

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

輔助設施－政府內部服務

63GI－屯門第 44 區聯用綜合大樓及魚類批發市場

請各委員向財務委員會建議，把 **63GI** 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 2 億 4,400 萬元，用以在屯門第 44 區興建聯用綜合大樓及魚類批發市場。

問題

我們有需要提供永久用地，以重置臨時青山魚類批發市場，以及在屯門區內提供社區設施。

建議

2. 建築署署長建議把 **63GI** 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 2 億 4,400 萬元，用以在屯門第 44 區興建聯用綜合大樓及魚類批發市場。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. **63GI** 號工程計劃的範圍包括－

(a) 興建一座聯用綜合大樓及魚類批發市場

聯用綜合大樓

- (i) 一個建築樓面面積約 400 平方米的海岸公園管理辦事處，以及其他附屬設施，包括可容納 2 艘巡邏船的停泊位；
- (ii) 一個建築樓面面積約 750 平方米的社區會堂，內設一個座位總數可容納 450 人的多用途會堂、舞台和附屬貯物設施及其他設施，以及有 1 000 個座位的有蓋龍舟賽事觀眾看台；
- (iii) 一個建築樓面面積約 600 平方米的垃圾收集站，以及一個建築樓面面積約 150 平方米的公廁；以及
- (iv) 一個建築樓面面積約 500 平方米的海上垃圾收集站。

魚類批發市場

- (v) 一個建築樓面面積約 5 300 平方米的魚類批發市場，內有下列設施－
 - (1) 有蓋分類／磅重、批發和調運區，建築樓面面積約 1 500 平方米；
 - (2) 至少長 100 米的海旁，供漁船停泊，以及建築樓面面積約 500 平方米的卸運魚貨區，以便卸下魚貨交付魚市場；
 - (3) 市場辦事處及附屬設施，建築樓面面積約 900 平方米；以及
 - (4) 40 部貨車的泊車位和裝卸處。
- (b) 拆卸現有的臨時青山魚類批發市場。

—— 有關位置圖載於附件 1，而聯用綜合大樓的電腦繪圖載於附件 2。待屯門第 44 區的新魚類批發市場啓用後，現有的臨時青山魚類批發市場便會拆卸。我們計劃在 2007 年 10 月展開擬議建造工程，在 2010 年 2 月建成新大樓，隨後拆卸現有的魚市場，並在 2010 年 9 月完工。

理由

4. 聯用綜合大樓及魚類批發市場提供多項設施，令區內居民受惠。

改善環境衛生情況

5. 屯門新市鎮在上世紀七十年代開始發展，當時青山魚類批發市場位於青山灣老鼠州，在 1973 年臨時遷到屯門第 27 區，即青山魚類批發市場現址。基於當時的共識，即日後會在屯門另覓合適的永久用地，設置魚類批發市場，所以該臨時魚類批發市場的屋頂只用木製構築物鋪蓋，既沒有採取任何紓減環境影響措施，也沒有關設妥善的裝卸區和貨車停泊區供裝卸海魚，以致其後營運時對鄰近居民造成頗嚴重的環境滋擾。此外，現有的臨時市場建於 1974 年，其結構的設計使用年限也即將屆滿。因此，自上世紀九十年代起，區內漁民和現有魚市場鄰近的居民一直促請政府遷移和重置該市場。擬建聯用綜合大樓設備完善，而且會採取妥善的紓減環境影響措施，確保魚類批發市場運作時不會帶來不可接受的環境問題。

6. 擬建垃圾收集站旨在服務屯門西部居民。具體來說，該收集站會用作暫存魚類批發市場、聯用綜合大樓和區內清潔隊伍所收集的廢物；清潔隊伍現在把廢物放置在湖堤街和蝴蝶灣公園停車場入口的路旁垃圾桶站。擬議計劃有助改善上述兩個地方的衛生情況。為盡量減輕對環境的影響，聯用綜合大樓的垃圾收集站的表層批盪會採用易潔物料，站內並會設有除臭滌氣系統。

應付居民對社區設施的需求

7. 屯門第 44 區內和附近有多個公共和私人屋苑，包括兆禧苑、悅湖山莊、海翠花園、慧豐園和邁亞美海灣、湖景邨和啓豐園等，估計約有 40 000 人口。目前，區內沒有社區會堂，而最就近的社區會堂是蝴蝶灣社區中心，步行至該處約需 10 分鐘。這個社區會堂 2006 年的平均使用率高達 93.3%，過去 5 年的增幅是 22.3%。由於屯門區人口已從 2001 年的 489 000，增至 2006 年的 502 000，區內居民對社區會堂設施需求甚殷；屯門區內社區會堂的平均使用率已由 2001 年的 71.9%，增至 2006 年的 87.8%。因此，實在有迫切需要增設一個社區會堂，為屯門區(尤其是第 44 區)的居民增闢場地，用以舉辦社區活動，以助培養區內居民對社區的歸屬感。

8. 聯用綜合大樓內亦會設有龍舟賽事觀眾看台。在屯門避風塘舉行的龍舟競賽是屯門區一年一度的盛事，主辦機構每年都要為這項賽事搭建臨時看台。因此，區內居民強烈要求藉這個機會在聯用綜合大樓興建永久觀眾看台，以減少舉辦賽事的經常性開支，同時提供額外設施舉辦社區活動，提高鄰近居民的生活質素。

9. 聯用綜合大樓的建築設計也會着重美化和配合周圍環境，而且會在大樓內闢設園景美化平台花園，營造優美景觀，供公眾享用。

設置必需的政府設施

10. 為管理和保護沙洲和龍鼓洲一帶水域的海洋環境和資源，尤其是中華白海豚，當局已把這一帶水域劃為海岸公園，並在哥頓軍營設置臨時海岸公園管理辦事處，作為海岸公園護理員的基地，以便執行巡邏海岸公園工作和採取執法行動。由於臨時管理辦事處的租賃期即將屆滿，有需要在海岸公園鄰近海旁另覓永久地方設置辦事處。我們認為，擬建聯用綜合大樓是開設海岸公園管理辦事處的合適地點。

11. 過去數年，本港西北部水域的漂浮垃圾日增，有需要在本港西北部水域闢設卸運點，供海上垃圾收集船卸下垃圾。設置海上垃圾收集站，既可提高處理漂浮垃圾工作的效率，也可改善這一帶水域的服務。

對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建造費用為 2 億 4,400 萬元 (見下文第 13 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程		1.6
(b) 打樁工程		44.6
(c) 建築工程		82.6
(d) 屋宇裝備		62.4
(e) 渠務工程		9.6
(f) 外部工程		3.2
(g) 拆卸工程		5.0
(h) 顧問費		7.1
(i) 合約管理	3.0	
(ii) 工地監督	4.1	
(i) 家具和設備 ¹		1.0
(j) 應急費用		21.0
	小計	238.1 (按 2006 年 9 月 價格計算)
(k) 價格調整準備		5.9
	總計	244.0 (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詳載於附件 3。63GI 號工程計劃的建築樓面面積約 16 800 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 8,631 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。

¹ 這項費用是根據暫定所需家具和設備的清單計算得出。

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	4.0	0.99900	4.0
2008-09	36.0	1.00649	36.2
2009-10	72.0	1.01656	73.2
2010-11	59.0	1.02672	60.6
2011-12	39.0	1.03699	40.4
2012-13	28.1	1.05514	29.6
	<u>238.1</u>		<u>244.0</u>

14. 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兩份合約。其中一份為新大樓建造工程合約，另一份則為現有魚類批發市場拆卸工程合約。由於新大樓建造工程的合約期超過 21 個月，有關合約會訂定可調整價格的條文。

15. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 680 萬元。

公眾諮詢

16. 1997 年 4 月，當時的屯門區議會同意把魚類批發市場遷至第 44 區。為回應第 44 區部分居民的憂慮，屯門區議會和有關政府部門研究了多個其他建議選址。1999 年 1 月，屯門臨時區議會同意政府繼續進行第 44 區聯用綜合大樓設計工作，以待環境影響評估報告完成。根據建議，魚類批發市場會向北移 20 米，因而盡量遠離悅湖山莊。2006 年 9 月，屯門區議會再獲諮詢。屯門區議會除繼續支持 1999 年的決定外，亦促請當局早日進行這項工程計劃。屯門區議會環境、衛生及地區發展委員會在 2006 年成立了工作小組，負責監督聯用綜合大樓及魚類批發市場的建造和發展工程，以及工程對環境的影響。

17. 政府在進行擬議發展計劃的過程中，已盡力收集公眾意見，包括諮詢屯門西南分區委員會和出席地區論壇，向居民闡釋工程計劃的性質、設計、紓減環境影響措施，以及計劃可帶來的裨益。區內漁民、魚商及其協會都認為在第 44 區的選址合適，並促請當局早日進行工程計劃。這項工程計劃已循相關法例(包括《環境影響評估條例》和《城市規劃條例》)的法定程序供公眾查閱。城市規劃委員會在 2007 年 2 月根據《城市規劃條例》，第 16 條批准擬議發展計劃的規劃申請。

18. 我們在 2007 年 5 月 8 日立法會食物安全及環境衛生事務委員會和民政事務委員會的聯席會議上簡介有關工程計劃。委員大致上支持這項工程計劃，並建議實施多項紓減滋擾的措施(載於附件 4)。我們正與有關部門採取行動，跟進如何盡可能實施有關紓減措施。

對環境的影響

19. 這項工程計劃屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)的指定工程項目，當局須就擬議工程計劃的施工和設施的運作申領環境許可證。我們已遵照《環評條例》完成擬議工程的環境影響評估(下稱「環評」)研究，而環評報告亦已在 2003 年 3 月根據《環評條例》獲批。我們會根據《環評條例》申請環境許可證，並落實環評報告或日後簽發的環境許可證所建議的一切紓減環境影響措施。建議的紓減措施的摘要載於附件 5。我們已把 300,000 元計算在合約管理顧問費中(見第 12(h)段)，以便在魚類市場運作的首年內進行環境監察工作。

20. 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、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。

21. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施(例如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)，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(例如以挖掘所

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。

22. 此外，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。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理。我們並會記錄拆建物料的處置、再用及循環使用情況，藉此進行監察。

23. 我們估計這項工程計劃會產生大約 25 410 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 14 630 公噸(57.6%)，把另外 9 200 公噸(36.2%)運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 1 580 公噸(6.2%)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 445,900 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

24. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

25. 我們在 2003 年 10 月把 **63GI** 號工程計劃提升為乙級。我們在 1999 年年底委聘顧問進行環境影響評估。2006 年 3 月，我們分別委聘顧問進行地形測量和定期合約承辦商進行土地勘測。我們又在 2006 年和 2007 年

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。

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)，亦不包括在現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

委聘顧問為這項工程計劃擬定計劃大綱、制定詳細設計和擬備招標文件，以及進行交通影響評估、地下公用設施標繪和海床測量工作。這些工作和服務所需費用合共 800 萬元，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。上述勘測工作和顧問服務都已完成，而有關顧問正為招標文件定稿。

26. 擬議建造工程須移走 17 棵樹，包括把 6 棵樹移植到別處，在工程計劃工地範圍內重植 9 棵樹，以及砍伐 2 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 150 棵樹和 12 000 棵灌木。

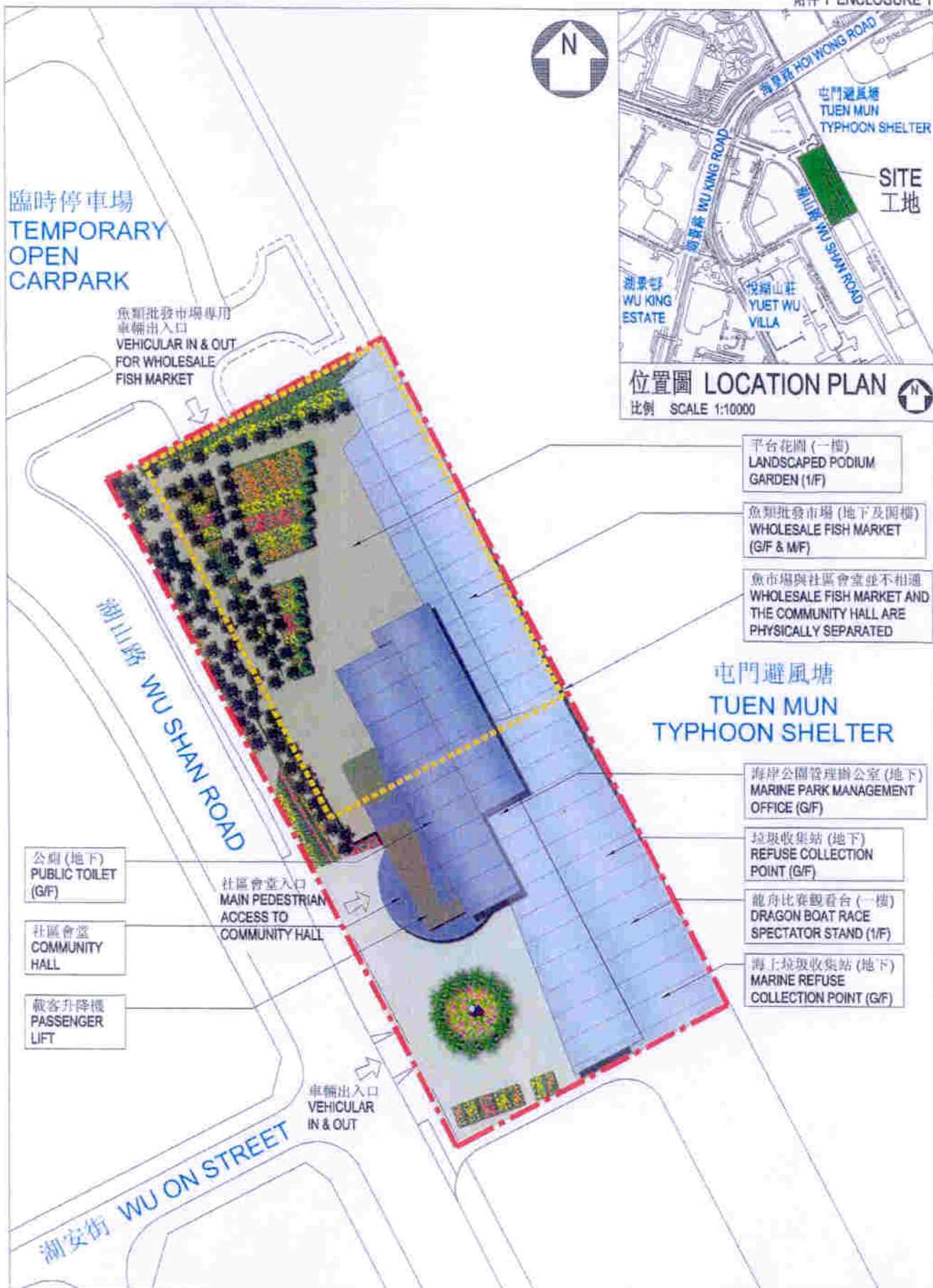
27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 123 個(109 個工人職位和 14 個專業／技術人員職位)，共提供 3 758 個人工作月的就業機會。

衛生福利及食物局

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。



3063GI
屯門第四十四區聯用綜合大樓
及魚類批發市場
JOINT-USER COMPLEX &
WHOLESALE FISH MARKET
IN AREA 44, TUEN MUN

drawn by	KW CHAN	date	MAY,07
approved	JANETTE CHAN	date	MAY,07
office	ARCHITECTURAL BRANCH		

drawing no.	scale
AB/1840/XB001	1:1000
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	



從西南面望向聯用綜合大樓及魚類批發市場的構思圖
 VIEW OF THE JOINT-USER COMPLEX & WHOLESALE FISH MARKET FROM SOUTH-WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)



從東北面望向聯用綜合大樓及魚類批發市場的構思圖
 VIEW OF THE JOINT-USER COMPLEX & WHOLESALE FISH MARKET FROM NORTH-EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

3063G1

屯門第四十四區聯用綜合大樓
 及魚類批發市場
 JOINT-USER COMPLEX &
 WHOLESALE FISH MARKET
 IN AREA 44, TUEN MUN

drawn by

KW CHAN

date

MAY,07

drawing no.

AB/1840/XB002

scale

N.T.S.

approved

JANETTE CHAN

date

MAY,07

office

ARCHITECTURAL BRANCH



ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT

63GI—屯門第 44 區聯用綜合大樓及魚類批發市場

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	—	—	—	—	2.5
	技術人員	—	—	—	—	0.5
(b) 工地監管工作 (註 3)	技術人員	141	14	1.6		4.1
					總計	7.1

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計由顧問提供的駐工地人員的員工的開支。(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 63GI 號工程計劃的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 63GI 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。

63GI—屯門第 44 區聯用綜合大樓及魚類批發市場

**立法會食物安全及環境衛生事務委員會與民政事務委員會的
聯席會議建議的紓減環境影響措施**

- (i) 成立一個由市場管理人員、市場使用者和鄰近居民代表組成的管理委員會，密切監察魚類批發市場的運作情況，並跟進有關魚類批發市場運作導致環境問題的投訴；
- (ii) 設立投訴熱線處理有關對魚類批發市場運作的投訴；
- (iii) 規定與魚類批發市場運作有關的漁船必須按照環境影響評估報告的建議，在清晨時間利用避風塘以東的入口往返魚類批發市場；
以及
- (iv) 設立市場使用者註冊制度，規定他們必須遵守有關條件，包括：
在清晨時間漁船必須以避風塘以東的入口往返魚類批發市場及除非情況緊急，不得使用擴音器和響號。

63GI—屯門第 44 區聯用綜合大樓及魚類批發市場

環評報告建議採取的紓減環境影響措施

- (i) 魚類批發市場會採用完全密封式設計，在臨海一面關設出入口，供漁船卸運漁獲；
- (ii) 魚類批發市場在沿湖山路及面向悅湖山莊的外牆將是密封外牆，除恒閉窗及路旁行人入口外，不設任何洞口。路旁行人入口會採用雙重門設計，並設入口大堂，以盡量減低魚類批發市場傳出的噪音量；
- (iii) 魚類批發市場內會提供最少 40 個貨車泊位，入口設於大樓北面；
- (iv) 魚類批發市場的車輛出入通道設於湖山路交匯處，其設計會禁止車輛從湖山路南面進出綜合大樓，以免交通噪音影響附近居民；
- (v) 在魚類批發市場大樓沿海傍一帶興建闊 5 米和長 90 米的簷蓬作屏障，屏蔽起卸活動及繫泊船隻發出的噪音；
- (vi) 魚類批發市場會安裝抽風式通風系統，並於魚貨處理區及貨車停泊處裝設抽氣口，而通風系統所抽出的廢氣會從大樓臨海一方排放。在上午 3 時至 6 時 30 分的繁忙時段，該通抽風式通風系統會以不少於每小時換氣十次的速度運作；
- (vii) 魚類批發市場的建築設計包括裝設除臭滌氣系統；
- (viii) 由魚類批發市場營運者成立管理委員會，密切監管魚類批發市場的運作情況，並跟進有關魚類批發市場運作導致環境問題的投訴；以及
- (ix) 在魚類批發市場開始運作的首 12 個月內進行環境監測及審核計劃，每周至少一次在上午 3 時至 6 時 30 分的繁忙時段監察氣味滋擾和海上交通噪音情況。