

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2004 年 10 月 27 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

396RO－東涌第 2 區的地區休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **396RO** 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 3,780 萬元，用以在東涌第 2 區闢設地區休憩用地。

問題

我們有需要在東涌增闢公眾休憩用地作康樂用途。

建議

2. 建築署署長建議把 **396RO** 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 3,780 萬元，用以在東涌第 2 區闢設地區休憩用地。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **396RO** 號工程計劃的工地面積約 7 680 平方米，擬提供的設施如下－

- (a) 一個供聚會、街頭表演和展覽藝術品用的廣場；
- (b) 一個有噴泉的花園；

- (c) 一個設有休憩設施和太極場的園景區；
- (d) 飲食設施，包括一間設有露天飲食區的普通食肆；
- (e) 售賣鮮花、水果和手工藝品等的小賣亭；以及
- (f) 附屬設施，包括一座服務大樓，設有廁所、一間器材貯存室、一間普通貯物室、一間供存放化學品／機械的貯物室和一個職員簽到處暨職員室。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2005 年 7 月展開建造工程，在 2007 年 4 月完成工程。

理由

4. 東涌是發展迅速的新市鎮，市中心住宅樓宇林立，現時人口約 54 000 人，預計到 2012 年會增至三倍。該區現有公眾休憩用地共 27 000 平方米，這些設施深受區內居民歡迎，但不足以應付所需。參考《香港規劃標準與準則》的建議，以東涌現有的人口計，應有 108 000 平方米公眾休憩用地，而目前仍短缺了 81 000 平方米，擬議工程計劃有助紓緩該區休憩用地不足的問題。

5. 擬議工程計劃工地位於東涌新市鎮中心地帶，鄰近有多個私人屋苑和公共屋邨，即東堤灣畔、海堤灣畔、藍天海岸、映灣園、富東邨和裕東苑。此外，附近亦有中小學各 4 間，學生總數約 4 500 人。預計擬設的地區休憩用地會成為廣受區內居民和學生歡迎的康樂場地。

6. 擬議工程計劃工地毗鄰另有一幅地區休憩用地(即東涌第 7 區的地區休憩用地)，佔地約 18 000 平方米，現正施工。該幅用地將提供多種動態康樂設施，包括 1 個 7 人人造草地足球場、2 個籃球場和 1 個兒童遊樂處。擬議工程計劃則主要提供靜態康樂設施，會與上述休憩用地提供的動態設施相輔相成，滿足區內居民的不同需要。

7. 擬議工程計劃工地位於東涌吊車站(下稱「吊車站」)旁，地鐵有限公司現正建造該吊車站。東涌／昂平旅遊吊車項目在 2006 年年初完工後，吊車站會成為東涌的旅遊景點，吸引大量遊客和本地市民前往參觀。鑑於工地正好位於東涌地鐵站對面，我們預期擬設地區休憩用地會成為遊人的會合點，而用地內的設施亦會廣為遊人所使用，其中的一間普通食肆會附設露天飲食區，為公園遊人提供便利的去處，可以在輕鬆愉快的環境下用膳。

8. 這項工程計劃會闢建廣闊的園景區，區內遍植花草樹木，不但有助美化區內環境，還可大大改善附近地區的生活環境。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 3,780 萬元(見下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地平整工程	3.3
(b) 建築工程	8.7
(c) 屋宇裝備	4.8
(d) 渠務和外部工程	15.9
(e) 花卉樹木種植工程	1.6
(f) 家具和設備 ¹	0.2
(g) 合約管理方面的顧問費用	0.3
(h) 應急費用	3.5
小計	38.3 (按 2004 年 9 月 價格計算)

¹ 根據為規模相若的現有／已籌劃設施所提供的家具和設備(例如辦公室家具、工具和設備、垃圾桶和臨時標誌牌等)而擬定。

(i) 價格調整準備	百萬元
	(0.5)
總計	37.8 (按付款當日 價格計算)

—— 建築署署長建議委聘顧問為工程計劃提供合約管理服務，估計顧問費的分項數字載於附件 2。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，認為有關的預算工程費用合理。

10. 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 2004 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	8.4	0.99000	8.3
2006-07	21.2	0.98753	20.9
2007-08	5.8	0.99123	5.7
2008-09	1.9	0.99990	1.9
2009-10	1.0	1.01515	1.0
	<u>38.3</u>		<u>37.8</u>

11. 我們按政府對 2005 至 2010 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。我們會安排這項工程計劃與另外兩項工程計劃(即 **394RO** 號工程計劃—粉嶺／上水第 39 區的地區休憩用地和 **399RO** 號工程計劃—荃灣第 35 區的地區休憩用地—第 2 期)，一併以設計及建造合約形式招標。由於可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確的機會甚微，故我們計劃以總價合約，為工程招標。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。

12. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 700,000 元。

公眾諮詢

13. 我們在 2002 年 9 月 4 日就工程計劃的範圍諮詢離島區議會。區議員十分支持這項工程計劃，並促請政府早日施工。

對環境的影響

14. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目，而且不會對環境造成長遠影響。我們會在有關合約訂定條文，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. 在工程計劃的設計階段，我們會規定承建商全面研究如何盡量減少建築和拆卸物料的數量，並盡可能再用／循環再造這些物料。建築署署長會規定承建商在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。我們會把適用的挖掘物料作填料用途，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，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。

16. 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。建築署署長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。

17. 我們估計，這項工程計劃會產生約 6 120 立方米建築和拆卸物料，其中約 3 690 立方米(佔 60.3%)會在這項工程計劃的工地再用，1 980 立方米(佔 32.4%)會運往公眾填土區²作填料之用，另 450 立方米(佔

² 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，必須領有土木工程拓展署署長簽發的牌照。

7.3%)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 56,250 元(根據每立方米 125 元的單位價格³計算)。

土地徵用

18. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

19. 我們在 2004 年 1 月把 **396RO** 號工程計劃提升為乙級。2004 年 5 月，我們委聘顧問進行地形測量工作。2004 年 9 月，我們委聘另一顧問為工程計劃擬備招標文件，並聘用定期合約承建商進行工地勘測工作；上述工作所需的費用總額為 260,000 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。有關顧問和定期合約承建商已分別完成地形測量和工地勘測工作，而工料測量顧問正為招標文件定稿。

20. 進行地區休憩用地的擬議工程須移走 2 棵樹，這 2 棵樹均會在工地範圍內重植(視乎最終設計而定)。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 40 棵樹木、8 000 叢灌木和闢設 560 平方米草地。

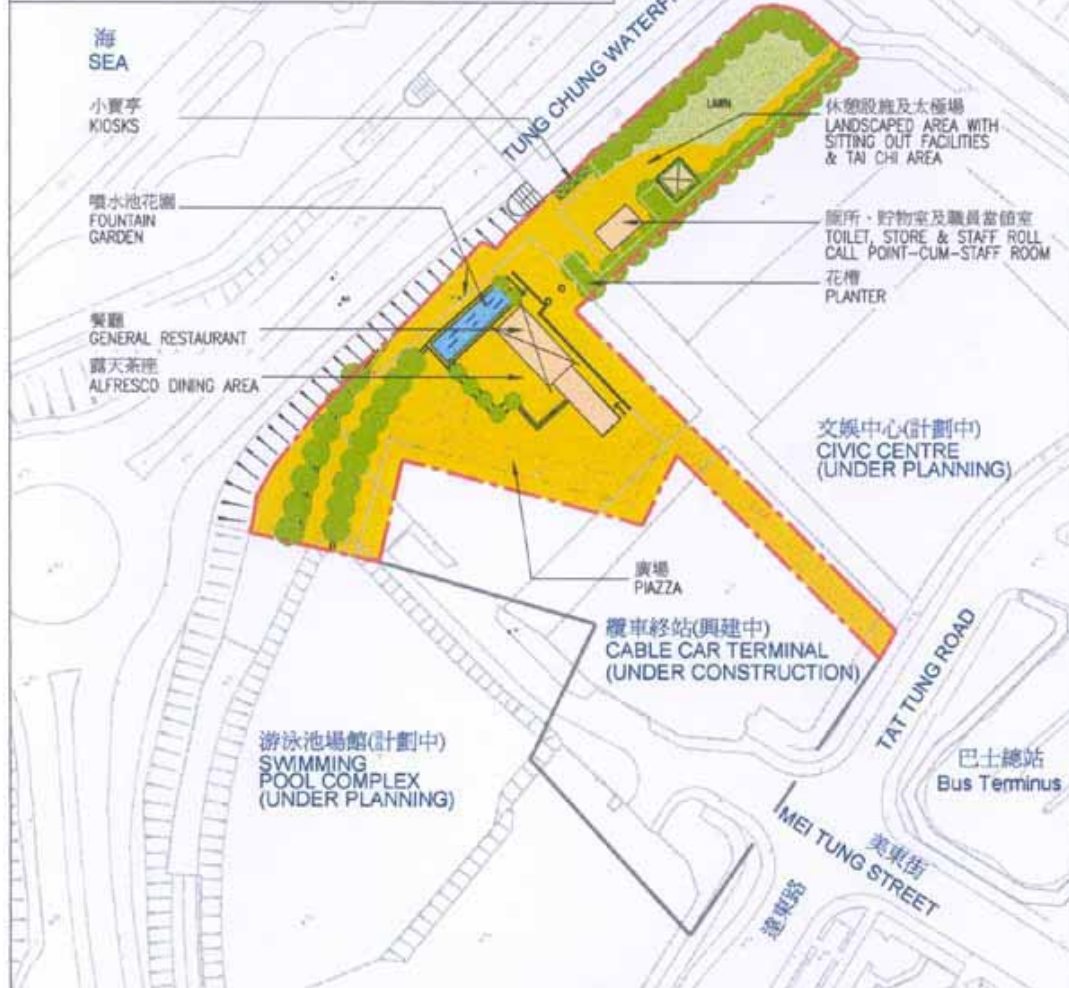
³ 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

⁴ 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木—

- (a) 逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木；或
- (e) 樹幹直徑逾一米的樹木(在高出地面一米的水平量度)。

21. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 45 個(35 個工人職位和另外 10 個專業／技術人員職位)，共需 600 個人工作月。

民政事務局
2004 年 10 月



title 396RO DISTRICT OPEN SPACE IN AREA 2, TUNG CHUNG 東涌第2區的地區休憩用地	drawn by W.H. WU	date 05.08.2004	drawing no. AB/5134/XA101	scale 1:1500
	approved HORTENSIA CHAN	date 06.08.2004	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

396RO – 東涌第 2 區的地區休憩用地

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)
合約管理	專業人員	—	—	—	0.2
(註)	技術人員	—	—	—	0.1
				總計	<u>0.3</u>

註

顧問在合約管理方面的員工開支，是根據現時為 **396RO** 號工程計劃提供設計和建造工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **396RO** 號工程計劃提升為甲級後，後合約階段的工作才會展開。