

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 4 月 18 日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

725CL－長沙灣已婚警察宿舍、1 所學校和 1 間診所的拆卸工程

請各委員向財務委員會建議，把 **725CL** 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 2,800 萬元，用以進行長沙灣已婚警察宿舍、1 所學校和 1 間診所的建築物拆卸工程。

問題

我們須拆除長沙灣一幅工地內的現有建築物和構築物，以供進一步發展。

建議

2. 建築署署長建議把 **725CL** 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 2,800 萬元，用以進行長沙灣道與東京街交界處附近的長沙灣已婚警察宿舍、1 所學校和 1 間診所的建築物和構築物拆卸工程，以及進行工地平整工程以供進一步發展。房屋及規劃地政局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **725CL** 號工程計劃的範圍如下一

(a) 拆卸 5 幢住宅樓宇、1 幢學校建築物和 1 間診所；

- (b) 拆除工地界線內的地面層樓板和所有外圍鋪築路面；
- (c) 拆除現有地下公用設施和水箱；
- (d) 拆除樁帽和切除樁帽以下 1 米的樁柱；
- (e) 拆卸現有圍牆和圍欄，並沿工地界線設置鐵絲網圍欄；以及
- (f) 把工地平整至現有外圍鋪築路面的水平。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1。

4. 我們計劃在 2007 年 9 月展開擬議工程，在 2008 年 12 月或之前完成工程。

理由

5. 該工地面積約 16 700 平方米，目前建有長沙灣已婚警察宿舍、1 所學校和 1 間診所。該已婚警察宿舍和診所由 2003 年年初起已空置，學校亦已在 2006 年 9 月停辦。

6. 按照現行的長沙灣分區計劃大綱圖，工地的一部分劃為「住宅(甲類)」地帶，另一部分則劃為「政府、機構或社區」地帶，分別供日後的房屋和學校發展項目之用。根據房屋署和教育統籌局的最新計劃，建議在清理妥當的工地進行的公營房屋和學校發展項目定於 2013 年或之前完成工程。

7. 為配合上述已計劃的日後發展項目，我們須在 2007 年 9 月展開拆卸工程和相關的工地平整工程，在 2008 年 12 月或之前完成工程。

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 2,800 萬元(見下文第 9 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	建築物拆卸工程	9.9	
(b)	外部拆卸工程	9.0	
(c)	工地平整工程	4.0	
(d)	顧問費	2.8	
	(i) 合約管理	0.6	
	(ii) 工地監管	2.2	
(e)	應急費用	2.1	
	小計	27.8	(按2006年9月 價格計算)
(f)	價格調整準備	0.2	
	總計	28.0	(按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問承接這項工程計劃的合約管理和工地監管工作。按
 人工作月數估計的顧問費的詳細分項數字載於附件 2。須拆卸的總樓面
 面積約為 46 300 平方米。按 2006 年 9 月價格計算，建築物拆卸工程費
 用單位價格估計為每平方米 214 元。我們把這項工程計劃與政府進行
 的同類工程計劃比較，認為上述單位價格合理。

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 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	2.0	0.99900	2.0
2008-09	20.0	1.00649	20.1
2009-10	4.5	1.01656	4.6
2010-11	1.3	1.02672	1.3
	<u>27.8</u>		<u>28.0</u>

10. 我們按政府對 2007 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。由於可以清楚界定工程範圍，我們會以總價合約為擬議工程招標。由於施工期不超過 21 個月，擬議工程合約無須調整價格。

11. 擬議工程計劃不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

12. 我們在 2007 年 1 月 25 日諮詢深水埗區議會房屋事務委員會，委員對擬議工程沒有異議。

對環境的影響

13. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目。我們已在 2006 年 11 月委聘顧問為 725CL 號工程計劃進行初步環境審查。審查所得的結論是，在實施初步環境審查所建議的紓減措施後，工程計劃便不會對環境帶來負面影響，環境保護署署長同意這點。我們已把實施紓減措施所需的費用，計算在工程計劃預算費內。

14. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施紓減措施，控制噪音、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；設置車輪清洗設施；以及處理工地流出的水，使水質達合理水平後才排放。我們已完成石棉勘測工作，發現工地有小量可能含石棉物料。我們會根據《空氣污染管制條例》和《廢物處置條例》拆除和處置所有含石棉物料。

15. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取適當措施，包括使用選擇性拆卸方法和在工地把物料篩選分類，以盡量減少產生建築和拆卸(下稱「拆建」)物料。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性拆建物料(例如在工地範圍以適用的挖掘所得物料作填料用途；採用金屬圍板和告示牌，以便在其他建築工地循環使用或

再用這些物料)，以盡量減少須棄置到公眾填料接收設施¹的搭建物料。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搭建物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。

16. 我們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紓減措施，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指定的公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。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置。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。

17. 我們估計這項工程計劃會產生大約 44 200 公噸搭建物料。我們會在工地再用其中約 10 400 公噸(23.5%)，把另外 32 500 公噸(73.5%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 1 300 公噸(3.0%)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 104 萬元(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；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元²)。

土地徵用

18. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

19. 我們在 2006 年 10 月把 **725CL** 號工程計劃提升為乙級。

¹ 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。任何人士都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。

² 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)。

20. 我們分別在 2006 年 11 月和 2007 年 2 月委聘顧問就拆卸工程進行初步環境審查、勘測研究和詳細設計工作。我們在 2007 年 3 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。上述工作所需費用總額為 900,000 元，這筆款項已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。顧問已完成初步環境審查、勘測研究和詳細設計工作。工料測量顧問現正為招標文件定稿。

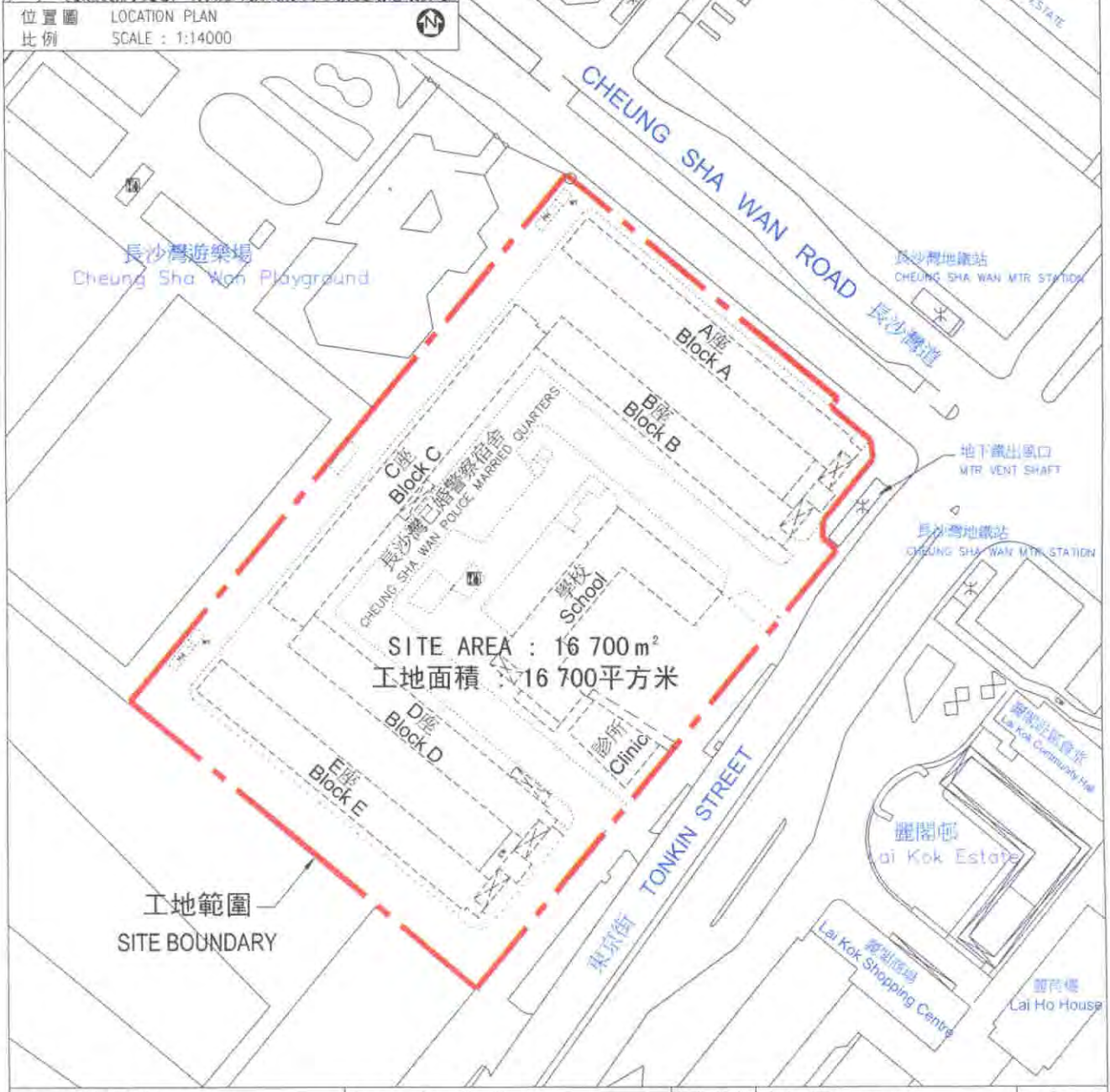
21. 擬議工程不涉及移走或種植樹木建議。

22. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 22 個(19 個工人職位和另外 3 個專業／技術人員職位)，共提供 260 個人工作月的就業機會。

房屋及規劃地政局
2007 年 4 月



位置圖 LOCATION PLAN
比例 SCALE : 1:14000



SITE AREA : 16 700 m²
工地面積 16 700平方米

工地範圍
SITE BOUNDARY

TITLE : B725CL 長沙灣已婚警察宿舍、一所學校和一間診所的拆卸工程 DEMOLITION OF CHEUNG SHA WAN POLICE MARRIED QUARTERS, A SCHOOL AND A MEDICAL CLINIC	drawn by 繪圖 M. M. CHUNG	date 日期 02/07	drawing no. 編號 6513/SITE001A	scale 比例 1:2000
	approved 覆核 C. K. FUNG	date 日期 02/07	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
office 辦事處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處				

725CL－長沙灣已婚警察宿舍、1 所學校和 1 間診所的拆卸工程

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)
(i) 合約管理 (註 2)	專業人員	—	—	—	0.6
	技術人員	—	—	—	—
(ii) 工地監管 (註 3)	專業人員	15	38	1.6	1.3
	技術人員	31	14	1.6	0.9
				總計	2.8

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以計算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 38 點的月薪為 54,255 元，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，是根據有關 **725CL** 號工程計劃合約管理和工料測量服務的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **725CL** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待工程完成後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。