

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2005 年 2 月 16 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

399RO－荃灣第 35 區的地區休憩用地－第 2 期

請各委員向財務委員會建議，把 399RO 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 4,950 萬元，用以在荃灣第 35 區闢設地區休憩用地－第 2 期。

## 問題

我們有需要在荃灣區完成一個主要地區公園發展項目。

## 建議

2. 建築署署長建議把 399RO 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 4,950 萬元，用以在荃灣第 35 區闢設地區休憩用地－第 2 期。民政事務局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 399RO 號工程計劃的工地面積約 25 000 平方米，範圍涵蓋的海濱區東北面連接荃灣公園－第 1 期，南面則連接荃灣海濱公園。工地原本為九廣鐵路公司發展西鐵的臨時工地，因此未能與荃灣公園－第 1 期同步發展。擬提供的設施如下－

(a) 一條沿海濱而建，設有園景的海濱長廊；

- (b) 一個設有休憩處，並廣植花木的園景花園；
- (c) 一個設有遊樂設施的兒童歷奇樂園；
- (d) 一個設有遮蔭處／涼亭、供練習太極和舉辦臨時社區活動的露天廣場；
- (e) 一條設有健身站的緩跑徑；
- (f) 一條鋪上卵石的腳底按摩徑和供長者用的健身設備；以及
- (g) 一間設有垃圾收集設施的貯物室。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2005 年 11 月展開建造工程，在 2007 年 11 月完成工程。

## 理由

4. 這項工程計劃的擬議發展項目(荃灣公園－第 2 期)，旨在滿足區內居民對休憩用地的需求，並可善用荃灣海旁區的優勢，將之發展成為一個海濱休憩網絡。荃灣區目前約有人口 280 000，公眾休憩用地則約有 540 000 平方米。參考《香港規劃標準與準則》的建議，以荃灣現有的人口計，應有 560 000 平方米公眾休憩用地。這項工程計劃完成後，荃灣區內的公眾休憩用地應足以滿足居民的需求。

5. 這項工程計劃屬於荃灣公園－第 2 期發展項目，完成後將會是荃灣主要地區休憩用地關設計劃的重要一環。擬設休憩用地會與現有的荃灣海濱公園和荃灣公園－第 1 期連接起來，成為區內主要的海旁休憩用地。休憩用地位處海旁優越位置，是區內不少居民常到之處，附近還有多個住宅屋苑和多所學校。現有的兩個公園目前廣受區內居民歡迎。

6. 荃灣區議會曾大力促請政府在西鐵完成工程並把工地交還政府後，盡早完成荃灣公園餘下的工程。鑑於荃灣公園鄰近西鐵荃灣西站和公眾碼頭(有渡輪前往馬灣，上有東灣海灘)，我們預期，擬設休憩用地亦會為鄰近屋邨／屋苑、商業和綜合發展區提供主要康樂設施。

7. 現有的荃灣公園－第1期佔地約48 000平方米，內設兒童遊樂處、兒童單車場、門球場、4個網球場、奕棋場、健身站、石山花園和廣場。荃灣海濱公園則佔地約45 000平方米，內設草地足球場、4個網球場、籃球兼排球場、門球場、兒童遊樂處和園景花園。這兩個毗鄰的公園深受居民歡迎。為配合兩個公園的動態康樂設施，擬設地區休憩用地主要會提供靜態康樂設施，以滿足居民的不同需要。我們預計公園落成後同樣會深受居民歡迎。

### 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4,950萬元（見下文第9段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地平整工程	4.4	
(b) 建築工程	0.5	
(c) 屋宇裝備	5.4	
(d) 渠務工程	4.1	
(e) 外部工程	26.9	
(f) 花卉樹木種植工程	3.8	
(g) 合約管理方面的顧問費	0.2	
(h) 家具和設備 <sup>1</sup>	0.2	
(i) 應急費用	4.5	
	50.0	(按2004年9月 價格計算)
(j) 價格調整準備	(0.5)	
	49.5	(按付款當日 價格計算)

<sup>1</sup> 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。

我們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。我們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。

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 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	2.5	0.99000	2.5
2006-07	29.5	0.98753	29.1
2007-08	10.9	0.99123	10.8
2008-09	5.2	0.99990	5.2
2009-10	1.9	1.01515	1.9
	<u>50.0</u>		<u>49.5</u>

10. 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。

11. 我們建議採用設計及建造模式，以進行 **399RO** 號工程計劃，並以總價形式批出設計及建造合約。中標的承建商會負責設計和建造工程。我們期望可以透過這個發展模式，借助私營機構的專業知識和創新意念，為工程引入更多創意和多元化設計。我們會繼續監督這項工程計劃，並考慮有關方面的意見。

12. 我們已備妥工程計劃的概念設計圖，供投標者參考。由於工程計劃會以設計及建造模式進行，有關設計會由中標的承建商按照合約的條件和要求擬定。在擬備合約時，我們會考慮立法會和荃灣區議會的意見。

13. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 190 萬元。

## 公眾諮詢

14. 我們在 2003 年 7 月 29 日就這項工程計劃的範圍和概念設計圖諮詢荃灣區議會。議員知悉這項工程計劃會以設計及建造模式進行。他們支持工程計劃，並促請政府盡早施工。

15. 我們在 2004 年 10 月 27 日提交文件，向工務小組委員會建議把這項工程計劃提升為甲級時，委員關注到工程計劃的範圍、設計主題、植樹安排和推行模式，並強調當局必須就工程計劃的設計徵詢區內人士的意見，確保所提供的設施能切合他們的需要。有見及此，我們在 2004 年 12 月 13 日就工務小組委員會委員所關注的事項再次諮詢荃灣區議會。荃灣區議會在討論這項工程計劃後通過動議，支持擬議的工程範圍，並要求當局盡快以設計及建造模式進行這項工程計劃，以及修訂有關設計，配合鄰近現有公園的海洋主題。

16. 經考慮工務小組委員會在 2004 年 10 月 27 日會議上所提出的關注事項，以及我們其後在 2004 年 12 月 13 日諮詢荃灣區議會所得的意見後，我們已修訂工程計劃的概念設計圖(見附件 1)，供投標者參考。在合適的情況下，這項工程計劃會結合毗連公園的海洋主題。當局日後在規劃荃灣海旁區其他發展項目時，亦會考慮採用相同或類似的設計主題，務求整個休憩用地範圍的設計能夠一致。鑑於兒童歷奇樂園深受不同年齡的兒童歡迎，我們會妥善訂定其位置和設計，確保能夠與公園內的其他設施互相協調。

17. 此外，工程計劃亦包括特定的植樹主題。我們會在審閱設計及建造承建商的植樹建議時確定具體的植樹安排。

18. 由於工程計劃會以設計及建造模式進行，我們會在收到有關承建商擬備的詳細設計後，就工程設計諮詢荃灣區議會議員。在諮詢過程中，我們會同時考慮區議員就擬建休憩用地的詳細設計提出的意見。

19. 我們會在 2005 年 2 月 4 日立法會民政事務委員會會議上，諮詢該委員會。

## 對環境的影響

20. 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。我們已把實施適當的紓減環境影響措施的費用計算在工程計劃預算費內，以控制短期的環境影響。

21. 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。

22. 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。我們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。

23. 我們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。我們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。我們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。我們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。

24. 我們估計，這項工程計劃會產生約 17 400 立方米建築和拆卸物料，其中約 11 230 立方米(佔 64.5%)會在這項工程計劃的工地再用，4 490 立方米(佔 25.8%)會運往公眾填土區<sup>2</sup>作填料之用，另 1 680 立方米(佔 9.7%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置，

---

<sup>2</sup> 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。

理論上應收取的費用，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 210,000 元(根據每立方米 125 元的單位價格<sup>3</sup>計算)。

## 土地徵用

25. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

26. 我們在 2004 年 2 月把 **399RO** 號工程計劃提升為乙級。2004 年 10 月，我們委聘顧問為工程計劃進行地形測量工作和擬備招標文件，以及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 550,000 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。工料測量顧問現正為招標文件定稿，而另一名顧問和定期合約承建商則已分別在 2004 年 12 月和 2005 年 1 月完成地形測量和工地勘測工作。

27. 進行地區休憩用地的擬議工程或須移走 70 棵小樹，這些小樹全部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<sup>4</sup>。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 250 棵樹和 30 000 叢灌木。

---

<sup>3</sup> 有關單位價格已計及堆填區的關設和營運費用、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，關設新堆填區的費用(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。

<sup>4</sup> 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)。


28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 55 個(包括 45 個工人職位和另外 10 個專業／技術人員職位)，共需 800 個人工月。

-----

民政事務局  
2005 年 2 月





title 399RO DISTRICT OPEN SPACE IN AREA 35, TSUEN WAN - PHASE 2 荃灣第35區的地區休憩用地 - 第2期	drawn by BILLY CHOW	date 19.01.05	drawing no. AB/6535/XA201a	scale 1:3000
	approved M. NICOLSON	date 19.01.05	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

## 399RO – 荃灣第 35 區的地區休憩用地 – 第 2 期

## 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	—	—	—	0.1
(註)	技術人員	—	—	—	0.1
				總計	<u>0.2</u>

## 註

顧問在合約管理方面的員工開支，是根據現時為 **399RO** 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 **399RO** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的後合約階段工作才會展開。