

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2006年4月26日

## 總目 703 — 建築物

康樂、文化及市政設施 — 休憩用地

400RO — 將軍澳第 40A 區地區休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **400RO** 號工程計劃提升為甲級工程；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,000 萬元，用以在將軍澳第 40A 區發展地區休憩用地。

## 問題

我們需要在將軍澳闢設更多公眾休憩用地作康樂用途。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **400RO** 號工程計劃提升為甲級工程；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,000 萬元，用以在將軍澳第 40A 區發展地區休憩用地。民政事務局局长支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃工地的總面積約為 2.2 公頃，毗鄰將軍澳第 40A 區安寧花園。**400RO** 號工程計劃的範圍包括一

(a) 一個富現代設計特色的花園，內有一幅大草坪、園景區、

休憩處和避雨亭／涼亭；

- (b) 三個鬆上有色塗層物料並設有泛光燈的籃球場；
- (c) 一個兒童遊樂處，設有適合不同年齡組別兒童和殘疾兒童使用的組合遊樂設備；
- (d) 一條緩跑徑，在沿途適當地點種植開花樹木和闢設健身站；
- (e) 一個設有卵石步行徑的長者健身角；以及
- (f) 輔助設施，包括廁所、一個小型辦事處、貯物室、電錶房和車輛上落客貨區。

—— 顯示擬議休憩用地概念設計的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2006 年 12 月展開建造工程，在 2008 年 10 月完成工程。

## 理由

4. 將軍澳是一個人口稠密、發展迅速的新市鎮，區內多層住宅大廈林立。該區現時的人口為 341 800 人，預計到 2013 年會增至 383 500 人，增幅約為 12%。由於將軍澳人口增長迅速，故有需要提供更多康體設施，例如籃球場、兒童遊樂處、休憩處和園景區，以滿足上升的需求。以《香港規劃標準與準則》作為參考，將軍澳新市鎮現有人口可獲提供 68 公頃公眾休憩用地。目前，將軍澳區內共有 52.7 公頃公眾休憩用地，包括由房屋署提供的鄰舍休憩用地。擬議的工程計劃會改善將軍澳新市鎮內公眾休憩用地的供應情況。

5. 有關工程計劃的工地位於人口稠密的住宅區，四周建有多層大廈，例如安寧花園、南豐廣場、東港城和頌明苑等公共和私人屋苑。鑑於將軍澳的人口結構較為年輕，加上區內有 51 所中小學，故該區對動態戶外康體設施有很大需求。在該處設置靜態園景和休憩設施供居民享用，亦會廣受大眾歡迎。

## 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 6,000 萬元(見下文第 7 段)，分項數字如下—

	百萬元	
(a) 工地平整工程		1.8
(b) 建築工程		5.0
(c) 屋宇裝備		6.5
(d) 渠務工程		2.9
(e) 外部工程		28.9
(f) 花卉樹木種植工程		2.6
(g) 顧問費—		4.7
(i) 合約管理	2.9	
(ii) 工地監管	1.8	
(h) 家具和設備 <sup>1</sup>		0.2
(i) 應急費用		<u>4.8</u>
	小計	57.4 (按 2005 年 9 月價格計算)
(j) 價格調整準備		<u>2.6</u>
	總計	<u>60.0</u> (按付款當日價 格計算)

我們建議委聘顧問為這項工程計劃提供合約管理和工地監管服務，按人工作月列出的估計顧問費用分項數字詳載於附件 2。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述工程計劃的估計費用合理。

7. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下—

---

<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、廢紙箱和臨時標誌牌等)而擬定。

年度	百萬元 (按 2005 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)
2006-07	1.2	1.01500	1.2
2007-08	16.0	1.03023	16.5
2008-09	29.0	1.04568	30.3
2009-10	7.7	1.06136	8.2
2010-11	3.5	1.07728	3.8
	<u>57.4</u>		<u>60.0</u>

8. 我們按政府對 2006 至 2011 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，我們擬以總價形式制定合約。由於合約期不超過 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。

9. 我們估計這項工程計劃的每年經常開支為 100 萬元。

## 公眾諮詢

10. 我們在 2006 年 1 月 17 日就擬議地區休憩用地的概念設計圖諮詢西貢區議會轄下的文化、康樂及體育委員會。委員全力支持是項工程計劃，並促請當局早日施工。

11. 我們在 2006 年 4 月 7 日的立法會民政事務委員會會議上諮詢該委員會，委員贊成把這項工程計劃提交工務小組委員會。

## 對環境的影響

12. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定

工程項目。環境保護署署長確定這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。

13. 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。

14. 在工程計劃的籌劃階段，我們會規定承建商考慮各項減少產生建築和拆卸物料的措施，以及盡量再用／循環再造有關物料。此外，我們會規定承建商盡量在工地或其他合適的建築地盤再用惰性建築和拆卸物料，以減少將建築和拆卸物料運往公眾填料接收設施<sup>2</sup>處置。我們會鼓勵承建商盡量使用循環再造或可循環再造的建築和拆卸物料，以及使用木材以外的模板，以進一步減少產生建築廢料。

15. 我們亦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、建築和拆卸物料及建築和拆卸廢料分別運往公眾填料接收設施、篩選分類設施<sup>2</sup>和堆填區，並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。

16. 我們估計這項工程計劃會產生約 10 800 公噸的建築和拆卸物料，其中約 3 020 公噸(佔 28.0%)會在這項工程計劃的工地再用；6 630 公噸(佔 61.4%)會運往公眾填料接收設施以供日後再用；另 650 公噸(佔 6.0%)則會運往篩選分類設施以提取其惰性部分作可供再用

---

<sup>2</sup> 《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表3和附表4分別列明各項篩選分類設施和公眾填料接收設施。如要在公眾填料接收設施處置公眾填料，必須領有土木工程拓展署署長簽發的牌照。

的公眾填料。此外，我們會把 500 公噸(佔 4.6%)的建築和拆卸物料運往堆填區棄置。就這項工程計劃而言，把建築和拆卸物料運往公眾填料接收設施和堆填區處置的費用總額，以及把有關物料運往篩選分類設施處置的費用，估計合共 30 萬元(根據在公眾填料接收設施處置物料每公噸 27 元、在篩選分類設施處置物料每公噸 100 元及在堆填區處置物料每公噸 125 元的單位價格<sup>3</sup>計算)。

## 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 2004 年 11 月把 **400RO** 號工程計劃提升為乙級。我們其後在 2005 年 9 月委聘顧問進行詳細設計和地形測量工作；又在同年 10 月委聘顧問擬備招標文件，以及為工程計劃的合約前期工作提供工料測量服務。上述顧問服務所需費用總額約為 200 萬元。我們已把這筆費用列入整體撥款分目 **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。工程計劃的詳細設計和地形測量工作已經完成，而招標文件正在定稿階段。

19. 擬議的地區休憩用地發展工程涉及在工程計劃工地範圍內重新種植 102 棵樹木。須重新種植的樹木全非珍貴樹木<sup>4</sup>。我們會把種植

---

<sup>3</sup> 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。

<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)。

樹木建議納入工程計劃內，預計會種植430棵樹和41 000株灌木。

20. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有51個(包括44個工人職位和7個專業／技術人員職位)，共需945個人工作月。

-----  
民政事務局

2006年4月





位置圖 LOCATION PLAN  
 比例 SCALE: 1 : 8000

400RO  
 TSEUNG KWAN O AREA 40A  
 DISTRICT OPEN SPACE  
 將軍澳第40A區  
 地區休憩用地

drawn by S H Wong	date 3/2006
approved W K Wong	date 3/2006
office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3	

drawing no. AB / 400RO / XA001	scale 1 : 1500
	
<b>ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT</b> 建築署	



## 400RO – 將軍澳第40A區地區休憩用地

## 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 (註1)	估計費用 (百萬元)
(a)合約管理 (註2)	專業人員	-	-	-	2.1
	技術人員	-	-	-	0.8
(b)工地監管 (註3)	技術人員	62.5	14	1.6	<u>1.8</u>
				總計:	<u>4.7</u>

## 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 2005 年 1 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 18,010 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據現時為 **400RO** 號工程計劃進行設計工作和建造工程的顧問合約計算所得。待財務委員會批准把 **400RO** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才可知道實際的人工作月數和實際所需的開支。