

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2022 年 4 月 6 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

68RG－四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場

請各委員向財務委員會建議，把 **68RG** 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 16 億 500 萬元，用以於新蒲崗四美街闢建 1 幅地區休憩用地、1 座體育館及 1 個地下公眾停車場。

問題

我們需要進行上述基本工程計劃，以提升和增加東啟德體育館及東啟德遊樂場的休憩康體設施，以及提供應用智能泊車系統的地下公眾泊車位。

建議

2. 建築署署長建議把 **68RG** 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 16 億 500 萬元。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃用地位於新蒲崗，面積約 10 000 平方米，以四美街、六合街、七寶街、啟新道、東啟德遊樂場及東啟德體育館為界。工程計劃的擬議範圍包括－

- (a) 闢建 1 幅地區休憩用地，以提供 –
 - (i) 1 個七人硬地足球場暨手球場暨五人足球場，附設可容納約 300 人的摺合式活動看台；
 - (ii) 1 個戶外籃球場暨簡易板球場；
 - (iii) 1 幅種植花木和設休憩區的多用途休憩用地；以及
 - (iv) 附屬設施，包括貯物室；
- (b) 建造 1 座體育館，以容納 –
 - (i) 1 個可作為 2 個籃球場、2 個排球場或 8 個羽毛球場的主場館，附設可容納約 200 人的摺合式活動看台；
 - (ii) 2 個可合併為大活動室的多用途活動室；
 - (iii) 1 幅室內運動攀登牆；
 - (iv) 1 個兒童遊戲室；
 - (v) 1 個健身室；
 - (vi) 2 個半密封式天台籃球場；以及
 - (vii) 附屬設施，包括 1 個訂場處、1 個管理處、1 間急救室、1 間育嬰室、廁所、更衣及淋浴室、貯物室等；

(c) 興建 1 個地下公眾停車場，以提供 —

(i) 約 300 個公眾泊車位，供各類車輛使用，包括私家車、輕型貨車、中型貨車、重型貨車和旅遊巴，以及電單車；

(ii) 1 個應用於部分私家車泊車位的自動泊車系統；以及

(iii) 附屬設施，包括 1 個管理處、1 間自動泊車系統監控室等；以及

(d) 進行道路改善及更改工程，包括 —

(i) 於六合街和七寶街交界加設 1 條北行行車線；以及

(ii) 把四美街現有的路旁停車處改為行人路，以對齊現有行人路。

4. 工程計劃的工地平面圖及位置圖、樓層平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖分別載於**附件 1 至 10**。我們計劃在獲得財務委員會批准撥款後展開擬議工程，以期約在四年內完成。

理由

5. 政府已計劃發展和改造位於新蒲崗，毗鄰四美街、六合街及七寶街的地區休憩用地。改善工程計劃用地內的現有休憩用地設施，是 2017 年 1 月《施政報告》所提出的「體育及康樂設施五年計劃」內的 26 個項目之一，原本打算在工務計劃項目第 **B446RO** 號「毗鄰新蒲崗公營房屋發展項目的地區休憩用地」下進行。

6. 2017 年 10 月的《施政綱領》宣布把起動九龍東措施延伸至新蒲崗，聚焦在加強連繫、改善環境、以及增添活力和推動多元發展方面。起動九龍東辦事處隨後與相關部門研究，以更好地利用四美街的地區休憩用地。

7. 為了讓公眾能夠盡早享用已計劃的地區休憩用地，我們分兩階段發展地區休憩用地工程計劃。第一階段屬於工務計劃項目第 **B446RO** 號，由房屋署負責推展，涉及采頤花園及景泰苑旁的用地，這部分(即東啟德公園)已在 2021 年 8 月開放予公眾使用。本工程計劃屬第二階段，包括興建一座備有優化設施的新體育館、改善地區休憩用地設施，以及提供地下公眾停車場。

8. 運輸署認為，新蒲崗一帶有相當高的泊車需求，現有的公眾泊車設施不敷應用。繼附近的 2 個臨時停車場在 2017 年 11 月關閉以騰出土地發展東華三院青少年全人成長中心後，區內的泊車位供應日見緊張，需要增加泊車設施以解決當區泊車位不足的問題。

9. 為增加泊車位數量，2018 年《施政報告》提出按照「一地多用」的原則，在合適的「政府、機構或社區設施」及公共休憩用地發展項目中加設公眾泊車位，並計劃在四美街公共休憩用地加設地庫公眾泊車位。2019 年 10 月《施政報告》附篇提出推展四美街的工程計劃，以提升和增加休憩康體設施，並於地庫提供約 300 個泊車位，應用智能泊車系統以配合智慧城市發展。擬議的公眾停車場將落實政府提供更多泊車位的承諾，以應付區內需要。有關建議亦包括加設自動泊車系統，作為發展智慧城市的措施。配合上文第 3(d) 段所述的建議道路改善及更改工程，以及為公眾提供兩個車輛入口，預計工程計劃不會對附近的道路網絡造成負面影響。

對財政的影響

10. 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 16 億 500 萬元，分項數字如下－

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a)	工地工程	13.5
(b)	地基工程	26.7
(c)	地庫工程 ¹	279.1
(d)	建築工程 ²	597.8
(e)	屋宇裝備 ³	411.2
(f)	渠務工程	17.9
(g)	外部工程	62.8
(h)	額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	24.0
(i)	家具和設備 ⁴	10.1
(j)	顧問費	12.6
	(i) 合約管理	12.3
	(ii) 駐工地人員的管理	0.3
(k)	駐工地人員的薪酬	3.4
(l)	應急費用	145.9
總計		<u>1,605.0</u>

¹ 地庫工程包括圍封地庫的建造工程、防水及挖掘工程。

² 建築工程包括大樓的下層結構及上層結構的建造工程。

³ 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、升降機裝置及其他雜項裝置工程。

⁴ 這項預算費用是根據暫定所需的家具及設備清單計算得出。

11. 我們建議委聘顧問為工程計劃進行合約管理和工地監督工作。按人工作月估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字，詳載於附件 11。這項工程計劃的建築樓面面積約為 29 050 平方米。按付款當日價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 34,733 元。我們認為這個單位價格與政府所進行同類工程計劃的價格相若。

12. 如獲批准撥款，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2022-23	52.8
2023-24	108.3
2024-25	333.8
2025-26	729.6
2026-27	144.6
2027-28	117.5
2028-29	76.9
2029-30	41.5
	1,605.0

13. 我們按政府對 2022 至 2030 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。我們會以設計及建造合約推行建造工程。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以總價合約的形式批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

14. 我們估計這項工程計劃每年引致的經常開支為 3,394 萬元。

公眾諮詢

15. 我們曾在 2019 年 5 月 21 日就工程計劃範圍諮詢黃大仙區議會轄下的地區設施管理委員會，委員普遍支持這項工程計劃，並要求盡早落實。2021 年 12 月 24 日，我們就工程計劃的推行時間表及詳細設計諮詢黃大仙區議會，沒有收到進一步意見。我們亦在 2021 年 12 月 30 日諮詢黃大仙西南分區委員會，委員普遍支持這項工程計劃。

16. 我們在 2022 年 3 月 22 日諮詢立法會發展事務委員會，委員支持這項工程計劃，亦不反對把撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

17. 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。我們在 2020 年 12 月為工程計劃完成初步環境審查。審查所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠的影響。環境保護署署長對此表示同意。

18. 我們會在工程合約中訂明條文，要求實施初步環境審查所建議的緩解措施，以控制建造工程對環境造成的影響，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造工程時，使用優質機動設備和活動隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水，以及設置車輪清洗設施。我們已在工程預算費中預留費用，用以實施適當的緩解環境影響措施。

19. 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(例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁵處置的惰性建築廢物。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。

⁵ 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處置惰性建築廢物。

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。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。

21. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 203 810 公噸建築廢物，其中約 670 公噸(0.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 193 210 公噸(94.8%)惰性建築廢物會被運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 9 930 公噸(4.9%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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 1,570 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

對文物的影響

22. 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

23. 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

24. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是一

(a) 高效能製冷機；

(b) 熱泵機組；

(c) 按需求自動調控空氣供應系統；

(d) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；

(e) 太陽能光伏系統；

(f) 太陽能照明裝置；以及

(g) 太陽能熱水系統。

25. 在綠化措施方面，我們會在新大樓的不同樓層和垂直牆面的適當位置闢設園景和進行綠化，以收環保和美化之效。

26. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統作園景灌溉用途，以節約用水。

27. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總額約為 2,400 萬元(包括用於節能裝置的約 570 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算內。這些節能裝置每年可節省 12% 的能源消耗量，成本回收期約為八年。

背景資料

28. 我們在 2018 年 9 月把 **68RG** 號工程計劃提升為乙級，並已委聘顧問提供多項服務和進行勘測工作，包括土地勘測、地下設施勘測、地形測量及樹木調查、初步環境審查、布局設計、園景設計、土力工程及工料測量服務，所需費用總額約為 940 萬元。顧問所提供的服務和進行的工作已在整體撥款分目 **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。除工料測量服務外，所有上述服務和工作均已完成。

29. 工程計劃範圍內及附近有 31 棵樹，其中 16 棵會保留，7 棵會砍伐移除，8 棵會在工地範圍內移植，視乎最終設計而定。須移除的樹木全非具特別價值樹木⁶。我們會把種植建議納入工程計劃內，包括種植約 14 棵樹、22 000 叢灌木及 25 000 簇地被植物。

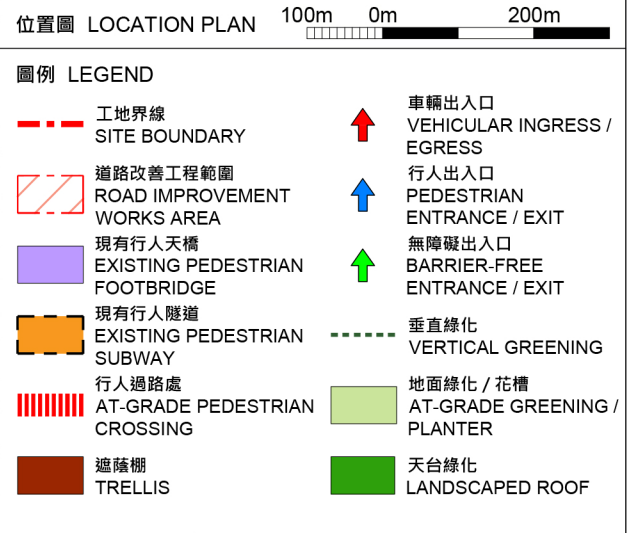
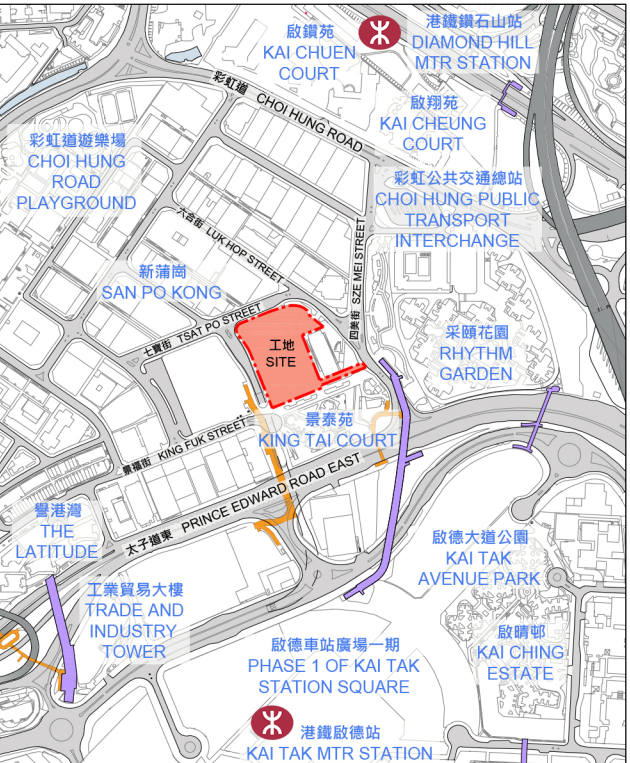
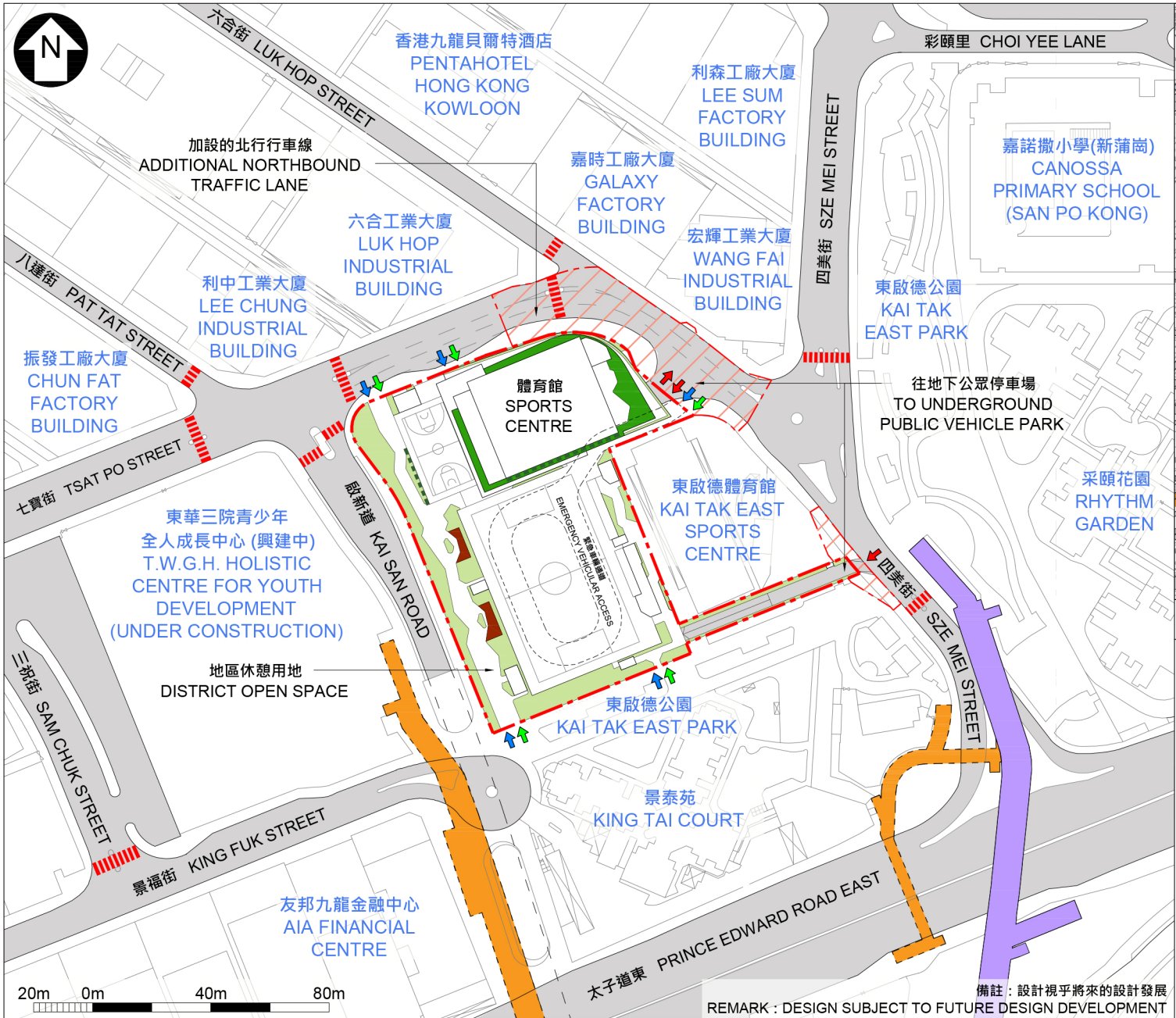
30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 230 個(200 個工人職位和 30 個專業或技術人員職位)，合共提供 9 730 個人工作月的就業機會。

發展局

2022 年 3 月

⁶ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下－

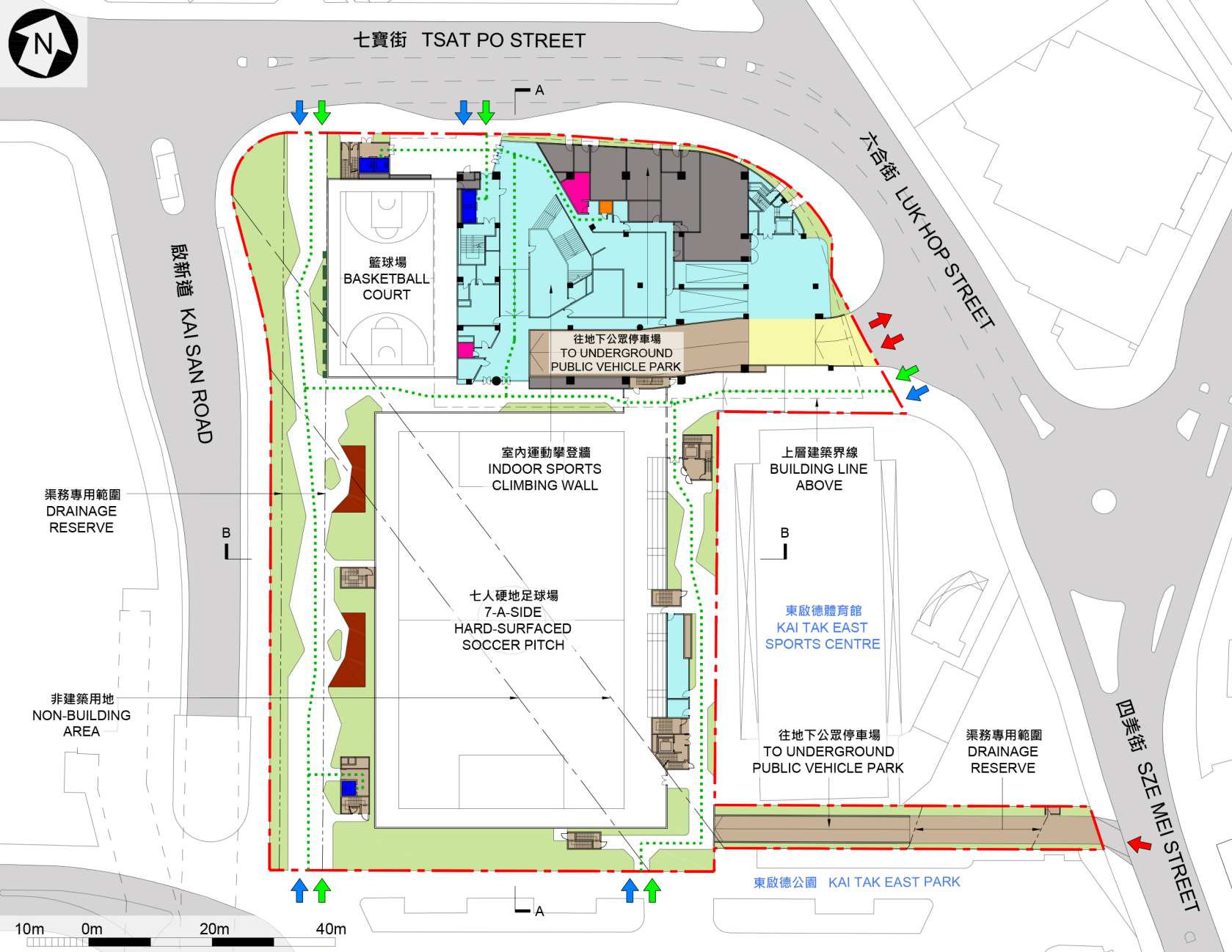
- 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- 樹幹直徑等於或超逾 1 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米的樹木；
- 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(<http://www.herbarium.gov.hk/PublicationsPreface.aspx?BookNameId=1>)所列的稀有樹木品種；
- 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- 《林區及郊區條例》(第 96 章)《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- 已知的風水樹；
- 具有證據紀錄印證其歷史或文化意義的地標樹木；
- 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- 若移走或會引起當區市民強烈反對的樹木。



工地平面圖
SITE PLAN

68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET





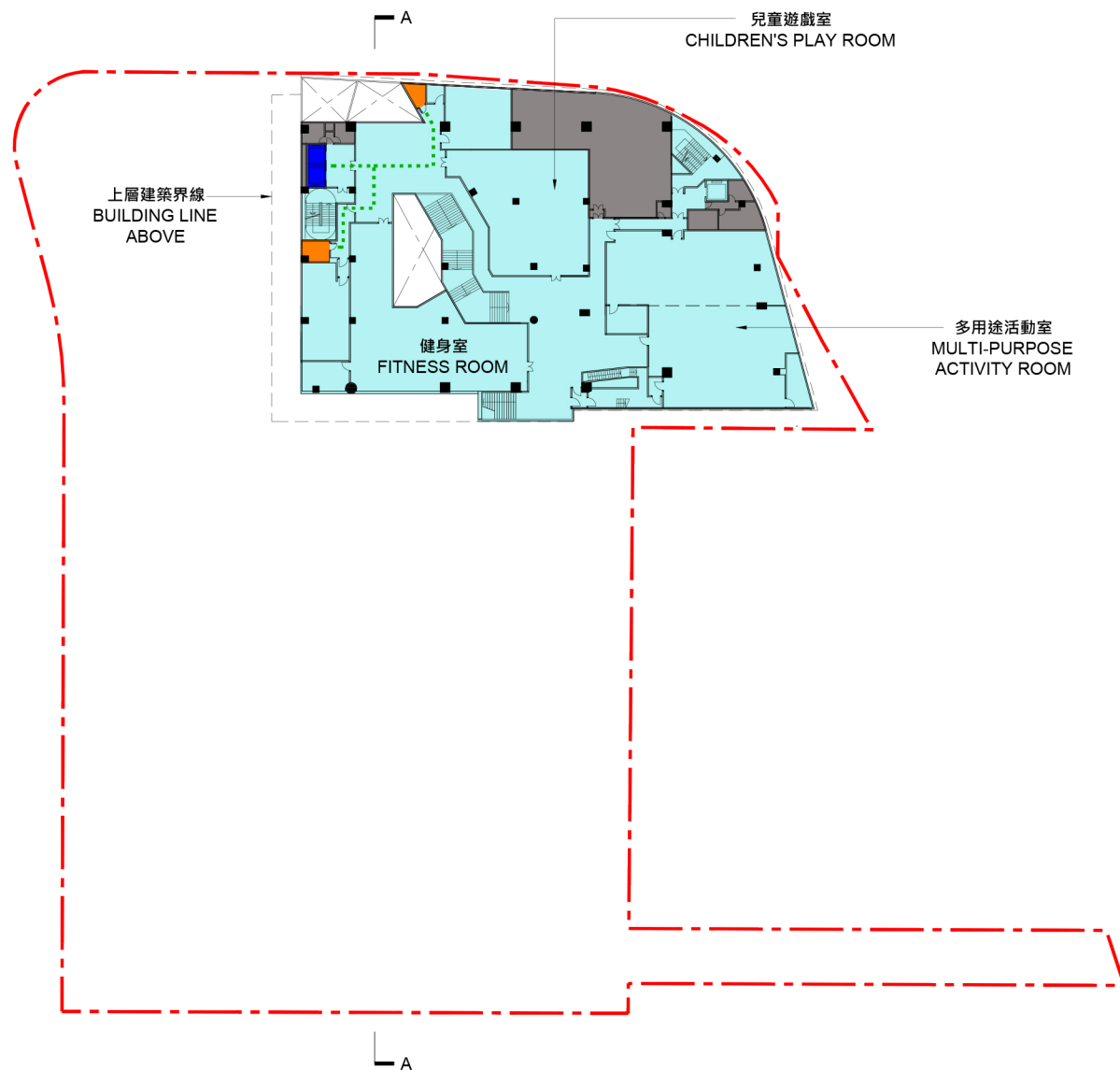
圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 垂直綠化 VERTICAL GREENING
- 地面綠化 / 花槽 AT-GRADE GREENING / PLANTER
- 遮蔭棚 TRELLIS
- 共用地方 COMMON AREA
- 體育館範圍 SPORTS CENTRE AREA
- 公眾停車場範圍 PUBLIC VEHICLE PARK AREA
- 暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 通用洗手間 UNIVERSAL TOILET
- 機房 PLANT ROOM

備註：設計視乎未來的設計發展
REMARK: DESIGN SUBJECT TO FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET



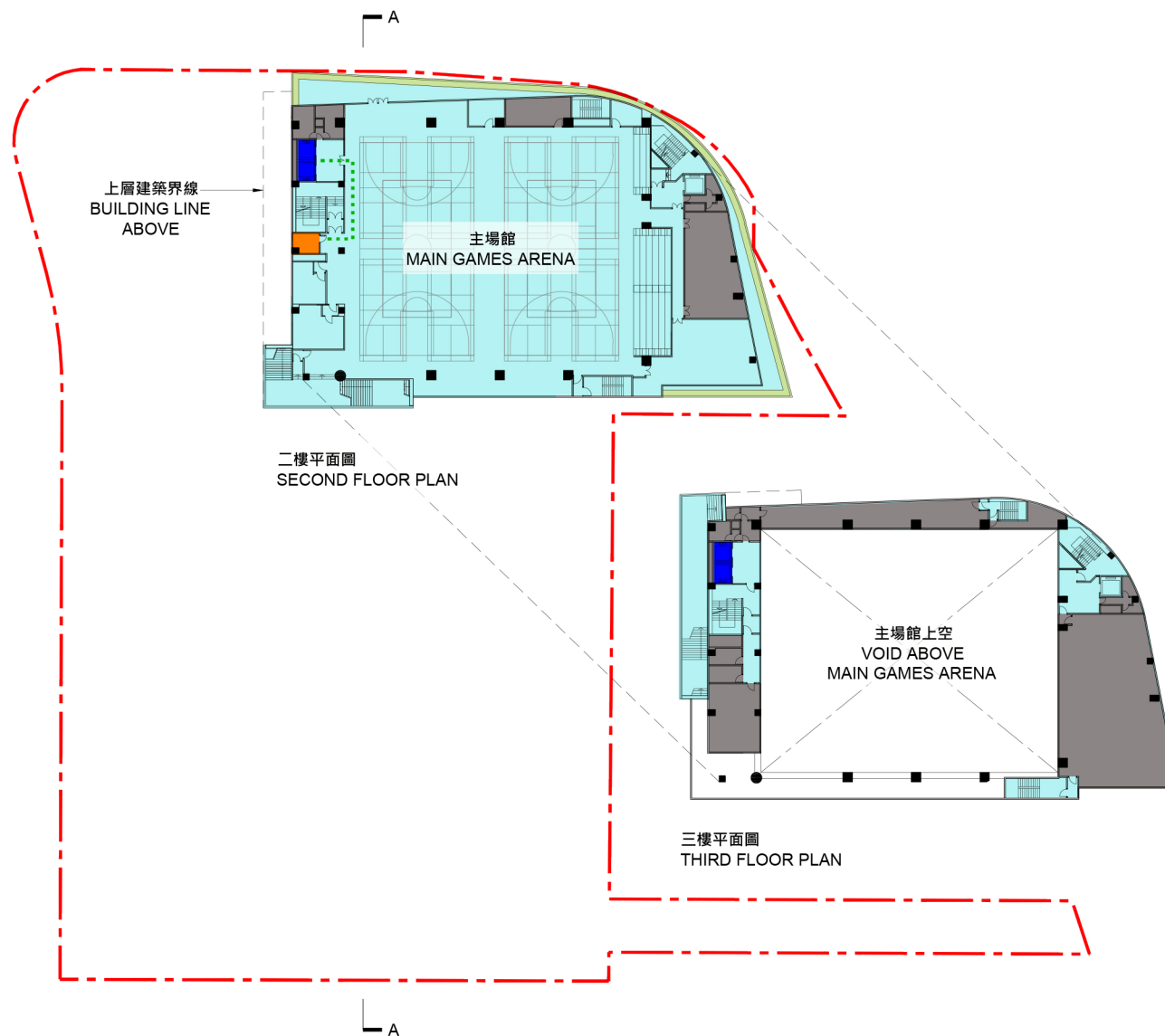
圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- 體育館範圍
SPORTS CENTRE AREA
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 機房
PLANT ROOM

備註：設計視乎未來的設計發展
REMARK : DESIGN SUBJECT TO
FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET



10m 0m 20m 40m

二樓及三樓平面圖
SECOND FLOOR AND
THIRD FLOOR PLAN

68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET

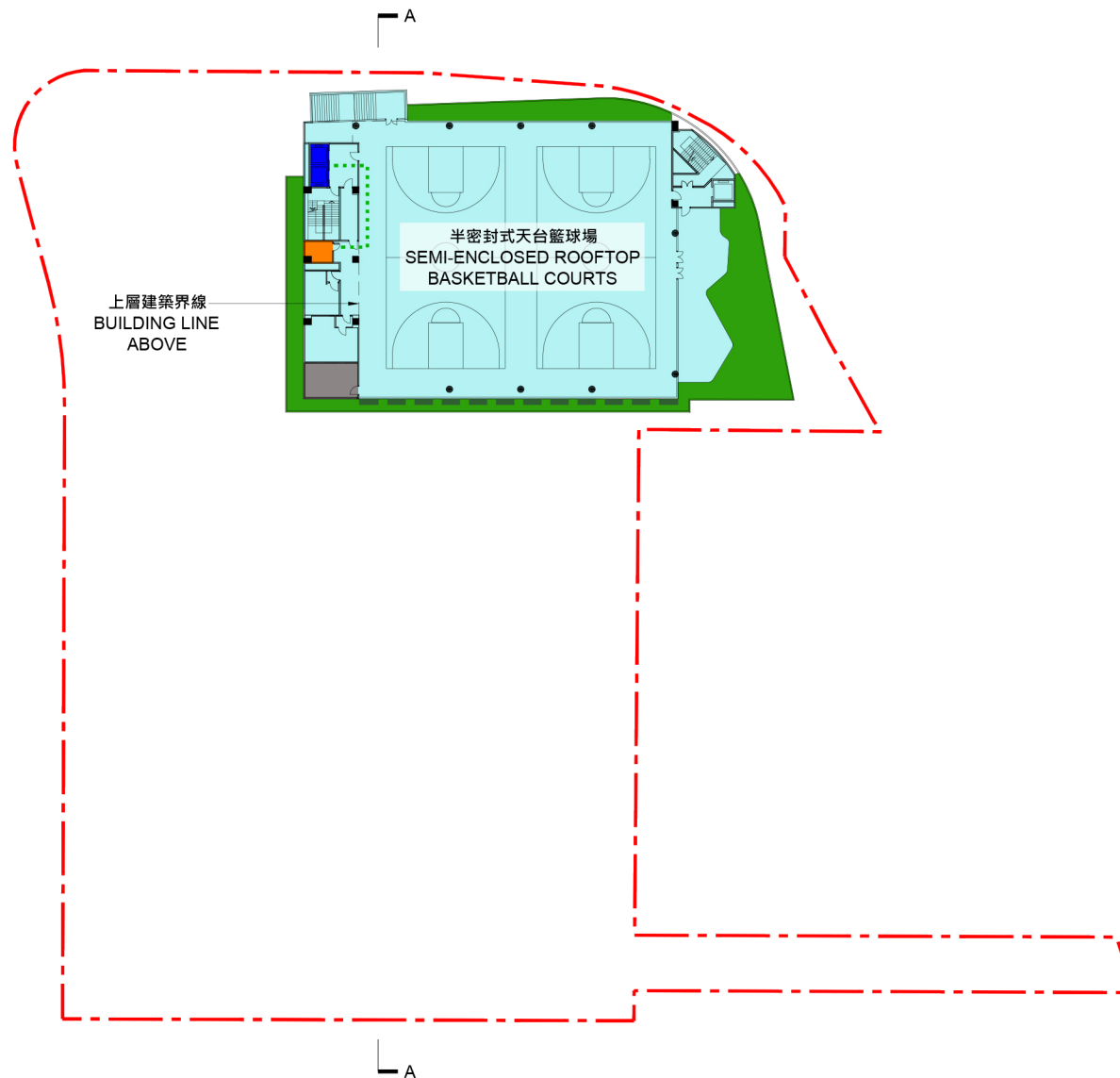
圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- 體育館範圍
SPORTS CENTRE AREA
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 花槽
PLANTER
- 機房
PLANT ROOM

備註：設計視乎將來的设计發展
REMARK: DESIGN SUBJECT TO
FUTURE DESIGN DEVELOPMENT



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



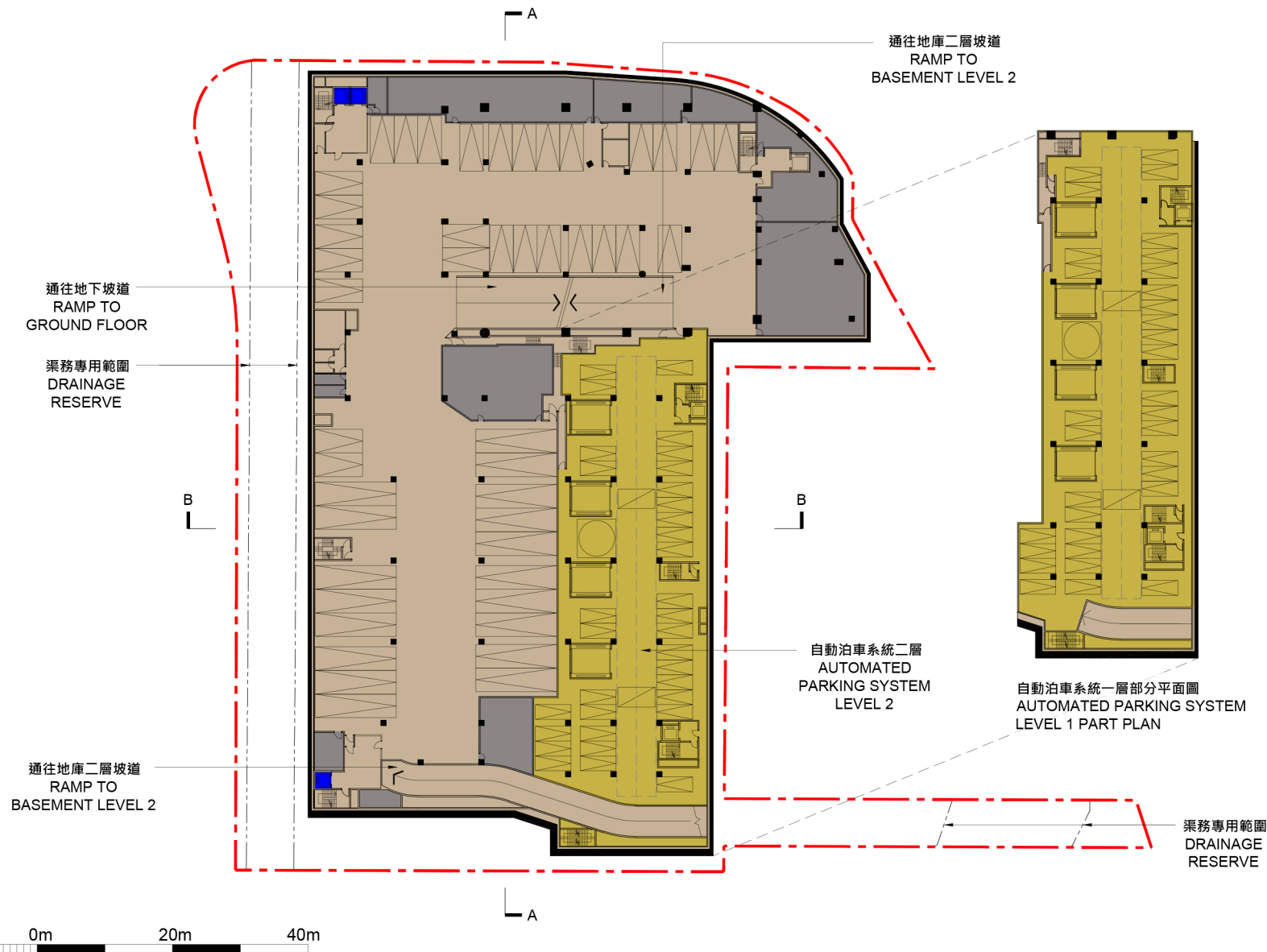
圖例 LEGEND

- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
- - - 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- 體育館範圍
SPORTS CENTRE AREA
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- - - 垂直綠化
VERTICAL GREENING
- 天台綠化
LANDSCAPED ROOF
- 機房
PLANT ROOM

備註：設計視乎未來的設計發展
REMARK: DESIGN SUBJECT TO
FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

天台平面圖
ROOF PLAN

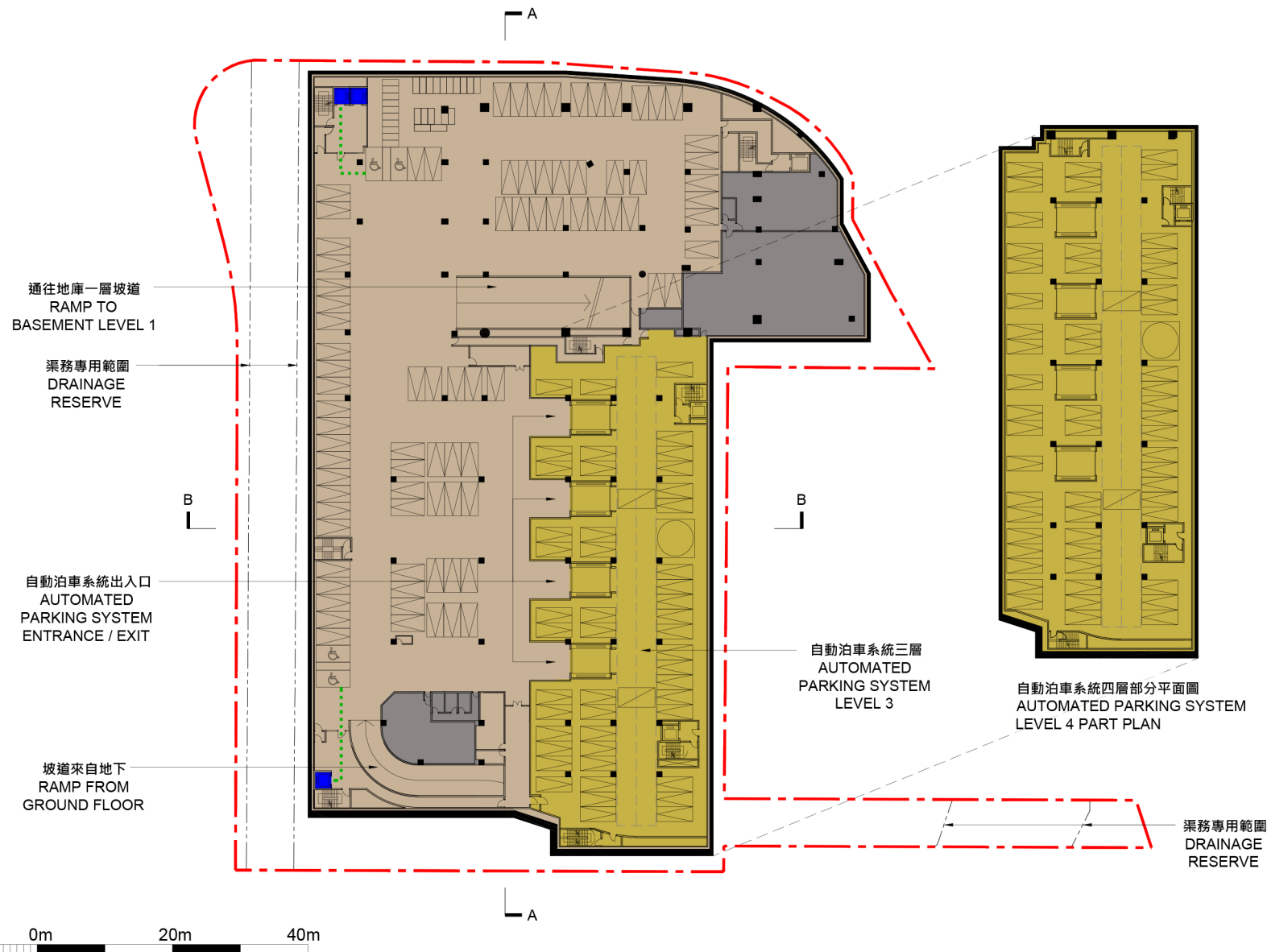
68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET



備註：設計視乎未來的設計發展
REMARK : DESIGN SUBJECT TO
FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

地庫一層平面圖
BASEMENT LEVEL 1 PLAN

68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET



圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- 公眾停車場範圍
PUBLIC VEHICLE PARK AREA
- 公眾停車場範圍 (自動泊車系統範圍)
PUBLIC VEHICLE PARK AREA
(AUTOMATED PARKING SYSTEM AREA)
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 機房
PLANT ROOM

備註：設計視乎未來的設計發展
REMARK : DESIGN SUBJECT TO
FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

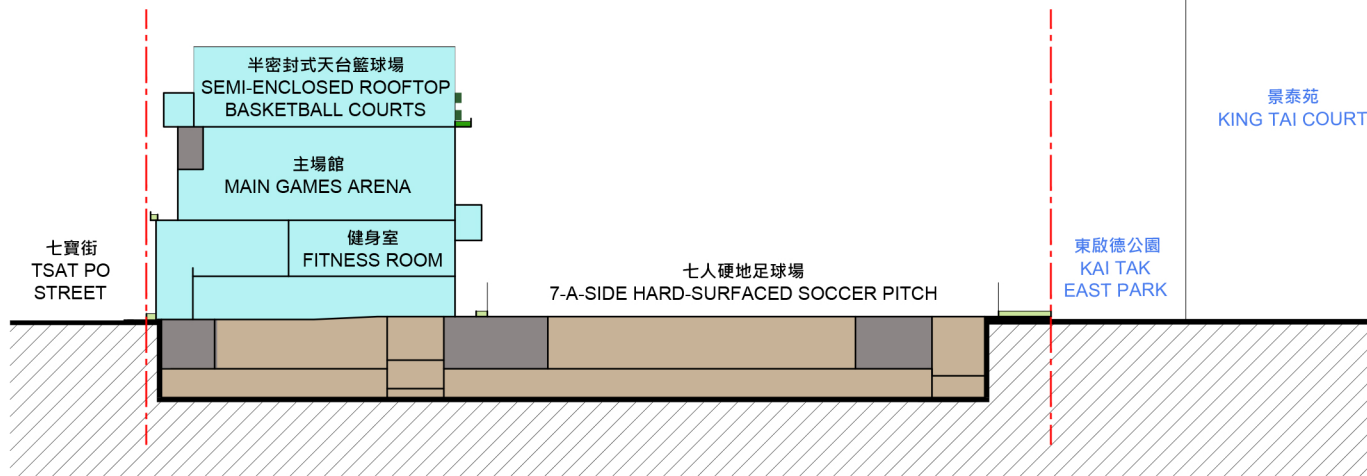
地庫二層平面圖
BASEMENT LEVEL 2 PLAN

68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET

圖例 LEGEND

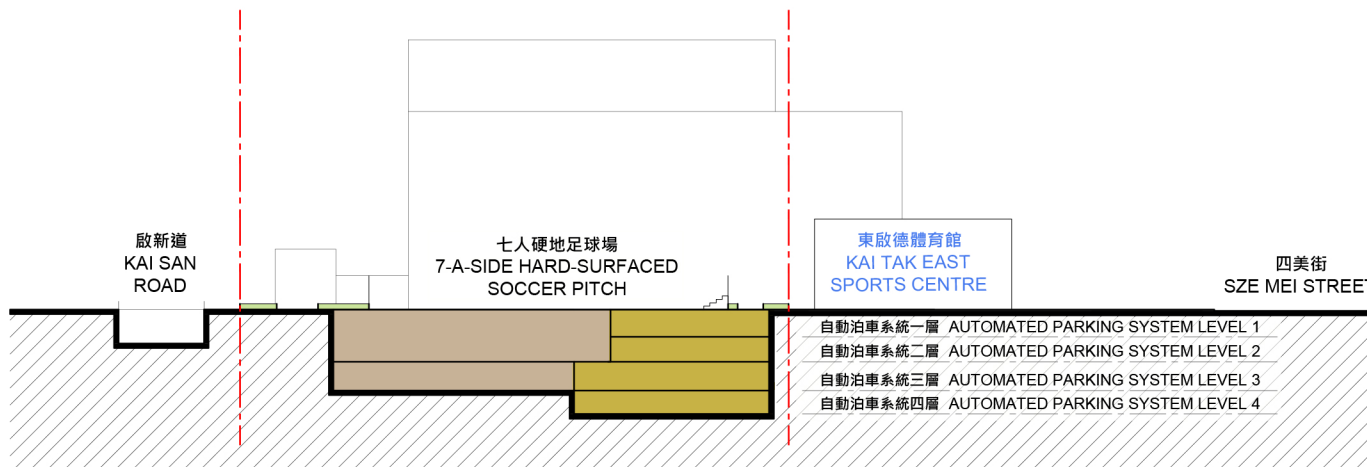
- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 垂直綠化
VERTICAL GREENING
- 地面綠化 / 花槽
AT-GRADE GREENING / PLANTER
- 天台綠化
LANDSCAPED ROOF
- 體育館範圍
SPORTS CENTRE AREA
- 公眾停車場範圍
PUBLIC VEHICLE PARK AREA
- 公眾停車場範圍 (自動泊車系統範圍)
PUBLIC VEHICLE PARK AREA
(AUTOMATED PARKING
SYSTEM AREA)
- 機房
PLANT ROOM

天台 R/F +32.00 mPD
三樓 3/F
二樓 2/F
一樓 1/F
地下 G/F +6.90 mPD
地庫一層 B1/F
地庫二層 B2/F



剖面圖 A-A
SECTION A-A

地下 G/F +6.90 mPD
地庫一層 B1/F
地庫二層 B2/F



剖面圖 B-B
SECTION B-B

10m 0m 20m 40m

備註：設計視乎未來的設計發展
REMARK : DESIGN SUBJECT TO
FUTURE DESIGN DEVELOPMENT

剖面圖
SECTIONS

68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET



從南面望向體育館的構思透視圖

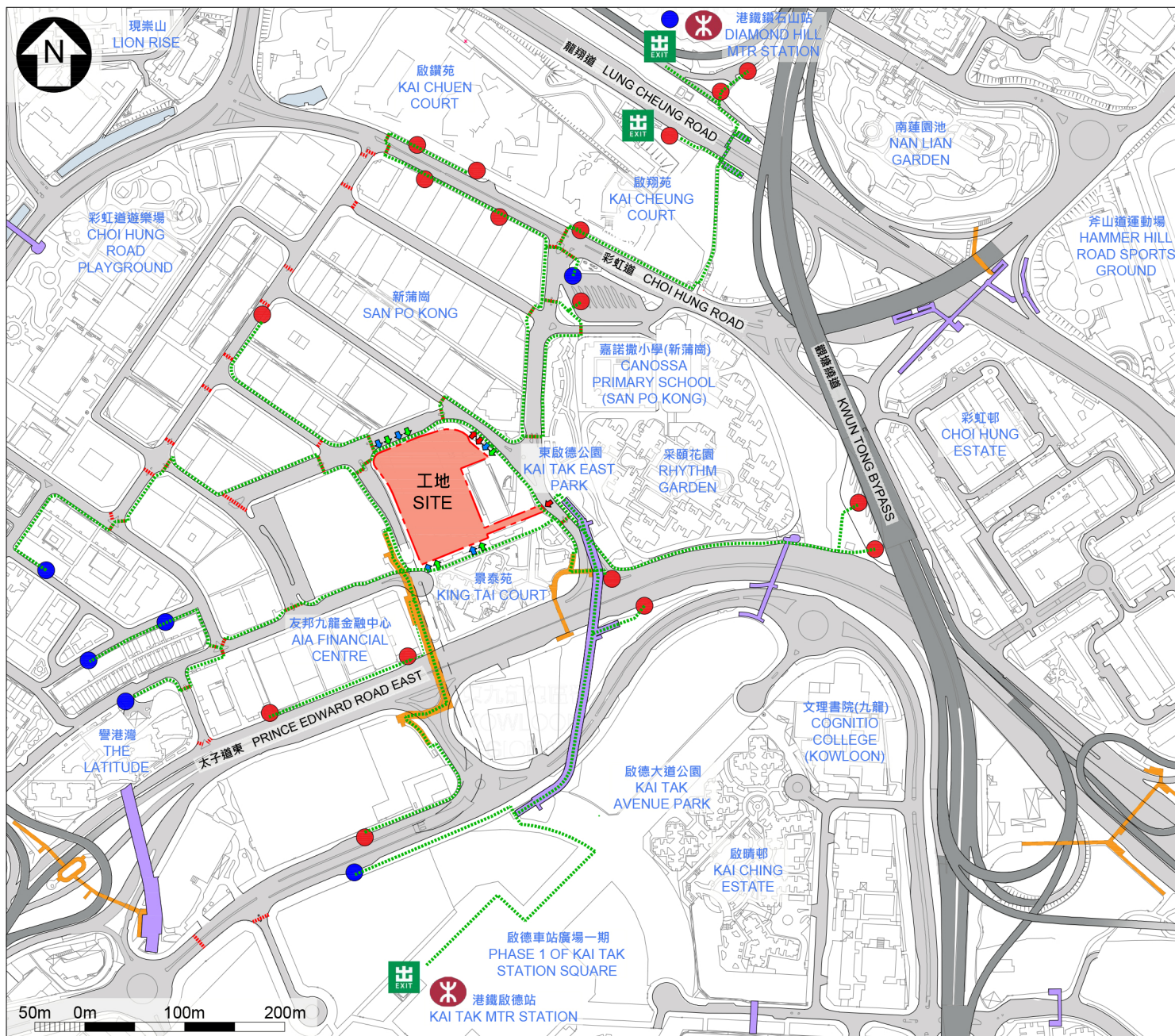
PERSPECTIVE VIEW OF SPORTS CENTRE FROM SOUTH DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- ||||| 行人過路處
AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- ↑ 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- ↑ 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
- ▭ 現有行人天橋
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- ▭ 現有行人隧道
EXISTING PEDESTRIAN SUBWAY
- 現有巴士站
EXISTING BUS STOP
- 現有小巴士站
EXISTING MINIBUS STOP
- EXIT 現有港鐵站出入口
EXISTING MTR STATION ENTRANCE / EXIT

無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER-FREE
ACCESS

68RG
四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場
DISTRICT OPEN SPACE, SPORTS CENTRE AND PUBLIC VEHICLE PARK AT SZE MEI STREET

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

68RG – 四美街地區休憩用地、體育館及公眾停車場

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2021 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	—	—	—	5.7
	技術人員	—	—	—	4.7
				小計	10.4#
(b) 駐工地人員的 員工開支 (註 3)	專業人員	—	—	—	—
	技術人員	66	14	1.6	3.2
				小計	3.2
包括 —					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					0.3#
(ii) 駐工地人 員的薪酬					2.9#
				總計	13.6

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員工開支(目前，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 **68RG** 號工程計劃提供合約管理和工地監督服務的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 **68RG** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。

3. 顧問在工地監督方面的費用和員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。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。

備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的費用數字在本文件第 10 段中是按付款當日價格計算。