

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2008 年 1 月 30 日

總目 711－房屋

康樂、文化及市政設施－休憩用地

407RO－毗鄰彩雲道公共房屋發展項目的地區及鄰舍休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **407RO** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 8,160 萬元，用以在彩雲道公共房屋發展項目毗鄰關設兩幅地區休憩用地和一幅鄰舍休憩用地。

問題

我們有需要在彩雲關設更多公眾休憩用地。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **407RO** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 8,160 萬元，用以在彩雲道公共房屋發展項目毗鄰關設兩幅地區休憩用地和一幅鄰舍休憩用地。運輸及房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地總面積約 40 860 平方米，工程範圍如下－

(a) 地區休憩用地 A(13 640 平方米)

- (i) 一個設有休憩設施的主題花園，包括用作遮蔭／避雨的蔭棚／涼亭，以及種植花木的地方；
- (ii) 一個兒童遊樂場；
- (iii) 一個健身場地，並設有長者健身設施；
- (iv) 一個水景；
- (v) 一個太極練習場；
- (vi) 斜坡綠化種植；以及
- (vii) 附屬設施，包括兩座洗手間、一個管理處和多個貯物室。

(b) 地區休憩用地 B(24 880 平方米)¹

- (i) 一個設有休憩設施的主題花園，包括用作遮蔭／避雨的蔭棚／涼亭，以及種植花木的地方；
- (ii) 一個健身場地，並設有長者健身設施；
- (iii) 兒童遊樂場；
- (iv) 兩座穿梭升降機塔和相關的行人天橋，以提供無障礙通道；
- (v) 斜坡綠化種植；以及
- (vi) 附屬設施，包括一座洗手間、一個管理處和多個貯物室。

¹ 位於地區休憩用地 B 北部現有石坡的綠化工程，會在另一項目下進行。有關工程計劃在 2010 年年初展開。

(c) 鄰舍休憩用地 C(2 340 平方米)

- (i) 一個設有休憩處和蔭棚的園景花園，並種植花木；以及
- (ii) 斜坡綠化種植。

—— 擬議工程的工地平面圖載於附件 1 至 4。

4. 我們計劃在 2008 年 8 月展開建造工程，以分別在 2009 年 5 月和 2010 年 1 月或之前建成鄰舍休憩用地和地區休憩用地。

理由

5. 為配合建議的彩雲道和佐敦谷一帶發展計劃，我們有需要新增康樂設施。

6. 毗鄰彩雲道和佐敦谷的地方正分階段發展為公營房屋、機構或社區設施及休憩用地，預計由 2008 年起有人口入住。該區的發展計劃在 2011 年完成，因而帶來的人口約達 35 200。擬議地區休憩用地和鄰舍休憩用地將提供多種康樂設施，切合區內及鄰近地區居民的不同需要。

7. 基於上述地區休憩用地和鄰舍休憩用地的布局與毗鄰設計中或興建中的房屋發展項目息息相關，從工程管理和施工時間安排觀點來看，我們認為委託房屋委員會(下稱「房委會」)設計和建造這些休憩用地，並由房屋署負責執行，較為適當。這項安排能更有效地協調地區休憩用地和鄰舍休憩用地與毗鄰公營房屋發展項目，並確保這些休憩用地如期落成，供公眾使用。工程完成後，房屋署會把地區休憩用地和鄰舍休憩用地交予康樂及文化事務署管理和保養。

對財政的影響

8. 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 8,160 萬元 (見下文第 9 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地平整	8.9	
(b) 建築工程 ²	27.9	
(c) 屋宇裝備	13.9	
(d) 排水渠和污水渠工程	8.0	
(e) 外部工程 ³	79.6	
(f) 花木種植工程	3.8	
(g) 須付房委會的間接費用 ⁴	17.8	
(h) 家具和設備 ⁵	1.4	
(i) 應急費用	16.1	
小計	177.4	(按 2007 年 9 月 價格計算)
(j) 價格調整準備	4.2	
總計	181.6	(按付款當日 價格計算)

² 建築工程包括興建管理處、洗手間和升降機塔。

³ 外部工程包括鋪砌地面、設置花槽、圍欄、涼亭／蔭棚、遊樂／健身設施、水景、行人天橋和斜坡綠化種植。

⁴ 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%。

⁵ 估計費用是根據規模相若的現有／已籌劃設施所提供的家具和設備(例如辦公室家具、工具和設備、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 2007 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)
2008-2009	20.0	1.00750	20.2
2009-2010	70.0	1.01758	71.2
2010-2011	65.0	1.02775	66.8
2011-2012	15.0	1.03803	15.6
2012-2013	7.4	1.05619	7.8
	<u>177.4</u>		<u>181.6</u>

10. 我們按政府對 2008 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。由於可以清楚界定工程範圍，房委會會以總價合約為擬議工程招標。由於擬議地區休憩用地和鄰舍休憩用地工程的施工期不超過 21 個月，工程合約無須調整價格。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 410 萬元。

公眾諮詢

12. 我們分別在 2006 年 1 月 19 日和 2007 年 7 月 24 日諮詢觀塘區議會及其轄下文化、康樂及體育事務委員會。觀塘區議員和有關委員會委員都對這項工程計劃沒有異議。

13. 我們在 2008 年 1 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

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，亦不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的紓減措施，以控制工程對環境的短期影響，並把所需費用計算在工程計劃預算費內。地區休憩用地 B 位處已修復佐敦谷堆填區 250 米諮詢區域範圍內，我們會在設計和施工階段，實施堆填區沼氣預防措施。

15. 房屋署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。

16. 在策劃和設計階段，我們曾研究擬議休憩用地的水平和布局設計，以盡量減少產生建築廢物。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適用的挖掘所得物料，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁶的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 我們亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 21 740 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 4 890 公噸(22.5%)惰性建築廢物，把另外約 15 350 公噸(70.6%)惰性建築廢物運到其他工程計劃用地或公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把約 1 500 公噸(6.9%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額約為 60 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⁷)。

⁶ 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惰性建築廢物。

⁷ 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)。

19. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 附設燈光控制功能的 T5 節能光管；
- (b) 在洗手間採用天然光線和通風；以及
- (c) 在選定地點裝設太陽能燈柱。

20. 採用節能裝置估計所需額外費用總額約為 90,000 元。節能裝置有助節省管理處和洗手間每年能源消耗量約 20%。

21. 在綠化措施方面，我們會綠化建築物頂部，以進一步節能。

22. 在循環使用裝置方面，我們會採用洗盥污水循環使用系統作沖廁和灌溉用途。

對文物的影響

23. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

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 2005 年 12 月把 **407RO** 號工程計劃提升為乙級，工程項目包括在葵涌、秀茂坪和彩雲道關設地區休憩用地和鄰舍休憩用地。

26. 我們在 2006 年 6 月把 **407RO** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **413RO** 號工程計劃，稱為「毗鄰葵涌邨的地區休憩用地」，估計所需費用為 3,760 萬元。我們已委託房委會負責 **413RO** 號工程計劃的建造工程。工程在 2006 年 8 月展開，在 2007 年 12 月大致完成。

27. 我們在 2006 年 12 月把 **407RO** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **418RO** 號工程計劃，稱為「毗鄰秀茂坪公共房屋發展項目的地區休憩用地」，估計所需費用為 6,620 萬元。我們亦已委託房委會負責 **418RO** 號工程計劃的建造工程。工程在 2007 年 3 月展開，預計在 2008 年 12 月或之前完成。

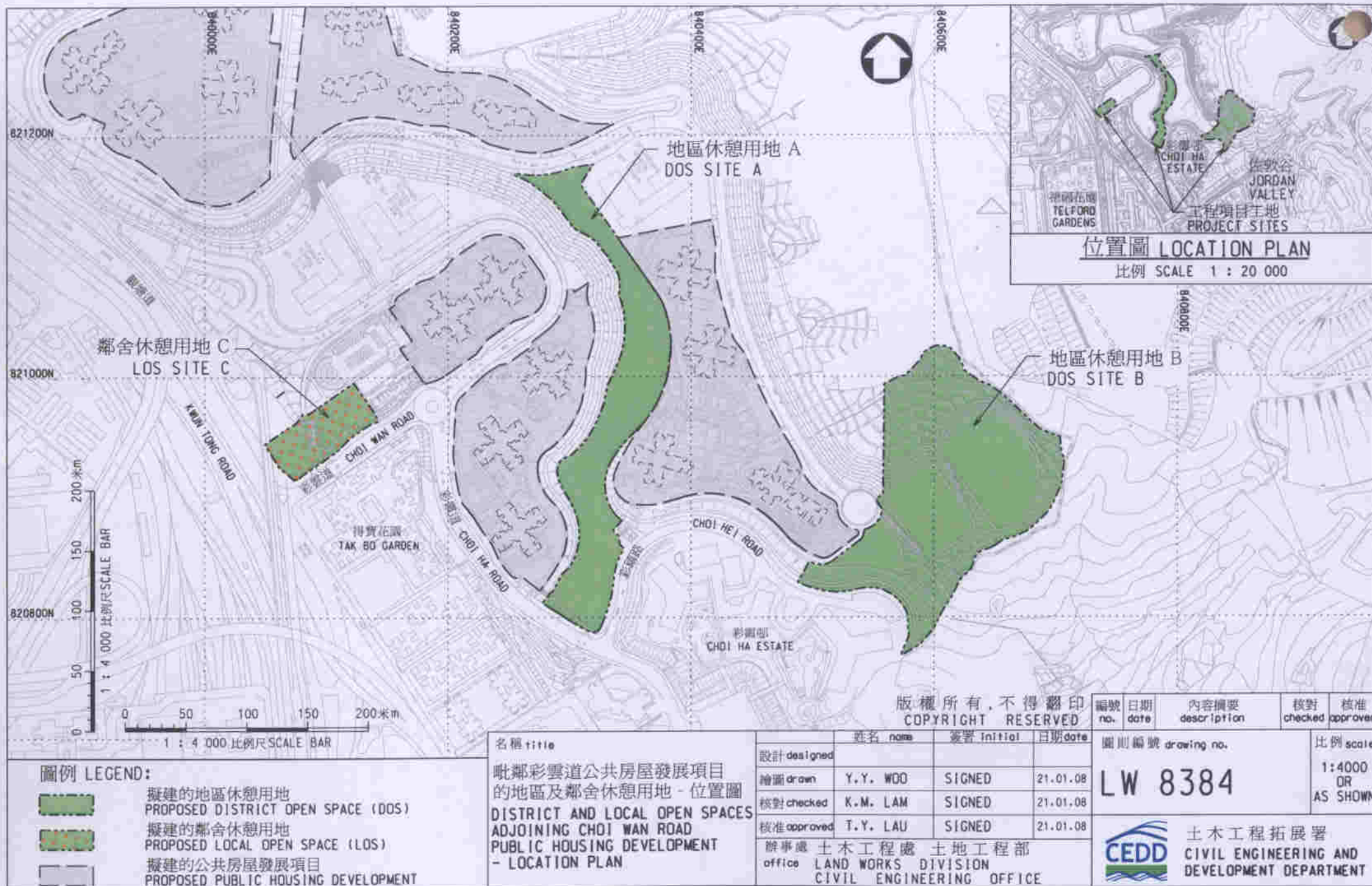
28. 我們就毗鄰秀茂坪和彩雲道公共房屋發展項目的擬議地區休憩用地和鄰舍休憩用地進行工地勘測和地形測量工作；估計所需的 290 萬元費用，在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。有關工作已在 2007 年 12 月完成。

29. 地區休憩用地和鄰舍休憩用地所涉的工地，是最近在 **564CL** 號工程計劃「彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃」下平整的。目前發現僅有的草木，是在彩霞邨對面、地區休憩用地 **B** 南面的斜坡上，不會受擬議工程影響。我們會在工程計劃中加入種植樹木建議，會種植大約 800 棵樹和 12 000 叢灌木。

30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 168 個(156 個工人職位和另外 12 個專業／技術人員職位)，共提供 2 400 個人工作月的就業機會。

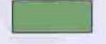
運輸及房屋局

2008 年 1 月



註釋 NOTES :

圖例 LEGEND:

- 休憩用地範圍
DOS BOUNDARY
-  蔭棚連座椅
PERCOLA WITH SEATS
-  種植地帶
PLANTING AREA
-  鋪砌地帶
PAVED AREA
-  涼亭
PAVILION
-  附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
-  兒童遊樂處 / 長者健身站
CHILDREN'S PLAY AREA / ELDERLY FITNESS AREA
-  腳底按摩
FOOT MASSAGE
-  綠化斜坡
SLOPE GREENING
-  樹木
TREE PLANTING
-  遮蔭樹木
SHADE TREE
-  棕櫚樹
PALM PLANTING
-  樹窩
TREE PIT
-  入口處
ENTRANCE
-  地圖
LOCATION MAP

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
修訂 REVISION				

	姓名 name	簽署 initial	日期 date
設計 designed			
繪圖 drawn	Y.Y. WOO	SIGNED	21.01.08
描摹 traced			
核對 checked	K.M. LAM	SIGNED	21.01.08

核准 approved

SIGNED BY T.Y. LAU
SENIOR ENGINEER/6

日期 date : 21.01.2008

合約編號 contract no.

檔案編號 file no.

工務計劃編號 pwp no. 407RD

圖則名稱 drawing title

毗鄰彩雲道公共房屋發展
項目的地區及鄰舍休憩用地 -
地區休憩用地 A - 平面圖

DISTRICT AND LOCAL OPEN SPACES
ADJOINING CHOI WAN ROAD
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT -
DISTRICT OPEN SPACE SITE A -
SITE PLAN

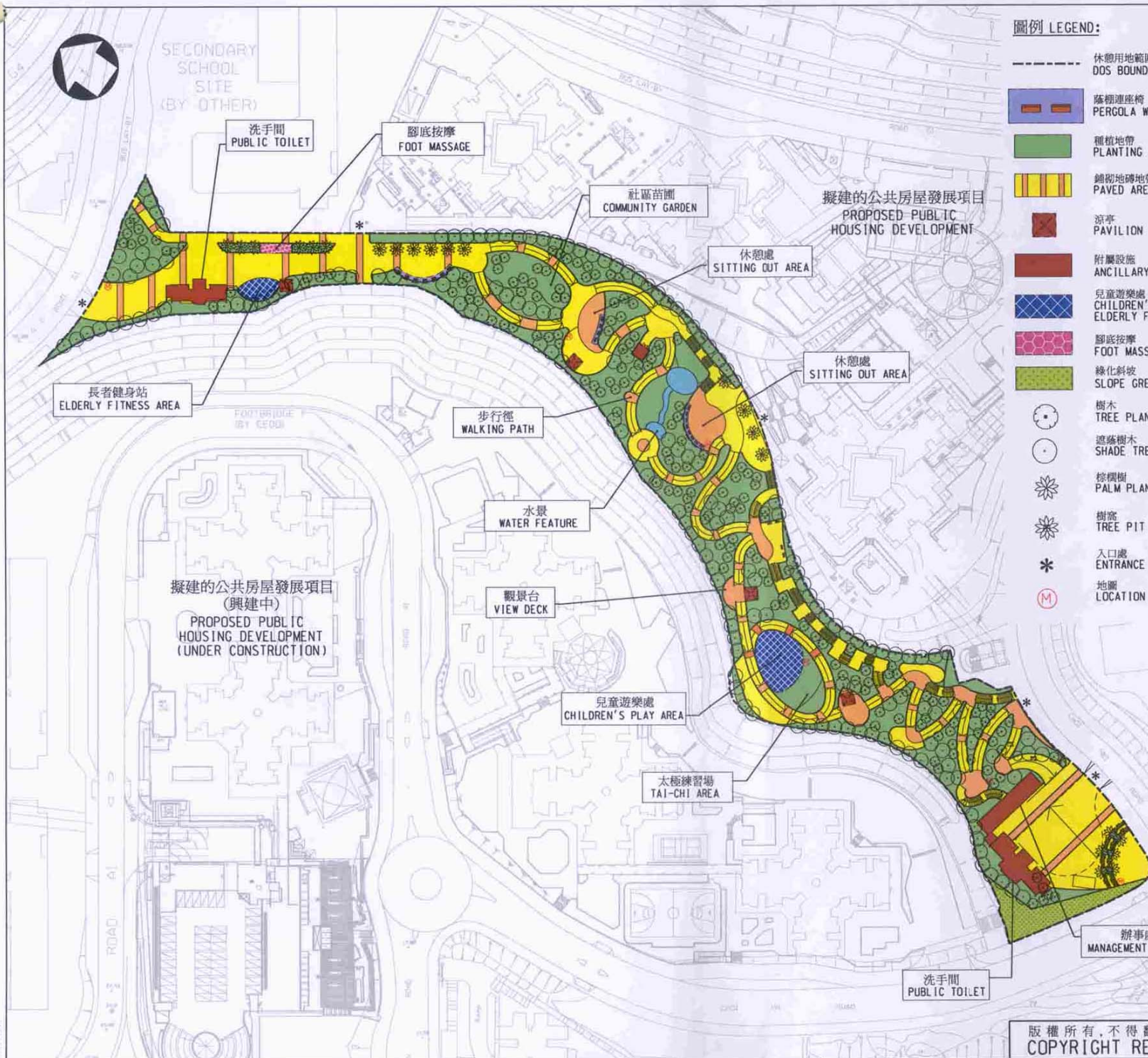
圖則編號 drawing no. LW 8385

比例 scale 1:1200

辦事處 office
土木工程處 土地工程處
LAND WORKS DIVISION
CIVIL ENGINEERING OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

版權所有, 不得翻印
COPYRIGHT RESERVED



註釋 NOTES :

圖例 LEGEND:

- 休憩用地範圍
DOS BOUNDARY
- 蔭棚連座椅
PERGOLA WITH SEATS
- 種植地帶
PLANTING AREA
- 綠化斜坡
SLOPE GREENING
- 鋪砌地磚地帶
PAVED AREA
- 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
- 兒童遊樂處 / 長者健身站
CHILDREN'S PLAY AREA / ELDERLY FITNESS AREA
- 行人天橋
FOOTBRIDGE
- 岩石展覽
GEOLOGY EXHIBIT
- 棋藝設施
CHESS TABLE & SEAT
- 樹木
TREE PLANTING
- 遮蔭樹木
SHADE TREE
- 樹窩
TREE PIT
- 入口處
ENTRANCE
- 地圖
LOCATION MAP

擬建的公共房屋發展項目
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT

岩石展覽
GEOLOGY EXHIBITS

兒童遊樂處
CHILDREN'S PLAY AREA

長者健身站
ELDERLY FITNESS AREA

行人天橋
FOOTBRIDGE

升降機 2
LIFT TOWER 2

洗手間
PUBLIC TOILET

設有座椅的草地
LAWN WITH SEATS

休憩處
SITTING OUT AREA

蔭棚
PERGOLA

休憩處
SITTING OUT AREA

行人天橋
FOOTBRIDGE

辦事處 / 升降機 1
MANAGEMENT OFFICE / LIFT TOWER 1

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
-----------	------------	---------------------	---------------	----------------

修訂 REVISION

	姓名 name	簽署 initial	日期 date
設計 designed			
繪圖 drawn	Y.Y. WOO	SIGNED	21.01.08
描摹 traced			
核對 checked	K.M. LAM	SIGNED	21.01.08

核准 approved

SIGNED BY T.Y. LAU
SENIOR ENGINEER/6

日期 date : 21.01.2008

合約編號 contract no.

檔案編號 file no.

工務計劃編號 pwp no. 407R0

圖則名稱 drawing title

毗鄰彩雲道公共房屋發展
項目的地區及鄰舍休憩用地 -
地區休憩用地 B - 平面圖

DISTRICT AND LOCAL OPEN SPACES
ADJOINING CHOI WAN ROAD
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT -
DISTRICT OPEN SPACE SITE B -
SITE PLAN

圖則編號 drawing no.

LW 8386

比例 scale

1:1000

辦事處 office

土木工程處 土地工程處
LAND WORKS DIVISION
CIVIL ENGINEERING OFFICE



土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

版權所有, 不得翻印
COPYRIGHT RESERVED

註釋 NOTES :

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
-----------	------------	---------------------	---------------	----------------

修訂 REVISION

	姓名 name	簽署 initial	日期 date
設計 designed			
繪圖 drawn	Y.Y. WOO	SIGNED	21.01.08
描摹 traced			
核對 checked	K.M. LAM	SIGNED	21.01.08

核准 approved

SIGNED BY T.Y. LAU
SENIOR ENGINEER/6

日期 date : 21.01.2008

合約編號 contract no.

檔案編號 file no.

工務計劃編號 pwp no. 407R0

圖則名稱 drawing title

毗鄰彩雲道公共房屋發展
項目的地區及鄰舍休憩用地 -
鄰舍休憩用地 C - 平面圖

DISTRICT AND LOCAL OPEN SPACES
ADJOINING CHOI WAN ROAD
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT -
LOCAL OPEN SPACE SITE C -
SITE PLAN

圖則編號 drawing no.

LW 8387

比例 scale

1:400

辦事處 Office

土木工程處 土地工程部
LAND WORKS DIVISION
CIVIL ENGINEERING OFFICE



土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

棋藝設施
CHESS PLAY

有蓋行人道
PROPOSED
COVERED WALKWAY
(在其他工程合約內進行)
(UNDER CONSTRUCTION BY OTHER)

安全柱
BOLLARDS

行人天橋
PROPOSED FOOTBRIDGE
(在其他工程合約內進行)
(UNDER CONSTRUCTION BY OTHER)

版權所有, 不得翻印
COPYRIGHT RESERVED

圖例 LEGEND:

- 休憩用地範圍
LOS BOUNDARY
- 圍欄
FENCING
- 蔭棚連座椅
PERGOLA WITH SEATS
- 座椅
BENCHES
- 種植地帶
PLANTING AREA
- 鋪砌地磚地帶
PAVED AREA WITH PATTERN
- 綠化斜坡
SLOPE GREENING
- 有蓋行人道 / 行人天橋
(在其他工程合約內進行)
COVERED WALKWAY/FOOTBRIDGE
(UNDER CONSTRUCTION BY OTHER)
- 棋藝設施
CHESS TABLE & SEAT
- 樹木
TREE PLANTING
- 遮蔭樹木
SHADE TREE
- 450毫米高花牆圍欄
450mm H. PLANTER WALL
- 水錶
WATER METER
- 鎖閘
LOCKABLE GATE
- 入口處
ENTRANCE
- 地圖
LOCATION MAP

休憩處
SITTING OUT AREA

花園
AMENITY PLANTERS

蔭棚連座椅
PERGOLA WITH SEATS