

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 6 月 15 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

51RG－重建觀塘游泳池場館及觀塘遊樂場

請各委員向財務委員會建議，把 **51RG** 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 13 億 2,380 萬元，用以重建觀塘游泳池場館及觀塘遊樂場。

問題

觀塘游泳池場館及觀塘遊樂場的設施已經殘舊過時。有關設施不足以應付社區的需要，而觀塘游泳池場館亦未能符合舉辦游泳賽事的標準。

建議

2. 建築署署長建議把 **51RG** 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 13 億 2,380 萬元，用以重建觀塘游泳池場館及觀塘遊樂場。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面積為 39 000 平方米，位於鯉魚門道與翠屏道交界處。**51RG** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

第 1 期

- (a) 拆卸觀塘游泳池場館的 3 個習泳池和觀塘遊樂場；
- (b) 在觀塘遊樂場內的足球場現址興建新的觀塘游泳池場館，提供以下設施－
 - (i) 1 個 50 米×25 米的室內暖水主池，泳池中間部分水深 1.9 米，兩端水深 1.4 米；
 - (ii) 可容納 1 500 個座位的觀眾看台；
 - (iii) 1 個 25 米×30 米的室內暖水多用途泳池，水深劃一為 1.2 米；
 - (iv) 1 個 50 米×21 米的室外副池，池的中間部分水深 1.4 米，兩端水深 1.1 米；
 - (v) 2 個 25 米×12.5 米的室外習泳池，池底傾斜，水深由 0.7 米逐漸加深至 0.9 米；
 - (vi) 1 個日光浴場；
 - (vii) 輔助設施，包括 1 間普通食肆、繳費處、泳池辦事處、1 個育嬰間、1 個急救室、更衣室和洗手間；以及
 - (viii) 觀塘區康樂事務辦事處，設有繳費處和售票櫃位。

第 2 期

- (c) 拆卸現有觀塘游泳池場館的主池和其他設施；
- (d) 在觀塘游泳池場館現址和觀塘遊樂場現址東北部分的位置重置觀塘遊樂場的設施，包括－

- (i) 1 個設有觀眾看台的 7 人標準人造草地足球場；
- (ii) 2 個 7 人小型足球場，地面塗上顏色物料；
- (iii) 3 個籃球場兼排球場；
- (iv) 1 個滾軸溜冰場；
- (v) 2 個兒童遊樂場；
- (vi) 步行徑和設有長者健體園地的緩跑徑；
- (vii) 1 個設有休憩處和避雨亭的花園；
- (viii) 1 幢洗手間兼更衣室大樓；以及
- (ix) 1 座服務大樓，設有管理處、員工值班報到處、貯物室、急救室、電錶房、垃圾房、危險品倉庫和上落客貨處。

—— 工地平面圖載於附件 1。擬議發展項目的切面圖和外觀構思圖載於附件
—— 2。我們計劃在 2009 年 12 月展開建造工程，在 2012 年 12 月或之前完成第 1 期工程，在 2014 年 12 月或之前完成第 2 期工程。

理由

4. 觀塘游泳池場館自 1971 年起開放給市民使用，是觀塘區內唯一設有標準游泳池設施的游泳池場館。雖然觀塘游泳池場館定期進行保養，但由於該場館近 40 年來的使用率很高，其設施已經殘舊過時。主要問題包括－

- (a) 機房出現漏水情況；
- (b) 更衣室淋浴設施的水壓不穩定；

(c) 更衣室的排水渠欠妥；以及

(d) 殘疾人士設施不足。

在現有觀塘游泳池場館進行改善工程並不符合成本效益，因為該場館的情況欠佳，加上受到工地環境限制，因此，我們建議進行綜合重建。

5. 目前，雖然位於藍田並設有習泳池設施的室內暖水池場館正處於規劃階段，並預期在 2012 年落成，但觀塘區並無 50 米室內暖水池。鑑於市民對全天候泳池的需求日益增加，我們建議藉此機會把觀塘游泳池場館重建為設有室內暖水池的游泳池場館。重建工程可提供機會改善該場館的設施，使其符合舉辦本地游泳賽事所需的標準。

6. 在原址重建觀塘游泳池場館必須把游泳池連續關閉 3 個泳季。因此，我們建議在觀塘遊樂場足球場現址興建新的游泳池場館，讓觀塘游泳池場館在上述建造工程進行期間可繼續開放給市民使用。在重建工程完成後，我們會拆卸現有的觀塘游泳池場館，而騰出的土地將用作重置觀塘遊樂場受影響的康樂設施。此舉亦讓我們可更換觀塘遊樂場殘舊過時的康樂設施。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 13 億 2,380 萬元(見下文第 8 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程和拆卸工程	75.7
(b) 打樁工程	68.8
(c) 建築工程	506.4
(d) 屋宇裝備	205.9
(e) 渠務工程	17.6
(f) 外部工程	137.1
(g) 花卉樹木種植工程	9.2

		百萬元	
(h)	額外的節省能源措施	12.9	
(i)	顧問費 —	34.3	
	(i) 合約管理	34.0	
	(ii) 駐工地人員的管理	0.3	
(j)	駐工地人員的薪酬	22.6	
(k)	家具和設備 ¹	3.4	
(l)	應急費用	109.1	
	小計	1,203.0	(按 2008 年 9 月 價格計算)
(m)	價格調整準備	120.8	
	總計	1,323.8	(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員工開支的分項數字詳載於附件 3。51RG 號工程計劃下的觀塘游泳池場館的建築樓面面積約為 23 038 平方米。按 2008 年 9 月價格計算，估計新觀塘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 30,918 元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為這項工程計劃的價格合理。

8. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下 —

¹ 估計的家具和設備的費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出，這些項目包括康體器材、辦公室家具和急救設備。

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	12.0	1.03500	12.4
2010-11	166.0	1.05570	175.2
2011-12	196.0	1.07681	211.1
2012-13	543.0	1.09835	596.4
2013-14	119.0	1.12032	133.3
2014-15	95.0	1.15113	109.4
2015-16	54.0	1.18566	64.0
2016-17	18.0	1.22123	22.0
	<u>1,203.0</u>		<u>1,323.8</u>

9. 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。

10. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 3,050 萬元。

公眾諮詢

11. 我們分別在 2006 年 11 月 16 日和 2006 年 11 月 21 日就擬議發展範圍諮詢觀塘區議會及其轄下文化、康樂及體育事務委員會。觀塘區議會轄下地區設施管理委員會在 2009 年 1 月 22 日通過有關設計。委員大力支持這項工程計劃，並要求當局早日施工。

12. 城市規劃委員會在 2009 年 4 月 17 日批准有關的重建建議。因應有意見關注到擬議的新觀塘游泳池場館可能會妨礙空氣流通和在景觀方面造成影響，我們會推行設計措施，例如在場館與主要道路之間預留空間，以改善該處一帶的空氣流通情況。我們會廣泛提供綠化措施，包括以「垂直」種植模式進行綠化，以緩解場館對景觀造成的影響。

13. 我們在 2009 年 5 月 8 日提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。委員對這項建議沒有異議。

14. 1 名觀塘區議員提出，有 1 名市民曾表達關注，指現有觀塘游泳池場館的跳水池拆卸後，新的場館將不再提供同樣的設施。因此，我們曾研究在新的觀塘游泳池場館設置跳水池的可行性。不過，由於考慮到工地環境的限制，而且現有觀塘游泳池場館跳水池的使用率亦偏低(約 2%)，我們認為重置跳水池並不切實可行。我們已向該名觀塘區議員解釋有關情況，並告知該名區議員其他場地亦設有跳水池設施。該名區議員對這項工程計劃再無其他意見。

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. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，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，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。

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。

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。計劃須載列適當的緩解措施，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合共會產生大約 59 905 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 22 843 公噸(38.1%)惰性建築廢物，把另外 29 878 公噸(49.9%)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 7 184 公噸(12.0%)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，估計總額約為 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³)。

節省能源措施

20. 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，並以用戶感應器和日光感應器控制照明；
- (b) 發光二極管出口指示牌；
- (c) 發光二極管裝飾燈；
- (d) 1 個用作提供家用熱水服務、空間供暖和抽濕的熱泵；以及
- (e) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。

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復工作的支出。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)。

21. 可再生能源技術方面，我們會採用太陽能熱水系統、光伏系統和太陽能照明裝置，以收環保之效。

22. 綠化措施方面，我們會在平台的一層進行園景綠化，並在外牆以垂直種植模式進行綠化。

23. 循環使用裝置方面，我們會敷設雨水循環使用系統，作園景灌溉用途，以節約用水。

24. 採用上述節省能源措施估計所需額外費用總額約為 1,290 萬元(包括用於節能裝置的 180 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 5.3% 的能源用量，其成本回收期約為 4.2 年。

對文物的影響

25. 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

26. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

27. 我們在 2007 年 9 月把 **51RG** 號工程計劃提升為乙級。我們在 2008 年 5 月委聘建築顧問進行地形測量、詳細設計和工地勘測工作。我們亦在 2008 年 6 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。這些顧問服務和工作所需費用總額約為 2,080 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。建築顧問已完成地形測量、詳細設計和工地勘測工作，而工料測量顧問則正擬備招標文件。

28. 進行擬議工程須移走 231 棵樹，包括砍伐 21 棵樹，並把 195 棵樹移植到別處，以及在工程計劃工地範圍內重植 15 棵樹。須移走的全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 286 棵樹、100 000 叢灌木、地被植物和攀緣植物。

29. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 339 個(298 個工人職位和另外 41 個專業／技術／輔助人員職位)，共提供 18 630 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2009 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。





剖面圖 A-A
SECTION A-A

SCALE 1:800

0 5 10 20 30 40 (m)



西北面鳥瞰圖

PERSPECTIVE VIEW FROM NORTH-WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

title 51RG

重建觀塘泳池場館及觀塘遊樂場

REDEVELOPMENT OF KWUN TONG SWIMMING POOL COMPLEX
AND KWUN TONG RECREATION GROUND

drawn by

W. H. LAM

date

21.5.2009

approved by

KELVIN LO

date

21.5.2009

office

PROJECT MANAGEMENT BRANCH 3

drawing no.

AB/7222/XA002

scale

As Shown



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

51RG－重建觀塘游泳池場館及觀塘遊樂場

估計的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	—	—	—	24.0
		技術人員	—	—	—	10.0
					小計	34.0
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員	20.6	38	1.6	2.0
		技術人員	658.6	14	1.6	20.9
					小計	22.9
包括－						
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費				0.3	
(ii)	駐工地人 員的薪酬				22.6	
總計						56.9

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 51RG 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 51RG 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。