# 財務委員會
# 工務小組委員會討論文件

**2009 年 5 月 20 日**

## 總目 703－建築物
## 康樂、文化及市政設施－體育設施
## 245RS－把荔枝角公園游泳池的副池改建為室內暖水池

請各委員向財務委員會建議，把 **245RS** 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 6,670 萬元，用以把荔枝角公園游泳池的副池改建為室內暖水池。

## 問題

深水埗區目前沒有室內暖水泳池以應付該區居民的需要。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **245RS** 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 6,670 萬元，用以把荔枝角公園游泳池的副池改建為室內暖水池。民政事務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佔地約 15 422 平方米。**245RS** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

(a) 為副池設置 1 個輕型上蓋及可伸縮邊牆，並適當修改附屬設施；

(b) 為副池設置 1 個新的加熱系統；

(c) 提供 1 條有暖氣供應的有蓋行人道，由更衣室出口通往副池，並可在冬季月份加以圍封；

(d) 拆除副池毗鄰的現有兒童嬉水池；以及

(e) 為更衣室的通風和熱水系統進行相關改善工程。

工地平面圖載於附件 1，擬議發展項目的外觀構思圖載於附件 2。我們計劃在 2010 年 2 月展開建造工程，在 2012 年 6 月完成工程。

## 理由

4. 深水埗區內現有 3 個公眾游泳池，分別是李鄭屋游泳池、深水埗公園游泳池和荔枝角公園游泳池，後兩者都設有室外暖水主池。深水埗區的人口約有 375 900 人，而上述游泳池深受該區居民歡迎，使用率極高。李鄭屋游泳池、深水埗公園游泳池和荔枝角公園游泳池的入場人次數據顯示，這些設施的入場人次每年上升約 5%至 10%，反映游泳活動愈來愈受區內居民歡迎。此外，在本港 8 個公眾室外暖水泳池當中，荔枝角公園游泳池每月平均入場人次為第三高。

5. 游泳是本港市民日益喜愛的活動，而市民對全年開放的游泳設施的需求亦不斷增加，其中室內暖水泳池更日益受歡迎。在 2008 年 11 月至 12 月期間，室內暖水池每月平均錄得超過 355 000 入場人次。深水埗區目前沒有公眾室內暖水泳池，我們預期擬議工程計劃將會受區內居民歡迎。

## 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 1 億 6,670 萬元(見下文第 7 段)，分項數字如下－

| | | | 百萬元 | |
|---|---|---|---|---|
| (a) | 工地工程 | | 4.1 | |
| (b) | 建築工程 | | 79.6 | |
| (c) | 屋宇裝備 | | 30.1 | |
| (d) | 渠務工程 | | 7.5 | |
| (e) | 外部工程 | | 3.4 | |
| (f) | 額外的節省能源措施 | | 2.5 | |
| (g) | 家具和設備[1] | | 0.1 | |
| (h) | 顧問費 | | 5.2 | |
| | (i) 合約管理 | 4.5 | | |
| | (ii) 駐工地人員的管理 | 0.7 | | |
| (i) | 駐工地人員的酬金 | | 7.1 | |
| (j) | 應急費用 | | 14.0 | |
| | | 小計 | 153.6 | (按2008年9月價格計算) |
| (k) | 價格調整準備 | | 13.1 | |
| | | 總計 | 166.7 | (按付款當日價格計算) |

我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員的員工開支分項數字詳載於附件 3。這項工程計劃的建築樓面面積為 7 860 平方米。按 2008 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 13,957 元。我們認為這個價格與政府所進行同類工程計劃的費用相若。

7. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

[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、辦公室家具、急救設備和活動式檔案架。

| 年度 | 百萬元 (按 2008 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) |
|---|---|---|---|
| 2010-11 | 30.0 | 1.05570 | 31.7 |
| 2011-12 | 60.0 | 1.07681 | 64.6 |
| 2012-13 | 40.0 | 1.09835 | 43.9 |
| 2013-14 | 20.0 | 1.12032 | 22.4 |
| 2014-15 | 3.6 | 1.15113 | 4.1 |
| | 153.6 | | 166.7 |

8. 我們按政府對 2010 至 2015 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，我們會以總價合約進行建造工程。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 500 萬元。

## 公眾諮詢

10. 我們分別在 2007 年 5 月 31 日和 2009 年 3 月 19 日就這項工程計劃的擬議範圍和設計圖諮詢深水埗區議會轄下社區事務委員會。委員通過這項建議。

11. 我們在 2009 年 4 月 14 日提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。委員對於這項工程計劃沒有異議。

## 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，對環境造成任何不良影響的機會甚微。

13. 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，使用滅音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障，以及建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水，以及設置車輪清洗設施。

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大約 15 130 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 7 560 公噸(50.0%)惰性建築廢物，把另外 5 310 公噸(35.1%)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 2 260 公噸(14.9%)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，估計總額為 425,870 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)。

## 節省能源措施

17. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

(a) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以日光感應器控制照明；

(b) 發光二極管出口指示牌；以及

(c) 用作提供家用熱水、空間供暖和抽濕的熱泵。

18. 可再生能源技術方面，我們會採用光伏板和太陽能熱水系統，以收環保之效。

19. 綠化措施方面，我們會在更衣室附近以垂直種植模式進行綠化。

20. 循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環使用系統，作清潔機房地面之用，以節約用水。

21. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 250 萬元(包括用於節能裝置的 120 萬元)，這個款額已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省約 5.4% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8.5 年。

## 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 2007 年 11 月把 **245RS** 號工程計劃提升為乙級。我們已在 2008 年 11 月委聘建築顧問進行詳細設計和工地勘測工作。我們亦在 2008 年 9 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。這些工作所需費用總額為 320 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。建築顧問已完成詳細設計工作。工地勘測工作正在進行，而工料測量顧問正為招標文件定稿。

25. 進行擬議工程須移走 1 棵樹，該棵樹會移植至深水埗區內。須移植的樹並非珍貴樹木[4]。我們會把垂直種植模式納入工程計劃中。

26. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 106 個(93 個工人職位和另外 13 個專業／技術人員職位)，共提供 2 300 個人工作月的就業機會。

---

民政事務局
2009 年 5 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。

Enclosure 1 附件一

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Project Title**<br>245RS<br>Conversion of secondary pool of Lai Chi Kok Park Swimming Pool into indoor heated pool<br>把荔枝角公園游泳池的副池改建爲室內暖水池 | drawn by 繪圖 BONG LEUNG | date 日期 03/09 | drawing no. 編號 PMB/6822/XA00 | scale 比例 1:1250 |
| | approved 覆核 VETUS LAU | date 日期 03/09 | ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT | |
| | office 辦事處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Project Title**<br>245RS<br>Conversion of secondary pool of Lai Chi Kok Park Swimming Pool into indoor heated pool<br>把荔枝角公園游泳池的副池改建爲室內暖水池 | **Drawing Title**<br>Aerial View of the proposed conversion from North-western Direction (Artist's Impression)<br>西北方向鳥瞰透視圖 | drawn by 繪圖 BONG LEUNG | date 日期 04/09 | drawing no. 編號 PMB/6822/XA01 | scale 比例 N.T.S. |
| | | approved 覆核 VETUS LAU | date 日期 04/09 | ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署 | |
| | | office 辦事處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處 | | | |

## 245RS－把荔枝角公園游泳池的副池改建為室內暖水池

**估計顧問費和駐工地人員的員工開支分項數字**
**(按 2008 年 9 月價格計算)**

| | | | 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) | 合約管理的顧問費 (註 2) | 專業人員 | – | – | – | 1.8 |
| | | 技術人員 | – | – | – | 2.7 |
| | | | | | 小計 | 4.5 |
| (b) | 駐工地人員的員工開支 (註 3) | 專業人員 | 9 | 38 | 1.6 | 0.9 |
| | | 技術人員 | 218 | 14 | 1.6 | 6.9 |
| | | | | | 小計 | 7.8 |
| | 包括：－ | | | | | |
| | (i) 管理駐工地人員的顧問費 | | | | | 0.7 |
| | (ii) 駐工地人員的酬金 | | | | | 7.1 |
| | | | | | **總計** | **12.3** |

**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 2008 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 60,535 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,835 元。)

2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **245RS** 號工程計劃進行設計和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **245RS** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。

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，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。