

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 6 月 1 日

總目 703－建築物

土木工程－土地發展

775CL－拆卸宋皇臺汽車維修站 A 及 B1 用地的現有建築物

請各委員向財務委員會建議，把 775CL 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 9,930 萬元。

問題

我們需要拆卸宋皇臺汽車維修站 A 及 B1 用地的現有建築物，以騰出相關政府土地作更具效益的用途。

建議

2. 建築署署長建議把 775CL 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 9,930 萬元，用以拆卸宋皇臺汽車維修站 A 及 B1 用地的現有建築物。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 775CL 號工程計劃的工程範圍包括－

- (a) 拆卸 A 用地的 1 幢單層建築物和 1 幢 3 層高樓宇，以及 B1 用地的 1 幢 4 層高樓宇；

- (b) B1 用地的除污工程；
- (c) 移走／遷移現有的地下設施和油箱；
- (d) 把 A 及 B1 用地平整至現有外圍鋪築路面的水平；以及
- (e) 待拆卸工程完成後，以圍欄圍封沿 A 及 B1 用地的邊界。

—— 這項工程計劃的工地位置及平面圖和現有建築物的照片分別載於附件 1 及 2。

4. 如在本立法年度獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2016 年年底前展開擬議拆卸工程，並在 2018 年第三季前竣工。

理由

5. 該汽車維修站建於 1963 年，同時佔用 2 800 平方米的 A 用地及 8 700 平方米的 B1 用地，供機電工程署(下稱「機電署」)為各政策局及部門提供汽車維修服務。維修站現已騰空¹，而消防處及路政署目前以 B1 用地作貯物之用。

6. A 用地的建築物需要拆卸，以騰出土地發展公共房屋，應付社會對房屋的迫切需求，並達致 2014 年《施政報告》公布的房屋供應目標。A 用地的拆卸工程需時約 14 個月，待工程完成後，便會於 2018 年第三季交還地政總署，在 2019 年移交香港房屋委員會，作發展公營房屋之用。有關的房屋發展項目預計可在 2023 年提供 600 個公營房屋單位，容納人口約 1 700 人。

¹ 汽車維修服務已在 2005 年遷往九龍灣的新機電署總部大樓。上址由 2005 年起一直闢作臨時用途。

7. B1 用地的拆卸工程旨在騰空用地，供日後按照《啟德分區計劃大綱核准圖編號 S/K22/4》所劃定的各種用途進行發展，例如配電站和與海濱有關的商業、文化和康樂設施等。現時用作前往 B1 用地的車輛入口處有一小片劃為「綜合發展區」的土地，供進行綜合發展／重建，作住宅及／或商業用途，並會闢設海濱長廊、休憩用地及其他配套設施。相關的分區計劃圖載於附件 3。B1 用地的拆卸工程需時約 19 個月，待工程完成後，會於 2018 年第二季移交地政總署。

對財政的影響

8. 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 9,930 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程	9.8	
(b) 建築物拆卸工程	27.1	
(c) 移除底層結構及回填現有地庫	19.7	
(d) 外部工程	9.0	
(e) 顧問費	3.2	
(i) 合約管理	2.9	
(ii) 管理駐工地人員	0.3	
(f) 駐工地人員的薪酬	6.7	
(g) 應急費用	7.6	
小計	83.1	(按 2015 年 9 月 價格計算)
(h) 價格調整準備	16.2	
總計	99.3	(按付款當日 價格計算)

9. 我們計劃委聘顧問負責該項目的合約管理及工地監管工作，按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員的開支分項數字詳載於附件 4。有待拆卸的總樓面面積約為 16 495 平方米。按 2015 年 9 月價格計算，估計拆卸建築物的工程費用單位價格為樓面面積每平方米 1,643 元。我們認為這個單位價格合理，與政府進行同類工程計劃的單位價格相若。

10. 如獲批准撥款，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2015 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)
2016-17	1.0	1.05775	1.1
2017-18	25.0	1.12122	28.0
2018-19	38.0	1.18849	45.2
2019-20	11.0	1.25980	13.9
2020-21	5.0	1.33539	6.7
2021-22	3.1	1.40549	4.4
	<u>83.1</u>		<u>99.3</u>

11. 我們按政府對 2016 至 2022 年期間公營部門樓宇及建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。由於工程範圍可以預先清楚界定，我們會以總價合約形式推展這項擬議工程。合約會訂定可調整價格的條文。

12. 擬議工程計劃不涉及經常開支。

公眾諮詢

13. 我們在 2016 年 1 月就工程計劃諮詢九龍城區議會轄下房屋及基礎建設委員會。委員不反對擬議工程。

14. 我們在 2016 年 3 月 15 日就擬議工程計劃諮詢立法會發展事務委員會，委員支持有關工程。部分委員要求提供有關鄰近 B1 用地車輛入口處的一小片土地的改劃用途建議、在工地範圍進行的石棉調查工作及清除工程，以及工程合約內有關棄置建築廢料的條文的補充資料。有關的補充資料載於本文件的第 7、16 及 19 段。

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。我們委聘顧問就這項工程計劃進行的初步環境審查已經完成，環境保護署署長(環保署署長)同意審查所得的結論，認為這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。我們已在工程預算費內預留款項，用以實施適當的緩解措施，控制拆卸期間對環境的短期影響。

16. 我們亦已擬備石棉調查報告和石棉清除計劃，環保署署長已同意調查結果。鑑於在石棉調查報告中，顯示 A 及 B1 用地的現有建築物內的機房及操作區有若干含石棉的物料，因此我們在拆卸現有建築物前，會按照石棉清除計劃及《空氣污染管制條例》和《廢物處置條例》的規定，清除並棄置含石棉的物料。所清除的含石棉物料將會棄置在指定的堆填區。

17. 有關除污報告已在 2012 年獲環保署署長批准，機電署現已完成 A 及 B1 用地的大部分除污工程，惟 B1 用地尚有一處地點因受地底構築物所阻而有小部分受污染土地仍未消除。為完成 B1 用地的除污工程，我們已就該用地內尚未除污的土地擬備土地污染檢討報告，相關的除污建議亦已獲環保署署長同意。我們會按照該土地污染檢討報告的建議進行除污工程，並已在工程預算費內預留相關費用。

18. 我們曾在策劃和設計階段考慮採取適當的措施，包括選擇性拆卸方法及在工地內把廢物篩選分類，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地重用惰性建築廢物(例如以適用的挖掘所得的物料作填料用途，以及採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 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士均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。

19. 在拆卸工程開始時，我們會要求承建商提交廢物管理計劃書(下稱「計劃書」)，列明廢物管理措施，供我們審批。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。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃書，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。我們會以運載記錄制度，監管承建商有否按照合約棄置建築廢物，並確保他們把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到招標文件中指定的公眾填料接收設施和堆填區棄置。我們會記錄建築廢物的棄置、再用及循環使用的情況，以作出監察。

20. 我們會在合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制拆卸期間的噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括但不限於在進行高噪音拆卸工程時，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施，以盡量減少塵埃。

21. 我們估計這項工程計劃合共會產生 28 874 公噸建築廢物，其中 28 564 公噸(98.9%)惰性建築廢物會在工地再用。我們會把 310 公噸(1.1%)非惰性建築廢物棄置於指定的堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到堆填區棄置的費用，估計總額約為 4 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在堆填區處置的物料每公噸收費 125 元計算)。

對文物的影響

22. 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、已評級文物地點或歷史建築、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

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

24. 我們在 2014 年 9 月把 **775CL** 號工程計劃提升為乙級，並委聘顧問進行地形測量、繪製公用設施地圖、進行初步環境審查、詳細設計及工地勘測，以及擬備招標文件。上述服務費用總額約為 430 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。有關顧問和承辦商已完成上述所有顧問服務及工程。招標文件正在擬備中，並計劃在 2016 年第三季招標。

25. 這項工程計劃用地內現有的 8 棵樹，包括 1 棵珍貴樹木³，將會悉數保留。擬議拆卸工程不涉及任何移除或栽種樹木的建議。

26. 我們估計，為進行擬議工程而開設的職位約有 20 個(包括 17 個工人職位和 3 個專業或技術人員職位)，合共提供 500 個人工作月數的就業機會。

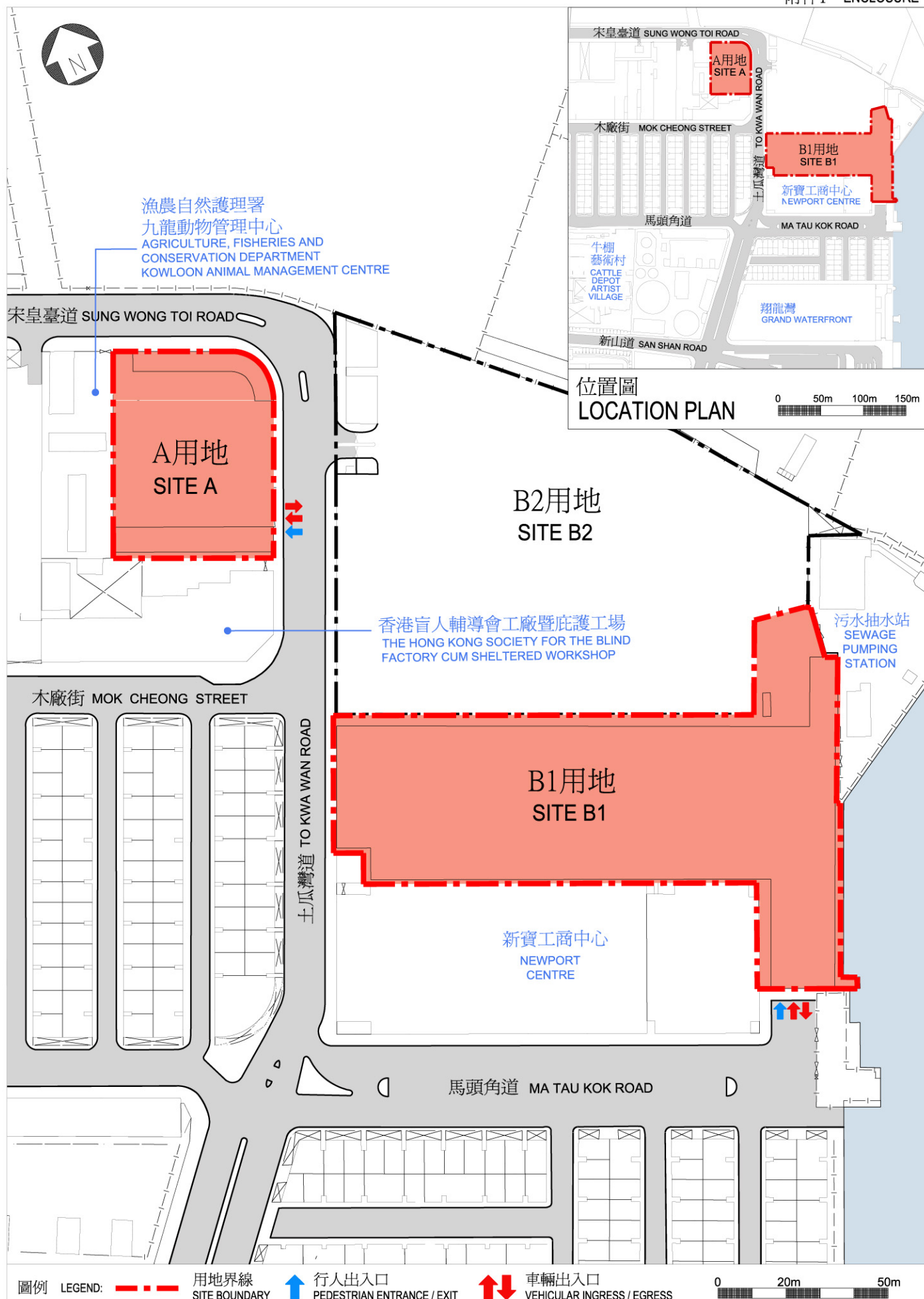
發展局

2016 年 5 月

³ 「珍貴樹木」指《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) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、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(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

常見樹木指並非列為「珍貴樹木」的樹木。



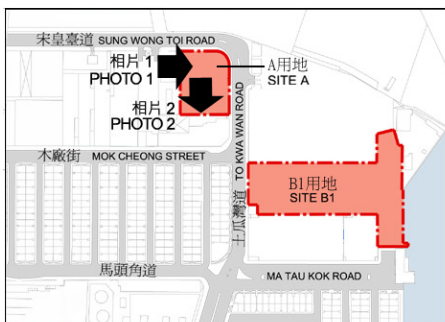
工地平面圖
SITE PLAN

775CL

拆卸宋皇臺汽車維修站A及B1用地的現有建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING STRUCTURES ON SITES A AND B1 OF
THE SUNG WONG TOI VEHICLE REPAIR AND MAINTENANCE WORKSHOP



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



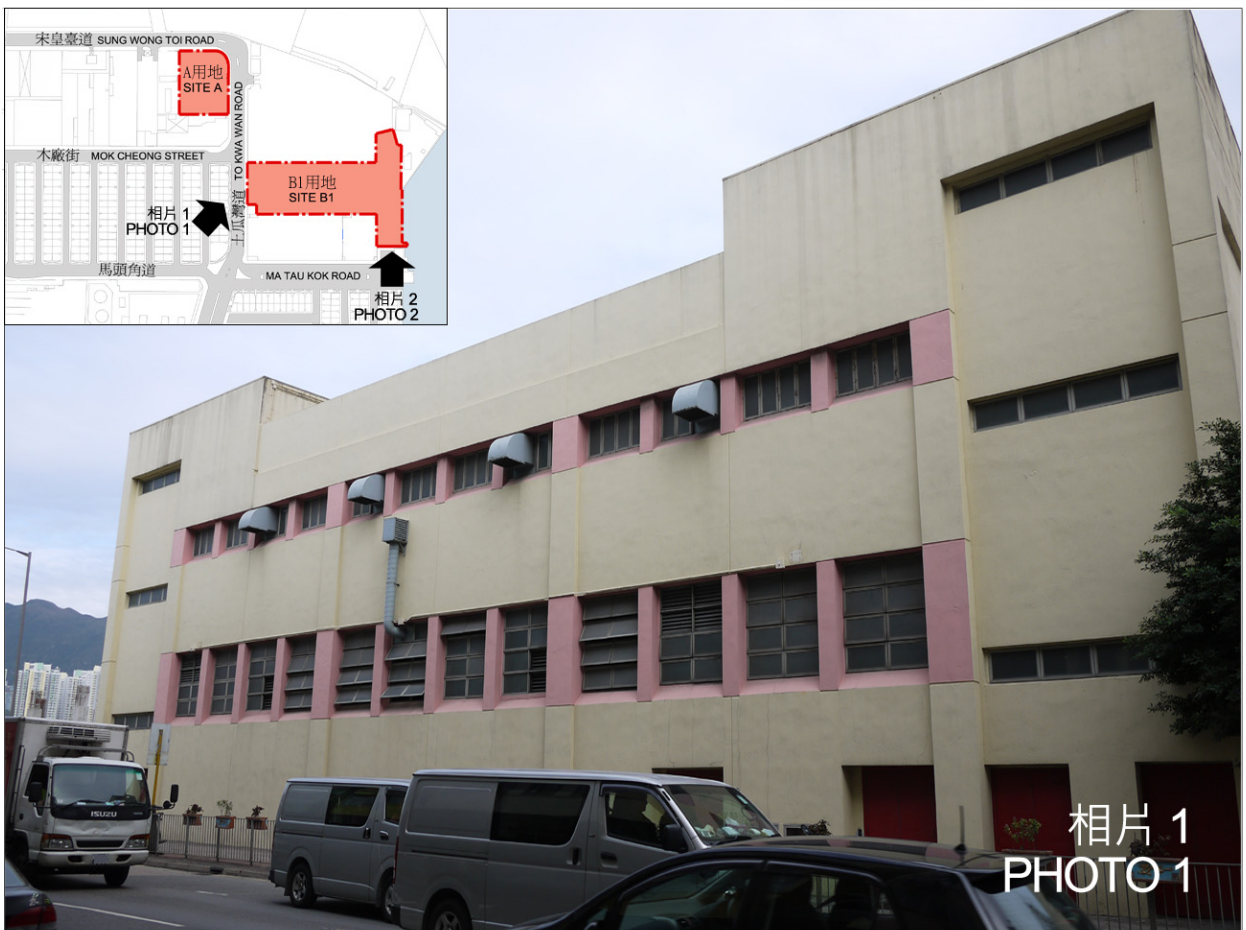
A用地現有
建築物相片
PHOTOS OF
EXISTING
STRUCTURES
ON SITE A

775CL

拆卸宋皇臺汽車維修站A及B1用地的現有建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING STRUCTURES ON SITES A & B1 OF
THE SUNG WONG TOI VEHICLE REPAIR AND MAINTENANCE WORKSHOP



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



相片 1
PHOTO 1



相片 2
PHOTO 2

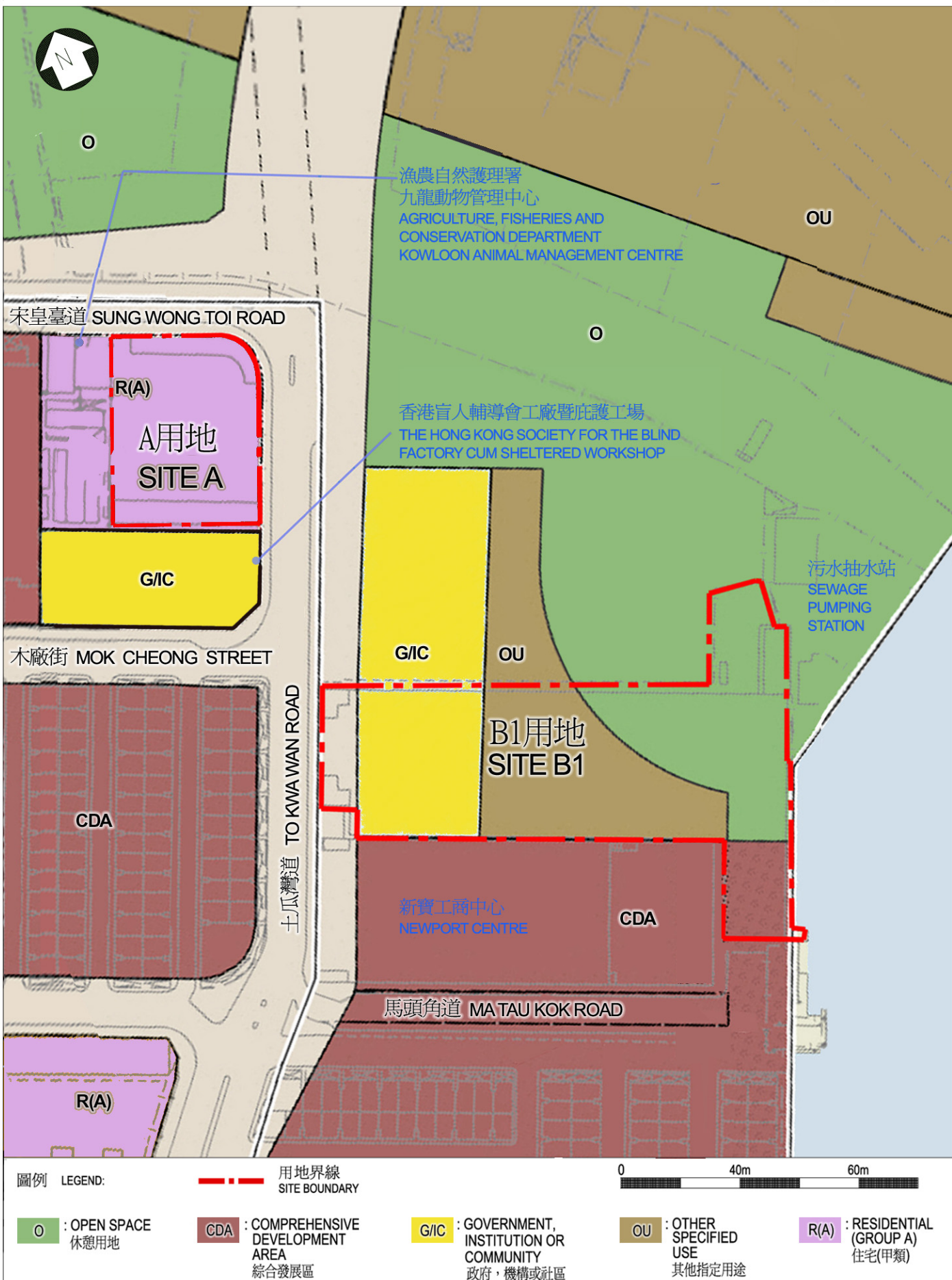
B1用地現有
建築物相片
PHOTOS OF
EXISTING
STRUCTURES
ON SITE B1

775CL

拆卸宋皇臺汽車維修站A及B1用地的現有建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING STRUCTURES ON SITES A & B1 OF
THE SUNG WONG TOI VEHICLE REPAIR AND MAINTENANCE WORKSHOP



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



775CL

拆卸宋皇臺汽車維修站A及B1用地的現有建築物
THE DEMOLITION OF EXISTING STRUCTURES ON SITES A & B1 OF
THE SUNG WONG TOI VEHICLE REPAIR AND MAINTENANCE WORKSHOP



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

分區計劃圖
ZONING PLAN

775CL－拆卸宋皇臺汽車維修站 A 及 B1 用地的現有建築物

估計顧問費和駐工地人員員工開支分項數字(按 2015 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) 顧問費						
(i) 合約管理 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	—	2.0
	技術人員	—	—	—	—	0.9
小計						2.9
(b) 駐工地人員的員工 開支 ^(註 3)	專業人員	50	38	1.6	—	5.9
	技術人員	26	14	1.6	—	1.1
小計						7.0
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					6.7	
總計						9.9

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的開支。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 74,210 元，總薪級第 14 點的月薪為 25,505 元。)
2. 顧問在合約管理方面的開支是根據為 775CL 號工程計劃提供合約管理及工地監管服務的現有顧問合約計算的。待財務委員會批准把 775CL 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約才會簽訂。
3. 我們須待拆卸工程完成後，才可得知實際的人工作月數及實際所需開支。