

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2010 年 1 月 20 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

**54RG**－將軍澳第 45 區市鎮公園、室內單車場及體育館

請各委員向財務委員會建議，把 **54RG** 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 2,970 萬元，用以在將軍澳第 45 區興建市鎮公園、室內單車場及體育館。

## 問題

將軍澳區的康體設施不足以應付社區的需要。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **54RG** 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 2,970 萬元，用以在將軍澳第 45 區興建市鎮公園、室內單車場及體育館。民政事務局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地佔地 6.9 公頃。**54RG** 號工程計劃的範圍包括－

(i) 市鎮公園

- (a) 1 個設有大草坪的花園；
- (b) 1 個大型人工湖；
- (c) 1 個模型船水池；
- (d) 1 個露天劇場；
- (e) 1 個滑板場；
- (f) 1 條設有健身設施的緩跑徑；
- (g) 1 個兒童遊樂處；
- (h) 1 個長者健身角；
- (i) 1 幅戶外攀石牆；
- (j) 1 座服務大樓及其他輔助設施；

(ii) 室內單車場及體育館

- (k) 1 條符合國際比賽標準、長 250 米的單車賽道連配套設施；
- (l) 靈活可變的看台設施，包括約 2 000 個固定座位和 1 000 個活動座位；
- (m) 1 個位於單車賽道中央的多用途範圍，可用作進行籃球、排球、羽毛球、體操等體育活動及訓練；
- (n) 其他設施，包括 1 間健身室、2 間多用途活動室、1 間舉重室、1 間舞蹈室和 1 間兒童遊戲室；以及

- (o) 會議室、1 間餐廳、1 間體育用品店及其他輔助設施。

—— 有關擬議設施的位置圖和概念設計圖載於附件 1，工程計劃的單車場部分的外觀構思圖載於附件 2。我們計劃在 2010 年 3 月展開建造工程，在 2013 年 4 月完成工程。

## 理由

### 市鎮公園

4. 我們需要提供更多公眾休憩用地，以滿足將軍澳居民對康樂設施的需求。將軍澳是一個人口稠密和發展迅速的新市鎮，人口大約為 360 000，預計到 2016 年，將軍澳人口會增至 417 000。《香港規劃標準與準則》建議，以將軍澳現有人口計算，該區應可獲提供 71.8 公頃公眾休憩用地。目前，將軍澳約有 60.5 公頃公眾休憩用地，其中 19.8 公頃和 40.7 公頃分別由康樂及文化事務署和房屋署管理；另有 10.9 公頃公眾休憩用地正在興建或規劃中，包括第 37 區地區休憩用地(3421RO)、第 74 區地區休憩用地、體育館及圖書館(3050RG)、第 56 區地區休憩用地、第 77 區休憩處和這項工程計劃。擬議工程計劃將有助紓緩將軍澳休憩用地不足的現況。

### 室內單車場及體育館

5. 單車運動是香港體育學院(下稱「香港體院」)多年來支持的精英體育項目之一，而香港單車手在國家和國際比賽迭創佳績。不過，本地欠缺有關的專門設施，窒礙了香港單車手創造佳績的潛能。香港體院現有一個室外單車場，但該單車場建於上世紀八十年代，並不具備適合條件作頂級訓練和比賽。為配合香港體院的重新發展計劃，該室外單車場現正拆卸，而 1 個暫作替代的室外單車場正在馬鞍山興建，為單車訓練提供臨時場地。

6. 由於香港沒有室內單車賽道，本地單車好手須經常在內地和其他國家進行訓練。這項安排費用高昂，特別是訓練時間和訓練期長短取決於香港境外地方有關設施的可供使用情況，以致影響本地運動員為賽事進行的備戰工作。為幫助本地運動員充分發揮潛能，我們必須興建 1 個符合國際標準的室內單車場。

7. 除了作為頂級單車訓練和國際賽事的場地外，室內單車場亦可用作多用途設施，適用於進行其他室內體育運動。

8. 根據《香港規劃標準與準則》，到 2016 年，將軍澳應有 6 個體育館。目前，將軍澳有 3 個體育館，另有 2 個正在興建或規劃中，包括將軍澳第 44 區綜合大樓(3190SC)，以及將軍澳第 74 區地區休憩用地、體育館及圖書館(3050RG)。現有體育館主場的平均使用率為 83%，處於相對較高的水平。擬議工程計劃將有助滿足將軍澳居民對室內體育設施日益增加的需求。

9. 擬議工程計劃的工地位於人口稠密的住宅區，鄰近多個公共屋邨和私人屋苑<sup>1</sup>。將軍澳約有 50 所中小學，而當地社區和西貢區議會都強烈要求增加區內的公眾康體設施。預期擬議工程計劃會受到區內居民歡迎，提供的場地將廣為使用。

## 對財政的影響

10. 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 11 億 2,970 萬元(請參閱下文第 11 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	34.4
(b) 打樁工程	35.6
(c) 建築工程	465.3
(d) 屋宇裝備	139.5
(e) 渠務工程	22.0
(f) 外部工程	156.8
(g) 花卉樹木種植工程	6.1
(h) 額外的節省能源措施	19.5

---

<sup>1</sup> 例如：廣明苑、寶明苑、尚德邨、富康花園、將軍澳廣場、君傲灣、新寶城、海悅豪園、煜明苑、和明苑、東港城、蔚藍灣畔、南豐廣場、安寧花園和頌明苑。

		百萬元
(i) 顧問費 —		44.4
(i) 合約管理	43.5	
(ii) 駐工地人員的管理	0.9	
(j) 駐工地人員的薪酬		15.7
(k) 家具和設備 <sup>2</sup>		29.1
(l) 應急費用		91.6
	小計	1,060.0 (按2009年9月 價格計算)
(m) 價格調整準備		69.7
	總計	1,129.7 (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分項數字詳載於附件 3。54RG 號工程計劃的建築樓面面積約為 32 993 平方米。按 2009 年 9 月價格並以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算，估計建築費用單位價格為每平方米建築樓面面積 18,331 元。我們認為這項價格與政府所進行同類工程計劃的有關價格相若。

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 2009 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	91.0	1.02000	92.8
2011-12	228.0	1.04040	237.2
2012-13	358.0	1.06121	379.9

<sup>2</sup> 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、辦公室家具和廣播系統等。

年度	百萬元 (按 2009 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)
2013-14	260.0	1.08243	281.4
2014-15	78.0	1.11220	86.8
2015-16	45.0	1.14557	51.6
	<u>1,060.0</u>		<u>1,129.7</u>

12. 我們按政府對 2010 至 2016 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 3,840 萬元。至於室內單車場及體育館的建設費用和經常開支，部分會以津貼收費方式向有關使用者收回，而我們在釐定新收費和進行日後收費檢討工作時，會視乎情況需要把建設費用和經常開支計算在內。

## 公眾諮詢

14. 康樂及文化事務署曾就擬議工程計劃的範圍和概念設計圖，分別在 2007 年 2 月 1 日和 2008 年 6 月 3 日諮詢西貢區議會轄下地區設施管理委員會，並在 2008 年 11 月 18 日就概念設計圖諮詢西貢區議會大會。區議員支持這項工程計劃，並要求當局早日施工。

15. 我們亦在 2008 年 6 月 20 日和 11 月 24 日舉行公眾諮詢會，就擬議工程計劃諮詢工地附近一帶的居民。約有 150 名區內居民出席公眾諮詢會，他們普遍支持有關建議。因應有意見關注到露天劇場和滑板場啟用後可能會帶來噪音問題，我們已把這兩項設施的位置遷移至市鎮公園一隅，與我們建議中工地毗鄰的屋邨和屋苑相距最遠；此外，我們已對有關建議作出其他適當修改(例如為露天劇場設置輕型上蓋、在露天劇場和滑板場與四周範圍之間設定標高差距，以及為露天劇場裝設特別設計的廣播系統)。我們也承諾，在管理這些設施方面，會以盡量減少對附近一帶居民造成噪音滋擾為原則。我們曾就擬議工程計劃諮詢香港單車聯會。他們大力支持這項工程計劃，並期望當局早日

施工。

16. 我們在 2009 年 12 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交的撥款建議，委員沒有異議。

## 對環境的影響

17. 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。

18. 我們會在合約訂定條文，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和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

19. 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(例如以挖掘所得物料在工地內作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施<sup>3</sup>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。

20. 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。

---

<sup>3</sup> 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。

21. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 82 130 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 21 400 公噸(26.1%)惰性建築廢物，把另外 54 400 公噸(66.2%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 6 330 公噸(7.7%)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 230 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<sup>4</sup>)。

## 節省能源措施

22. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 水冷式製冷機(蒸發式冷卻塔)；
- (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) 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) 作提供家用熱水和抽濕之用的熱泵；
- (g) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器控制照明；
- (h) 發光二極管出口指示牌和裝飾燈；以及
- (i) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。

---

<sup>4</sup> 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. 可再生能源技術方面，我們會裝設光伏系統、太陽能熱水系統和太陽能照明裝置，以收環保之效。

24. 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。

25. 綠化措施方面，我們會綠化有蓋停車場上蓋。

26. 採用上述節省能源措施估計所需額外費用總額約為 1,950 萬元(包括用於節能裝置的 570 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為室內單車場及體育館和市鎮公園節省能源用量 9.2%，成本回收期約為 5.8 年。

### 對文物的影響

27. 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

28. 這項工程計劃無須徵用土地。

### 背景資料

29. 我們在 2007 年 9 月把 **54RG** 號工程計劃提升為乙級。我們在 2008 年 4 月委聘建築顧問進行詳細設計、工地勘測工作和初步環境審查，並在 2008 年 7 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。上述顧問服務和工程所需費用總額約為 1,940 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。建築顧問已完成工地勘測工作、詳細設計和初步環境審查，而工料測量顧問已為招標文件定稿。

30. 進行擬議工程須移走 59 棵樹，包括砍伐 26 棵樹和把 33 棵樹移植到其他園景區。須移走的樹木全非珍貴樹木<sup>5</sup>。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，包括種植約 1 200 棵樹和 190 000 叢灌木、地被植物、攀緣植物和水生植物。

31. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 462 個(407 個工人職位和另外 55 個專業／技術人員職位)，共提供 15 800 個人工作月的就業機會。

-----


民政事務局  
2010 年 1 月

---

<sup>5</sup> 「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。



054RG 將軍澳第45區市鎮公園， 室內單車場及體育館 TOWN PARK, INDOOR VELODROME-CUM-SPORTS CENTRE IN AREA 45, TSEUNG KWAN O	drawn by LAM K. H.	date 4-11-2009	drawing no. AB/7250/XA001	scale 1:3000
	approved JANETTE CHAN	date 4-11-2009	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH			





剖面圖 A-A  
SECTION A-A


SCALE 1:1000 0 5 10 20 30 40 50 (m)



西面鳥瞰圖  
AERIAL VIEW FROM WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

054RG

將軍澳第45區市鎮公園, 室內單車場及體育館  
TOWN PARK, INDOOR VELODROME-CUM-SPORTS  
CENTRE IN AREA 45, TSEUNG KWAN O

drawn by <b>LAM K. H.</b>	date 4-11-2009	drawing no. <b>AB/7250/XA002</b>	scale NA
approved <b>JANETTE CHAN</b>	date 4-11-2009	 <b>ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT</b>	
office PROJECT MANAGEMENT BRANCH			

## 54RG – 將軍澳第 45 區市鎮公園、室內單車場及體育館

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2009 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 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	—	—	—	34.2
	技術人員	—	—	—	9.3
				小計	43.5
(b) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	29	38	1.6	2.7
	技術人員	438	14	1.6	13.9
				小計	16.6
包括—					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費					0.9
(ii) 駐工地人員 的薪酬					15.7
				總計	60.1

## 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。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 57,280 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 54RG 號工程計劃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 54RG 號工程計劃提升為甲級後，建造工程的顧問工作才會展開。
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。