

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 5 月 4 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－休憩用地

**456RO**－重置成業街休憩花園為翠屏河公園

請各委員向財務委員會建議，把 **456RO** 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 1 億 670 萬元。

## 問題

我們需要把成業街休憩花園重置於毗鄰敬業街明渠的臨時公共停車場，以騰出土地作商業／辦公室發展用途。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **456RO** 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 1 億 670 萬元，用以把成業街休憩花園重置於毗鄰敬業街明渠的臨時公共停車場。重置後，新公園將名為翠屏河公園。發展局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃的擬議工程範圍包括在敬業街興建一個面積約 5 800 平方米的翠屏河公園，以重置成業街休憩花園，並清拆該花園，騰出土地以供出售。翠屏河公園將提供以下設施－

- (a) 1 個多用途廣場；
- (b) 1 個長者健身園地；
- (c) 設有涼亭及避雨亭的休憩區；
- (d) 1 幢設有管理處、洗手間、育嬰室、貯物室、園藝房、電錶房、垃圾房及其他附屬設施的建築物；以及
- (e) 園景區。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2016 年第四季開展工程，以期在 2018 年第三季完成。建築工程將會分階段進行，以配合無縫重置成業街休憩花園的現有設施。第一階段甲部工程包括興建上文第 3 段(a)至(d)項的設施及部分鄰近成業街的園景區。第一階段乙部工程將興建餘下的園景區。第一階段甲部工程計劃在 2018 年年初完成後，我們將開展第二階段工程，包括清拆成業街休憩花園。

5. 工程計劃的位置及工地平面圖、構想圖、工程分期圖及無障礙通道平面圖載於附件 1 至 4。

## 理由

6. 行政長官於 2014 年的施政報告中提出，會研究將敬業街明渠轉化成翠屏河，並優化附近的環境及景觀(下稱「翠屏河計劃」)。翠屏河計劃的整體規劃載於附件 5。為改善整體環境及加強區內連繫，並擴大毗鄰成業街休憩花園一幅可出售作商業／辦公室發展用途的土地，我們建議將成業街休憩花園重置於西南方現時的臨時公共停車場，成為翠屏河公園。

7. 成業街休憩花園現時位於成業街及敬業里交界，佔地約 4 700 平方米，主要設有園景休憩區及附屬施設作靜態休憩用途。重置完成後，翠屏河公園將提供面積更大(約 5 800 平方米)的優質休憩用地，擬議的新設施包括 1 個有蓋的多用途廣場、1 個有 3 組健身設施的長者健身園地、育嬰室及洗手間。

8. 毗鄰成業街休憩花園的土地有潛力作商業／辦公室發展用途。該花園重置後，可供出售的商業用地將由約 4 900 平方米增加至約 9 600 平方米，從而優化九龍東的發展潛力，增加區內的商業／辦公室土地供應，加快九龍東的轉型。

9. 重置花園的用地現時作臨時公共停車場用途，主要供私家車及貨車停泊。我們於 2015 年 3 月至 5 月期間為成業街毗鄰的 8 幢工業及商業大廈進行泊車調查，結果顯示附近有足夠的泊車設施應付短期需要。儘管如此，為滿足鄰近範圍長遠的泊車需求，我們會在賣地條款要求日後的發展商在擴大後的商業用地設置公共停車場。

## 對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 1 億 670 萬元(請參看下文第 12 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	5.4
(b) 建築工程	8.4
(c) 屋宇裝備	8.6
(d) 渠務工程	4.9
(e) 外部工程	38.4
(f) 花卉樹木種植工程	4.8
(g) 清拆現時的成業街休憩花園	9.8
(h) 節省能源、綠化及循環使用裝置	1.4

	百萬元	
(i) 家具和設備 <sup>1</sup>	0.1	
(j) 土力工程服務顧問費	0.4	
(k) 應急費用	8.2	
小計	90.4	(按 2015 年 9 月 價格計算)
(l) 價格調整撥備	16.3	
總計	106.7	(按 付 款 當 日 價格計算)

11. 我們建議委聘顧問為工程計劃提供土力工程服務。估計顧問費的分項數字詳載於附件 6。我們認為預算工程費用與政府進行的同類工程計劃的價格相若。

12. 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 2015 年 9 月 價格計算)	價格調整 因素	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2016-17	8.0	1.05775	8.5
2017-18	28.0	1.12122	31.4
2018-19	37.0	1.18849	44.0
2019-20	8.0	1.25980	10.1
2020-21	6.1	1.33539	8.1
2021-22	3.3	1.40549	4.6
	90.4		106.7

<sup>1</sup> 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。



13 我們按政府對 2016 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，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。合約會訂明可調整價格的條文。

14. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 350 萬元。

## 公眾諮詢

15. 2012 年 7 月 3 日，我們就更有效利用沿敬業街的現有土地資源的構思諮詢觀塘區議會；我們並在 2015 年 5 月 14 日就翠屏河工程計劃的擬議範圍及概念設計，包括成業街休憩花園的重置及清拆建議，諮詢觀塘區議會轄下地區設施管理委員會。觀塘區議會及地區設施管理委員會均支持有關概念及建議。

16. 我們在 2014 年 9 月 2 日就建議修訂茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖的用途地帶諮詢觀塘區議會，並在 2015 年 1 月 6 日通知區議會已把修訂部分納入分區計劃大綱圖。觀塘區議會議員支持有關改劃沿敬業街的土地的相關安排。

17. 我們在 2015 年 11 月 24 日諮詢立法會發展事務委員會，委員支持把工程計劃提交工務小組委員會審議。委員要求提供的補充資料及設置洗手間的詳情載於附件 7。

## 對環境的影響

18. 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，並不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制對環境的短期影響，並已把所需費用計算在工程計劃預算費內。

19. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，以控制施工期間的噪音、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。

20. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，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<sup>2</sup>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。

21. 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，以避免及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，以便運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，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處置的情況。

22. 我們估計這項工程計劃合共會產生 12 430 公噸建築廢物，其中 6 530 公噸(52.5%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 5 190 公噸(41.8%)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 710 公噸(5.7%)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處置的費用，估計總額為 20 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)。

---

<sup>2</sup> 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。

## 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

24. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 節省能源、綠化及循環使用裝置

25. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是太陽能照明裝置。

26. 在綠化措施方面，我們會在公園的適當地方種植花卉樹木和進行垂直綠化，以收環保和美化之效。

27. 採用上述措施，估計所需額外費用總額約為 140 萬元(包括用於節能裝置的 9,000 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 3% 的能源消耗量，其成本回收期約為 5.7 年。

## 背景資料

28. 我們在 2014 年 9 月把 **456RO** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問提供地形測量、公共設施地圖繪製及土地勘測等多項服務，所涉費用總額約為 40 萬元。顧問提供服務及進行工程的費用，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」下撥款支付。顧問已完成上述工作。

29. 工地範圍內有 147 棵樹(成業街休憩花園有 140 棵樹；公園重置用地則有 7 棵樹)，其中 50 棵將予以保留。為進行擬議工程，須移走 97 棵樹，包括移植 63 棵樹和砍伐 34 棵樹。建議砍伐的樹木均為結構不佳及／或健康狀態甚差的樹木。這些樹木美化市容價值低，移植後亦難以存活，因此建議砍伐。所需移走的樹全非珍貴樹木<sup>3</sup>。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 76 棵樹、5 500 叢灌木和 1 000 棵攀緣植物，並闢設 1 800 平方米草地。

30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 46 個(42 個工人職位和 4 個專業或技術人員職位)，共提供 920 個人工作月的就業機會。

-----

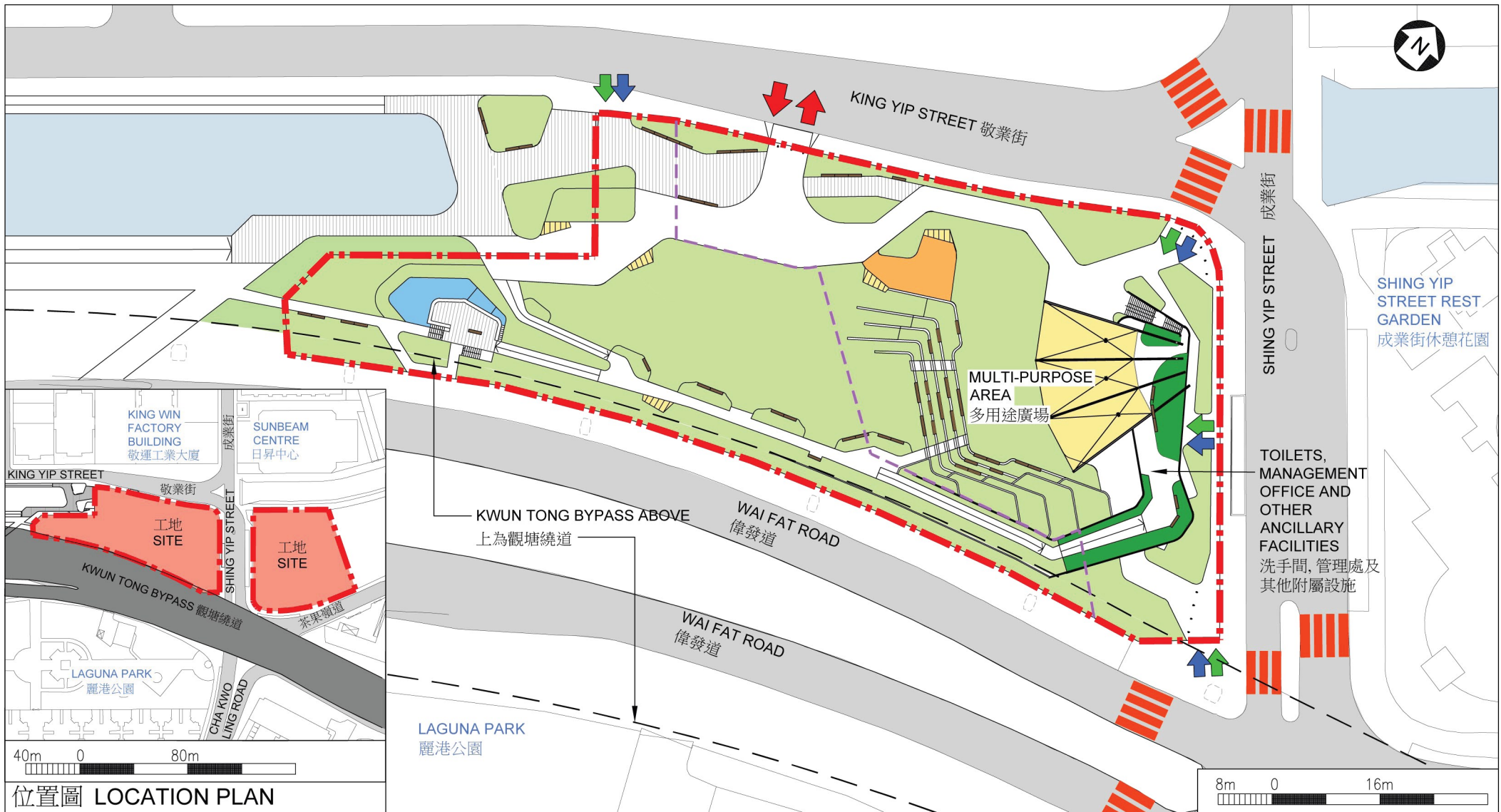
發展局

2016 年 4 月

---

<sup>3</sup> 「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

456RO  
重置成業街休憩花園成為翠屏河公園  
REPROVISIONING OF SHING YIP STREET REST GARDEN AS TSUI PING RIVER GARDEN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署





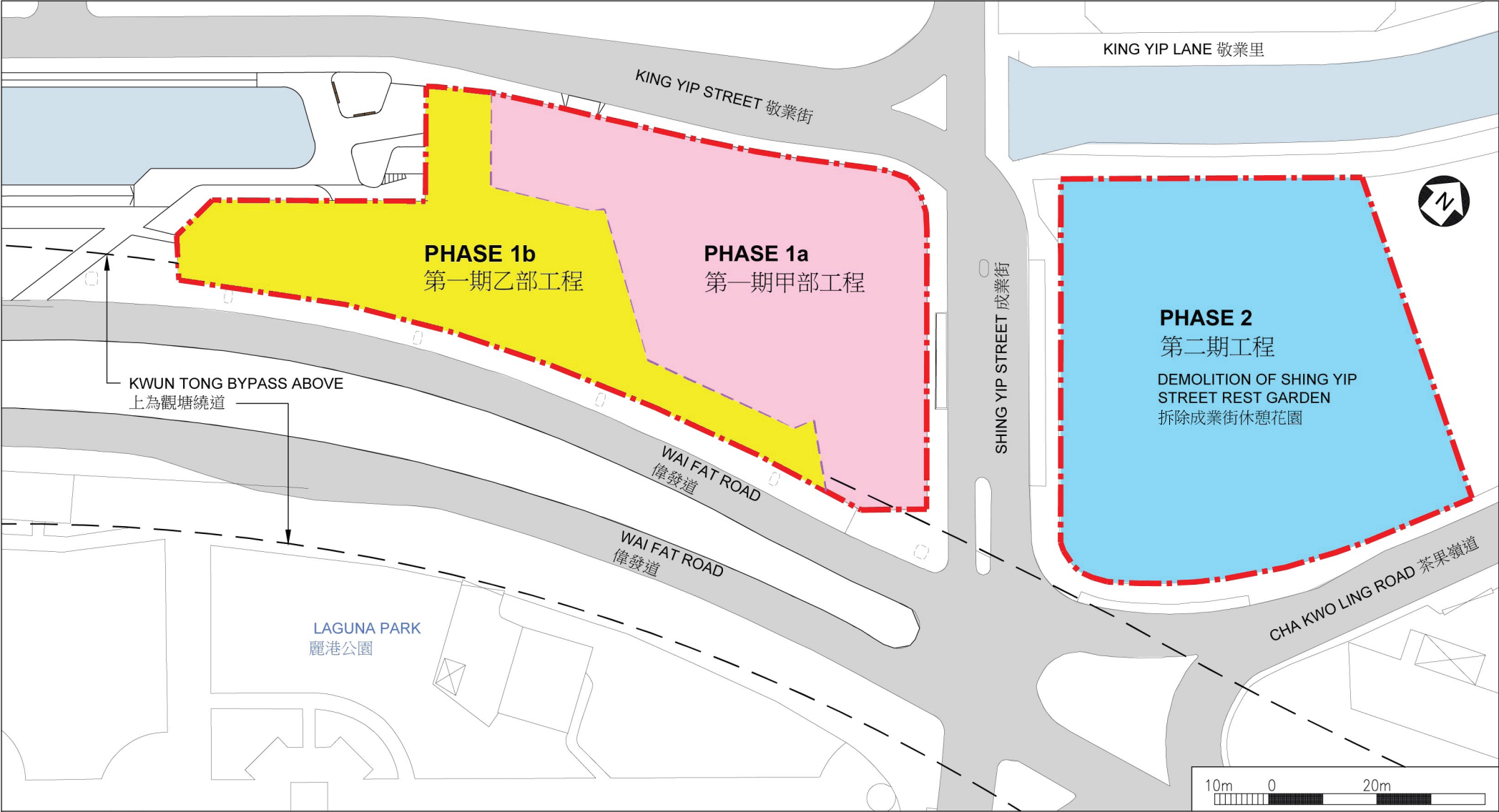
Note: The actual material of canopy will be non-transparent material.

從東北面望向翠屏河公園構想圖  
PERSPECTIVE VIEW OF TSUI PING RIVER  
GARDEN FROM NORTHEASTERN  
DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

456RO  
重置成業街休憩花園成為翠屏河公園  
REPROVISIONING OF SHING YIP STREET REST GARDEN AS TSUI PING RIVER GARDEN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



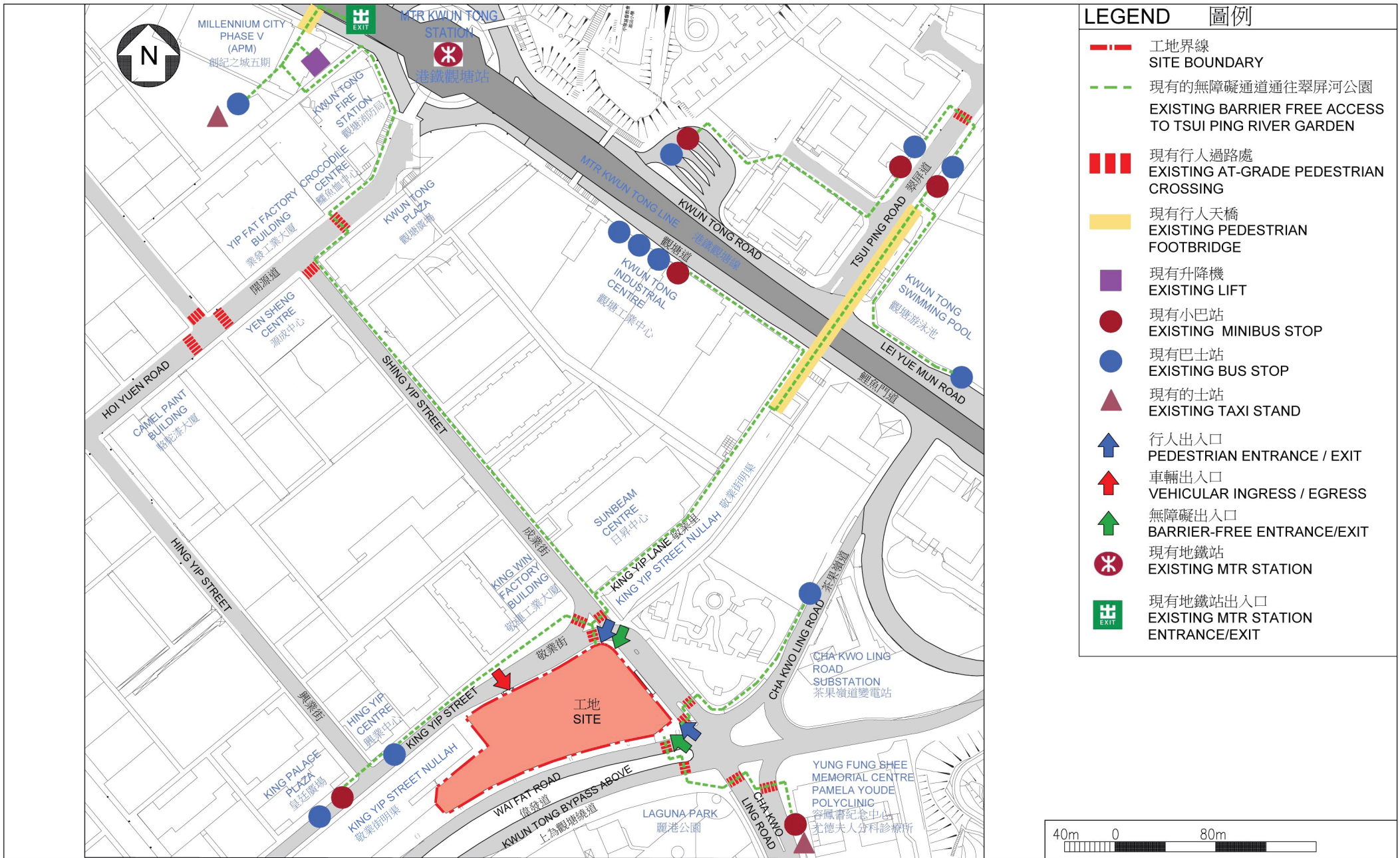
LEGEND 圖例

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 工程分期線 BOUNDARY OF PHASING
- KING YIP STREET NULLAH (TSUI PING RIVER PROJECT UNDER PLANNING)  
敬業街明渠 (規劃中的翠屏河計劃)

工程分期圖  
PHASING PLAN

456RO  
重置成業街休憩花園成為翠屏河公園  
REPROVISIONING OF SHING YIP STREET REST GARDEN AS TSUI PING RIVER GARDEN





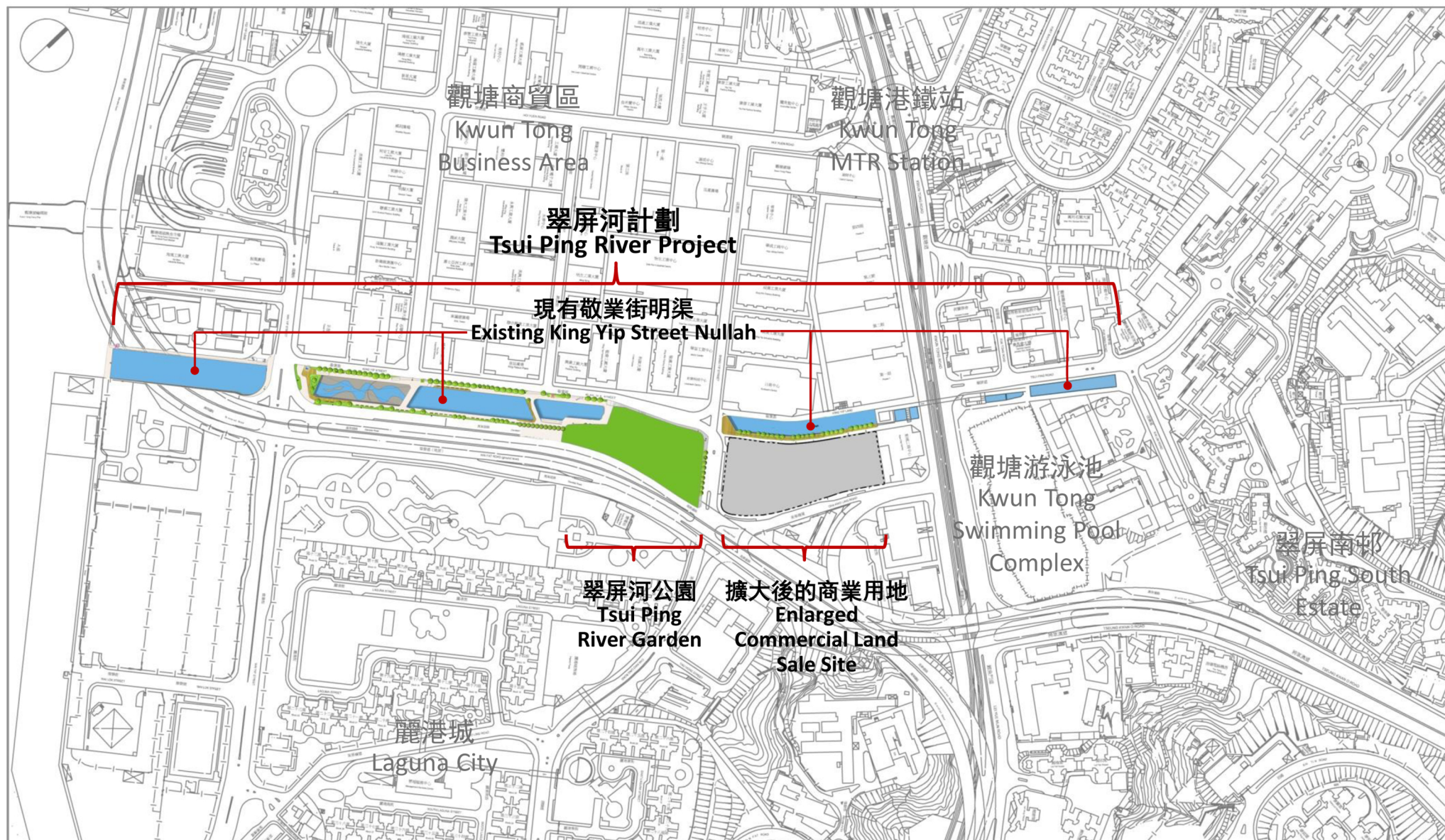
無障礙通道平面圖  
PLAN OF BARRIER-FREE  
ACCESS

456RO  
重置成業街休憩花園成為翠屏河公園  
REPROVISIONING OF SHING YIP STREET REST GARDEN AS TSUI PING RIVER GARDEN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署





註: 此圖旨在說明翠屏河兩岸與翠屏河公園的公共空間整體規劃。翠屏河公園的平面圖請參閱附件1。

Notes: This drawing illustrates the holistic planning of the public spaces along Tsui Ping River and Tsui Ping River Garden projects. For layout plan of the Tsui Ping River Garden, please refer to Enclosure 1.

## 改造敬業街明渠 – 「翠屏河」計劃 Transformation of King Yip Street Nullah – 'Tsui Ping River' Project

**456RO – 重置成業街休憩花園為翠屏河公園**

估計顧問費的分項數字(按2015年9月價格計算)

		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(a) 土力工程服務 顧問費 <sup>(註1)</sup>	專業人員	—	—	—	0.4
總計					<b>0.4</b>

## 註

1. 土力工程服務顧問費是根據 **456RO** 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。待財務委員會批准把 **456RO** 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。

**456RO－重置成業街休憩花園為翠屏河公園**

1. 回應議員在 2015 年 11 月 24 日發展事務委員會會議上提出問題的補充資料

- a. 整合擬建翠屏河公園及翠屏河計劃的詳情，以及確保擬建公園與觀塘商貿區及附近住宅發展項目連繫的措施

1. 翠屏河公園位於多個住宅發展項目及觀塘商貿區交界處，位置具策略性。該公園的設計將與翠屏河計劃融合，藉此一致改善該區的設施。改善項目包括建造綠色行人網絡，將翠屏河公園及附近的活動中心及觀塘海濱連接起來。公園與毗鄰的行人網絡妥善連接(參閱附件 4)，方便市民由住宅區及公共交通車站往來海濱，同時亦吸引遊人前往未來翠屏河岸的木板步行道。

2. 翠屏河公園的設計特色包括一塊緩緩傾斜的大型草坪，並栽種遮蔭樹，讓遊人(包括殘疾人士)可循草坪拾步而上，到達較高的觀景點，欣賞未來翠屏河上游及河口的景色。此外，該處亦設有多用途廣場，讓市民參與社區活動。該公園西南端將與未來翠屏河計劃的新建平台合而為一，而園內的水景設施則更能突顯其融合設計特色。

- b. 人口概況及設施

3. 根據政府統計署 2011 年人口普查數據，觀塘區的人口概況如下－

年齡組別	居民	工作人口
0 至 14 歲	11.8%	0.0%
15 至 24 歲	12.1%	8.7%
25 至 34 歲	13.8%	25.0%
35 至 44 歲	15.9%	26.6%
45 至 54 歲	17.4%	27.0%
55 至 64 歲	12.7%	11.2%
65 歲或以上	16.3%	1.5%
總計	100.0%	100.0%

4. 翠屏河公園的擬建設施，包括長者健身園地、涼亭／避雨亭及園景區等，可切合長者的需要。長者分別佔觀塘區居住人口的 16.3% 及工作人口的 1.5%。多用途廣場提供一個全天候可供使用的公眾場地，讓各年齡組別的人士，特別是年輕及中年人士，進行各類活動。休憩區則可讓在職人士及附近的居民到該處消閒，放鬆身心。

c. 擬於翠屏河公園內栽種的植物品種及數量

5. 在翠屏河公園內擬議栽種的主題樹木是羊蹄甲(粉紅／白)、紅花風鈴木及印度塔樹；擬議栽種的主題灌木則包括杜鵑、紫薇及九里香等。這些都是綠化總綱圖建議在觀塘區栽種的樹木。

6. 擬議植物品種及其數量如下－

	學名	中文名稱	數量
樹木	主題樹木		
	<i>Bauhinia spp.</i>	羊蹄甲(粉紅／白)	28
	<i>Tabebuia impetginosa</i>	紅花風鈴木	12
	<i>Polyalthia longifolia</i>	印度塔樹	36
	小計		<b>76</b>
灌木	主題灌木		
	<i>Rhododendron spp.</i>	杜鵑	800
	<i>Lagerstroemia indica</i>	紫薇	500
	<i>Murraya paniculata</i>	九里香	300
	小計		<b>1 600</b>
	其他灌木		
	<i>Ficus microcarpa</i>	黃金榕	800
	<i>Schefflera arboricola</i>	鵝掌藤	800
	小計		<b>1 600</b>
	地被植物		
	<i>Zephyranthes carinata</i>	風雨花	1 500
	<i>Pilea cadierei</i>	花葉冷水花	800
	小計		<b>2 300</b>
攀緣植物	攀緣植物		
	<i>Epipremnum aureum</i>	綠蘿	500
	<i>Ficus pumila</i>	薜荔	500
	小計		<b>1 000</b>

**d. 確保翠屏河水質的措施**

7. 環境保護署(下稱「環保署」)及渠務署緊密合作，採取必要的措施以確保翠屏河的水質，尤為着重維修排水系統。這些措施包括展開對非法接駁渠道的調查、維修受損的污水渠及跟進調查中發現錯誤接駁渠道的情況。渠務署的項目小組會與環保署緊密聯繫，檢驗翠屏河的水質，並考慮是否需要安裝旱季污水截流設施。

**e. 觀塘商貿區泊車調查的結果**

8. 位於成業街的臨時公共停車場合共有 209 個泊車位，包括 137 個私家車泊車位及 72 個貨車泊車位。短期租約泊車用地晚間最高峰的使用率約為 87%。

9. 我們委聘顧問為觀塘商貿區泊車供求進行調查<sup>1</sup>。這項調查是在開源道及敬業街包括的範圍內 8 幢工業及商業大廈進行，調查時間為 2015 年第二季的工作日的上午 8 時至晚上 8 時及晚上 11 時左右，以記錄泊車情況。調查顯示，私家車泊車的繁忙時間是下午 1 時至 2 時，貨車泊車的繁忙時間是下午 3 時至 4 時及晚上 11 時左右。

10. 泊車調查顯示，在下午繁忙時間內，該 8 幢大廈的停車場分別有 220 個及 100 個空置的私家車及貨車的時租泊車位。另外，在晚上 11 時左右，這些停車場分別有 490 個及 100 個空置的私家車及貨車的時租泊車位。這些空置泊車位供不同類別車輛使用，包括私家車、輕型貨車、中型貨車及重型貨車。因此，這些空置的泊車位能大致應付成業街臨時停車場現時的泊車需求。

---

<sup>1</sup> 進行調查的 8 幢大廈為官塘工業中心第一座、觀塘廣場、建生商業中心、宏利金融中心、寧晉中心、恆勝中心、日昇中心和威利廣場。

f. 覆蓋成業街休憩花園的商業／辦公室發展資料及相關的空氣流通問題

11. 隨着重置成業街休憩花園，擴大的商用地將提供一個附有公共停車場的商業發展用地。根據已核准的茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖(編號 S/K15/23)，其最高地積比率為 12 及最高建築高度為主水平基準以上 130 米。新的商業用地周圍將確保有良好的空氣流通。

12. 根據空氣流通評估，與基線情況比較，新用地的建議商業發展和公園將不會對附近環境的空氣流通造成負面影響。空氣流通評估建議沿西北邊界面向敬業街明渠闢設不少於 3 米闊的非建築用地，以及擬在商業用地興建的樓宇之間沿東南－西北方向闢設不少於 20 米闊的非建築用地。這些列明在分區計劃大綱圖的限制和要求，將被納入商業用地的賣地條款中。

2. 成業街休憩花園及擬建翠屏河公園的洗手間供應

成業街休憩花園及翠屏河公園的洗手間供應如下－

洗手間供應		成業街 休憩花園	總數	翠屏河公園	總數
男性	水廁	2	5	2	5
	尿廁	3		3	
女性	水廁	3	3	7	7
通用洗手間		-	-	1	1
殘疾人士洗手間		1	1	1	1