

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2018 年 5 月 9 日

總目 703－建築物

環境衛生－零售市場及熟食中心

34NM－在大圍街市裝設空氣調節系統

請各委員向財務委員會建議，把 **34NM** 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 970 萬元，用以在大圍街市裝設空氣調節系統。

問題

為改善大圍街市的營運環境，我們需要在該街市裝設空氣調節系統(下稱「空調系統」)和進行改善工程(以下統稱為「擬議工程」)。

建議

2. 建築署署長建議把 **34NM** 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 970 萬元，用以在大圍街市進行擬議工程。食物及衛生局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃的範圍包括－

(a) 在大圍街市全面加裝空調系統；

- (b) 重置因裝設新空調系統和進行相關改建工程而受影響的兩個現有的家禽檔；
- (c) 進行與空調系統安裝工程有關的屋宇裝備和其他設施(包括供電和機械通風系統、無障礙設施、窗戶和百葉簾，以及垃圾收集站)的改善工程；以及
- (d) 進行其他改善街市設施的工程，包括改善貨物裝卸處(特別是裝設吸音設施)、改善指示系統、翻新廁所設施和更換街市入口的捲閘。

—— 4. 該街市的位置及工地平面圖、樓面平面圖和構思圖分別載於附件 1 至 3。整項工程為期約共 17 個月，分 3 個階段進行。首兩個階段為期約共 10 個月。在第一階段會重置兩個家禽檔，第二階段會就電力供應進行改善工程。在首兩個階段期間，街市可維持正常運作；在第三階段，街市須全面封閉約 7 個月¹，以進行安裝空調系統的大型建築工程

—— 和改善工程。各階段須進行的工程載於附件 2。根據現有政策，受影響的租戶會獲得租金寬免。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2018 年第四季展開工程，預期在 2020 年第二季完工。

理由

5. 大圍街市位於沙田大圍積輝街金禧花園地下，面積約 4 020 平方米，共有 195 個攤檔。目前，該街市設有包括通風喉管和風扇的機械通風設施，但沒有安裝空調系統²。隨着時間過去，現有的通風系統已不足以應付街市租戶和市民日益提高的期望。安裝空調系統可以令工作和購物環境更加理想舒適，提出安裝的要求不絕於耳。食物環境衛生署(下稱「食環署」)根據既定的機制³，在 2014 年 8 月進行問卷調查，

¹ 因應立法會食物安全及環境衛生事務委會的建議，街市全面封閉期由 8 個月減至 7 個月，詳情請參閱第 14 段。

² 在引入空調系統之前，食物環境衛生署已在大圍街市安裝／提供額外的抽氣槽、12 部涼風機和 32 部風扇，作為改善通風情況的臨時措施。

³ 根據既定機制，如有人建議在公眾街市加裝空調系統，該項要求會先在相關的街市管理諮詢委員會會議上討論。如委員達成共識，認為應進一步探討該項要求，食環署便會進行問卷調查，以評估街市租戶對該項要求的支持程度。

收集大圍街市所有租戶對加裝空調系統的意見。由於取得足夠的租戶支持⁴，建築署遂進行初步的可行性評估，並提出兩個方案以諮詢街市管理諮詢委員會(下稱「街市委員會」)。街市委員會在 2015 年 7 月的會議上通過方案，在大圍街市全面安裝空調系統及一併進行其他改善工程，而不僅是把現有通風系統進行改善。詳細設計工作隨即展開，並已完成。

6. 正如 2017 年 10 月發表的施政報告宣布，政府致力改善食環署現有公眾街市的設施(特別是加裝空調系統)並進一步滿足市民每天購買新鮮糧食的需求。大圍街市的擬議工程計劃符合這個政策方向，是整體街市改善計劃中最早準備就緒可提交撥款申請的項目，並能為租戶改善營運環境，從而吸引人流。

對財政的影響

7. 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 1 億 970 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	3.2
(b) 建築工程	43.8
(c) 屋宇裝備	40.3
(d) 渠務工程	1.2
(e) 外部工程	0.6
(f) 額外的節省能源裝置	1.2

⁴ 大圍街市租戶對加裝空調系統的支持率為 97%。由 2015 年 7 月 1 日起，政府已把公眾街市加裝冷氣設施的租戶支持率門檻由 85% 調低至 80%。如有 80% 或以上的租戶支持建議，政府便會進行詳細的技術可行性研究。經考慮有關研究結果、工程範圍、成本效益、營業受阻的時間和租戶意見等因素後，政府會決定是否預留款項，以加裝空調系統。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(g) 家具和設備 ⁵	0.1
(h) 顧問費	3.9
(i) 合約管理	3.7
(ii) 駐工地人員的管理	0.2
(i) 駐工地人員的薪酬	5.4
(j) 應急費用	10.0
總計	<u>109.7</u>

8. 我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理及工地監管工作。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 4。這項工程計劃的建築樓面面積約為 4 020 平方米。按付款當日價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 20,920 元。我們認為這個單位價格與政府同類工程計劃的價格相若。

9. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2018-2019	3.2
2019-2020	49.9
2020-2021	32.8
2021-2022	11.1
2022-2023	7.7
2023-2024	5.0
	<u>109.7</u>

⁵ 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。

10. 我們按政府對 2018 至 2024 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，我們會以總價合約的形式推展擬議工程。合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 670 萬元。我們根據「收回成本」和「用者自付」的原則釐訂相關的收費和費用時，會視乎情況需要把擬議工程引致的經常開支計算在內。

公眾諮詢

12. 我們由 2015 年開始就擬議工程計劃諮詢各持份者，包括大圍街市的街市委員會，以及金禧花園管理處和業主立案法團(下稱「管理處和法團」)，並應他們的意見和要求縮短全面封閉街市的時間，以及盡量減少受影響的攤檔數目。管理處和法團關注到新空調系統可能對街市天花造成不良影響，並可能在運作時產生噪音，我們亦已對這些問題作出回應。在 2017 年 10 月最近一次諮詢會上，街市委員會獲悉街市會全面封閉約 8 個月，並對工程計劃表示支持。我們又在 2017 年 10 月向管理處和法團介紹工程計劃的詳情，並安排實地考察，以進一步消除他們的疑慮。我們已承諾，政府會負責修正因加裝空調系統工程而造成的潛在問題。

13. 我們在 2017 年 11 月 9 日向沙田區議會衛生及環境委員會(下稱「委員會」)闡述這項工程的最新進展，包括工程範圍、分階段進行的工程計劃和持份者的意見。該委員會的委員一致支持擬議工程計劃，並要求政府加快推展有關工程計劃，以盡量減低對大圍街市租戶的影響。

14. 我們在 2018 年 3 月 13 日諮詢立法會食物安全及環境衛生事務委員會(下稱「事務委員會」)。事務委員會委員支持有關工程計劃，但要求縮短大圍街市的全面封閉期。我們考慮整體情況後已採取措施，以期把街市全面封閉期由大約 8 個月縮短至不多於 7 個月。委員要求的補充資料將會提交事務委員會。

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，不會對環境造成長遠的影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制對環境的短期影響，所需費用已計入工程計劃預算費內。

16. 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，以及經常清洗工地和在工地灑水。

17. 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⁶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。

18. 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處置的情況。

19. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 583 公噸建築廢物，其中約 31 公噸(5.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 472 公噸(81.0%)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 80 公噸(13.7%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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，估計總額約為 5 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)。

⁶ 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

20. 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

21. 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

22. 這項工程計劃會採用多種節能裝置，特別是下列裝置－

(a) 內置變速驅動器的高效能氣冷式製冷機；

(b) 發光二極管照明裝置；以及

(c) 發光二極管出口指示牌和方向指示牌。

23. 採用上述節省能源措施，估計所需額外費用總額約為 120 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 7.6% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8.5 年。

背景資料

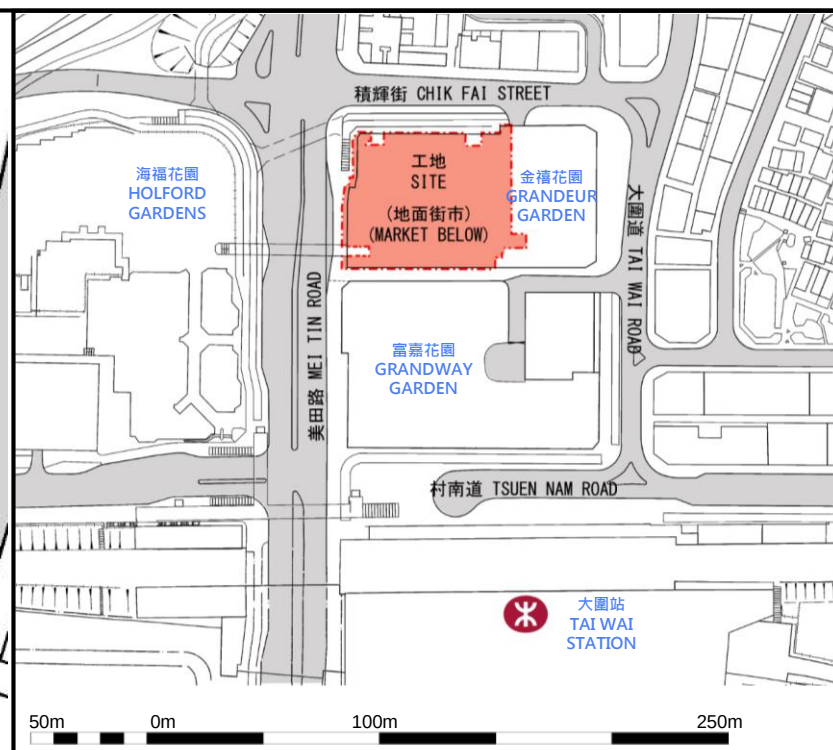
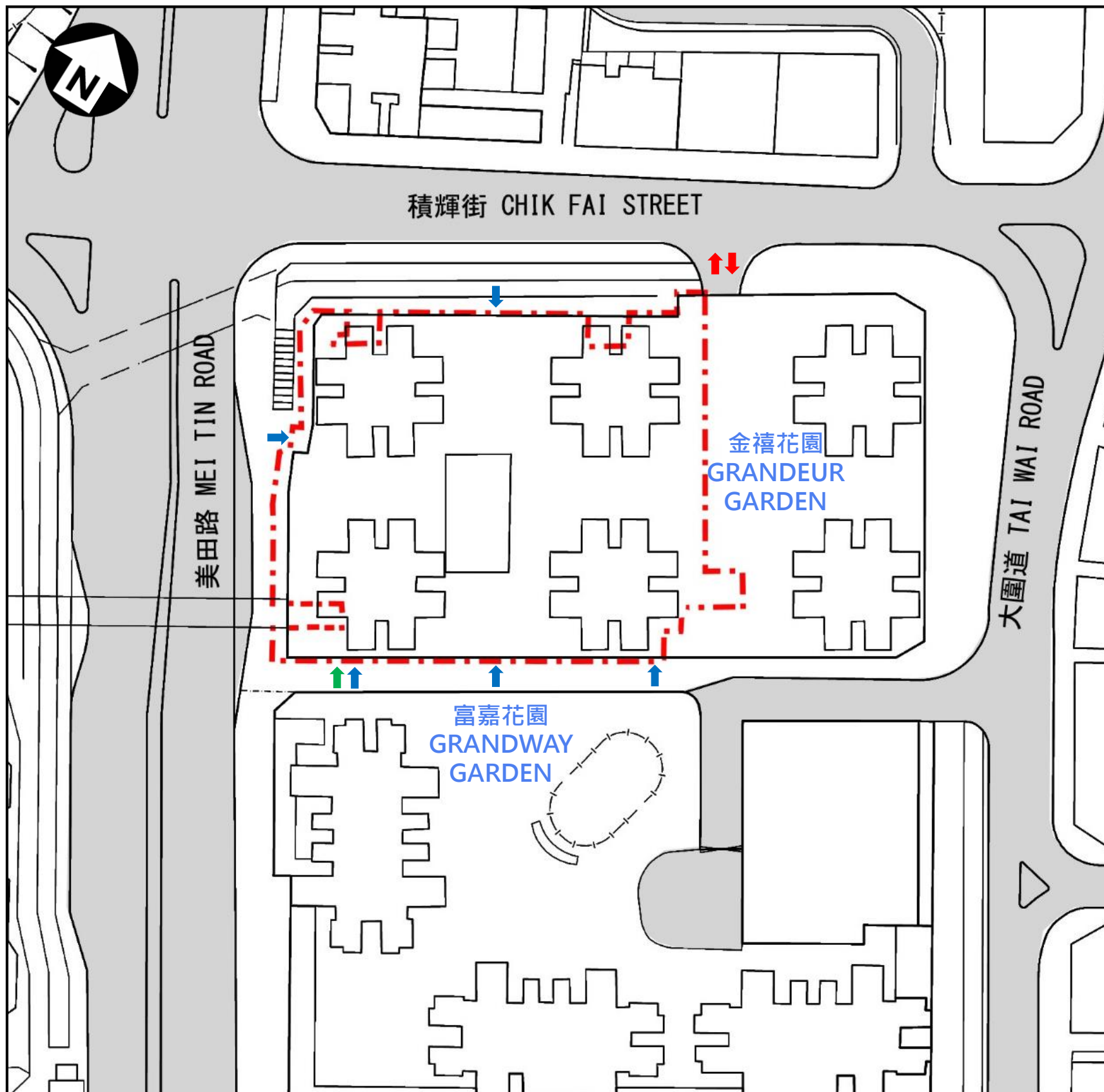
24. 我們在 2016 年 9 月把 **34NM** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問提供各項服務，包括在 2017 年 7 月進行規劃設計、在 2017 年 10 月進行詳細設計，並在 2017 年 11 月進行土地勘測。按付款當日價格計算，上述服務所需費用總額約為 390 萬元。由顧問提供的服務和進行的工程，所需費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。規劃設計、詳細設計和土地勘測工作已經完成。

25. 擬議工程不涉及移走樹木或種植樹木建議。

26. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 90 個(82 個工人職位和 8 個專業或技術人員職位)，共提供 1 400 個人工作月數的就業機會。

食物及衛生局

2018 年 4 月



位置圖 LOCATION PLAN

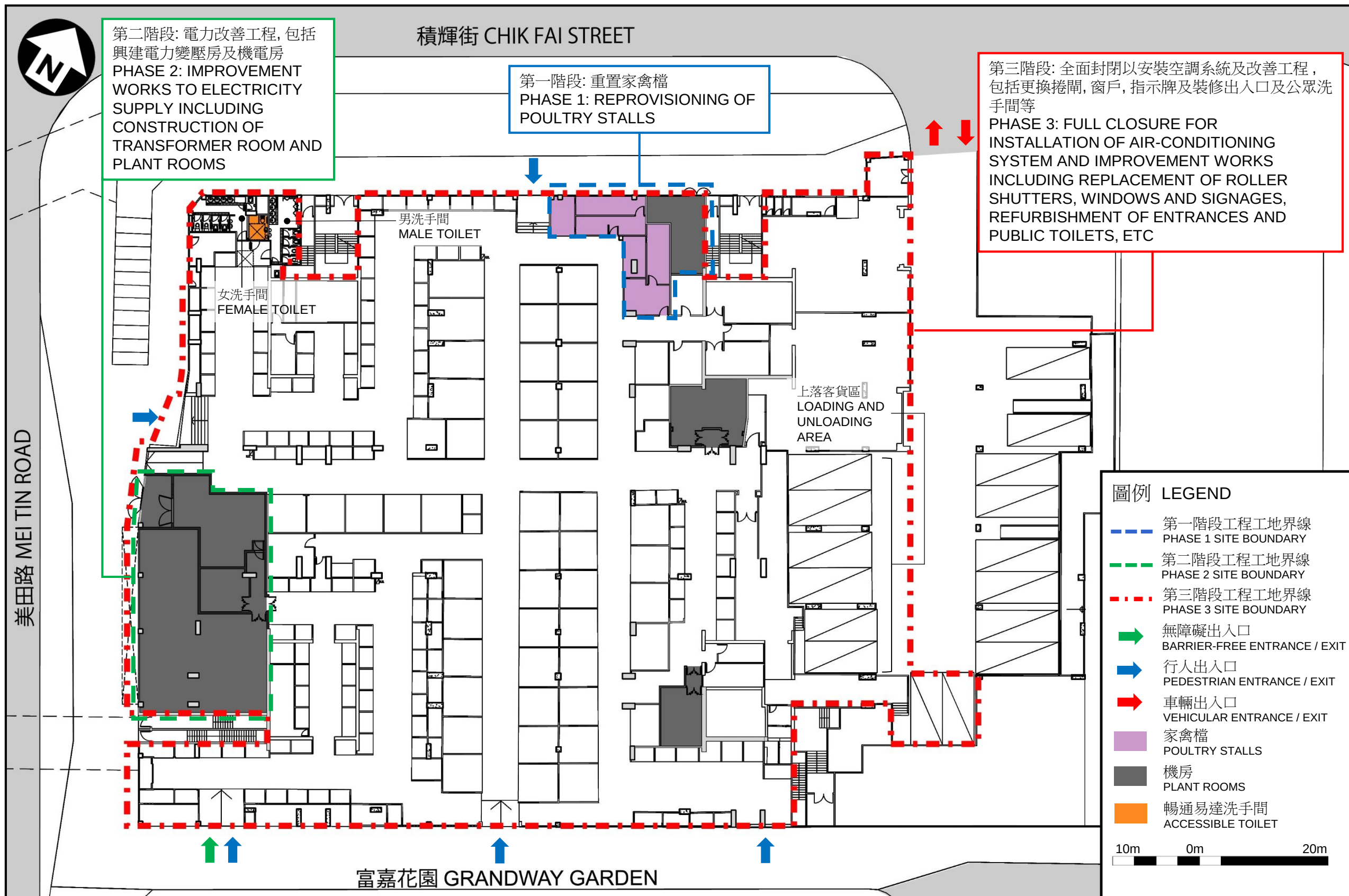
圖例 LEGEND

- - - 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 ENTRANCE / EXIT



工地平面圖
SITE PLAN

34NM
大圍街市加裝空調系統工程
INSTALLATION OF AIR-CONDITIONING SYSTEM AT TAI WAI MARKET



街市地下平面圖
Market G/F Plan

34NM

大圍街市加裝空調系統工程

INSTALLATION OF AIR-CONDITIONING SYSTEM AT TAI WAI MARKET



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



大圍街市美田路出入口外觀
VIEW OF TAI WAI MARKET FROM MEI TIN ROAD

構思圖
ARTIST'S
IMPRESSION

34NM

大圍街市加裝空調系統工程

INSTALLATION OF AIR-CONDITIONING SYSTEM AT TAI WAI MARKET



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

34NM－在大圍街市裝設空氣調節系統

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2017 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 ^(註 2)	—	—	—	2.8
	技術人員	—	—	—	0.4
				小計	3.2#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	—	—	—	—
	技術人員	109	14	1.6	4.8
				小計	4.8
	包括 —				
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費		0.2#		
(ii)	駐工地人 員的薪酬		4.6#		
				總計	8.0

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 14 點的月薪為 27,485 元)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 34NM 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得出。待財務委員會批准撥款把 34NM 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約才會簽訂。
3. 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。

備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的數字在本文件第 7 段中是按付款當日價格計算。