

立法會房屋事務委員會

工務計劃項目第 416RO 號 — 毗鄰將軍澳 73B 區
公共房屋發展項目的鄰舍休憩用地

目的

本文件旨在請委員支持政府的建議，把工務計劃項目第 416RO 號提升為甲級，以便在毗鄰將軍澳 73B 區公共房屋發展項目的地點關設鄰舍休憩用地。

工程範圍

2. 第 416RO 號工程計劃，關乎在毗鄰將軍澳 73B 區公共房屋發展項目的地點建造一幅地盤面積約 3 900 平方米的鄰舍休憩用地。工程涵蓋範圍如下：

- (a) 建造兩個籃球/排球場；
- (b) 關設多個鋪上草坪，並種植成齡樹和各種有花灌木的園景區；
- (c) 提供休憩設施，包括蔭棚，作避雨及遮蔭用途；
- (d) 建造一個長者健身角；
- (e) 建造斜道和樓梯，讓市民經由彩明街前往該休憩用地；以及
- (f) 建造附屬設施，包括貯物室連電錶房、照明裝置和指示牌。

建議工程的地盤平面圖載於附件。

3. 為配合毗鄰公營房屋發展計劃於 2010 年年底完成¹，我們計劃在 2009 年 3 月展開建造工程，在 2010 年 9 月完工。

理由

4. 擬議的鄰舍休憩用地位處將軍澳 73B 區公營房屋發展計劃和建

¹ 由於這鄰舍休憩用地規模較小，且如下文第 7 段所述，位置極接近毗鄰的公營房屋發展項目，建造工程將會納入房屋委員會（下稱「房委會」）於將軍澳 73B 區的建築工程合約內。該項工程預定於 2008 年年初展開，在 2010 年年底竣工。

於地下鐵路調景嶺站上蓋的私人住宅發展項目之間，為區內居民提供舒展身心的空間。我們曾於 2005 年 10 月 12 日就將軍澳 73B 區公營房屋發展計劃諮詢西貢區議會房屋及發展委員會的意見，當時委員要求盡快建造該幅鄰舍休憩用地，以配合鄰近公營房屋的落成日期。

5. 擬議的鄰舍休憩用地提供動態和靜態康樂設施，以照顧鄰近地區居民的需要。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計這項工務計劃的建設費用為 1,800 萬元，分項數字如下：

	<u>百萬元</u>	
(a) 地盤平整	0.8	
(b) 屋宇裝備	0.5	
(c) 渠務及污水渠工程	1.7	
(d) 外部工程 ²	12.1	
(e) 園景工程	0.5	
(f) 須付予房委會的間接費用 ³	2.0	
(g) 或有開支	1.4	
	小計	
	19.0	(按 2006 年 9 月 價格計算)
(h) 為價格調整所作的撥備	0.8	
	總計	
	19.8	(按付款當日價 格計算)

7. 由於鄰舍休憩用地和毗鄰建築工程項目的工地過於擠迫，基於安全和環境因素的考慮，我們認為委託房委會設計和建造該用地，並由房屋署負責執行，是較為適當的做法。這項安排能改善鄰舍休憩用地和建築工程項目的工作環境，並確保該幅用地可配合鄰近公營房屋的落成日期。工程完成後，房屋署會把該用地交予康樂及文化事務署管理和保養。

8. 我們估計這項工務計劃的每年經常開支約為 99.7 萬元。

2 外部工程包括鋪砌地面、設置花槽、圍欄、蔭棚／有蓋行人道／貯物室、家具和遊樂／健身設施。

3 我們會向房委會支付與委託工程有關的間接費用，款額為預算建築費用的 12.5%。

公眾諮詢

9. 我們曾於 2007 年 1 月 18 日諮詢西貢區議會地區設施管理委員會。該委員會支持該項工程計劃，並促請當局確保工程能配合鄰近公營房屋的落成日期。我們亦會實施紓緩措施，以減少工程對附近居民的滋擾。

對環境的影響

10. 擬提升為甲級的第 **416RO** 號工程計劃，不屬於《環境影響評估條例》監管的工程項目，亦不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當措施，以紓緩短期的環境影響，並把所需費用納入工程預算內。

11. 房屋署會在有關合約訂明條文，規定承建商實施紓緩措施，令施工期間由噪音、塵埃和地盤流出的水所造成的滋擾，不得超越既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減聲器或減音器，以及豎設隔音板或隔音屏障，另會經常清洗地盤和在地盤灑水，並設置車輪清洗設施等等。

12. 在規劃和設計階段，我們已考慮實行措施，以盡量減少產生拆建物料，並盡可能再用／循環再造這些物料。房屋署會使用適當的挖掘物料，在該地盤或其他適當建築地盤用作填料用途，以盡量避免把這些物料運往公眾填料接收設施處置。此外，房屋署亦會規定承建商在地盤採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可供循環再造或在其他工程計劃中再用。

13. 房屋署會規定承建商擬備廢物管理計劃，提交當局審批。計劃書須列明適當的紓緩措施，包括避免產生、減少、再用和循環再造拆建物料。該署會確保地盤日常的運作符合經核准計劃書的規定，並會採用運載記錄制度，確保公眾填料和拆建廢料分別運往指定的公眾填料接收設施⁴和堆填區，同時規定承建商把公眾填料從拆建物料中分開，然後運往適當的設施處置。該署亦會妥善記錄拆建物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

14. 我們估計該工程計劃會產生大約 3 230 公噸拆建物料。我們會在地盤再用其中約 1 600 公噸（49.5%），把另外約 1 600 公噸（49.5%）運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把其餘約 30 公噸（1.0%）運到堆填區棄置。就該工程計劃而言，在公眾填料接收設施和堆填區處置拆建物料的費用估計總額為 4 萬 6,950 元（以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施處置的物料，每公噸收費 27 元；運送到堆填區處置的物料，則每公噸收費 125 元⁵。）

⁴ 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 中訂明。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，方可在公眾填料接收設施處置公眾填料。

⁵ 上述估計金額，已顧及建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行所需善後工作的支出。不過，這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

15. 該工程計劃的地盤現有 150 棵樹木，其中 145 棵會予以保留。進行擬議的鄰舍休憩用地工程，須在地盤範圍內重植 5 棵樹。該 5 棵須重植的樹並非珍貴樹木⁶。我們會把種植樹木的建議納入工程項目，而建議工程會種植大約 140 棵樹和 3 500 叢灌木。

就業機會

16. 擬議的工程會開創約 31 個職位（包括 27 個工人職位和 4 個專業／技術人員職位），共需 498 個人工作月。

土地徵用

17. 該工程計劃無須徵用土地。

未來路向

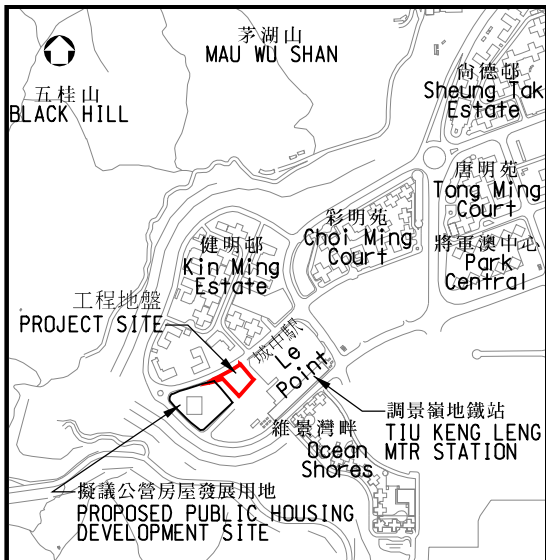
18. 我們在 2006 年 9 月把第 **416RO** 號工程計劃提升為乙級。倘獲委員支持，我們計劃在 2007 年 4 月和 5 月分別向工務小組委員會和財務委員會申請撥款，把第 **416RO** 號工程計劃提升為甲級，以便在 2009 年 3 月展開建造工程，並在 2010 年 9 月或之前竣工。

房屋及規劃地政局
2007 年 1 月

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）。

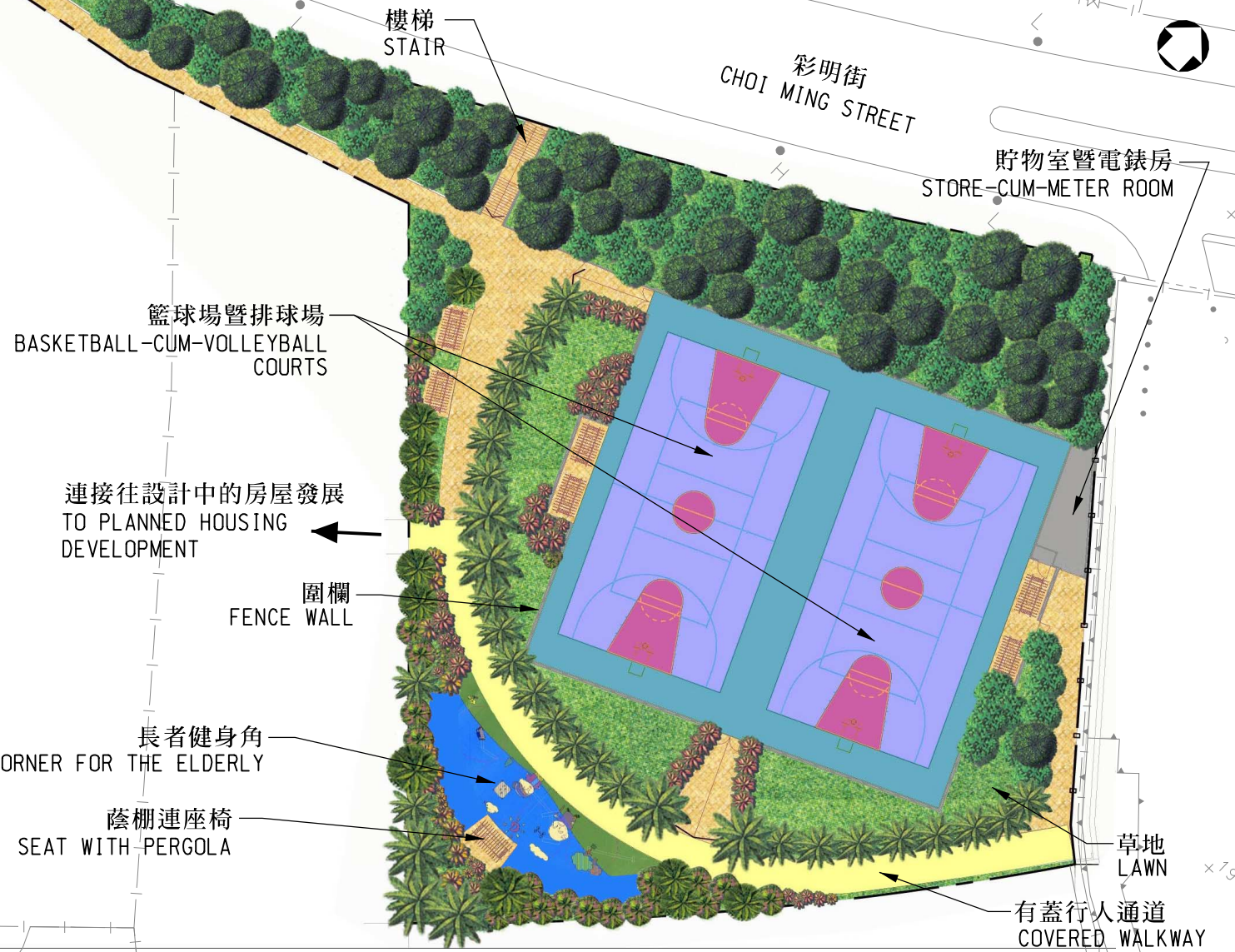
⁶ 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木：

- (a) 樹齡達或超逾百年的樹木；
- (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) 屬珍貴或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木（視乎樹的整體大小、形狀和其他特徵），如氣根像屏幕的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑逾 1 米（在高出地面 1.3 米的水平量度），或高度或樹冠闊逾 25 米的樹木。



位置圖 LOCATION PLAN

比例 SCALE 1 : 20 000



圖則名稱 drawing title

毗鄰將軍澳第73B區公共房屋發展項目的鄰舍休憩用地工程

LOCAL OPEN SPACE ADJOINING TSEUNG KWAN O AREA 73B PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT

繪圖 drawn

簽署 initial

日期 date

項目編號 item no.

辦事處 office

Y W LO

SIGNED

12.1.07

416R0

新界東拓展處

核對 checked

簽署 initial

日期 date

比例 scale

NEW TERRITORIES EAST DEVELOPMENT OFFICE

C S LAU

SIGNED

12.1.07

圖則編號 drawing no.

核准 approved

簽署 initial

日期 date

TKZ0477



土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT