

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2008 年 2 月 20 日

總目 703 – 建築物

環境衛生 – 零售市場及熟食中心

27NM – 花園街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 **27NM** 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 4,760 萬元，用以為旺角花園街街市及熟食中心進行一般改善工程。

問題

我們需要改善花園街街市及熟食中心的現有設施，以符合有關消防設備和無障礙通道的最新法例規定。此外，在差不多 20 年的自然耗損後，我們也需要改善街市及熟食中心的現況。

建議

2. 建築署署長建議把 **27NM** 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 4,760 萬元，用以為花園街街市及熟食中心進行一般改善工程。食物及衛生局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **27NM** 號工程計劃的範圍如下 –

- (a) 改善消防裝置，包括把一部現有的升降機更改為消防員升降機；
- (b) 闢設暢通無阻的通道，以配合現行的法例規定。有關工程包括設置供殘疾人士使用的斜道及可觸知的警告條；
- (c) 進行翻修工程，包括在公用地方進行內部裝修；粉飾天花；改善公用地方照明設備、機械通風系統、廚房抽風系統、渠務系統和指示牌；拆卸／改建／翻修空置攤檔；翻新洗手間；以及
- (d) 於熟食中心外增設簷篷，以及增設一道由 2 樓通往 3 樓熟食中心的新樓梯，包括進行有關的改善平台地面工程。

—— 花園街街市及熟食中心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 8 月展開擬議工程，在 2009 年 11 月完成。在施工期間，我們會安排暫時局部關閉街市，以盡量減輕對街市日常運作的影響和對市民造成的不便。受影響攤檔承租人須暫停營業數天。不過，考慮到食物安全，有需要關閉整個熟食中心約一個月，以進行改善工程。我們已諮詢攤檔承租人，他們認為較理想的安排，是在夏季關閉熟食中心以進行工程。有鑑於此，施工時間表已因應夏季的關閉時間妥為制定。根據政府向受街市改善工程影響的攤檔承租人提供租金優惠的一般指引，我們會考慮減免受影響攤檔承租人的租金。

理由

5. 花園街街市及熟食中心由前市政局在 1988 年興建，現時分別有 166 個街市攤檔和 22 個熟食攤檔。隨着時日過去，街市及熟食中心的消防裝置和無障礙通道的設計並不符合現今標準。雖然當局過往一直有定期進行維修保養工程，但經過接近 20 年的自然耗損，現在有需要改善街市及熟食中心現有的內部裝修和屋宇裝備。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 4,760 萬元（見下文第 7 段），其中街市的工程佔 2,920 萬元，熟食中心的工程則佔 1,840 萬元，詳細分項數字如下－

		百 萬 元
(a)	建築工程	25.0
(b)	屋宇裝備	12.0
(c)	渠務工程	1.0
(d)	施工階段的顧問費－	4.3
	(i) 合約管理	1.5
	(ii) 工地監管	2.8
(e)	應急費用	4.1
	小計	46.4 (按 2007 年 9 月 價格計算)
(f)	價格調整準備	1.2
	總計	47.6 (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。估計顧問費分項數字載於附件 6。進行翻修工程的總樓面面積約 5 900 平方米。按 2007 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）估計每平方米樓面面積為 6,271 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。

7. 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)
2008-09	4.0	1.00750	4.0
2009-10	23.0	1.01758	23.4
2010-11	7.0	1.02775	7.2
2011-12	7.0	1.03803	7.3
2012-13	<u>5.4</u>	<u>1.05619</u>	<u>5.7</u>
	<u>46.4</u>		<u>47.6</u>

8. 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。

9. 我們估計，在這項工程計劃完成後，花園街街市及熟食中心的每年經常開支為 530 萬元。

公眾諮詢

10. 兩個前市政局曾選定 19 個街市／熟食中心加裝空氣調節(下稱「空調」)系統及／或進行一般改善工程，花園街街市及熟食中心是其中之一。雖然加裝空調系統的工程費用會由政府支付，但經常費用(如電費等)須由攤檔承租人承擔。因此，加裝空調系統工程必須得到受影響的攤檔承租人支持，才可順利進行。為確保加裝空調系統工程得到大多數受影響的攤檔承租人支持，當局必須取得最少 85% 的攤檔承租人支持加裝空調系統工程並同意支付經常的冷氣費用，才可進行加裝工程。

11. 2002 年，當局就擬議加裝空調系統工程向花園街街市及熟食中心攤檔承租人進行意見調查。當時，86% 的攤檔承租人支持有關工程計劃。因此，我們在 2003 年 5 月向立法會工務小組委員會提交文件，建議在花園街街市及熟食中心加裝空調系統和進行其他的一般改善工程。工務小組委員會對有關建議的意見分歧。有些委員支持建議，但其他委員則對運用巨額公帑在熟食中心提供空調表示極有保留，並批評此舉可能對熟食中心附近的食肆和快餐店不公平。因此，當局曾在不同場合，包括立法會食物安全及環境衛生事務委員會、油尖旺區議會，以及與有關攤檔承租人，再次考慮和討論這項工程計劃，但各方面對擬議的加裝空調系統工程仍然意見分歧。

12. 有鑑於此，有關方面先後在 2005 年和 2006 年向有關的攤檔承租人進行另一輪意見調查。在這次調查中，支持加裝空調系統工程的街市攤檔承租人由 2002 年的 86% 大幅下降至 2005 年的 40%，支持加裝空調系統工程的熟食中心攤檔承租人則由 2002 年的 100% 大幅下降至 2006 年的 71%。

13. 2006 年 11 月，我們向油尖旺區議會轄下食物及環境衛生委員會講解上述調查結果，建議只在花園街街市及熟食中心進行一般改善工程，該委員會對此沒有異議。2007 年 9 月，我們在街市管理諮詢委員會會議上，就經修訂的改善工程範圍(只包括一般改善工程而不包括加裝空調系統工程)進一步諮詢攤檔承租人，他們不反對經修訂的工程範圍。我們在 2008 年 1 月就這項工程計劃的經修訂工程範圍提交資料文件予立法會食物安全及環境衛生事務委員會傳閱。委員對建議沒有異議。

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，不會對環境造成長遠影響。

15. 我們已把實施適當紓減措施的費用計算在工程計劃預算費內，以控制工程對環境所造成的短期影響。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。

16. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施(例如採用鋼架建築和管道等預製建築組件、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物)，以盡量減少產生建築廢物。為減少拆卸工程，我們會盡可能保留花園街街市現有的建築和構築物，以盡量減少在工地外棄置廢物。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惰性建築廢物(例如混凝土碎塊)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施¹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 928 公噸建築廢物。我們會把其中 780 公噸(84%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 148 公噸(16%)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，估計總額為 39,560 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。)

對文物的影響

19. 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。

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牌照，才可在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物。

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)。

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 2001 年 10 月把 **27NM** 號工程計劃提升為乙級。工程計劃原定範圍包括加裝空調系統，但由於只有 40% 街市攤檔承租人和 71% 熟食中心攤檔承租人贊成加裝擬議系統和同意分擔有關的經常運作成本，我們其後刪除這工程。我們已委聘顧問為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 360 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。

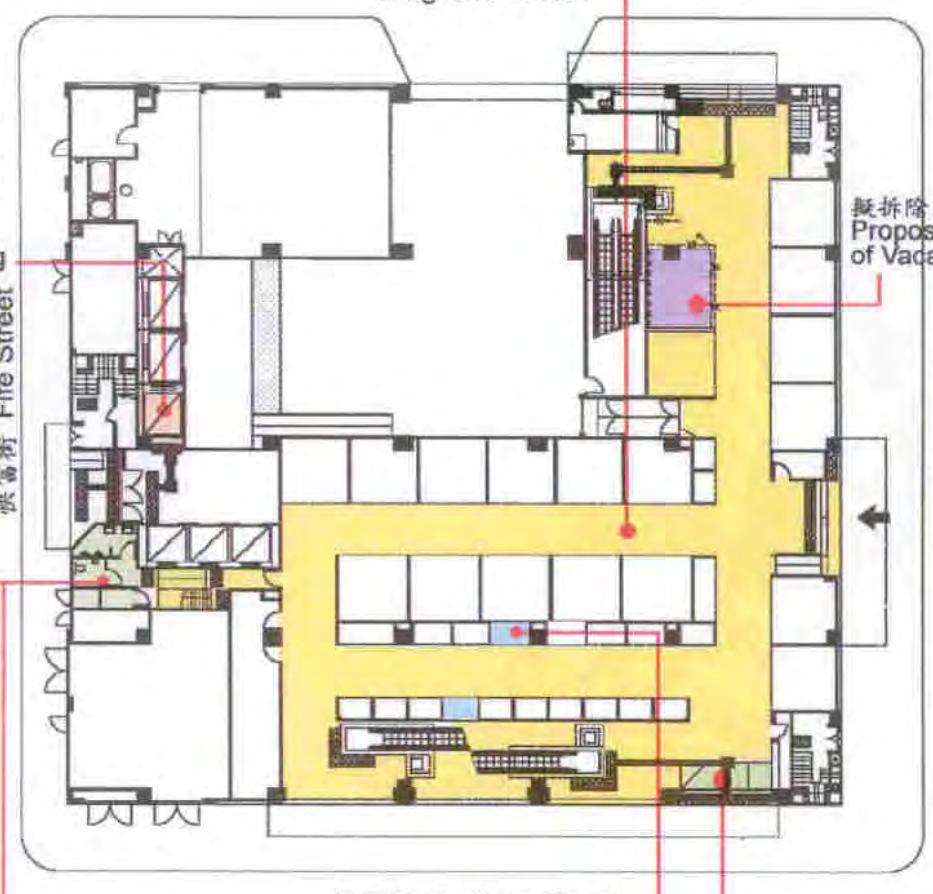
22. 擬議的一般改善工程不涉及移走樹木建議。將會種植的有花灌木約為 200 棵。

23. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 89 個(76 個工人職位和另外 13 個專業／技術人員職位)，共提供 1 100 個個人工作月的就業機會。

食物及衛生局
2008 年 2 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
- 擬改善公眾地方照明設備及指示牌
Proposed Improvement of Lighting and Signage in Common Area
- 擬改善機械通風系統
Proposed Improvement of Mechanical Ventilation System
- 擬粉飾天花
Proposed Lime-wash of Ceiling



擬更改消防員 升降機 Proposed Modification of an Existing Lift into Fireman's Lift

夾層平面圖 Mezzanine Floor Plan

擬翻新廁所 Proposed Refurbishment of Toilets

擬建新斜道 Proposed New Ramp

擬翻新空置攤檔 Proposed Refurbishment of Vacant Stalls

地下平面圖 Ground Floor Plan

title 花園街街市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT TO FA YUEN STREET MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	drawn by PS SO	date 1/2/08	drawing no. AB6599/E01	scale 1:400
	approved Y. S. LEE	date 1/2/08		
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3			



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

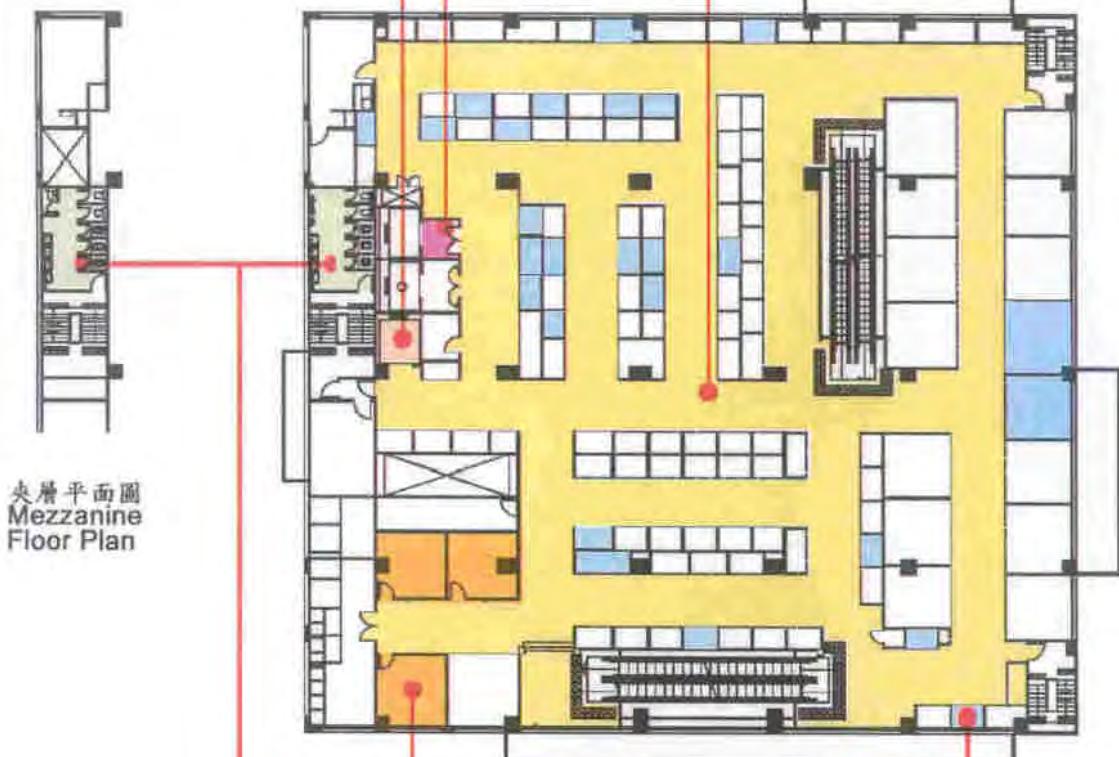
擬改善公眾地方照明設備及指示牌
Proposed Improvement of Lighting and Signage in Common Area

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

擬粉飾天花
Proposed Lime-wash of Ceiling

擬更改消防員升降機
Proposed Modification of an Existing Lift into Fireman's Lift

擬建防護門廊
Proposed New Protected Lobby



夾層平面圖
Mezzanine Floor Plan

擬更改空置攤檔
Proposed Conversion of Vacant Stalls

擬翻新空置攤檔
Proposed Refurbishment of Vacant Stalls

擬翻新廁所
Proposed Refurbishment of Toilets

一樓平面圖
First Floor Plan

title
花園街街市及熟食中心
一般改善工程
GENERAL IMPROVEMENT
TO FA YUEN STREET MARKET
AND COOKED FOOD CENTRE

drawn by PS SO

date
1/2/08

drawing no.
AB6599/E02

scale
1:400

approved Y. S. LEE

date
1/2/08

office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



擬更新公眾地方之地台及
牆身飾面

Proposed New Floor and
Wall Finishes in Common Area

擬改善公眾地方照明設備及指示牌
Proposed Improvement of Lighting
and Signage in Common Area

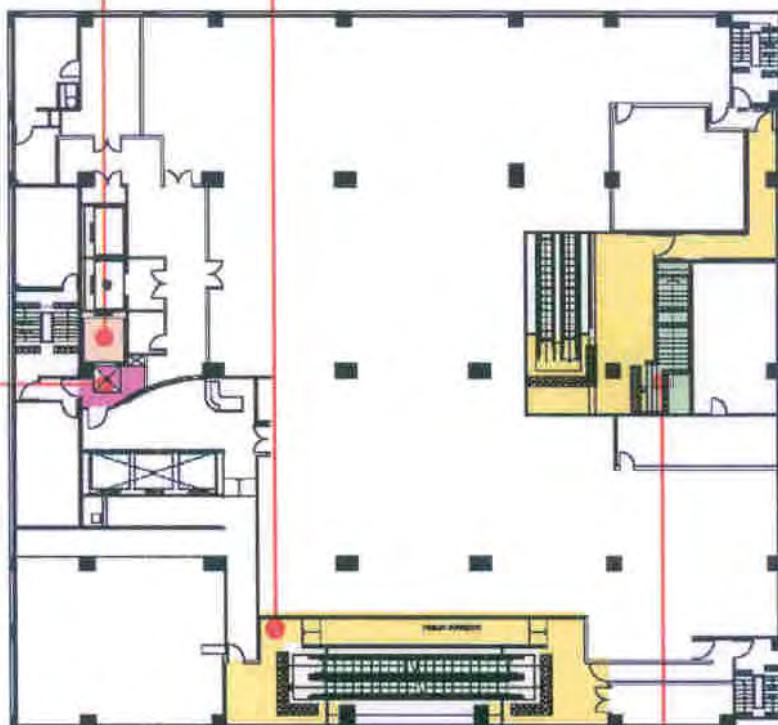
擬改善機械通風系統
Proposed Improvement of Mechanical
Ventilation System

擬粉飾天花
Proposed Lime-wash of Ceiling

擬更改消防員升降機
Proposed Modification
of an Existing Lift into
Fireman's Lift

擬建防護門廊
Proposed New
Protected Lobby

擬建樓梯
Proposed New Staircase



二楼平面图
Second Floor Plan

title
花園街街市及熟食中心
一般改善工程
GENERAL IMPROVEMENT
TO FA YUEN STREET MARKET
AND COOKED FOOD CENTRE

drawn by PS SO

date
1/2/08

drawing no.
AB6599/E03

scale
1:400

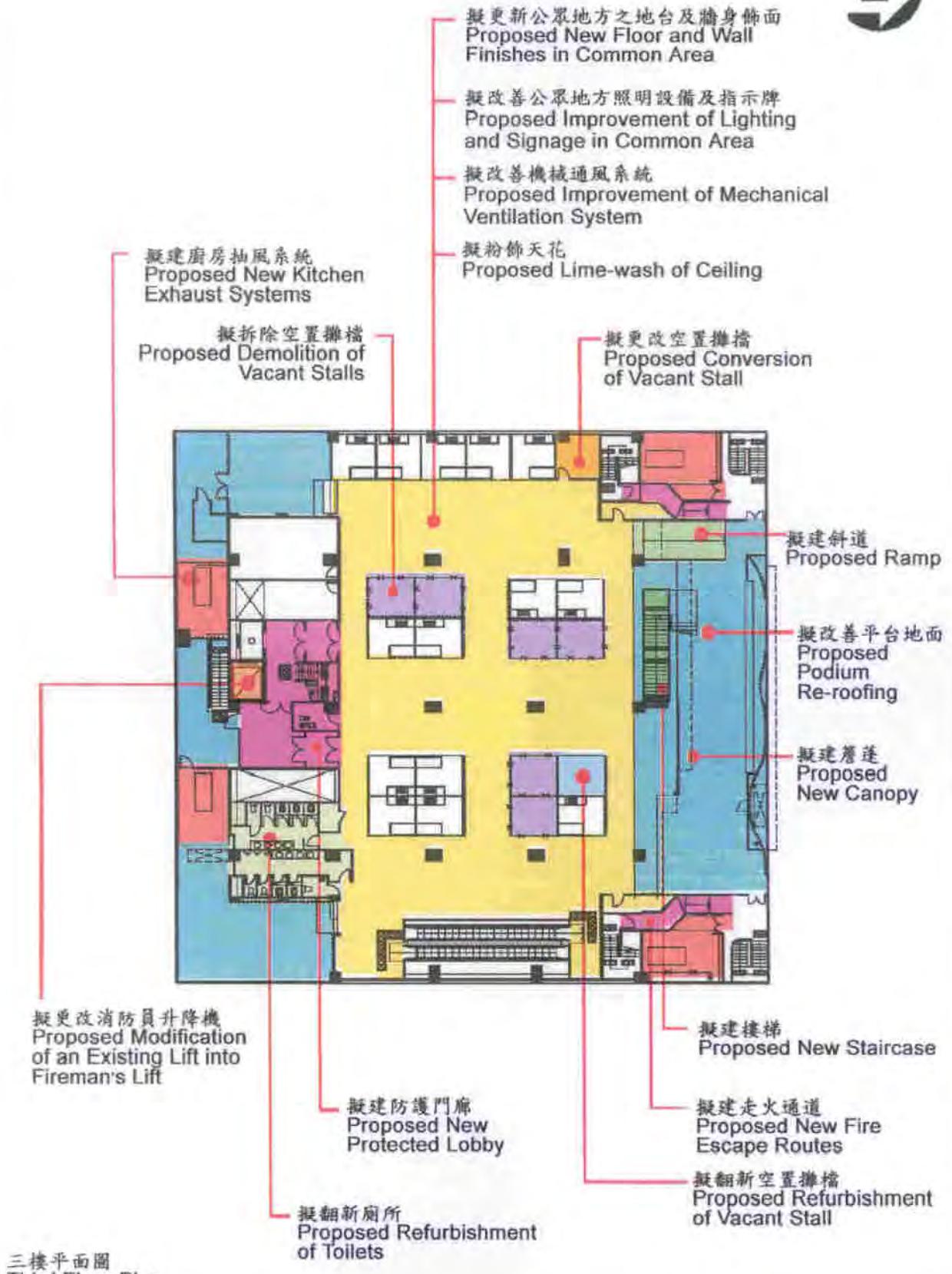
approved Y. S. LEE

date
1/2/08

office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



三樓平面圖
Third Floor Plan

title
花園街街市及熟食中心
一般改善工程
GENERAL IMPROVEMENT
TO FA YUEN STREET MARKET
AND COOKED FOOD CENTRE

drawn by PS SO

date
1/2/08

drawing no.
AB6599/E04

scale
1:400

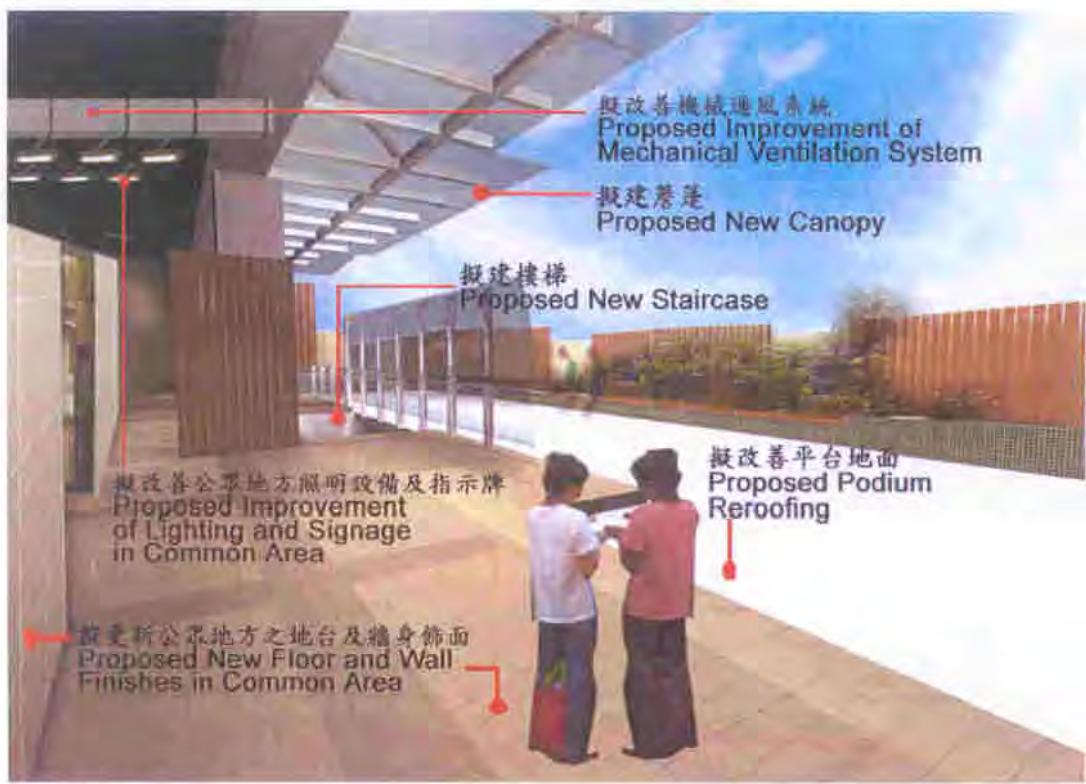
approved Y. S. LEE

date
1/2/08

office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



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 花園街街市及熟食中心 一般改善工程 GENERAL IMPROVEMENT TO FA YUEN STREET MARKET AND COOKED FOOD CENTRE	drawn by PS SO	date 1/2/08	drawing no. AB6599/E05	scale 1:400
	approved Y. S. LEE	date 1/2/08		
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3			ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

27NM – 花園街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)
施工階段的顧問費				
(i) 合約管理 ^(註 2)	專業人員 —	—	—	0.8
	技術人員 —	—	—	0.7
(ii) 工地監管 ^(註 3)	技術人員 92.9	14	1.6	<u>2.8</u>
			總計	<u>4.3</u>

註

- 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供之駐工地人員的員工開支。(在 2007 年 4 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 18,840 元。)
- 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據目前為現有公眾街市和熟食中心進行其他改善工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 27NM 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
- 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。