

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 5 月 30 日

總目 711－房屋

康樂、文化及市政設施－休憩用地

437RO－毗鄰牛頭角下邨公共房屋重建項目的地區休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把 **437RO** 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 2,500 萬元，用以在牛頭角下邨公共房屋重建項目毗鄰建造地區休憩用地。

問題

我們需要在牛頭角區提供更多休憩設施，以應付社區需要。

建議

2. 建築署署長建議把 **437RO** 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 2,500 萬元，用以在牛頭角下邨公共房屋重建項目(下稱「重建項目」)毗鄰建造地區休憩用地。運輸及房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃位於重建項目毗鄰，工地面積約 1.19 公頃。**437RO** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

- (a) 1 個 7 人硬地小型足球場連 1 個可容納 200 人的有蓋觀眾看台；
- (b) 1 個兒童遊樂場；
- (c) 1 個健身園地；
- (d) 1 條緩跑徑；
- (e) 附設蔭棚的休憩處；
- (f) 花卉樹木種植區；以及
- (g) 附屬設施，包括 1 個管理處、更衣室、洗手間、1 個育嬰室，以及貯物室和機房等。

擬議地區休憩用地的概念設計平面圖、擬議發展設施的構思圖及無障礙通道平面圖載於附件 1 至 3。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2012 年 12 月展開建造工程，在 2015 年 4 月完成工程，以配合毗鄰重建項目預定在 2015 年年中的完工時間。

理由

4. 現有的牛頭角下邨八號遊樂場須在 2012 年 12 月拆卸，以便進行這項重建項目。考慮到牛頭角是一個人口稠密的住宅區，四周建有公私營住宅大廈，例如牛頭角上邨、安基苑及淘大花園，在重建項目落成後，區內人口將會進一步增加¹，我們建議在重建項目毗鄰提供新的地區休憩用地以重置遊樂場，以應付區內居民對休憩用地的殷切需求。觀塘區內目前約有 150 公頃公共休憩用地，擬議工程計劃將會提供額外 1.19 公頃的休憩用地。

¹ 牛頭角下邨公共房屋第 1 期和第 2 期重建項目的總人口將為 12 000 人，預定分別在 2012 年年中和 2015 年年中入伙。

5. 由於該幅地區休憩用地及毗鄰重建項目的車輛通道有限，加上施工範圍狹小擠逼，從安全和環保角度考慮²，我們認為宜委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責進行地區休憩用地的設計和建造工作。這項安排亦可更有效地協調地區休憩用地和毗鄰重建項目的發展，確保地區休憩用地可如期落成，供公眾使用。待地區休憩用地的工程完成後，房委會會把有關設施移交康樂及文化事務署管理和保養。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃所需的建設費用為 1 億 2,500 萬元(請參閱下文第 7 段)，分項數字如下—

	百萬元
(a) 工地工程	4.5
(b) 建築工程	14.8
(c) 屋宇裝備	10.0
(d) 渠務工程	4.0
(e) 外部工程	47.2
(f) 園景美化工程	2.0
(g) 額外的節省能源措施	1.9
(h) 家具和設備 ³	0.9
(i) 支付房委會的間接費用 ⁴	10.6

² 如地區休憩用地與重建項目的工程能合併進行，便可共用同一施工車輛通道，從而減少在交通管理方面的衝突。透過更有系統的工地運作，可更妥善控制工地意外的風險。另外，合併進行有關工程，將有更多機會在工地內把建築廢物進行分類和再用，以收環保之效。

³ 根據為規模相若的現有／已規劃設施所提供的家具和設備(例如家具、廢紙箱和臨時標誌牌等)而擬定。

⁴ 我們會就委託工程向房委會支付間接費用，款額為預算建築費用的 12.5%。

		百萬元
(j) 應急費用		<u>9.4</u>
	小計	105.3 (按 2011 年 9 月 價格計算)
(k) 價格調整準備		<u>19.7</u>
	總計	<u>125.0</u> (按付款當日 價格計算)

我們把這項工程計劃的預算費與政府進行的同類工程計劃的預算費比較，認為有關費用合理。

7. 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 2011 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)
2012-13	2.0	1.05325	2.1
2013-14	30.0	1.11118	33.3
2014-15	40.0	1.17229	46.9
2015-16	16.0	1.23677	19.8
2016-17	13.0	1.30479	17.0
2017-18	4.3	1.37656	5.9
	<u>105.3</u>		<u>125.0</u>

8. 我們按政府對 2012 至 2018 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格趨勢增減率所作的最新一組假設，制訂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，房委會會把地區休憩用地和公共房屋第 2 期重建項目以總價合約形式推展建造工程。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 270 萬元。

公眾諮詢

10. 我們已在 2006 年 11 月就擬議的重建項目諮詢觀塘區議會。議員均支持盡早關設地區休憩用地，以配合毗鄰發展項目的完工時間。

11. 我們已在 2012 年 3 月 15 日諮詢觀塘區議會轄下的地區設施管理委員會。委員會支持進行擬議工程計劃。

12. 我們已在 2012 年 4 月 17 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員對工程計劃並無異議。

對環境的影響

13. 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。工程計劃不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制工程對環境的短期影響，並已把有關費用計入工程計劃預算費內。

14. 在施工期間，我們會要求房委會實施合約所訂明的緩解措施，以控制噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和指引。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，使用減音器、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。

15. 在規劃和設計階段，我們已要求房委會考慮採取措施(例如使用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)，以盡量減少產生建築廢物。此外，房委會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(例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁵的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，房委會會鼓勵承建商盡量利用已

⁵ 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。任何人士必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。

循環使用／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。

16. 在施工階段，房委會會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。房委會會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施棄置。房委會亦會利用運載記錄制度，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

17. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 11 090 公噸建築廢物，其中約 4 100 公噸(37%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 6 700 公噸(60.4%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 290 公噸(即 2.6%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 20 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；而運送到堆填區棄置的物料，則每公噸收費 125 元⁶)。

對文物的影響

18. 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、已評級的文物地點／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

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

⁶ 上述估計金額已計及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，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

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；以及
- (b) 發光二極管出口指示牌及裝飾燈。

21. 在可再生能源技術方面，我們會採用太陽能熱水系統和太陽能公園燈裝置，以收環保之效。

22. 在綠化設施方面，我們會在建築物的天台和外牆的適當位置進行綠化工程，以收環保和美化之效。

23. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環使用系統，作園景灌溉用途。

24. 採取上述節省能源措施所需的額外成本總額，估計約為 190 萬元(包括用於節能裝置的 8,000 元)。這筆費用已計入這項工程計劃的預算費內。採用這些節能裝置每年可節省 1.2% 的能源消耗量，其成本回收期約為 4.6 年。

背景資料

25. 我們在 2010 年 9 月把 **437RO** 號工程計劃提升為乙級。我們已在 2012 年 4 月委託房委會就這項工程計劃進行工地勘測，估計所需費用為 59 萬 3,000 元。這筆款項已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。

26. 在工程計劃的工地範圍內現有 1 棵樹，我們會予以保留。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃內，包括會種植約 120 棵樹、4 000 叢灌木、6 000 簇地被植物，以及 200 株攀緣植物。

27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 57 個(包括 52 個工人職位和另外 5 個專業／技術人員職位)，共提供 1 220 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局
2012 年 5 月