

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007年6月15日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

238RS－觀塘佐敦谷前堆填區康樂設施工程

請各委員向財務委員會建議，把 **238RS** 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 1 億 7,960 萬元，用以在觀塘佐敦谷前堆填區進行康樂設施工程。

問題

我們有需要在觀塘區闢設更多公眾休憩用地和康樂設施。

建議

2. 建築署署長建議把 **238RS** 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 1 億 7,960 萬元，用以在觀塘佐敦谷前堆填區進行康樂設施工程。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新清水灣道佐敦谷前堆填區，面積約 6.3 公頃。**238RS** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 一個無線電遙控模型車賽車場；
- (b) 一個園藝教育中心和一個社區園圃；

- (c) 兒童遊樂處；
- (d) 一個長者健身角；
- (e) 一條緩跑徑和戶外健身站；
- (f) 一個勒杜鵑花園、一個灌木花園和一個迷宮花園；
- (g) 林地和園景區；以及
- (h) 管理處辦公室、廁所、貯物室和泊車設施等輔助設施。

—— 顯示擬議康樂設施概念設計的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2007 年 12 月展開建造工程，在 2009 年 12 月完成工程。

理由

4. 觀塘區現有人口約 581 900。參考《香港規劃標準與準則》，應為觀塘區人口提供 116.4 公頃公眾休憩用地。目前，該區約有 142.4 公頃公眾休憩用地，包括房屋署提供的約 72.9 公頃鄰舍休憩用地。我們在研究發展新的康樂設施工程計劃時，也會考慮其他因素，包括區議會的意見、社區不斷改變的需求，以及現有設施的使用率。

5. 工程計劃的工地位於觀塘四順區，四周建有數個人口稠密的屋苑，包括順利邨、順安邨、順天邨和順緻苑，區內人口約有 43 000。目前，該區的康樂設施只有順利邨公園、順利邨遊樂場、順利邨道瞭望處和順利邨迴旋處，因此有需要關設一個市區公園，以切合鄰近居民希望當局提供更多休憩用地的要求。

6. 除提供優質康樂休憩用地外，我們亦力求為市民提供多元化康樂設施。目前，康樂及文化事務署轄下只有一個無線電遙控模型車場，設於天水圍。鑑於無線電遙控模型車賽車這項活動越來越受歡迎，而市區又缺乏同類康樂設施，我們建議在這個公園設置一個無線電遙控模型車賽車場。

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 1 億 7,960 萬元（見下文第 9 段），分項數字如下－

		百萬元	
(a)	工地工程	17.7	
(b)	斜坡穩固工程	6.3	
(c)	建築工程	34.8	
(d)	屋宇裝備	20.2	
(e)	渠務工程	15.7	
(f)	外部工程	52.8	
(g)	花卉樹林種植工程	7.0	
(h)	顧問費	7.6	
(i)	合約管理	4.0	
(ii)	工地監管	3.6	
(i)	家具和設備 ¹	1.7	
(j)	應急費用	11.6	
	小計	175.4	（按 2006 年 9 月 價格計算）
(k)	價格調整準備	4.2	
	總計	179.6	（按付款當日 價格計算）

8. 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。

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. 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	1.0	0.99900	1.0
2008-09	40.0	1.00649	40.3
2009-10	60.0	1.01656	61.0
2010-11	32.0	1.02672	32.9
2011-12	23.0	1.03699	23.9
2012-13	19.4	1.05514	20.5
	<u>175.4</u>		<u>179.6</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。由於合約期不超過 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 984 萬 1,000 元。

公眾諮詢

12. 我們在 2005 年 7 月 26 日就這項工程計劃的範圍諮詢觀塘區議會轄下文化、康樂及體育事務委員會，委員都表示支持。我們又在 2006 年 11 月 21 日就工程計劃的設計諮詢該委員會，委員歡迎這項設計，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。委員對於當局向工務小組委員會提交撥款建議一事，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，對環境造成不良影響的機會甚微。

15. 初步沼氣危險評估已經進行。我們已確定和建議施工階段和運作階段的預防措施。有關的初步環境審查(下稱「審查」)已在 2007 年 3 月完成。審查的結論指出，若實施所建議的緩解措施和管理程序，應不會在工程計劃施工階段和運作階段對環境造成不能紓減的影響。為盡量減少潛在的沼氣危險，審查亦建議在建築設計納入多項預防措施，例如採用升高地台的建築物，以及為建築物等裝設土工膠模內層和密封裝置、機械通風系統和探測系統，而這些預防措施已納入工程計劃的最終設計。

16. 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。

17. 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(在工地採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)。此外，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(例如在工地範圍內使用適合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。

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。

19. 我們估計這項工程計劃會產生大約 9 450 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 6 925 公噸(73.3%)，以及把另外 1 925 公噸(20.4%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 600 公噸(6.3%)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 126,975 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

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

21. 我們在 2006 年 1 月把 **238RS** 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 11 月進行詳細設計。2007 年 4 月，我們聘請了工料測量顧問擬備招標文件。以上工作所需費用總額為 760 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。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)。

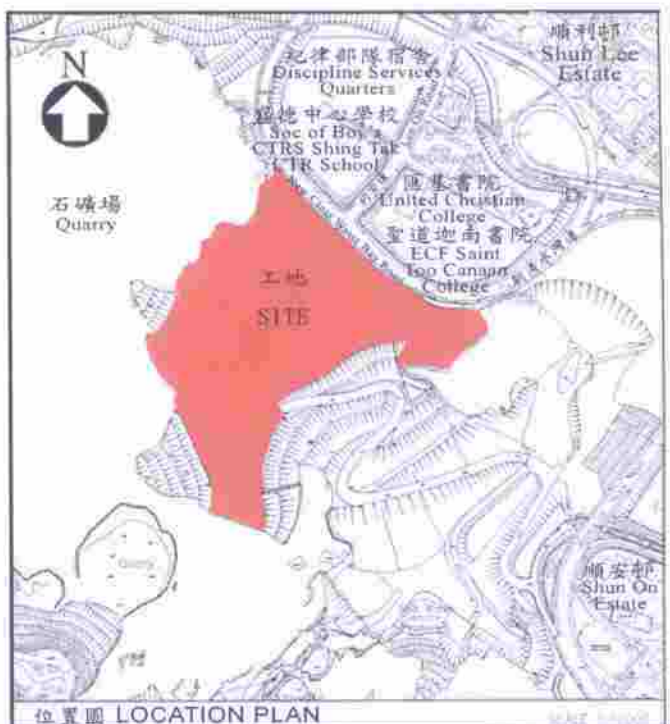
22. 為進行擬議康樂設施工程須移走 23 棵樹，包括砍伐 3 棵樹，以及在工地範圍內重植 20 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 1 100 棵新樹、12 000 叢灌木和闢設 9 000 平方米草地。

23. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 145 個(130 個工人職位和 15 個專業／技術人員職位)，共提供 2 950 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2007 年 6 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任何樹木－

- (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。



Project title
238RS-
RECREATIONAL FACILITIES
ON JORDAN VALLEY FORMER LANDFILL
KWUN TONG
觀塘佐敦谷前堆填區康樂設施工程

Drawn by **Arthur Cheng**
Approved by **C W Tam**
Office **Architectural Branch**

Date **28/03/07**
Date **18/01/07**

Drawing no. **AB/6004/XA001** scale 1:2500



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT
建築署

238RS – 觀塘佐敦谷前堆填區康樂設施工程

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)
(a) 合約管理 (註 2)	專業人員	—	—	—	2.6
	技術人員	—	—	—	1.4
(b) 工地監管 (註 3)	技術人員	125	14	1.6	3.6
				總計：	<u>7.6</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 **238RS** 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 **238RS** 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。