財務委員會
工務小組委員會討論文件

2016 年 **4** 月 **20** 日

總目 711－房屋
康樂、文化及市政設施－綜合設施
62RG－深水埗西北九龍填海區第 6 號地盤的體育館、五人足球場及公共圖書館設施

請各委員向財務委員會建議，把 **62RG** 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 15 億 6,460 萬元。

問題

我們需要在西北九龍填海區第 6 號地盤的公營房屋發展項目(下稱「公屋發展項目」)的用地內，提供 1 個體育館、1 個五人足球場及公共圖書館設施。

建議

2. 建築署署長建議把 **62RG** 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 15 億 6,460 萬元，用以在西北九龍填海區第 6 號地盤建造 1 個體育館、1 個五人足球場及公共圖書館設施。運輸及房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程計劃的範圍包括－

(a) 建造 1 個體育館，提供下列設施－

(i) 1 個多用途主場：可用作 2 個籃球場、2 個排球場、8 個羽毛球場或 1 個手球場，並設有 300 個固定座位的觀眾席。主場可靈活地兼作社區活動場地之用，並容納約 1 000 名觀眾；

(ii) 1 個毗連多用途主場的乒乓球室，1 個健身室、1 個兒童遊戲室和 3 個多用途活動室；和

(iii) 附屬設施，包括 1 個會議室、1 個急救室、1 個管理處和訂場處、1 個舞台儲物室、2 個化妝室、1 個育嬰間、洗手間、更衣室和儲物室；

(b) 重置 1 個現時位於發祥街西的五人足球場；

(c) 建造 1 間分區圖書館，提供下列設施－

(i) 成人圖書館、兒童圖書館、多媒體資料圖書館、參考圖書館、報刊閱覽室、電腦資訊中心、推廣活動室及學生自修室各 1 個；

(ii) 1 個顧客服務台、1 個讀者諮詢櫃檯、1 個咖啡閣、1 個展覽和陳列區，以及設有自助借書終端機、圖書館目錄終端機、互聯網數碼站、還書箱、自助電子儲物櫃和影印設施的公眾地方；和

(iii) 附屬設施，包括 1 個辦公室、1 個特快歸還服務處、1 個育嬰間、3 個書籍處理室、2 個電腦設備室、儲物室及洗手間；以及

(d) 建造 1 個香港中央圖書館備用書庫，提供下列設施－

(i) 存放備用館藏的空間；和

(ii) 附屬設施，包括貨車上落貨設施、1 個職員辦公室、工作間、電腦設備室及洗手間。

擬議工程的工地平面圖、設計平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖則分別載於附件 1 至附件 8。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2016 年年底展開這項擬議工程的建造工程，並在 2020 年年初竣工，以配合西北九龍填海區第 6 號地盤公屋發展項目的工程時間表。

理由

5. 西北九龍填海區第 6 號地盤已預留作公營房屋發展用途，提供約 3 310 個住宅單位，容納約 9 600 人口。我們需要提供該房屋發展項目不可或缺的各項社區設施，以配合該項目及整個地區的發展。

體育館

6. 隨着區內各新公營房屋發展項目[1]陸續落成，深水埗區的人口預計將從現時約 400 000 人，增至 2020 年約 460 000 人。根據《香港規劃標準與準則》，該區在 2020 年應設有 7 個體育館。目前，該區只有 5 個體育館[2]，於正常時間和繁忙時間的平均使用率大概分別為 80% 和 90%。擬議體育館將可滿足區內人士對體育設施的需求，並為學校和社區團體提供一個額外的活動場地。

7. 體育館採用了特別設計，主場可作靈活使用。擬建的多功能主場可供舉辦較大型的社區活動和表演，並容納約 1 000 名觀眾，而乒乓球室則建在升高的水平上，可轉化作舞台之用。

---

[1] 即西北九龍填海區第 6 號地盤、西北九龍填海區第 1 號地盤(東)、發祥街西地盤、荔枝角道地盤和連翔道地盤。

[2] 即石硤尾公園體育館、荔枝角公園體育館、長沙灣體育館、保安道體育館和北河街體育館。

五人足球場

8. 現時位於發祥街西的五人足球場將會成為現址一個新公營房屋發展項目的部分工地。該發展項目已在 2015 年年中展開，將在 2020 年年中竣工。為了盡量減少對區內居民的影響(區內足球場的整體使用率平均約為 80%)，該發展項目的工程時間表已作調整，以使現時的五人足球場在 2019 年年底才關閉。我們將在 2020 年年初於擬議工程計劃下重設 1 個新的五人足球場。

圖書館設施

9. 按照《香港規劃標準與準則》的建議，每 200 000 人可獲提供 1 個分區圖書館。深水埗區目前設有 2 個分區圖書館[3]；礙於空間不足[4]，因而限制了這 2 個分區圖書館所能為社區提供全面的服務。鑑於預期的人口增長和現有圖書館的限制，我們建議在這項工程計劃下設置 1 間新的標準分區圖書館，以提供全面的圖書館服務和設施，回應社區的需要。

備用書庫

10. 目前，香港中央圖書館有 220 萬本外借書及參考書和 110 萬份報紙和期刊。香港中央圖書館的館藏已經超逾其書庫的存放量，而有些圖書資料現寄存於其他圖書館。這項工程計劃的備用書庫將提供空間用以存放香港中央圖書館的館藏，並為日後香港中央圖書館他日擴充館藏作好準備。此外，深水埗區位處市中心，四通八達，方便提取圖書資料，以適時地滿足公眾人士的需要。

11. 這項工程計劃下提供的設施為西北九龍填海區第 6 號地盤公屋發展項目的一部分。擬議工程必須與公屋發展項目的工程一併進行。為使兩項工程更能配合得宜，從而確保擬議工程能如期落成，我們擬委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行擬議工程的設計和建造工作。工程完成後，該等設施將交由相關政府部門負責管理和維修保養。

---

[3] 即荔枝角公共圖書館和保安道公共圖書館。這 2 個分區圖書館由 2 個小型圖書館－石硤尾公共圖書館和元洲街公共圖書館，以及在大坑東邨、幸福邨、富昌邨、海麗邨和楓樹街的 5 個流動圖書館輔助。

[4] 保安道公共圖書館和荔枝角公共圖書館的面積較現時標準圖書館樓面面積 2 900 平方米分別少 41% 和 20%。

對財政的影響

12. 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15億6,460萬元(請參閱下文第14段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	工地工程	3.4	
(b)	打樁工程	81.1	
(c)	地庫工程	11.3	
(d)	建築工程[5]	498.6	
(e)	屋宇裝備[6]	246.5	
(f)	渠務工程	22.3	
(g)	外部工程	48.6	
(h)	額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	19.2	
(i)	付予房委會的間接費用[7]	116.4	
(j)	家具和設備[8]	102.3	
(k)	應急費用	115.0	
	小計	1,264.7	(按2015年9月價格計算)
(l)	價格調整準備	299.9	
	總計	1,564.6	(按付款當日價格計算)

[5] 建築工程包括興建建築物的底層結構和上層結構。

[6] 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、水管裝置、升降機及電梯，以及其他專業裝置。

[7] 這是就委託房委會進行擬議工程設計、行政及監督工作向其支付間接費用的預算，款額為建築費用的12.5%。

[8] 家具和設備項目包括舞台影音系統、備用書庫雙層活動貯存架、圖書館層架等。

13. 工程計劃的建築樓面面積約為 24 953 平方米。按 2015 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 29,860 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的單位價格相若。

14. 如撥款建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2015 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)
2016-2017	30.0	1.05775	31.7
2017-2018	200.0	1.12122	224.2
2018-2019	340.0	1.18849	404.1
2019-2020	420.0	1.25980	529.1
2020-2021	180.0	1.33539	240.4
2021-2022	67.0	1.40549	94.2
2022-2023	27.7	1.47577	40.9
	1,264.7		1,564.6

15. 我們按政府對 2016 至 2023 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。如撥款建議獲得批准，房委會將以總價合約進行擬議工程。合約會訂定可調整價格的條文。

16. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 7,430 萬元。我們日後決定相關的收費和費用時，會把工程計劃的建設費用和經常開支計算在內。

公眾諮詢

17. 我們在2013年11月5日就西北九龍填海區第6號地盤發展方案(包括擬建社區設施)諮詢深水埗區議會。議員對有關的發展方案並不反對。我們亦在2015年3月12日和8月27日就提供的設施及工程項目設計方案諮詢深水埗區議會轄下的地區設施委員會。委員均支持方案，並促請政府早日落實有關計劃。

18. 有關用地在《西南九龍分區計劃大綱圖編號 S/K20/30》上是劃為「綜合發展區」地帶。根據城市規劃條例(第131章)第16條，我們在2015年6月向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交總綱發展藍圖，說明將在用地提供1個體育館、1個五人足球場及公共圖書館設施，並附上有關的技術研究報告。在公眾展示期間並沒收到反對意見。城規會在2015年8月7日批准了有關規劃申請。

19. 我們在2015年12月7日就擬議工程諮詢立法會房屋事務委員會。委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。我們已在2016年4月5日向事務委員會提交委員要求的補充資料。

對環境的影響

20. 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，亦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內。

21. 房委會會在有關合約訂定條文，要求承建商須實施緩解措施，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及準則。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，使用滅音器或滅音器，豎設隔音板或隔音屏障，經常清洗工地及在工地灑水，以及設置車輪清洗設施。我們已在工程計劃預算費內預留款項，用以實施緩解環境影響措施。

22. 房委會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(例如挖掘所得的泥土),以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施[9]的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物,房委會會鼓勵承建商盡量利用已循環使用／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。

23. 房委會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,以避免或減少產生惰性建築廢物,並把這些廢物再用和循環使用。房委會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。房委會會以運載記錄制度,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棄置的情況。

24. 我們估計這項工程計劃合共會產生 56 000 公噸建築廢物,其中 19 000 公噸(33.9%)惰性建築廢物會在工地再用,另外 31 500 公噸(56.3%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。房委會會把餘下的 5 500 公噸(9.8%)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 150 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明,在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 27 元,而在堆填區處置的物料則每公噸收費 125 元計算)。

對文物的影響

25. 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

26. 這項工程計劃無須徵用土地。

---

[9] 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棄置惰性建築廢物。

節省能源、綠化及循環使用裝置

27. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是下列裝置－

(a) 水冷式製冷機(使用淡水的蒸發式冷卻塔)；

(b) 冷水循環系統自動監控系統；

(c) 作空間供暖／抽濕之用的熱泵；

(d) 太陽能熱水系統；以及

(e) 太陽能光伏板系統。

28. 在綠化措施方面，我們會在適當情況設置綠化天台和進行垂直綠化。在循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環系統作灌溉用途。

29. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總數約為 1,920 萬元(包括用於節能裝置的 1,050 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 10.9% 的能源消耗量，成本回收期為 8 年。

背景資料

30. 我們在 2014 年 9 月把 **62RG** 號工程計劃提升為乙級。擬議工程的詳細設計已經完成。我們委託房委會進行工程計劃的價值管理研究和工地勘測工作，所需費用估計為 340 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。

31. 擬議工程計劃須移除全部 10 棵在工地範圍內的樹木，而無須進行移植。所有移除的樹木均不是珍貴樹木[10]。我們將把植樹建議列入工程項目內，包括種植 38 棵樹木及提供大概 1 000 平方米綠化園地。

32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 250 個(225 個工人職位和另外 25 個專業／技術人員職位)，共提供 8 900 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局
2016 年 4 月

[10] 「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；

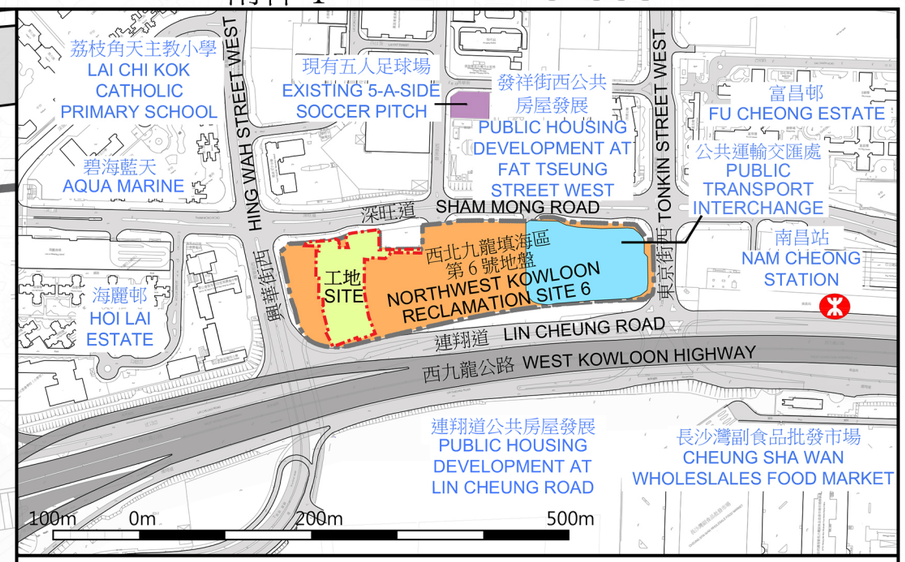
(b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木或紀念偉人或大事的樹木；

(c) 屬貴重或稀有品種的樹木；

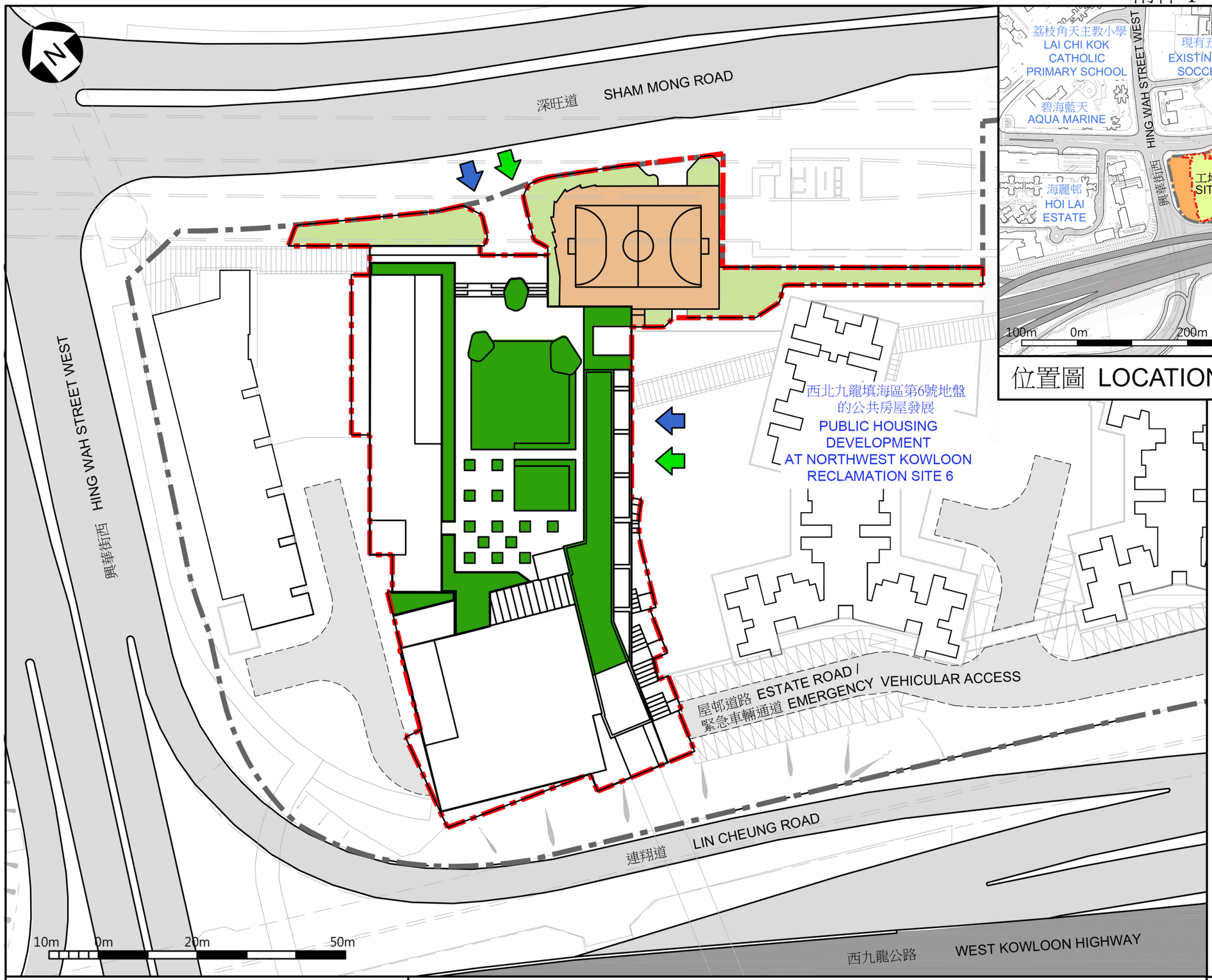
(d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或

(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。

附件 1 ENCLOSURE 1



位置圖 LOCATION PLAN



圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 西北九龍填海區第6號地盤的公共房屋發展界線 PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6 BOUNDARY
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE/ EXIT
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE/ EXIT
- 五人足球場 5-A-SIDE SOCCER PITCH
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 屋頂綠化 LANDSCAPED ROOF

工地平面圖
SITE PLAN

62RG
深水埗西北九龍填海區第6號地盤的體育館、五人足球場及公共圖書館設施
SPORTS CENTRE, 5-A-SIDE SOCCER PITCH AND PUBLIC LIBRARY FACILITIES AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6, SHAM SHUI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

附件 2 ENCLOSURE 2

深旺道 SHAM MONG ROAD

興華街西 HING WAH STREET WEST

A

上層建築界線
BUILDING LINE ABOVE

兒童圖書館
CHILDREN'S LIBRARY

推廣活動室
EXTENSION ACTIVITIES ROOM

顧客服務台
CUSTOMER SERVICE COUNTER

辦公室及書籍處理室
OFFICE, BOOK PROCESSING AND SORTING ROOM

備用書庫
RESERVE STACK

辦公室
OFFICE

屋邨道路/緊急車輛通道
ESTATE ROAD / EMERGENCY VEHICULAR ACCESS

5m 0m 10m 25m

圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 西北九龍填海區第6號地盤的公共房屋發展界線 PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6 BOUNDARY
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 體育館範圍 SPORTS CENTRE AREA
- 五人足球場 5-A-SIDE SOCCER PITCH
- 圖書館範圍 DISTRICT LIBRARY AREA
- 備用書庫範圍 RESERVE STACK AREA
- 機房 PLANT ROOM
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 上落客貨區 LOADING / UNLOADING AREA
- 無障礙升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 無障礙洗手間 ACCESSIBLE TOILET

地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

62RG
深水埗西北九龍填海區第6號地盤的體育館、五人足球場及公共圖書館設施
SPORTS CENTRE, 5-A-SIDE SOCCER PITCH AND PUBLIC LIBRARY FACILITIES AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6, SHAM SHUI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

附件 3 ENCLOSURE 3



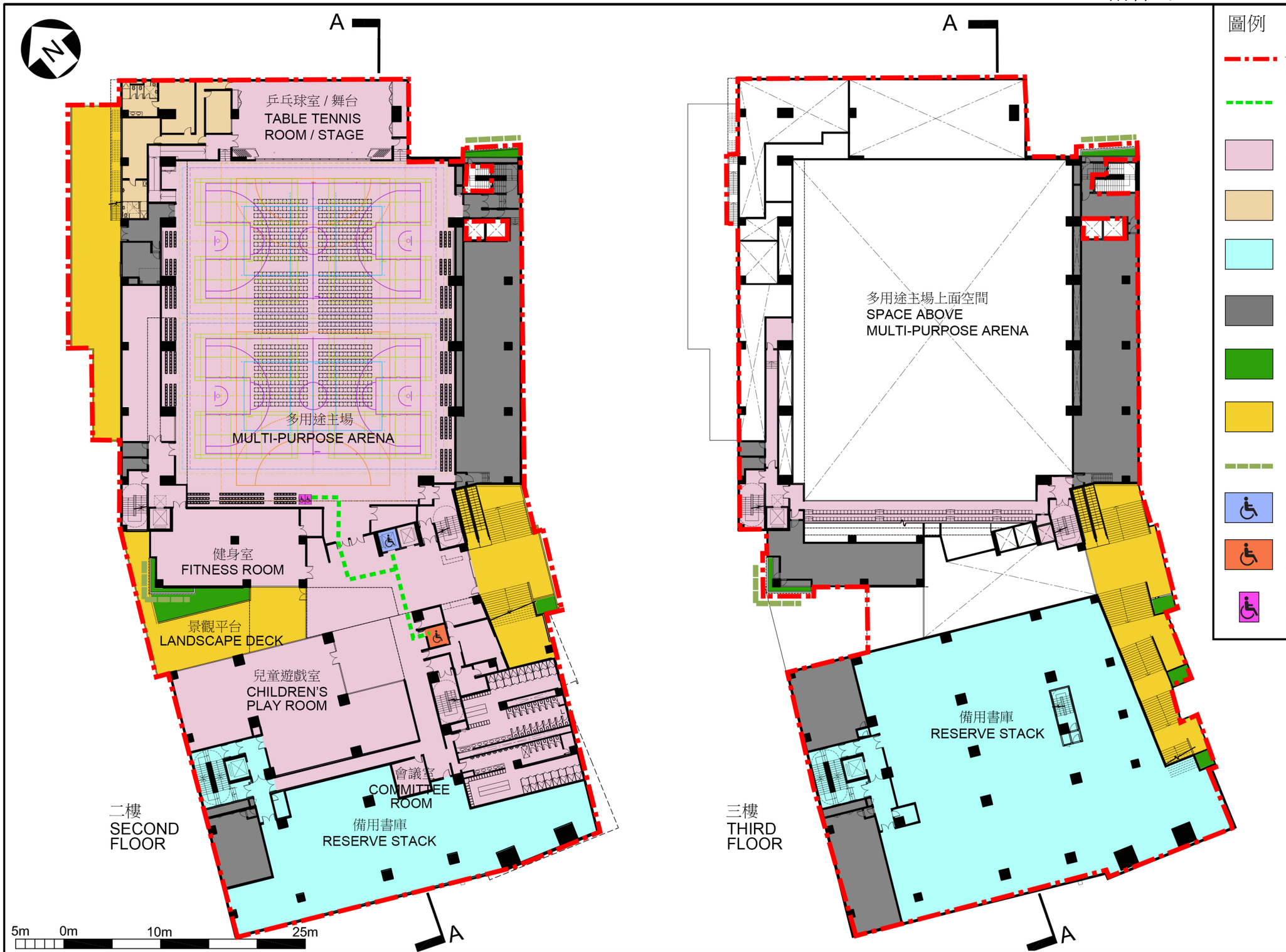
圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 西北九龍填海區第6號地盤的公共房屋發展界線 PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6 BOUNDARY
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 體育館範圍 SPORTS CENTRE AREA
- 圖書館範圍 DISTRICT LIBRARY AREA
- 備用書庫範圍 RESERVE STACK AREA
- 機房 PLANT ROOM
- 無障礙升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 無障礙洗手間 ACCESSIBLE TOILET

一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

62RG
深水埗西北九龍填海區第6號地盤的體育館、五人足球場及公共圖書館設施
SPORTS CENTRE, 5-A-SIDE SOCCER PITCH AND PUBLIC LIBRARY FACILITIES AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6, SHAM SHUI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



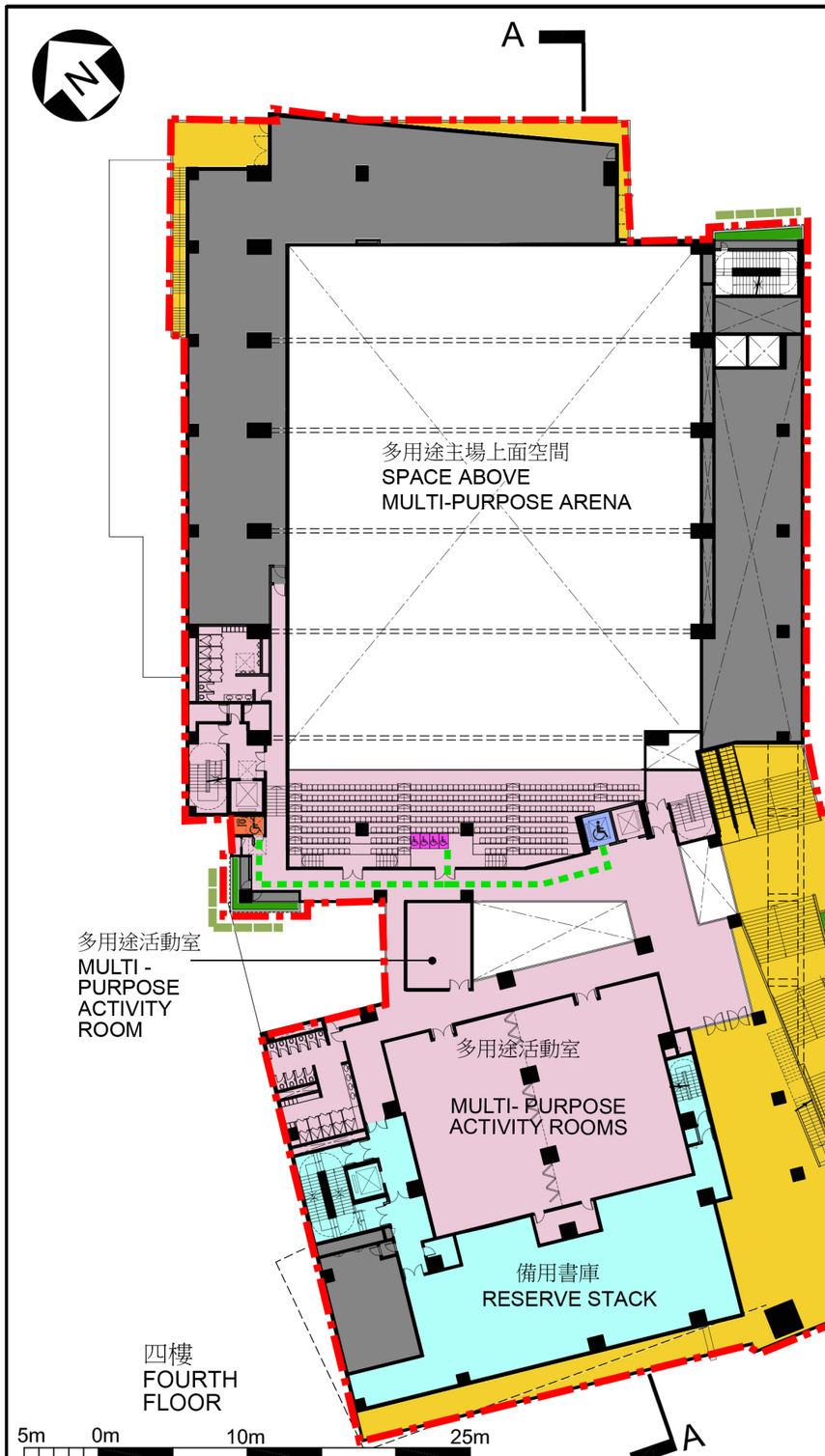
圖例 LEGEND

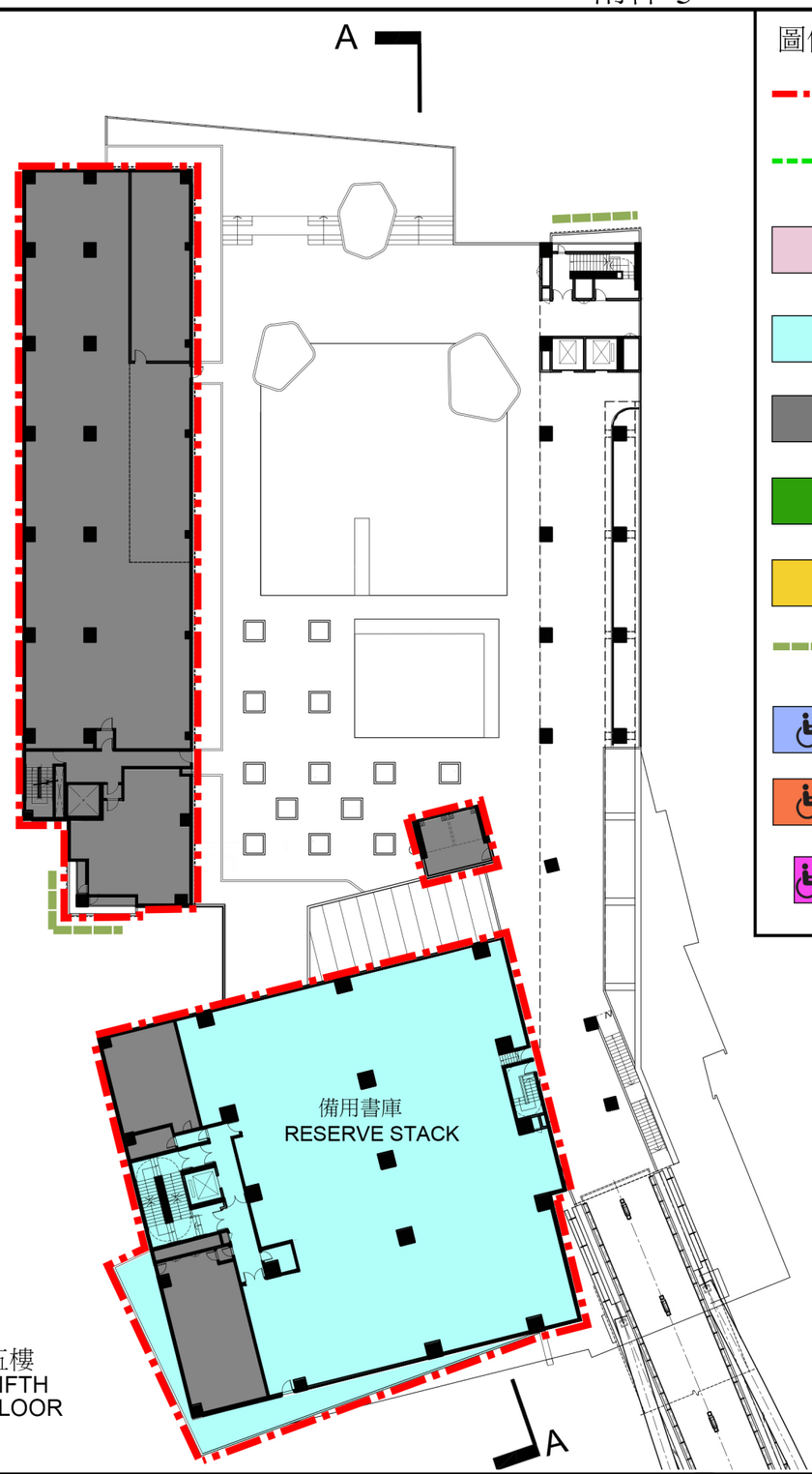
- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 體育館範圍 SPORTS CENTRE AREA
- 社區用途輔助設施 ANCILLARY FACILITIES FOR COMMUNITY USE
- 備用書庫範圍 RESERVE STACK AREA
- 機房 PLANT ROOM
- 屋頂綠化 LANDSCAPED ROOF
- 平台 FLAT ROOF
- 垂直綠化 VERTICAL GREENING
- 無障礙升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 無障礙洗手間 ACCESSIBLE TOILET
- 觀眾席輪椅位 WHEELCHAIR SPACE IN SPECTATOR STAND

二樓及三樓平面圖
SECOND AND THIRD FLOOR PLAN

62RG
深水埗西北九龍填海區第6號地盤的體育館、五人足球場及公共圖書館設施
SPORTS CENTRE, 5-A-SIDE SOCCER PITCH AND PUBLIC LIBRARY FACILITIES AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6, SHAM SHUI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署





圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 體育館範圍 SPORTS CENTRE AREA
- 備用書庫範圍 RESERVE STACK AREA
- 機房 PLANT ROOM
- 屋頂綠化 LANDSCAPED ROOF
- 平台 FLAT ROOF
- 垂直綠化 VERTICAL GREENING
- 無障礙升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 無障礙洗手間 ACCESSIBLE TOILET
- 觀眾席輪椅位 WHEELCHAIR SPACE IN SPECTATOR STAND

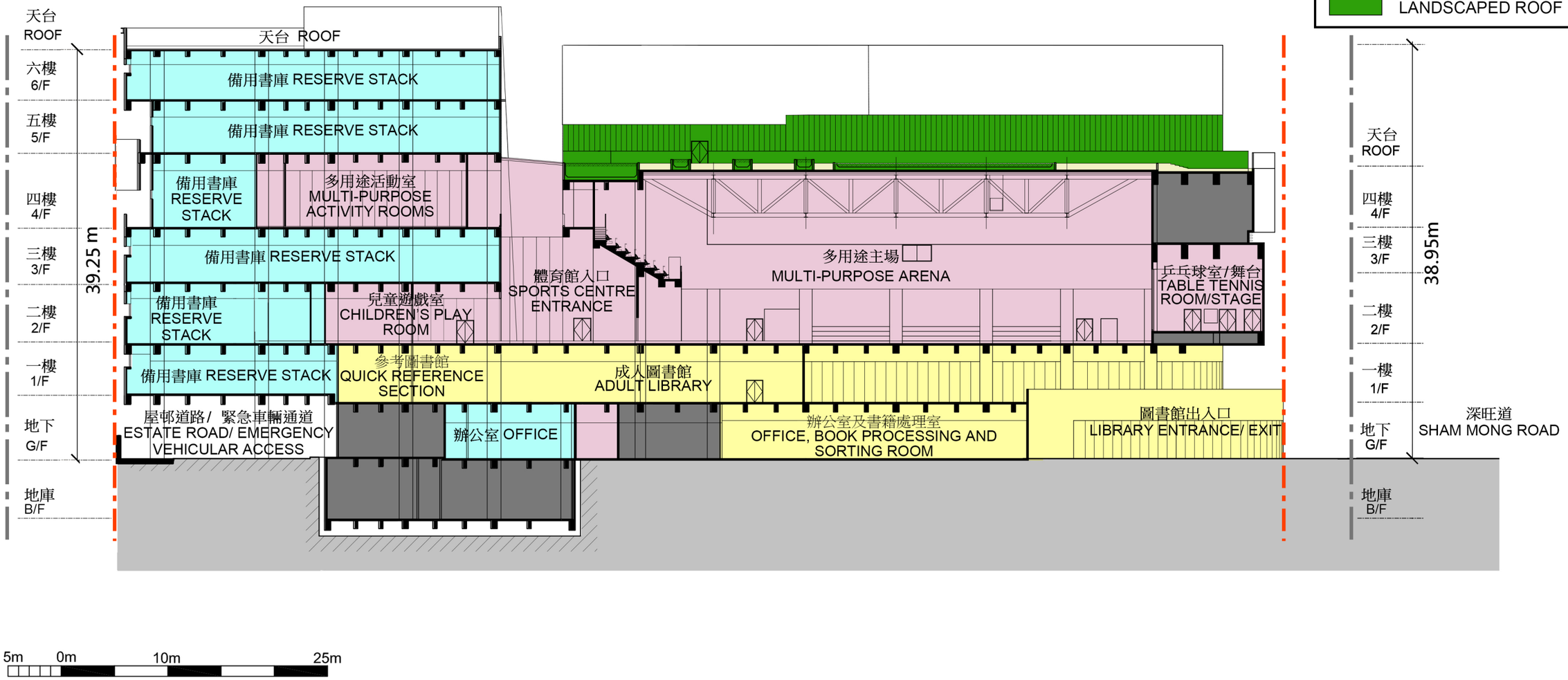
四樓及五樓平面圖
FOUTH AND FIFTH FLOOR PLAN

62RG
深水埗西北九龍填海區第6號地盤的體育館、五人足球場及公共圖書館設施
SPORTS CENTRE, 5-A-SIDE SOCCER PITCH AND PUBLIC LIBRARY FACILITIES AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6, SHAM SHUI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 西北九龍填海區第6號地盤的公共房屋發展界線 PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6 BOUNDARY
- 體育館範圍 SPORTS CENTRE AREA
- 圖書館範圍 DISTRICT LIBRARY AREA
- 備用書庫範圍 RESERVE STACK AREA
- 機房 PLANT ROOM
- 屋頂綠化 LANDSCAPED ROOF



剖面圖
SECTION A-A

62RG
深水埗西北九龍填海區第6號地盤的體育館、五人足球場及公共圖書館設施
SPORTS CENTRE, 5-A-SIDE SOCCER PITCH AND PUBLIC LIBRARY FACILITIES AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6, SHAM SHUI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

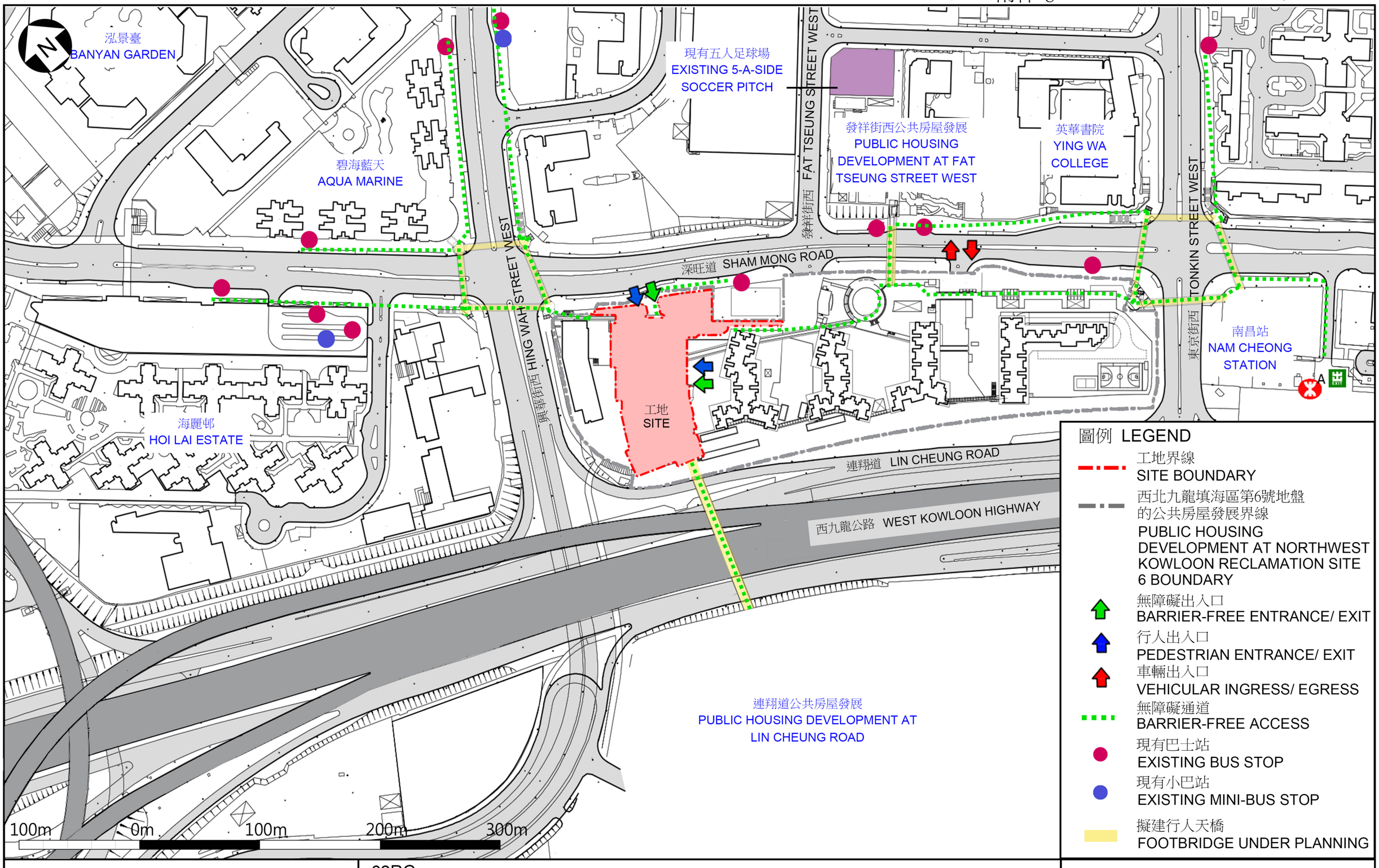


從東北面望向大樓的構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW FROM NORTH-EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖 ARTIST'S IMPRESSION	62RG 深水埗西北九龍填海區第6號地盤的體育館、五人足球場及公共圖書館設施 SPORTS CENTRE, 5-A-SIDE SOCCER PITCH AND PUBLIC LIBRARY FACILITIES AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6, SHAM SHUI PO	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

附件 8 ENCLOSURE 8



圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 西北九龍填海區第6號地盤的公共房屋發展界線 PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6 BOUNDARY
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE/ EXIT
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE/ EXIT
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS/ EGRESS
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 現有巴士站 EXISTING BUS STOP
- 現有小巴站 EXISTING MINI-BUS STOP
- 擬建行人天橋 FOOTBRIDGE UNDER PLANNING

無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS

62RG
深水埗西北九龍填海區第6號地盤的體育館、五人足球場及公共圖書館設施
SPORTS CENTRE, 5-A-SIDE SOCCER PITCH AND PUBLIC LIBRARY FACILITIES AT NORTHWEST KOWLOON RECLAMATION SITE 6, SHAM SHUI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署