財務委員會
工務小組委員會討論文件

2012 年 5 月 16 日

總目 703－建築物
康樂、文化及市政設施－休憩用地
420RO－九龍城忠義街鄰舍休憩用地

請各委員向財務委員會建議，把**420RO**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8,880萬元，用以在九龍城忠義街闢建鄰舍休憩用地。

問題

九龍城區需要更多公眾休憩用地，以應付區內日增的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 **420RO** 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 8,880 萬元，用以在九龍城忠義街闢建鄰舍休憩用地。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於九龍城區何文田，佔地約 0.8 公頃。**420RO** 號工程計劃的工程範圍包括－

(a) 設有休憩設施的園景區；

(b) 設有長者健身設備的場地；

(c) 供市民耍太極和進行其他活動的多用途場地；

(d) 1 條卵石步行徑；

(e) 行人通道設施，包括連接京士柏上配水庫遊樂場的斜道和樓梯、連接忠義街的樓梯，以及 1 部連接忠義街和未來行人天橋的升降機，而該行人天橋將通往日後的港鐵何文田站和鄰近地區；以及

(f) 附屬設施，包括 1 座設有育嬰間和一般貯物室的廁所建築物。

顯示擬議鄰舍休憩用地概念設計的工地平面圖、無障礙通道平面圖，以及擬議設施的構思圖，分別載於附件 1 至 3。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2012 年 8 月展開建造工程，在 2014 年 3 月完成工程，以配合連接日後的港鐵何文田站和鄰近地區的行人天橋的施工時間表。

理由

4. 目前，九龍城區的公眾休憩用地約有 88.4 公頃。擬議工程計劃會為該區增添 0.8 公頃的休憩用地，以應付區內居民對康樂設施日增的需求。

5. 工程計劃工地位於人煙稠密的地區，四周有多個公共和私人屋苑(包括愛民邨、俊民苑、冠暉苑、冠熹苑和何文田邨)，並有數間中小學校(包括聖公會聖三一堂中學、迦密中學、聖公會蔡功譜中學和天主教領島學校)。擬建的鄰舍休憩用地的所在位置，均方便學生和當地居民前往。待觀塘線延線主要公共基建工程下的行人連接系統建成後，行人可由日後的何文田站和鄰近地區徒步前往該鄰舍休憩用地。

6. 此外，鄰近的現有京士柏上配水庫遊樂場主要提供動態設施，例如足球場；擬建的鄰舍休憩用地可作出配合，主要提供靜態康樂設施，例如休憩處和太極場地。

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所需的建設費用為8,880萬元(請參閱下文第8段)，分項數字如下－

			百萬元	
(a)	斜坡工程		12.2	
(b)	建築工程		6.6	
(c)	屋宇裝備工程		6.2	
(d)	渠務工程		4.9	
(e)	外部工程		29.3	
(f)	園景美化工程		3.8	
(g)	額外的節省能源措施		0.5	
(h)	家具和設備[1]		0.1	
(i)	顧問費		3.2	
	(i) 合約管理	3.0		
	(ii) 駐工地人員的管理	0.2		
(j)	駐工地人員的薪酬		3.6	
(k)	應急費用		7.0	
	小計		77.4	(按2011年9月價格計算)
(l)	價格調整準備		11.4	
	總計		88.8	(按付款當日價格計算)

我們建議委聘顧問負責這項工程計劃的合約管理和工地監管工作。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。我們認為這項工程計劃預算費與政府進行的同類工程計劃的價格相若。

[1] 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目清單計算得出。

8. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2011 年 9 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2012-13	5.0	1.05325	5.3
2013-14	42.0	1.11118	46.7
2014-15	14.8	1.17229	17.3
2015-16	11.6	1.23677	14.3
2016-17	4.0	1.30479	5.2
	77.4		88.8

9. 我們按政府對 2012 至 2017 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，我們會以總價合約推展建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 300 萬元。

公眾諮詢

10. 我們已在 2008 年 7 月就工程計劃的擬議範圍和概念設計諮詢九龍城區議會轄下的文娛康樂及地區設施管理委員會(下稱「文康地管會」)。文康地管會後來要求加建洗手間設施，並於擬議休憩用地與京士柏上配水庫遊樂場之間設置樓梯以提供直接通道。我們因應文康地管會的意見修訂了工程計劃的設計。2008 年 9 月，文康地管會通過修訂後的工程計劃概念設計(當中亦包括加入斜道以連接工程計劃工地和忠義街)並促請當局早日施工。

11. 我們已在 2009 年 4 月提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱，委員對工程計劃沒有異議。文康地管會在 2009 年 6 月與我們再作討論後，要求改善工程計劃工地與忠義街之間的連接，以升降機代替斜道。

12. 我們已再次修訂工程計劃的設計，以升降機代替斜道。該升降機塔亦可供通往日後興建的忠義街有蓋行人天橋，該行人天橋將連接港鐵何文田站與何文田邨、愛民邨和紅磡一帶(該行人天橋將在「**60TR**－觀塘線延線－主要基建工程」計劃下建造)。我們已在 2012 年 4 月 20 日就經修訂的概念設計諮詢立法會民政事務委員會，委員支持有關建議。

對環境的影響

13. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目工程計劃。工程計劃不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制工程對環境的短期影響，並已把所需的費用計入工程計劃預算費內。

14. 我們會在合約訂定條文，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，使用滅音器、減音器、豎設隔音板或隔音屏障和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

15. 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合適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)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施[2]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再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。

[2] 公眾填料接收設施已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4 訂明。任何人士必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棄置惰性建築廢物。

16. 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，供當局批核。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棄置。我們會利用運載記錄制度，監管把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棄置的情況。

17. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 3 790 公噸建築廢物，其中約 2 030 公噸(53.6%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 1 510 公噸(39.8%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 250 公噸(6.6%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。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棄置的費用，估計總額約為 72,000 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元[3])。

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、已評級的文物地點／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

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

[3] 上述估計金額已計及建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

節省能源措施

20. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

(a) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器控制照明；

(b) 發光二極管出口指示牌及裝飾燈；以及

(c) 升降機內設置自動開／關照明裝置及抽氣扇。

21. 在可再生能源技術方面，我們會採用光伏系統，以收環保和美化之效。

22. 在綠化環境方面，我們會在適當地方進行垂直綠化，以收環保和美化之效。

23. 採取上述節約能源措施，估計所需額外費用總額約為 50 萬元(包括用於節能裝置的 6,500 元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 2.4% 的能源消耗量，其成本回收期約為 5 年。

背景資料

24. 這項擬議鄰舍休憩用地計劃是前市政局所規劃的工程計劃之一。**420RO** 號工程計劃在 2007 年 9 月獲提升為乙級。我們在 2008 年 1 月委聘建築顧問就工程計劃進行岩土評估、規劃和詳細設計工作，並在 2008 年 3 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。顧問服務和工程所需費用的總額約為 390 萬元，這筆款項已在整體撥款**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。顧問已完成上述所有服務和工程。

25. 工程計劃範圍內有 113 棵樹，其中 32 棵會被保留。進行擬議工程計劃須移走 81 棵樹，當中須砍伐 78 棵樹，其餘 3 棵則會在工地範圍內移植。須移走的樹木全非珍貴樹木[4]。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃內，包括會種植約 220 棵樹、11 400 叢灌木、24 400 簇地被植物、75 棵攀緣植物，以及 41 棵攀藤植物。

26. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 70 個(62 個工人職位和 8 個專業／技術人員職位)，共提供 940 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2012 年 5 月

[4] 「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－

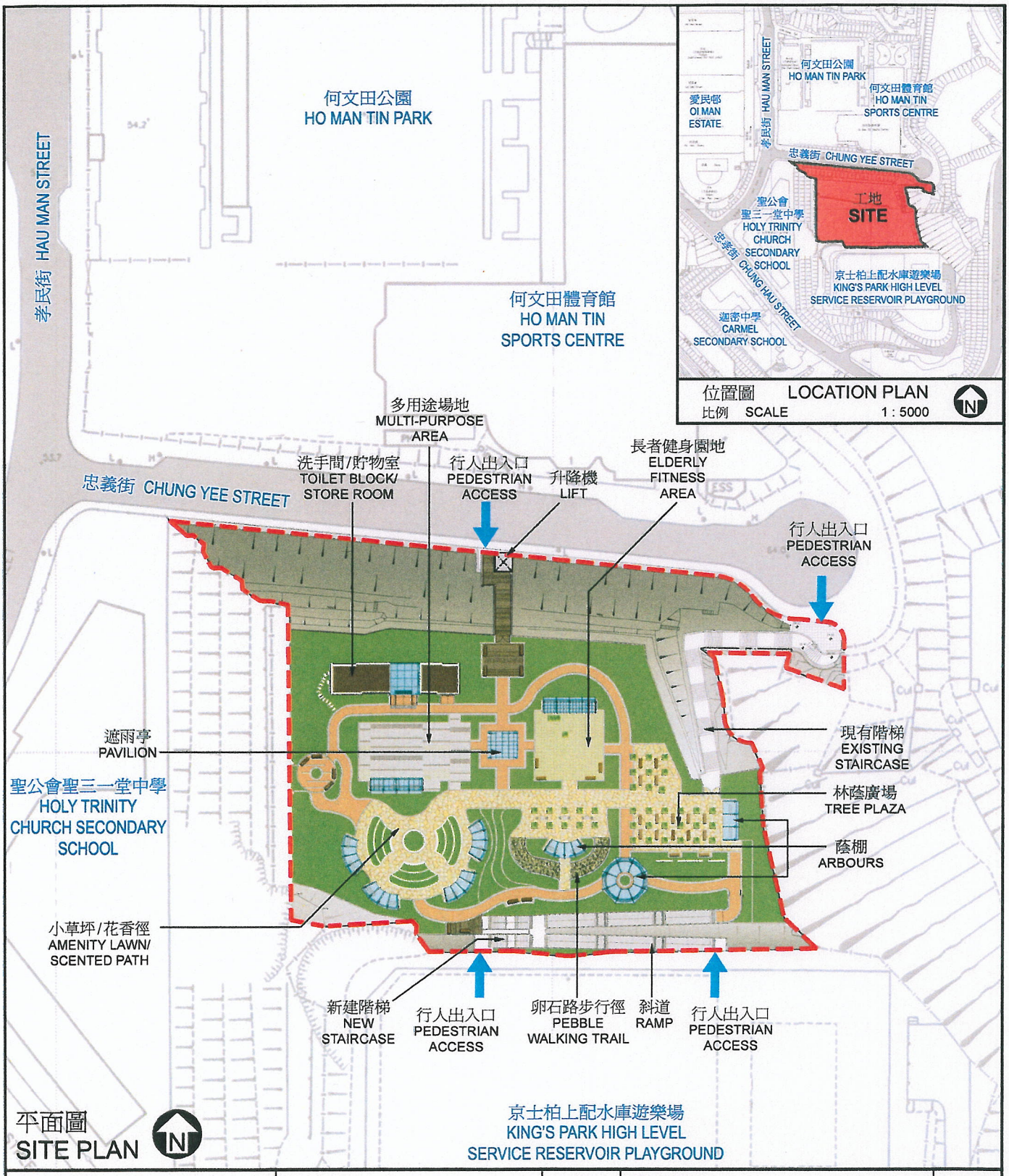
(a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；

(b) 具有文化、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、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。



420RO 九龍城忠義街 鄰舍休憩用地 LOCAL OPEN SPACE AT CHUNG YEE STREET, KOWLOON CITY	drawn by Esther Li	date 02/2012	drawing no. AB / 420RO / XA001	scale 1 : 1000
	approved Alfred Lai	date 02/2012	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處			

圖例
Legend

無障礙出入口
Barrier Free Entrance

未來無障礙通道
Future Barrier Free Access

擬建電梯
Proposed Lift

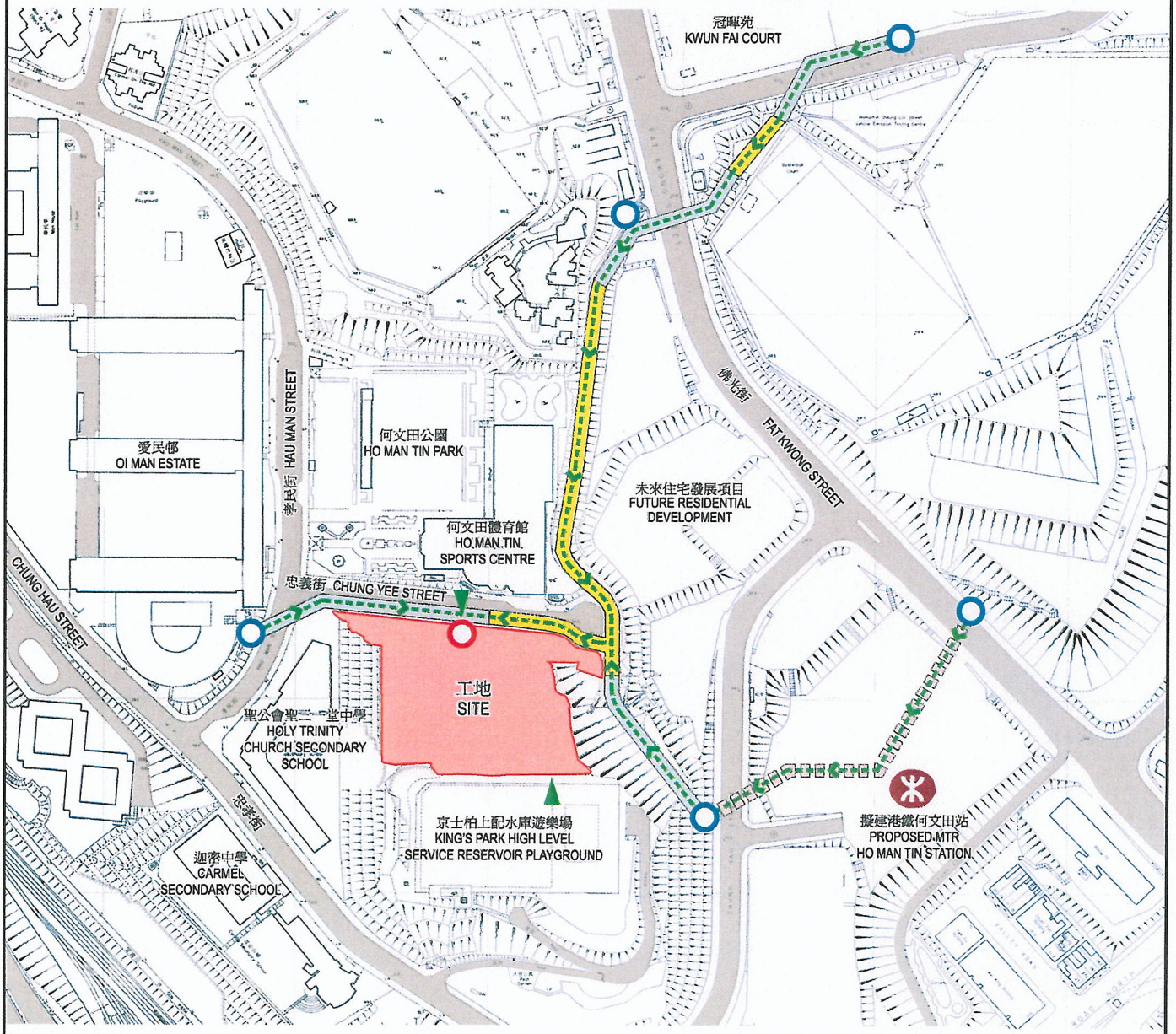
未來行人道接駁點（由路政署在60TR-觀塘線延線-主要基建工程承造）
Future Pedestrian Access Connection
(By Highways Department under 60TR-Kwun Tong Line Extension-essential public infrastructure works)

行人隧道
Subway

有蓋行人通道
Covered Walkway

有蓋行人天橋
Covered Footbridge

擬建電梯
Proposed Lift



無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER FREE ACCESS

420RO 九龍城忠義街 鄰舍休憩用地 LOCAL OPEN SPACE AT CHUNG YEE STREET, KOWLOON CITY	drawn by Esther Li	date 02/2012	drawing no. AB / 420RO / XA002	scale 1:3000
	approved Alfred Lai	date 02/2012	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處			

從西南面望向休憩用地構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW OF OPEN SPACE
FROM SOUTH-WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

420RO 九龍城忠義街 鄰舍休憩用地 LOCAL OPEN SPACE AT CHUNG YEE STREET, KOWLOON CITY	drawn by Esther Li	date 02/2012	drawing no. AB / 420RO / XA003	scale N/A
	approved Alfred Lai	date 02/2012	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 工程策劃管理處			

420RO－九龍城忠義街鄰舍休憩用地

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2011 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	－	－	－	2.6
		技術人員	－	－	－	0.4
					小計	3.0
(b)	駐工地人員的員工開支 (註 3)	專業人員	－	－	－	－
		技術人員	112	14	1.6	3.8
					小計	3.8
	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					3.6
					總計	6.8

註

1. 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 14 點的月薪為 21,175 元。)

2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 **420RO** 號工程計劃的設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 **420RO** 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。