

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2008 年 6 月 18 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

419RO－愛秩序灣公園

請各委員向財務委員會建議，把 **419RO** 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 1 億 1,560 萬元，用以在西灣河興建愛秩序灣公園。

問題

我們需要在東區闢設更多公眾休憩用地，滿足社區的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 **419RO** 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 1 億 1,560 萬元，用以在西灣河興建愛秩序灣公園。民政事務局局长支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地總面積為 2.2 公頃，位於東區西灣河愛德街與愛信道交界處。**419RO** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 1 個以舊式漁村為主題的休憩公園，沿途設有多個觀景點，可供欣賞多艘舊式漁船，以及認識漁民的生活模式；

- (b) 1 個香味花園及其他花卉樹木種植區和休憩處；
- (c) 1 個供不同年齡組別兒童和殘疾兒童使用的兒童遊樂場；
- (d) 1 個方便舉行團體活動的多用途露天廣場；
- (e) 1 條設有健身站的緩跑徑；
- (f) 1 個設有避雨亭的長者健體園地；
- (g) 設有花園長椅的避雨亭兼涼亭；以及
- (h) 輔助設施，包括 1 座廁所、上落客貨區等。

—— 顯示擬議公園概念設計的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2009 年 2 月展開建造工程，在 2010 年 11 月完成工程。

理由

4. 東區是一個人口稠密的地區，人口達 581 500 人。以《香港規劃標準與準則》作為參考，該區的現有人口可獲提供 116.3 公頃公眾休憩用地。目前，東區約有 132.7 公頃休憩用地，包括由房屋署提供的 33.5 公頃鄰舍休憩用地。不過，在工地附近一帶只有約 5.4 公頃公眾休憩用地是由康樂及文化事務署提供。工地四周建有多個住宅區(例如鯉景灣、欣景花園、嘉亨灣、逸濤灣、康東邨、東濤苑、東旭苑、愛東邨和愛蝶灣)，居住人口約有 59 000 人。鰂魚涌公園是離工地最近的分區公園，與這些住宅區相距約 20 至 30 分鐘步程。擬議發展計劃將提供更多康樂設施，以滿足當區居民的需要。

5. 擬議的愛秩序灣公園亦可作為分隔東區走廊的綠色屏障，以便為附近一帶的居民提供更佳的居住環境。

6. 除了以《香港規劃標準與準則》作為參考外，我們在考慮發展新的文康設施工程計劃時，也會顧及多項其他因素，當中包括東區區議會、分區委員會和當區居民的意見，以及現有設施的使用率。

對財政的影響

7. 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 1,560 萬元（見下文第 8 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程和工地平整工程	8.5	
(b) 建築工程	4.3	
(c) 屋宇裝備	18.2	
(d) 渠務工程	4.0	
(e) 外部工程	53.3	
(f) 花卉樹木種植工程	4.2	
(g) 家具和設備 ¹	0.5	
(h) 工料測量服務的顧問費	1.0	
(i) 應急費用	8.0	
	<hr/>	
小計	102.0	(按 2007 年 9 月 價格計算)
(j) 價格調整準備	13.6	
	<hr/>	
總計	115.6	(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工料測量服務。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 2。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。

8. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

¹ 根據為規模相若的現有／已籌劃設施所提供的家具和設備(例如辦公室家具、廢紙箱和臨時標誌等)而擬定。

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)
2009-10	12.0	1.06293	12.8
2010-11	40.0	1.10545	44.2
2011-12	30.0	1.14967	34.5
2012-13	16.5	1.19566	19.7
2013-14	3.5	1.24348	4.4
	<u>102.0</u>		<u>115.6</u>

9. 我們按政府對 2009 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，我們會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。

10. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 220 萬元。

公眾諮詢

11. 我們已在 2006 年 3 月 23 日和 2007 年 9 月 6 日分別就工程計劃的範圍和設計諮詢東區區議會轄下的前康樂及文化事務委員會。該委員會的委員大力支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

12. 我們在 2008 年 5 月 5 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。由於高爾夫球練習場營辦商向立法會建議把高爾夫球練習場納入愛秩序灣公園工程計劃的工地內，我們在 2008 年 5 月 15 日提交一份諮詢文件予東區區議會轄下的地區設施管理委員會傳閱，再次徵詢他們對這項工程計劃的範圍和設計的意見。東區區議會轄下的地區設施管理委員會的委員同意按照原定範圍和設計(即不會把高爾夫球練習場納入愛秩序灣公園工程計劃的工地內)，實施這項工程計劃。

13. 當工務小組委員會在 2008 年 6 月 2 日舉行的會議上討論工程計劃的撥款申請時，部分委員認為應給予高爾夫球練習場營辦商多些時間，讓其就愛秩序灣公園的建造工程向東區區議會和有關的居民協會表達意見。因此，我們在該次會議上撤回有關的工務小組委員會討論文件。其後，東區區議會轄下的地區設施管理委員會安排在 2008 年 6 月 10 日舉行會議，聽取有關人士(包括高爾夫球練習場營辦商)的意見。有關的討論結果將會向工務小組委員會匯報。高爾夫球練習場營辦商和區內居民協會的代表均有出席會議，並就有關工地的發展事宜表達意見。在聽取他們的意見後，東區區議會轄下的地區設施管理委員會進行詳細商議，最後一致認為應按照第 3 段所載的原定範圍和設計(即不把高爾夫球練習場納入愛秩序灣公園工程計劃的工地內)，實施愛秩序灣公園工程計劃。

14. 此外，委員亦在 2008 年 6 月 2 日舉行的工務小組委員會會議上提出多項相關問題。我們已在附件 3 詳載政府的回應，以供委員參考。

對環境的影響

15. 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，而且對環境造成不良影響的機會甚微。

16. 我們會在合約訂定條文，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。

17. 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(例如採用金屬圍板和告示牌，以便在其他工程計劃循環使用或再用這些物料)。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。

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。

18. 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。

19. 我們估計這項工程計劃會產生共約 18 600 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 6 900 公噸(37.1%)惰性建築廢物，把另外 10 400 公噸(55.9%)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 1 300 公噸(7.0%)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 443,300 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)。

節約能源措施

20. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) T5 節能光管、電子鎮流器和裝有房間使用情況感應器的燈光控制系統；以及
- (b) 發光二極管型出口指示牌、公園裝置和燈飾。

21. 可再生能源裝置方面，我們會在露天廣場內遮蔭構築物的頂部裝設太陽能光伏板，以提供有利於環境的再生能源。

22. 循環使用裝置方面，我們會設置雨水循環使用系統，以便下雨時可收集和適當地處理從水景設施溢流的水，並把溢流的水再作沖廁和清潔用途。

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)。

23. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 113 萬元，可節省每年能源消耗量約 11%。

對文物的影響

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

土地徵用

25. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

26. 所涉工地自 2004 年 5 月 28 日起根據地政總署管理的一份短期租約出租作為高爾夫球練習場。由於高爾夫球練習場帶來滋擾，毗鄰該址一帶的居民成立了一個關注小組，並向東區民政事務處和港島東區地政處投訴。他們亦向立法會申訴，以尋求協助。為了釋除居民的憂慮，立法會個案會議隨後在 2005 年 2 月 1 日舉行。在個案會議上，立法會議員建議高爾夫球練習場的設計應予以修改，以紓減其帶來的滋擾，而短期租約的期限應由 2006 年 5 月 27 日延長至 2008 年 12 月 31 日，以補償營辦商的損失。這項建議隨後得到營辦商和居民／關注小組同意。立法會議員亦促請政府落實愛秩序灣公園工程計劃，並待短期租約期滿後在 2009 年年初動工。

27. 我們在 2006 年 11 月把 **419RO** 號工程計劃提升為乙級。我們已分別在 2006 年 11 月和 2008 年 4 月委聘顧問進行地形測量和公用設施繪製地圖工作。我們亦在 2007 年 6 月委聘一名工料測量顧問擬備招標文件。以上工作所需費用總額為 600,000 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。地形測量已經完成。有關顧問現正進行公用設施繪製地圖工作，而工料測量顧問則正為招標文件定稿。

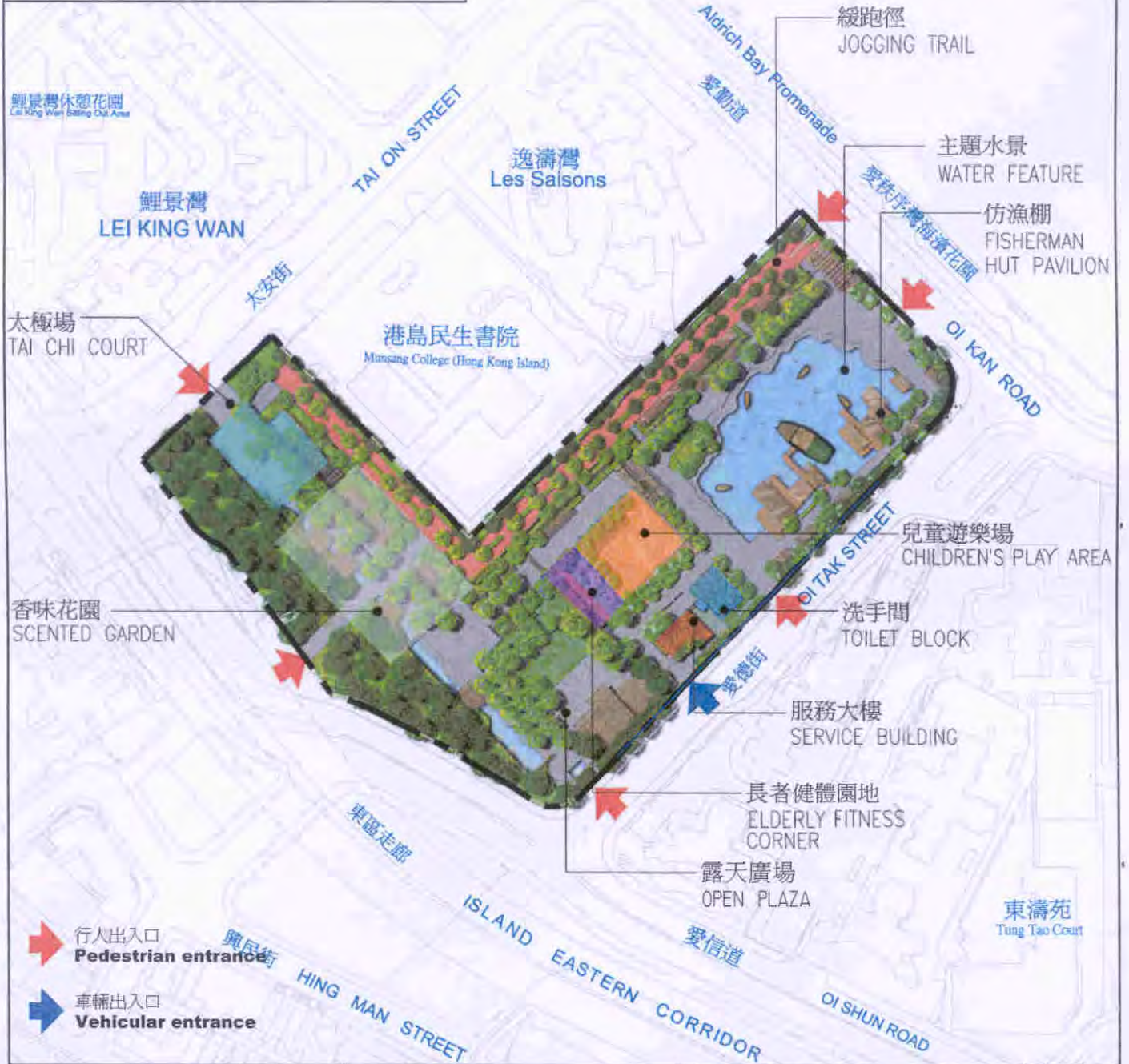
28. 擬議公園發展工程須在工程計劃工地範圍內移植 145 棵樹。須移植的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 800 棵樹、35 000 叢灌木、地被植物和攀緣植物，以及闢設 900 平方米草地。


29. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 103 個(96 個工人職位和另外 7 個專業／技術人員職位)，共提供 1 570 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2008 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任何樹木－

- (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 419RO 愛秩序灣公園 筲箕灣 ALDRICH BAY PARK SHAUKEIWAN	drawn by 繪圖 K. H. CHAN	date 日期 01/08	drawing no. 編號 AB/6539/XA001	scale 比例 1:2000
	approved 覆核 A. H. LEWIS	date 日期 01/08	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office 辦事處 ARCHITECTURAL BRANCH 設計處			

419RO – 愛秩序灣公園

估計工料測量顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(a) 工料測量服務 ^(註1)	專業人員	—	—	—	0.3
	技術人員	—	—	—	0.7
				總計	<u>1.0</u>

註

- 顧問在工料測量服務方面的員工開支，是根據有關 **419RO** 號工程計劃現有工料測量顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **419RO** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。

419RO – 愛秩序灣公園

委員關注的事項／所提出的建議

工務小組委員會在 2008 年 6 月 2 日審議 419RO 號工程計劃「愛秩序灣公園」的 PWSC(2008-09)14 號文件時，要求政府提供下列資料－

- (a) 委員關注到，政府就擬議愛秩序灣公園(下稱「擬議公園」)進行的諮詢和規劃是否公平和具透明度，而現有工地使用者(即高爾夫球練習場營辦商)，應獲正式通知並完全知悉有關計劃。為此，請政府當局告知委員－
 - (i) 地政總署曾否通知高爾夫球練習場營辦商，在 2008 年年底短期租約屆滿後有關工地須予以騰空作發展擬議公園的用途；若曾通知，方式為何；以及
 - (ii) 就短期租約屆滿後的安排與營辦商商議的過程；
- (b) 露天廣場和太極場的用途，以及會否劃出或提供指定範圍以進行其他運動；
- (c) 香味花園用作散發香味的詳細設計和所提供的項目；
- (d) 在擬議公園闢設供市民使用的草地的面積；
- (e) 擬議公園水景設施的詳細設計，以及在日後進行維修保養和管理時，為確保公園使用者能安全地享用有關設施而採取的措施；以及
- (f) 研究康樂及文化事務署(下稱「康文署」)所管理現有的高爾夫球設施的使用率，找出使用率偏低的原因，並考慮採取措施以盡量提高這些設施的使用率，例如讓私人機構參與管理這些設施。

有委員關注到在香港提供高爾夫球設施的政策，並要求政府在研究重置擬議工地某些現有設施的可行性時，應顧及市民對高爾夫球設施的需求。

2. 居民憂慮高爾夫球練習場會繼續運作，並在近逸濤灣的空地重置某些設施(例如餐廳和辦事處)，政府當局應就擬議公園工地的用途與有關居民聯絡，以紓減他們的憂慮。

政府的回應

3. 政府的回應如下－

- (a)(i) 為善用土地資源，地政總署會把仍未需要作永久規劃發展用途的政府土地出租作不同的臨時用途。因此，地政總署通過公開招標方式，以短期租約形式，把有關的工程計劃工地租予現時的高爾夫球練習場營辦商，原訂的合約期在 2006 年 5 月 27 日屆滿。由於有居民投訴在有關工地設立高爾夫球練習場，立法會在 2005 年 2 月舉行個案會議。在個案會議進行討論後，當局探討了兩個方案，即保留高爾夫球練習場原來的設計，但須根據原來短期租約所訂於 2006 年 5 月 27 日終止該份租約；或修改短期租約涵蓋的範圍，並重劃安全網的界線，但容許短期租約有效期延長至 2008 年 12 月 31 日。當區居民其後認為後一個方案可行，並予以接納。有關租戶亦接納了把短期租約有效期延長至 2008 年 12 月 31 日的安排，所以租戶應明白這安排背後的理據。

根據租約協議，立約雙方任何一方欲終止租約，須給予最少三個曆月的通知。為避免土地空置，除非當局已確定某項已規劃的永久發展計劃獲批撥款，否則地政總署一般不會終止作臨時用途的租約，以騰出土地進行該永久發展用途。有關這幅工地，由於當局仍未確定某項發展計劃獲批撥款，地政總署沒有向租戶發出正式通知，以終止該份短期租約。

- (a)(ii) 地政總署至今仍未接獲營辦商提出以另一幅用地替代現有工地的要求。根據現行政策，政府土地的任何租約一般會以公開招標形式批出。如政府在本港找到另一幅用地可作高爾夫球練習場之用，則應以公開招標形式處理有關用地出租事宜。

- (b) 太極場主要為市民提供 1 個進行太極運動及其他運動的場地。露天廣場的面積遠較太極場為大，可作多用途活動之用，包括舉行社區嘉年華、表演活動和舉辦康樂活動班等。
- (c) 香味花園位於擬議公園的西南部，花園內將種植不同品種的香花，例如米仔蘭、茉莉花和桂花等，以供市民欣賞和舒展身心。
- (d) 在擬議公園內供市民作休憩之用的草地，面積約 900 平方米，位於露天廣場內。
- (e) 在水景設施的設計和管理方面，為了凸顯舊式漁村的設計主題，並保留水景設施的廣闊景觀，以配合公園的布局，水景設施邊緣不會設置欄杆。不過，為確保公眾的安全，當局已將下列措施納入公園的設計中－
 - (i) 水景設施的水深僅約 200 毫米。
 - (ii) 沿水景設施邊緣會設置一道約 1.0 米至 3.0 米闊的台階，作為行人通道與水池之間的緩衝區。採用這個設計後，公園使用者臨近水景設施時，會清楚看見台階與水池的高度不同，並會特別注意這個水池。
 - (iii) 沿水景設施邊緣會裝設地面燈光，以便在晚間或天色陰暗時清楚劃分行人通道與水景設施。

此外，水景設施所處範圍會於晚上 11 時後關閉，確保不會有市民在午夜時分在該範圍內聚集。除了由公園職員和保安員執行例行巡邏外，在公園內亦會裝設閉路電視，以監察公眾安全。公園內適當位置亦會豎設指示牌，提醒公園使用者注意安全 and 有關管理事宜。

- (f) 目前，康文署在屯門和荃灣各管理 1 個室外高爾夫球練習場，共設有 106 條發球道；而順利邨體育館和港島東體育館亦各有 1 個室內高爾夫球練習場，共提供 6 條發球道，供市民使用。在 2007 年，使用這些設施的總人數約為 177 000，與這些設施所設發球道可供使用的最高時數比較，該使用率屬於偏低。使用率偏低的主要原因，是市場上同類設施的供應充

裕，因此競爭激烈。除康文署管理的 4 個高爾夫球練習場，全港還有大約 10 個私營的高爾夫球練習場，共提供約 1 050 條發球道供市民使用。

我們已引進一系列措施，以提高康文署高爾夫球設施的使用率。這些措施包括－

- (i) 更換磨損的發球地毯和高爾夫球。
- (ii) 引進新的租訂模式，實施在每小時的第 30 分鐘起租用設施的試驗安排。
- (iii) 在平日免費運送高爾夫球給使用人士，以加強服務。
- (iv) 每月舉辦高爾夫球設施同樂日。
- (v) 舉辦場地推廣日，向附近學校師生和屋苑居民推介高爾夫球設施。
- (vi) 為不同對象組別舉辦高爾夫球比賽。
- (vii) 向全港所有學校和相關團體派發介紹康文署高爾夫球設施小冊子。

我們會繼續監察有關情況，並制定措施，以進一步提高高爾夫球設施的使用率。政府認為現時高爾夫球練習場在市場的供應充足，可滿足市民的需求。我們會不斷檢視有關情況，以研究在香港提供高爾夫球設施的長遠需要。營辦商如欲另覓場地營辦高爾夫球練習設施，將獲告知上文第 2(a)(ii)段所述的相關政策。

4. 至於居民憂慮到高爾夫球練習場會繼續運作並把部分設施遷移至逸濤灣附近一幅空地一事，有關方面已作出安排，讓有關的居民組織出席在 2008 年 6 月 10 日舉行的東區區議會會議，讓區議員直接聽取他們的意見。有關營辦商在會上提出了建議，但沒有表示會把部分設施遷至逸濤灣毗鄰的空地。儘管如此，該營辦商的建議不獲東區區議會支持。