

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 6 月 6 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－體育設施

260RS－大嶼山東涌第 2 區游泳池場館

請各委員向財務委員會建議，把 **260RS** 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 4 億 1,020 萬元，用以在大嶼山東涌第 2 區關設一個游泳池場館。

問題

我們有需要在東涌新市鎮關設更多康樂設施，以滿足該區居民的需要。

建議

2. 建築署署長建議把 **260RS** 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 4 億 1,020 萬元，用以在大嶼山東涌第 2 區關設一個游泳池場館。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位於大嶼山東涌第 2 區的達東路，總面積約 16 616 平方米，其中游泳池場館佔地 10 791 平方米，而綠化地帶則佔地 5 825 平方米。**260RS** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 一個室內暖水主池(50 米 x 25 米)，內設一個座位總數可容納 1 000 人的觀眾看台；
- (b) 一個室外習泳池(25 米 x 25 米)；
- (c) 一個有遮蔭設施的日光浴場；；
- (d) 綠化地帶；以及
- (e) 輔助設施包括急救室、洗手間和更衣室、濾水機房和貯物設施等。

—— 顯示擬議游泳池場館概念設計的工地平面圖載於附件 1，而游泳池場館
—— 的外觀構思圖載於附件 2。我們計劃在 2007 年 10 月展開建造工程，在 2010 年 6 月完成工程。

理由

4. 東涌新市鎮是離島區一個發展迅速的新市鎮。目前，東涌區內沒有康樂及文化事務署轄下的公眾游泳設施。梅窩游泳池是離島區唯一的公眾泳池。該游泳池屬訓練池，面積為 25 米 x 11 米，沒有觀眾看台，規模相對較小，不足以供學校和其他團體舉行游泳比賽。

5. 參考《香港規劃標準與準則》，就提供一個游泳池場館所需人口而定的標準為 287 000。離島區現有人口約 145 700，預計到 2015 年會增至 160 000；而東涌新市鎮現有人口約 77 500，預計到 2015 年會增至 88 800。為滿足離島區(特別是東涌新市鎮)居民日趨殷切的需求，以及考慮到人口的地理分布狀況，我們建議首先提供一個室內暖水主池(50 米 x 25 米)和一個室外習泳池(25 米 x 25 米)。因應東涌新市鎮日後人口的增長和區內居民的需要，工程計劃餘下的工地會暫時闢作綠化地帶，以便將來可提供更多泳池設施。

6. 游泳是本港市民日益喜愛的體育運動。公眾泳池在 2006 年的總入場人次超過 870 萬。由於市民愈來愈注重健康，對全年開放的游泳設施的需求不斷增加，其中室內暖水游泳池更日益受歡迎。擬議游泳池場館與附近巴士總站相距步程在 5 分鐘之內，而且位處中心地帶，東涌和大嶼山其他地區的居民前往上述游泳池場館亦十分方便。預期這個設有室內暖水主池的擬議游泳池場館將大受居民歡迎。

7. 擬議東涌游泳池場館附近建有多個私人和公共屋苑，包括東堤灣畔、海堤灣畔、藍天海岸、映灣園、富東邨、逸東邨和裕東苑。此外，東涌新市鎮設有 14 間學校，而這些學校對游泳池設施需求甚殷，用以舉辦游泳訓練活動和比賽。我們預期擬議游泳池場館會成為受該區居民和學生歡迎的康樂和訓練場地。

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 4 億 1,020 萬元（見下文第 9 段），分項數字如下－

		百萬元
(a)	工地工程和斜坡工程	4.0
(b)	打樁工程	37.8
(c)	建築工程	180.4
(d)	屋宇裝備	103.2
(e)	渠務工程	2.4
(f)	外部工程	18.9
(g)	顧問費	17.2
	(i) 合約管理	8.3
	(ii) 工地監管	8.9
(h)	家具和設備 ¹	1.2
(i)	應急費用	34.7
	小計	399.8 (按2006年9月 價格計算)
(j)	價格調整準備	10.4
	總計	410.2 (按付款當日 價格計算)

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。

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。按人工工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 3。260RS 號工程計劃的建築樓面面積為 15 032 平方米。按 2006 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 18,866 元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述工程計劃預算費合理。

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	7.0	0.99900	7.0
2008-09	45.0	1.00649	45.3
2009-10	135.0	1.01656	137.2
2010-11	95.0	1.02672	97.5
2011-12	60.0	1.03699	62.2
2012-13	57.8	1.05514	61.0
	<u>399.8</u>		<u>410.2</u>

10. 我們按政府對 2007 至 2013 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，我們會以總價形式批出合約。由於地基工程和上層結構工程的合約期都不超過 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1,910 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 2005 年 7 月 4 日就這項工程計劃的範圍諮詢離島區議會轄下社區事務及文娛康樂委員會(下稱「委員會」)。委員支持這項工程計劃。我們在 2007 年 1 月 8 日就工程計劃的概念設計諮詢委員會。委員表示支持，並促請當局早日施工。

13. 我們在 2007 年 4 月 16 日提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。對於我們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

14. 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，亦不會對環境造成長遠影響。

15. 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。

16. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施(例如採用金屬圍板和告示牌，以便在其他工程計劃循環使用或再用這些物料)，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(例如使用挖掘所得物料作填料用途)，以盡量減少須棄置到公眾填料接收設施²的拆建物料。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。

17. 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紓減措施，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和堆填區棄置的情況。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。我們亦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。

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。

18. 我們估計這項工程計劃會產生大約 72 330 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 49 750 公噸(68.8%)，把另外 18 250 公噸(25.2%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 4 330 公噸(6.0%)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拆建物料的費用，估計總額為 103 萬 4,000 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置物料，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

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

20. 我們在 2006 年 9 月把 **260RS** 號工程計劃提升為乙級。我們在 2006 年 8 月委聘土力工程顧問擬備初步土力評估文件，並委聘土地測量師進行地形測量工作。我們在 2006 年 9 月委聘建築顧問進行建築設計。2007 年 1 月，我們聘請了工料測量顧問就建造合約擬備費用預算和招標文件。這些工作所需費用總額為 1,450 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **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。土力工程顧問和土地測量師已分別完成初步土力評估和地形測量工作。建築顧問已完成工程計劃的詳細設計工作，而工料測量顧問正為招標文件定稿。

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)。

21. 進行闢設擬議游泳池場館的工程須移走 20 棵樹，並在工程計劃工地範圍內重植這些樹木。須移走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 36 棵新樹和 77 000 叢灌木。

22. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 370 個(333 個工人職位和另外 37 個專業／技術人員職位)，共提供 5 900 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2007 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) 百年或逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀疏有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。



280RS SWIMMING POOL COMPLEX IN AREA 2, TUNG CHUNG, LANTAU 大嶼山(東涌第2區)游泳池場館	drawn by CRW	date 09/05/07	drawing no. AB/8536/SK016a	scale 1:1500
	approved by PY	date 09/05/07	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



AERIAL VIEW OF SWIMMING POOL FROM
EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

260RS
SWIMMING POOL COMPLEX
IN AREA 2, TUNG CHUNG, LANTAU
大嶼山東涌第2區游泳池場館

drawn by	CRW	date	09/05/07
approved by	PY	date	09/05/07
office	ARCHITECTURAL BRANCH		

drawing no.	scale
AB/6538/SK019a	NTS



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

260RS – 大嶼山東涌第 2 區游泳池場館

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	—	—	—	6.2
	技術人員	—	—	—	2.1
(b) 工程監管 (註 3)	技術人員	309	14	1.6	8.9
				總計：	<u>17.2</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 2007 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，是根據為 **260RS** 號工程計劃進行設計和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **260RS** 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。