

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 9 月 15 日

總目 703－建築物

輔助設施－其他

193GK－觀塘綜合發展項目

總目 707－新市鎮及市區發展

運輸

206TB－加強港鐵觀塘站附近的區內連繫之高架園景行人平台工程

請各委員向財務委員會建議，把 **193GK** 及 **206TB** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 45 億 4,460 萬元及 2 億 1,390 萬元。

問題

觀塘綜合發展項目旨在為公務員學院提供長遠院址及多項社區和福利設施，以及加強區內的通達性。

2. 港鐵觀塘站附近的有蓋高架園景行人平台旨在加強附近主要設施的行人連繫並紓緩人流。

建議

3. 建築署署長建議把 **193GK** 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 45 億 4,460 萬元，用以進行觀塘綜合發展項目。公務員事務局局長支持這項建議。

4. 土木工程拓展署署長建議把 **206TB** 號工程提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 1,390 萬元，用以在港鐵觀塘站附近建造 1 個有蓋高架園景行人平台。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

—— 5. 上述 2 項工程計劃的詳情分別載於附件 1 和 2。

公務員事務局
發展局
勞工及福利局
食物及衛生局
社會福利署
2021 年 9 月

193GK－觀塘綜合發展項目

工程計劃的範圍和性質

觀塘綜合發展項目佔地約 11 000 平方米。用地鄰近港鐵觀塘站，位處觀塘道、翠屏道、福塘道和福寧道之間。該發展項目主要由高座和低座組成。高座(地面以上約 25 層，連 2 層地庫停車場)將用作公務員學院的長遠院址和提供公務員支援設施。低座(南北兩端地面以上分別約 3 及 9 層，兩端各連 1 層地庫停車場)將提供地方作一系列社區和福利設施之用。該 2 座大樓的主要設施如下－

高座

- (a) 公務員學院；
- (b) 公務員診所及政府牙科診所(為現職公務員、退休公務員及其他合資格人士(公務員及合資格人士)提供服務)；
- (c) 社會福利署(下稱「社署」)員工發展及訓練組；以及
- (d) 公務員事務局的其他相關設施；

低座

- (a) 職業訓練局轄下展亮技能發展中心；
- (b) 地區康健中心；

(c) 樂齡科技展覽中心¹；

(d) 專業護理人員培訓學院¹；以及

(e) 殘疾藝術家藝術廊。

2. 項目亦會加強區內行人通道的連接性。在高座和低座之間的平台將設有行人通道，經在工務計劃項目第 **206TB** 號「加強港鐵觀塘站附近的區內連繫之高架園景行人平台工程」下將會興建的高架園景行人平台連接港鐵觀塘站(請參閱附件 2)，並層層遞降以連接項目用地北面地面與福寧道相連的新公眾休憩空間。用地的東面亦會興建 1 條橫跨翠屏道的新行人天橋，以連接觀塘道的現有行人天橋。

3. 用地原有的巴士總站、小巴總站和公廁會原址重置。此外，項目地庫亦有 1 個附屬停車場，約有 65 個泊車位／上落客貨區，以及 1 個公眾停車場，提供約 70 個泊車位。

4. 項目涵蓋拆卸用地上現有主要設施，例如香港學生輔助會轄下荷蘭宿舍，以及職業訓練局展亮技能發展中心。

5. 工程計劃的位置圖與工地平面圖、剖面圖和無障礙通道平面圖分別載於附錄 1 至 4。我們計劃在獲得財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後開展擬議工程，目標是在約 5 至 6 年內開始分階段完成擬議工程。為配合工程計劃，我們已在 2021 年 7 月就擬議工程招標，並會於獲得財委會批准撥款後才批出有關工程合約。

¹ 樂齡科技展覽中心和專業護理人員培訓學院的處所將不會提供任何裝修。該處所的建築費用會根據既定機制，向獎券基金申請有關款項。內部裝修及購置家具和設備之款項亦將根據既定機制另行向獎券基金申請撥款。根據《政府獎券條例》(第 334 章)，財政司司長可由獎券基金撥出款項，對行政長官在徵詢社會福利諮詢委員會的意見後所批准的社會福利服務，給予財政資助，使該等服務獲得支持及發展。社會福利署署長作為獎券基金的管制人員，會確保申請符合獎券基金的認可資助範圍。獎券基金所批准的補助金可為提供福利服務的非政府機構提供資助，以應付所用樓宇單位的建築、裝修、購置家具及設備等非經常開支。

理由

6. 項目包括下文各段所述的多項主要部分。首先，項目為公務員學院提供長遠院址，並優化學院設施，從而有利加強公務員培訓。此外，項目可地盡其用，惠及觀塘區及社區。就此，項目會為該區提供地區康健中心，並加強區內的行人通達性。在共融(尤其是「長幼共融」和「傷健共融」)的主題下，項目亦會提供多項福利設施，惠及社會大眾。由於該等主要部分涉及勞工及福利局、食物及衛生局和社會福利署的設施，公務員事務局已徵詢相關政策局和部門，並取得該等政策局和部門就其轄下範疇的設施支持工程項目及撥款建議。

公務員學院

7. 設立公務員學院是香港特區政府為加強公務員各方面培訓而推行的重點項目。公務員培訓的工作目前由公務員事務局公務員培訓處負責。政府在《2017 年施政報告》建議設立 1 所公務員學院，並在《2018 年施政報告》宣布已選定觀塘 1 幅用地按「一地多用」的原則作綜合發展，包括興建學院及其他設施。我們在 2021 年 2 月宣布計劃在學院的長遠院址啟用前，提升公務員培訓處位於北角政府合署現址的設施，藉以用作學院的臨時院址。

8. 公務員培訓處現時佔用北角政府合署 3 個樓層，樓面面積合共約 6 200 平方米。儘管若干設施現正進行翻新，以便為學院提供臨時院址，但其空間、設計和設施遠不足以應付現時和預期的需求。舉例說，現時演講廳只有 140 個座位，參加者人數較多的研討會等必須另覓場地舉行。因此，學院必須有長遠院址並提升設施，以持續發展，加強公務員培訓。

9. 學院位於觀塘的新院址的淨作業樓面面積²約 16 600 平方米，將設置更專業和多元化的設施，營造鼓勵學習和刺激思考的環境，讓公務員學習和分享新知識及經驗。有關設施亦會切合不同的培訓重點和模式，

² 淨作業樓面面積指分配予大樓使用者作預定用途的樓面面積。淨作業樓面面積與建築樓面面積不同，後者把建築物外殼以內全部範圍的面積也一併計算，而淨作業樓面面積則不包括以下基本設施(如有的話)所佔的面積，例如洗手間、升降機大堂、樓梯間、公眾或共用走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管或公用設施井道、無障礙通道設施、性別主流化設施、垃圾房、平台、停車位、上落客貨區、機械機房等。

以配合相關的培訓目標。舉例說，新院址設有 2 個更大的演講廳，分別可容納 300 及 400 名使用者；此外，公務員培訓處現時只有 17 個課室／演講室（由 60 至 180 平方米不等），新院址則會設有 23 個課室／行政課室／多用途活動禮堂（由 120 至 300 平方米不等）。不但數目有所增加，面積亦較公務員培訓處的現有課室為大、設備更佳。當中部份較為大型的房間，在有需要的情況下亦可分間，提供更多課室，靈活配合不同需要。除上述設施外，新院址亦會有專設培訓場地，並配以專門用作傳媒應對、危機處理、模擬議會會議、創新及科技應用培訓的所需裝置，亦有由不同學習區域組成的共享空間，以促進自學和互動學習等。公務員培訓處現時沒有這類專題訓練設施。提升後的培訓設施和設備將有助學院更有效地提供更多優質、具彈性和多元化的培訓服務。

公務員相關設施

10. 除了公務員學院外，高座也會設置下述公務員相關設施－

- (a) 公務員診所及政府牙科診所－診所會為公務員及合資格人士提供醫療及牙科服務，以期為他們提供更佳的服務；以及
- (b) 公務員事務局的其他相關設施－公務員事務局現時有 2 個辦事處³設於北角政府合署，並與公務員培訓處共用一般支援服務。這 2 個辦事處將與現時位於添馬政府總部的退休公務員資源中心一同遷往新處所。

社署的培訓設施

11. 項目也提供地方重置社署的員工發展及訓練組。該組為社署、其他部門及非政府機構的人員提供培訓，範疇包括家庭及兒童福利服務、青少年服務及長者服務。該組的教室和辦公室目前設於稅務大樓，而大型簡介會則會在戴麟趾夫人訓練中心的體育館舉行。由於該 2 處用地已預留作重新發展之用，因此有需要在合適地點重置該組。透過把該組及

³ 該兩個辦事處為一般職系處轄下的一般職系培訓及發展組，以及公務員紀律秘書處。

其教室與公務員學院設於同一地點，亦有助加強協同效應，以及更靈活地運用相關培訓設施。

地區康健中心

12. 為配合政府在全港 18 區設立康健中心以加強地區為本基層醫療健康服務的計劃，低座將會設有康健中心，以主中心和服務樞紐的形式為觀塘區居民提供、連繫並協調一系列基層醫療健康服務。服務重點是在基層、第二及第三層預防疾病，涵蓋健康推廣、健康評估、慢性疾病管理及社區復康。康健中心配以設於觀塘各分區的附屬中心以及社區的網絡服務提供者，能加強與其他地區為本的基層醫療健康服務及設施的協調，更方便照顧區內居民的個人健康需要。

福利設施

13. 用地亦會提供以下福利設施：

- (a) 展亮技能發展中心(觀塘)－中心將會原址重置，並會提升設施，繼續為殘疾人士提供職業及技能訓練服務；
- (b) 樂齡科技展覽中心－中心旨在推廣樂齡科技，讓長者和康復服務提供者、服務使用者及其照顧者了解創新科技產品，並使用合適產品提升生活質素。中心會用作展示產品、提供諮詢服務和舉辦推廣活動；
- (c) 專業護理人員培訓學院－該學院是為護理行業的前線人員(例如保健員、護理員、物理治療師助理、職業治療師助理、幼兒工作員及特殊幼兒工作員)提供持續訓練的指定訓練學院，旨在豐富他們的行業知識和促進專業發展，繼而提升為有需要人士提供的住宿及社區照顧服務的質素；以及
- (d) 殘疾藝術家藝術廊－該藝術廊為殘疾藝術家或相關團體提供場地，以展示殘疾人士的多元才能。

暢達方便 環境綠化

14. 除了上述設施，政府亦會把握機會，利用項目加強區內的通達性，方便行人和道路使用者，並為居民締造綠化環境。要點如下－

- (a) 現時的巴士總站及小巴總站將會分別重置於低座及平台行人通道之下的地面，讓乘搭專營巴士／公共小巴的市民在有蓋地方候車，免受日曬雨淋；
- (b) 一如上文第 2 段所述，項目會設有行人通道網絡連接周邊地點，包括位於用地西面的港鐵觀塘站、北面新設的公眾休憩空間，以及東面現有的行人天橋。行人可使用有蓋無障礙園景行人通道進出附近一帶，與繁忙的道路交通分隔。項目平台上行人道的西端亦會連接另外建議興建的高架園景行人平台⁴，以通往港鐵觀塘站及觀塘市中心重建項目；
- (c) 項目設有升降機及自動電梯，連接平台層的行人道與地面；
- (d) 項目包括興建 1 條新道路，以連接福塘道與觀塘道，並擴闊觀塘道與翠屏道交界處，以便利來往觀塘綜合發展用地的交通；以及
- (e) 除了在用地上提供新的公眾休憩空間外，還會在行人通道設置綠化設施，為行人締造舒適的環境。低座亦會興建綠化天台，為附近一帶增加綠化空間。

財政影響

15. 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 45 億 4,460 萬元。上述估算為整個項目所需的建設費用，而並非單單公務員學院所需的建築費用。就這項工程計劃的建設費用，分項數字如下－

⁴ 擬建的高架園景行人平台屬於觀塘綜合發展項目以外的範圍，現正在工務計劃項目第 206TB 號下建議。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	43.4
(b) 拆卸工程	14.9
(c) 地基工程 ⁵	167.4
(d) 地庫工程 ⁶	241.1
(e) 建築工程 ⁷	2,083.7
(f) 屋宇裝備工程 ⁸	1,122.4
(g) 渠務工程	32.2
(h) 外部工程	62.7
(i) 額外的節省能源、綠化和循環 使用裝置	70.4
(j) 家具和設備 ⁹	247.2
(k) 顧問費	22.4
(i) 合約管理	19.0
(ii) 駐工地人員的管理	3.4
(l) 駐工地人員的薪酬	23.7
(m) 應急費用	413.1
總計	4,544.6

16. 在預算的 45 億 4,460 萬元建設費用總額中，樂齡科技展覽中心和專業護理人員培訓學院將攤分其中約 8,760 萬元的建築費用。該筆費用擬議先在工務計劃項目第 **193GK** 號下由基本工程儲備基金撥款支付，

⁵ 地基工程包括樁柱和基腳的建造工程，以及所有相關測試和監察工作。

⁶ 地庫工程包括建造地庫圍牆、防水及挖掘工程。

⁷ 建築工程包括大樓的下層結構和上層結構的建造工程。

⁸ 屋宇裝備工程包括電力裝置、通風及空氣調節裝置、消防裝置、升降機和電動扶梯裝置及其他雜項裝置工程。

⁹ 這項預算費用是根據暫定所需的家具及設備清單計算得出。

社署會按既定機制另行向獎券基金申請有關撥款。如有關撥款獲得批准，待工程計劃完成後，會由獎券基金付還。

17. 我們建議委聘顧問為工程計劃進行合約管理和工地監督工作。按人工作月估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字，詳載於附錄 5。該項目的建築樓面面積約為 84 400 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 37,987 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。

18. 如獲批准撥款，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)
2022-23	109.7
2023-24	437.8
2024-25	592.8
2025-26	673.2
2026-27	750.9
2027-28	979.1
2028-29	696.6
2029-30	272.0
2030-31	32.5
總計	<u>4,544.6</u>

19. 我們按政府對 2022 至 2031 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。我們會以設計及建造合約推行建造工程。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批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

20. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 5 億 9,902 萬元¹⁰。

公眾諮詢

21. 政府於 2019 年 5 月 7 日就觀塘綜合發展項目的初步規劃諮詢觀塘區議會，並於 2021 年 3 月 2 日向觀塘區議會匯報項目及相關設施的跟進工作，議員普遍支持或不反對有關項目。就觀塘綜合發展項目現時範圍下的各個相關項目，以及當局另外建議興建的高架園景行人平台(見第 14 段)，均已適當顧及區議會提出的一般關注，例如區內的通達性、港鐵觀塘站的擠塞情況等有關的事宜。

22. 就觀塘綜合發展項目範圍下的擬議道路工程，我們已於 2021 年 3 月 19 日及 26 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)刊憲，並收到 1 份反對書，主要關乎修改觀塘道與翠屏道交界處的擬議工程對行車安全的影響。建築署及相關部門已與提交反對書的人士會面，並提供進一步資料，解釋有關工程計劃的細節，惟有關人士未有撤回其反對意見。行政長官會同行政會議經考慮該項反對，在 2021 年 8 月 31 日授權進行擬議的道路工程，毋須修改。

23. 公務員事務局亦不時向公務員及資助機構員工事務委員會(例如本年 2 月 17 日和 6 月 23 日舉行的會議上)報告有關設立公務員學院和觀塘綜合發展項目的最新進展。我們已在 2021 年 8 月 23 日就項目諮詢委員會。委員支持項目，亦支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

24. 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。我們已在 2021 年 7 月就工程計劃完成初步環境審查，審查所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成任何長遠的不良影響，而環境保護署署長亦同意上述結論。

¹⁰ 就樂齡科技展覽中心和專業護理人員培訓學院的每年經常開支，社署會根據既定做法安排申領撥款。

25. 我們會在工程合約加入初步環境審查所建議的緩解措施，在施工期間控制建造工程對環境造成的影響，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，使用隔音屏；經常清洗工地和在工地灑水；提供圍板和車輪清洗設施，以防塵土飛揚；以及妥善處理工地流出的廢水，以免出現非法排放污水的情況。我們已在項目工程預算內預留所需費用，以實施建議的緩解環境影響措施。

26. 在策劃和設計階段，我們已考慮採取措施，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，再用在建造新建築物期間產生的惰性建築廢物(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¹¹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。

27. 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，控制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。

28. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 231 600 公噸建築廢物，包括興建新建築物和拆卸現有建築物所產生的建築廢物。當中，我們會在工地重用約 3 280 公噸(1.4%)惰性建築廢物，並會把 214 980 公噸(92.8%)惰性建築廢物運送到公眾填料接收設施，供日後再用。我們會把餘下的 13 340 公噸(5.8%)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 1,790 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物料的收費為每公噸 71 元，而在堆填區的收費則為每公噸 200 元)。

¹¹ 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

29. 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

30. 這項工程計劃會在政府土地和私人土地施工。政府已徵得有關私人土地的擁有人同意交還各自的土地，以便推展本工程計劃。因此，這項工程計劃無須收回土地、在私人土地設定地役權及暫時佔用私人土地。

31. 有關涉及的私人土地，政府在徵得有關土地擁有人的同意後已作出下列安排：

- (a) 展亮技能發展中心(觀塘)會暫時遷往九龍塘 1 所空置學校的用地，現有大樓將在項目內拆卸，並會在觀塘綜合發展項目完成後於觀塘重置；
- (b) 香港學生輔助會已同意交還荷蘭宿舍的現有用地，現有宿舍將會在項目內拆卸。該會將在鯉魚門徑 1 幅更大用地上的新發展項目重置其設施。在過渡期內，荷蘭宿舍將遷往黃大仙 1 所空置的安老院；以及
- (c) 香港基督教協進會同意把前觀塘職業訓練中心(現已空置) 用地約三分之一交還政府，作觀塘綜合發展項目之用，用地的其餘部分則留作日後重建為社會福利服務大樓之用。

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，包括－

- (a) 設有變速驅動器的製冷機；
- (b) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (c) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；以及
- (d) 光伏系統。

33. 在綠化措施方面，我們會適當地在新大樓的地面、平台樓層、天台和垂直牆面的適當位置進行園景美化和綠化，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作園景灌溉用途，以節約用水。

35. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總額約為 7,040 萬元(包括用於節能裝置的約 2,190 萬元)。這筆款項已納入工程計劃的預算內。這些節能裝置每年可節省 11% 的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

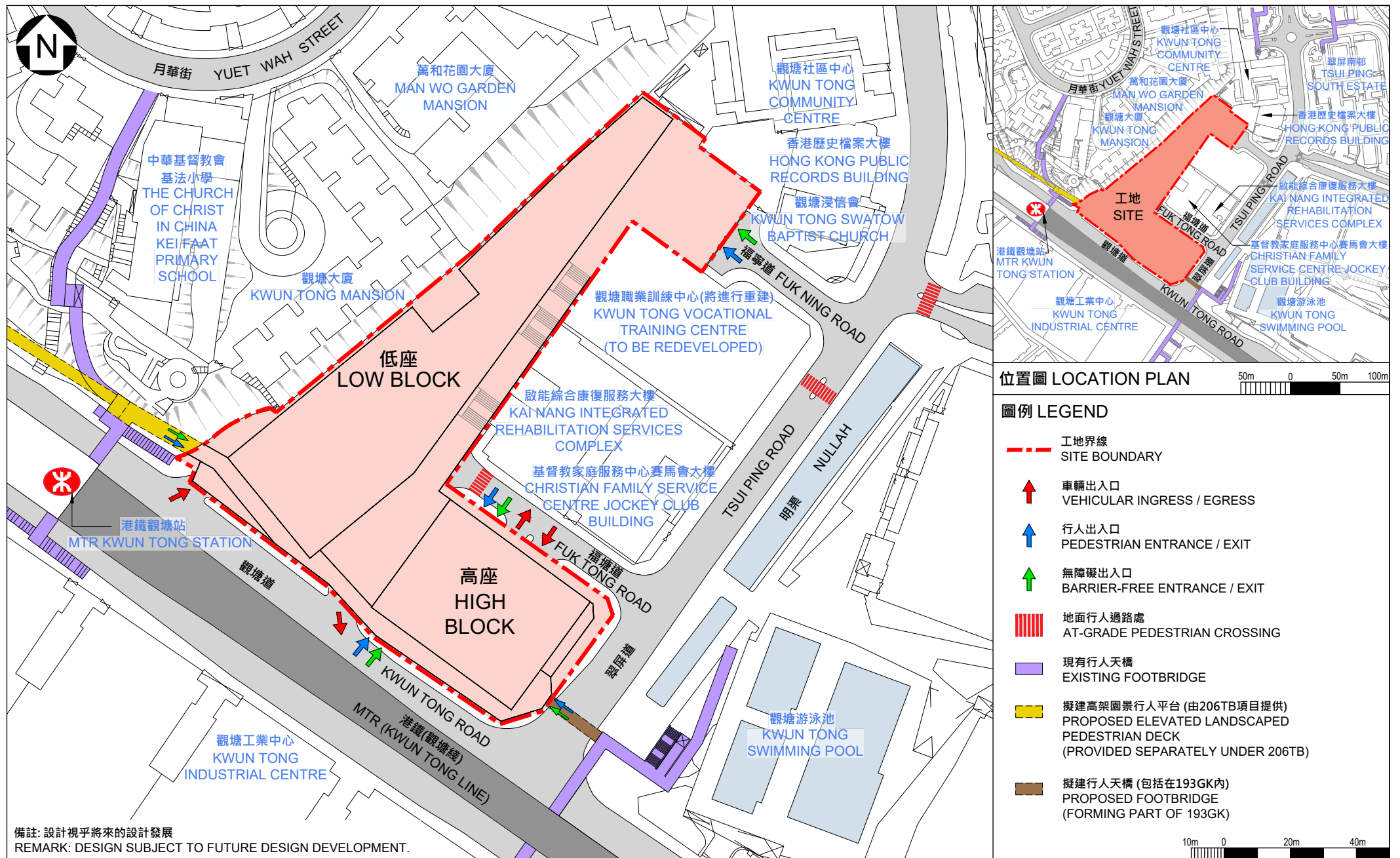
36. 我們在 2020 年 3 月把 **193GK** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘顧問提供多項服務，包括交通研究、布局設計、土地勘測、地下設施勘測、土力評估、初步環境審查、地形測量、擬備招標文件的工料測量服務，所需費用總額約為 710 萬元。顧問所提供的服務和進行的工程已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。土地勘測、地下設施勘測、土力評估及地形測量已經完成。

37. 工程範圍內及附近有 61 棵樹，其中 4 棵將予保留，其餘 57 棵非珍貴樹木¹²，將被砍伐。我們會把植樹建議納入項目內，包括 57 棵樹、32 000 叢灌木、60 000 簇地被植物及 300 平方米草坪。

38. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 670 個(625 個工人職位及 45 個專業或技術人員職位)，合共提供 28 000 個人工作月的就業機會。

¹² 「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。



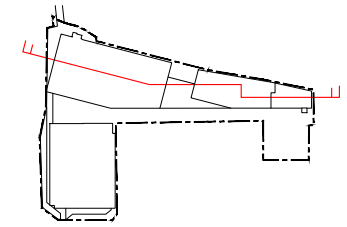
工地平面圖
SITE PLAN

193GK
觀塘綜合發展項目
KWUN TONG COMPOSITE DEVELOPMENT PROJECT



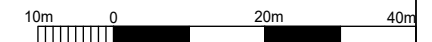
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

索引圖 KEY PLAN

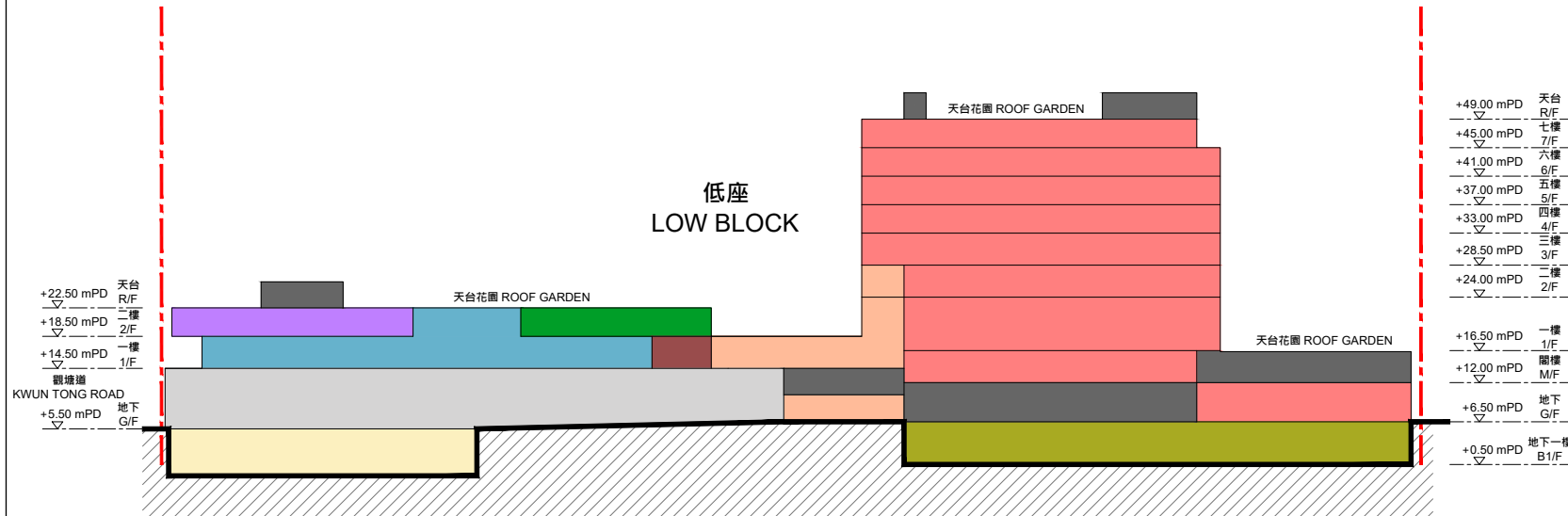


圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 展亮技能發展中心
SHINE SKILLS CENTRE
- 地區康健中心
DISTRICT HEALTH CENTRE
- 樂齡科技展覽中心
GERONTECHNOLOGY EXHIBITION CENTRE
- 專業護理人員培訓學院
CARE PROFESSIONS TRAINING INSTITUTE
- 殘疾藝術家藝術廊
ART GALLERY FOR ARTISTS WITH DISABILITIES
- 機房
PLANT ROOM
- 公眾停車場 / 部門停車場
PUBLIC VEHICLE PARK / DEPARTMENTAL CAR PARK
- 部門停車場
DEPARTMENTAL CAR PARK
- 升降機大堂 / 公共空間
LIFT LOBBY / COMMON AREA
- 巴士總站
BUS TERMINUS



低座
LOW BLOCK



備註: 設計視乎將來的设计發展

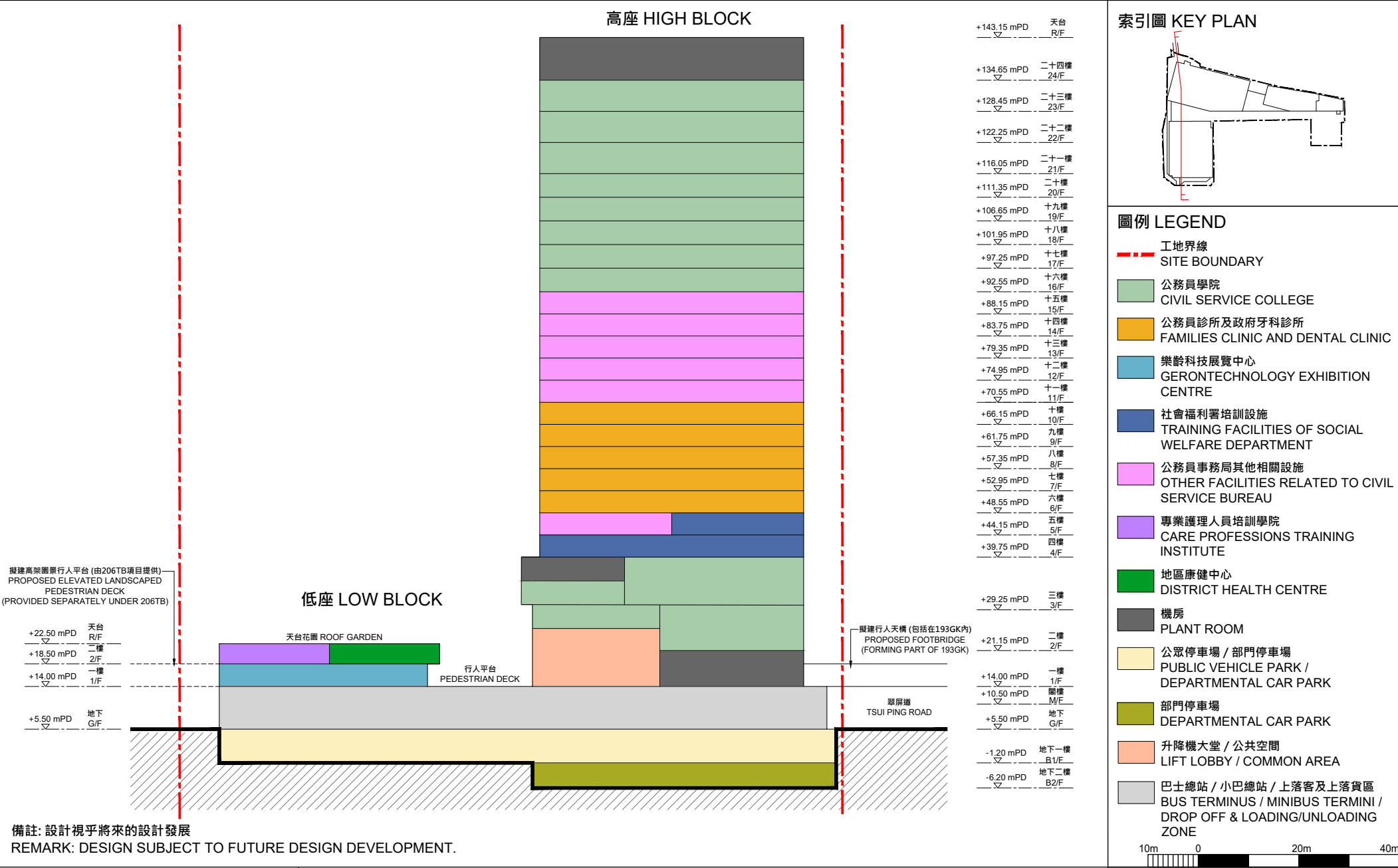
REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT.

剖面圖 A-A
SECTION A-A

193GK
觀塘綜合發展項目
KWUN TONG COMPOSITE DEVELOPMENT PROJECT



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

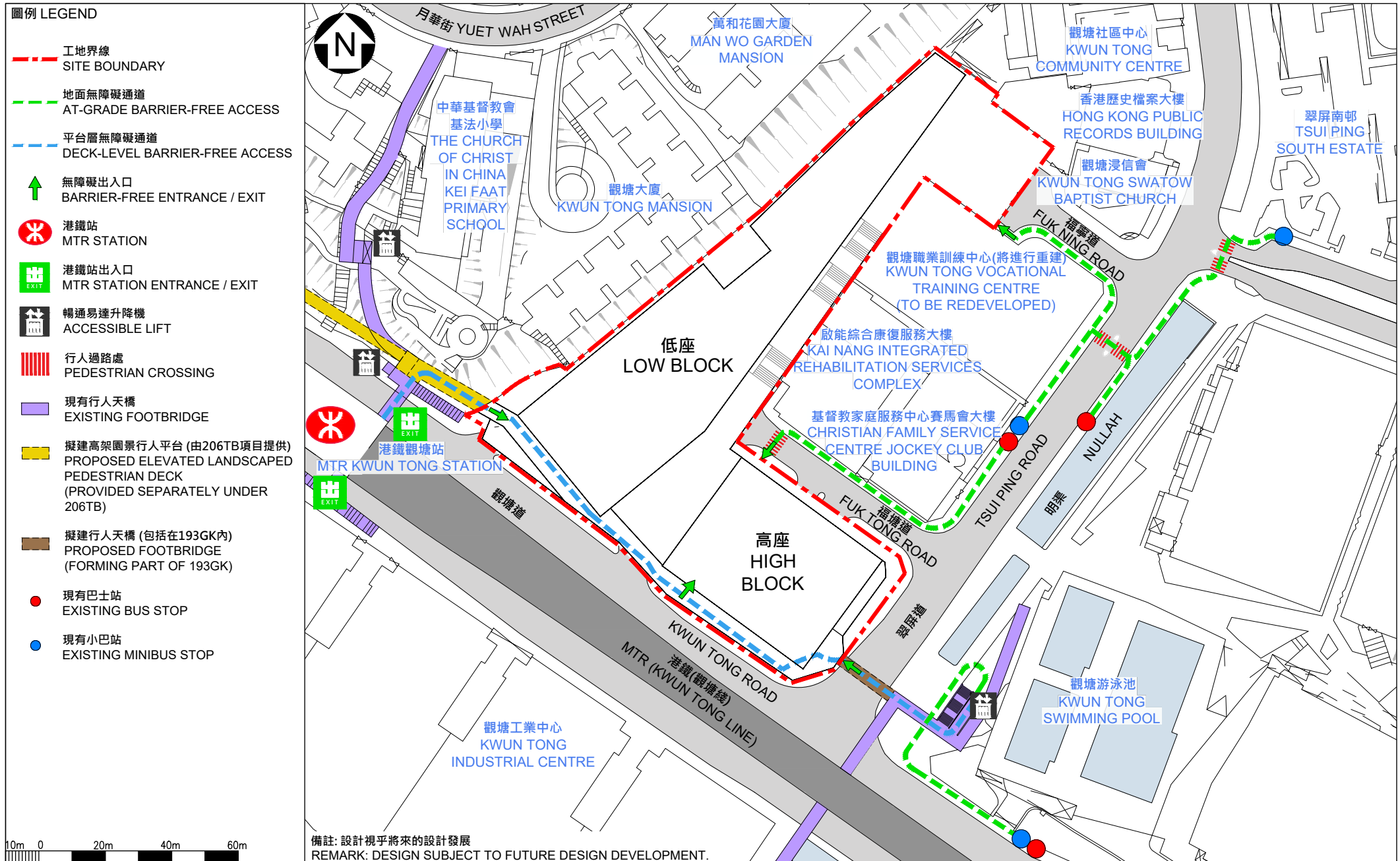


剖面圖 B-B
SECTION B-B

193GK
觀塘綜合發展項目
KWUN TONG COMPOSITE DEVELOPMENT PROJECT



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



無障礙通道平面圖
BARRIER-FREE ACCESS PLAN

193GK
觀塘綜合發展項目
KWUN TONG COMPOSITE DEVELOPMENT PROJECT



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

193GK－觀塘綜合發展項目

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	—	—	7.2
	顧問費 ^(註 2)	技術人員	—	—	7.2
				小計	14.4#
(b)	駐工地人員的	專業人員	72	38	9.9
	員工開支 ^(註 3)	技術人員	222	14	10.7
				小計	20.6
	包括 —				
	(i) 管理駐工 地人員的 顧問費				2.6#
	(ii) 駐工地人 員的薪酬				18.0#
				總計	35.0

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開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元、總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
- 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 193GK 號工程計劃提供合約管理和工地監督服務的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 193GK 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。

3. 顧問在工地監督方面的費用和員工開支，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，才可得知實際的人工工作月數和實際所需的開支。

備註

本附錄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#號標記的費用數字在附件 1 第 15 段中是按付款當日價格計算。

206TB－加強港鐵觀塘站附近的區內連繫之高架園景行人平台工程

工程計劃的範圍和性質

我們建議把 **206TB** 號工程計劃(下稱「擬議工程」)提升為甲級，範圍包括－

- (a) 興建 1 個總長度約 120 米的有蓋高架園景行人平台；
- (b) 進行相關的斜坡、行人道、渠務、園景美化工程和其他附屬工程；以及
- (c) 就擬議工程實施緩解環境影響措施。

—— 擬議工程的平面圖、切面圖和構思圖載於附件 2 附錄 1。

2. 我們計劃在財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後盡快展開招標程序及擬議工程，以期在約 4 年¹內竣工。

理由

3. 現時港鐵觀塘站北面有 2 個規劃中的主要發展／重建項目，分別為觀塘綜合發展項目及觀塘市中心重建項目。為加強區內連繫和行人通達度，上文第 1 段所述的擬議工程將提供有蓋高架園景行人平台，以連接港鐵觀塘站 C 出口及 D 出口附近的現有高架行人道，以及觀塘綜合發展項目下擬建的行人道，讓行人無需如目前般行經車站大堂，可更便捷地往來上述發展項目和前往協和街及月華街一帶，從而令港鐵觀塘站與鄰近主要設施的人流更為順暢，並改善步行環境。

¹ 在財委會批准撥款後，我們預計就施工期間港鐵對鐵路結構/裝置的保護措施及監測的要求定案以納入最終招標文件，並完成招標及批出合同等程序；預計工程開展後實際施工期為約 3 年半，以進行及完成上述工程範圍。

對財政的影響

4. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 2 億 1,390 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 有蓋高架園景行人平台工程 ²	118.4
(i) 橋身結構	61.2
(ii) 地基	57.2
(b) 斜坡工程 ³	23.8
(c) 改建及接駁現有的高架行人道 及現有通往月華街的行人道 ⁴	7.9
(d) 相關的道路及渠務工程 ⁵	8.4
(e) 園景美化工程、公共照明和其 他附屬工程 ⁶	8.7
(f) 緩解環境影響措施	3.1
(g) 顧問費	2.1
(i) 合約管理	1.0
(ii) 管理駐工地人員	1.1

² 建造平台的橋身結構及地基工程，包括施工所需的臨時支架和高架工作台、港鐵要求的保護及預防措施和監察工作。

³ 包括鑿削部份現有岩石坡、建造泥釘及護土牆等改建和鞏固現有斜坡的工程及有關的施工臨時措施。

⁴ 包括改建港鐵觀塘站 C 出口及 D 出口現有高架行人道及其上蓋，改建現有通往月華街的行人道及其上蓋；並接駁新建平台。

⁵ 包括配合施工的臨時交通措施、道路開掘、重鋪道路以及因地基工程而需要改動的排水系統等工程。

⁶ 包括在平台上及附近種植植物、移除樹木及補種新樹，以及公用設施改道等工程。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(h) 駐工地人員的薪酬	22.1
(i) 應急費用	19.4
總計	<u>213.9</u>

5. 我們建議委聘顧問為擬議工程進行合約管理和工地監督工作。按人——工作月估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 2 附錄 2。

6. 如獲批准撥款，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)
2022-2023	8.6
2023-2024	41.8
2024-2025	46.9
2025-2026	48.6
2026-2027	35.7
2027-2028	32.3
	<u>213.9</u>

7. 我們按政府對 2022 至 2028 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。如獲批准撥款，我們會以「新工程合約」⁷形式推展工程。合約會訂明可調整價格的條文。

8. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 59 萬元。

⁷ 「新工程合約」是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

公眾諮詢

9. 我們在 2021 年 3 月 2 日諮詢觀塘區議會，議員對擬議工程並沒有提出反對意見。

10. 我們在 2021 年 3 月 19 日及 26 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)就擬議工程刊憲，並沒有收到反對意見。有關的工程授權公告已在 2021 年 6 月 25 日在憲報刊登。

11. 我們在 2021 年 8 月 24 日就擬議工程諮詢立法會發展事務委員會。委員普遍支持擬議工程，亦有委員關注工程費用預算和推展時間表。我們已在 2021 年 9 月 8 日向發展事務委員會提供補充資料，以回應有關查詢。

對環境的影響

12. 這項工程不屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)的指定工程項目。擬議工程將不會對環境造成長遠的不良影響。我們會在有關工程合約訂定條文，要求承建商在施工期間實施緩解環境影響措施，以控制施工期間的噪音、塵埃及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。這些措施主要包括採用低噪音設備和活動隔音屏障或隔音罩；定期在工地灑水；以及使用臨時排水渠道疏導工地排水等。我們已在工程預算費內預留費用，以實施適當緩解環境影響措施。

13. 在策劃和設計階段，我們已考慮擬議工程的走線、設計高度和施工方法，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再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥石填料)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁸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。

14. 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

⁸ 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。

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。

15. 我們估計擬議工程合共會產生約 7 500 公噸建築廢物，其中約 1 200 公噸(16%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 6 050 公噸(81%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下約 250 公噸(3%)非惰性建築廢物於堆填區處置。就擬議工程而言，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 48 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

16. 擬議工程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。

對交通的影響

17. 擬建高架園景行人平台的相關支柱不會佔用現有道路及行人道。施工期間，擬議工程亦不會對鄰近地區的交通造成重大影響。我們會成立交通管理聯絡小組，並與運輸署、香港警務處和其他持份者保持密切聯繫，以便檢討擬議的臨時交通安排，以盡量減少施工時對交通造成的影響。

土地徵用

18. 擬議工程無須徵用私人土地。

背景資料

19. 我們在 2020 年 9 月把 **206TB** 號工程計劃提升為乙級。

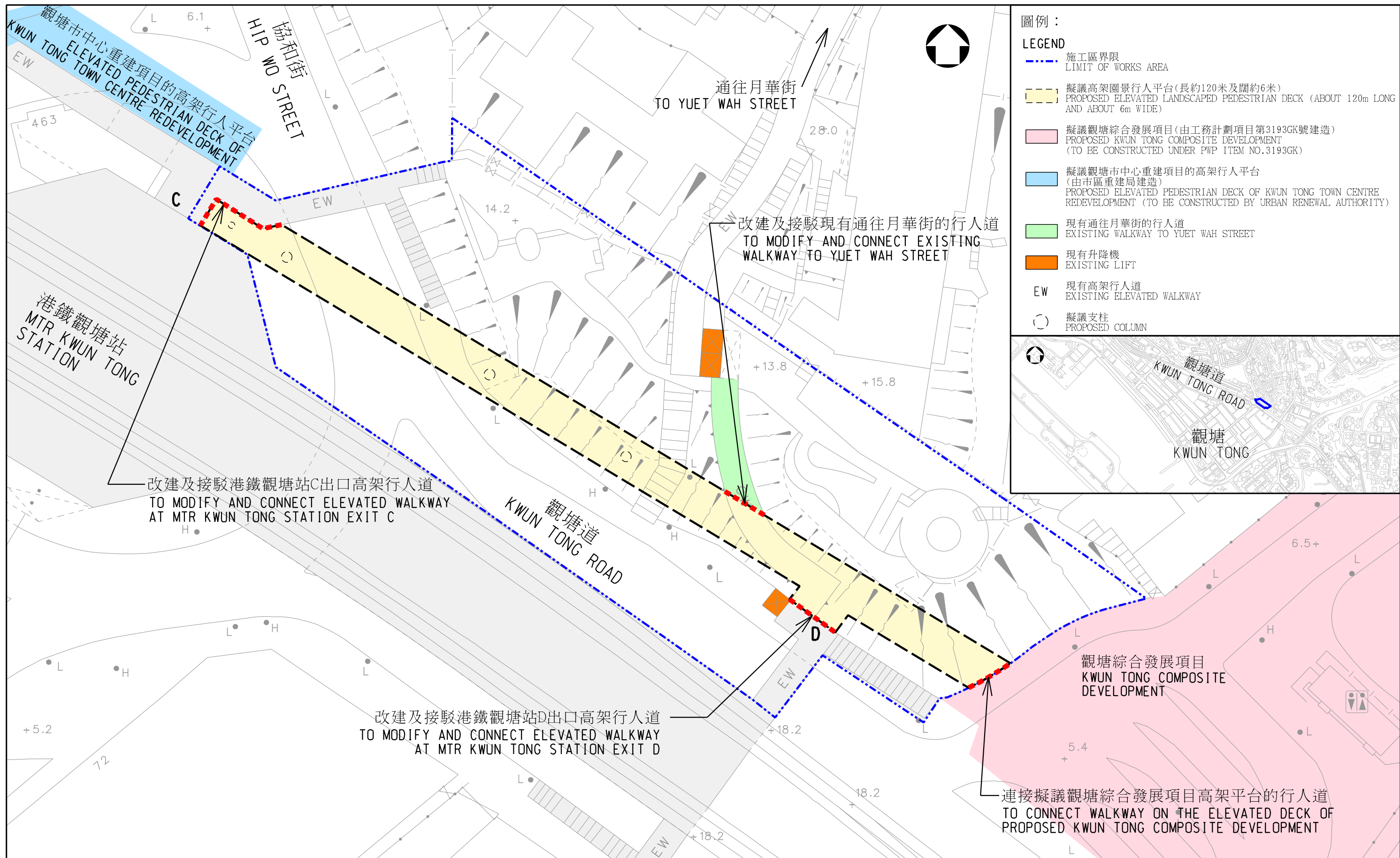
20. 我們在 2021 年 3 月委聘工程顧問進行研究、設計及土地勘測工作，所需費用約為 414 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。

21. 工程計劃範圍內有 53 棵樹，其中 37 棵會保留，16 棵會砍伐。須移除的樹木全非珍貴樹木⁹。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括種植 16 棵樹，600 叢灌木及 250 平方米草地。

22. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 60 個(45 個工人職位及 15 個專業或技術人員職位)，合共提供約 2 120 個人工作月的就業機會。

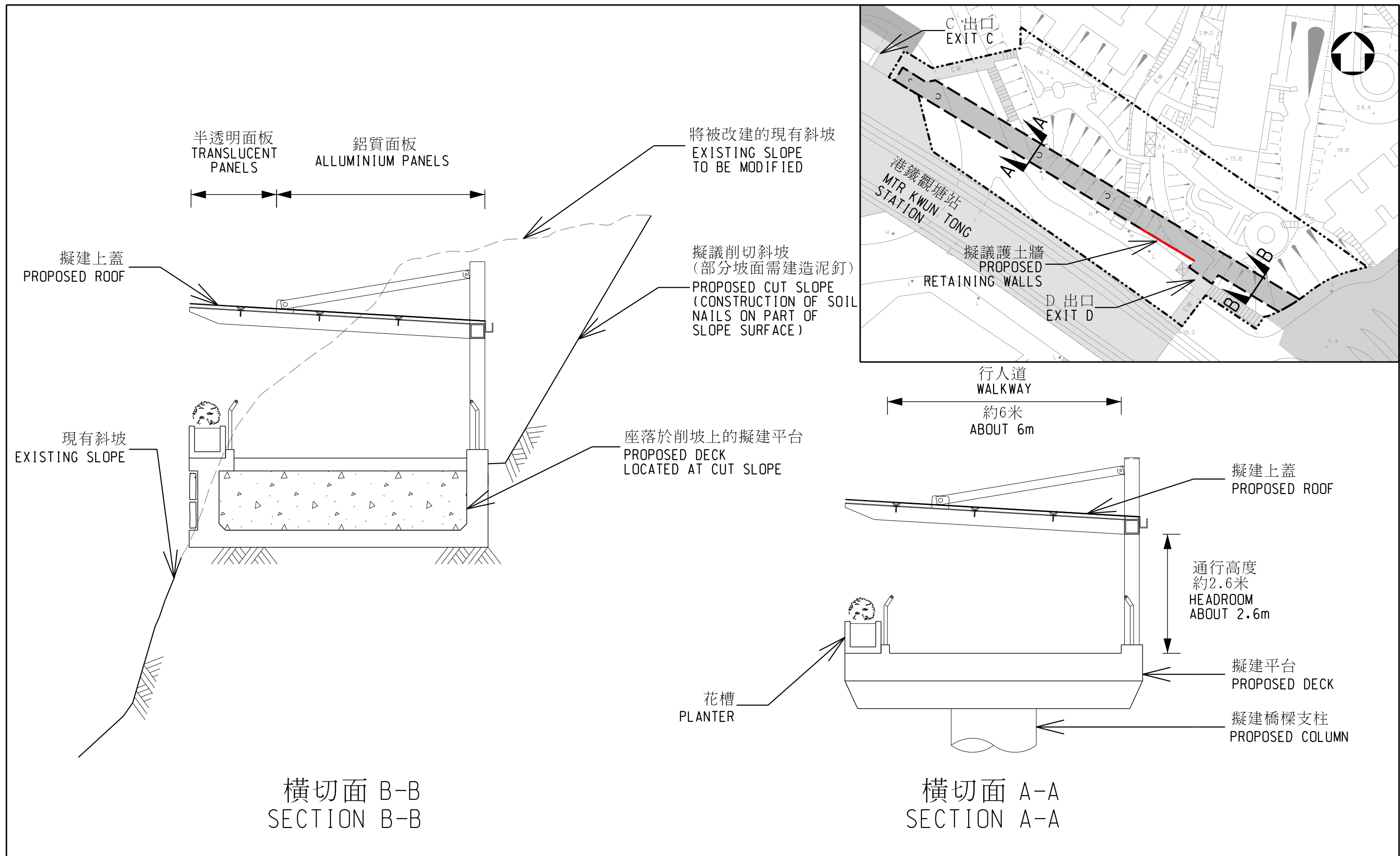
⁹ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (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或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。



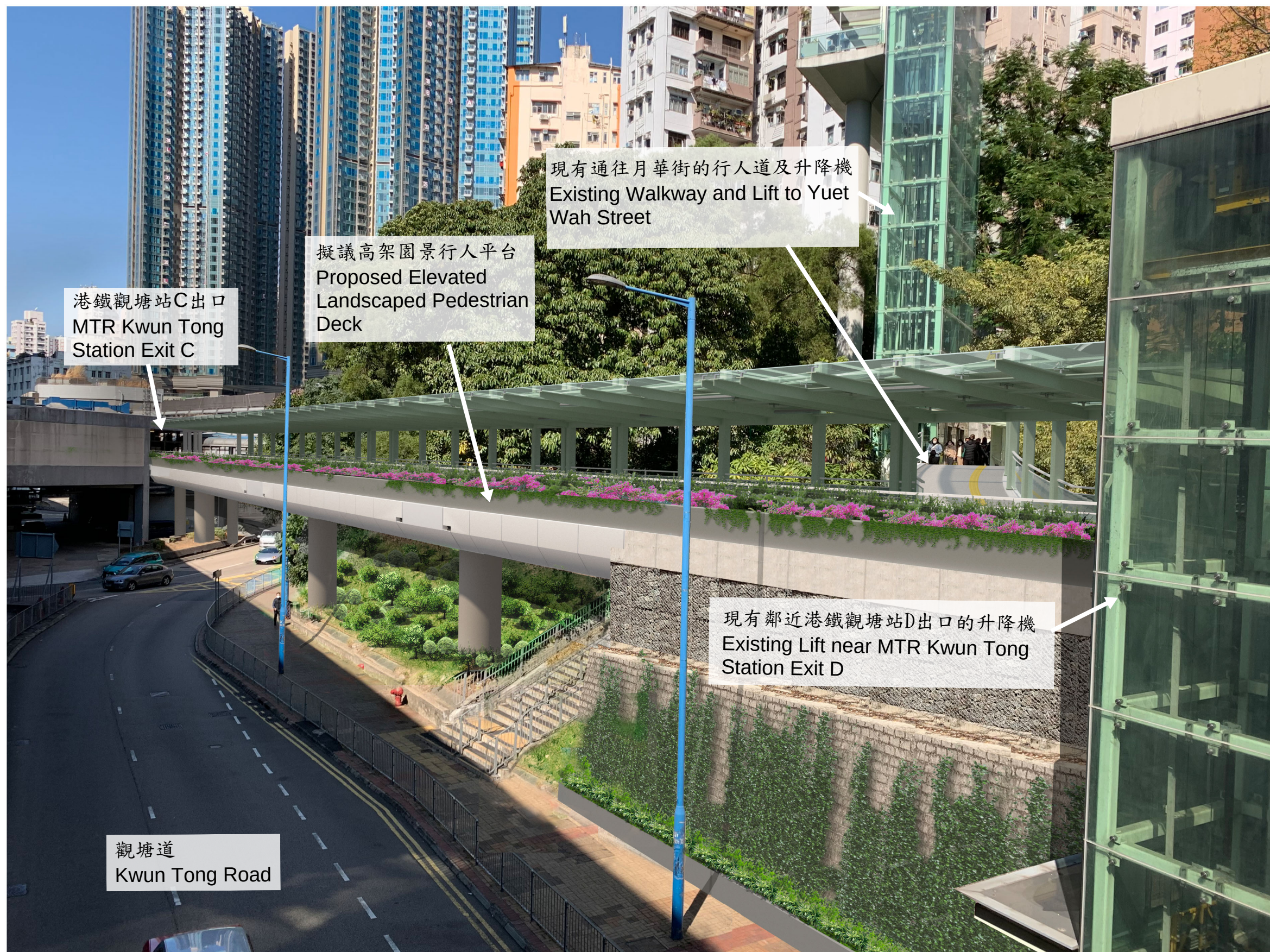
圖則名稱 drawing title

工務計劃項目第206TB號 - 加強港鐵觀塘站附近的區內連繫之高架園景行人平台工程 - 平面圖
PWP ITEM NO. 206TB - ENHANCING CONNECTIVITY NEAR MTR KWUN TONG STATION
WITH ELEVATED LANDSCAPED PEDESTRIAN DECK - LAYOUT PLAN



圖則名稱 drawing title

工務計劃項目第206TB號 - 加強港鐵觀塘站附近的區內連繫之高架園景行人平台工程 - 切面圖
 PWP ITEM NO. 206TB - ENHANCING CONNECTIVITY NEAR MTR KWUN TONG STATION
 WITH ELEVATED LANDSCAPED PEDESTRIAN DECK - SECTION PLAN



圖則名稱 drawing title

工務計劃項目第206TB號 - 加強港鐵觀塘站附近的區內連繫之高架園景行人平台工程 - 構想圖
PWP ITEM NO. 206TB - ENHANCING CONNECTIVITY NEAR MTR KWUN TONG STATION
WITH ELEVATED LANDSCAPED PEDESTRIAN DECK - ARTIST IMPRESSION

206TB－加強港鐵觀塘站附近的區內連繫之高架園景行人平台工程

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)	合約管理的顧 問費 ^(註2)	專業人員	—	—	0.7
		技術人員	—	—	0.1
				小計	0.8#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註3)	專業人員	57	38	1.6
		技術人員	232	14	1.6
				小計	19.0
	包括－				
	(i) 管理駐工 地人員的 顧問費				0.9#
	(ii) 駐工地人 員的薪酬				18.1#
				總計	19.8

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，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
- 顧問在合約管理方面的費用，是根據相關工程計劃的現有顧問合約計算得出。待財委會批准把 **206TB** 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. 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

本附錄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 # 號標記的數字在附件 2 第 4 段中是按付款當日價格計算。