

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2017 年 5 月 10 日

## 總目 703－建築物

### 輔助設施－其他

**183GK**－為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程

請各委員向財務委員會建議，把 **183GK** 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 2 億 2,970 萬元，用以在巧翔街進行重置上海街垃圾收集站和露宿者服務單位的工程。

## 問題

我們需要擴充和改善現時油麻地戲院的輔助設施，使該戲院能更有效地發揮作為粵劇新秀培育中心的功能，同時改善附近的整體環境。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **183GK**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 2 億 2,970 萬元，用以進行毗連油麻地戲院的上海街垃圾收集站和露宿者服務單位<sup>1</sup>的重置工程(下稱「重置工程」)，以騰空原址展開油麻地戲院第二期發展的工程計劃。這項建議獲民政事務局局長支持。

---

<sup>1</sup> 露宿者服務單位的設施包括由救世軍營運的露宿者綜合服務隊辦事處，以及由香港露宿救濟會營辦的露宿者之家。露宿者服務單位提供的服務包括外展探訪、輔導和小組活動、就業輔導、起居照顧、緊急經濟援助、轉介其他支援服務，並設有 70 個供露宿者留宿的宿位。

3. 我們在 2013 年 4 月首次提交這項擬議的重置工程計劃給民政事務委員會(下稱「事務委員會」)討論。因應委員在其後的事務委員會、工務小組委員會和財務委員會(下稱「財委會」)會議提出的建議，重置大樓的設計已經多次修訂，以供委員審議。現建議的修訂設計已在可行而合理的情況下，盡量採納了委員的建議。

## 工程計劃的範圍和性質

4. 重置工程的地盤位於油麻地巧翔街，佔地約 999 平方米。**183GK** 號工程計劃的擬議範圍包括－

(a) 在地面興建垃圾收集站，包括－

- (i) 1 個垃圾車專用的停車處；
- (ii) 1 個位於垃圾車停車處後面的裝卸處；
- (iii) 1 間垃圾房；
- (iv) 1 間辦公室暨簽到處；
- (v) 1 個存放清潔用具和物料的貯物室；
- (vi) 存放手推車和垃圾桶的貯存區；
- (vii) 1 個物料回收站，以分開收集和貯存可循環再用的物料；和
- (viii) 加設捲閘；

(b) 在最高 2 層興建露宿者服務單位，包括－

- (i) 1 個露宿者綜合服務隊辦事處連附屬地方；
- (ii) 1 個大堂暨多用途室；
- (iii) 1 間會客室；

- (iv) 1 個廚房；
  - (v) 1 個貯物室；
  - (vi) 1 間理髮室暨洗衣房；
  - (vii) 職員廁所和附連淋浴設備的服務使用者廁所；
  - (viii) 管理員宿舍；
  - (ix) 1 個可容納 70 人的宿舍連廁所／淋浴室和 1 個貯物室；和
  - (x) 設置 1 部升降機和興建升降機大堂供露宿者服務單位使用；
- (c) 在垃圾收集站與露宿者服務單位的樓層之間興建 2 個樓層，為康樂及文化事務署(下稱「康文署」)提供辦公室和貯物地方－
- (i) 康文署資訊科技辦事處的辦公室；
  - (ii) 康文署財務組和物料供應組的貯物空間；和
  - (iii) 設置 1 部升降機和興建升降機大堂供康文署辦公室使用；以及
- (d) 拆卸上海街現有垃圾收集站、露宿者服務單位和公廁的建築物<sup>2</sup>。

工程計劃的工地平面圖、設計圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至 7。

---

<sup>2</sup> 由於現址附近並沒有重置公廁的合適地點，為照顧公眾和油麻地果欄使用者的需要，會在原址重置公廁並將其納入油麻地戲院第二期發展範圍內。

5. 根據規劃署和政府產業署的意見，並鑑於各項設施的實際需要，同時考慮到空氣流通方面的影響，以及有需要為發展稠密的市區提供空間和視覺調劑等因素，擬議的重置大樓為樓高 5 層的設計是最理想的做法，並能在目前條件下達致地盡其用。

6. 如在本屆立法會會期內獲財委會批准撥款，建造工程會於 2017 年第四季展開，在 2020 年首季完工。現有的垃圾收集站和露宿者服務單位會在新設施啟用後才停止運作。現時在上海街的建築物暫定於 2020 年第四季完成遷置和拆卸工程。

## 理由

### *急須騰出上海街用地以展開油麻地戲院第二期發展*

7. 油麻地戲院自 2012 年 7 月開幕以來，已成功活化成為一個推廣粵劇的場地，並在培育粵劇新秀方面擔當重要角色。劇院的檔期經常全部租出，而在接到的場地租用申請中，亦只有少於半數的申請能獲接納。可是，由於紅磚屋和油麻地戲院均為已評級的歷史建築(分別為一級和二級)，受文物保存條件限制，因此現時油麻地戲院的大堂空間和側舞台面積均低於一般表演場地的標準。加上戲院缺乏足夠排練設施，粵劇新秀演員須到其他場地排練，這樣的零散安排妨礙了他們的整體培訓進度。因此我們有急切需要遷置毗鄰油麻地戲院的垃圾收集站和露宿者服務單位，以提供空間擴建戲院大堂和側舞台，並在該場地提供排練設施。康文署和建築署現正為油麻地戲院第二期發展進行設計和工程規劃，當一切準備就緒，便會向財委會另行提交工程計劃建議的撥款申請。

### *改善油麻地戲院的整體環境*

8. 當工務小組委員會在 2009 年審議油麻地戲院第一期發展工程計劃時，委員曾建議遷移現有毗鄰油麻地戲院的垃圾收集站和露宿者服務單位，以加強油麻地戲院的功能，並增加戲院對遊客和本地訪客的吸引力。政府贊同委員的意見，並考慮到現有垃圾收集站和露宿者服務單位已在上海街運作多年，重置工程計劃將能改善這 2 項設施的狀況，並有助改善油麻地戲院附近一帶的整體環境。

*須維持垃圾收集站和露宿者服務單位現時在區內提供的服務*

9. 鑑於垃圾收集站和露宿者服務單位的服務性質，有關部門認為必須維持該 2 項設施現時在區內提供的服務<sup>3</sup>。政府一直積極在區內物色合適地點以遷置該 2 項設施，最終在巧翔街覓得合適的用地。過去數年，我們一直研究分開重置上海街垃圾收集站和露宿者服務單位的建議是否可行。由於油麻地屬發展稠密的地區，要在區內另覓可用地點分開重置垃圾收集站和露宿者服務單位，實在十分困難。我們曾與各相關政府部門多次檢視區內用地，在 2016 年確認沒有新地點分開重置該 2 項設施。我們在 2013 年 12 月 13 日向事務委員會解釋在同區另覓地點的困難，事務委員會大致贊成進行這項重置工程(請另見下文第 20 段)。

10. 我們曾考慮在油麻地戲院第二期發展工程的用地同時重置露宿者服務單位。油麻地戲院第二期工程的用地位於現時《油麻地分區計劃大綱草圖》上的「政府、機構或社區」地帶。城市規劃委員會考慮到有需要為發展稠密的市區地帶，提供空間和視覺調劑、保留油麻地戲院一帶的文化氛圍，以及配合當時已知的發展計劃和用途性質，因此將有關地點的建築物高度限制訂為最高 6 層，以便在視覺上與毗鄰的油麻地戲院(樓宇高度限制為 1 層)融合。油麻地戲院第二期工程的用地面積很小，只有 565 平方米。考慮到既要符合油麻地戲院第二期發展計劃的建築物高度限制，並且需要提供空間以擴展油麻地戲院第一期側舞台和大堂，以及設置排練室、戲院洗手間等設施，如在油麻地戲院第二期用地原址重置露宿者服務單位，便會大幅減少第二期發展工程的可用面積，因此這方案並不可行。

*改善重置後露宿者服務單位和垃圾收集站的環境*

11. 由於無法另覓地點分開重置垃圾收集站和露宿者服務單位，因此我們只能維持原來的建議，把垃圾收集站和露宿者服務單位同時重置於巧翔街用地。不過，與現址的該 2 項設施相比，我們已因應工務小組委員會的建議，多次修訂樓宇設計(請見下文第 21 和 22 段)。經過修

---

<sup>3</sup> 油麻地和旺角的現有垃圾收集站容量已經飽和。上海街垃圾收集站處理附近樓宇所產生的垃圾量每日約為 50 公噸。區內尚有另外 2 個垃圾收集站，分別為上海街垃圾收集站以南約 400 米的街市街垃圾收集站，以及在上海街垃圾收集站以北約 500 米的砵蘭街垃圾收集站。

訂的樓宇設計將大幅改善露宿者服務單位的留宿環境和垃圾收集站的衛生情況－

- (a) 在設於最高 2 層的露宿者服務單位和設於地面的垃圾收集站之間加建 2 層，既可增加該 2 項設施之間的垂直距離，又可為康文署提供貯物和辦公室地方；
- (b) 重置大樓將為不同設施設置獨立大門出入口，以加闊設施之間的距離，並會為露宿者服務單位提供升降機；
- (c) 重置的露宿者服務單位將設有對流窗戶，使採光和對流通風情況更為理想；
- (d) 露宿者之家將配備空調系統。由於香港露宿救濟會是自負盈虧的露宿者之家，該會關注到在該處加設空調設施將對該會造成財政負擔。鑑於香港露宿救濟會實際上難以承擔冷氣系統的額外經常開支，並考慮到有關露宿者之家的情況特殊，因此社會福利署(下稱「社署」)同意為香港露宿救濟會提供特別津貼，以支付提供空調系統涉及的經常開支<sup>4</sup>；
- (e) 垃圾收集站將安裝現代化的除味系統，垃圾收集站內的空氣會經水劑滌氣除味系統和活離子空氣淨化機處理，然後才會經由設於天台最高位置的排氣口排到室外，而排氣口亦會遠離露宿者服務單位的窗戶。食物環境衛生署轄下有其他垃圾收集站已採用類似的現代化除味系統，有關設施的除味效果良好；以及
- (f) 鑑於這項重置工程的情況特殊，以及在空間容許和技術可行的情況下，垃圾收集站內將騰出空間，加設一道捲閘，以進一步減少垃圾收集站可能帶來的氣味滋擾。

---

<sup>4</sup> 新的露宿者之家已預留足夠電力配置和空間安裝空調系統。如獲獎券基金批准撥款，香港露宿救濟會將購買及安裝空調系統。就這項重置工程而言，露宿者服務單位的營辦機構亦可向獎券基金申請撥款，以應付購置家具和設備(如雙格床、衣櫃等)和新電器(如洗衣機、雪櫃等)的非經常開支承擔額。

## 對財政的影響

12. 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 2 億 2,970 萬元，分項數字如下－

|                        | 百萬元   |                        |
|------------------------|-------|------------------------|
| (a) 工地工程               | 1.4   |                        |
| (b) 打樁工程               | 18.5  |                        |
| (c) 建築工程               | 85.4  |                        |
| (d) 屋宇裝備               | 24.9  |                        |
| (e) 渠務工程               | 6.8   |                        |
| (f) 外部工程               | 3.6   |                        |
| (g) 拆卸工程               | 9.5   |                        |
| (h) 節省能源、綠化和循環使用裝置     | 2.4   |                        |
| (i) 家具和設備 <sup>5</sup> | 0.6   |                        |
| (j) 顧問費－               | 11.6  |                        |
| (i) 合約管理               | 10.8  |                        |
| (ii) 駐工地人員的管理          | 0.8   |                        |
| (k) 駐工地人員的薪酬           | 10.0  |                        |
| (l) 應急費用               | 17.5  |                        |
|                        | <hr/> |                        |
| 小計                     | 192.2 | (按 2016 年 9 月<br>價格計算) |
| (m) 價格調整準備             | 37.5  |                        |
|                        | <hr/> |                        |
| 總計                     | 229.7 | (按付款當日<br>價格計算)        |

<sup>5</sup> 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出，當中不包括註解 4 所述的露宿者服務單位所需的家具和設備項目。

13. 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 8。183GK 號工程計劃的建築樓面面積約為 3 560 平方米。按 2016 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(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 30,983 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的單位價格相若。

14. 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<br>(按 2016 年 9 月<br>價格計算) | 價格調整<br>因數 | 百萬元<br>(按付款當日<br>價格計算) |
|---------|-------------------------------|------------|------------------------|
| 2017-18 | 2.0                           | 1.05750    | 2.1                    |
| 2018-19 | 57.0                          | 1.12095    | 63.9                   |
| 2019-20 | 84.0                          | 1.18821    | 99.8                   |
| 2020-21 | 30.0                          | 1.25950    | 37.8                   |
| 2021-22 | 10.0                          | 1.32562    | 13.3                   |
| 2022-23 | 9.2                           | 1.39190    | 12.8                   |
|         | <u>192.2</u>                  |            | <u>229.7</u>           |

15. 我們按政府對 2017 至 2023 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一組假設，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，我們會以總價合約推展建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

16. 我們估計這項工程計劃引致的每年額外經常開支為 370 萬元。

## 公眾諮詢

### 持份者的支持

17. 粵劇界對重置方案大力支持，香港八和會館和粵劇界對於工務小組委員會和財委會分別在 2014 年和 2016 年未有通過重置建議表示失望。香港八和會館和粵劇發展諮詢委員會均曾多次去函事務委員會，促請委員支持重置工程方案，讓油麻地戲院第二期發展早日開展，以加強油麻地戲院扶植粵劇新秀的角色。一群粵劇新秀演員亦去函事務委員會，表達相同的意見。

18. 社署已就擬議重置露宿者服務單位一事，諮詢香港露宿救濟會和救世軍的意見，並與他們保持緊密合作。該 2 個營運機構均承諾會繼續在巧翔街的新建大樓提供專為露宿者而設的支援服務，並對擬議的重置工程表示歡迎，認為工程能有助改善他們的服務條件。香港露宿救濟會亦曾先後 2 次去函事務委員會，促請委員支持這項工程項目，讓露宿者盡早享用露宿者服務單位的新設施。

### 諮詢油尖旺區議會

19. 我們曾先後在 2011 年 2 月 10 日、5 月 5 日、8 月 25 日和 2012 年 7 月 26 日，就重置工程諮詢油尖旺區議會轄下的社區建設委員會。該委員會重申有迫切需要推行這項工程項目，並要求盡早落實有關工程。我們亦曾在 2013 年 8 月 22 日諮詢油尖旺區議會的意見。油尖旺區議會明確表示，無論最終選用哪一個方案，都有必要盡快推行重置工程，這樣不但可以改善現時露宿者服務單位的服務條件，還可以擴充油麻地戲院，讓該戲院更有效地配合粵劇界的發展。

### 諮詢事務委員會、工務小組委員會和財委會

20. 我們在 2013 年 4 月 15 日首次提交擬議的重置工程給事務委員會討論。其後，我們在 2013 年 12 月 13 日的事務委員會會議上，提交有關該重置大樓經改良的設計，並解釋在同區另覓地點以分開重置上海街垃圾收集站和露宿者服務單位的困難。事務委員會大致贊成進行這項重置工程。

21. 其後，工務小組委員會在 2014 年 1 月 29 日審議這項重置工程時，部分委員表示為達致地盡其用，建議政府考慮在新大樓加建樓層，為政府部門提供貯物地方，以及增加垃圾收集站及露宿者服務單位之間的水平和垂直距離，以紓緩因垃圾收集站的運作而可能對露宿者服務單位使用者造成的影響。此外，有部分委員建議更改露宿者服務單位正門的座向，避免與垃圾收集站的入口面對同一方向。

22. 我們在研究各項改善措施是否可行後，分別在 2016 年 3 月 24 日和 6 月 11 日向事務委員會和工務小組委員會提交擬建大樓的修訂設計，以供考慮。修訂設計採納了委員的建議，包括於擬建大樓在垃圾收集站及露宿者服務單位之間加建 2 層，以及更改露宿者服務單位正門的座向等。事務委員會和工務小組委員會均支持該修訂設計。

23. 在 2016 年 7 月 11 日的財委會會議上，部分委員同意擬議重置工程的撥款建議，但有部分委員提出應在重置後的露宿者之家安裝空調系統。個別委員重申不應在同一地點重置露宿者服務單位和垃圾收集站。縱使政府已採納委員對大樓設計的建議，在技術可行的情況下作出了多項改善，但重置工程的撥款建議仍遭到否決。

24. 相關政府部門因應財委會的建議，認真檢討委員關注的事項。經過再三研究後，我們仍未能在區內找到另一合適選址以分開重置垃圾收集站和露宿者服務單位。然而，基於露宿者之家情況特殊，重置後的露宿者之家將安裝空調系統。香港露宿救濟會將向獎券基金申請撥款購買及安裝空調系統，而社署則同意向香港露宿救濟會提供特別津貼，以支付空調系統所涉及的經常開支。我們在 2017 年 3 月 27 日提交重置工程的修訂建議給事務委員會考慮，委員得悉油麻地戲院第二期發展的迫切需要，並同意提交建議給工務小組委員會考慮。我們已在工務小組委員會會議前，提供委員要求的露宿者統計數字。

## 對環境的影響

25. 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。有關工程計劃的初步環境審查已經完成，結論是這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響，環境保護署署長亦同意這個結論。建議的緩解措施主要包括為垃圾收集站安裝水劑滌氣系統和離子簇，以盡量減少氣味滋擾，並在露宿者服務單位宿舍建造實心護牆，以紓緩噪音的影響。

26. 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。我們已在工程預算費內預留款項，用以實施緩解環境影響措施。

27. 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，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。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)，以盡量減少須於公眾填料接收設施<sup>6</sup>處置的惰性建築廢物。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。

28. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供政府批核。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。我們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處置。我們會以運載記錄制度，監管惰性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處置的情況。

29. 我們估計這項工程計劃會合共會產生 3 800 公噸建築廢物，其中 130 公噸(3.4%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 3 290 公噸(86.6%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 380 公噸(10.0%)非惰性建築廢物運送到堆填區處置。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處置的費用，估計總額為 30 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，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

---

<sup>6</sup> 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處置惰性建築廢物。

## 對文物的影響

30. 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所界定的政府文物地點。

## 土地徵用

31. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 節省能源、綠化和循環使用裝置

32. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是以下裝置－

- (a) 採用熱能回收鮮風預調機，回收從空調空間所排出廢氣中的熱能；
- (b) 升降機電力再生系統；以及
- (c) 光伏系統。

33. 在綠化設施方面，我們會在建築物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。

34. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統以供灌溉之用。

35. 採用上述措施，估計所需的額外費用總額為 240 萬元(包括用於節能裝置的 30 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 4.5% 的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

## 背景資料

36. 我們在 2011 年 9 月把 **183GK** 號工程計劃提升為乙級，並在 2013 年委聘顧問進行土地勘測工作，又在 2015 年就有關工程計劃的修訂建議委聘顧問進行風險評估、交通影響評估、規劃和詳細設計工作，以及在 2016 年年初提供工料測量服務，以便擬備招標文件。有關費用總額為 1,050 萬元，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。工地勘測和詳細設計工作已經完成，我們現正擬備有關的招標文件。

37. 進行擬議工程須移走 21 棵樹(即工程計劃範圍內的 20 棵樹和範圍外的 1 棵樹)。須移走的樹木全非珍貴樹木<sup>7</sup>。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃內，包括種植約 15 棵樹、1 280 叢灌木和 11 150 簇地被植物與攀緣植物。

38. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 90 個(80 個工人職位和 10 個專業／技術人員職位)，共提供 1 500 個人工作月的就業機會。

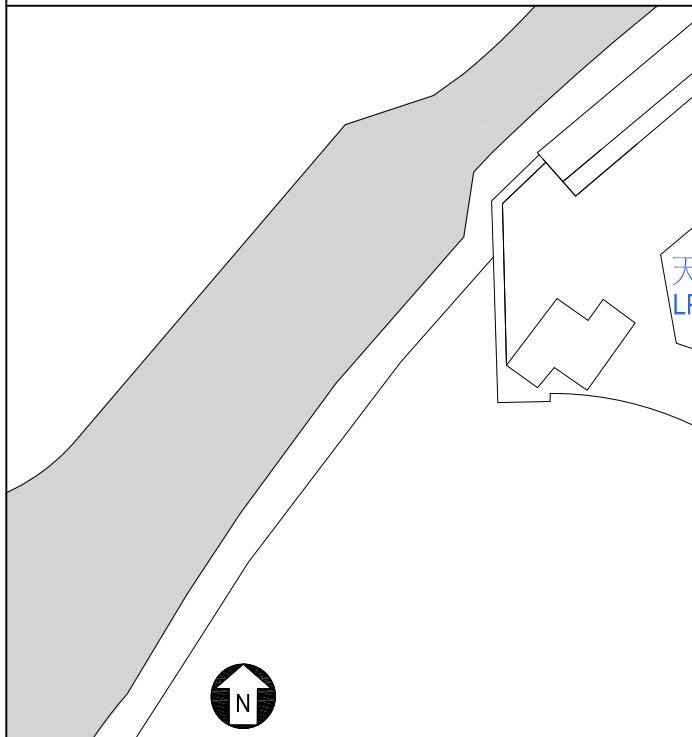
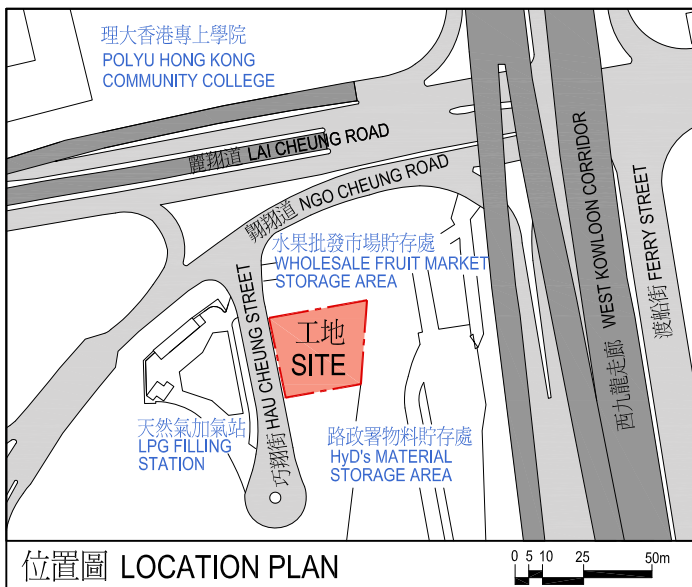
-----

民政事務局  
2017 年 4 月

---

<sup>7</sup> 「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) 樹形出眾的樹木(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) 樹幹直徑等於或超過 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過 25 米。

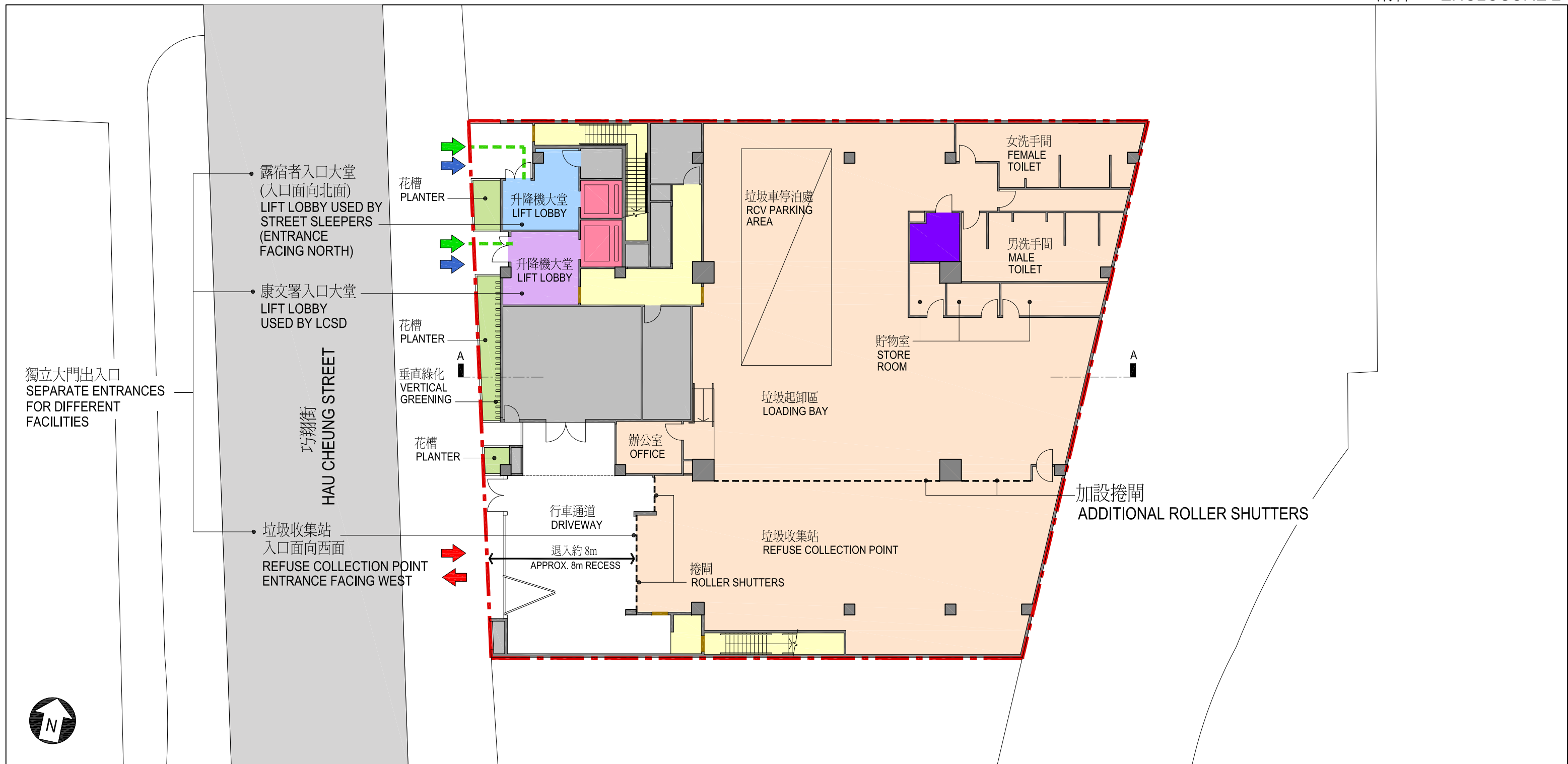


# 工地平面圖 SITE PLAN

183GK

為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程  
REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS  
TO THE SITE ON HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT

- 圖例 LEGEND :
- 工地界線  
SITE BOUNDARY
  - ↑ 無障礙出入口  
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
  - ↑ 行人出入口  
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
  - ↑ 車輛出入口  
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
  - |||| 現有行人過路處  
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
  - 綠化範圍  
LANDSCAPE AREA
- 0 2 4 10 20m



圖例

LEGEND :

--- 工地界線  
SITE BOUNDARY

--- 無障礙通道  
BARRIER-FREE ACCESS

— 走火通道門  
FIRE ESCAPE DOOR

↑ 車輛出入口  
VEHICULAR INGRESS / EGRESS

↑ 行人出入口  
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT

↑ 無障礙出入口  
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT

機房  
PLANT ROOMS

走火通道  
MEANS OF ESCAPE

暢通易達洗手間  
ACCESSIBLE TOILET

垃圾收集站  
REFUSE COLLECTION POINT

露宿者服務單位  
STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS

暢通易達升降機  
ACCESSIBLE LIFT

綠化範圍  
LANDSCAPE AREA

辦公室及貯存倉庫  
OFFICE AND STORAGE

0 1 2 5 10m

地下平面圖  
G/F PLAN

183GK

為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程

REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS

TO THE SITE ON HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT



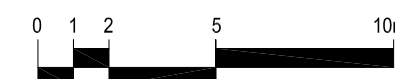
ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例

LEGEND :

- |                           |                              |                         |                                |
|---------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| 工地界線<br>SITE BOUNDARY     | 暢通易達洗手間<br>ACCESSIBLE TOILET | 機房<br>PLANT ROOMS       | 綠化範圍<br>LANDSCAPE AREA         |
| 走火通道門<br>FIRE ESCAPE DOOR | 暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT   | 走火通道<br>MEANS OF ESCAPE | 辦公室及貯存倉庫<br>OFFICE AND STORAGE |



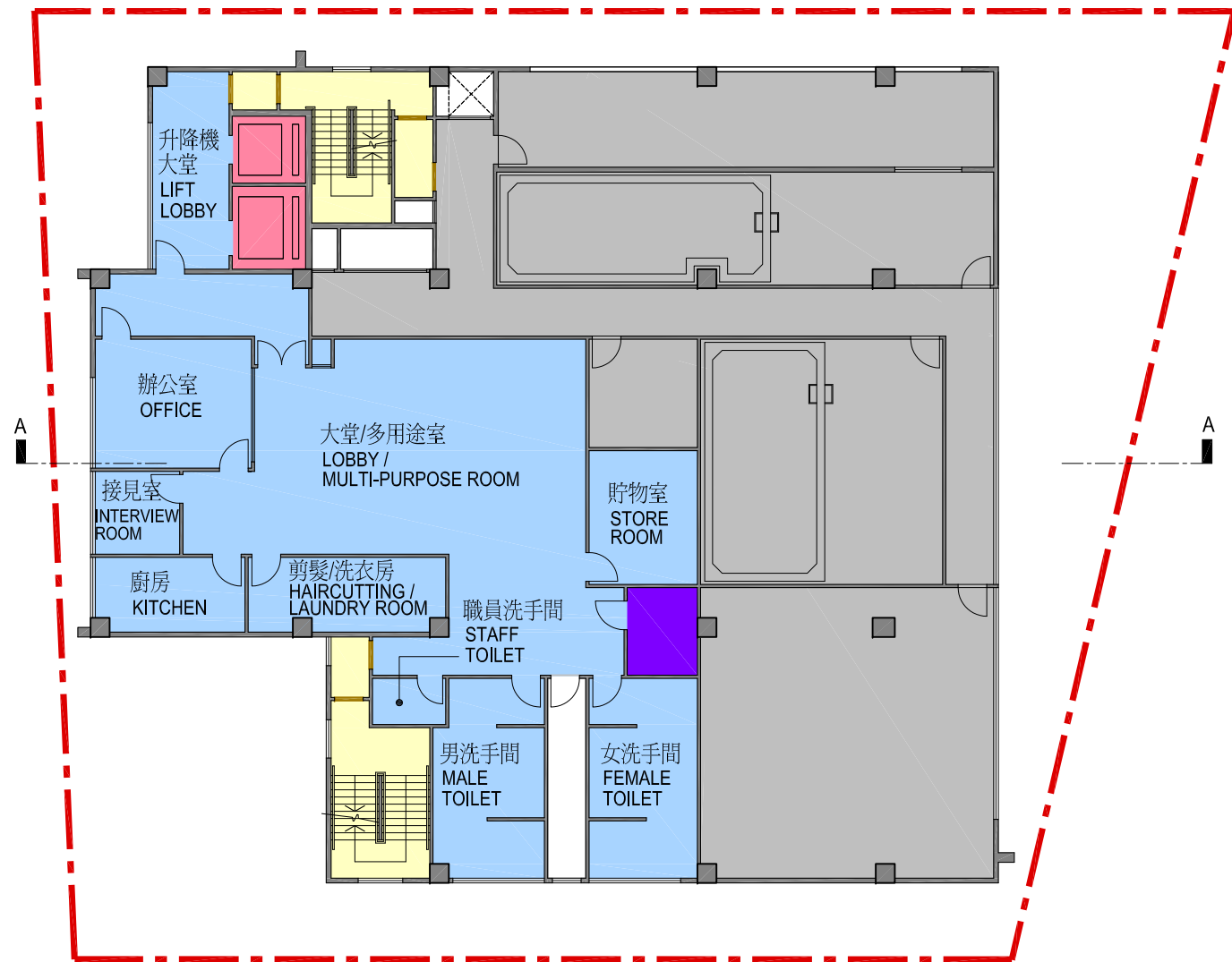
# 一樓及二樓平面圖 1/F & 2/F PLAN

183GK

為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程  
REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS  
TO THE SITE ON HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



三樓平面圖  
3/F PLAN



四樓平面圖  
4/F PLAN



圖例  
LEGEND:

--- 工地界線  
SITE BOUNDARY

— 走火通道門  
FIRE ESCAPE DOOR

暢通易達洗手間  
ACCESSIBLE TOILET

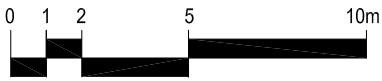
暢通易達升降機  
ACCESSIBLE LIFT

機房  
PLANT ROOMS

走火通道  
MEANS OF ESCAPE

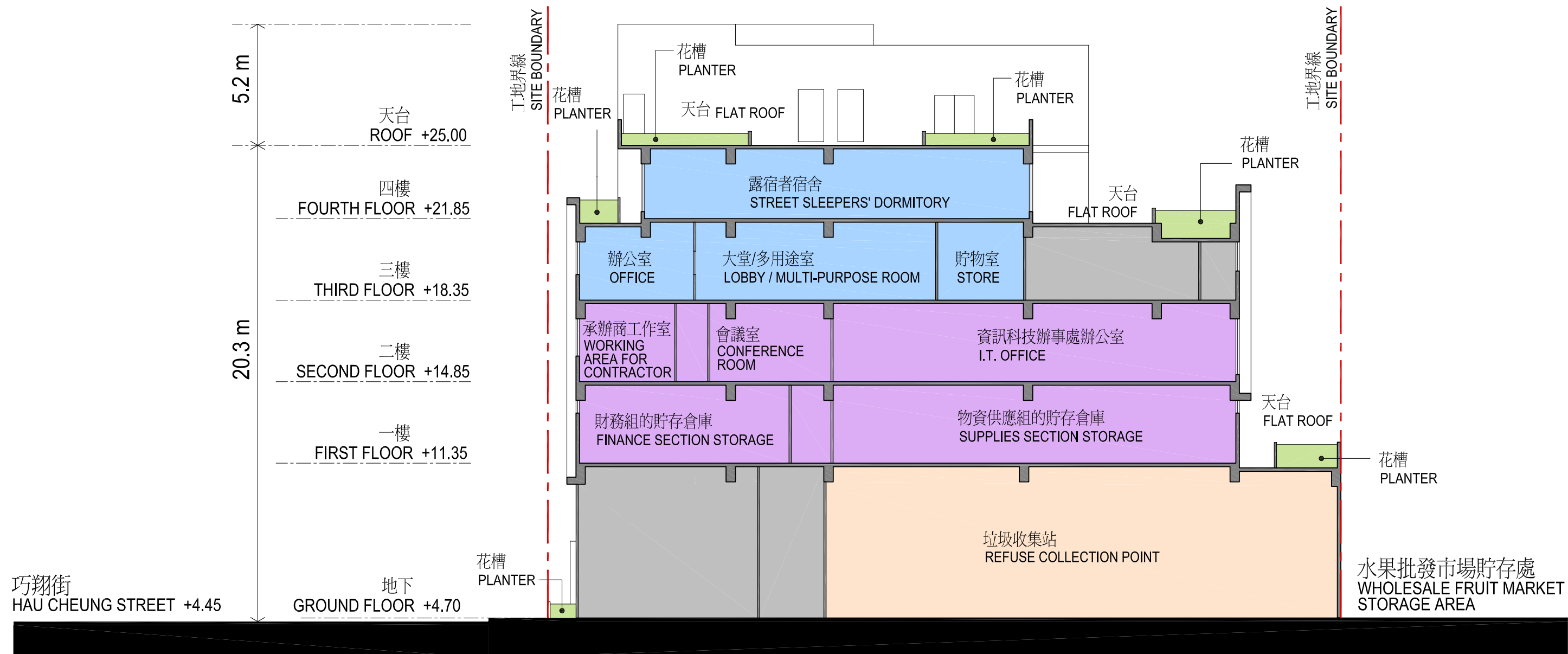
綠化範圍  
LANDSCAPE AREA

露宿者服務單位  
STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS



# 三樓及四樓平面圖 3/F & 4/F PLAN

183GK  
爲展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程  
REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS  
TO THE SITE ON HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT



圖例

LEGEND :

工地界線

SITE BOUNDARY

## 綠化範圍

LANDSCAPE AREA

辦公室及貯存倉庫(額外兩層)

OFFICE AND STORAGE (TWO ADDITIONAL FLOORS)

機房

## PLANT ROOMS

垃圾收集站

REFUSE COLLECTION POINT

露宿者服務單位

## STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS

剖面圖 A-A  
SECTION A-A

183GK

爲展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程  
REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS  
TO THE SITE ON HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT

ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

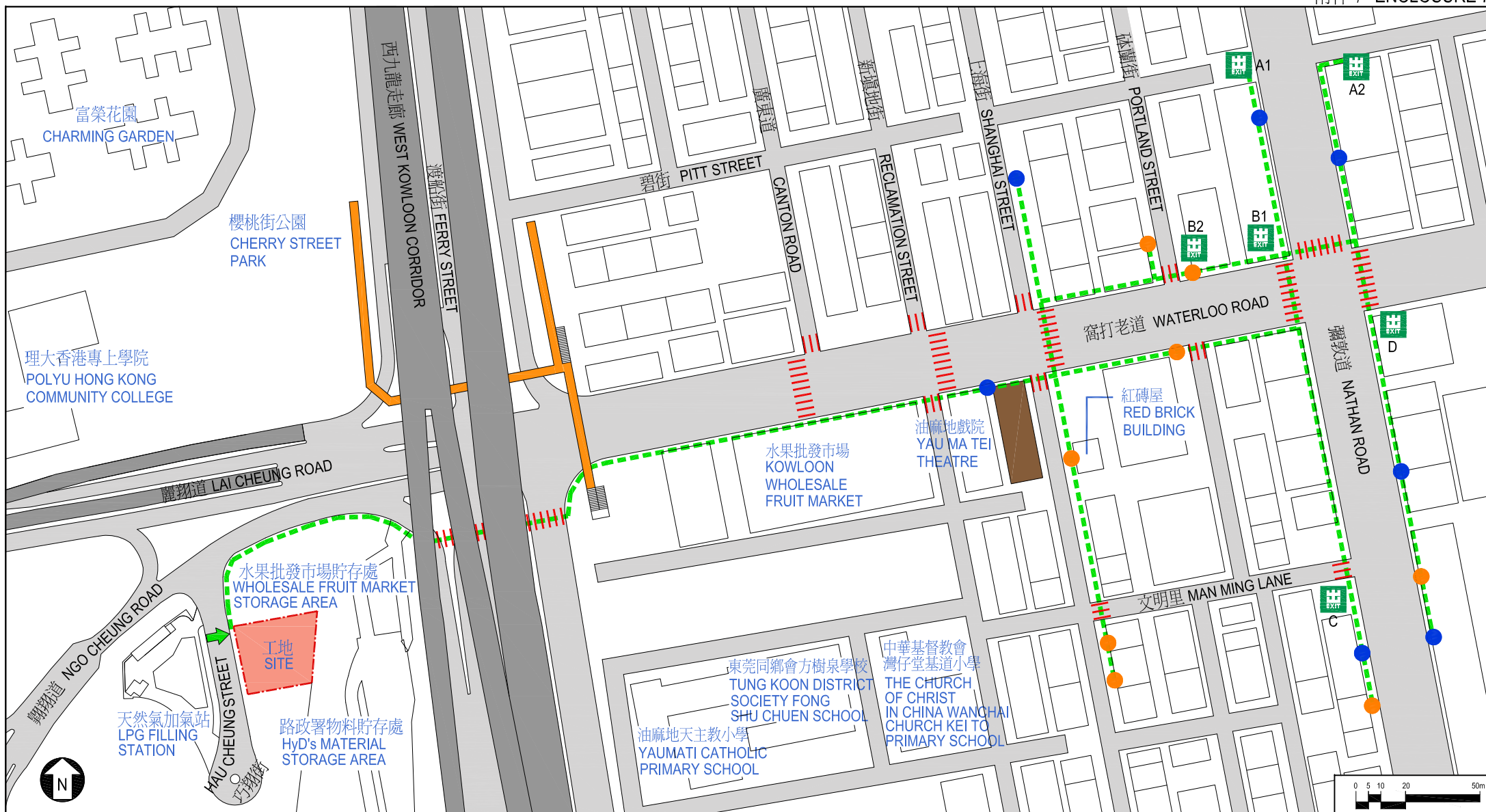


從西面望向大樓的構思透視圖  
PERSPECTIVE VIEW FROM  
WESTERN DIRECTION  
(ARTIST'S IMPRESSION)

183GK  
為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程  
REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS  
TO THE SITE ON HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



|                |                                        |                              |                                                  |                      |                                         |
|----------------|----------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| 圖例<br>LEGEND : | 新垃圾收集站及露宿者服務單位<br>NEW RCP / SSSU       | 工地界線<br>SITE BOUNDARY        | 現有行人過路處<br>EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING | 巴士站<br>BUS STOP      | 現有有蓋行人天橋<br>EXISTING COVERED FOOTBRIDGE |
|                | 現有垃圾收集站及露宿者服務單位<br>EXISTING RCP / SSSU | 無障礙通道<br>BARRIER-FREE ACCESS | 無障礙出入口<br>BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT           | 小巴站<br>MINI-BUS STOP | 油麻地港鐵站出口<br>YAU MA TEI MTR STATION EXIT |

## 無障礙通道平面圖 PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS

183GK

為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程  
REPROVISIONING OF SHANGHAI STREET REFUSE COLLECTION POINT AND STREET SLEEPERS' SERVICES UNITS  
TO THE SITE ON HAU CHEUNG STREET, YAU MA TEI FOR THE PHASE II DEVELOPMENT OF THE YAU MA TEI THEATRE PROJECT



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

**183GK – 為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街  
重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程**

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2016 年 9 月價格計算)

|                                     |                     | 預計的人<br>工作月數 | 總薪級<br>平均薪點 | 倍數<br>(註 1) | 估計費用<br>(百萬元) |
|-------------------------------------|---------------------|--------------|-------------|-------------|---------------|
| (a) 合約管理的顧問<br>費 <sup>(註 2)</sup>   | 專業人員                | —            | —           | —           | 7.0           |
|                                     | 技術人員                | —            | —           | —           | 3.8           |
|                                     | 小計                  |              |             |             | 10.8          |
| (b) 駐工地人員的員<br>工開支 <sup>(註 3)</sup> | 專業人員                | 12           | 38          | 1.6         | 1.5           |
|                                     | 技術人員                | 218          | 14          | 1.6         | 9.3           |
|                                     | 小計                  |              |             |             | 10.8          |
| 包括 —                                |                     |              |             |             |               |
| (i)                                 | 管理駐工地<br>人員的顧問<br>費 |              |             | 0.8         |               |
| (ii)                                | 駐工地人員<br>的薪酬        |              |             | 10.0        |               |
|                                     |                     |              |             | 總計          | 21.6          |

註

- 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員工開支(目前，總薪級表第 38 點的月薪為 77,320 元，總薪級表第 14 點的月薪為 26,700 元)。
- 合約管理的顧問費是根據為 **183GK** 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。待財委會批准撥款把 **183GK** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
- 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。