

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

康樂、文化及市政設施－體育設施

261RS－粉嶺／上水第 28A 區體育館

請各委員向財務委員會建議，把 **261RS** 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 4,950 萬元，用以在粉嶺／上水第 28A 區興建一個體育館。

問題

我們有需要在北區關設更多康樂設施，以滿足該區居民的需要。

建議

2. 建築署署長建議把 **261RS** 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 4,950 萬元，用以在粉嶺／上水第 28A 區興建一個體育館。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **261RS** 號工程計劃的工程範圍包括在粉嶺／上水第 28A 區一幅面積為 7 800 平方米的用地興建一個體育館，以提供下列設施－

- (a) 1 個多用途主場，可用作 2 個籃球場或 2 個排球場或 8 個羽毛球場，並設有 1 200 個座位的觀眾席，包括 800 個固定座位和 400 個可伸縮的非固定座位；

- (b) 1 個多用途活動室；
- (c) 1 個乒乓球室；
- (d) 1 個健身室；
- (e) 1 個兒童遊樂室；
- (f) 1 條室內跑道；
- (g) 1 道戶外攀牆和一些園景地方；以及
- (h) 1 個管理處及輔助設施，包括訂場處、更衣室、洗手間、育嬰室、急救室、會議室、器材貯存室、停車位等。

—— 工地平面圖載於附件 1，體育館的外觀構思圖載於附件 2。我們計劃在 2008 年 9 月展開建造工程，在 2011 年 2 月完成工程。

理由

4. 北區現有人口約 303 200，預計到 2015 年會增至 330 800，增幅約為 9.1%。參考《香港規劃標準與準則》的建議，以北區在 2015 年的人口計算，該區應有 5 個體育館。目前，北區設有 4 個體育館，使用率都很高。工程計劃將有助改善該區體育館的供應情況。

5. 工程計劃用地附近有數個公共屋邨屋苑，即太平邨、天平邨、彩園邨、彩蒲苑和旭埔苑，並有 9 所中小學。這些屋邨屋苑的總人口超過 50 000。此外，粉嶺及上水新市鎮在地理上被東鐵一分為二，現有的康樂設施大部分都設於鐵路東面。在現有 4 個體育館中，只有 1 個(即和興體育館)設於鐵路西面，但位置並不在工程計劃用地的步程範圍之內。預期工程計劃會成為受當區居民歡迎的康樂設施。

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 2 億 4,950 萬元（見下文第 7 段），分項數字如下－

		百萬元
(a)	工地工程	3.5
(b)	打樁工程	43.1
(c)	建築工程	102.6
(d)	屋宇裝備	44.2
(e)	渠務工程	4.1
(f)	外部工程	4.0
(g)	顧問費	18.1
	(i) 合約管理	8.5
	(ii) 工地監管	9.6
(h)	家具和設備 ¹	2.4
(i)	應急費用	20.2
	小計	242.2 (按 2007 年 9 月 價格計算)
(j)	價格調整準備	7.3
	總計	249.5 (按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問為這項工程計劃提供合約管理和工地監管服務。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 3。體育館的建築樓面面積為 8 130 平方米。按 2007 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 18,057 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 家具和設備的預算費用是根據暫定所需的清單計算得出。清單項目包括康體器材、健身室內的健身器材、辦公室家具和急救設備等。

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	15.0	1.00750	15.1
2009-10	60.0	1.01758	61.1
2010-11	90.0	1.02775	92.5
2011-12	50.0	1.03803	51.9
2012-13	20.0	1.05619	21.1
2013-14	7.2	1.07732	7.8
	<u>242.2</u>		<u>249.5</u>

8. 我們按政府對 2008 至 2014 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。由於合約期超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。

9. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 780 萬元。

公眾諮詢

10. 我們分別在 2005 年 11 月 3 日和 2007 年 7 月 5 日就這項工程計劃的範圍和概念設計圖諮詢北區區議會轄下文化及康樂委員會。委員支持進行這項工程計劃，並促請當局早日施工。

11. 我們在 2008 年 1 月 11 日提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。對於我們向工務小組委員會提出的撥款建議，委員沒有異議。

對環境的影響

12. 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。這項工程計劃不會對環境造成任何長遠影響。

13. 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。

14. 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廢物(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)。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(例如在工地內使用挖掘所得物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施²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。

15. 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。

16. 我們估計這項工程計劃會產生共約 18 200 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 2 300 公噸(13%)惰性建築廢物，並把另外 14 400 公噸(79%)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 1 500 公噸(8%)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 576,300 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)。

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惰性建築廢物。

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)。

節約能源措施

17. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括 –
 - (a) 淡水蒸發式冷卻塔；
 - (b) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；
 - (c) 裝有監控房間使用情況感應器／測光感應器的 T5 節能光管；以及
 - (d) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。
18. 在可再生能源技術方面，我們會使用太陽能熱水系統。
19. 在綠化措施方面，天台會設有一個草地範圍，建築物四周外圍則以垂直種植模式(即攀緣植物)進行綠化，以收環保和美化之效。
20. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環使用系統作灌溉用途。
21. 採用節能、可再生能源、綠化和循環使用裝置估計所需額外費用總額約為 140 萬元。可節省每年能源消耗量約 11.0%。

對文物的影響

22. 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。

土地徵用

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

24. 我們在 2006 年 10 月把 **261RS** 號工程計劃提升為乙級。2007 年 1 月，我們委聘顧問進行小規模勘測工程，包括地形測量和交通影響評估。我們亦在 2007 年 3 月聘請了一名定期合約承辦商進行巖土勘探工程。我們已委派一名顧問為合約前的工程提供工料測量服務。上述顧問服務和工程所需費用總額約為 670 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **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。所有小規模勘測工程和巖土勘探工程已經完成。我們現正擬備招標文件。

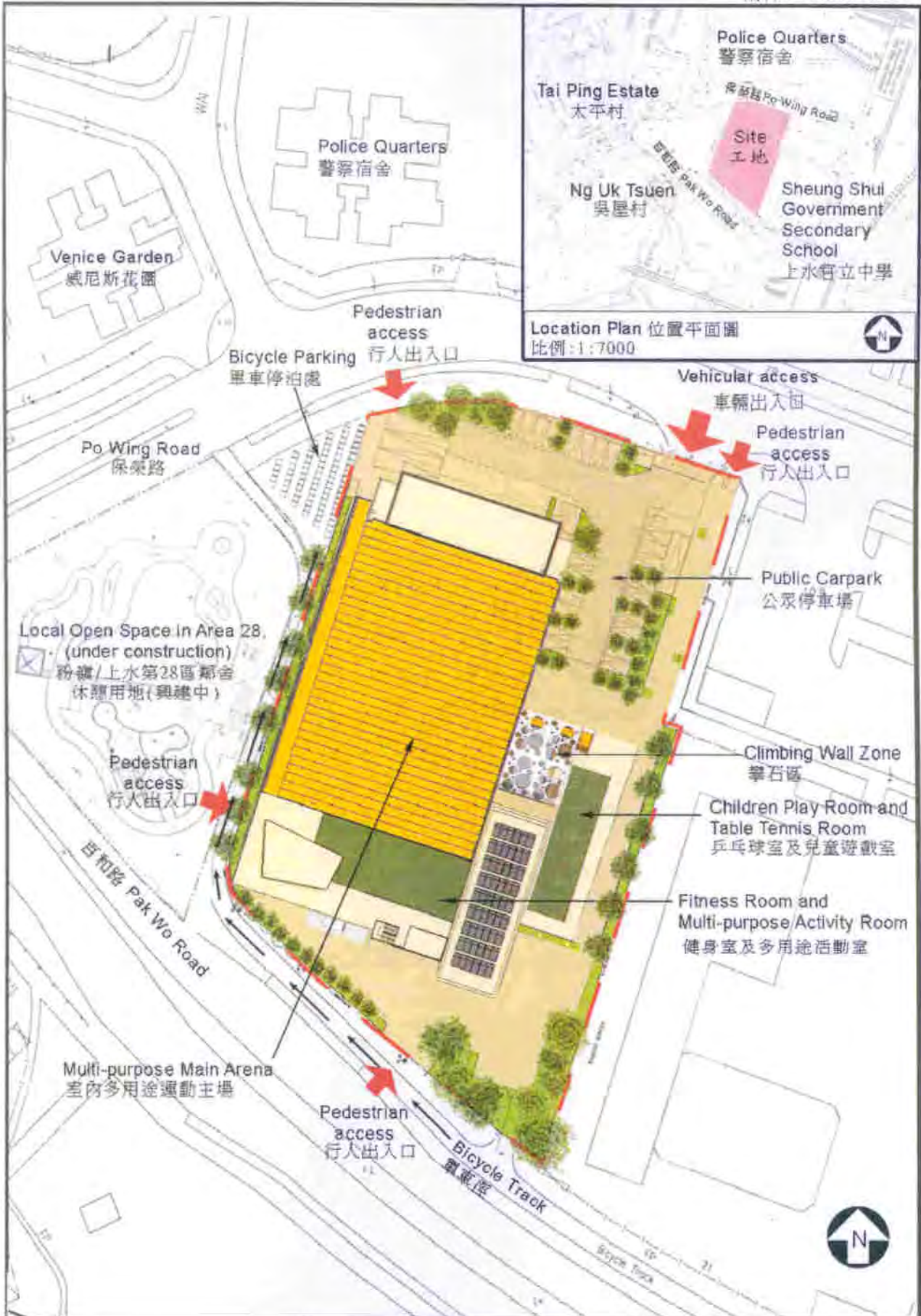
25. 進行擬議工程計劃須移走 10 棵樹，並在工程計劃工地範圍內重植這些樹木。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 43 棵樹、2 500 叢灌木和闢設 250 平方米草地。


26. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 183 個(165 個工人職位和 18 個專業／技術人員職位)，共提供 3 950 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2008 年 2 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) 樹幹直徑等於或超逾 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。



Title 261 RS Sports Centre in Area 28A, Fanling/ Sheung Shui 粉嶺/上水第28A區體育館	Drawn by Kwok Chi Lok	Date 24/1/08	Drawing no. AB/3248/SK01	Scale 1:1000
	Approved by Douglas Lee	Date 24/1/08	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	Office Architectural Branch			



VIEW OF THE SPORTS CENTRE FROM
SOUTH-EASTERN DIRECTION
(ARTIST'S IMPRESSION)
從東南向望向體育館的構思圖

Title 261 RS
Sports Centre in Area 28A,
Fanling/ Sheung Shui
粉嶺/上水第28A區體育館

Drawn by Kwok Chi Lok
Approved by Douglas Lee
Office Architectural Branch

Date 31/1/08
Date 31/1/08

Drawing no AB/3248/SK02

Scale NTS



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT
建築署

261RS – 粉嶺／上水第 28A 區體育館

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	—	—	—	7.6
	技術人員	—	—	—	0.9
(b) 工地監管 (註 3)	技術人員	318	14	1.6	9.6
				總計	<u>18.1</u>

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 4 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 18,840 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據現在為 **261RS** 號工程計劃進行設計和建造工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **261RS** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
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。