

二零零五年四月二十五日會議
討論文件

立法會經濟事務委員會

旅遊區改善計劃 – 山頂

目的

本文件徵求議員支持擬議的山頂旅遊區改善計劃。

問題

2. 我們有需要提升山頂作為香港首選遊覽景點的吸引力。

建議

3. 建築署署長建議把 391RO 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 4,260 萬元，用以進行山頂改善工程。經濟發展及勞工局局長支持這項建議。

背景

4. 為提升和保持香港作為首選旅遊目的地的吸引力，旅遊事務署自 2000 年開始推行「旅遊區改善計劃」¹。由於山頂是旅客必到的景點，因此也納入改善計劃之內。
5. 香港旅遊發展局在 2002 年進行了「改善及發展山頂旅遊特色」顧問研究。該研究提出的其中一項建議，是山頂改善計劃應以「維多

¹ 根據該計劃進行的工程項目，包括於 2003 年完成的西貢及鯉魚門海濱改善工程、預定在 2005 年完成的中西區改善計劃、及已於 2004 年 8 月動工的赤柱海濱改善工程及尖沙咀海濱長廊美化計劃。

利亞式」建築風格作為設計主題。這項改善計劃將會包括改善山頂廣場對出露天廣場和各步行徑的街景，並會改善柯士甸山遊樂場和山頂公園的園景，以及利用一個已停止運作的舊式山頂纜車廂，作為遊客資訊中心。

6. 建築署署長已於 2005 年 4 月完成這個項目的詳細設計，並正擬備招標文件。

夾附文件

附件 7. 現把提交工務小組委員會的文件草擬本載於附件，以便議員考慮擬議的工程。

經濟發展及勞工局
旅遊事務署
2005 年 4 月

財務委員會

工務小組委員會討論文件

2005 年 5 月 11 日

總目 703—建築物

康樂、文化及市政設施—休憩用地

391RO—旅遊區改善計劃—山頂

請各委員向財務委員會建議，把 **391RO** 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 4,260 萬元，用以進行山頂改善工程。

問題

我們有需要提升山頂作為香港首選旅遊景點的吸引力。

建議

2. 建築署署長建議把 **391RO** 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 4,260 萬元，用以進行山頂改善工程。經濟發展及勞工局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **391RO** 號工程計劃的工地佔地大約 66 930 平方米。工程範圍如下：
- (a) 山頂商業中心和山頂道與獅子亭之間的一段芬梨道（工地 A）— 5 140 平方米
 - (i) 美化街貌工程¹；

¹ 美化街貌工程包括重鋪或修葺路面；重鋪或修繕行人徑；園景改善工程；街燈、欄杆及扶手改善工程；以及設置標柱、方向指示標誌及景點資料板、廢紙箱、座椅設施等。

- (ii) 美化該幅休憩用地：減少層級，重鋪整個廣場，並遷移部分花槽，以擴闊視野和闢出更多可用空間，供舉行戶外活動；
 - (iii) 在休憩用地設立遊客資訊中心；
 - (iv) 裝修獅子亭；以及
- (b) 芬梨道及舊山頂道的環山徑（工地 B）— 5 300 平方米
- (i) 美化街貌工程；
 - (ii) 翻新由舊山頂道通往凌霄閣公廁的樓梯；以及
- (c) 盧吉道與夏力道環山徑（工地 C）— 11 630 平方米
- (i) 美化街貌工程；
 - (ii) 改善 2 個觀景地方：裝置維多利亞式照明系統、涼亭、廢紙箱、欄杆、座椅等；以及
- (d) 柯士甸山道、柯士甸山遊樂場、舊總督山頂別墅守衛室和山頂公園（工地 D）— 40 850 平方米
- (i) 柯士甸山道美化街貌工程；
 - (ii) 改善柯士甸山遊樂場和山頂公園：改建現有廁所、涼亭和小食亭為維多利亞式建築物；
 - (iii) 翻新舊總督山頂別墅守衛室，用以展示維多利亞時代山頂的照片，並美化守衛室鄰近的空地；以及
- (e) 同樂徑（工地 E）— 4 010 平方米
- 美化街貌工程

4. 工地 A 至 E 的平面圖載於附件 1。工地 A 至 E 的設計概念圖載於

附件 2 至 5。因應業主、當地居民及交通服務機構對建築工程可能影響遊客到訪和附近商店或食肆生意的關注，我們會分期進行有關的工程計劃。我們計劃在 2005 年 9 月展開獅子亭裝修工程，然後在 2006 年 2 月進行工地 A 和工地 D 內柯士甸山遊樂場的主要改善工程。當 2006 年 7 月工地 A 重新開放供市民使用時，我們便會展開工地 B、C 及 E 和工地 D 內柯士甸山道的改善工程；工地 D 內山頂公園的改善工程則會在 2006 年 11 月展開。我們預期有關的工程計劃可在 2007 年 12 月全部完成。

理由

5. 旅遊事務署一直與香港旅遊發展局、旅遊業界和旅遊業策略小組²緊密合作，制定推動香港旅遊業長遠發展的策略。為提升香港作為亞洲首選度假及商務旅遊目的地的吸引力，旅遊事務署不斷進行新的旅遊項目及改善現有旅遊景點。

6. 山頂是香港最受旅客歡迎的旅遊景點，是遊客必到的之地。近年在商業中心開設的主題餐廳和景點，已進一步提高山頂的吸引力。旅遊事務署已於山頂展開「改善地區旅客指示標誌」計劃。運輸署已於芬梨道關設行人專用區。我們需要進一步改善山頂區，以便保持和進一步提升山頂對本地市民和遊客的吸引力。

7. 香港旅遊發展局在 2002 年進行了“改善及發展山頂旅遊特色”顧問研究，探討如何進一步加強山頂作為遊客首選景點的角色。顧問建議採用能代表山頂歷史的統一設計，並認為維多利亞式建築風格最為突出及最能代表山頂的歷史背景及獨有景緻，因此建議當局採用維多利亞風格作為工程項目的主題。改善工程所包括的項目將會令柯士甸山遊樂場、舊總督山頂別墅守衛室和山頂公園這 3 個景點換上新貌。改善工程會增加山頂區的遊客容量，紓緩人流情況，令遊客更感滿意。透過更多元化的綜合旅遊設施，將有助分散商業中心區的遊客，使遊客延長逗留山頂的時間，令其旅程更加愉快。遊客延長逗留時間，通常會促使他們增加消費，有利該旅遊景點的營商環境。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為

² 旅遊業策略小組由旅遊業代表組成，從策略角度研究旅遊業的發展，並向政府作出建議。

1 億 4,260 萬元(見下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元	
屋宇裝備	19.1	
外部工程	107.0	
花卉樹木種植工程	1.8	
合約管理顧問費	1.0	
應急費用	12.8	
	小計	141.7 (按2004年9月價格計算)
價格調整準備	0.9	
	總計	142.6 (按付款當日價格計算)

9. 我們擬委聘一位顧問負責管理這項工程計劃的合約。預算顧問費的分項數字載於附件 6。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述工程費用合理。

10. 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 2004 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)
2005-06	20.0	1.00450	20.1
2006-07	48.0	1.00576	48.3
2007-08	55.0	1.00576	55.3
2008-09	11.0	1.00576	11.1
2009-10	7.7	1.00953	7.8
	141.7		142.6

11. 我們按政府對 2005 至 2010 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預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以下述方式進行工程：

- (a) 我們會使用現有定期合約承辦商進行獅子亭裝修工程，以確保工程可以盡快動工，並可按上文第 4 段所述分期執行；以及
- (b) 由於可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故我們會以總價合約進行這項計劃的餘下工程。由於合約期不會超過 21 個月，故合約不會訂定調整價格的條文。

12. 我們仍在計算這項工程計劃引致的每年經常開支。

公眾諮詢

13. 我們已諮詢各有關方面，包括旅遊業策略小組、中西區區議會及其轄下文化康樂及社會事務委員會和旅遊事務暨推動本土經濟工作小組、中環及半山分區委員會、山頂纜車有限公司、恒隆地產有限公司、山頂協會，以及受該工程計劃影響的山頂居民。有關各方均同意擬議的改善工程。然而，有關方面曾就山頂一帶的交通情況表示關注，我們將在以下段落回應有關意見。

14. 香港旅遊發展局估計，2004 年到山頂遊覽的旅客人數為 450 萬人次。預計當此工程在 2007 年完成時，數目將增至約 500 萬人次。根據顧問研究，超過 50%的旅客乘搭纜車到山頂遊覽，約 21%則乘搭其他公共交通工具，包括巴士、專線小巴及的士，約 7%乘搭私家車，及約 22%乘搭旅遊巴。

15. 現時公共交通服務方面是足以應付目前的需求。如需求增加，纜車的班次是可以增加 17%；其他公共交通工具的容量，則可以增加 33%。鑑於山頂居民往來山頂的時間及一般遊客到山頂遊覽的時段並不相同，而當局亦會按需要在道路交界處實施特別交通安排，以確保行車暢順。因此，當局預計如有需要增加公共交通服務，路面仍然可以應付交

通流量，而不需要擴闊路面。

16. 除山頂區路旁的 27 泊車位外，山頂廣場提供超過 400 個私家車位、20 個旅遊巴泊車位，以及 32 個上落客車位，供市民及旅客使用。山頂改善工程完成後，預料前往山頂的旅遊車數目，會由平日每小時 5 架次，增至每小時 9 架次，週末則會由每小時 10 架次增至每小時 14 架次。旅遊車車位和上落客處的數目應足以應付預計的需求。

17. 在周末、星期日、公眾假期、黃金周及特別日子，警方會實施特別安排，確保可以應付增加的交通流量。這些安排包括限制所有車輛(包括私家車)進入柯士甸山道、將路旁的泊車位轉為臨時旅遊巴泊車位等。此外，為防止交通擠塞，旅遊業界已採取相應措施，包括分散旅行團，避免在周末前往山頂，以及帶團乘搭纜車，以代替乘搭旅遊車。運輸署會繼續監察該區的交通情況，同時會與公共交通機構保持緊密合作，確保山頂一帶交通保持暢順。

18. *[我們亦已於 2005 年 4 月 25 日就擬議工程計劃，諮詢立法會經濟事務委員會委員。]*

對環境的影響

19. 這個工程計劃不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目，而且不會對環境造成長遠影響。我們會在有關合約訂定條文，規定承建商實施紓減環境影響措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

20. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何減少建築和拆卸物料數量的措施。我們已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，包括現成的裝置和設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。我們會以適用的挖掘物料作填料用途，在這項工程計劃的工地使用，以盡量

避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。此外，我們會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

21. 我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，以供審批。廢物管理計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。我們會確保工地日常的運作符合經核准廢物管理計劃書的規定。我們會採用運載記錄制度，以確保公眾填料與建築和拆卸廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。我們會規定承建商把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的設施處置。我們並會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

22. 我們估計，這項工程計劃會產生約 29 700 立方米建築和拆卸物料，其中約 10 300 立方米(佔 34.7%)會在這項工程計劃的工地再用，17 400 立方米(佔 58.6%)會運往公眾填土區³作填料之用，另 2 000 立方米(佔 6.7%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置，理論上應收取費用，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 250,000 元(根據每立方米 125 元的單位價格⁴計算)。

土地徵用

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

24. 我們在 2005 年 3 月把 **391RO** 號工程計劃提升為乙級。2005 年 3 月，我們委聘顧問為這項工程計劃製作模型和繪圖，另一顧問進行地形測量。所需的 91,000 元費用已在整體撥款分目 **3100GX** “為工務計劃丁

³ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領有土木工程拓展署署長簽發的牌照。

⁴ 有關單位價格已計及堆填區的關設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，關設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

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。上述顧問已於 2005 年 5 月完成模型和繪圖工作，以及在 2005 年 4 月完成地形測量。建築署署長調配的內部人手現正擬訂招標文件。

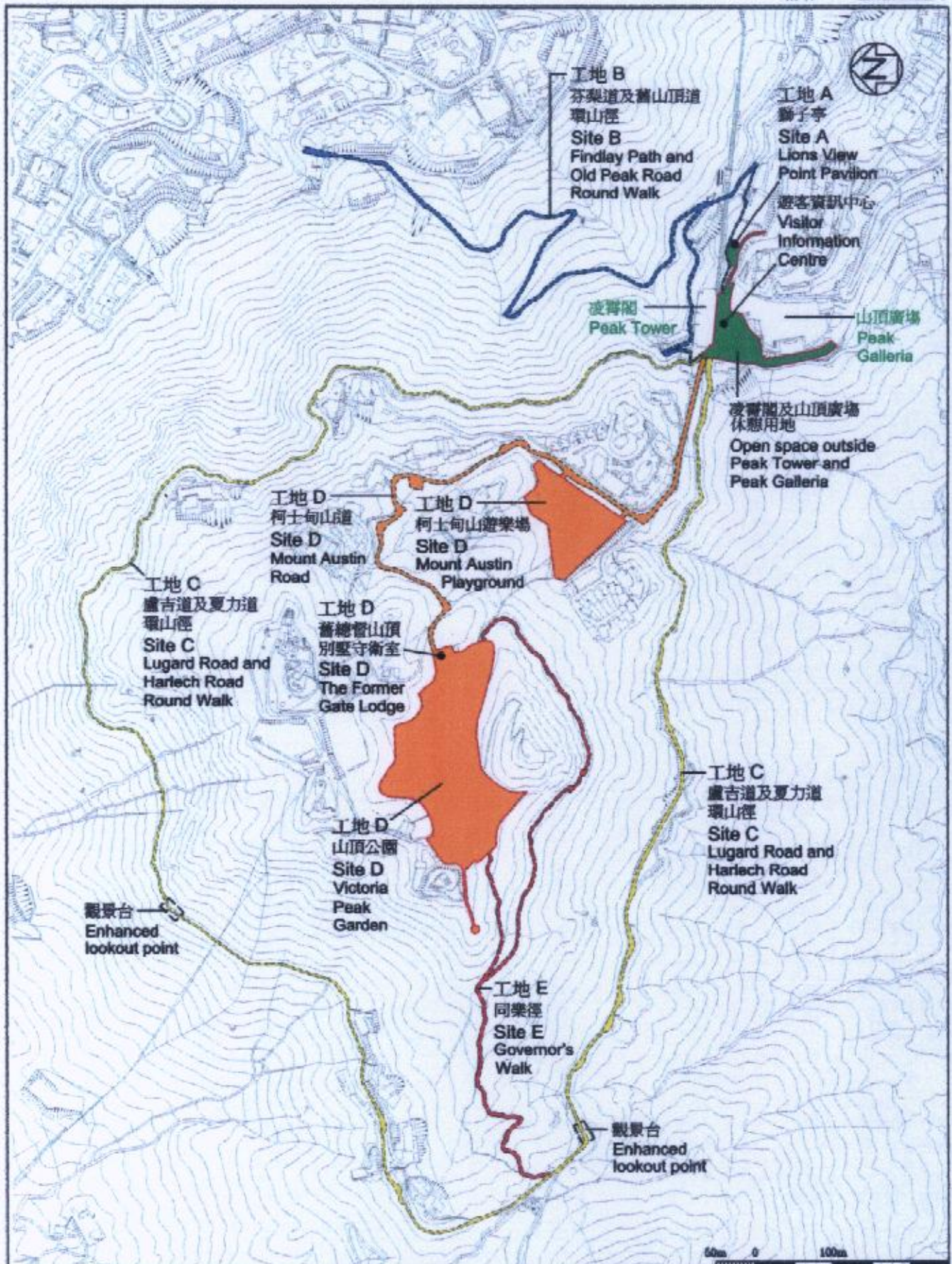
25. 擬議改善工程的設計經落實後，我們或須把 47 棵樹木在工地內移植，它們均不屬於珍貴樹木⁵定義範圍之內。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會多種植約 80 棵樹、6 500 叢灌木和闢設 180 平方米草地。


26. 我們估計在這項工程計劃擬議工程施工期間開設的職位約有 125 個，包括 115 個工人職位和 10 個專業／技術人員職位，共需 2 150 個人工作月。

經濟發展及勞工局
旅遊事務署
2005 年 5 月

⁵ 珍貴樹木包括《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) 逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木；或
- (e) 樹幹直徑逾一米的樹木(在高出地面一米的水平量度)。



title 391R0 旅遊區改善計劃 - 山頂 TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT PROGRAMME - THE PEAK 發展藍圖 LAYOUT PLAN	drawn by Y.S. LAI	date 11-3-2005	drawing no. PMB/6692/XA101	scale 1:5000
	approved W.K. LAI	date 11-3-2005	 建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office PROJECT MANAGEMENT BRANCH			


現狀 EXISTING CONDITION

工地A - 凌霄閣對出的休憩用地
SITE A - PEAK COMMERCIAL CORE



方案 PROPOSAL




title 391RO 旅遊區改善計劃－山頂 TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT PROGRAMME - THE PEAK	drawn by BILLY CHOW	date 11.03.05	drawing no. PMB/6692/XA102	scale N.T.S.
	approved THOMAS WAN	date 11.03.05	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

現狀 EXISTING CONDITION 工地B, C & E - 環山徑
SITE B, C & E - ROUND WALK



方案 PROPOSAL



title 391RO 旅遊區改善計劃－山頂 TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT PROGRAMME - THE PEAK	drawn by BILLY CHOW	date 11.03.05	drawing no. PMB/6692/XA104	scale N.T.S.
	approved THOMAS WAN	date 11.03.05		
	office ARCHITECTURAL BRANCH			 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT


現狀 EXISTING CONDITION

工地D - 柯士甸山遊樂場
SITE D - MT. AUSTIN PLAYGROUND



方案 PROPOSAL




title 391RO 旅遊區改善計劃－山頂 TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT PROGRAMME - THE PEAK	drawn by BILLY CHOW	date 11.03.05	drawing no. PMB/6692/XA103	scale N.T.S.
	approved THOMAS WAN	date 11.03.05		
	office ARCHITECTURAL BRANCH			 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

現狀 EXISTING CONDITION 工地D - 山頂公園 SITE D - VICTORIA PEAK GARDEN



方案 PROPOSAL



title 391RO 旅遊區改善計劃－山頂 TOURIST DISTRICT ENHANCEMENT PROGRAMME - THE PEAK	drawn by BILLY CHOW	date 11.03.05	drawing no. PMB/6692/XA105	scale N.T.S.
	approved THOMAS WAN	date 11.03.05	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

391RO - 旅遊區改善計劃 - 山頂

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
合約管理(註 2)	專業人員	3.7	38	2.0	0.4
	技術人員	16.7	14	2.0	0.6
				小計	<u>1.0</u>

註

- (1) 採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以計算／預計(作參考用途的)員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。(在 2005 年 1 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 54,255 元，總薪級第 14 點的月薪為 18,010 元。)
- (2) 我們須待以一貫的競投方式選定顧問後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。