

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 6 月 1 日

總目 703－建築物

輔助設施－其他

183GK－為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街垃圾收集站及露宿者服務單位的工程

請各委員向財務委員會建議，把 **183GK** 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 2 億 3,000 萬元。

問題

我們需要擴充和改善現時油麻地戲院的輔助設施，使該戲院能更有效地發揮作為粵劇新秀培育中心的功能，同時締造一個與戲院文化氛圍能互相協調的環境。

建議

2. 建築署署長建議把 **183GK** 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 2 億 3,000 萬元，用以進行毗連油麻地戲院的上海街垃圾收集站和露宿者服務單位的重置工程(下稱「重置工程」)，以騰空原址展開油麻地戲院第二期發展的工程計劃。這項建議獲民政事務局局長支持。

工程計劃的範圍和性質

3. 重置工程的地盤位於油麻地巧翔街，佔地約 999 平方米。
183GK 號工程計劃的擬議範圍包括－

- (a) 興建垃圾收集站，包括－
 - (i) 1 個垃圾車專用的停車處；
 - (ii) 1 個位於垃圾車停車處後面的裝卸處；
 - (iii) 1 間垃圾房；
 - (iv) 1 間辦公室暨簽到處；
 - (v) 1 個存放清潔用具和物料的貯物室；
 - (vi) 存放手推車和垃圾桶的貯存區；
 - (vii) 1 個物料回收站，以分開收集和貯存可循環再用的物料；
- (b) 興建露宿者服務單位，包括－
 - (i) 1 個露宿者綜合服務隊辦事處連附屬地方；
 - (ii) 1 個大堂暨多用途室；
 - (iii) 1 間會客室；
 - (iv) 1 個廚房；
 - (v) 1 個貯物室；
 - (vi) 1 間理髮室暨洗衣房；

- (vii) 職員廁所和附連淋浴設備的服務使用者廁所；
 - (viii) 管理員宿舍；
 - (ix) 1 個可容納 70 人的宿舍連廁所／淋浴室和 1 個貯物室；
- (c) 在垃圾收集站與露宿者服務單位的樓層之間加建兩個樓層，為康樂及文化事務署(下稱「康文署」)提供辦公室和貯物地方—
- (i) 康文署資訊科技辦事處的辦公室；
 - (ii) 康文署財務組和物料供應組的貯物空間；
 - (iii) 設置 1 部升降機和興建升降機大堂供資訊科技辦事處使用；以及
- (d) 拆卸上海街現有垃圾收集站、露宿者服務單位和公廁的建築物¹。

工程計劃的工地平面圖、設計圖、剖面圖、構思透視圖和無障礙通道平面圖載於附件 1 至 7。

4. 如在本屆立法會會期內獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，建造工程會於 2016 年第四季展開，在 2019 年首季竣工。現有的垃圾收集站和露宿者服務單位會在新設施啟用後才停止運作。現時在上海街的建築物暫定於 2019 年第四季完成遷置和拆卸工程。

¹ 由於現址附近沒有合適地點可供重置公廁，我們會在原址重置公廁並將其納入油麻地戲院第二期發展範圍內。

理由

急須騰出上海街用地以展開油麻地戲院第二期發展

5. 油麻地戲院自 2012 年 7 月正式開幕以來，已成功活化成為一所推廣粵劇及培育粵劇新秀的場地，其劇院經常全數租出。可是，由於油麻地戲院和鄰近面向垃圾收集站的紅磚屋(兩者均為已評級的歷史建築)須受保育條件限制，因此油麻地戲院缺乏足夠空間以擴展排練設施，大堂空間和側舞台的面積亦低於標準。我們有迫切需要遷移毗鄰油麻地戲院的垃圾收集站和露宿者服務單位，以進行油麻地戲院第二期發展。此舉能提供空間擴建戲院大堂和側舞台，以及增設排練設施，為藝人提供最佳的支援設施，為觀眾帶來更好的體驗。

6. 康文署和建築署現正為油麻地戲院第二期發展進行設計和工程規劃，當備妥後會向財委會提交工程計劃建議申請撥款。

改善油麻地戲院的整體環境

7. 工務小組委員會委員在 2009 年審議油麻地戲院第一期發展工程計劃時，曾建議遷移現有的垃圾收集站和露宿者服務單位，以改善油麻地戲院的整體環境。政府贊同委員的意見，認為遷移上述兩項公共設施和進行油麻地戲院第二期發展，有助提升油麻地戲院一帶的文化氛圍、加強其功能，以及增加戲院對遊客和本地訪客的吸引力。為了維持上海街垃圾收集站²和露宿者服務單位³現時在區內提供的服務，政府一直積極物色合適地點以遷置該兩項設施，最終在巧翔街覓得合適的用地。

² 上海街垃圾收集站處理由附近樓宇產生的垃圾量約為每日 50 公噸。區內尚有另外 2 個垃圾收集站，分別為上海街垃圾收集站以南約 400 米的街市街垃圾收集站，以及上海街垃圾收集站以北約 500 米的砵蘭街垃圾收集站。由於油麻地和旺角人口稠密，現有的垃圾收集站容量已經達至飽和，因此必須把上海街垃圾收集站於附近重置。

³ 露宿者服務單位的設施包括 1 個露宿者綜合服務隊辦事處，以及 1 個露宿者臨時收容中心。單位提供的服務包括外展探訪、輔導及小組活動、就業輔導、起居照顧、緊急援助金、轉介其他支援服務，以及 70 個供露宿者留宿的宿位。政府有需要在區內保留露宿者服務單位，以應付該區對服務的需求。

改善新垃圾收集站和露宿者服務單位的衛生環境

8. 在巧翔街重置的垃圾收集站會安裝現代化的除臭系統(包括水劑滌氣系統和離子簇)。垃圾收集站的空氣會經由 1 個加強的除臭和過濾系統處理，而排氣口位置亦會遠離露宿者服務單位的窗戶。跟上海街現址設施相比，新垃圾收集站的衛生情況會大為改善。垃圾車進出垃圾收集站的次數約為每日 6 至 7 架次，除了垃圾車進出的時間外，在其餘時間，垃圾收集站的捲閘均會關上。此外，每次垃圾車駛離後，垃圾收集站的職員均會清洗垃圾收集站，並在每晚垃圾收集站關閉前進行徹底消毒。垃圾收集站不會存放過夜垃圾。此外，為確保符合環境保護署的規定，我們會實施適當的緩解措施(詳述於下文第 23 段)，以盡量減少重置垃圾收集站對巧翔街附近環境造成的影響。

9. 與上海街現址的露宿者服務單位相比，重置後的露宿者服務單位會獲提供更完善的設施(包括抽風系統)及綠化措施。按本文件建議的修訂設計方案，在重置後的垃圾收集站和露宿者服務單位之間會加建樓層，露宿者服務單位正門入口的坐向亦會更改，以免與垃圾收集站的入口設於同一方向。這些改良設計可增加兩者之間的垂直和平面距離，從而緩解因營運垃圾收集站而可能對露宿者服務單位使用者造成的影響。就工務小組委員會委員在 2014 年 1 月的會議上提出的關注事項，我們已盡量作出回應，而修訂設計方案亦已得到立法會民政事務委員會(下稱「事務委員會」)支持(詳述於以下第 22 段)。此外，就着這項重置工程，露宿者服務單位的營辦機構可按既定機制向獎券基金⁴申請撥款，以應付購置家具和設備(如露宿者臨時收容中心的雙格床和衣櫃等)，以及添置新的電器(如電視機、電熱水煲、洗衣機、乾衣機、抽濕機和雪櫃等)的非經常開支承擔額。露宿者服務單位的內外環境會因此得以大大改善。

⁴ 獎券基金是在 1965 年由立法局通過的決議成立，為各項社會福利服務提供財政資助。獎券基金可撥款予提供福利服務的非政府機構，用作非經常性資金為其使用的樓宇購置家具及設備。

對財政的影響

10. 我們估計，按付款當日價格計算，擬議工程計劃的建設費用為 2 億 3,000 萬元(請參閱下文第 12 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	1.4
(b) 打樁工程	19.4
(c) 建築工程	85.1
(d) 屋宇裝備工程	24.8
(e) 渠務工程	6.8
(f) 外部工程	3.6
(g) 拆卸工程	9.5
(h) 額外的節省能源、綠化和循環 使用裝置	2.4
(i) 家具和設備 ⁵	0.6
(j) 顧問費	11.5
(i) 合約管理	10.8
(ii) 駐工地人員的管理	0.7
(k) 駐工地人員的薪酬	9.6
(l) 應急費用	<u>17.5</u>
小計	192.2 (按 2015 年 9 月 價格計算)
(m) 價格調整準備	<u>37.8</u>
總計	<u>230.0 (按付款當日 價格計算)</u>

⁵ 這項預算費用是根據暫定所需家具和設備項目計算得出，當中並不包括露宿者服務單位所需的家具和設備(已在上文第 9 段解釋)。

11. 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 8。**183GK** 號工程計劃的建築樓面面積約為 3 560 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工程兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 30,871 元。我們認為這個單位價格與政府進行同類工程計劃的單位價格相若。

12. 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)
2016-17	2.0	1.05775	2.1
2017-18	56.0	1.12122	62.8
2018-19	85.0	1.18849	101.0
2019-20	30.0	1.25980	37.8
2020-21	10.0	1.33539	13.4
2021-22	9.2	1.40549	12.9
	<u>192.2</u>		<u>230.0</u>

13. 我們已按政府對 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，我們會以總價合約進行建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

14. 我們預計這項工程計劃所引致的每年額外經常開支為 370 萬元。

公眾諮詢

持分者的支持

15. 粵劇界極為支持重置上海街垃圾收集站和露宿者服務單位，以騰出空間進行油麻地戲院第二期發展的建議。香港八和會館和粵劇發展諮詢委員會曾分別在 2013 年 6 月和 2016 年 3 月，以及在 2013 年 7 月和 2016 年 3 月去信事務委員會，促請支持該重置工程的建議，以及盡早落實該項工程計劃。

16. 社會福利署已就擬議重置露宿者服務單位一事，徵詢上海街露宿者服務單位兩個營運機構(即香港露宿救濟會和救世軍)的意見，並與其保持緊密合作。兩個營運機構均同意有關建議，並承諾會在巧翔街的新建大樓繼續提供專為露宿者而設的支援服務。香港露宿救濟會亦在 2016 年 3 月去信事務委員會，促請支持該項工程計劃。

就原方案諮詢油尖旺區議會及事務委員會

17. 我們曾先後在 2011 年 2 月 10 日、5 月 5 日、8 月 25 日和 2012 年 7 月 26 日就重置工程諮詢油尖旺區議會轄下的社區建設委員會。該委員會重申急需進行該工程計劃，並要求盡早展開。

18. 在 2013 年 4 月 15 日，我們就重置工程的原方案諮詢事務委員會。事務委員會經討論後通過動議，促請政府在推展該工程計劃時，須尊重露宿者服務單位的使用者，把垃圾收集站和露宿者服務單位分開重置，並要方便露宿者進出服務單位。我們隨後已仔細研究事務委員會委員提出的各項建議。

19. 因應事務委員會委員在上述會議提出的意見，我們在 2013 年 8 月 22 日就分開重置垃圾收集站和露宿者服務單位的數個方案徵詢油尖旺區議會的意見，並解釋這些方案的限制。油尖旺區議會明確表示，無論最終選用哪一個方案，最重要是盡快展開重置工程，這樣不但可改善現時露宿者服務單位的服務環境，更可擴建油麻地戲院，使戲院能更有效地滿足粵劇界的發展需要。

20. 經檢討後，我們在 2013 年 12 月 13 日向事務委員會匯報有關分開重置垃圾收集站和露宿者服務單位的可行性，以及諮詢油尖旺區議會的結果。總括而言，由於油麻地戲院四周已發展稠密，除了巧翔街以外，根本無法另覓地點重置露宿者服務單位。此外，因為巧翔街的工地面積太小，如把垃圾收集站和露宿者服務單位分開重置在兩幢完全獨立的大樓，在技術上亦難以設置足夠的逃生途徑和消防與救援進出途徑。

2014 年 1 月工務小組委員會關注的事項

21. 工務小組委員會在 2014 年 1 月 29 日的會議上討論經稍作改良的重置工程建議時，有些委員強烈認為不應把露宿者服務單位和垃圾收集站重置在同一大樓內；另有一些委員認為應在垃圾收集站和露宿者服務單位之間加建樓層，以達致地盡其用，並增加兩者之間的垂直和水平距離，務求紓緩因垃圾收集站的運作而可能對露宿者服務單位使用者造成的影響。此外，有部分委員建議更改露宿者服務單位正門入口的坐向，令該入口不會與垃圾收集站的入口設於同一方向。雖然委員於 2014 年 1 月的工務小組委員會會議上否決有關工程計劃，但委員均認同有需要進行油麻地戲院第二期發展工程。因應工務小組委員的關注，我們曾研究擴大擬議大樓的工程範圍的可行性，即在垃圾收集站和露宿者服務單位之間加建樓層，以及改動露宿者服務單位正門入口坐向。現時的修訂設計方案已考慮了工務小組委員會委員的意見。

於 2016 年 3 月就修訂方案諮詢事務委員會

22. 在 2016 年 3 月 24 日，我們就修訂方案諮詢事務委員會(即本文件第 3 段載述的範圍)，當中包括建議更改露宿者服務單位正門入口的坐向，以及在新建大樓的垃圾收集站(位於地下)和露宿者服務單位(位於最頂兩層)之間加建兩層，分別供康文署財務組和物料供應組作貯存用途(位於一樓)，以及為該署的資訊科技辦事處員工提供辦公地方(位於二樓)。事務委員會支持該修訂設計方案，並同意向工務小組委員會提交撥款申請以供審議，以及供財委會批准。

對環境的影響

23. 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。有關工程計劃的初步環境審查已經完成，結論是這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響，環境保護署署長亦同意這個結論。建議的緩解措施主要包括為垃圾收集站安裝水劑滌氣系統和離子簇，以盡量減少氣味滋擾，並在露宿者服務單位宿舍建造實心牆，以紓緩噪音的影響。

24. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商採取緩解措施，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。我們已在工程預算費內預留款項，用以實施緩解環境影響的措施。

25. 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⁶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／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。

26. 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。我們會以運載記錄制度，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處置的情況。

⁶ 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。

27. 我們估計這項工程計劃會合共產生 3 800 公噸建築廢物，其中 130 公噸(3.4%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 3 290 公噸(86.6%)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 380 公噸(10.0%)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 10 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

28. 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所界定的政府文物地點。

土地徵用

29. 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

30. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是以下裝置－

- (a) 採用熱能回收鮮風預調機，回收從空調空間所排出廢氣中的熱能；
- (b) 升降機電力再生系統；以及
- (c) 光伏系統。

31. 在綠化設施方面，我們會在建築物天台和外牆的適當位置進行綠化工程，以收環保和美化之效。

32. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統以供灌溉園景，從而節約用水。

33. 採用上述措施，估計所需的額外費用總額約為 240 萬元(包括用於節能裝置的 30 萬元)。這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 4.1% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8.9 年。

背景資料

34. 我們在 2011 年 9 月把 **183GK** 號工程計劃提升為乙級，並在 2013 年委聘顧問進行土地勘測工作，又在 2015 年進行風險評估、交通影響評估、規劃和詳細設計工作，以及在 2016 年年初提供工料測量服務，以便擬備招標文件。有關費用總額為 1,050 萬元，並已在整體撥款分目 **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。工地勘測和詳細設計工作已經完成，我們現正擬備有關的招標文件。

36. 進行擬議工程須移走 21 棵樹(即工程計劃範圍內的 20 棵樹和工程計劃工地範圍外的 1 棵樹)。須移走的樹木全非珍貴樹木⁷。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃內，包括種植約 15 棵樹、2 520 叢灌木和 9 420 簇地被植物。

⁷ 「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) 樹幹直徑等於或超過 1.0 米(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過 25 米。

37. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 95 個(85 個工人職位和 10 個專業／技術人員職位)，共提供 1 570 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2016 年 5 月

183GK – 為展開油麻地戲院第二期發展而在油麻地巧翔街重置上海街
垃圾收集站及露宿者服務單位的工程

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	—	—	—	7.0
	技術人員	—	—	—	3.8
				小計	10.8
(b) 駐工地人員 的員工開支 ^(註 3)	專業人員	12	38	1.6	1.4
	技術人員	218	14	1.6	8.9
				小計	10.3
包括 —					
(i) 管理駐工地人 員的顧問費				0.7	
(ii) 駐工地人員的 薪酬				9.6	
				總計	<u>21.1</u>

註

- 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員工開支(目前，總薪級表第 38 點的月薪為 74,210 元，總薪級表第 14 點的月薪為 25,505 元)。
- 合約管理的顧問費是根據 **183GK** 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。待財委會批准撥款把 **183GK** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
- 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。