

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2010 年 4 月 14 日

## 總目 703－建築物

### 輔助設施－工商業

#### 7GA－啟德郵輪碼頭發展的郵輪碼頭大樓及附屬設施

請各委員向財務委員會建議，把 **7GA** 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 58 億 5,210 萬元，用以為啟德郵輪碼頭發展興建郵輪碼頭大樓及附屬設施。

## 問題

我們需要為啟德郵輪碼頭發展興建郵輪碼頭大樓及附屬設施。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **7GA** 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 58 億 5,210 萬元，用以為啟德郵輪碼頭發展興建郵輪碼頭大樓及附屬設施。商務及經濟發展局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的範圍包括在啟德發展區前機場跑道南端的 7.6 公頃土地建設以下新郵輪碼頭設施－

(i) 郵輪碼頭大樓

在前啟德機場跑道南端興建 1 座郵輪碼頭大樓，內設－

- (a) 海關、出入境、衛生檢疫及警方設施，以配合郵輪碼頭及日後的直升機場<sup>1</sup>的運作；
- (b) 日後直升機場營運商的辦公地方；
- (c) 香港旅遊發展局的訪客服務中心；
- (d) 輔助設施，包括保安檢查、行李處理、票務、旅客登船手續辦理和旅客輪候區、客運連接廊，以及郵輪碼頭營運商及管理人員辦事處；
- (e) 附屬商業區；
- (f) 各類車輛上落客區，以及政府車輛、碼頭營運商車輛和公眾車輛泊車位；
- (g) 園景平台；
- (h) 預留機房，以便日後裝置岸上供電系統；
- (i) 供海事處為船隻航行監察服務裝置雷達的塔樓和屋宇設備；
- (j) 通往毗鄰土地的接駁設施和預留接駁位置；以及

---

<sup>1</sup> 擬建的直升機場將會毗鄰新郵輪碼頭大樓。

(ii) 碼頭前沿區設施

碼頭前沿區的屋宇裝備工程，包括關設乘客舷梯、供電系統、岸上供水設施、岸上污水接收設施、室外照明、導航燈、消防裝備，以及電話及數據傳輸電纜槽等。

- 工地位置圖載於附件 1。郵輪碼頭大樓各樓層平面圖、剖面圖及透視圖  
—— (構思圖)載於附件 2 至 8。此工程計劃將以設計及建造合約進行，標書評審工作現已完成。若財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2010 年 5 月向中標者批出合約並展開興建工程，在 2013 年竣工，目標是與首個泊位在 2013 年年中同步啟用。

## 理由

4. 政府致力發展香港成為區內具領導地位的郵輪中心。旅遊事務署早前委聘顧問進行的郵輪市場研究指出，香港有需要在 2009 至 2015 年增加 1 個泊位，並於 2015 年後再增設 1 至 2 個泊位。適時發展新郵輪碼頭設施，對香港發展成為亞洲區內的郵輪中心至為重要。新郵輪碼頭設施投入服務後，配合適當的市場推廣策略，我們估計郵輪業到 2023 年所帶來的經濟效益，每年可高達 15 億至 26 億元，亦可帶來約 5 300 至 8 900 個新的就業機會，視乎增長前景方案而定，而增長前景則會受市場情況和郵輪公司的郵輪調配安排等因素影響。

## 對財政的影響

5. 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 58 億 5,210 萬元(請參閱下文第 7 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	9.5
(b) 打樁工程	410.6
(c) 建築工程	2,794.5
(d) 屋宇裝備	665.6

		百萬元
(e)	渠務	25.5
(f)	外部工程	111.3
(g)	園景平台	55.1
(h)	額外的節能措施	81.0
(i)	碼頭前沿區的工程 <sup>2</sup>	269.4
(j)	資訊科技基礎設施及停車場管理系統	1.5
(k)	家具和設備 <sup>3</sup>	270.5
(l)	顧問費	24.5
	(i) 工料測量服務	15.5
	(ii) 風險管理	1.0
	(iii) 駐工地人員的管理	8.0
(m)	駐工地人員的薪酬	52.3
(n)	海外考察 <sup>4</sup>	0.5
(o)	應急費用	477.2
	小計	5,249.0 (按2009年9月 價格計算)
(p)	價格調整準備	603.1
	總計	5,852.1 (按付款當日 價格計算)

<sup>2</sup> 碼頭前沿區的工程包括 5 座乘客舷梯、低壓供電系統、消防服務裝置、岸上供水設施、岸上污水收集系統，以及碼頭前沿區照明系統。有關碼頭前沿區的位置，請參閱載於附件 1 的工地位置圖。

<sup>3</sup> 根據暫定所需的家具和設備清單，所需項目包括 X 光行李探測器；旅客輪候／登記區的座椅及家具；郵輪航班顯示屏系統；電子、保安及電訊系統；以及一般辦公室家具和設備等。另外，我們會就海關和出入境所需的專用設備，在稍後向財委會獨立申請撥款。

<sup>4</sup> 工程計劃的海外考察包括驗收測試、審核預製工場、結構鋼裝配工場，以及低壓開關裝置和幕牆製作工場等。

連同已獲批准撥款 23 億 390 萬元(按付款當日價格計算)以進行土地平整工程，新郵輪碼頭發展(即土地平整工程和碼頭大樓及附屬設施)的項目費用總額為 81 億 5,600 萬元(按付款當日價格計算)。若以 2009 年 9 月價格作比較基礎，當局在 2008 年 10 月向立法會經濟發展事務委員會匯報的 72 億元成本預算(按 2008 年 9 月價格計算)，應上調至 75 億 1,200 萬元，而最新項目費用總額為 74 億 800 萬元(按 2009 年 9 月價格計算)，並沒有超出該預算。

6. 我們會以工程計劃撥款委聘顧問負責工料測量、風險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分項數字載於附件 9。工程計劃的建築樓面面積為 143 600 平方米(不包括碼頭前沿區)，估計建築單位費用(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為建築樓面面積每平方米 24,095 元(按 2009 年 9 月價格計算)。我們認為這項工程計劃的預算費用合理。

7. 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 2009 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)
2010-2011	285.0	1.02700	292.7
2011-2012	944.0	1.06551	1,005.8
2012-2013	2,313.0	1.10813	2,563.1
2013-2014	1,358.0	1.15246	1,565.0
2014-2015	242.0	1.19856	290.1
2015-2016	67.0	1.24650	83.5
2016-2017	40.0	1.29636	51.9
	<u>5,249.0</u>		<u>5,852.1</u>

8. 我們按政府對 2010 至 2017 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。工程會以設計及建造合約進行。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以總價合約形式批出合約。合約會訂有可調整價格的條文。

9. 我們估計工程計劃引致的每年經常開支為 2 億 640 萬元。在工程完成後，政府會將碼頭租予郵輪碼頭營運商，並收取租金。

## 公眾諮詢

10. 在啟德發展計劃規劃檢討內進行的公眾諮詢過程中，相關的區議會和公眾都支持早日實施啟德發展計劃，包括新郵輪碼頭。我們在 2008 年 10 月 24 日的立法會經濟發展事務委員會會議上，向委員簡介政府出資設計和建造啟德新郵輪碼頭，再租予郵輪碼頭營運商營運的決定。2009 年 5 月 25 日，我們再向委員簡介新郵輪碼頭的最新進展和實施計劃，並且就當局計劃在獲得撥款批准前採用「同步招標方法」，以確保新郵輪碼頭首個泊位在 2013 年年中啟用一事，諮詢委員。委員普遍不反對這種方式。2009 年 11 月 20 日，財委會批准撥款 23 億 390 萬元(按付款當日價格計算)，以進行啟德郵輪碼頭發展的土地平整工程。2010 年 3 月 29 日，我們就興建郵輪碼頭大樓及附屬設施的撥款申請諮詢委員，委員支持這項撥款建議。

11. 就委員在會上提出對暢通無阻的通道及洗手間設施的關注，我們在進行設計時會遵照屋宇署發出的最新《設計手冊：暢通無阻的通道 2008》及建築署公布的最新《暢道通行－良好守則與指引》，務求方便傷健人士進入及使用郵輪碼頭大樓的設施，有關設施主要包括－

- (a) 洗手間會提供更寬闊的空間，方便長者及傷健人士更舒適地使用和容易轉動；
- (b) 於各主要入口設自動滑門；
- (c) 園景平台的設計適合所有使用者，包括傷健人士、長者及兒童；
- (d) 扶手電梯前設發聲警示裝置；
- (e) 凸字地圖板及觸覺警示帶；以及
- (f) 在詢問櫃枱下面預留適當高度的空間，方便輪椅使用者。

我們亦會在大樓內提供足夠洗手間及育嬰室設施。

## 對環境的影響

12. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)附表 2 的指定工程項目。不過，本工程計劃會在啟德發展區範圍內進行，而啟德發展計劃屬於《環評條例》附表 3 的指定工程項目，須提交環境影響評估(下稱「環評」)報告。啟德發展計劃的環評報告已在 2009 年 3 月 4 日獲得批准；根據報告結論，郵輪碼頭大樓及附屬設施不會對環境造成不良影響。

13. 我們會在相關合約訂定條文，規定承建商實施緩解措施，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。這些措施包括就高噪音建築工程，使用減音器或減音器；豎設隔音板或隔音屏障及建造圍牆；經常清洗工地並在工地灑水；設置車輪清洗設施；以及實施啟德發展計劃環評報告建議的其他相關措施。

14. 我們已在規劃和設計階段，考慮盡量減少產生建築廢物的措施(例如在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環使用或在其他工程計劃再用，以及採用重複／模組設計，使模板可以再用)。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(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施<sup>5</sup>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。

15. 我們亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的緩解措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物運往公眾填料接收設施以及非惰性建築廢物運往堆填區棄置的情況。

---

<sup>5</sup> 《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4 訂明公眾填料接收設施。在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物，必須先獲土木工程拓展署署長發出牌照。

16. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 156 370 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 62 220 公噸(40%)惰性建築廢物，另外 74 710 公噸(48%)惰性建築廢物會運往公眾填料接收設施供日後再用，餘下的 19 440 公噸(12%)非惰性建築廢物會運往堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用總額估計為 440 萬元(以單位成本計算，在公眾填料接收設施棄置物料，每公噸收費 27 元；在堆填區棄置物料，每公噸收費 125 元<sup>6</sup>)。

### 節約能源措施

17. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括：

- (a) 冷水循環系統自動監控系統；
- (b) 空氣供應自動監控系統；
- (c) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；
- (d) 停車場內裝設自動監控通風扇；
- (e) 可回收排氣中棄用熱能的熱能交換管道或機輪；
- (f) 連接區域性冷卻系統以提供空氣調節；
- (g) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器和日光感應器控制照明；
- (h) 發光二極管出口指示牌；
- (i) 按需求提供服務的自動開／關電梯和行人輸送帶；

---

<sup>6</sup> 估計金額包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出，但不包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。



(j) 升降機採用自動開／關照明裝置和通風扇；

(k) 提供熱水或暖氣的熱泵；以及

(l) 為大型裝置設立大廈能源管理系統。

18. 可再生能源技術方面，我們會裝置太陽能光電系統和太陽能熱水系統，提供可再生能源，以收環保之效。

19. 綠化措施方面，我們會闢設 1 個面積不少於郵輪碼頭大樓上蓋總面積一半的園景平台，供公眾享用。園景平台的一半範圍會有草坪鋪蓋，並會栽種植物、灌木、葵類植物和樹木，為公眾提供戶外的綠化地帶，享用海濱。

20. 循環使用裝置方面，我們會採用雨水及空調冷凝水循環使用系統，作灌溉用途。

21. 這項工程計劃的預算費用總額已包括採用上述節能措施所需的額外費用，估計約為 8,100 萬元(包括購置節能裝置的 1,610 萬元)。這些節能裝置每年可節省 7.8% 能源耗用量，回本期約為 3.6 年。

## 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／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。

## 背景資料

24. 我們在 2009 年 7 月把 **7GA** 號工程計劃列為乙級，同年 3 月聘用定期合約承辦商進行工地勘測，同年 11 月聘用工料測量顧問協助評審標書。工地勘測費用為 141 萬元，已在土木工程拓展署的工務計劃項目第 **719CL** 號「啟德發展計劃－工程檢討」項下撥款支付。工料測量顧問費用為 60 萬元，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。定期合約承辦商已完成工地勘測，工料測量顧問亦已完成標書評審。

25. 建議工程涉及砍伐 1 棵樹，該樹並非珍貴樹木<sup>7</sup>。我們會在工程計劃加入植樹建議，包括種植 100 棵樹和 25 000 叢灌木。

26. 在工務小組委員會 2001 年 10 月 31 日會議上，一些委員建議，當局日後向工務小組委員會提交有關啟德發展計劃(前稱「九龍東南發展計劃」)的文件時，應在文件內載列啟德發展計劃下各個工務計劃項目的範圍、核准工程計劃預算費和進度。當局同意這項建議。啟德發展計劃的最新資料包括郵輪碼頭前沿區建築工程(在工務計劃第 **736CL** 號「啟德郵輪碼頭發展的土地平整工程」下進行)，載於附件 10。

27. 我們估計為進行建議工程而開設的職位約有 2 940 個(2 670 個工人職位及 270 個專業／技術人員職位)，合共提供 79 400 個人工作月的就業機會。

商務及經濟發展局

2010 年 4 月

---

<sup>7</sup> 「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) 百年或逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(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、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑最少 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍最少 25 米。