

立法會房屋事務委員會

彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃
(工務計劃項目 564CL)

目的

本文件旨在請各議員支持政府的建議，把彩雲道及佐敦谷毗鄰發展計劃的工地平整和基建工程(工務計劃項目 564CL)的核准預算費提高 2 億 3,000 萬元，即由 17 億 7,930 萬元增加至 20 億 930 萬元(按付款當日價格計算)。

工程計劃的範圍和性質

2. 工程計劃的原先範圍如下—

- (a) 平整建築地台約 20 公頃，以供興建房屋和學校，以及闢設地區休憩用地，另進行相關的斜坡與擋土牆工程；
- (b) 興建長約 3 900 米、闊 7.9 米至 16.6 米的道路，包括進行道路交界處改善工程；
- (c) 興建五條行人天橋和兩條行車天橋；
- (d) 建造相關雨水渠和污水渠，長約 10 500 米，直徑介乎 225 毫米至 1 800 毫米；
- (e) 進行環境美化工程；以及
- (f) 實施紓減環境影響措施，包括就上文(a)至(e)項所述工程實施環境監察及審核計劃。

—— 顯示建議工程細節的工地平面圖載於附件一。

3. 我們在 2001 年 11 月展開(a)、(b)和(d)至(f)項工程(部分道路交界處改善相關工程除外)(下稱首份合約)。有關工程正在進行，預計在 2006 年大致完成。我們計劃在 2005 年年底展開餘下工程，從 2008 年至 2010 年分階段完成，以配合房屋竣工日期。

理由

4. 我們檢討財政狀況後，認為須把工程計劃項目 **564CL** 的核准預算費提高 2 億 3,000 萬元，即由 17 億 7,930 萬元增加至 20 億 930 萬元，以支付下列各項額外開支—

- (a) 首份合約因未可預見地質狀況而引致的工程改動；
- (b) 餘下工程的橋樑(第 2 段(c)項)設計修改；以及
- (c) 首份合約和餘下工程的額外駐工地員工開支。

開支增加詳情載於下文第 5 至第 9 段。

首份合約因未可預見地質狀況而引致的工程改動

5. 工程計劃涉及在面積約 35 公頃的工地內，削切高 110 米、闊 1 000 米的大型斜坡，以平整約 13 公頃的斜坡面和 20 公頃的建築地台，用於興建房屋和學校。土方工程涉及的岩石和軟體物料總數量約為 930 萬立方米。在展開首份合約工程前，我們為工程計劃的設計進行地盤勘測¹。然而，在施工期間，我們在工地內不同範圍的土層和岩石分布發現未可預見的變化。因此，我們須進行下列改動和額外工程—

- (a) 為平整建築地台而大規模挖掘出的軟體物料與岩石數量比例，與我們在合約中原初預算的數量不同。軟體物料的比例由 16% 增至 27%，引致開支增加約 1 億 5,900 萬元。
- (b) 工程涉及在新平整建築地台的行車道下敷設長約十公里的雨水渠和污水渠。渠道挖坑工程涉及的岩石數量，比合約所容許的為多²，引致費用增加約 2,300 萬元。

¹ 地盤勘測包括逾 200 個鑽孔、視察坑和坑槽，以及其他測量，包括即場和試驗室測試。

² 合約內預算為敷設雨水渠和污水渠挖掘的坑道，約有 45% 為岩石。由於發現未可預見的地質情況，據最新估計，挖掘岩石坑的數量增至約 58%。

- (c) 使用擋土牆、泥釘、防侵蝕墊、石樺和混凝土噴漿等額外的斜坡改善工程，確保斜坡穩固，引致費用增加約 3,100 萬元。

餘下工程的橋樑設計修改

6. 根據首份合約施工時發現，實際的地質狀況與地盤勘測預計的不同。我們修改了餘下工程中的行車天橋和行人天橋的地基設計，包括行車天橋的額外小型樁柱和較長鑽孔樁柱，以及行人天橋的較大、較長鑽孔樁柱³。這項改動引致開支增加約 3,200 萬元。

7. 餘下工程中連接發展區內兩個高度相差 50 米的建築地台的行人通道原先設計建議是附設自動梯。鑑於兩個建築地台高度差距很大，以及行人天橋設計的最新規定，原先的自動梯設計已經改為以設有升降機的行人天橋連接兩個建築地台，利便傷健人士和其他行人使用。這項改動引致開支淨增加約 2,600 萬元。

首份合約和餘下工程的額外駐工地員工開支

8. 首份合約的工程涉及大規模的工地平整工程，以及長約 3 900 米的新道路和相關雨水渠、污水渠建造工程。至於額外工程方面，例如增加的斜坡改善措施，再加上現有工地的限制和十分接近相鄰的住宅樓宇，令爆破及臨時工程的工序更為複雜，我們認為須分階段委聘額外的駐工地員工，以加強工地監管。因此，駐工地員工開支總額增至首份合約⁴工程開支的 6.6%，引致費用增加約 2,900 萬元。

9. 在 2001 年的原先計劃，我們擬定在 2006 年年中完成首份合約的工程和餘下工程。鑑於房屋發展計劃的修訂(入伙日期改為 2008 年及 2010 年)，首份合約的竣工期是 2006 年，餘下工程從 2008 年至 2010 年分階段完成。整個建造工程施工期

³ 就行車天橋而言，鑽孔樁柱的總長度從 500 米增至 900 米，並增設長約 1 000 米的小型樁柱。至於行人天橋方面，鑽孔樁柱的總長度從 1 000 米增至 1 100 米，其中約 400 米鑽孔樁柱的直徑從 1 000 毫米增至 1 500 毫米。

⁴ 駐工地人員開支原先預計約佔工程費用的 5%。大規模土木工程合約的駐工地人員開支，通常約佔工程費用的 8%。

將比原先預計的為長。因此，我們不能落實原有計劃的預算，透過合併的駐工地人員編制，共用管理和技術資源，這引致約 700 萬元的額外開支。此外，上文第 6 和第 7 段所述餘下工程的額外開支，也引致工地人員開支增加約 300 萬元。整體而言，餘下工程駐工地人員開支共增加約 1,000 萬元⁵。

全面檢討

10. 我們檢討工務計劃項目 **564CL** 的財政狀況後，認為須把核准預算費提高 2 億 3,000 萬元，即由 17 億 7,930 萬元增加至 20 億 930 萬元，按付款當日價格計算，以支付該工務計劃項目的額外工程費用。建議增加的 2 億 3,000 萬元費用，分項數字如下—

因素	按付款 當日價格 計算的款額 (百萬元)	佔增加 款額總數 的百分率
額外開支涉及—	310.0	
(a) 土方工程數量變化	159.0	69.1%
(b) 額外的岩石坑挖掘工程	23.0	10.0%
(c) 改動和額外的斜坡改善 工程	31.0	13.5%
(d) 餘下工程的橋樑設計改 動	58.0	25.2%
(e) 額外工地人員開支	39.0	17.0%
部分以下列項目抵銷—		
(f) 削減應急費用	(80.0) ⁶	(34.8%)
總計	230.0	100.0

背景資料

11. 2001 年 3 月，財務委員會批准把工務計劃項目 **564CL** 「彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃」提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 17 億 7,930 萬元。

⁵ 餘下工程的駐工地人員開支會增至 2,000 萬元，約佔餘下工程費用的 5%。

⁶ 原先的應急費用總額約為 1 億 6,160 萬元。括號內的數字為負數值。

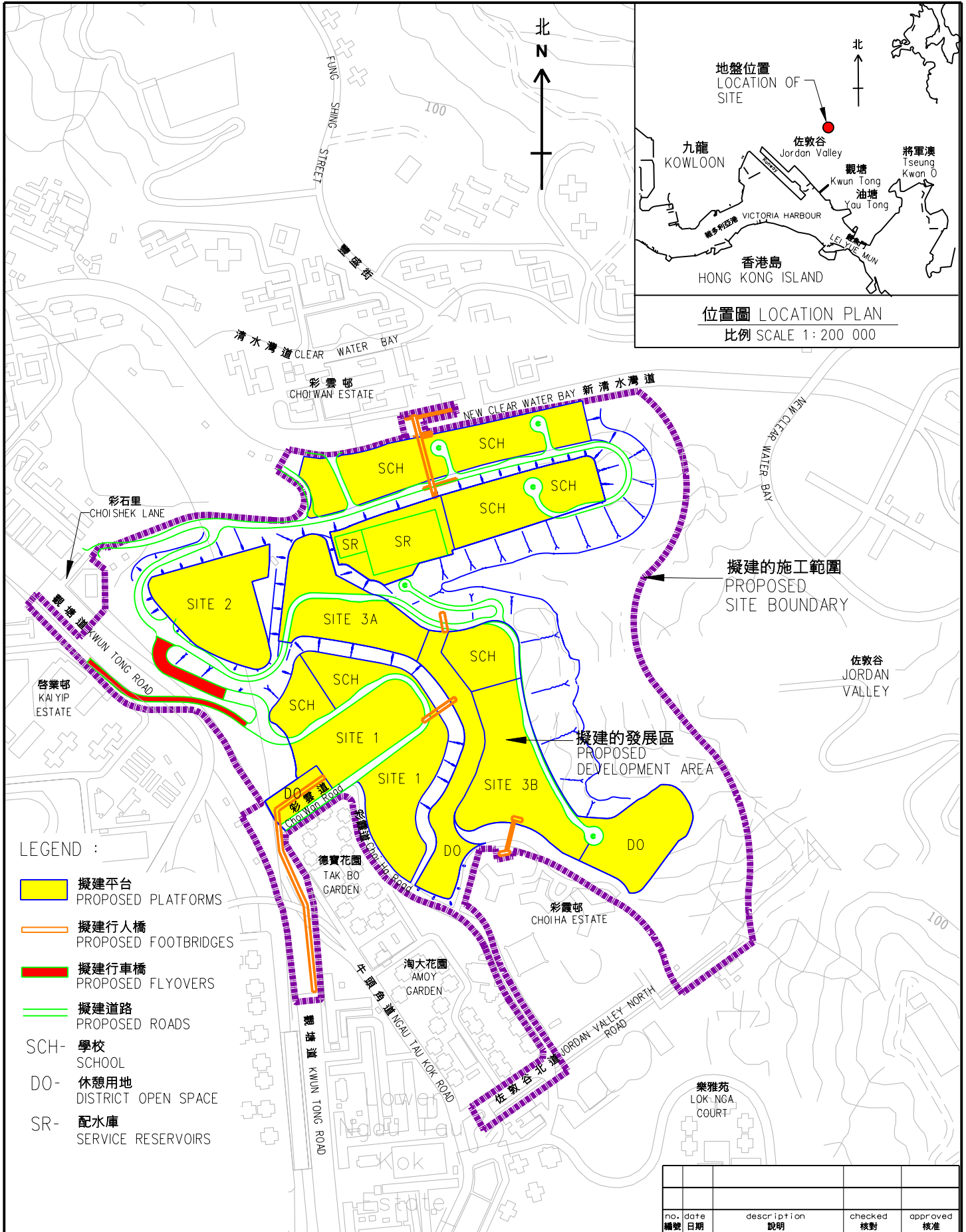
12. 彩雲道及佐敦谷毗鄰的擬議房屋發展計劃原先擬定作公共(附件一所示的工地 1 和 3B)和私人(附件一所示的工地 2 和 3A)房屋用途，為 35 000 人提供居所。隨著政府最近決定把工地 2 和 3A 從私人房屋改作公共房屋用途，計劃內全數的 4 幅住宅用地都留作公共房屋發展。有關公共房屋發展計劃最遲會在 2010-11 年度分期完成，首批居民預期在 2008 年入伙。

13. 教育統籌局局長原先計劃最遲在 2007 年建成七所學校(兩所小學和五所中學)。該學校發展計劃現正予以檢討。

未來路向

14. 倘得到各議員的支持，我們打算於 2005 年 5 月將工務計劃項目 **564CL** 的核准預算費增加至 20 億 930 萬元的建議，提交工務小組委員會考慮。

房屋及規劃地政局
二零零五年五月



no. 編號	date 日期	description 說明	checked 核對	approved 核准

圖則名稱 Drawing title 彩雲道及佐敦谷發展計劃 - 工地平面圖 DEVELOPMENT NEAR CHOI WAN ROAD AND JORDAN VALLEY - SITE PLAN	繪圖 Drawn	簽署 Initial	日期 Date	項目編號 Item no.	辦事處 Office
	C.F. Ng	signed	30.3.2005	B564CL	
	核對 Checked	簽署 Initial	日期 Date	比例尺 Scale	KOWLOON DEVELOPMENT OFFICE
	W.Y. Leung	signed	30.3.2005	1 : 7 500 or As shown	
核准 Approved	簽署 Initial	日期 Date	圖則編號 Drawing no.	土木工程拓展署	
K.M. Leung	signed	30.3.2005	KZ 373	CEDD CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT	