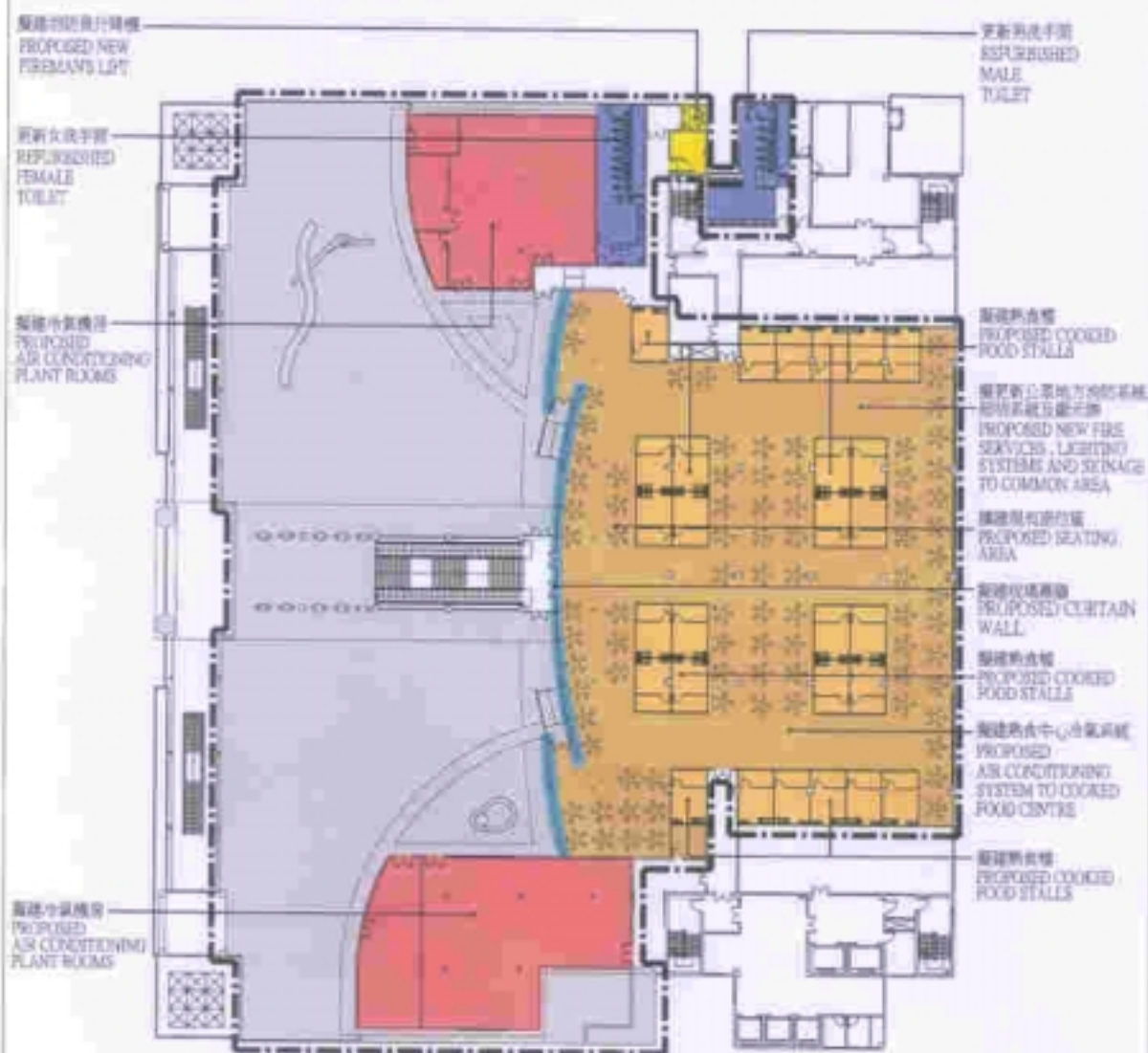


位置圖 LOCATION PLAN



地下局部平面圖 GROUND FLOOR PART PLAN

100-2566 上水石湖墟熟食中心 加裝空氣調節系統及一般改善工程 RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING & GENERAL IMPROVEMENT WORKS AT SHEK WU HUI COOKED FOOD CENTRE, SHEUNG SHUI	Drawn by: S.C.H.	Date: 12/01/04	Drawn by: T.W.H. (PT)	Scale: 1/800 (A4)
	Approved by: A.C.M. (T)	Date: 12/01/04	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	Arch: LUSH & DRANGE ARCHITECTS			



上水石湖墟熟食中心。
加裝空氣調節系統及一般改善工程
RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING & GENERAL IMPROVEMENT
WORKS AT SHEK WU HUI COOKED FOOD CENTRE, SHEUNG SHUI

drawn by	J.L.R.
approved by	ALANU
office	LESS & DANCE ARCHITECT

Very	1000/94
Low	1000/94

Drawing no:	SWH-AR02	Scale:	1:100 (A4)
		ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	

擬建議裝設空氣調節系統的熟食中心的電腦繪圖
COMPUTER RENDERED DRAWINGS OF THE PROPOSED
AIR-CONDITIONED COOKED FOOD CENTRE



25HM 上水石湖墟熟食中心 加裝空氣調節系統及一般改善工程 RETRO-FITTING OF AIR-CONDITIONING & GENERAL IMPROVEMENT WORKS AT SHEK WU HUI COOKED FOOD CENTRE, SHEUNG SHUI	drawn by SCN	date 12/06/04	drawn to SH-482 SCALE NTS  ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT
	approved by ALAN LI	date 12/06/04	
	office LSH & ORANGE ARCHITECTS		

**25NM－上水石湖墟熟食中心加裝空氣調節系統和
進行一般改善工程**

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	—	—	—	—	1.4
	技術人員	—	—	—	—	1.6
(ii) 駐工地人員方 面的員工開支 (註 3)	技術人員	77.3	14	1.6		2.3
顧問的員工開支總額						5.3

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 **25NM** 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。