

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 6 月 1 日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

722CL－深水埗西北九龍填海區 1 號用地發展的拆卸及土地淨化工程

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **722CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「深水埗西北九龍填海區 1 號用地發展的拆卸及土地淨化工程－第一期」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 840 萬元；以及
- (b) 把 **722CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要在位於深水埗荔枝角道與東京街交界處的西北九龍填海區 1 號地盤拆卸現有建築物和構築物及進行土地淨化工程，以騰出清理妥當的地盤，供隨後進行擬議的第一期公營房屋發展項目。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **722CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 840 萬元，用以進行拆卸及土地淨化工程。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. 我們建議把 **722CL** 號工程計劃提升為甲級的部分，範圍包括—

- (a) 拆卸在前長沙灣屠場的現有建築物和構築物；以及
- (b) 進行土地淨化工程，以整治受污染的泥土。

—— 擬議工程的位置圖及工地平面圖載於附件 1。

4. 如獲財務委員會在本立法年度內批准撥款，我們計劃在 2016 年第四季展開擬議工程，以期在 2018 年第一季度完成。

5. 我們會把 **722CL** 號工程計劃餘下部分保留為乙級，包括西北九龍填海區 1 號地盤餘下範圍的拆卸及土地淨化工程，餘下工程的實施將配合擬議第二期公營房屋發展項目的時間表¹。

理由

6. 前長沙灣屠場由數幢最高為 5 層的建築物組成，總樓面面積約 35 000 平方米。該屠場在 1969 年啟用，並在 1990 年代後期停止運作。由於狀況殘破，因此需要拆卸。在擬議工程完成後，約 2.5 公頃已清理妥當的地盤將會移交香港房屋委員會開展擬議的第一期公營房屋發展項目。擬議工程需要適時完成以配合第一期公營房屋發展的預計動工日期，以期在 2022 年年初落成以提供約 2 400 個單位，供約 6 400 人居住。

¹ 西北九龍填海區 1 號地盤第二期公營房屋發展計劃的用地涵蓋現時長沙灣蔬菜批發市場、優質蔬菜包裝中心及其貨物起卸區的所在地(下稱「菜市場」)。

政府已物色位於九龍荔枝角達洋路的一幅選址，可供考慮作重置菜市場之用。食物及衛生局(下稱「食衛局」)、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)及相關政策局及部門自此一直致力評估該用地用作重置菜市場的可行性，包括開展各項技術研究。若不能遷移上述擬議選址的現有設施，食衛局及漁護署將研究有關政策局及部門所物色到的其他選址，以探討其是否適合用作重置菜市場。

7. 工地勘測結果顯示，前長沙灣屠場一些設施例如電掣箱、鍋爐的絕緣物料和黑板，有少量含石棉物料，約佔 95 立方米。此外，擬議工地內有 4 個不同位置的地下泥土含有砷、銻及/或鉛污染物。受污染的泥土位於地面以下約 3 至 4 米，共約 200 立方米，大概位置圖載於附件 1。因此，我們需要進行消滅和處置含石棉物料及整治受污染的泥土，以適時騰出清理妥當的地盤進行擬議第一期公營房屋發展項目。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的費用為 1 億 840 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	拆卸在前長沙灣屠場的現有建築物和構築物	69.7	
(b)	整治受金屬污染的泥土	1.6	
(c)	緩解環境影響措施	4.4	
(d)	顧問費	2.5	
	(i) 合約管理	2.1	
	(ii) 駐工地人員的管理	0.4	
(e)	駐工地人員的薪酬	7.9	
(f)	應急費用	8.6	
	小計	94.7	(按 2015 年 9 月 價格計算)
(g)	價格調整準備	13.7	
	總計	108.4	(按付款當日 價格計算)

9. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問負責擬議工程的合約管理和工地監督工作。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載於附件 2。

10. 如撥款獲得批准，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	2.8	1.05775	3.0
2017-2018	68.2	1.12122	76.5
2018-2019	14.2	1.18849	16.9
2019-2020	9.5	1.25980	12.0
	94.7		108.4

11. 我們按政府對 2016 至 2020 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。由於可以清楚界定工程範圍，如撥款獲得批准，我們會以總價合約形式推展工程。合約會訂定可調整價格的條文。

12. 擬議工程不會引致經常開支。

公眾諮詢

13. 我們在 2016 年 2 月 2 日就擬議工程諮詢深水埗區議會。委員支持有關建議。

14. 我們在 2016 年 4 月 12 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。部分委員要求提供有關 (i) 重置長沙灣蔬菜批發市場及優質蔬菜包裝中心的計劃以及 (ii) 含石棉物料及地下泥土受金屬污染細節的補充資料。委員要求的補充資料已在上文註釋 1 和第 7 段分別提供。另外，委員要求政府提供重置西九龍其他食品批發市場的計劃(如有)，我們已把有關要求告知相關部門以作跟進。

對環境的影響

15. 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。我們已完成這項工程計劃的初步環境審查。環境保護署署長同意審查所得的結論，認為這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。

16. 我們已在地盤內進行污染評估。我們估計約有 200 立方米的受污染泥土，須以水泥固化法處理，然後才回填到地盤。我們已在上文第 8(b)段所述的工程計劃預算費內預留 160 萬元(以 2015 年 9 月價格計算)，用以實施整治污染泥土的工程。

17. 我們亦為地盤進行了石棉調查報告和石棉消滅計劃，環境保護署署長亦同意該報告及計劃的內容。鑑於石棉調查報告中，指出有含石棉物料，因此我們將會按照石棉消滅計劃的建議及《空氣污染管制條例》(第 311 章)和《廢物處置條例》(第 354 章)的規定，清除並棄置該等含石棉物料²。

18. 在擬議工程進行期間，我們會根據有關工程合約實施緩解措施，控制噪音、塵埃及工地排水所造成的滋擾，以符合既定的標準和指引。這些措施主要包括使用低噪音設備、減音器、減音器、活動隔音屏障或隔音罩；定期清潔工地及灑水，以及設置車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況。我們亦會實施適當的測試和預防措施，清除並處置含石棉物料及整治泥土。我們已在上文第 8(c)段所述的工程計劃預算費內預留 440 萬元(以 2015 年 9 月價格計算)，以實施適當的緩解措施，控制對環境造成的短期影響。

19. 在規劃和設計階段，我們已考慮擬議工程的建造方法，以盡量減少產生建築廢物。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(例如挖掘所得的泥土和石填料)，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。

² 須處置的含石棉物料已歸類為化學廢物，將於新界西堆填區內的指定位置棄置。

³ 公眾填料接收設施載列於《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。

20. 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處置。此外，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。

21. 我們估計擬議工程合共會產生 99 400 公噸建築及拆卸物料，其中 34 500 公噸(34.7%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 62 500 公噸(62.9%)惰性建築廢物會運到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 2 400 公噸(2.4%)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 200 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物料每公噸收費 27 元，而在堆填區處置物料則每公噸收費 125 元計算)。

對交通的影響

22. 擬議工程不會對交通造成重大的影響。我們會實施臨時交通安排，以進行擬議工程。施工期間，我們會對工程車輛實施適當的管制措施，減低擬議工程對鄰近道路和西北九龍填海區 1 號地盤其餘範圍的交通影響。

對文物的影響

23. 擬議工程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

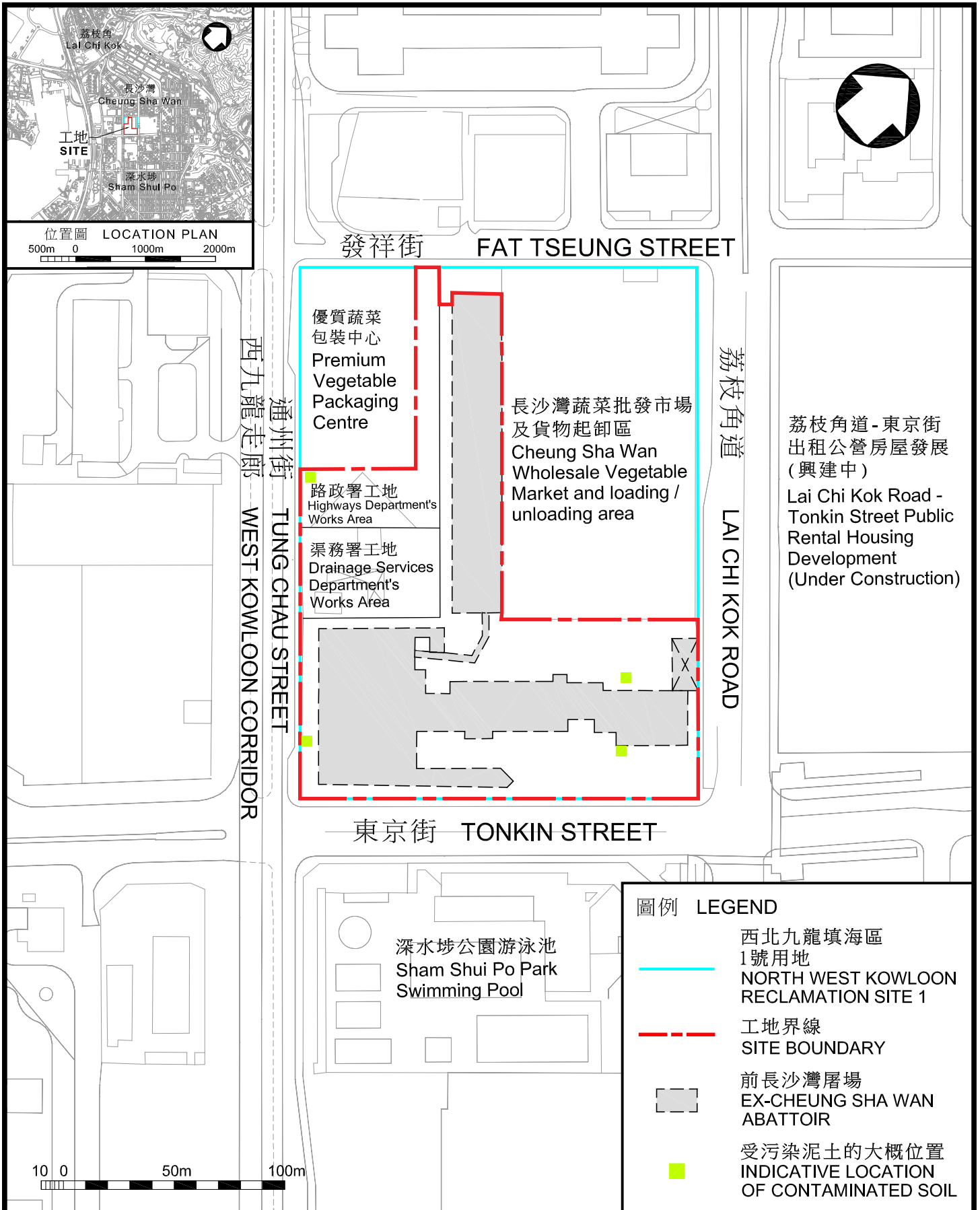
24. 擬議工程無須徵用土地。

背景資料

25. 我們在 2006 年 9 月把 **722CL** 號工程計劃提升為乙級。
26. 我們在 2015 年 1 月委聘顧問為擬議工程進行土地勘測工作和設計，估計所需費用約為 390 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。上文第 3 段所述的擬議工程的設計及土地勘測工作已大致完成。
27. 擬議工程不涉及任何移除或種植樹木的建議。
28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 100 個(80 個工人職位和另外 20 個專業或技術人員職位)，共提供 1 400 個人工作月數的就業機會。

運輸及房屋局

2016 年 5 月



工務計劃項目編號 722CL (部分)
深水埗西北九龍填海區1號用地發展的拆卸及
土地淨化工程 - 第一期
PWP ITEM NO. 722CL (PART)
DEMOLITION AND GROUND DECONTAMINATION WORKS FOR
DEVELOPMENT AT NORTH WEST KOWLOON RECLAMATION
SITE 1, SHAM SHUI PO - PHASE 1

工地平面圖
SITE PLAN

**722CL(部分)－深水埗西北九龍填海區 1 號用地發展的
拆卸及土地淨化工程－第一期**

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(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 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a) 合約管理的顧問 費 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	1.6
	技術人員	—	—	—	0.5
小計					<u>2.1</u>
(b) 駐工地人員的員 工開支 ^(註 3)	專業人員	37	38	1.6	4.4
	技術人員	96	14	1.6	3.9
小計					<u>8.3</u>
包括－					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費				0.4	
(ii) 駐工地人員 的薪酬				7.9	
總計					<u>10.4</u>

註

1. 我們是採用倍數 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開支(現時，總薪級第 38 點的月薪為 74,210 元，總薪級第 14 點的月薪為 25,505 元)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 **722CL** 號工程計劃第一期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 **722CL** 工程的一部分提升為甲級後，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。