



中華人民共和國香港特別行政區政府總部食物及衛生局
Food and Health Bureau, Government Secretariat
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region
The People's Republic of China

[中文譯本]

急件

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
立法會秘書處
工務小組委員會主席
梁家傑議員

梁主席：

二零一五年三月三十一日工務小組委員會會議：
在九龍深水埗福華街／福榮街／營盤街用地(「該幅出售用地」)
重置垃圾收集站

在二零一五年五月八日的財務委員會會議舉行前
需要政府跟進的事宜清單

引言

工務小組委員會曾在二零一五年三月三十一日的會議上討論題述事宜，現謹提供委員在會上要求的資料。

(A) 該幅用地的發展潛力

2. 何秀蘭議員就以下事宜詢問：

(a) 根據《建築物(規劃)規例》(第 123F 章)(「規例」)所界定的不同地盤類別分別的最高地積比率；

(b) 把垃圾收集站納入該出售用地會否使其變成丙類地盤(緊連三條街道)；以及

(c) 該幅出售用地(包括和不包括該垃圾收集站)的最高地積比率。

3. 應注意的是，該幅用地的發展密度會受《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》(「大綱圖」)、規例和地契條款所規限(見下文第 4 段的解釋)。根據大綱圖，該幅用地劃作「住宅(甲類)10」地帶，住用建築物准許的最高地積比率為 7.5 倍，或部分住用和部分非住用的建築物准許的最高地積比率為 9 倍。該垃圾收集站會納入該幅政府出售用地日後的發展項目。根據大綱圖的《註釋》，在指定為「住宅(甲類)10」的土地範圍內，須提供包括該垃圾收集站的設施，並須計入非住用地積比率內。

4. 規例第 18A 條界定了三類不同的地盤¹。根據規例第 21 條和附表 1 的規定，視乎建築物的高度，甲類地盤、乙類地盤和丙類地盤的住用建築物的最高地積比率分別為 8、9 及 10 倍，而非住用建築物的最高地積比率則為 15 倍。該幅出售用地緊連三條闊度均不少於 4.5 米的指明街道，因而屬規例所界定的丙類地盤。不過，應注意的是，為

¹ 根據規例第 18A 條：

- (a) 「甲類地盤」指緊連一條闊度不少於 4.5 米的指明街道或緊連多於一條該類街道的、並非乙類地盤或丙類地盤的地盤；
- (b) 「乙類地盤」指緊連 2 條闊度均不少於 4.5 米的指明街道(有最少百分之四十的地盤界線緊連該 2 條街道)的街角地盤；以及
- (c) 「丙類地盤」指緊連 3 條闊度均不少於 4.5 米的指明街道(有最少百分之六十的地盤界線緊連該 3 條街道)的街角地盤。

遵行《城市規劃條例》(第 131 章)，地契條款所訂的最大總樓面面積是以核准大綱圖准許的最高地積比率(而非規例的)為依據。

5. 作為背景來說，我們曾在二零一三年一月十五日，就一幅臨時公眾停車場用地(面積約 2 250 平方米)的用途地帶由「政府、機構或社區」改劃作住宅發展的建議(原建議)，諮詢深水埗區議會。有些區議員建議在賣地方案中把有關臨時垃圾收集站用地與該幅臨時停車場用地合併，成為一幅較大的出售用地。我們採納他們的建議(現建議)，因為該建議可盡用發展潛力和善用珍貴的土地資源，詳情如下：

	原建議 (垃圾收集站用地不屬出售用地的一部分)	現建議 (垃圾收集站用地屬出售用地的一部分)	差別
(a) 地盤面積 (大約)	2 250 平方米	3 173 平方米	923 平方米
(b) 最大整體總樓面面積	20 250 平方米	28 557 平方米	8 307 平方米
(c) 在上述(b)項中，最大住用總樓面面積	16 875 平方米	23 797 平方米	6 922 平方米
(d) 估算單位數目 ² (大約)	338	476	138 (增幅約為 41%)

此外，合併方案可把現有的垃圾收集站提升至現代標準，從而迎合附近居民的需求。我們其後已按照現建議改劃用途地帶(發展參數見第 3 段)。

(B) 在私人發展項目內提供公眾設施

6. 何秀蘭議員就以下事宜查詢：

² 賣地條款沒有訂明單位數目。上述估算單位數目只屬指示性質，是基於平均單位面積為 50 平方米的假設而推算出來。實際建成的單位數目視乎發展商最終設計而定。

- (a) 政府把該垃圾收集站納入該幅出售用地時所考慮的因素；以及
- (b) 要求有關發展商承擔設計及興建該垃圾收集站的工作而沒有進行招標的理據。

工務小組委員會主席詢問政府會如何確保有關發展商可實現推行這項工程計劃的目標。劉慧卿議員詢問會否設立機制，讓當區居民就該垃圾收集站在建造期間／落成後的運作可能造成的滋擾(如有的話)表達意見及提出投訴。

把公眾設施納入私人發展項目

7. 本港不時有私人發展項目把公眾設施(包括政府、機構及社區設施)納入為項目的一部分。此舉既可透過綜合設計，適時在私人發展項目提供所需的公眾設施，以滿足較廣泛地區或全港的需要，也能達致較佳的地盤規劃和使用，以及善用有限的土地資源。就現建議來說，一如上文第 5 段所述，我們在考慮盡用發展潛力及藉此機會提供現代化的垃圾收集站等因素後，採納了深水埗區議會的建議。

8. 一般來說，如須把政府、機構及社區設施納入私人發展項目，政府會透過一般工務計劃的程序申請該等設施的建造費用，並向發展商發還有關費用，但以所預設的財政上限（以假設有關設施由政府按一般工務計劃項目興建而估計出來的金額）為限。工程完成後，有關設施會移交政府負責日常運作、管理及維修保養。應注意的是，如政府不發還任何該等設施的建造費用，投標者在競投出售用地時便會把有關費用計算入發展成本，結果以較低的賣地價格反映出來。

9. 把垃圾收集站納入該幅出售用地，目的是配合四周的住宅發展項目，達致更全面的綜合設計。這做法既可善用該幅用地，又能達致更妥善的地盤規劃和使用。此外，政府可通過賣地條款所訂明的開始

運作規定及延遲移交安排³，確保有關發展商適時提供與周圍環境融合的垃圾收集站。如不把垃圾收集站納入該幅出售用地(即剔除該垃圾收集站的地盤面積(約 900 平方米))，並仍保留垃圾收集站，則該幅出售用地的地盤面積、發展潛力(就最高總樓面面積及建屋單位數目而言)，以及從中應收的地價將會減少(詳情見第 5 段的列表)。

垃圾收集站的建造規格

10. 為確保發展商會按照政府的規格，設計及興建該垃圾收集站，並達致政府滿意的程度，政府會在賣地條款中夾附工程規格附表，詳載相關規格及規定。由於地契是政府與發展商之間具法律約束力的協議，政府可強制執行發展商須按工程規格附表建造垃圾收集站的規定。發展商須先就垃圾收集站的設計方案取得政府的同意，才可展開有關的建造工程，並須在政府對竣工的永久垃圾收集站感滿意後，才會取得延遲移交的臨時垃圾收集站地盤，以供發展。

11. 在私人發展項目落成後，屋宇署及地政總署也會核查已完成的發展項目，確保經批准的建築圖則及賣地條款的規定均獲遵行，然後才分別發出滿意紙及入伙紙。如有需要，該兩個部門會諮詢相關決策局／部門。

發還垃圾收集站的建造費用

12. 按付款當日價格計算，這項工程計劃的預算費用為 5,860 萬元。我們會把這個款額扣除這項工程計劃的應急費用及家具和設備費用(由食環署自行購買)後加入賣地條款，作為發還給發展商的款額上限。

³ 賣地條款規定：

- (a) 買家須在規定的限期或之前完成永久垃圾收集站，並使其適合入伙及運作；及
- (b) 在發出永久垃圾收集站的竣工證明書後的三個月內，臨時垃圾收集站用地會移交給買家。

在釐定這項工程計劃的預算費用時，我們已參考近期其他政府工程計劃的建築費用，確保這項工程計劃的費用，相較於假設由政府通過競投程序進行的費用，也會是相若的。

13. 待該垃圾收集站建成後，發展商須向政府提交一份經認可人士核證的書面陳述，列明為興建該垃圾收集站所招致的實際開支。政府會核對和審批該份書面陳述及發展商提交的圖則。如有需要，政府會要求發展商提供詳細解釋及相關支持文件，以證明實際費用與實際完成的工程相符，並達致政府滿意的程度，然後才向發展商發還實際的設計和建造費用，但有關費用不會超出預定的財政上限(下稱「上限」)。

14. 這樣的話，假如發展商的開支少於上限，則只會獲發還實際支出的款額。假如發展商的開支超過上限，則須自行承擔多出的款額。換句話說，政府無須為該垃圾收集站的設計和建造而向發展商發還多於絕對需要的開支。

垃圾收集站的管理及運作

15. 臨時垃圾收集站在永久垃圾收集站建造期間，以及永久垃圾收集站在落成後，均會由食環署負責運作、管理和維修保養。正如食環署轄下其他垃圾收集站一樣，當區居民如因垃圾收集站的運作造成滋擾而欲表達意見或提出投訴，可向食環署反映，該署會按照既定程序處理。

(C) 有關該垃圾收集站的技術建議

16. 陳偉業議員建議，把該垃圾收集站的行人出入口和車輛出入口的相互距離拉遠，以加強車輛出入口的行人安全。我們想澄清，有關的行人出入口純粹為垃圾收集站而設，會與有關住宅發展項目的行人出入口完全分開。為加強行人安全，我們會在工程規格附表內規定，

該垃圾收集站面對福華街的行人出入口須盡量與該處車輛出入口分開，而有關距離亦須經政府同意(見附件)。

17. 王國興議員詢問，擬議垃圾收集站會否在負氣壓環境運作。該垃圾收集站的通風系統設有花灑式洗滌器，是有效防止垃圾收集站在運作期間的氣味滋擾措施，其去味成效已在其他類似的垃圾收集站工程計劃得到充分證實。垃圾收集站的通風系統在運作期間，其機械扇會使建築物的外在環境與垃圾收集站大堂之間的氣壓產生差距，導致空氣由外面流入垃圾收集站的大堂；然後，這些混雜異味的空氣會經過花灑式洗滌器處理，才再釋放到外面的環境。與王議員所提述的丹拿道垃圾收集站做法相若，我們會就擬議垃圾收集站訂明類似的規定，以有效控制氣味。

18. 劉慧卿議員詢問，政府會否優化該垃圾收集站的技術設計以回應委員在會上提出的意見，以及會否因應有關優化安排而調整估計工程項目費用。正如我們在上文第 16 和 17 段解釋，委員在工務小組委員會會議上提出有關該垃圾收集站技術設計的意見和建議已獲採納。這些優化安排應不會引致重大的額外開支。

總結

19. 為配合社會的發展需要，以及當區對垃圾收集站的需求，我們正安排把題述項目在二零一五年五月八日提交財務委員會，以申請撥款。

食物及衛生局局長

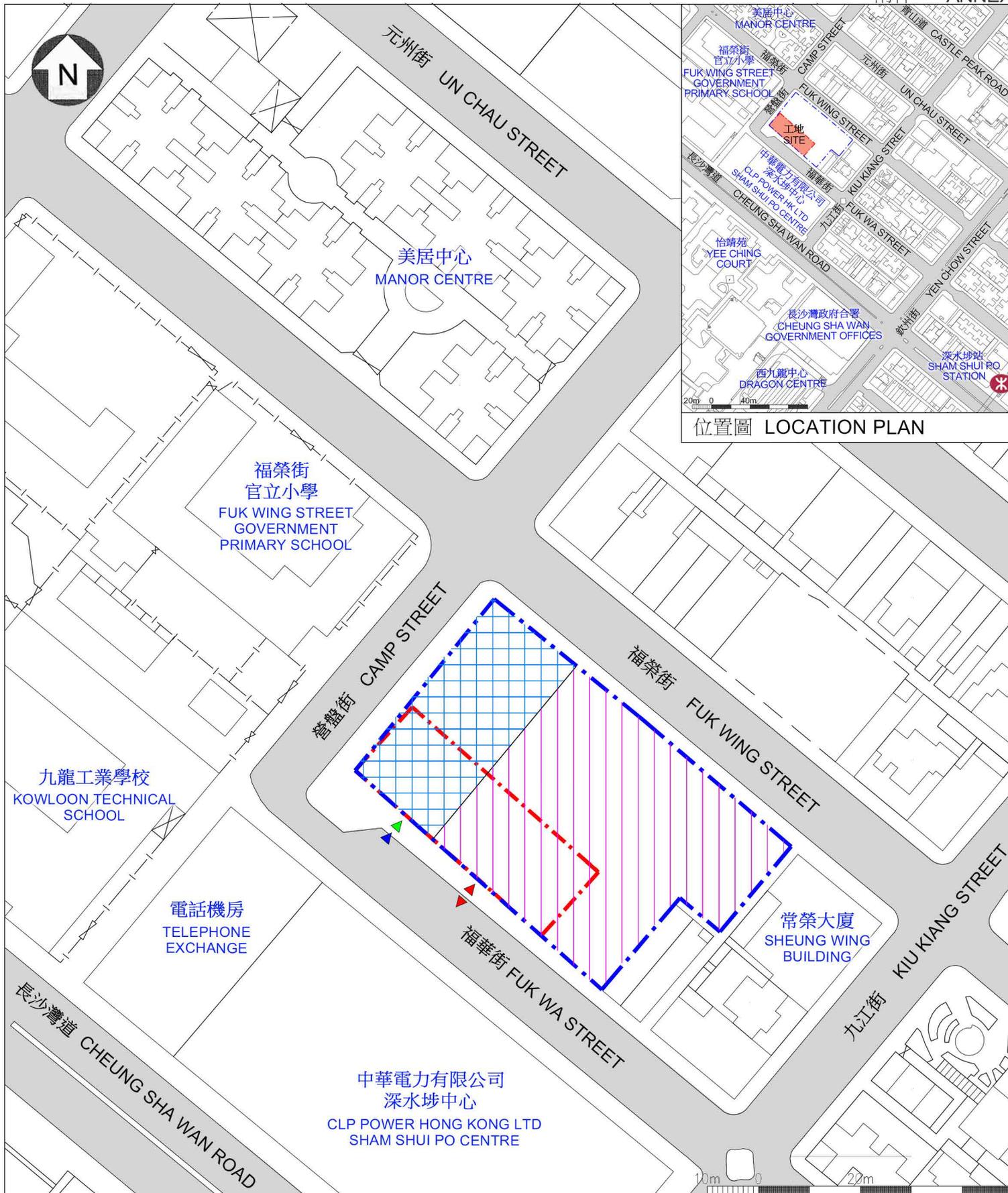
(黃淑嫻



代行)

副本送： 立法會全體議員
工務小組委員會秘書
財經事務及庫務局局長
 (經辦人：蔡雪蓉女士)
發展局局長
 (經辦人：莊永桓先生)
食物環境衛生署署長
 (經辦人：林永康先生)
建築署署長
 (經辦人：黃國揚先生)
規劃署署長
 (經辦人：周日昌先生)
地政總署署長
 (經辦人：蔣翠雲女士)
屋宇署署長
 (經辦人：余德祥先生)

二零一五年四月三十日



位置圖 LOCATION PLAN

LEGEND 圖例

- | | | |
|---|---|--|
| <p>擬建永久垃圾收集站
(此乃參考界線, 最終的界線以發展商將來的設計獲得用戶部門/相關政府部門的同意為準)</p> <p>--- Proposed Permanent RCP
(Indicative boundary of the permanent RCP. The exact boundary is subject to the future developer's design to the satisfaction of user department/relevant government departments)</p> <p>--- 擬實土地界線
Boundary of Proposed Land Sale Site</p> | <p>營盤街現有臨時垃圾收集站
Existing Temporary RCP at Camp Street</p> <p>福華街/福榮街工地 (現有臨時收費停車場)
Fuk Wa Street/Fuk Wing Street Site (Currently temporary fee-paying public carpark)</p> | <p>▲ 垃圾站行人出入口
Pedestrian Entrance/Exit of RCP</p> <p>▲ 垃圾站無障礙出入口
Barrier-Free Entrance/Exit of RCP</p> <p>▲ 垃圾站車輛出入口
Vehicular Ingress/Egress of RCP</p> |
|---|---|--|

工地平面圖
SITE PLAN

3006 NR
於九龍深水埗福華街/福榮街/營盤街用地重置垃圾收集站
REPROVISIONING OF REFUSE COLLECTION POINT AT
FUK WA STREET/FUK WING STREET/CAMP STREET SITE,
SHAM SHUI PO, KOWLOON



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署