

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2006 年 6 月 7 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

397RO－屯門第 16 區(友愛南)鄰舍休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **397RO** 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 6,320 萬元，用以在屯門第 16 區(友愛南)發展鄰舍休憩用地。

問題

我們有需要在屯門區闢設更多公眾休憩用地。

建議

2. 建築署署長建議把 **397RO** 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 6,320 萬元，用以在屯門第 16 區(友愛南)發展鄰舍休憩用地。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃涵蓋 4 幅工地(工地甲、乙、丙和丁)，總面積 1.9 公頃。**397RO** 號工程計劃的範圍包括－

(a) 工地甲(面積 0.3 公頃)

(i) 為不同年齡組別的兒童而設的兒童遊樂處；以及

- (ii) 一個闢有休憩設施的園景區。
- (b) 工地乙(面積 0.1 公頃)
 - (i) 一個種有開花樹木和灌木的廣場；以及
 - (ii) 設有避雨亭的休憩處。
- (c) 工地丙(面積 0.7 公頃)
 - (i) 一個鋪上有色塗層和設有泛光燈的籃球場；
 - (ii) 一個種有開花樹木和灌木的園景花園，以及有涼亭的休憩處；
 - (iii) 一個有蓋太極練習場；
 - (iv) 一條卵石步行徑；以及
 - (v) 長者健體設施。
- (d) 工地丁(面積 0.8 公頃)
 - (i) 一個鋪上有色塗層和設有泛光燈的七人足球場；
 - (ii) 一個鋪上有色塗層和設有泛光燈的籃球場；
 - (iii) 內設更衣室的廁所；
 - (iv) 有避雨亭的休憩處；以及
 - (v) 一個貯物室。

—— 顯示擬議休憩用地概念設計的兩幅工地平面圖分別載於附件 1 和附件
—— 2。我們計劃在 2007 年 1 月(工地甲、乙和丁)及 2007 年 2 月(工地丙)
展開建造工程，在 2008 年 5 月至 2008 年 7 月期間完成。

理由

4. 這項工程計劃的工地位於人口稠密的住宅區，四周多層大廈林立，例如友愛邨、安定邨、兆麟苑、豐景園、恒福花園、三聖邨、翠寧花園、南浪海灣和嘉悅半島等公營和私營住宅發展物業，而附近還有 6 所學校。我們已在附近提供各類康樂設施，包括老鼠洲兒童遊樂場、友愛休憩處、海皇路花園、青華足球場(七人足球場)及青善街籃球場。居民經常使用這些設施，故此有需要發展這幅鄰舍休憩用地，提供更多康樂設施以滿足區內居民的需要。

5. 屯門是人口稠密的地區，現有人口 515 500。參考《香港規劃標準與準則》，以該區現有人口來說，應提供 103.1 公頃公眾休憩用地。目前，屯門區內約有 147.5 公頃休憩用地(泳灘除外)，其中包括 71.5 公頃由房屋署提供的鄰舍休憩用地。我們在研究發展新的文康設施工程計劃時，除參考《香港規劃標準與準則》外，還會考慮其他因素，包括區議會的意見、社區不斷改變的需求、現有設施的使用率，以及可供運用的資源等。屯門區現有康樂設施的使用率非常高，而由於區內人口結構較為年輕，對動態戶外康體設施的需求很大，區內現有的籃球場和足球場經常為年青人所使用。附近的康樂及體育設施，例如青華球場(七人足球場)及青善街籃球場，使用率均高於 90%。在工程計劃的工地再提供更多戶外體育設施及一些靜態的花卉樹木園景和休憩設施，會深受市民歡迎。長者健體設施日趨普遍，目前，只有位於屯門區的湖山河畔公園、湖山遊樂場及屯門公園提供這些設施，但這些設施並非由擬議工程計劃的工地步行便可到達，我們認為擬議鄰舍休憩用地會受到區內居民歡迎。

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 6,320 萬元(見下文第 7 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地平整工程	3.9
(b) 建築工程	4.8
(c) 屋宇裝備	3.7

		百萬元	
(d)	渠務工程	3.5	
(e)	外部工程	32.0	
(f)	花卉樹木種植工程	2.8	
(g)	顧問費－	5.0	
	(i) 合約管理	1.4	
	(ii) 工地監管	3.6	
(h)	家具和設備 ¹	0.2	
(i)	應急費用	4.9	
	小計	60.8	(按2005年9月 價格計算)
(j)	價格調整準備	2.4	
	總計	63.2	(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
—— 人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件3。我們把這項工程計劃
與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述工程計劃預算費合理。

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		1.3
2007-08	26.6	1.03023	27.4
2008-09	24.7	1.04568	25.8
2009-10	6.9	1.06136	7.3
2010-11	1.3	1.07728	1.4
	60.8		63.2

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、廢紙箱和臨時標誌牌等)而擬定。

8. 我們按政府對 2006 至 2011 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，我們擬以總價形式批出合約。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引致的每年經常開支為 120 萬元。

公眾諮詢

10. 我們在 2006 年 2 月 21 日就擬議鄰舍休憩用地的概念設計諮詢屯門區議會轄下康樂及文化委員會。委員不反對這項工程計劃，並促請當局早日施工。

11. 我們在 2006 年 5 月 12 日立法會民政事務委員會會議上諮詢該委員會，委員支持把這項工程計劃提交工務小組委員會進一步審議。委員在會上要求的附加資料會在工務小組委員會會議前送交民政事務委員會各委員。

對環境的影響

12. 這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制對環境造成的短期影響。我們已把實施這些措施的費用計算在工程計劃預算費內。

13. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，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. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築和拆卸(下稱「拆建」)物料。此外，為減少運送到公眾填料接收設施棄置的拆建物料，我們會要求承建商盡量在工地或其他適合的建築工地再用惰性拆建物料(例如在工地內使用合適的挖掘所得物料進行填土；以及使用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環使用或在其他工程

計劃再用)。為進一步減少產生建築廢料，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的搭建物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。

15. 我們亦會要求承建商提交廢物管理計劃(下稱「管理計劃」)，供當局批核。管理計劃須載列適當的緩解措施，以避免及減少產生搭建物料，並把物料再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與核准的廢物管理計劃相符。我們會利用運載記錄制度，監管公眾填料和搭建廢料分別運到公眾填料接收設施和堆填區作棄置的情況。我們會要求承建商把公眾填料與搭建廢料分開，以便運至適當的設施處理。我們並會記錄搭建物料的處置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。

16. 我們估計這項工程計劃會產生大約 6 830 公噸搭建物料。我們會在工地再用其中約 420 公噸(6%)，以及把另外 5 980 公噸(88%)運到公眾填料接收設施²供日後再用。此外，我們會把 430 公噸(6%)運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置搭建物料的費用，估計總額為 215,210 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置搭建物料，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元³)。

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 10 月把 **397RO** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘定期合約承建商和顧問在 2005 年 7 月進行地形測量工作及在 2006 年

² 公眾填料接收設施已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4 訂明。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置公眾填料。

³ 上述估計金額，已顧及建造和營運堆填區的費用、以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行所需善後工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，並不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

1 月進行詳細設計和擬備招標文件。所需 200 萬元費用總額已在整體撥款分目 **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。顧問和定期合約承建商已完成工程計劃的詳細設計和地形測量工作，而另一顧問則正為招標文件定稿。

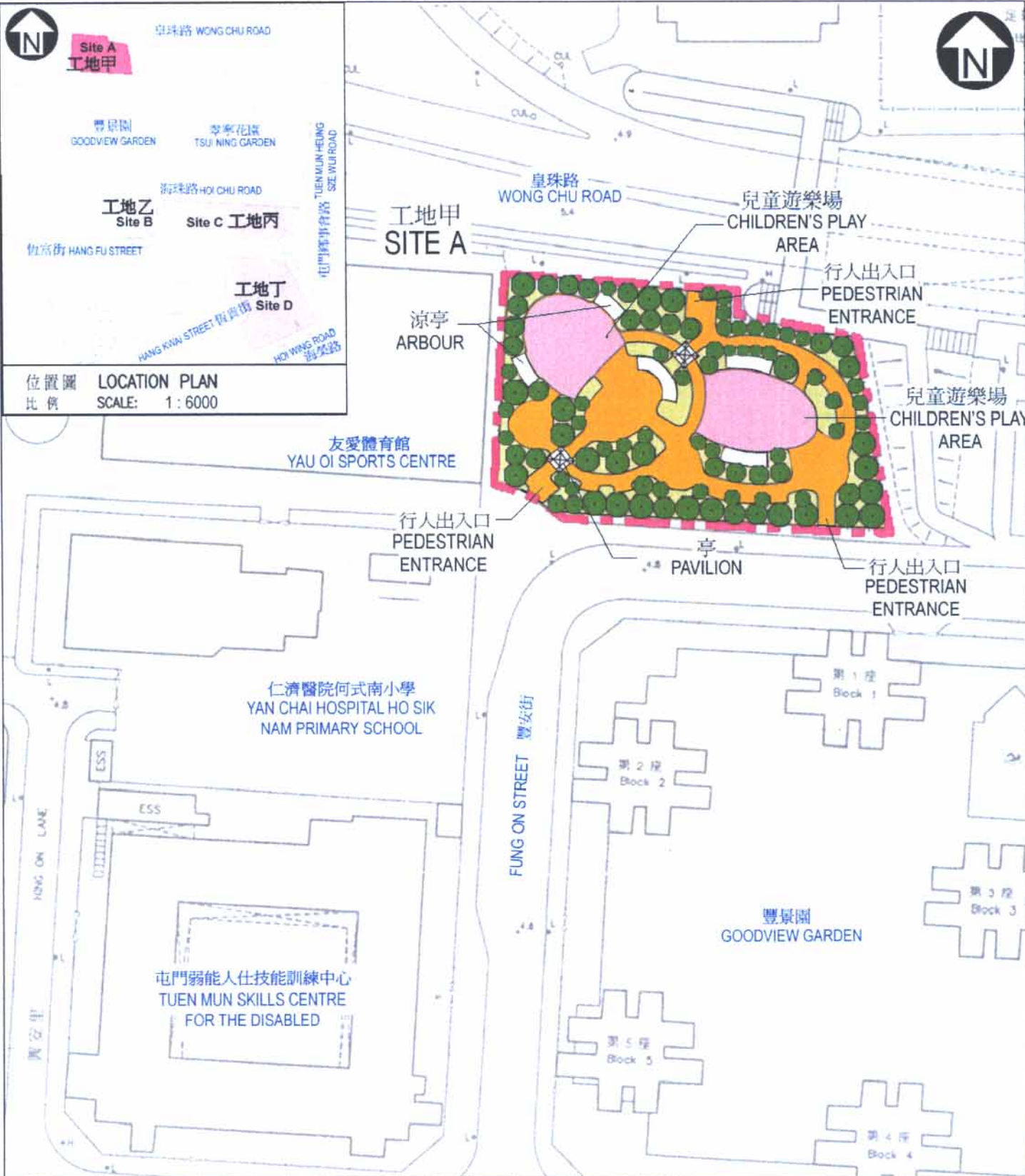
19. 擬議鄰舍休憩用地發展工程可能須在工程計劃工地範圍內重植 85 棵樹木。須重植的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 606 棵樹和 37 000 叢灌木。

20. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 67 個(包括 55 個工人職位和 12 個專業／技術人員職位)，共需 960 個人工作月。

民政事務局
2006 年 5 月

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) 屬貴重或罕有品種的樹木；
- (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)。



397RO
 LOCAL OPEN SPACE IN AREA 16
 (YAU OI SOUTH) TUEN MUN (SITE A)
 屯門第16區(友愛南)
 鄰舍休憩用地(工地甲)

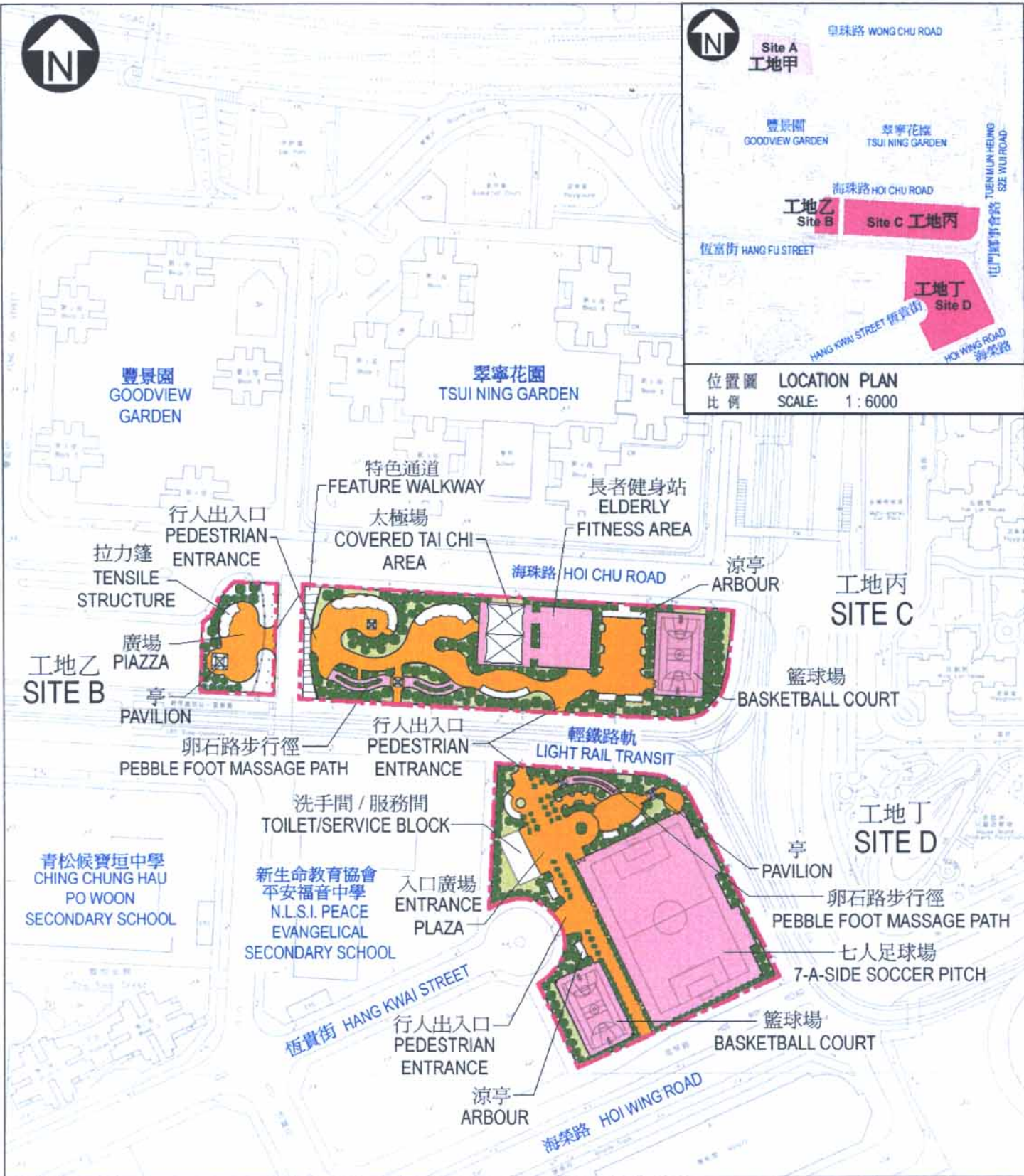
drawn by S H Wong	date 24/5/2006
approved W M Tse	date 24/5/2006
office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3	

drawing no. AB / 6237 / XA001	scale 1 : 1000
----------------------------------	-------------------

 **ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT** 建築署



位置圖 LOCATION PLAN
比例 SCALE: 1 : 6000



397RO
LOCAL OPEN SPACE IN AREA 16
(YAU OI SOUTH) TUEN MUN (SITE B,C,D)
屯門第16區(友愛南)
鄰舍休憩用地(工地乙、丙、丁)

drawn by S H Wong	date 24/5/2006
approved W M Tse	date 24/5/2006
office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3	

drawing no. AB / 6237 / XA002	scale 1 : 2000
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	

397RO – 屯門第 16 區(友愛南)鄰舍休憩用地

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	—	—	—	0.9
	技術人員	—	—	—	0.5
(b) 工地監管 ^(註3)	技術人員	125	14	1.6	3.6
				總計：	<u>5.0</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 **397RO** 號工程計劃進行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 **397RO** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作的施工階段才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才知道實際的人工作月數和實際所需的開支。