

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007年6月6日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

570CL－堅尼地城綜合發展區建築物、構築物和煙囪拆卸工程

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **570CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「堅尼地城焚化爐及屠房地面上建築物、構築物和煙囪拆卸工程」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,660 萬元；以及
- (b) 把 **570CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們須在堅尼地城焚化爐及屠房停止運作後拆除該處所有空置的建築物、構築物和煙囪。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **570CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,660 萬元，用以拆卸堅尼地城焚化爐及屠房地面上所有建築物、構築物和煙囪。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. **570CL** 號工程計劃的工程範圍包括拆卸堅尼地城綜合發展區用地上所有建築物、構築物和煙囪，以及進行土地除污工程。堅尼地城綜合發展區用地建有堅尼地城焚化爐、屠房、巴士廠、垃圾收集站、臨時停車場和加多近街臨時公園。

4. **570CL** 號工程計劃建議提升為甲級的項目，是拆卸佔地約 20 000 平方米的堅尼地城焚化爐及屠房範圍內地面上所有建築物、構築物和煙囪。擬提升級別的工程項目範圍如下—

- (a) 拆除、處理和棄置現有建築物、構築物和煙囪內含石棉和二噁英的物料；
- (b) 拆卸和拆除堅尼地城焚化爐及屠房用地範圍內現有地面上所有建築物、構築物和煙囪，以及碼頭至海床的部分；以及
- (c) 就上文(a)和(b)項所述擬議工程實施紓減環境影響措施，以及環境監察及審核計劃。

—— 擬議工程範圍的工地平面圖載於附件 1。

5. 我們計劃在 2007 年 9 月展開擬議工程，在 2009 年 5 月或之前完成工程。

理由

6. 因應 1989 年白皮書《對抗污染莫遲疑》的建議，香港的都市固體廢物焚化爐已分階段關閉，並由轉運站轉運廢物到大型堆填區的系統取代。堅尼地城焚化爐在 1993 年 3 月停止運作，而毗連堅尼地城焚化爐的屠房亦在 1999 年 12 月關閉。

7. 「摩星嶺寮屋區、堅尼地城已婚警察宿舍、政府、機構或社區用地和堅尼地城綜合發展區重新發展的規劃及工程可行性研究」(在1999年5月完成)建議，應拆卸堅尼地城綜合發展區用地範圍內所有建築物、構築物和煙囪，以便進一步發展。當局正覆檢堅尼地城綜合發展區用地及毗鄰地區的長遠土地用途。

8. 環境影響評估及其後的工地勘測工作顯示，堅尼地城焚化爐及屠房的建築物、構築物和煙囪，都受含石棉和／或二噁英¹的物料污染，而地下泥土亦受重金屬和碳氫化合物污染。根據環境保護署署長簽發的環境許可證，有關用地必須先進行整治工作(包括土地除污工程)，完成才可作日後長遠發展用途。

9. 我們原擬在拆卸工程完成後，立即進行土地除污工程，但根據地下鐵路有限公司(下稱「地鐵公司」)研究所得，堅尼地城焚化爐及屠房位處的用地，是西區唯一一幅有足夠面積，適合用作地鐵西港島綫建造工程主要臨時工地的土地。地鐵公司提出，把堅尼地城焚化爐及屠房位處的用地作為西港島綫工程計劃臨時工地的建議，獲得中西區區議會支持(見下文第20和21段)。基於上述原因，並考慮到公眾渴望當局早日進行地鐵西港島綫工程計劃，我們認為，重新編排拆卸工程和土地除污工程的推行時間，以便地鐵公司把有關用地作為西港島綫工程的臨時工地，是可行的做法。因此，我們建議分兩個階段進行拆卸工程和土地除污工程。

10. 第1階段工程(即建議提升為甲級的項目)，包括拆卸上述用地範圍內現有地面上所有建築物、構築物和煙囪，以及碼頭至海床的部分(見附件1)。現有的巴士廠、垃圾收集站、臨時停車場和加多近街臨時公園，不會受到第1階段工程影響。第2階段工程(570CL號工程計劃的餘下部分)，包括在整個堅尼地城綜合發展區用地範圍內進行土地除污工程，這項工程須待西港島綫工程竣工，地鐵公司把這幅用地交還政府後，才可展開。

¹ 根據環境影響評估結果顯示，含石棉和二噁英的物料只在焚化爐及／或地面上建築物發現，它們的數量有限及可被密封作清除。

對財政的影響

11. 按付款當日價格計算，估計這項拆卸工程計劃的建設費用為 6,660 萬元(見下文第 13 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 拆除、處理和棄置含石棉和二噁英的物料	9.5	
(b) 拆卸現有建築物、構築物、碼頭和煙囪	42.4	
(c) 紓減環境影響措施	1.2	
(d) 顧問費	7.4	
(i) 施工階段監管工作和合約管理	0.9	
(ii) 駐工地人員的員工開支	6.1	
(iii) 環境監察及審核計劃	0.4	
(e) 應急費用	5.7	
	<hr/>	
小計	66.2	(按 2006 年 9 月 價格計算)
(f) 價格調整準備	0.4	
	<hr/>	
總計	66.6	(按付款當日 價格計算)

12. 我們建議委聘顧問負責這項擬議工程的合約管理和工地監管工作，以及實施環境監察及審核計劃。按人工作月數估計的顧問費詳細分項數字載於附件 2。

13. 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	15.4	0.99900	15.4
2008-09	45.7	1.00649	46.0
2009-10	2.0	1.01656	2.0
2010-11	3.1	1.02672	3.2
	<u>66.2</u>		<u>66.6</u>

14. 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。

15. 我們估計第 1 階段工程引致的每年經常開支約為 6,400 元。

公眾諮詢

16. 我們在 2001 年 11 月 22 日和 2004 年 7 月 22 日就整項工程計劃諮詢中西區區議會轄下食物環境衛生及工務委員會(下稱「環工會」)。委員支持進行這項工程計劃。

17. 在 2005 年 1 月 20 日中西區區議會會議上，我們提出建議，以提前展開拆卸工程並把土地除污工程推遲至較後階段進行。委員普遍支持這項建議，並通過一項動議，要求政府盡早展開拆卸工程。

18. 在 2006 年 7 月 27 日環工會會議上，我們匯報工程計劃的進度。委員通過一項動議，強烈要求政府一併進行拆卸和土地除污工程。

19. 在中西區民政事務處的協助下，我們在 2006 年 8 月舉辦了居民諮詢大會，並在 2006 年 8 月至 9 月期間，出席了另外 3 個由個別中西區區議員／政治團體所舉辦的居民諮詢大會。區內居民特別關注有關的監察機制和預防措施如何針對潛在危險，以保障居民的健康。他們要求政府密切監察這項工程計劃對環境的影響。

20. 鑑於西港島綫工程計劃屬於最優先進行的項目，中西區區議會在 2006 年 11 月 16 日的非正式會議上，要求土木工程拓展署首先進行拆卸工程，並在西港島綫工程計劃完工後才展開土地除污工程。

21. 在 2007 年 3 月 15 日環工會會議上，我們提出最新計劃，以分兩個階段進行工程計劃，配合西港島綫工程計劃。委員對這項建議沒有異議，並促請政府早日進行拆卸工程。

22. 我們在 2007 年 5 月 7 日立法會房屋事務委員會會議上諮詢委員。委員對擬議工程沒有異議。

對環境的影響

23. 這項工程計劃屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 的指定工程項目，當局須就工程申領環境許可證。有關的環境影響評估報告已在 2002 年 4 月獲環境保護署批准。該報告的結論是，工程計劃對環境的影響可予控制，不會超出《環境影響評估條例》和《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定準則的規限。

24. 環境保護署在 2002 年 5 月發出環境許可證。由於擬議工程的施工時間表和部分細節為配合西港島綫工程計劃而作出修訂，土木工程拓展署在 2007 年 4 月申請並獲批更改環境許可證。根據我們的評估，如實施多項紓減措施，就環境來說，這些影響可以接受。這些措施包括先在有關用地上敷設厚 200 毫米的臨時混凝土層，才把該處作為西港島綫工程計劃的工地；定期檢查覆蓋板和地面排水系統，確保設施完整無缺；及時維修損毀的覆蓋層和排水系統，以防止受污染泥土外露和污染物釋放入四周環境。我們估計，為拆卸工程進行環境監察和實施紓減環境影響措施所需費用為 120 萬元²(按 2006 年 9 月價格計算)。我們已把這筆費用計算在工程計劃預算費內。

25. 我們會在有關合約訂定適當的條文，要求承建商實施紓減措施，控制噪音、塵埃、工地流出的水所造成的滋擾和化學廢物處理情況，以符合既定的標準和準則。我們亦會實施環境監察及審核計劃，確保適時和有效實施建議的紓減措施。

² 上述估計金額不包括敷設厚 200 毫米的臨時混凝土層的費用。有關建造工程會由地鐵公司在西港島綫工程計劃下進行。

26. 我們會要求承建商採取適當的措施，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，以便在其他工程計劃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³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。

27. 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，以避免及減少產生拆建物料，並把物料再用和循環使用；亦須載列處理各類受污染物料和廢物的整治工程。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。

28. 我們估計這項拆卸工程計劃會產生大約 62 600 公噸拆建物料。我們會在工地或其他合適的工地，再用或循環使用其中約 24 600 公噸(39.3%)，把另外約 34 000 公噸(54.3%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把約 4 000 公噸(6.4%)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，估計總額約為 140 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⁴)。

土地徵用

29. 擬議工程無須徵用土地。

³ 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。

⁴ 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)。

背景資料

30. 我們在 2005 年 9 月把 **570CL** 號工程計劃提升為乙級。

31. 我們在 1999 年 9 月委聘顧問進行環境影響評估研究及工地勘測工作。上述工作所需費用總額為 180 萬元，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相關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。顧問已完成環境影響評估研究及工地勘測工作。

32. 我們在 2002 年 7 月委聘顧問進行檢討和詳細設計工作，並擬備招標文件和負責這項工程計劃的施工階段監管工作。進行檢討和詳細設計工作以及擬備招標文件工作所需的費用為 1,000 萬元。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相關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。顧問已完成詳細設計工作，正為招標文件定稿。

33. 擬議工程須移走 32 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁵，而且不是附在棄用的構築物上，就是根部已受污染。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 60 棵樹。

34. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 38 個(33 個工人職位和另外 5 個專業／技術人員職位)，共提供 615 個人工作月的就業機會。

房屋及規劃地政局

2007 年 5 月

⁵ 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) 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。

**570CL – 堅尼地城綜合發展區建築物、
構築物和煙囪拆卸工程**

估計顧問費的分項數字(按 2006 年 9 月價格計算)

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) 施工階段監管和 合約管理 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	0.7
	技術人員	—	—	—	0.2
(b) 駐工地人員 ^(註 3)	專業人員	26	38	1.6	2.3
	技術人員	132	14	1.6	3.8
(c) 環境監察及審核 計劃	專業人員	—	—	—	0.4
				總計	7.4

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 2007 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. 顧問在施工階段監管和合約管理方面的員工開支，是根據有關 **570CL** 號工程計劃合約管理的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **570CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據土木工程拓展署署長擬定的預算計算得出。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費用。