

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－休憩用地

406RO－黃大仙蒲崗村道的地區休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **406RO** 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 2,150 萬元，用以在黃大仙蒲崗村道關設地區休憩用地。

問題

我們有需要在黃大仙區關設更多公眾休憩用地。

建議

2. 建築署署長建議把 **406RO** 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 2,150 萬元，用以在黃大仙蒲崗村道關設地區休憩用地。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於黃大仙蒲崗村道，面積約為 9.5 公頃。
406RO 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 一個多用途人造草地球場，可用作兩個足球兼欖球場，以及在其上劃界，以作一個木球場。球場設有一個約有 1 000 個座位的有蓋看台和供舉行比賽用的相關支援設施；

- (b) 一個單車租用亭，以及兩個由 1 條單車徑相連起來的獨立單車場；
- (c) 為不同年齡組別而設的兒童遊樂場；
- (d) 一個廣闊的園景區／花園，內設太極練習場、休憩設施、避雨亭／涼亭、一條設有健身站的緩跑徑；以及一個長者健身角；
- (e) 一個可容納 200 名觀眾的有蓋表演場地；
- (f) 一個園藝實習場，內設可供市民實習園藝的輔助設施；
- (g) 一個樹木工作站和支援設施；
- (h) 服務大樓和輔助設施，包括洗手間、更衣室、管理處和貯物區；以及
- (i) 泊車位和上落客貨區。

這項工程計劃預期會提供一幅可持續發展的休憩用地。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 2008 年 2 月展開建造工程，工地平面圖所顯示的部分工程會在 2010 年 2 月或之前完成，而餘下的工程則會在 2010 年 12 月完成。

理由

4. 黃大仙是一個人口稠密的住宅區，現有人口 429 200 人。參考《香港規劃標準與準則》，以黃大仙區現有人口來說，應提供的公眾休憩用地約為 86 公頃。目前，黃大仙約有 128 公頃公眾休憩用地，包括房屋署關設的約 73 公頃鄰舍休憩用地。我們在研究發展新的文康設施工程計劃時，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和現有設施的使用率。黃大仙現有康樂設施的使用率非常高。其中，馬仔坑遊樂場和斧山道運動場的足球場在 2005 和 2006 年的使用率，更差不多達 100%。在同一期間內，黃大仙區內的草地／人造草地足球場的使用率亦達 95%。

5. 有關工程計劃的工地位於人口稠密的地區，四周建有多個屋苑，例如慈民邨、慈康邨、慈樂邨、慈正邨、鳳德邨、富山邨、慈安苑、鳳禮苑、鳳鑽苑、龍蟠苑和瓊山苑。這項工程計劃工地毗鄰建有一條學校村，內有一間中學和三間小學(即保良局何蔭棠中學、保良局錦泰小學、聖博德天主教小學(蒲崗村道)和慈雲山天主教小學)。其服務範圍亦涵蓋多間中、小學，包括聖文德天主教小學、德愛中學、救世軍卜維廉中學、協和書院和保良局第一張永慶中學。區內居民對康樂設施的需求甚殷。

6. 擬議地區休憩用地除提供各式各樣的戶外體育設施，供進行不同種類的球類和單車活動外，還設有園景區和休憩處，以滿足不同年齡組別人士的需要。預期擬議地區休憩用地會成為備受區內居民歡迎的體育和單車活動場地。擬議工程計劃除鼓勵實踐健康生活模式外，亦會採用融入環保設計的概念，作為環保教育平台。

對財政的影響

7. 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 2,150 萬元(見下文第 8 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程、工地平整工程和土力工程	24.2
(b) 建築工程	58.0
(c) 打樁工程	11.3
(d) 屋宇裝備	83.4
(e) 渠務工程	15.1
(f) 外部工程	142.4
(g) 花卉樹木種植工程	18.0
(h) 顧問費	11.5
(i) 合約管理	5.8
(ii) 工地監管	5.7

		百萬元
(i)	家具和設備 ¹	6.1
(j)	應急費用	41.0
	小計	411.0 (按2006年9月 價格計算)
(k)	價格調整準備	10.5
	總計	421.5 (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。

8. 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	65.0	1.00649	65.4
2009-10	115.0	1.01656	116.9
2010-11	110.0	1.02672	112.9
2011-12	70.0	1.03699	72.6
2012-13	49.0	1.05514	51.7
	<u>411.0</u>		<u>421.5</u>

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。

9. 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。由於合約期超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。

10. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1,380 萬元。

公眾諮詢

11. 我們在 2006 年 11 月 21 日諮詢黃大仙區議會，委員大力支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

12. 我們在 2007 年 4 月 16 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

13. 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。

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。

15. 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(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)。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)，以盡量減少須棄置到公眾填料接收設施²的

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。

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。

16. 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。

17. 我們估計這項工程計劃會產生大約 30 961 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 24 570 公噸(79.4%)，把另外 3 351 公噸(10.8%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 3 040 公噸(9.8%)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 470,477 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³)。

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 2005 年 11 月把 **406RO** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘建築顧問在 2006 年 9 月進行地形測量工作，並在 2006 年 10 月進行詳細設計。2006 年 11 月，我們聘請了工料測量顧問提供工料測量服務。所需的 1,480 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。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)。

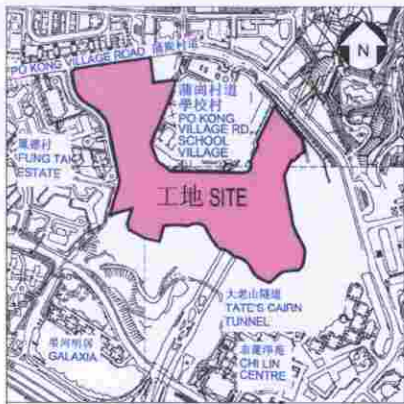
20. 擬議發展工程須移走 381 棵樹，包括砍伐 44 棵樹，以及在工程計劃工地範圍內重植 337 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 1 150 棵新樹和 420 000 叢灌木。

21. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 245 個(220 個工人職位和 25 個專業／技術人員職位)，共提供 6 200 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。



- | | | |
|---|--|--|
| <p>A1- 2個11人足球/檯球場
1個木球場 (人造草地)
A CRICKET PITCH SUPERIMPOSED
ONTO TWO 11-A-SIDE SOCCER CUM
RUGBY PITCHES (ARTIFICIAL TURF)</p> <p>A2- 看台及更衣室
SPECTATOR STAND & CHANGING ROOM</p> <p>B1- 單車租用亭及洗手間
BICYCLE RENTAL KIOSK & TOILET</p> <p>B2- 高級程度單車場
ADVANCED CYCLING AREA</p> <p>B3- 單車場
CYCLING AREA</p> <p>B4- 單車徑
CYCLING TRACK</p> | <p>C- 兒童遊樂場
CHILDREN PLAY AREA</p> <p>D1- 園景花園
LANDSCAPED GARDEN / AREA</p> <p>D2- 長者健身角
FITNESS CORNER FOR THE ELDERLY</p> <p>D3- 設有健身站的緩跑徑
JOGGING TRAIL WITH FITNESS STATION</p> <p>E- 有蓋表演場地
COVERED PERFORMANCE AREA</p> <p>F- 園藝實習場
NURSERY PRACTICAL GROUND</p> <p>G- 樹木工作站
TREE DEPOT</p> <p>H- 服務大樓及洗手間
SERVICE BUILDING & TOILET</p> | <p>I- 停車位 / 園景花園
CAR PARK / LANDSCAPED GARDEN</p> <p>行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE</p> <p>行人及車輛出入口
PEDESTRIAN & VEHICULAR
ENTRANCE</p> <p>洗手間
TOILET</p> <p>早期完成部份 (2010年 2月)
PORTION OF EARLY
COMPLETION BY FEB 2010</p> |
|---|--|--|

位置圖 LOCATION PLAN
SCALE 比例 1:15000

LEGEND



TITLE 406 RO
DISTRICT OPEN SPACE AT
PO KONG VILLAGE ROAD, WONG TAI SIN
黃大仙蒲崗村道
地區休憩用地

DRAWN BY 繪圖 HENRY SHAM	DATE 日期 17-05-07
APPROVED 覆核 JOEL CHAN	DATE 日期 17-05-07
OFFICE 辦事處 ARCHITECTURAL BRANCH 建築設計處	

DRAWING NO. 編號 AB/5650/XA301	SCALE 比例 1:3000
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	

406RO – 黃大仙蒲崗村道的地區休憩用地

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	—	—	—	4.2
	技術人員	—	—	—	1.6
(b) 工地監管 (註 3)	專業人員	198	14	1.6	5.7
				總計	11.5

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 **406RO** 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 **406RO** 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。