

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2006 年 12 月 19 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

404RO－荃灣深井第 50 區鄰舍休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **404RO** 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 2,110 萬元，用以在荃灣深井第 50 區闢設鄰舍休憩用地。

問題

我們有需要在荃灣區闢設更多公眾休憩用地。

建議

2. 建築署署長建議把 **404RO** 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 2,110 萬元，用以在荃灣深井第 50 區闢設鄰舍休憩用地。民政事務局局长支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地總面積約為 0.6 公頃，包括荃灣深井第 50 區近深慈街的兩幅土地。**404RO** 號工程計劃的範圍包括－

(a) 一條設有觀景台的海濱長廊；

- (b) 一個鋪上有色塗層和設有泛光燈的籃球場兼排球場；
- (c) 一個設有不同年齡組別遊樂設施的兒童遊樂場；
- (d) 一個長者健身角；
- (e) 設有休憩設施的園景區；
- (f) 一個狗公園；以及
- (g) 輔助設施，包括洗手間、一個貯物室和一個裝卸區。

—— 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 2007 年 4 月展開建造工程，在 2008 年 8 月完成工程。

理由

4. 這項工程計劃是 2005 年 1 月《施政報告》列為優先推行的 25 項工程計劃的其中之一。荃灣現有人口約 285 800，預計到 2015 年會增至 299 400，增幅為 4.8%。參考《香港規劃標準與準則》，以該區現有人口來說，應提供的公眾休憩用地約為 57 公頃，到 2015 年，則為 60 公頃。目前，康樂及文化事務署在荃灣區闢設了約 74 公頃公眾休憩用地，房屋署則在該區闢設了 9 公頃鄰舍休憩用地。然而，荃灣大部分現有康樂設施均位於市中心，而深井地理上遠離荃灣市中心，深井區內現時只有一個遊樂場，該遊樂場位於屯門公路高架路段下面，供鄰近約 18 000 名居民使用。該遊樂場佔地約 0.25 公頃，面積相對較小，只設有兩個籃球場兼一個五人足球場、一條卵石步行徑和休憩設施。該遊樂場的使用率很高。擬議鄰舍休憩用地可為深井提供更多康樂設施，以照顧該區居民的需要。

5. 此外，隨着深井的住宅發展項目陸續建成，該區對康體設施的需求也會上升。工程計劃工地鄰近約有 18 000 名居民，並有一間小學。上述位於海濱的擬議休憩用地，可改善該區的居住環境，成為備受深井居民和遊客歡迎的康樂場地。

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 2,110 萬元（見下文第 7 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程		1.7
(b) 建築工程		2.7
(c) 屋宇裝備		2.5
(d) 渠務工程		1.7
(e) 外部工程		8.2
(f) 花卉樹木種植工程		0.7
(g) 顧問費		1.2
(i) 合約管理	0.7	
(ii) 工地監管	0.5	
(h) 家具和設備 ¹		0.1
(i) 應急費用		1.5
	小計	20.3 (按 2006 年 9 月 價格計算)
(j) 價格調整準備		0.8
	總計	21.1 (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及工地監管服務。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 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－

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、廢紙箱和臨時標誌牌等)而擬定。

年度	百萬元 (按 2006 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)
2007-08	4.2	1.01250	4.3
2008-09	8.0	1.02769	8.2
2009-10	3.5	1.04310	3.7
2010-11	2.5	1.05875	2.6
2011-12	2.1	1.08257	2.3
	<u>20.3</u>		<u>21.1</u>

8. 我們按政府對 2007 至 2012 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，我們會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 80 萬元。

公眾諮詢

10. 我們在 2006 年 7 月 14 日就擬議的鄰舍休憩用地的概念設計諮詢荃灣區議會轄下文娛康樂及體育委員會。區議員大力支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

11. 我們在 2006 年 11 月 14 日提交一份資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。對於我們就這項工程計劃向工務小組委員會提出撥款申請，委員沒有異議。

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，而且不會對環境造成長遠影響。

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²棄置的拆建物料，我們會要求承建商盡量在工地或其他合適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拆建物料，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書(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。我們亦會採用運載記錄制度，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置。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。

16. 我們估計這項工程計劃會產生大約 5 218 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 470 公噸(9.0%)，以及把另外 4 518 公噸(86.6%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 230 公噸(4.4%)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，估計總額為 150,736 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置拆建物料，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)。

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，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。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)。

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 2005 年 9 月把 **404RO** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘建築顧問在 2006 年 5 月進行地形測量工作及在 2006 年 7 月進行詳細設計。2006 年 11 月，我們委聘工料測量顧問擬備招標文件。所需 910,000 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。建築顧問已完成工程計劃的地形測量和詳細設計工作，而工料測量顧問則正為招標文件定稿。

19. 擬議鄰舍休憩用地發展工程不涉及移走樹木建議。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 100 棵新樹和 6 500 叢灌木。

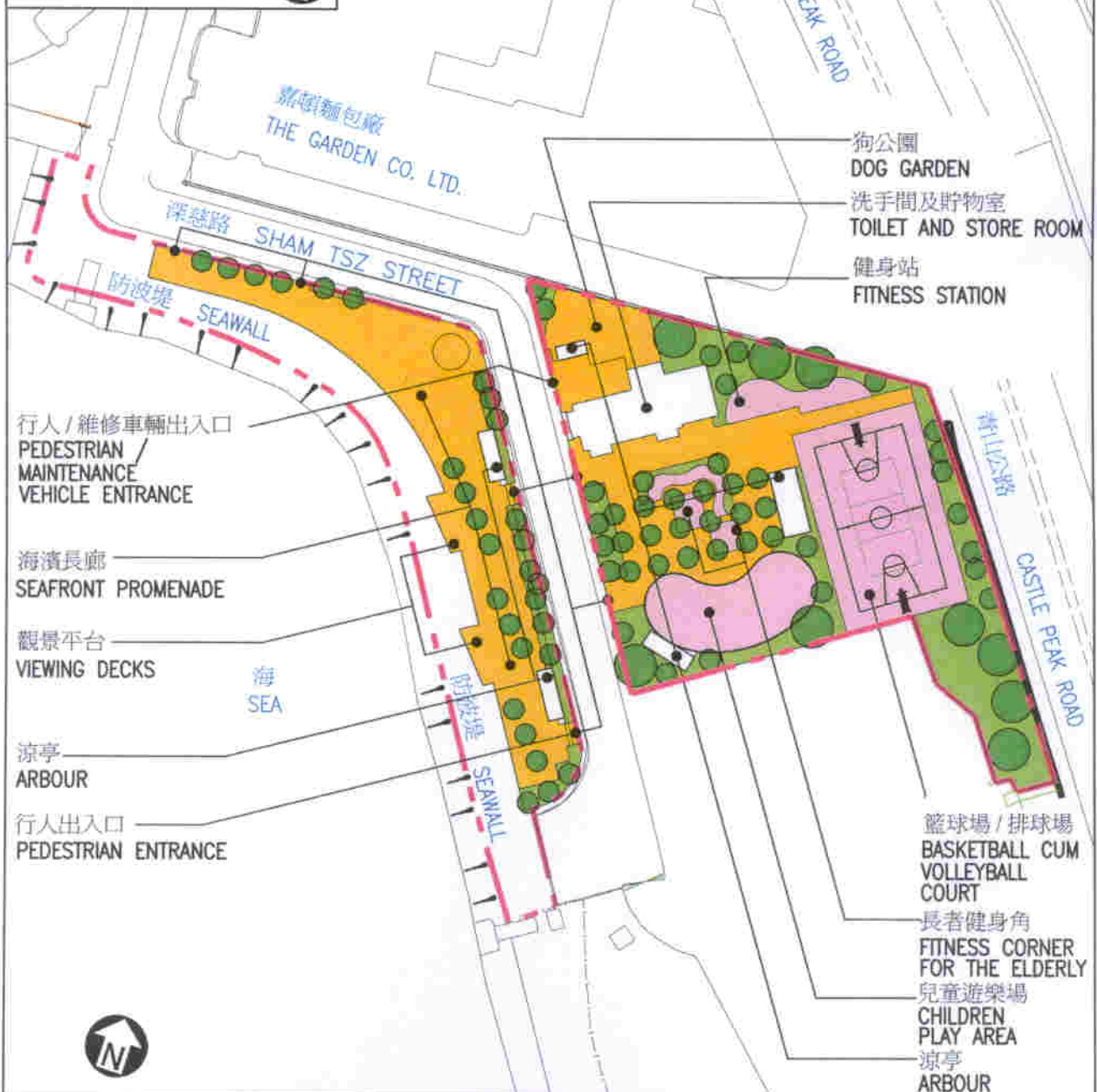
20. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 28 個(24 個工人職位和 4 個專業／技術人員職位)，共提供 320 個人工作月的就業機會。


民政事務局

2006 年 12 月



位置圖 LOCATION PLAN
比例 1 : 6000



404RO LOCAL OPEN SPACE IN AREA 50, SHAM TSENG, TSUEN WAN 荃灣第50區深井 鄰舍休憩用地	Drawn by K.C. CHAN	Date 06/12/2006	Drawing no. AB/5564/XA001	Scale 1:1000
	Approved by Eddie WU	Date 06/12/2006		
	Office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3			 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

404RO – 荃灣深井第 50 區鄰舍休憩用地

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	—	—	—	0.5
	技術人員	—	—	—	0.2
(b) 工地監管 ^(註3)	技術人員	18	14	1.6	0.5
				總計：	<u>1.2</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 2006 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 **404RO** 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 **404RO** 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。