

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2006 年 6 月 21 日

## 總目 703－建築物

環境衛生－零售市場及熟食中心

**33NM**－為五個街市進行一般改善工程

請各委員向財務委員會建議，把 **33NM** 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 7,390 萬元，用以為 5 個街市進行一般改善工程。

## 問題

我們有需要改善本港 5 個街市的現有設施，以配合最新的樓宇和消防安全規定，亦有需要改善這些街市的現況，為檔戶和顧客提供更理想的環境。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **33NM** 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 7,390 萬元，用以為 5 個街市進行一般改善工程。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. **33NM** 號工程計劃的範圍如下－

- (a) 在 5 個街市進行必需的改善工程，以配合現行樓宇／消防安全規定，例如闢設暢通無阻的通道和改善消防裝置；以及

- (b) 因應個別街市現時的具體情況進行一般改善工程，包括提升現有通風系統；改善一般照明設備、垃圾房、外牆飾面、公用地方的天花和內牆飾面，並重鋪天台防水層，以及增設載貨升降機兼殘疾人士升降機、新廁所設施、廣播系統和指示牌。

這 5 個街市是上環街市、荃灣街市、楊屋道街市、北葵涌街市和榮芳街街市。這 5 個街市的工程簡介載於附件 1，各街市的位置圖載於附件 2A 至 2E，而擬議工程的電腦繪圖，則載於附件 3。我們計劃在 2007 年 1 月展開擬議工程，在 2007 年 10 月至 2008 年 4 月期間完成工程。在施工期間，為盡量減少影響街市的日常運作和避免對市民帶來不便，我們會因應需要，安排暫時局部關閉街市。在整段施工期間，有關街市都會繼續開放。如有需要，受影響檔戶會遷往街市內的臨時攤檔經營。部分租戶或須視乎個別街市的工程範圍和施工時間表而暫時停業數星期。當局會根據政府既定程序，豁免／減收受街市改善工程影響租戶的租金。

## 理由

4. 上述 5 個街市均建於上世紀八十及九十年代，是所屬地區零售副食品的主要地點，啓用至今約有 16 至 25 年。時至今日，街市的消防裝置並不配合現行標準，通道也未達暢通無阻的水平。雖然當局多年來一直定期維修保養這些街市的設施，以確保設施運作暢順，但街市現有的內部裝修和屋宇裝備已出現自然損耗，故必須作出改善，以配合最新的法例規定，並改善檔戶工作和顧客購物的環境。

## 對財政的影響

5. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 7,390 萬元(見下文第 6 段)，分項數字如下－

|          | 百萬元  |
|----------|------|
| (a) 建築工程 | 30.1 |
| (b) 屋宇設備 | 30.6 |

|      |         | 百萬元  |                    |
|------|---------|------|--------------------|
| (c)  | 施工階段顧問費 | 3.7  |                    |
| (i)  | 合約管理    | 2.2  |                    |
| (ii) | 工地監管    | 1.5  |                    |
| (d)  | 應急費用    | 6.4  |                    |
|      | 小計      | 70.8 | (按2005年9月<br>價格計算) |
| (e)  | 價格調整準備  | 3.1  |                    |
|      | 總計      | 73.9 | (按付款當日<br>價格計算)    |

我們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。估計顧問費的分項數字載於附件 4。各街市有待翻新的總樓面面積約 28 000 平方米。按 2005 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 2,168 元。我們把這項工程計劃與政府所進行的同類工程計劃比較，認為上述單位價格合理。

6. 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<br>(按 2005 年 9 月<br>價格計算) | 價格調整<br>因數 | 百萬元<br>(按付款當日<br>價格計算) |
|---------|-------------------------------|------------|------------------------|
| 2006-07 | 1.0                           | 1.01500    | 1.0                    |
| 2007-08 | 32.0                          | 1.03023    | 33.0                   |
| 2008-09 | 21.0                          | 1.04568    | 22.0                   |
| 2009-10 | 12.0                          | 1.06136    | 12.7                   |
| 2010-11 | 4.8                           | 1.07728    | 5.2                    |
|         | <u>70.8</u>                   |            | <u>73.9</u>            |

7. 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，我們打算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。

8. 目前，這 5 個街市每年的經常開支為 2,580 萬元。我們估計，這項工程計劃完成後，每年的經常開支將會增至 2,720 萬元。

## 公眾諮詢

9. 立法會食物安全及環境衛生事務委員會已在 2006 年 5 月討論這 5 個街市的擬議改善工程，委員支持這項工程計劃。我們亦已就擬議工程的範圍諮詢各有關街市的街市管理諮詢委員會和區議會，有關的檔戶和區議會議員普遍支持擬議工程計劃。

## 對環境的影響

10. 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，而且不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制工程對環境所造成的短期影響。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，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。

11. 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，為盡量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。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拆建物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。

12. 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，以避免及減少產生拆建物料，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管理計劃相符。我們會利用運載記錄制度，監管公眾填料、拆建物料和拆建廢料分別運到公眾填料接收設施、篩選分類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拆建廢料分開，以便運至適當的設施處理。我們並會記錄拆建物料的處置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。

13. 我們估計這項工程計劃會產生大約 800 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 24 公噸(3%)，把另外 640 公噸(80%)運到公眾填料接收設施<sup>1</sup>供日後再用，以及把 24 公噸(3%)運到篩選分類設施，以便篩選出惰性部分作為公眾填料再用。此外，我們會把 112 公噸(14%)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拆建物料的費用，以及利用篩選分類設施處置拆建物料的費用，估計總額為 33,680 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；運送到篩選分類設施棄置的物料，每公噸收費 100 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元<sup>2</sup>。)

## 土地徵用

14. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

15. 我們在 2005 年 12 月把 **33NM** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問為這項工程計劃制定詳細設計和擬備招標文件，所需費用總額

---

<sup>1</sup> 篩選分類設施和公眾填料接收設施，已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 3 和附表 4 分別訂明。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出的牌照，才可在公眾填料接收設施棄置公眾填料。

<sup>2</sup> 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)，亦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)。

為 100 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，現正為招標文件定稿。

16. 擬議一般改善工程不涉及移走樹木或種植樹木建議。

17. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 160 個(142 個工人職位和另外 18 個專業／技術人員職位)，共需 1 700 個人工作月。

-----

衛生福利及食物局

2006 年 6 月

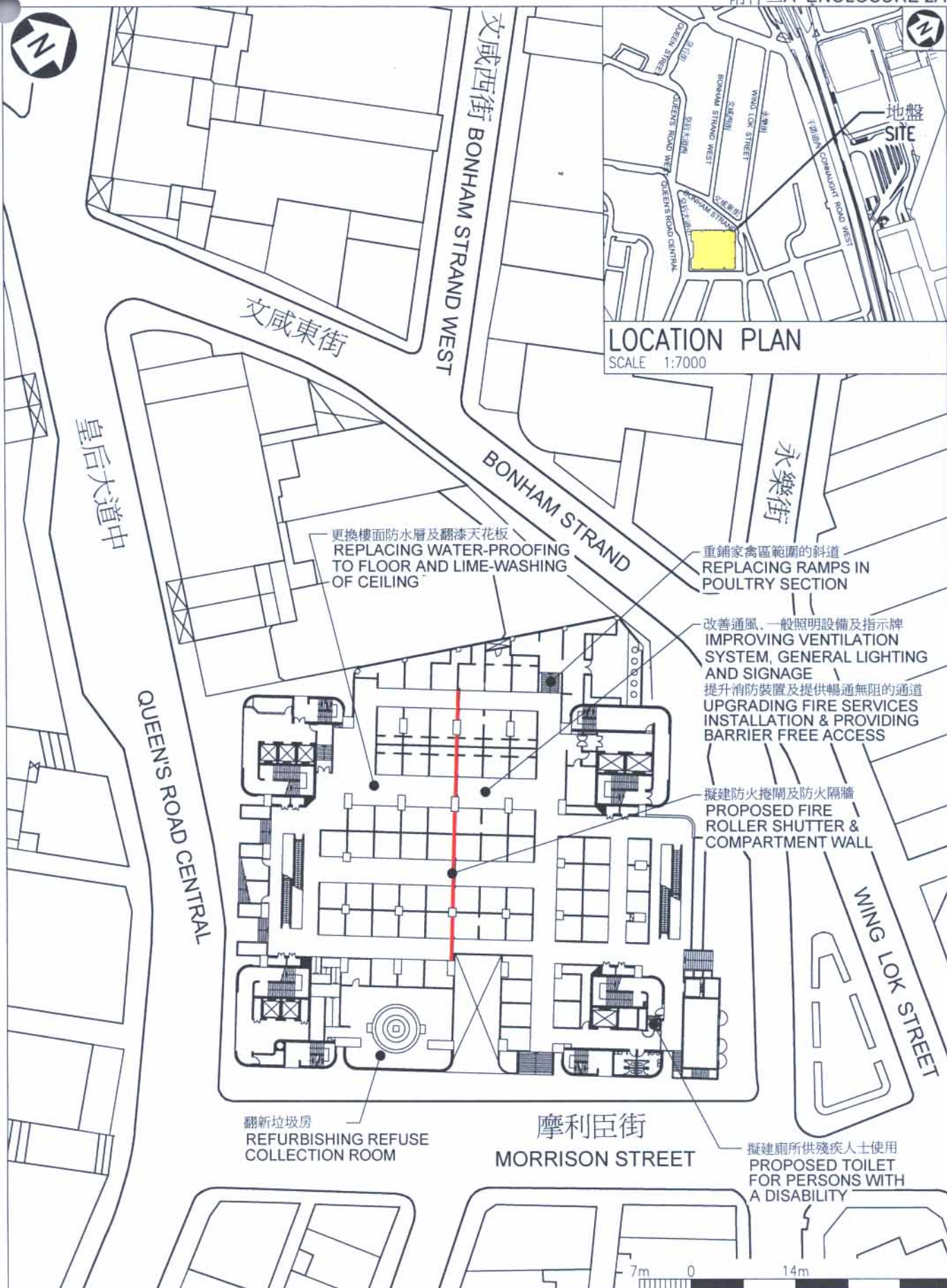
## 33NM－為五個街市進行一般改善工程

## 5 個街市的工程簡介

| 街市名稱<br>(啓用年份)            | 建築樓面面積<br>(平方米) | 估計費用<br>(百萬元)<br>(按 2005 年 9 月<br>價格計算) | 擬議工程範圍                                                                                                                                                  | 暫定<br>動工日期 | 預計<br>竣工日期 |
|---------------------------|-----------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 上環街市<br>(中西區)<br>(1989 年) | 6 400           | 15.5                                    | (a) 改善消防裝置和闢設暢通無阻的通道<br>(b) 改善通風系統<br>(c) 改善一般照明設備<br>(d) 提供新的指示牌<br>(e) 更換地台防水層和翻漆天花<br>(f) 重鋪家禽檔範圍的斜道<br>(g) 翻新垃圾房<br>(h) 翻新廁所和闢設殘疾人士廁所<br>(i) 提供廣播系統 | 2007 年 1 月 | 2008 年 4 月 |
| 荃灣街市<br>(荃灣區)<br>(1981 年) | 6 000           | 17.0                                    | (a) 改善消防裝置和闢設暢通無阻的通道<br>(b) 改善通風系統<br>(c) 改善一般照明設備<br>(d) 提供新的指示牌<br>(e) 改善公用地方牆身和天花<br>(f) 增設 1 部載貨升降機兼殘疾人士升降機                                         | 2007 年 1 月 | 2008 年 4 月 |

| 街市名稱<br>(啓用年分)             | 建築樓面面積<br>(平方米) | 估計費用<br>(百萬元)<br>(按 2005 年 9 月<br>價格計算) | 擬議工程範圍                                                                                                                | 暫定<br>動工日期 | 預計<br>竣工日期  |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| 楊屋道街市<br>(荃灣區)<br>(1990 年) | 10 000          | 16.6                                    | (a) 改善消防裝置和闢設暢通無阻的通道<br>(b) 改善通風系統<br>(c) 改善一般照明設備<br>(d) 提供新的指示牌<br>(e) 改善公用地方牆身和天花<br>(f) 在 2 樓提供廁所設施<br>(g) 改善外牆飾面 | 2007 年 1 月 | 2008 年 4 月  |
| 北葵涌街市<br>(葵青區)<br>(1984 年) | 2 800           | 6.6                                     | (a) 改善消防裝置和闢設暢通無阻的通道<br>(b) 改善通風系統<br>(c) 改善一般照明設備<br>(d) 提供新的指示牌                                                     | 2007 年 1 月 | 2007 年 10 月 |
| 榮芳街街市<br>(葵青區)<br>(1982 年) | 2 800           | 15.1                                    | (a) 改善消防裝置和闢設暢通無阻的通道<br>(b) 改善通風系統<br>(c) 改善一般照明設備<br>(d) 提供新的指示牌<br>(e) 闢設殘疾人士廁所<br>(f) 更換天台花園防水層<br>(g) 翻漆天花        | 2007 年 1 月 | 2008 年 2 月  |
| 總計                         | 28 000          | 70.8                                    |                                                                                                                       |            |             |





title  
**33NM**  
為五個街市進行一般改善工程 -  
上環街市  
**GENERAL IMPROVEMENT  
TO FIVE MARKETS -  
SHEUNG WAN MARKET**

drawn by  
PETE LAU  
approved  
W.K. LAI  
office  
ARCHITECTURAL BRANCH

date  
MAY 06  
date  
MAY 06

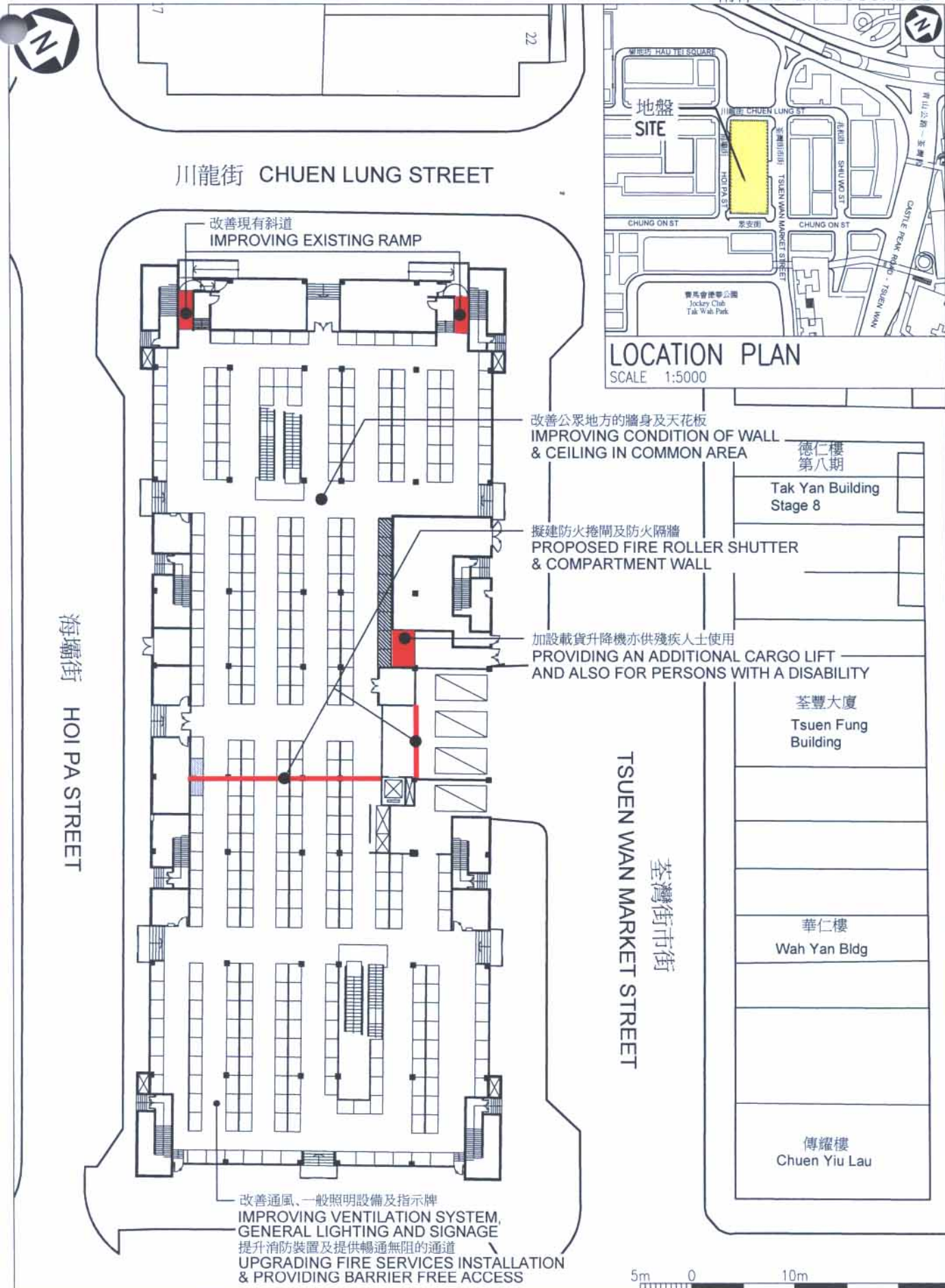
drawing no.  
**AB/6953/XA101**

scale  
1:700



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT





|                                                                                                                         |                                |                |                                                                                                                               |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <p>title<br/><b>33NM</b><br/>為五個街市進行一般改善工程 - 荃灣街市<br/><b>GENERAL IMPROVEMENT TO FIVE MARKETS - TSUEN WAN MARKET</b></p> | drawn by<br>PETE LAU           | date<br>MAY 06 | drawing no.<br><b>AB/6953/XA102</b>                                                                                           | scale<br>1:500 |
|                                                                                                                         | approved<br>W.K. LAI           | date<br>MAY 06 |  <p>ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT</p> |                |
|                                                                                                                         | office<br>ARCHITECTURAL BRANCH |                |                                                                                                                               |                |



改善公眾地方的牆身及天花板  
IMPROVING CONDITION OF WALL  
& CEILING IN COMMON AREA

提升現有樓梯  
作火警逃生用途  
UPGRADING  
EXISTING  
STAIRCASE FOR  
FIRE EXIT

在二樓增設廁所  
PROVIDING TOILET  
FACILITIES ON 2/F

改善外牆飾面  
IMPROVING  
FINISHES AT  
EXTERNAL  
WALL

楊屋道

YEUNG UK ROAD

改善通風、  
一般照明設備  
及指示牌  
IMPROVING  
VENTILATION  
SYSTEM,  
GENERAL  
LIGHTING  
AND SIGNAGE  
提升消防裝置及  
提供暢通無阻的通道  
UPGRADING  
FIRE SERVICES  
INSTALLATION  
& PROVIDING  
BARRIER FREE  
ACCESS

禾笛街

河背街

HO PUI STREET

LOCATION PLAN

SCALE 1:10500

WO TIK STREET

Tsuen Wan Hoover Plaza

荃灣豪華廣場

新村街

SAN TSUEN STREET

川龍街

CHUEN LUNG STREET

7m 0 14m

title  
**33NM**  
為五個街市進行一般改善工程 -  
楊屋道街市  
**GENERAL IMPROVEMENT  
TO FIVE MARKETS -  
YEUNG UK ROAD MARKET**

drawn by  
PETE LAU

approved  
W.K. LAI

office  
ARCHITECTURAL BRANCH

date  
MAY 06

date  
MAY 06

drawing no.  
**AB/6953/XA103**

scale  
1:700



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT





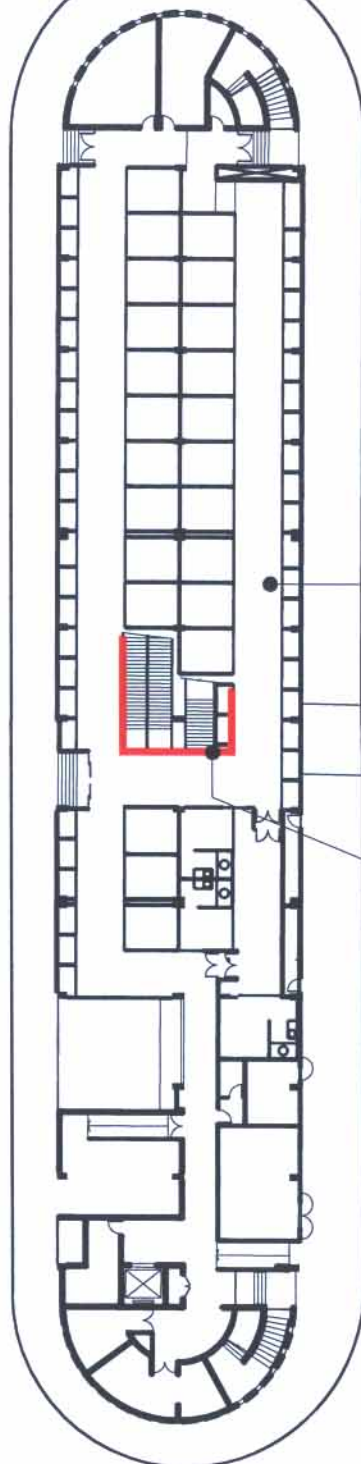
石蔭路休憩花園  
Shek Yam Road  
Rest Garden

獅子樓  
Lion Building

國寶樓  
Kwok Po  
Building

石蔭路  
第2休  
憩花園  
Shek Yam Road  
Rest Garden  
No.2

石蔭路  
SHEK YAM ROAD



改善通風、一般照明設備及指示牌  
IMPROVING VENTILATION SYSTEM,  
GENERAL LIGHTING AND SIGNAGE  
提升消防裝置及提供暢通無阻的通道  
UPGRADING FIRE SERVICES INSTALLATION  
& PROVIDING BARRIER FREE ACCESS

擬建防火捲閘  
PROPOSED FIRE ROLLER SHUTTER



LOCATION PLAN

SCALE 1:5000

5m 0 10m

title  
**33NM**  
為五個街市進行一般改善工程 -  
北葵涌街市  
**GENERAL IMPROVEMENT  
TO FIVE MARKETS -  
NORTH KWAI CHUNG MARKET**

drawn by  
PETE LAU

approved  
W.K. LAI

office  
ARCHITECTURAL BRANCH

date  
MAY 06

date  
MAY 06

drawing no.  
**AB/6953/XA104**

scale  
1:500



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT



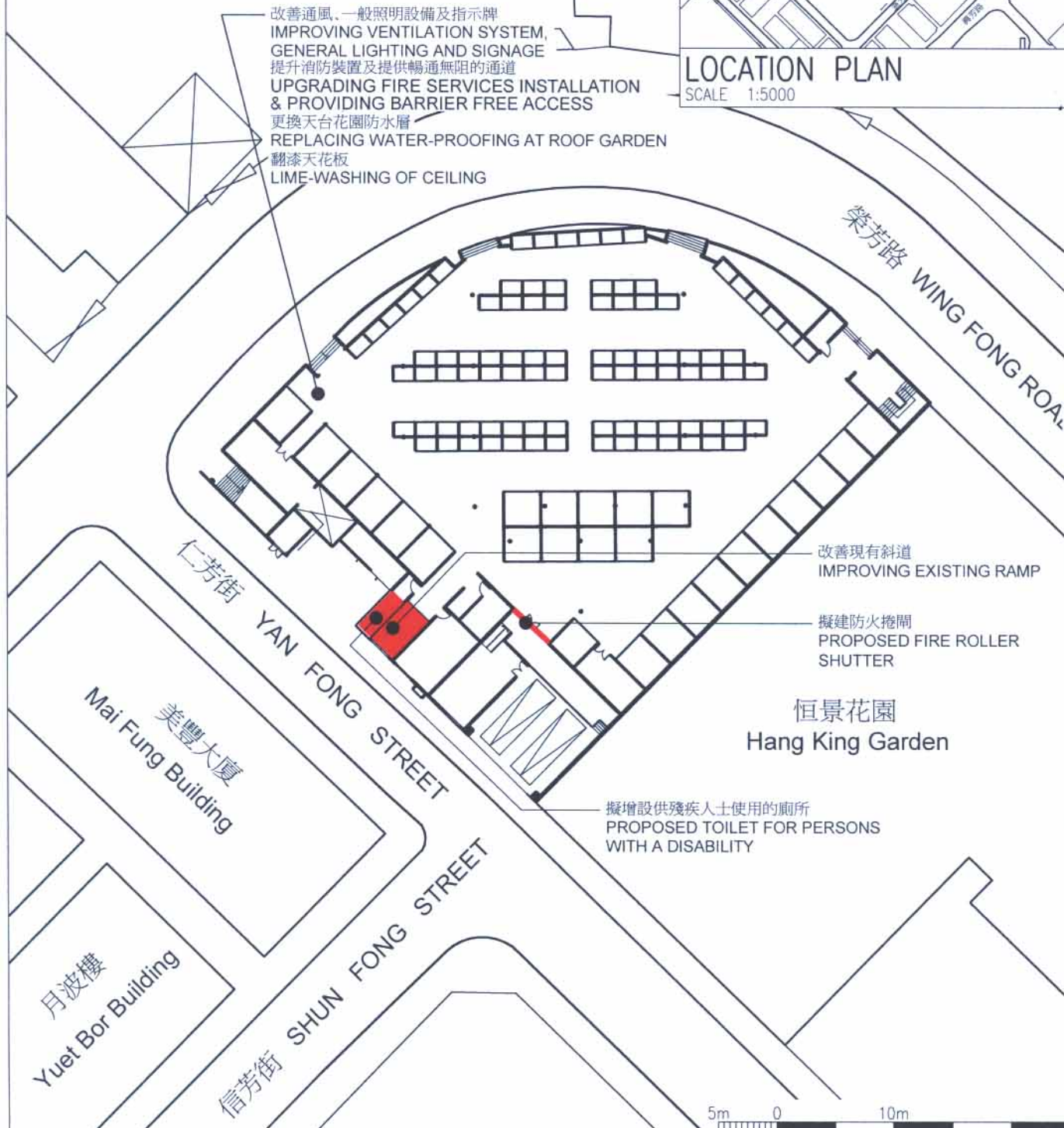
葵涌蘇浙公學  
Kiangsu-Chekiang College  
(Kwai Chung)



LOCATION PLAN

SCALE 1:5000

- 改善通風、一般照明設備及指示牌  
IMPROVING VENTILATION SYSTEM,  
GENERAL LIGHTING AND SIGNAGE
- 提升消防裝置及提供暢通無阻的通道  
UPGRADING FIRE SERVICES INSTALLATION  
& PROVIDING BARRIER FREE ACCESS
- 更換天台花園防水層  
REPLACING WATER-PROOFING AT ROOF GARDEN
- 翻漆天花板  
LIME-WASHING OF CEILING



title  
**33NM**  
為五個街市進行一般改善工程 -  
榮芳街街市  
**GENERAL IMPROVEMENT  
TO FIVE MARKETS -  
WING FONG STREET MARKET**

drawn by  
PETE LAU  
approved  
W.K. LAI  
office  
ARCHITECTURAL BRANCH

date  
MAY 06  
date  
MAY 06

drawing no.  
**AB/6953/XA105**

scale  
1:500



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT





擬議改善工程電腦繪圖

Computer Rendered Drawing for Proposed Improvement and Upgrading Works

|                                                                                  |                                 |                  |                                  |                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Title<br><br>33NM<br><br>爲五個街市進行一般改善工程<br>GENERAL IMPROVEMENT TO FIVE<br>MARKETS | Drawn by<br>LEUNG M.F.          | Date<br>May.2006 | Drawing no.<br><br>AB/6953/XA106 | Scale<br><br>NTS                                                                                                              |
|                                                                                  | Approved by<br>LAI W.K.         | Date<br>May.2006 |                                  |                                                                                                                               |
|                                                                                  | Office<br>ARCHITECTUARAL BRANCH |                  |                                  |  ARCHITECTURAL<br>SERVICES<br>DEPARTMENT |

## 33NM－為五個街市進行一般改善工程

## 估計顧問費的分項數字

|                    |      |      | 預計的人<br>工作月數 | 總薪級<br>平均薪點 | 倍數<br>(註 1) | 估計費用<br>(百萬元) |
|--------------------|------|------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| 顧問的員工開支            |      |      |              |             |             |               |
| 施工階段顧問費            |      |      |              |             |             |               |
| (i) 合約管理<br>(註 2)  | 專業人員 | —    | —            | —           | —           | 0.9           |
|                    | 技術人員 | —    | —            | —           | —           | 1.3           |
| (ii) 工地監管<br>(註 3) | 技術人員 | 52.1 | 14           | 1.6         |             | 1.5           |
| 總計                 |      |      |              |             |             | 3.7           |

## 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，是根據現時為現有公眾街市和熟食中心進行一般改善工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 33NM 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，才能知道實際的人工作月數和實際所需的開支。