

財務委員會

工務小組委員會討論文件

2000 年 5 月 24 日

總目 703—建築物
康樂、文化及市政設施—綜合設施
45RG—大角咀大樓(第 2 期)

請各委員向財務委員會建議，把 **45RG** 號工程計劃直接列為甲級工程項目；按付款當日價格計算，估計費用為 7 億 2,630 萬元，用以在油尖旺區進行大角咀大樓(第 2 期)興建工程。

問題

油尖旺區現有的市政設施未能應付現今的服務需求。

建議

2. 建築署署長建議把 **45RG** 號工程計劃直接列為甲級工程項目；按付款當日價格計算，估計費用為 7 億 2,630 萬元，用以在油尖旺區進行大角咀大樓(第 2 期)興建工程。環境食物局局長和民政事務局局長均支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃是在福全街一幅面積 3 075 平方米的土地上，興建一幢樓高十層連一層地庫的大樓，以提供下述市政設施—

所在位置

食物及環境衛生設施
 (總樓面面積為 5 928 平方米)

- (a) 一個總樓面面積為 4 165 平方米的空調街市，內設 127 個街市檔位和其他附屬街市設施，如街市辦事處等； 地下和 1 樓
- (b) 一個總樓面面積為 1 763 平方米的空調熟食中心，內設 12 個檔位； 2 樓

康樂及文化設施
 (總樓面面積為 8 960 平方米)

- (c) 一個總樓面面積為 898 平方米的空調小型圖書館，並附設一個推廣活動室和附屬設施； 3 樓
- (d) 一個總樓面面積為 8 062 平方米的空調室內康樂中心，內設—
 - (i) 一個訓練池和一個附有嬉水設施的嬉水池；一個園景平台連泳客用的坐椅；另有更衣室等附屬設施； 4 樓和 5 樓
 - (ii) 一個多用途運動場主場，可供用作網球場、籃球場、排球場和羽毛球場，另有三個多用途活動室、一個健身室和一個兒童遊樂室； 6 樓至 8 樓

輔助設施

- (e) 貨物裝卸處 地庫

有關的工地平面圖載於附件 1，以供委員參考。我們計劃在 2000 年 12 月展開建造工程，在 2004 年 3 月完成工程。

理由

4. 擬建大樓的選址位於 1988 年建成的大角咀臨時街市(下稱「臨時街市」)範圍內。臨時街市共有 204 個檔位，其中 62 個設於有關選址，餘下的 142 個則設於毗鄰的休憩用地。我們分兩期進行工程計劃，以興建擬議大樓。

5. 在第 1 期計劃下，我們在擬建大樓選址毗鄰的休憩用地闢建臨時街市的擴建部分，用以暫時遷置設於選址的 62 個街市檔位和附屬設施，以騰出選址，供興建永久的大樓。前市政局批准進行第 1 期計劃，核准預算費為 1,350 萬元。第 1 期計劃下的建造工程已在 1996 年年底完成，而原先設於有關選址的街市檔位已在 1997 年年初遷往臨時街市的擴建部分。

6. 第 2 期計劃是在有關選址興建一幢樓高十層的永久大樓，以提供食物及環境衛生設施和康樂及文化設施。這期計劃亦是本文件所指的工程計劃。

食物及環境衛生設施

7. 擬建大樓的地下和 1 樓會設有一個街市，內設 127 個檔位。新街市落成後，會是大角咀區內唯一的永久街市。該街市會用作遷置現有兩個臨時街市(即大角咀臨時街市和界限街街市)的檔戶。界限街街市在 1946 年建成，屬單層街市，街市設施遠低於現今標準。該街市發出臭味引致滋擾，這個問題一直備受市民(尤其是附近一所學校)關注。把檔戶遷往設備完善的新永久街市，將可全面改善區內的衛生環境。

8. 擬建大樓 2 樓會設有一個新熟食中心，內設 12 個熟食檔。熟食中心會用作遷置廣東道臨時熟食市場(建於 1979 年)和大角咀臨時熟食市場(建於 1978 年)的現有熟食檔檔戶，以改善區內環境。

9. 興建上述大樓便可騰出現時大角咀臨時街市、界限街街市、廣東道臨時熟食市場和大角咀臨時熟食市場所在四幅劃為「休憩用地」的土地，以供闢設休憩地方。油尖旺區現時有人口 300 000。按照《香港規劃標準與準則》的建議，以該數目的人口，該區可設有 60 公頃休憩地方，但現時區內只有 34.57 公頃休憩地方。騰出上述四幅土地將可大大紓緩油尖旺區休憩地方不足的情況。

康樂及文化設施

10. 擬建大樓 4 至 8 樓會設有一個室內康樂中心連泳池和康樂設施，以配合區內居民的需要。按照《香港規劃標準與準則》的建議，以油尖旺區現時的人口，該區可闢設五間丙類室內康樂中心。目前，該區只有一間丙類室內康樂中心和四間乙類室內康樂中心¹。上述設施深受區內居民歡迎，在過去三年，平均使用率為 68% 至 88%。至於泳池設施，九龍公園泳池是油尖旺區現有唯一的公眾泳池。該泳池極受市民歡迎，在過去三年，每月平均約有 99 000 人次入場。九龍公園泳池經常租予體育機構和組織舉辦各項本地／國際賽事和活動。在 1999 年，該泳池共有 68 天租予有關機構和組織舉辦 40 項賽事／活動。是以，市民經常要與這些機構和組織競用泳池設施。為此，該區確有需要增設泳池設施。我們預期在擬建大樓闢設擬議康樂設施，足以應付區內(特別是大角咀區)居民的需要。

11. 為求地盡其用，我們計劃把現有的鐵樹街小型圖書館遷往新大樓。鐵樹街現有的圖書館設於租用物業內，面積僅有 120 平方米，並非標準的圖書館(一個標準小型圖書館的面積為 500 平方米)。現時該圖書館平均每天外借圖書館資料約 700 次。我們預計圖書館遷往新大樓和經改善後，平均每天外借圖書館資料的次數會增至 1 100 次，相當於同等規模圖書館外借資料的次數。此外，我們也可節省租用地方的租金，估計每年可省回 216,000 元。

對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 7 億 2,630 萬元(見下文第 14 段)，分項數字如下—

¹ 有關的四間乙類室內康樂中心分別是界限街室內康樂中心(1 號)、界限街室內康樂中心(2 號)、花園街街市大廈室內康樂中心和官涌街市大廈室內康樂中心。至於文中所指的一間丙類室內康樂中心，則是九龍公園室內康樂中心。按照《香港規劃標準與準則》的建議，一間甲類室內康樂中心、一間乙類室內康樂中心和一間丙類室內康樂中心，分別可應付 24 999 人，25 000 至 49 999 人和 50 000 至 65 000 人的需要。

	百萬元
(a) 工地清理工作	2.0
(b) 打樁和地庫	55.2
(c) 建築工程	325.4
(d) 屋宇裝備	161.7
(e) 渠務和外部工程	3.5
(f) 家具和設備	2.9
(g) 合約管理方面的顧問費	11.6
(h) 機電工程營運基金在工程計劃管理／合約管理方面收取的費用 ²	2.2
(i) 應急費用	56.4
	小計
	620.9 (按 1999 年 12 月 價格計算)
(j) 價格調整準備金	105.4
	總計
	726.3 (按付款當日 價格計算)

按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 2。

13. **45RG** 號工程計劃會提供 24 450 平方米建築面積的地方。按 1999 年 12 月價格計算，上層建築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 19,922 元，與建築署為前臨時市政局(下稱「臨市局」)進行的其他類似工程計劃的有關價格相若。

² 機電工程營運基金在 1996 年 8 月 1 日根據《營運基金條例》設立後，凡向政府部門提供機電裝置設計和技術顧問服務，均須收取費用。機電工程營運基金就這項工程計劃提供的服務，包括就工程所需的機電設施，提供工程計劃管理和合約管理服務。上述數字是根據建築署署長擬定的預算計算得出。服務費的實際數額須待政府與機電工程營運基金方面再作商議後，才能確定。

14. 如獲批准，我們會作出分期開支安排如下：

年度	百萬元 (按 1999 年 12 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2000-01	10.0	1.00000	10.0
2001-02	38.6	1.04500	40.3
2002-03	164.1	1.10770	181.8
2003-04	239.3	1.17416	281.0
2004-05	128.9	1.24461	160.4
2005-06	40.0	1.31929	52.8
	<hr/> 620.9		<hr/> 726.3

15. 我們按政府對 2000 至 2006 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以總價合約形式，為打樁和地庫工程招標。由於合約期不足 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。另外，我們會以總價合約形式，為主要建築工程合約招標。由於施工期超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。

16. 我們估計這項工程計劃會引致每年的經常開支增加 1,351 萬元。

公眾諮詢

17. 1996 年 3 月，當時的市政總署就擬議工程計劃的範圍徵詢大角咀分區委員會的意見。該委員會的委員均支持進行有關工程計劃。當時的市政總署並先後在 1998 年 2 月和 8 月徵詢油尖旺臨時區議會的意見。該區議會的議員促請當局及早進行這項工程計劃。前臨市局在 1998 年 10 月通過工程計劃的範圍和設計。

18. 由於預計把泳池設施設於擬建大樓高層會引致一些管理上的問題，我們在 2000 年 1 月就把原擬設於擬建大樓高層的泳池設施改設於毗鄰休憩用地的建議，諮詢「立法會跟進把兩個臨時市政局在籌劃

中的基本工程納入政府工務計劃的小組委員會」(下稱「小組委員會」)。小組委員會的委員建議我們徵詢油尖旺區議會對這項建議的意見。在油尖旺區議會 2000 年 2 月 1 日會議上，議員決定成立工作小組研究此事。在工作小組 2000 年 3 月 3 日會議上，組員決定保留擬建大樓內的泳池設施，以免建造工程受到阻延。工程小組的決議在 2000 年 4 月 27 日油尖旺區議會會議上獲得確認。在小組委員會 2000 年 5 月 2 日會議上，委員獲悉，儘管按目前計劃進行這項工程計劃並非最理想的安排，但政府已同意着手進行工程計劃。為解決將要面對的管理問題，除按照工程設計設置大型升降機(可容納 21 人)以疏導乘客外，我們還建議採取若干改善措施，例如設立輪候專區和設置泳客專用升降機等。

對環境的影響

19. 這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。在施工期間，我們會實施有關工程合約訂定的紓減環境影響措施，以控制噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾。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，並經常清洗工地和在工地灑水等。

20. 我們估計會有約 25 000 立方米公眾填料運往公眾填土區卸置，另會有 1 500 立方米建築和拆卸廢料運往堆填區棄置。在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何盡量減少建築和拆卸物料的數量。我們會規定承建商採取必要的措施以盡量減少建築和拆卸物料的數量，並再用／循環再造這些物料。此外，我們會採用運載記錄制度，監控建築和拆卸物料的處置，以確保填料和廢料運往指定的公眾填土設施和／或堆填區。我們並會記錄這些物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

土地徵用

21. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

22. 在 1999 年 12 月 8 日工務小組委員會會議和 1999 年 12 月 17 日財務委員會會議上，政府同意預留款項，以供進行 12 項已獲兩個臨時市政局批准撥款，但尚未簽約承擔的工程計劃，並加快把這些工程計劃直接列為工務計劃甲級工程項目。**45RG** 號工程計劃是上述 12 項工程計劃的其中一項。

23. **45RG** 號工程計劃原來的工程範圍維持不變。至於工程計劃的預算費用，在計及合約後顧問服務的費用、機電工程營運基金收費，以及家具和設備費用後，與前臨市局所核准的費用略有出入。前臨市局計劃在 2000 年 5 月展開工程計劃，在 2003 年 5 月完成工程。

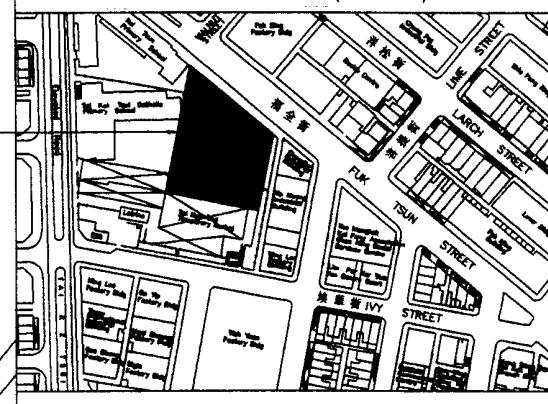
24. 我們委聘顧問為這項工程計劃繪製草圖、制定詳細設計和擬備招標文件。這些工作其中所需的 512 萬元費用已在前市政總署的工程撥款項下支付。餘下工程預計所需的 700 萬元費用，則會在政府的整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。顧問已大致完成草圖和詳細設計，以及打樁和地庫工程的招標文件，現正擬備主要建築工程的招標文件。

25. 我們估計在擬議工程施工階段開設的新職位約有 690 個，包括八個專業人員職位、27 個技術人員職位和 655 個工人職位，共需 14 095 個人工作月。

環境食物局
民政事務局
2000 年 5 月



地盤



位置平面圖 LOCATION PLAN

1 : 4000

中匯街

CHUNG WUI STREET

TAI KOK TSUI ROAD

大角咀

大全街

TAI TSUN STREET

埃華街
IVY STREET

基全小學
Kei Tsun Primary School

大角咀天主教小學
Tai Kok Tsui
Catholic Primary School

擬建大角咀市政大廈
(第二期)
PROPOSED TAI KOK TSUI
COMPLEX (PHASE 2)

英士工業大廈
Chevalier
Industrial
Building

業廣工業大廈
Yip Kwong
Industrial
Building

英業工業大廈
Hing Yip
Building

永利工業大廈
Wing Lee
Factory
Building

BEELCH STREET
海德街

大角咀臨時市

Tai Kok Tsui
Temporary Market

IVY STREET



45RG — 大角咀大樓(第 2 期)

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支	預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	估計費用 倍數	估計費用 (百萬元)
(A) 顧問的員工開支				
合約管理				
(a) 建築	專業人員 25	40	2.4	3.8
	技術人員 43	16	2.4	2.2
(b) 工料測量	專業人員 10	40	2.4	1.5
	技術人員 9	16	2.4	0.5
(c) 結構工程	專業人員 22	40	2.4	3.3
	技術人員 6	16	2.4	0.3
				顧問的員工開支總額
				11.6

註

- 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。(在 1999 年 4 月 1 日，總薪級第 40 點的月薪為 62,780 元，總薪級第 16 點的月薪為 21,010 元。)
- 施工階段工程的顧問費，是選定負責本文件第 24 段所述有關制定詳細設計和擬備招標文件工作的顧問所報總價中的部分費用，我們可選擇是否採納這部分的報價。假如委員批准把 45RG 號工程計劃提升為甲級，建築署署長會安排進行所需的工作。