

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007年6月20日

總目 703－建築物

環境衛生－零售市場及熟食中心

14NM－保安道街市及熟食中心一般改善工程

請各委員向財務委員會建議，把 **14NM** 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 6,720 萬元，用以為深水埗保安道街市及熟食中心進行一般改善工程。

問題

我們有需要改善保安道街市及熟食中心的現有設施，以符合有關消防設備裝置和無障礙通道的最新法例規定。此外，我們也有需要改善該街市及熟食中心的現況，為檔戶和顧客提供較佳的環境。

建議

2. 建築署署長建議把 **14NM** 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 6,720 萬元，用以為保安道街市及熟食中心進行一般改善工程。衛生福利及食物局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **14NM** 號工程計劃的範圍如下一

(a) 改善消防裝置；

- (b) 闢設暢通無阻的通道，以符合現行法例的規定，包括把一部現有升降機改裝至適合殘疾人士使用；
- (c) 進行翻修工程，包括在公用地方和待租空置檔位進行內部裝修，改善照明設備、機械通風系統、水管裝置和渠務系統、拆卸和／或合併若干空置檔位；以及
- (d) 在街市範圍加設入口和廁所設施，以及更換熟食中心座位區的固定桌子。

—— 地庫至二樓的平面圖分別載於附件 1 至 4，擬議工程的電腦繪圖則載於附件 5。

4. 我們計劃在 2008 年 1 月展開擬議工程，在 2009 年 6 月完成。在施工期間，為盡量減輕對街市日常運作的影響和避免對市民造成不便，我們會安排暫時局部關閉街市。如有需要，受影響檔戶會遷往街市內的臨時檔位經營。基於食物衛生理由，有關檔戶同意在 2008 年夏季關閉整個熟食中心一個月，以進行改善工程。當局會根據政府既定程序，豁免／減收受影響租戶的租金。

理由

5. 保安道街市及熟食中心座落於保安道市政大廈地庫、地下和二樓，在 1988 年啓用。興建這街市的目的，是為按承諾安置舊長沙灣街市檔戶，以及街市服務範圍內合資格的持牌濕貨小販和街頭熟食檔位。為應付整體安置需要，當局共提供了 732 個街市檔位和 35 個熟食檔位。

6. 隨着時間的推移，保安道街市及熟食中心的消防裝置和無障礙通道設計未能符合現今標準。該街市及熟食中心自 1988 年啓用以來，除進行定期維修保養工程以確保設施運作順暢外，並沒有進行任何大規模改善工程。現有的內部裝修和屋宇裝備設施已出現自然損耗，因此有必要改善該街市及熟食中心的環境，以符合最新的法例規定，並為檔戶和顧客提供較佳的工作和購物環境。

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 6,720 萬元（見下文第 8 段），其中街市和熟食中心這兩部分的工程各佔 5,640 萬元和 1,080 萬元，詳細分項數字如下－

		百萬元	
(a)	建築工程	36.4	
(b)	屋宇裝備	19.6	
(c)	施工階段顧問費	4.0	
	(i) 合約管理	2.0	
	(ii) 工地監管	2.0	
(d)	應急費用	6.0	
	小計	66.0	(按 2006 年 9 月 價格計算)
(e)	價格調整準備	1.2	
	總計	67.2	(按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問負責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分項數字載於附件 6。擬進行翻修工程的總樓面面積約 15 800 平方米。按 2006 年 9 月價格計算，建築費用單位價格（以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算）估計為每平方米樓面面積 3,544 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。

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	1.0	0.99900	1.0
2008-09	18.0	1.00649	18.1

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)
2009-10	23.0	1.01656	23.4
2010-11	13.0	1.02672	13.3
2011-12	11.0	1.03699	11.4
	<u>66.0</u>		<u>67.2</u>

9. 我們按政府對 2007 至 2012 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，我們打算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。

10. 我們估計，在這項工程計劃完成後，每年經常開支為 890 萬元。

公眾諮詢

11. 2004 年 3 月，立法會食物安全及環境衛生事務委員會討論多項街市及熟食中心改善工程，包括本文件建議的工程計劃。該事務委員會支持我們開展這項工程計劃。

12. 我們在 2007 年 4 月諮詢保安道街市及熟食中心街市管理諮詢委員會，檔戶普遍支持這項工程計劃。我們又在 2007 年 5 月諮詢深水埗區議會環境及食物委員會，該委員會授權轄下街市販商及環境衛生工作小組研究這項建議。工作小組在 2007 年 5 月 23 日會議上表示支持。

對環境的影響

13. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，不會對環境造成長遠影響。

14. 我們會實施適當紓減措施，以控制工程對環境所造成的短期影響，並把所需費用計算在工程計劃預算費內。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，以及經常清洗工地和在工地灑水。

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。這些措施包括採用預製建築組件，例如鋼架建築和管道、專用廁所間隔和枱面，以減少臨時搭建模板和避免產生建築廢料。為減少拆卸工程，因而避免須在工地外卸置廢料，我們會盡可能保留街市現有的建築和構築物。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(例如採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可以在其他工地循環使用和再用)，以盡量減少須棄置到公眾填料接收設施¹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。

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。

17. 我們估計這項工程計劃會產生大約 2 250 公噸拆建物料。我們會把 1 900 公噸(84%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把其中 350 公噸(16%)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 95,050 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。)

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的牌照，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)。

土地徵用

18. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

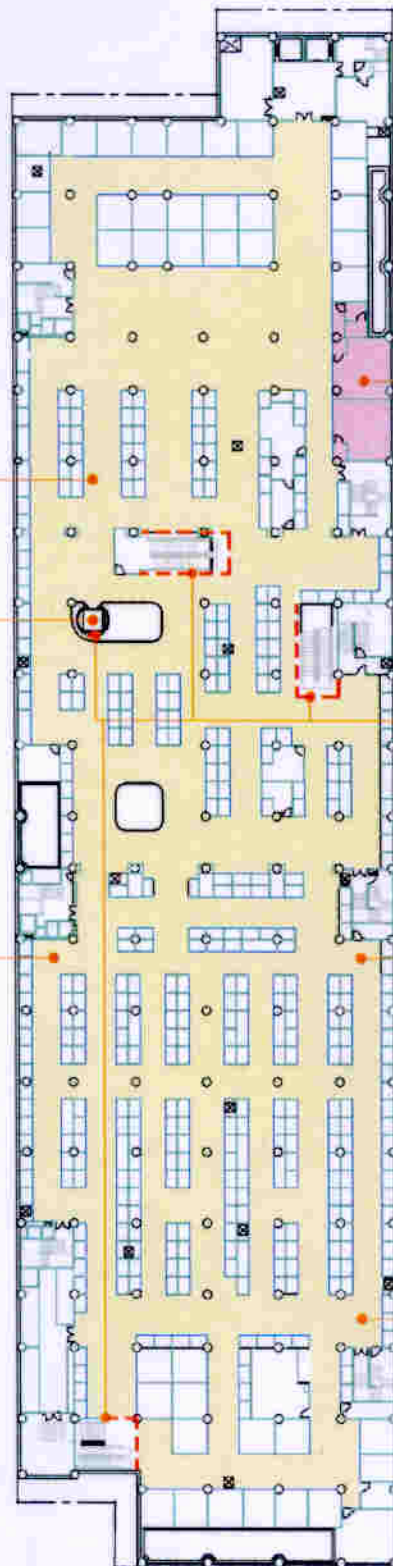
19. 我們在 2001 年 10 月把 **14NM** 號工程計劃提升為乙級。工程計劃原定範圍包括加裝空氣調節系統，但由於只有 17% 街市檔戶和 35% 熟食中心租戶贊成加裝擬議系統和同意分擔有關的經常開支，我們其後刪除這部分工程。我們已委聘顧問就這項工程計劃制定詳細設計和擬備招標文件，所需費用總額為 240 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。顧問正制定詳細設計並擬定招標文件。

20. 擬議一般改善工程並不涉及移走或種植樹木的建議。

21. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 113 個(98 個工人職位和另外 15 個專業／技術人員職位)，共提供 1 600 個人工作月的就業機會。

衛生福利及食物局

2007 年 6 月



擬更新公眾地方之地台及牆身飾面
Proposed New Floor and Wall
Finishes in Common Area

擬改建為殘疾人士升降機
Proposed Modification of
Existing Lift for Persons
with Disability

擬翻新天花油漆
Proposed Emulsion Paint
to Ceiling


擬建洗手間
Proposed New Toilet

擬建防火捲閘
Proposed New Roller Shutter

擬改善公眾地方照明系統
Proposed Improvement of
Lighting System in Common
Area

擬改善機械通風系統
Proposed Improvement of
Mechanical Ventilation
System

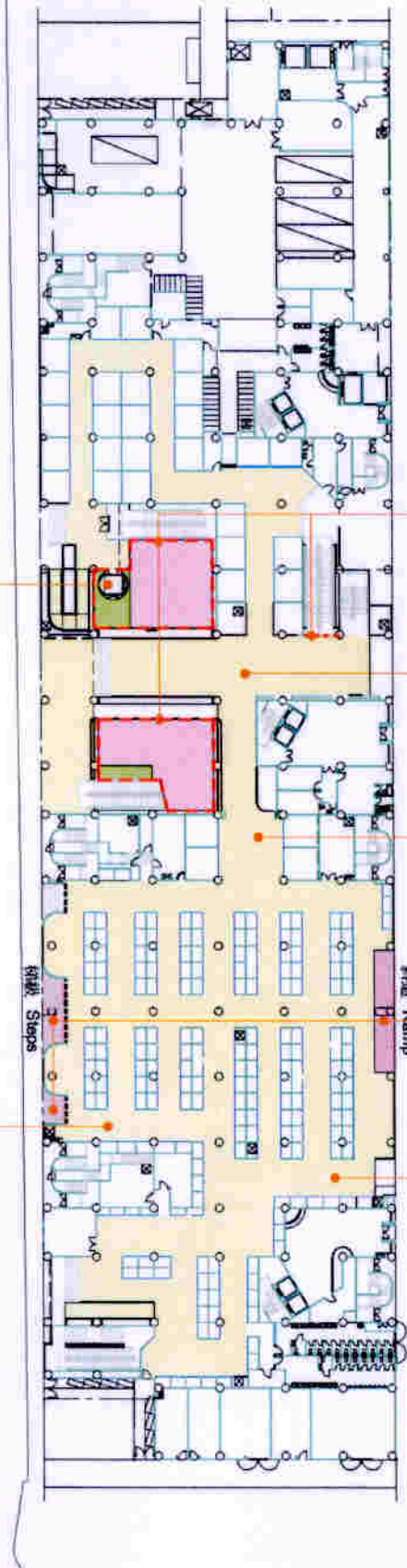
地庫平面圖
Basement Plan

title 014NM 保安道街市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT WORKS TO PO ON ROAD MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	drawn by KENNETH HO	date 5/6/07	drawing no. POR-E01	scale 1:750
	approved JOE LAM	date 5/6/07	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3			



順寧道 SHUN NING ROAD

保安道 PO ON ROAD



擬改建為殘疾人士升降機
Proposed Modification of Existing Lift for Persons with Disability

擬建防火捲閘及防火間隔
Proposed New Roller Shutter and Compartmentation

擬翻新天花油漆
Proposed Emulsion Paint to Ceiling

擬改善公眾地方照明系統
Proposed Improvement of Lighting System in Common Area

擬建入口
Proposed New Entrance

擬更新公眾地方之地台及牆身飾面
Proposed New Floor and Wall Finishes in Common Area

擬改善機械通風系統
Proposed Improvement of Mechanical Ventilation System

地下平面圖
Ground Floor Plan

title 014NM
保安道街市及熟食中心
一般改善工程
GENERAL IMPROVEMENT WORKS TO PO ON ROAD MARKET AND COOKED FOOD CENTRE

drawn by KENNETH HO	date 5/6/07
approved JOE LAM	date 5/6/07
office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3	

drawing no. POR-E02	scale 1:750
------------------------	----------------

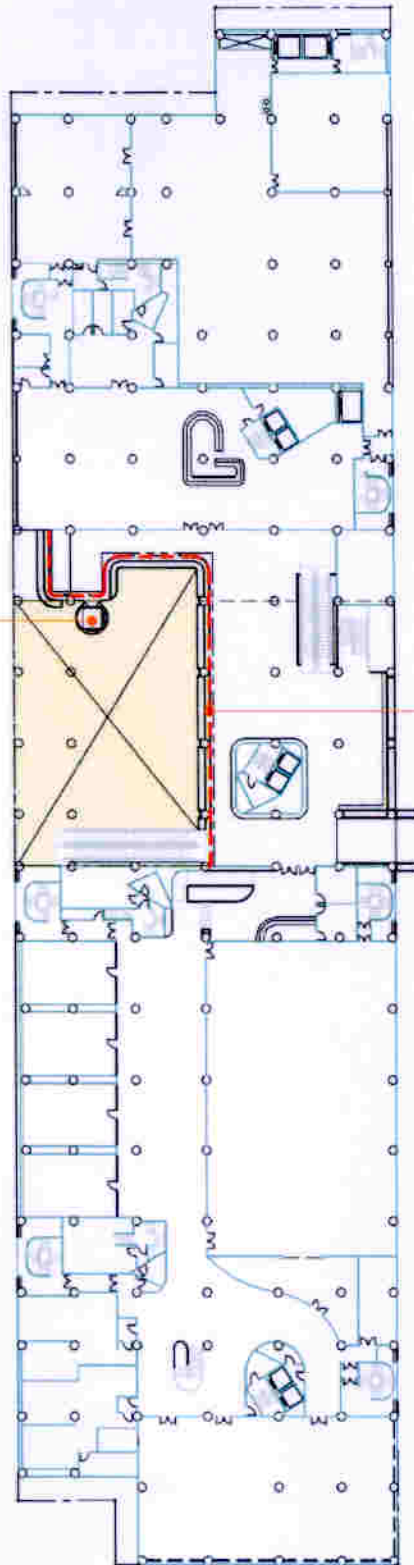


ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT




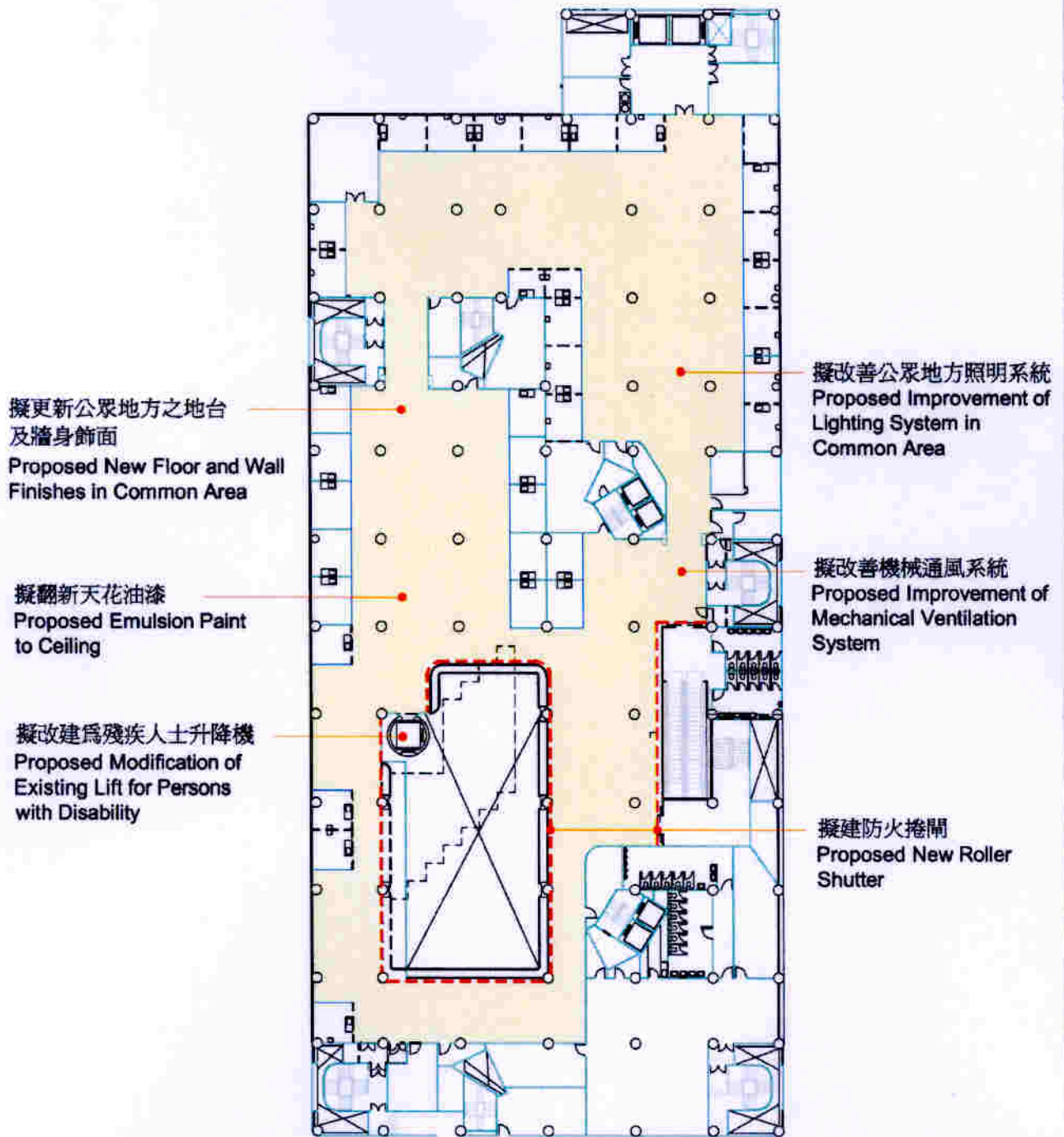
擬改建為殘疾人士升降機
Proposed Modification of
Existing Lift for Persons
with Disability

擬建防火捲閘
Proposed New Roller Shutter




一樓平面圖
First Floor Plan

title 014NM 保安道街市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT WORKS TO PD ON ROAD MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	drawn by KENNETH HO	date 5/6/07	drawing no. POR-E03	scale 1:750
	approved JOE LAM	date 5/6/07	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3			



二樓平面圖
Second Floor Plan


title 014NM 保安道街市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT WORKS TO PO ON ROAD MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	drawn by KENNETH HO	date 5/6/07	drawing no. POR-E04	scale 1:500
	approved JOE LAM	date 5/6/07	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3			



熟食中心電腦效果圖
Computer Rendered Drawing for Cooked Food Centre



擬改善工程電腦效果圖
Computer Rendered Drawing for Proposed Improvement Works

title 014NM 保安道街市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT WORKS TO PO ON ROAD MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	drawn by KENNETH HO	date 5/6/07	drawing no. POR-E05	scale NTS
	approved JOE LAM	date 5/6/07	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3			

14NM－保安道街市及熟食中心一般改善工程

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)
施工階段顧問費					
(i) 合約管理 ^(註2)	專業人員	—	—	—	1.0
	技術人員	—	—	—	1.0
(ii) 工地監管 ^(註3)	技術人員	69.5	14	1.6	2.0
				總計	4.0

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，是根據為現有公眾街市和熟食中心裝置空氣調節系統／進行其他改善工程的現行顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **14NM** 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。