

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

266RS－維多利亞公園游泳池場館重建工程

請各委員向財務委員會建議，把 **266RS** 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 11 億 9,770 萬元，用以進行維多利亞公園游泳池場館重建工程。

問題

維多利亞公園的游泳設施已經殘舊，不能應付社區的需要。有關設施未能符合舉辦高水平游泳或其他水上活動賽事的標準。

建議

2. 建築署署長建議把 **266RS** 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 11 億 9,770 萬元，用以進行維多利亞公園游泳池場館(下稱「維園游泳池場館」)重建工程。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **266RS** 號工程計劃下的擬議工程會分下列 2 期進行－

第 1 期

- (a) 在維多利亞公園現有 9 個網球場和 1 個滾軸溜冰場的位置興建 1 個新的室內暖水游泳池場館，館內設施如下－
- (i) 1 個 50 米 x 25 米的主池，設有活動浮橋和活動池底，使池水深度可調校至 0 米與 2 米之間；
 - (ii) 1 個 33 米 x 25 米的多用途泳池，設有活動池底，使池水深度可調校至 0 米與 5 米之間，並設有不同高度的跳水台和跳板，以及 1 個 10 平方米的按摩池；
 - (iii) 設有 2 500 個座位的觀眾看台；
 - (iv) 其他輔助設施(例如大堂、更衣室和濾水機房)，以及舉辦賽事的支援設施；
 - (v) 更衣室連淋浴和洗手間設施；以及
 - (vi) 1 個新的維多利亞公園辦事處；
- (b) 重建地底雨水渠，以箱形暗渠圍封，並拆卸現有的壁球場大樓；

第 2 期

- (c) 在新的維園游泳池場館建成後，拆卸現有的維園游泳池場館；
- (d) 在新的維園游泳池場館更衣設施建成後，拆卸維多利亞公園網球中心北面的現有更衣室，並把騰空的範圍連同毗鄰的太極場改建為休憩用地，供公眾使用；
- (e) 在現有的維園游泳池場館所在地設置 1 個手球場、2 個滾軸溜冰場和園景美化區；

(f) 翻新 4 個網球練習場；以及

(g) 在新的維多利亞公園辦事處建成後，拆卸臨時公園辦事處。

—— 工地平面圖載於附件 1。泳池設施平面圖和擬議發展項目的外觀構思圖載於附件 2。顯示工程計劃分期發展的平面圖載於附件 3。我們計劃在 2009 年 8 月展開工地預備工作，然後在 2009 年 11 月展開主要的建造工程。我們預計會在 2012 年 12 月完成第 1 期工程，在 2014 年 12 月完成整項工程計劃。

理由

4. 維園游泳池場館在五十多年前興建，是本港其中一個最受歡迎的游泳池場館。2008 年，維園游泳池場館的總入場人次約為 344 430。不過，由於維園游泳池場館老化，使用率又甚高，其設施已經殘舊過時。一些主要問題如下－

(a) 主池出現漏水問題，令保養工作的費用十分昂貴；

(b) 游泳池場館正在使用的氯氣消毒系統已經過時，未能符合最新的衛生標準(所有新泳池都使用臭氧消毒系統)；

(c) 更衣設施不足；以及

(d) 對使用游泳池的殘疾人士的支援不足。

擬議的重建工程既可改善設施供市民使用，也可使游泳池場館達到適當的標準，讓我們可在該處舉辦本地、亞洲區內及國際比賽盛事。

5. 由於市民對全年開放的游泳設施的需求日益增加，我們建議把現有的維園游泳池場館改建為室內暖水池場館。目前，東區沒有標準的室內暖水池(1 個設有 2 個 25 米長泳池的室內暖水池正在小西灣興建，預期在 2010 年竣工)。擬議的新維園游泳池場館將有助配合東區對室內暖水池的需求。

6. 重建工程完成後，池水總面積會由現時維園游泳池場館的約 1 700 平方米增至新維園游泳池場館的約 2 100 平方米。因此，任何一個時段的入場總人數均可以有所增加。此外，在主池新設 2 個活動浮橋和活動池底，可使主池劃分為 3 個不同深度的泳池，以配合不同組別人士的不同使用需要。連同館內的多用途泳池，整個場館可提供 4 個泳池。再者，新泳池場館可為不同的水上活動(例如跳水、水球和韻律泳)提供符合標準的設施。鑒於該 4 個泳池各有不同的深度，我們會採取一系列管理措施，以確保游泳人士的安全。我們會在池邊標示不同泳區池水的深度，並會在重點和當眼位置展示警告／水上安全標誌。我們又會經常利用廣播系統作出廣播，提醒游泳人士各泳池的不同深度。當有需要更改泳池配置時，我們會作出特別廣播。這些信息也會上載至電子資料顯示板，以方便市民閱覽。我們會動員救生員協助游泳人士，而他們在泳池當值的位置也會因應有關的更改作出改動。此外，闊度約為 1.1 米的浮橋會在主池把游泳人士分隔在 3 個不同的獨立泳區內。

7. 這個游泳池場館在設計上是為了符合舉行國際賽事的場地標準，因此有需要設置可容納約 2 500 個座位的觀眾看台；座位數量高於其他游泳池場館的看台一般不超過 1 200 個座位的數量。

8. 由於維園游泳池場館是使用率很高的設施，我們只會在新的維園游泳池場館建成後，才拆卸現有的場館。有鑒於此，這項工程計劃將會分期進行。第 1 期工程包括在網球場和滾軸溜冰場的現址興建新的游泳池場館，而第 2 期工程則主要包括拆卸現有的游泳池場館，以及重置手球場和滾軸溜冰場。這個安排可讓我們在新維園游泳池場館興建期間繼續提供游泳池服務，避免服務因此中斷。在新場館啓用後，泳池舊址會用作重置受擬議重建工程影響的其他體育設施，包括手球場和滾軸溜冰場。經過數十年使用後，這些設施需要全面翻新。重置這些設施可讓我們為市民提供更佳的體育設施。

9. 把現有太極場和更衣室大樓改建為休憩用地，可讓我們為市民提供 1 個練習太極或其他輕鬆運動的專用場地。該休憩用地亦可用作舉辦各類節目和聚會活動。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 11 億 9,770 萬元(見下文第 11 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	工地工程和拆卸工程	10.0
(b)	打樁工程	81.9
(c)	建築工程	478.1
(d)	屋宇裝備	171.9
(e)	特殊泳池設備 ¹	43.2
(f)	渠務工程	31.1
(g)	外部工程	94.2
(h)	花卉樹木種植工程	4.3
(i)	額外的節省能源措施	14.7
(j)	家具和設備 ²	20.0
(k)	顧問費	15.3
	(i) 合約管理	14.9
	(ii) 駐工地人員的管理	0.4
(l)	駐工地人員的酬金	14.3
(m)	應急費用	95.0
	小計	1,074.0 (按2008年9月 價格計算)
(n)	價格調整準備	123.7
	總計	1,197.7 (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和駐工地人員的員工開支分項數字詳載於附件 4。擬議發展項目的建築樓面面積為 18 573 平方米。按 2008 年 9 月

¹ 特殊泳池設備包括活動池底、活動浮橋、跳板和跳水台。

² 包括特殊電子設備，例如電子顯示屏、游泳人士電子進出控制系統、會議室用視聽系統、電子計時系統、發光二極管電子數字時鐘系統、現場直播基礎設施、無線電設備、泳池入口視像顯示裝置等。

價格計算，估計新維園游泳池場館的建築費用單位價格(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 34,997 元。我們認為這個單位價格合理，因為考慮到：

- (a) 有需要設置可容納 2 500 個座位的觀眾看台，以符合國際賽事標準；
- (b) 游泳池場館的牆身採用弧形設計，以盡量減低對現有樹木的影響，並藉此回應城市規劃委員會(城規會)對景觀影響的關注；以及
- (c) 有需要解決日後行經新維園游泳池場館地底的北港島線所帶來結構限制上的問題。

第 1 期工程建築費用估計為 8 億 2,840 萬元(按 2008 年 9 月價格計算)，其中 7 億 8,980 萬元為興建新游泳池場館的費用，其餘 3,860 萬元則為重建地下雨水渠及其他的工程費用。第 2 期工程建築費用則估計為 1 億 100 萬元(按 2008 年 9 月價格計算)。

11. 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 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)
2009-10	25.0	1.03500	25.9
2010-11	139.0	1.05570	146.7
2011-12	209.0	1.07681	225.1
2012-13	191.0	1.09835	209.8
2013-14	177.0	1.12032	198.3
2014-15	152.0	1.15113	175.0
2015-16	117.0	1.18566	138.7
2016-17	64.0	1.22123	78.2
	<u>1,074.0</u>		<u>1,197.7</u>

12. 我們按政府對 2009 至 2017 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。

13. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 2,010 萬元。

公眾諮詢

14. 我們在 2005 年 5 月 26 日和 2006 年 3 月 23 日就擬議發展範圍諮詢東區區議會，並分別在 2008 年 4 月 17 日和 2009 年 2 月 19 日就設計大綱和詳細設計再諮詢該區議會。區議員大力支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

15. 我們在 2008 年 5 月 21 日就工程計劃諮詢共建維港委員會。委員對工程計劃表示支持。

16. 城規會已在 2009 年 1 月 2 日批准在現有網球場的位置重建維園游泳池場館。在尋求城規會批准的過程中，維園游泳池場館的設計已作修改，把場館的樓宇高度減低，並改動了園景設計，以回應對景觀影響和場館樓宇體積的關注意見。

17. 我們在 2009 年 3 月 17 日就工程計劃諮詢北角西分區委員會。委員對工程計劃表示支持。此外。我們在 2009 年 4 月 15 日舉行公眾簡介會，市民對工程計劃作出正面的回應。

18. 我們在 2009 年 4 月 17 日提交資料文件予民政事務委員會傳閱，其後該事務委員會在 2009 年 5 月 8 日會議上討論這項工程計劃。部分委員曾考慮在新的維園游泳池場館宜提供 1 個室外幼童池。不過，由於委員備悉重新進行設計工作會令工程計劃延遲推行，他們接納現時的擬議工程計劃範圍。鑒於主池內由活動浮橋分隔的 3 個泳區的水深與多用途泳池的水深可能各有不同，部分委員建議在這些泳池開放給公眾使用時，當局應採取適當的管理措施，以確保游泳人士的安全。對於我們向工務小組委員會提交撥款申請，該事務委員會的委員沒有異議。

對環境的影響

19. 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。我們已在 2009 年 4 月就有關工程計劃完成初步環境審查。我們承諾會在工程計劃內提供環境審查報告所列明的紓減措施。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。

20. 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，以便這些物料循環使用或可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³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。

21. 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。

22. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 60 400 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 16 280 公噸(27.0%)惰性建築廢物，把另外 38 470 公噸(63.7%)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 5 650 公噸(9.3%)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 170 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⁴)。

³ 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。

⁴ 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

23. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 水冷式製冷機(淡水冷卻塔)；
- (b) 冷水循環系統自動監控系統；
- (c) 自動冷凝器管道清潔器材；
- (d) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；
- (e) 可回收排氣中棄用熱能的熱能交換設備；
- (f) 空氣供應自動監控系統；
- (g) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器和日光感應器控制照明；
- (h) 發光二極管出口指示牌；
- (i) 發光二極管池底照明裝置；
- (j) 用作提供家用熱水／空間供暖／抽濕的熱泵；以及
- (k) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。

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

25. 綠化措施方面，我們會在天台和平台的適當位置闢設園景，並會在圍欄牆局部以垂直種植模式進行綠化。

26. 循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環使用系統，作園景灌溉用途，以節約用水。

27. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 1,470 萬元(包括用於節能裝置的 630 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 8.9%的能源消耗量，其成本回收期約為 8.6 年。

對文物的影響

28. 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

29. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

30. 我們在 2007 年 2 月把 **266RS** 號工程計劃提升為乙級。我們在 2007 年 11 月委聘建築顧問進行詳細設計和工地勘測工作，並在 2007 年 12 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。這些顧問服務和工程所需費用總額約為 1,380 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和工地勘測工作，而工料測量顧問正為招標文件定稿。

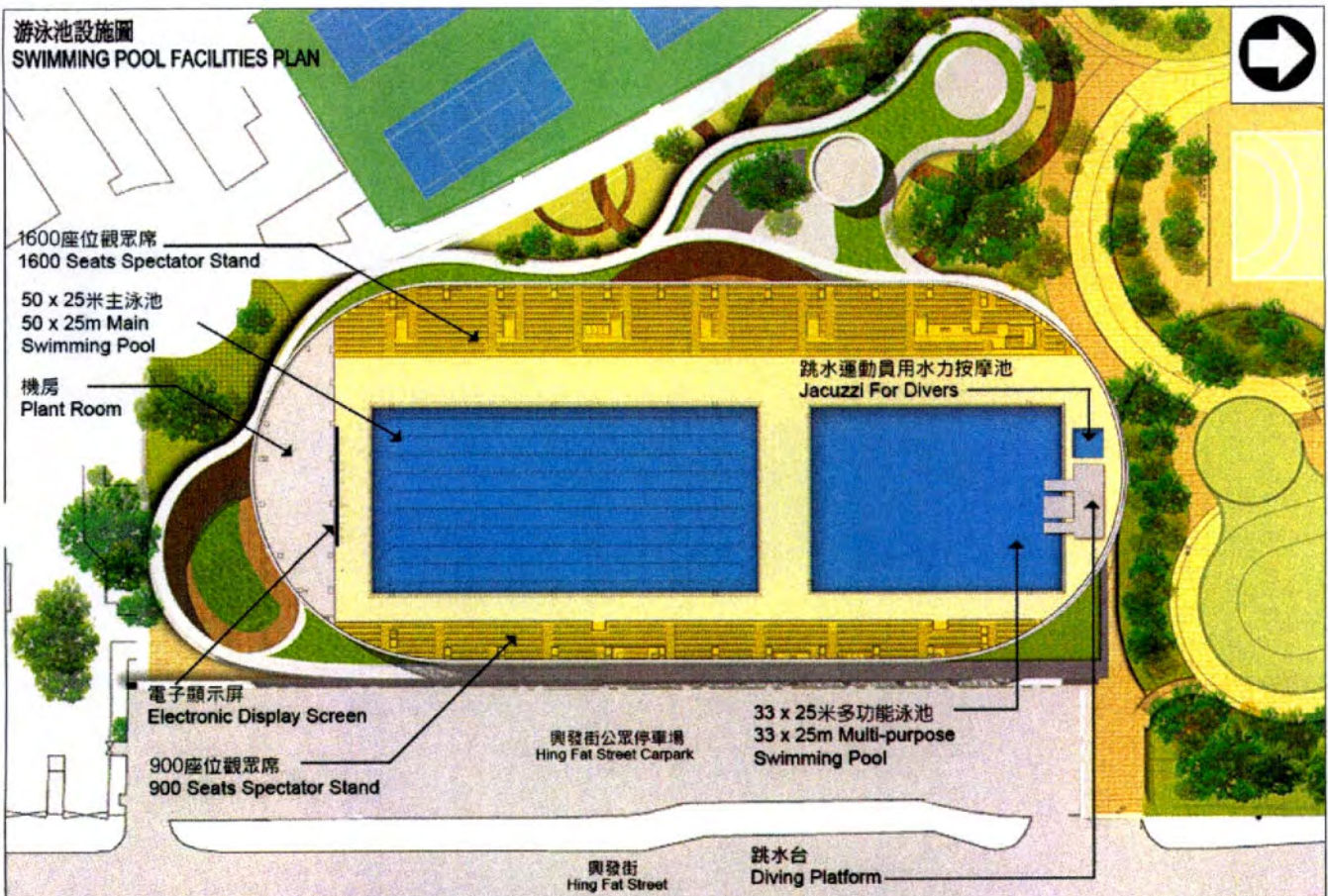
31. 進行擬議工程須移走 15 棵樹，包括砍伐 6 棵樹，以及在工程計劃工地範圍內重植 9 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁵。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，估計會種植 90 棵樹和 38 600 叢灌木。

32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 308 個(277 個工人職位和另外 31 個專業／技術人員職位)，共提供 16 300 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2009 年 5 月

⁵ 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。



從西南面向游泳池場館的效果圖
**VIEW OF THE SWIMMING POOL COMPLEX
FROM SOUTH WEST DIRECTION**



構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

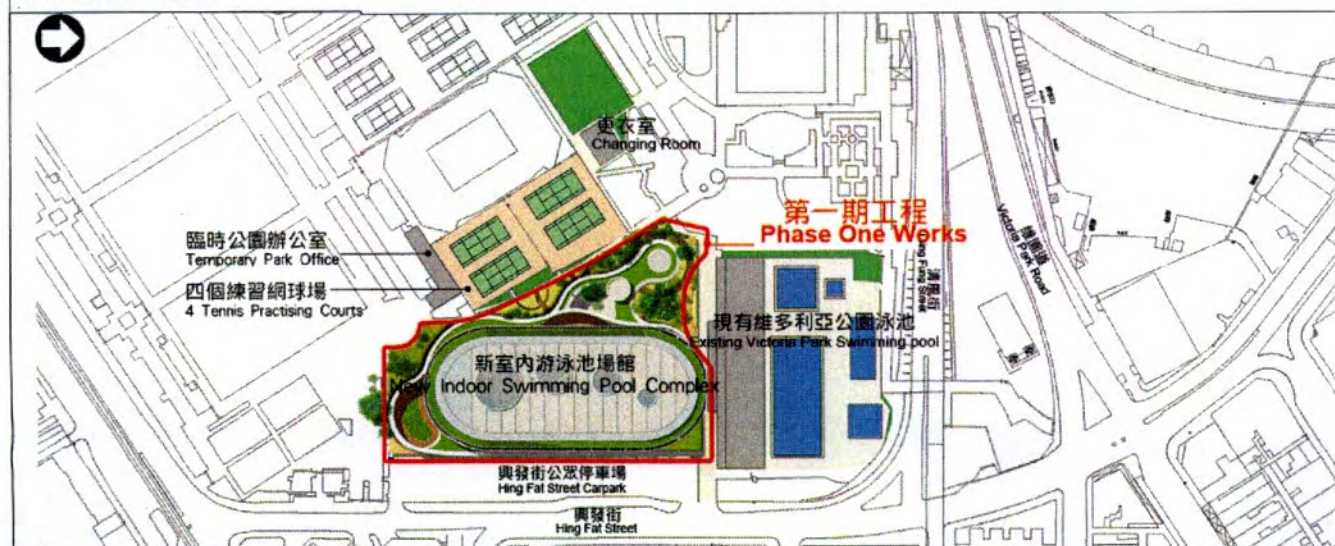
266RS
維多利亞公園游泳池場館重建
REDEVELOPMENT OF VICTORIA PARK
SWIMMING POOL COMPLEX

drawn by	HM TONG	date	APR, 09
approved by	AARON CHAN	date	APR, 09
office			

drawing no.	SK-2	scale	N.T.S.
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT			



現存平面圖
EXISTING LAYOUT



第一期工程完成後之平面圖
LAYOUT UPON COMPLETION OF PHASE 1



第二期工程完成後之平面圖
LAYOUT UPON COMPLETION OF PHASE 2

分期平面圖
PHASES PLAN

266RS
維多利亞公園游泳池場館重建
REDEVELOPMENT OF VICTORIA PARK
SWIMMING POOL COMPLEX

drawn by	HM TONG	date	APR, 08
approved by	AARON CHAN	date	APR, 08
office			

drawing no.	scale
SK-3	N.T.S.



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

266RS－維多利亞公園游泳池場館重建工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(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	—	—	10.1
		技術人員	—	—	4.8
				小計	14.9
(b)	駐工地人員				
	的員工開支 ^(註 3)	專業人員	18	38	1.6
		技術人員	410	14	1.6
				小計	13.0
	包括—				
	(i) 管理駐工地人員的顧 問費				0.4
	(ii) 駐工地人員的酬金				14.3
				總計	29.6

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 266RS 號工程計劃進行設計工作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 266RS 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。