

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2019 年 1 月 16 日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

821CL－油塘欣榮街公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

請各委員向財務委員會建議，把 **821CL** 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 1,180 萬元。

問題

我們需要進行工地平整及基礎設施工程，以配合擬議的油塘欣榮街公營房屋發展計劃(下稱「油塘公營房屋計劃」)。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **821CL** 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 1,180 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程。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. **821CL** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

- (a) 工地平整工程；
- (b) 改善排污系統工程；以及
- (c) 相關附屬工程，包括路口改善工程及環境美化工程。

—— 擬議工程的位置及工地平面圖載於附件 1。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2019 年第三季展開擬議工程，並在 2021 年完成，以配合油塘公營房屋計劃的時間表。

理由

5. 油塘公營房屋計劃預計在 2024／25 年度完成，提供約 2 000 個單位，可容納約 5 600 人。有關房屋發展計劃的主要發展參數載於附件 2。我們擬議進行 **821CL** 號工程計劃，提供已平整的土地和相關的基礎設施以配合該計劃。

6. 政府擬委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行擬議工程的設計和建造工作，以確保設計統籌和施工銜接暢順，讓擬議工程能適時完成。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 1 億 1,180 萬元(請參閱下文第 8 段)，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地平整工程	71.6
(b) 改善排污系統工程	11.1
(c) 附屬工程	7.6
(d) 付予房委會的間接費用 ¹	11.3
(e) 應急費用	10.2
總計	111.8

¹ 這項預算費用(款額為預算建築費用的 12.5%)是支付予房委會的工程設計、行政和監督費用。

8. 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)
2019-2020	14.9
2020-2021	65.6
2021-2022	13.1
2022-2023	11.8
2023-2024	6.4
	111.8

9. 我們按政府對 2019 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。房委會會以總價合約形式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 97,000 元。

公眾諮詢

11. 我們已在 2018 年 7 月 24 日就擬議工程諮詢觀塘區議會轄下的房屋事務委員會，委員會並不反對擬議的房屋發展計劃及工地平整和基礎設施工程。

12. 我們已在 2018 年 12 月 3 日諮詢立法會房屋事務委員會，委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

13. 這項擬議工程不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。房委會已完成擬議工程的初步環境審查。環境保護署署長同意該審查所得的結論，認為擬議工程不會對環境造成長遠的不良影響。為控制工程對環境造成的短期影響，房委會已在工程計劃的預算費內預留所需的費用，以實施適當的緩解措施。

14. 房委會會在合約的有關部分訂定條文，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。這些措施包括使用減音器、減音器、活動隔音屏障或隔音罩和低噪音機器，以降低噪音；經常清洗工地及灑水，並設置車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況；以及使用臨時工地排水渠排放工地流出的廢水。

15. 在策劃和設計階段，房委會曾考慮擬議平整工程的平水設計和布局，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適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如在工地挖掘所得的物料作回填用途)，以盡量減少須於公眾填料接收設施²處置的惰性建築廢物。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。

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。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處置。房委會會以運載記錄制度，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。

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處置惰性建築廢物。

17. 我們估計擬議工程合共會產生約 43 100 公噸建築廢物，其中約 6 400 公噸(14.9%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 36 000 公噸(83.5%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。房委會會把餘下的 700 公噸(1.6%)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，估計總額為 270 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)。

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。

對交通的影響

19. 這項工程計劃不會對交通造成不良影響。房委會會實施臨時交通安排，以便進行需要臨時局部封路的建造工程。房委會會在工地豎立告示板，說明臨時交通安排的詳情，以及工程個別部分的預計完工日期。此外，房委會會設立電話熱線，回應市民的查詢或投訴。

土地徵用

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

21. 我們在 2017 年 9 月把 **821CL** 號工程計劃提升為乙級。擬議工程的詳細設計已經完成。

22. 擬議工地平整工程將涉及砍伐 323 棵樹。所有須移除的樹木均非珍貴樹木³。房委會會把種植樹木建議納入擬議工程，包括種植 69 棵樹，275 棵幼樹和 8 000 叢灌木。

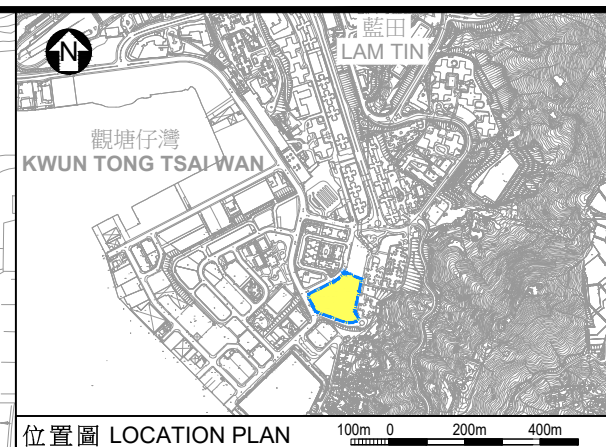
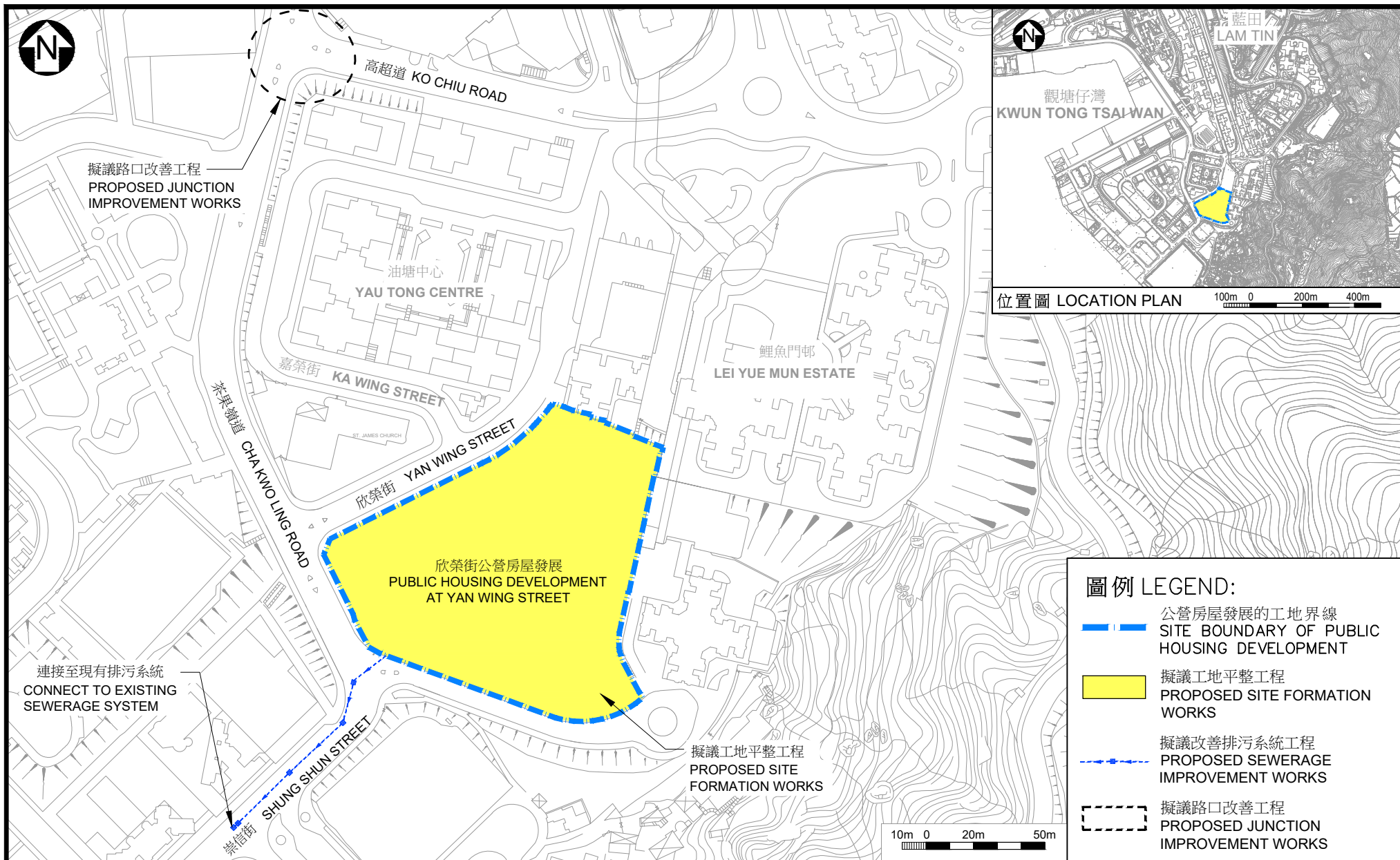
23. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 92 個(80 個工人職位和 12 個專業或技術人員職位)，共提供 1 128 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局

2019 年 1 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) 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。



圖例 LEGEND:

- 公營房屋發展的工地界線
SITE BOUNDARY OF PUBLIC
HOUSING DEVELOPMENT
- 擬議工地平整工程
PROPOSED SITE FORMATION
WORKS
- 擬議改善排污系統工程
PROPOSED SEWERAGE
IMPROVEMENT WORKS
- 擬議路口改善工程
PROPOSED JUNCTION
IMPROVEMENT WORKS

工務計劃項目編號 821CL
油塘欣榮街公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 821CL

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT YAN WING STREET, YAU TONG

工地平面圖
SITE PLAN

油塘欣榮街公營房屋發展計劃的主要發展參數

地盤面積	約 1.11 公頃
准許地積比率	住用：7.5 倍 非住用：1.5 倍
高度限制	主水平基準以上 150 米
住宅樓宇座數	2
非住宅樓宇座數	1
單位數目	約 2 000 個
預計人口	約 5 600 人
施工日期	2019 年第三季
完工日期	2024／25 年度
附屬設施	社福／教育設施包括安老院舍、長者鄰舍中心、長者日間護理中心、到校學前康復服務辦公室、殘疾人士社交及康樂中心、自閉症人士支援中心、幼稚園和幼兒中心。 其他設施包括自修室、多用途活動中心、私家車車位、輕型貨車車位、電單車車位、商舖、兒童遊樂場、綠化休憩設施等。