

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 2 月 24 日

總目 703－建築物

環境衛生－零售市場及熟食中心

35NM－香港仔街市及熟食中心現代化計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **35NM** 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 5,400 萬元，用以在香港仔街市及熟食中心進行擬議工程。

問題

我們需要改善香港仔街市及熟食中心(下稱「香港仔街市」)的營運環境，惠及市民大眾，尤其是讓顧客享有更舒適的購物環境和更多新鮮食品選擇，並透過改善街市的設計及設施，利便租戶營商。

建議

2. 建築署署長建議把 **35NM** 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 5,400 萬元，用以在香港仔街市進行擬議工程。這項建議獲食物及衛生局局長支持。

工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃範圍包括－

- (a) 重整香港仔街市的佈局，包括重新規劃攤檔¹，以及擴闊通道、扶手電梯及街市入口；
- (b) 安裝空調系統、增設 2 部暢通易達升降機及 2 部貨物升降機，供香港仔街市專用，以及提升其他屋宇設備裝置；
- (c) 翻新香港仔街市的主外牆；
- (d) 翻新垃圾房，包括增設專門回收棄置發泡膠箱的設施；以及
- (e) 其他雜項改善工程，包括增加公共空間和座椅、增設 1 間育嬰室及 1 間母乳餵哺室、增加洗手間數目和提升無障礙設施。

4. 香港仔街市的位置及工地平面圖、樓面平面圖、剖面圖、主外牆及內部的構思圖，以及工程計劃的無障礙通道平面圖，分別載於附件 1 至 12。擬議工程會分 2 個階段進行，即前期預備工作²，為期 3 個月(第一期)，以及全面關閉香港仔街市約 14 個月以進行擬議工程(第二期)。租戶已初步同意全面關閉街市 14 個月以進行工程。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2021 年第三季動工。

理由

5. 財政司司長在 2018 年 2 月發表的《財政預算案》中，宣布預留 20 億元推行為期 10 年的「街市現代化計劃」(下稱「現代化計劃」)，為食物環境衛生署(下稱「食環署」)轄下公眾街市進行硬件改善工程，目標是提升公眾街市的營運環境，惠及市民大眾，尤其是讓顧客享有更舒適的購物環境和更多新鮮食品選擇，並透過改善街市設計及設施，利便租戶營商。

¹ 按現時規劃，我們預計翻新後的香港仔街市會提供大約 150 個攤檔(包括 35 個大型攤檔、106 個小型攤檔及 9 個熟食攤檔)。攤檔的平均面積亦會有所增加，如大型攤檔(魚、肉、家禽和燒味滷味攤檔)的面積會增加約三成至 15 平方米，而小型攤檔(菜、水果和其他乾貨及濕貨等攤檔)的面積則會增至原來的約兩倍(6.75 平方米)。

² 前期預備工作包括提交圖則及設備文件、進行額外的樓宇狀況勘測及實地測量，並不需要全面關閉香港仔街市。

6. 全面翻新香港仔街市是現代化計劃的首個重點項目。香港仔街市位於南區香港仔市政大廈內，佔用其中 4 層，目前共有 335 個攤檔。街市在 1983 年啟用，主要用於遷置舊香港仔街市租戶，以及安置當時區內的小販。受場地面積所限，香港仔街市內大部分攤檔和通道的設計在空間上未能滿足租戶日常營業所需，現有設施亦日漸老化，影響購物環境，造成管理問題。

7. 公眾街市是市民購買新鮮糧食的主要地方之一，應保持清潔整齊，但不必過分高檔。我們亦希望公眾街市能發揮更大的社會功能，如騰出空間以添置座位，使市民能享用公共空間，令街市既可為市民提供不同的新鮮糧食，也可成為市民聚腳的地方。

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 2 億 5,400 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	7.7
(b) 建築工程 ³	113.0
(c) 屋宇裝備	85.9
(d) 渠務工程	5.8
(e) 外部工程	1.7
(f) 額外的節省能源裝置	1.0
(g) 家具和設備 ⁴	0.7

³ 建築工程包括香港仔街市的建造工程，以及翻新主外牆及附屬設施。

⁴ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目(包括專門回收棄置發泡膠箱的設備)計算得出。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(h) 顧問費	7.1
(i) 合約管理	6.6
(ii) 駐工地人員的管理	0.5
(i) 駐工地人員的薪酬	8.0
(j) 應急費用	23.1
總計	<u>254.0</u>

9. 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。按人工作月估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 13。這項工程計劃的建築樓面面積約為 6 178 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 32,195 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的價格相若。

10. 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)
2021-2022	32.4
2022-2023	166.8
2023-2024	26.5
2024-2025	16.9
2025-2026	11.4
	<u>254.0</u>

11. 我們按政府對 2021 至 2026 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，因此我們會以總價合約的形式推展建造工程。合約會訂明可調整價格的條文。

12. 我們估計這項工程計劃每年引致的經常開支為 600 萬元。我們根據「收回成本」和「用者自付」原則釐訂有關收費及費用時，會視乎情況需要把工程計劃引致的經常開支計算在內。

公眾諮詢

13. 食環署一直就香港仔街市現代化計劃與租戶及相關持份者(包括街市管理諮詢委員會)密切溝通。在整合 2019 年 8 月與南區區議會轄下地區發展及房屋事務委員會的委員會面所得的意見後，食環署在同年 9 月就全面翻新香港仔街市的初步構思、工程期間的安排及恩恤安排方案等，進一步諮詢街市管理諮詢委員會、相關南區區議員及販商代表。食環署在 2019 年 10 月至 12 月再次與香港仔街市的所有現有租戶會面，詳細解釋優化方案，並在 2020 年年初收到所有租戶的意向確定書。

14. 食環署在 2020 年 2 月向南區區議會轄下環境、衛生及健康事務委員會(下稱「環衛會」)介紹香港仔街市全面翻新工程的詳情和進展，並就擬議工程的範圍、設計要點及工程期間的措施等聽取意見。環衛會原則上同意香港仔街市現代化計劃。食環署在 2020 年 9 月向環衛會匯報工程計劃的最新進展，並介紹全面翻新街市的詳細圖則設計。

15. 此外，食環署在 2020 年 5 月透過南區民政事務處就香港仔街市現代化計劃進行地區諮詢，但沒有收到反對意見。同年 6 月，食環署聯同建築署出席立法會與南區區議會舉行的三方個案會議，就香港仔街市翻新工程計劃交換意見，與會者備悉項目詳情。我們在推展項目的過程中會繼續與街市管理諮詢委員會及相關持份者保持溝通。

16. 我們在 2021 年 1 月 25 日就這項工程計劃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」)。委員支持工程計劃，以及對政府把撥款申請提交工務小組委員會審議並無異議。除了一些與街市相關的一般事務外，有委員在會議中要求政府探討進一步縮短工程期和確保設計切合街市日後運作的需要。我們已採取措施(包括適量使用預製組件)，將全面關閉街市的工程期壓縮為 14 個月。我們會繼續探

討能否進一步縮短工程期，並會與租戶和持分者就街市設計保持溝通。我們已在 2021 年 2 月 16 日向事務委員會提交委員所要求的補充資料。

對環境的影響

17. 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影響。我們已在工程計劃預算內預留費用，用以在施工期間實施適當的緩解措施，以控制對環境的短期影響，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時使用減音器或減音器；豎設臨時隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水，以及設置車輪清洗設施，以盡量減少塵土飛揚的情況。

18. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，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(例如以挖掘所得的物料)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁵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。

19. 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。

20. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 2 530 公噸建築廢物，其中約 50 公噸(2.0%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 1 490 公噸(58.9%)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 990 公噸(39.1%)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

⁵ 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。

額約為 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)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

對文物的影響

21. 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

22. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源裝置

23. 這項工程計劃會採用多種節能裝置，特別是下列裝置－

(a) 設有變速驅動器的製冷機；以及

(b) 按需求自動調控空氣供應系統。

24. 採用上述節能裝置，估計所需的額外費用總額約為 100 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 6.0% 的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

25. 我們在 2019 年 9 月把 **35NM** 號工程計劃提升為乙級，並委聘顧問提供各項服務，包括設計服務、土地勘測、樹木調查、樓宇狀況勘測和工料測量服務，所需費用總額為 830 萬元。由顧問負責的服務和勘測工程的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。上述設計服務、土地勘測、樹木調查和樓宇狀況勘測工作已經完成。

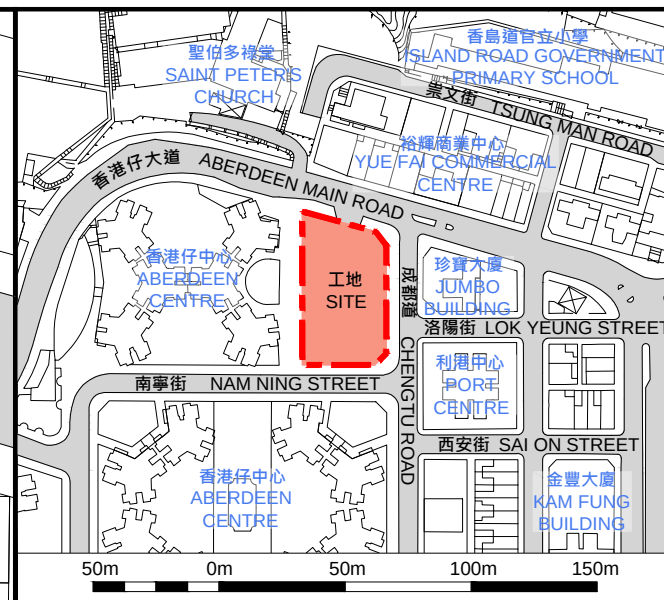
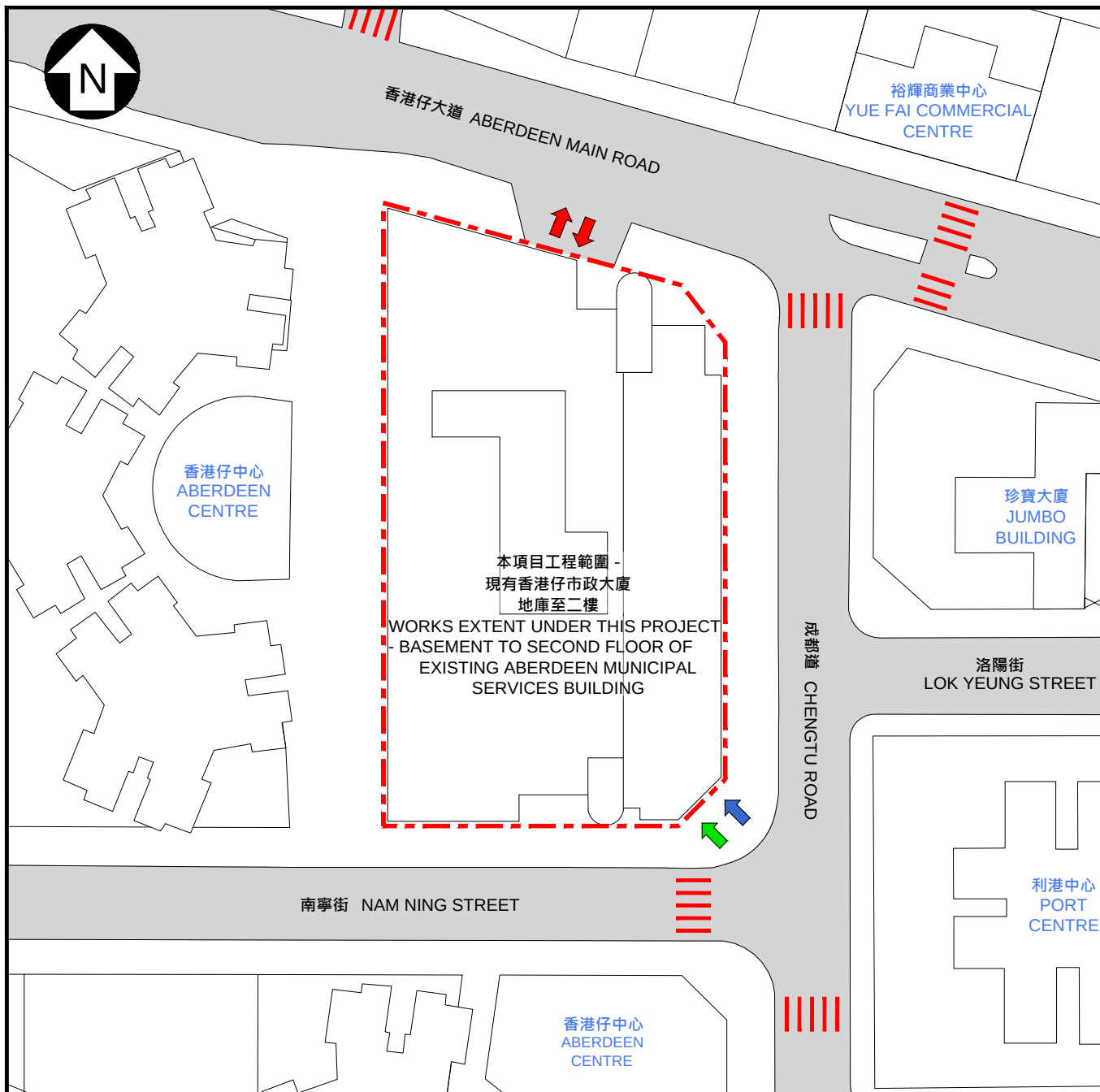
26. 擬議工程涉及在建築物範圍移走 1 棵樹。須移走的樹木並非珍貴樹木⁶。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 1 棵樹、7 叢灌木和 131 簇地被植物。

27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約 200 個(170 個工人職位和 30 個專業或技術人員職位)，合共提供 3 000 個人工作月的就業機會。

食物及衛生局
2021 年 2 月

⁶ 「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。



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- ↑ 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- ↑ 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- ||||| 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

10m 0m 10m 20m 30m

工地平面圖
SITE PLAN

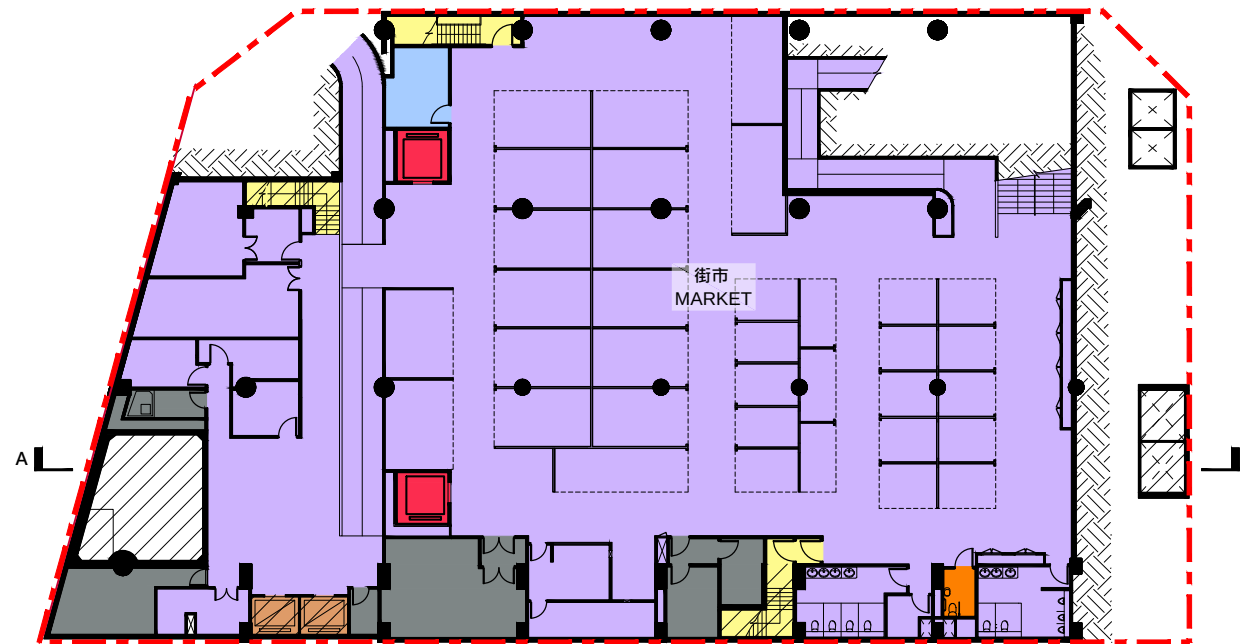
35NM
香港仔街市及熟食中心現代化計劃
MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

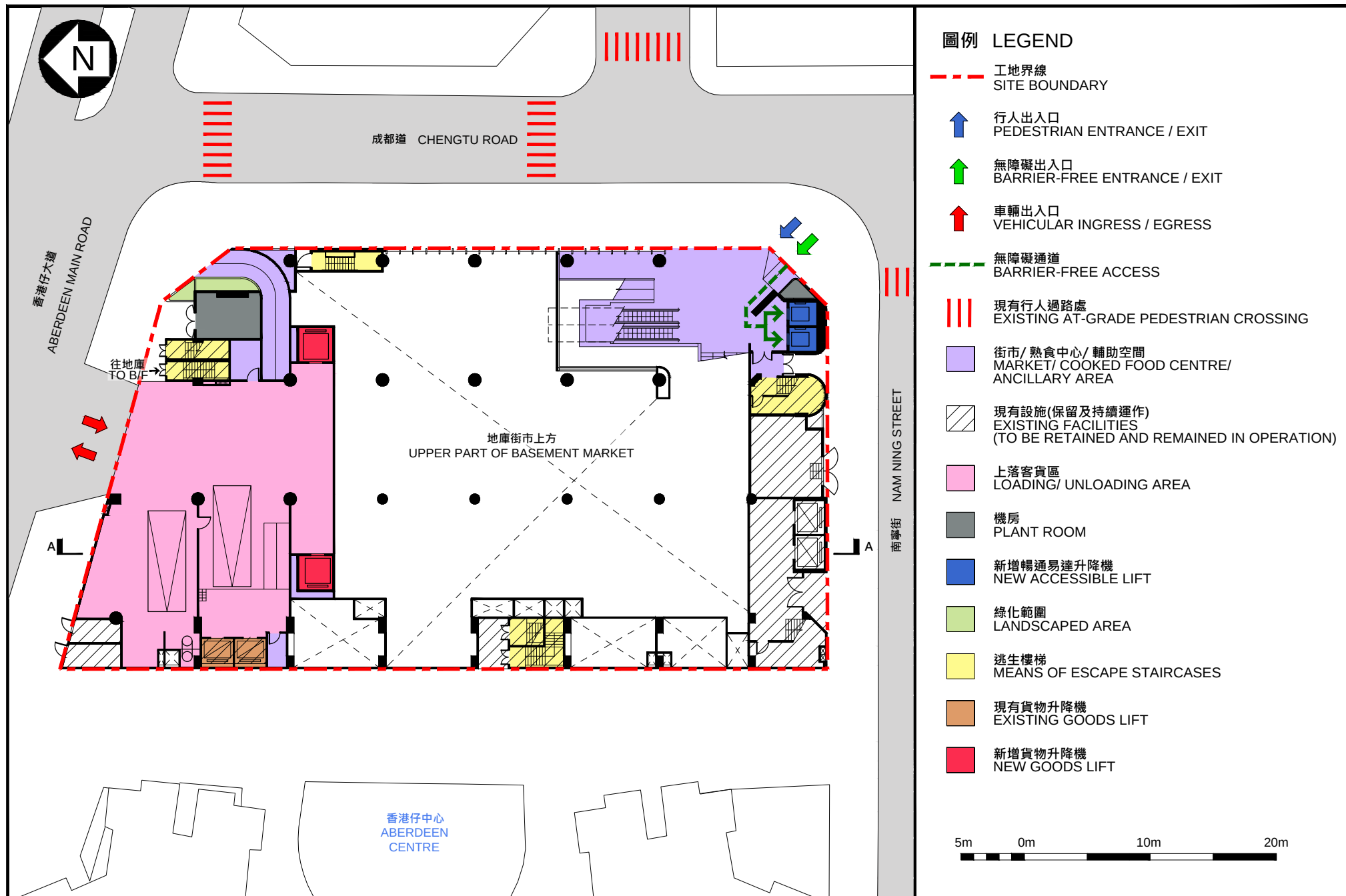
- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 街市/ 熟食中心/ 輔助空間
MARKET/ COOKED FOOD CENTRE/
ANCILLARY AREA
- 值勤室/ 辦公室
DUTY ROOM/ OFFICE
- 機房
PLANT ROOM
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 現有設施(保留及持續運作)
EXISTING FACILITIES
(TO BE RETAINED AND REMAINED IN OPERATION)
- 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASES
- 現有貨物升降機
EXISTING GOODS LIFT
- 新增貨物升降機
NEW GOODS LIFT



5m 0m 10m 20m

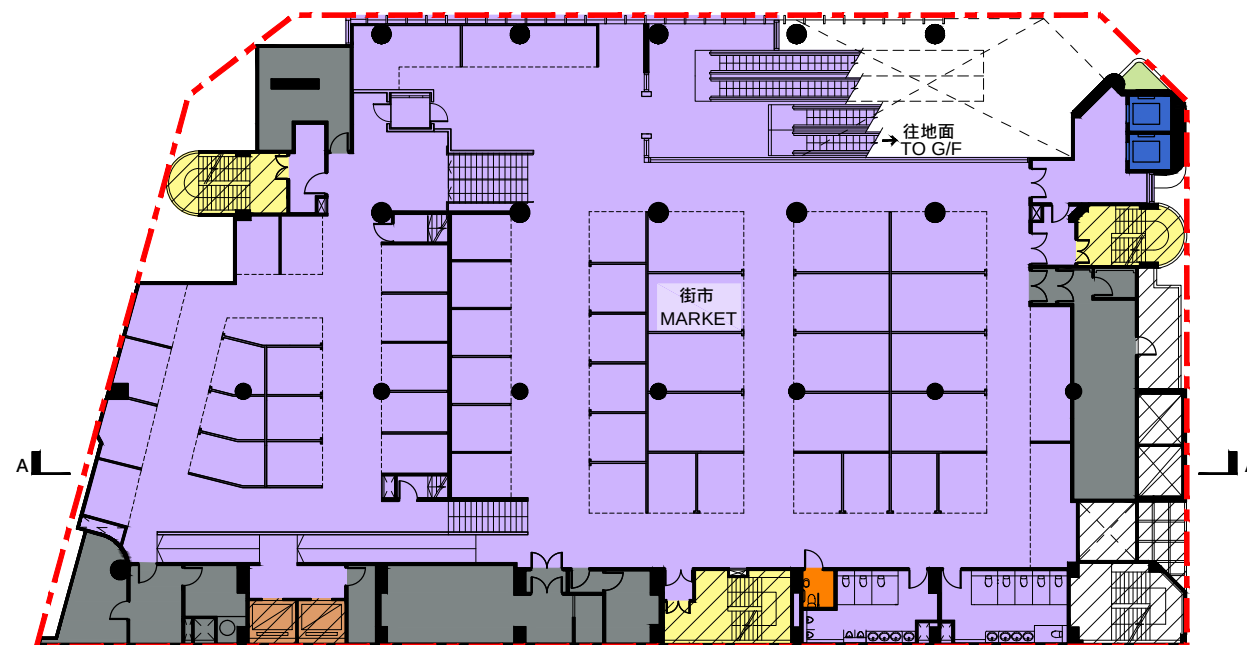
地庫平面圖
BASEMENT
PLAN

35NM
香港仔街市及熟食中心現代化計劃
MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE



地面平面圖
GROUND FLOOR
PLAN

35NM
香港仔街市及熟食中心現代化計劃
MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE



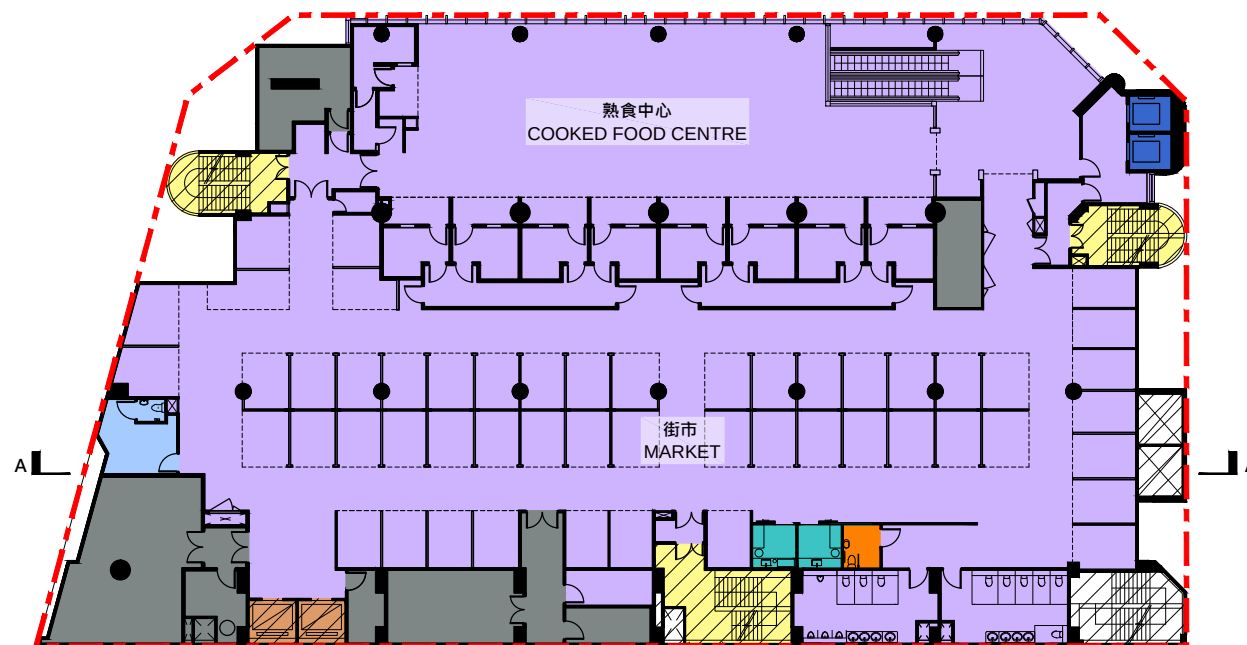
圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 街市/ 熟食中心/ 輔助空間
MARKET/ COOKED FOOD CENTRE/
ANCILLARY AREA
- 機房
PLANT ROOM
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 新增暢通易達升降機
NEW ACCESSIBLE LIFT
- 綠化範圍
LANDSCAPED AREA
- 現有設施(保留及持續運作)
EXISTING FACILITIES
(TO BE RETAINED AND REMAINED IN OPERATION)
- 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASES
- 現有貨物升降機
EXISTING GOODS LIFT



一樓平面圖
FIRST FLOOR
PLAN

35NM
香港仔街市及熟食中心現代化計劃
MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE



圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 街市/ 熟食中心/ 輔助空間
MARKET/ COOKED FOOD CENTRE/
ANCILLARY AREA
- 值勤室/ 辦公室
DUTY ROOM/ OFFICE
- 機房
PLANT ROOM
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 新增暢通易達升降機
NEW ACCESSIBLE LIFT
- 現有設施(保留及持續運作)
EXISTING FACILITIES
(TO BE RETAINED AND REMAINED IN OPERATION)
- 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASES
- 現有貨物升降機
EXISTING GOODS LIFT
- 新增育嬰室 / 新增母乳餵哺室
NEW BABY CARE ROOM /
NEW BREAST-FEEDING ROOM

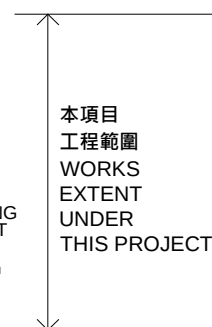
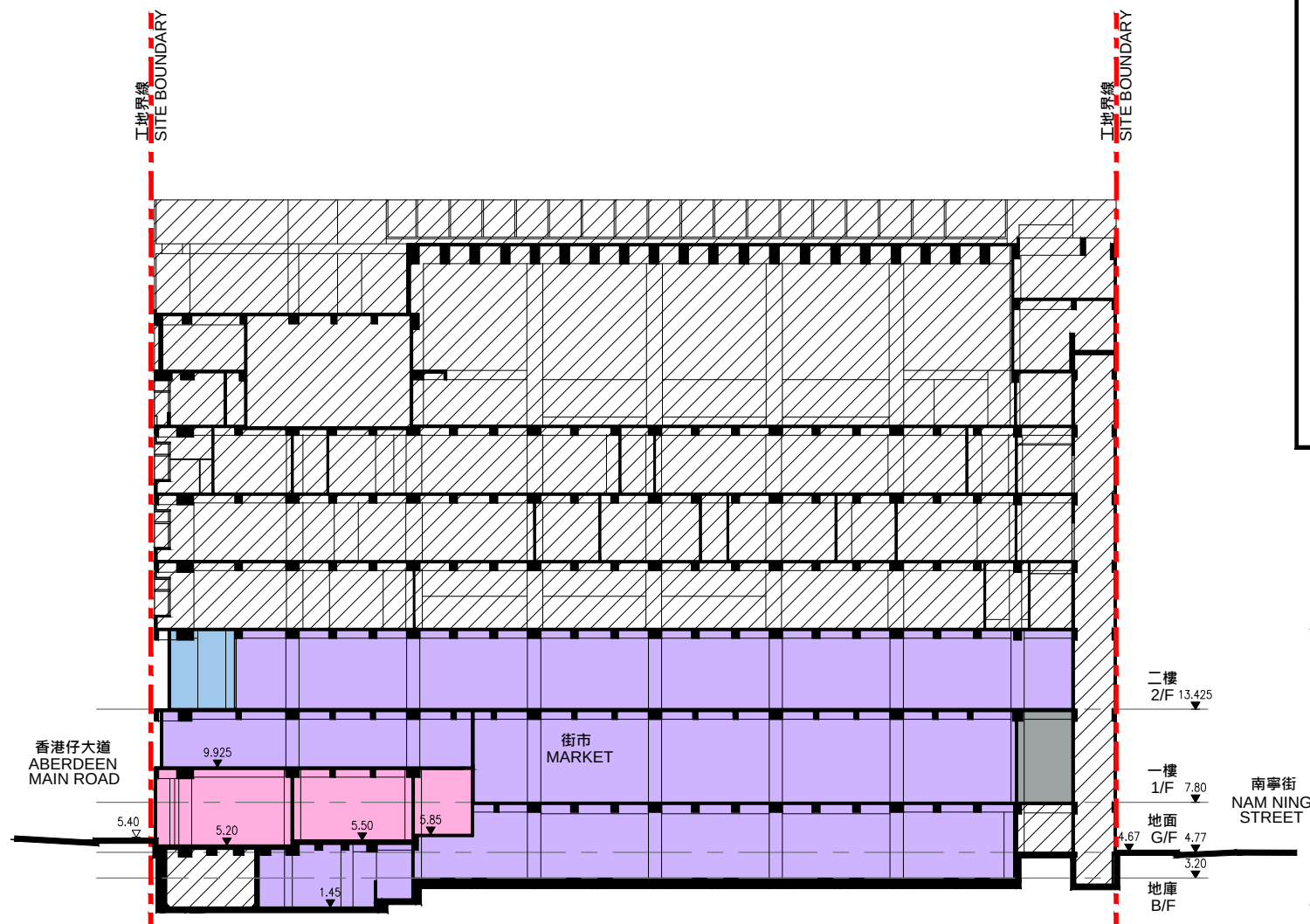
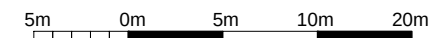
5m 0m 10m 20m

二樓平面圖
SECOND FLOOR
PLAN

35NM
香港仔街市及熟食中心現代化計劃
MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE

圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 街市/ 熟食中心/ 輔助空間
MARKET/ COOKED FOOD CENTRE/
ANCILLARY AREA
- 值勤室/ 辦公室
DUTY ROOM/ OFFICE
- 上落客貨區
LOADING/ UNLOADING AREA
- 機房
PLANT ROOM
- 現有設施(保留及持續運作)
EXISTING FACILITIES
(TO BE RETAINED AND
MAINTAINED IN OPERATION)



剖面圖 A
SECTION A

35NM
香港仔街市及熟食中心現代化計劃
MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE



本項目
工程範圍
WORKS
EXTENT
UNDER
THIS PROJECT

從東面望向大樓的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM EAST DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S
IMPRESSION

35NM
香港仔街市及熟食中心現代化計劃
MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



街市內部的構思透視圖
 PERSPECTIVE VIEW OF MARKET INTERIOR (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
 ARTIST'S
 IMPRESSION

35NM
 香港仔街市及熟食中心現代化計劃
 MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE



街市內部的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW OF MARKET INTERIOR (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
 ARTIST'S
 IMPRESSION

35NM
 香港仔街市及熟食中心現代化計劃
 MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE



街市內部的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW OF MARKET INTERIOR (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
 ARTIST'S
 IMPRESSION

35NM
 香港仔街市及熟食中心現代化計劃
 MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE

 ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT 建築署

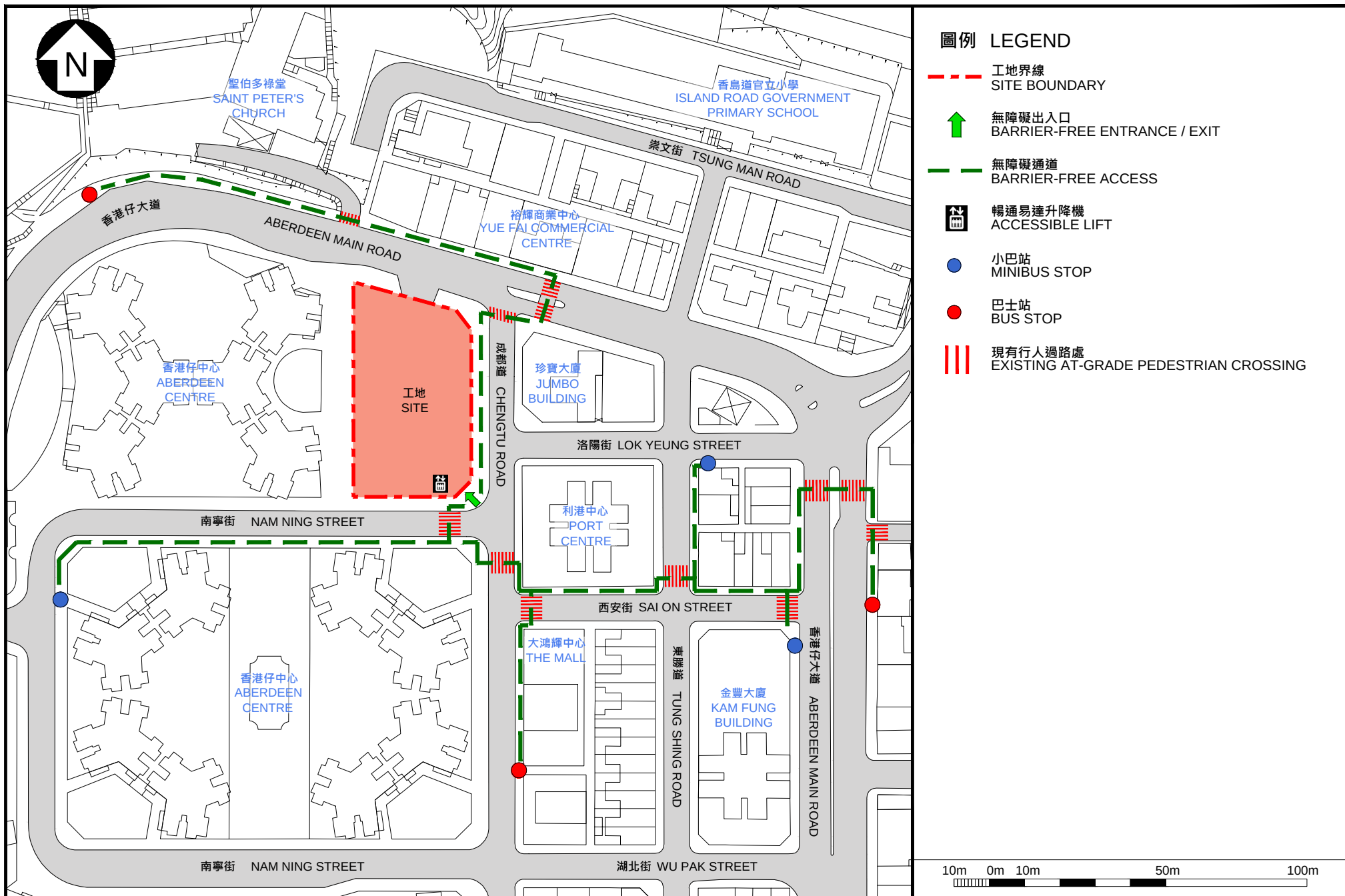


二樓多用途空間的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW OF PLACEMAKING AREA AT 2/F (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S
IMPRESSION

35NM
香港仔街市及熟食中心現代化計劃
MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



無障礙通道平面圖
PLAN OF
BARRIER-FREE
ACCESS

35NM
香港仔街市及熟食中心現代化計劃
MODERNISATION OF ABERDEEN MARKET CUM COOKED FOOD CENTRE

35NM－香港仔街市及熟食中心現代化計劃

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2020 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	專業人員	—	—	—	5.1
	顧問費 ^(註2)	技術人員	—	—	—	0.9
					小計	6.0#
(b)	駐工地人員的	專業人員	—	—	—	—
	員工開支 ^(註3)	技術人員	157	14	1.6	7.6
					小計	7.6
	包括－					
	(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					0.4#
	(ii) 駐工地人 員的薪酬					7.2#
					總計	13.6

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，總薪級表第 14 點的月薪為 30,235 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 35NM 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 35NM 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才會知悉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8段中是按付款當日價格計算。