

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2015 年 3 月 31 日

總目 703－建築物

環境衛生－垃圾收集站及潔淨站

6NR－在九龍深水埗福華街／福榮街／營盤街用地重置垃圾收集站

請各委員向財務委員會建議，把 **6NR** 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 5,860 萬元，用以在九龍深水埗福華街／福榮街／營盤街用地重置垃圾收集站。

問題

食物環境衛生署(下稱「食環署」)位於營盤街的臨時垃圾收集站用地需要騰出，以便合併成一幅在福華街／福榮街／營盤街的較大型用地作住宅發展用途，以及在原址重置永久垃圾收集站。

建議

2. 建築署署長建議把 **6NR** 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 5,860 萬元，用以在福華街／福榮街／營盤街用地重置永久垃圾收集站。食物及衛生局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項永久垃圾收集站的工程計劃用地將納入福華街／福榮街／營盤街的住宅發展用地(下稱「該幅出售用地」)內。這項工程計劃的工程範圍包括－

- (a) 提供貯物空間放置垃圾收集箱、雜物、停泊及清洗手推車、垃圾筒等，以及提供運作空間供流動垃圾壓縮機和物料回收點使用；
- (b) 提供空間讓垃圾車停泊和起卸垃圾，並讓垃圾車出入和調動；
- (c) 放置清潔用具及物料的貯物室；
- (d) 辦公室暨簽到處；以及
- (e) 附屬設施，包括吸味系統、車輛廢氣抽氣系統、危險品倉庫、職員洗手間、更衣室連淋浴間，以及其他相關設施。

4. 該幅出售用地及擬議永久垃圾收集站的位置圖載於附件 1。如獲財務委員會批准撥款，我們會按賣地條件把永久垃圾收集站的建造工程納入日後的發展項目。根據賣地條件，發展商須在指定的時限內完成有關發展項目(包括永久垃圾收集站)的建造工程。興建永久垃圾收集站的費用由政府承擔。

理由

5. 政府一直透過多管齊下的措施，包括善用已開發的土地和物色可供發展用途的新土地，增加短、中和長期的房屋土地供應。其中一項措施是將合適的「政府、機構或社區」用地改作住宅用途。位於福華街／福榮街的用地(面積約 2 250 平方米)是其中一幅適合用作住宅發展的「政府、機構或社區」用地。該用地現以短期租約方式按月出租作收費公眾停車場，毗鄰為佔地約 900 平方米的食環署營盤街臨時垃圾收集站。現有福華街／福榮街用地及臨時垃圾收集站的平面圖載於附件 1。

6. 2013 年 1 月 15 日，規劃署就福華街／福榮街用地改劃作住宅發展用途的建議諮詢深水埗區議會。因應該區區議會議員的意見和提議，政府其後建議將臨時垃圾收集站用地與福華街／福榮街用地合併為一幅較大型的發展用地，總面積約 3 170 平方米(須待測量和最後確定用地範圍)，並將 1 個永久垃圾收集站納入日後的發展項目。上述建議旨

在充分發揮該用地的發展潛力及善用珍貴的土地資源，並維持垃圾收集站服務範圍(見附件 2)的服務。該幅擴大後的出售用地估計可提供約 476 個單位。

7. 《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/34》在 2013 年 4 月 19 日刊憲，並供公眾查閱。該大綱草圖納入的修訂項目，包括將福華街／福榮街用地和臨時垃圾收集站用地改劃為「住宅(甲類)10」地帶。在兩個月的圖則展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並無收到就該幅擴大後的出售用地改劃作住宅用途(包括原址重置永久垃圾收集站和提供最少 70 個公眾泊車位)的修訂項目提交的申述。長沙灣分區計劃大綱草圖在 2013 年 12 月 17 日獲行政長官會同行政會議核准，並在其後重新編號為 S/K5/35。《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》已在 2014 年 1 月 10 日刊憲。

8. 根據賣地條件，上述永久垃圾收集站建造工程的施工時間表會配合該幅出售用地的發展計劃。擬議安排可以整合方式適時提供永久垃圾收集站，既能顧及妥善的規劃，亦能善用有限的土地。

9. 根據擬議安排，發展商會根據政府的規格要求，負責設計及興建有關永久垃圾收集站，並達致政府滿意的程度。擬議重置的永久垃圾收集站的工程項目包括裝修、粉飾和屋宇裝備工程，並會在落成後移交食環署，負責運作、管理及保養工作。該垃圾收集站會設有特別配套和紓減環境影響措施，包括設置處理污水的獨立污水系統，以及第 18 段所述的其他措施。該永久垃圾收集站的設計、規劃、建造和運作亦須依循《香港規劃標準與準則》第九章所訂明的環境規劃原則和相關環境污染管制條例的規定。

10. 政府會向發展商發還實際的設計和建造費用，但有關費用不會超出既定的財政上限，而這個上限會參照假設有關設施由政府設計和建造所需的費用而釐定。

對財政的影響

11. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 5,860 萬元(請參閱下文第 13 段)，分項數字如下—

		百萬元	
(a)	地基工程	1.8	
(b)	建築工程	23.5	
(c)	屋宇裝備	6.9	
(d)	渠務工程	1.0	
(e)	額外的節省能源、綠化和 循環使用裝置	0.2	
(f)	家具和設備 ¹	0.1	
(g)	支付予發展商的間接費用 ²	4.2	
(h)	應急費用	3.8	
	小計	41.5	(按2014年9月 價格計算)
(i)	價格調整準備	17.1	
	總計	58.6	(按付款當日 價格計算)

12. 永久垃圾收集站的建築樓面面積約為 1 220 平方米。按 2014 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(以建築成本和屋宇裝備費用計算)為每平方米建築樓面面積 24,918 元。我們認為上述價格與政府所進行同類工程計劃的價格相若。

13. 如獲批准撥款，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2014 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)
2020-21	37.6	1.40483	52.8
2021-22	3.9	1.47507	5.8
	41.5		58.6

¹ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

² 這筆費用涵蓋發展商用於設計和監督建造工程的間接費用，並根據政府部門同類外判工程計劃的平均間接費用估計得出。發展商會獲發還實際的間接費用。

14. 我們按政府對 2020 至 2022 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，訂定按付款當日價格計算的預算。

15. 我們估計這項工程計劃引致的額外每年經常開支約為 130 萬元。

公眾諮詢

16. 在 2013 年 11 月 5 日的深水埗區議會會議上，我們就上述永久垃圾收集站納入日後住宅發展項目的建議諮詢區議會。經考慮當局會實行多項措施以避免對居民造成滋擾後，深水埗區議會原則上不反對重置建議。

17. 我們曾在 2014 年 11 月 11 日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」)。委員提出的意見及關注事項，主要是關於當局所採取的緩解措施，避免垃圾收集站因與住宅單位共置於同一建築物而對住戶造成滋擾。事務委員會認為，當局應在提交工務小組委員會審議的撥款建議中載述有關緩解措施，而除非工程計劃的成本需要作出重大修訂，否則當局無須再向事務委員會提交文件。有關的緩解措施現載於附件 3。

對環境的影響

18. 擬議工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。建築署已完成初步環境審查，而有關的審查結果已在 2014 年 10 月獲環境保護署署長同意。初步環境審查所建議的緩解措施包括在垃圾站設置水劑滌氣系統、垃圾車廢氣抽氣系統和空氣處理裝置(例如在機械通風系統裝設紫外光燈)等氣味控制措施。我們已把上述緩解措施所需的費用計算在工程計劃預算內。在實施該些緩解措施和其他特別配套和紓減環境影響措施(包括設置處理污水的獨立污水系統)後，有關工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。

19. 我們亦會採取適當的緩解措施，控制工程計劃造成的短期環境影響，並已把所需費用計算在工程計劃預算內。例如，我們會要求發展商在施工期間實施緩解措施，控制噪音、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。這些措施可包括在進行高噪音建築工程時，使用減音器、減音器、豎設隔音板或隔音屏障和活動隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

20. 在策劃和設計階段，我們會要求發展商考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物。此外，發展商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作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施³的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵發展商要求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。

21. 在施工階段，發展商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。發展商須確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並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，並以運載記錄制度，監管惰性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。

22. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 2 550 公噸建築廢物，預計發展商會在工地再用其中約 1 450 公噸(56.9%)惰性建築廢物，另外 900 公噸(35.3%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。預計發展商會把餘下的 200 公噸(7.8%)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，估計總額為 49,300 元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》所訂明的收費，即在公眾填料接收設施處置物料每公噸收費 27 元，而在堆填區處置物料每公噸收費 125 元所計算)。

對文物的影響

23. 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。

³ 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》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棄置惰性建築廢物。

土地徵用

24. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

25. 在設計和建造永久垃圾收集站時，發展商會充分考慮其環保效能，例如採用節約能源的屋宇裝備設施。我們會要求發展商在建造永久垃圾收集站時按照政府最新的指引和規定，採用環保建築設計，以及採取環保和節能措施。這些設計和措施所需的費用已納入永久垃圾收集站的預算費用內。

背景資料

26. 我們在 2014 年 3 月把 **6NR** 號工程計劃提升為乙級，並在 2014 年 5 月委聘顧問進行初步環境審查，所需費用總額約為 20 萬元。顧問的服務和工作費用會在整體撥款分目 **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。

27. 由於擬建永久垃圾收集站的設計將由發展商擬訂，現階段未能確定有關砍伐樹木的建議。雖然該幅土地上現有的樹木並非珍貴樹木⁴，但我們會要求發展商在工程計劃的規劃和設計階段考慮保育樹木的需要，以及如要砍伐樹木或移植樹木，則須按政府最新的指引和規定所訂明的程序進行。

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－

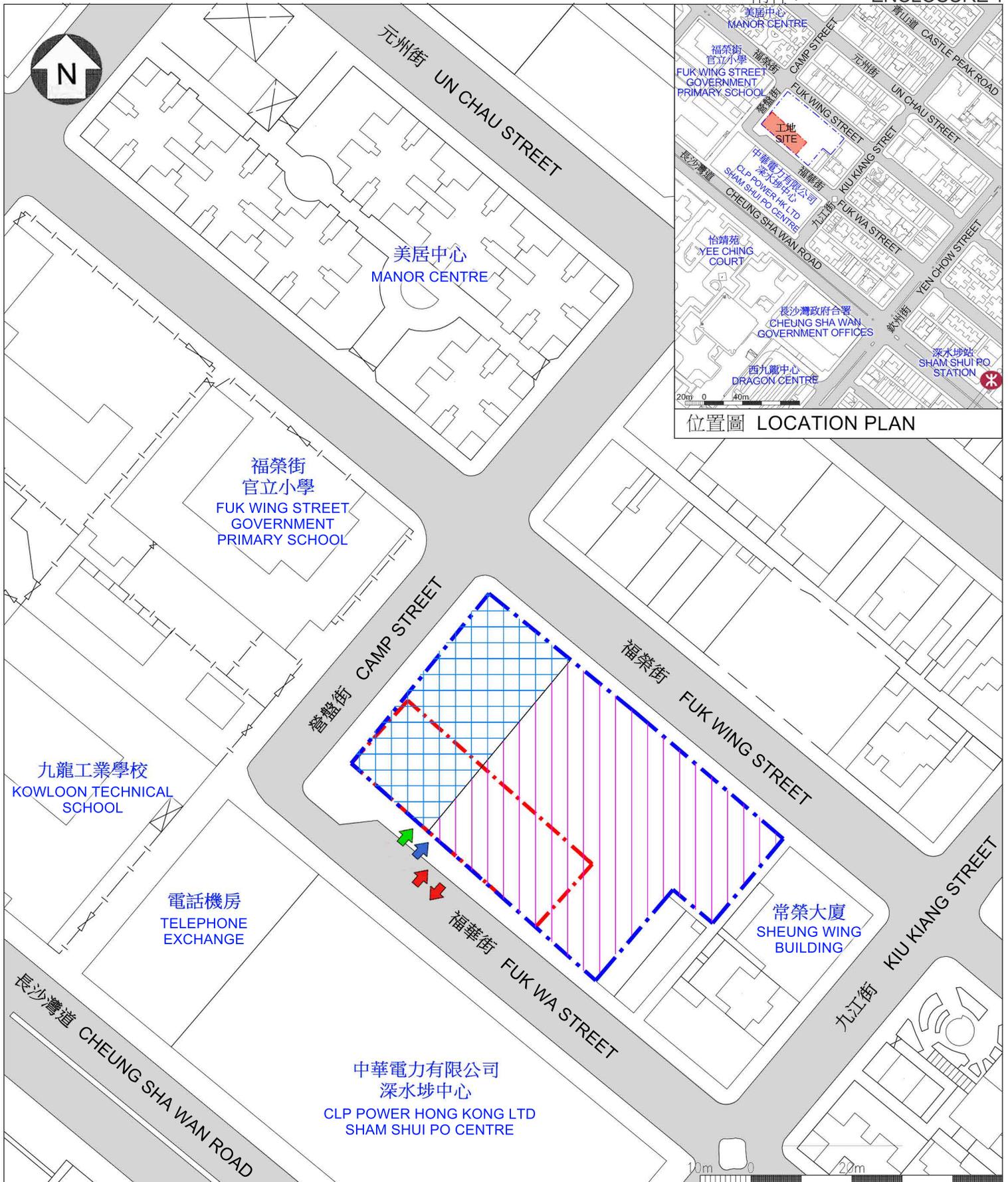
- (a) 樹齡達百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 10 個(8 個工人職位和另外 2 個專業／技術人員職位)，共提供 425 個人工作月的就業機會。

29. 在營盤街與福華街轉角位置興建永久垃圾收集站期間，為免影響垃圾收集的運作，現時位於該處的部分臨時垃圾收集站(約 300 平方米)須遷移至沿福榮街、毗鄰現有臨時垃圾收集站的臨時公眾停車場內。在永久垃圾收集站的建造期間，臨時垃圾收集站會繼續運作，而有關用地將會在永久垃圾收集站完工後，按出售用地的延遲移交區形式移交發展商。遷移工程的費用約為 110 萬元，並會從整體撥款分目 **3101GX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模建築工程」項下撥款支付。

食物及衛生局

2015 年 3 月



LEGEND 圖例

- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - - - 擬建永久垃圾收集站
(此乃參考界線, 最終的界線以發展商將來的設計獲得用戶部門/相關政府部門的同意為準) - - - 擬實土地界線 | <ul style="list-style-type: none"> 營盤街現有臨時垃圾收集站
Existing Temporary RCP at Camp Street 福華街/福榮街工地 (現有臨時收費停車場)
Fuk Wa Street/Fuk Wing Street Site (Currently temporary fee-paying public carpark) | <ul style="list-style-type: none"> 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 |
|---|--|--|

工地平面圖
SITE PLAN

3006 NR
於九龍深水埗福華街/福榮街/營盤街用地重置垃圾收集站
REPROVISIONING OF REFUSE COLLECTION POINT AT
FUK WA STREET/FUK WING STREET/CAMP STREET SITE,
SHAM SHUI PO, KOWLOON



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



LEGEND 圖例

- - - 擬賣土地界線
Boundary of Proposed Land Sale Site
- - - 擬建永久垃圾收集站 (參考界線)
Proposed Permanent RCP (Indicative boundary)
- 服務範圍
Catchment Area

服務範圍平面圖
CATCHMENT AREA PLAN

3006 NR
於九龍深水埗福華街/福榮街/營盤街用地重置垃圾收集站
REPROVISIONING OF REFUSE COLLECTION POINT AT
FUK WA STREET/FUK WING STREET/CAMP STREET SITE,
SHAM SHUI PO, KOWLOON



因應深水埗區議會的關注事項和訴求而採取的適當措施

2013 年 11 月 5 日，食物環境衛生署就在九龍深水埗福華街／福榮街／營盤街用地重置垃圾收集站的建議諮詢深水埗區議會。經考慮當局會實施以下緩解措施以減低對居民造成的滋擾後，深水埗區議會原則上不反對重置建議－

- (a) 擬議永久垃圾收集站的位置、行人出入口、車輛出入口將設在福華街，與住宅區保持距離；
- (b) 為避免再次出現昌華街垃圾收集站設在麗寶花園所遇到的問題，相關公契會明確界定擬建永久垃圾收集站和日後住宅發展項目的範圍；
- (c) 擬建永久垃圾收集站的出入口、行車道、通道、污水系統和其他設施將與日後的住宅發展項目完全分隔；
- (d) 該垃圾收集站將採取特別配套和緩解環境影響措施，包括設置處理污水的獨立污水系統、水劑滌氣系統(或其他適當的替代系統)、垃圾車廢氣抽氣系統和空氣處理裝置(例如在機械通風系統裝設紫外光燈)等；
- (e) 擬建永久垃圾收集站的設計、規劃、建造和運作須依循《香港規劃標準與準則》第九章所訂明的環境規劃原則和相關環境污染管制條例的規定；以及
- (f) 當局會適時向深水埗區議會匯報擬議工程計劃的進度。