

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001 年 4 月 18 日

## 總目 703 – 建築物

社會福利及社區建設 – 社區中心及會堂

184SC – 梨木樹邨第 4 期的社區會堂

請各委員向財務委員會建議，把 **184SC** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 3,040 萬元，用以在梨木樹邨第 4 期興建社區會堂。

## 問題

現有的梨木樹社區會堂為獨立式建築物。根據梨木樹邨重建計劃，該建築物須在 2004 年年中拆卸，但梨木樹區居民日後仍需政府、機構或社區設施來舉辦各項社區建設活動。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **184SC** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 3,040 萬元，用以在梨木樹邨第 4 期興建社區會堂。民政事務局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃包括興建一座標準社區會堂，實用面積約為 743 平方米，內設多用途場館<sup>1</sup>、會客室、貯物室、會議室、辦公室、活動室和自修室各一個，另有其他附屬地方。擬建的社區會堂屬梨木樹邨重建計劃的一部分，因此，為免工程在配合上出現問題，我們計劃委託房屋委員會(下稱「房委會」)負責建造工程。

4. 擬建社區會堂的位置圖和橫切面圖，分別載於附件 1 和附件 2。房委會已展開第 4 期重建計劃，並在 2000 年 4 月開始拆卸空置大廈。我們打算在 2001 年 5 月展開社區會堂的地基工程，預計工程會在 2004 年 3 月完成。

## 理由

5. 現有的梨木樹社區會堂建於 1975 年，實用面積為 450 平方米，除了為各類社區活動和會議提供場地之外，亦在考試旺季闢作「自修室」，以滿足市民對自修室的殷切需求。現有會堂的平均使用率<sup>2</sup>約為 60%。由於梨木樹社區會堂屬梨木樹邨重建計劃的一部分，該社區會堂將予拆卸。

6. 重建計劃全部完成後，預計梨木樹邨約有 37 000 人口，佔荃灣區總人口的 13%。鑑於梨木樹邨重建後仍會是一個人口稠密的公共屋邨，我們認為邨內居民對社區建設和自修室設施仍有一定需求。因此，我們已與房委會議定在梨木樹邨重建計劃第 4 期中興建一個新的社區會堂。與現有的社區會堂相比，新社區會堂不但更大更好，而且還有舞台燈光、擴音系統和器材等先進設施。

---

<sup>1</sup> 該多用途場館可容納 450 人，設有舞台和兩個化妝室。

<sup>2</sup> 使用率是根據以下公式計算－

$$\frac{\text{市民預約使用場地的時數}}{\text{場地可供預約使用的時數}} \times 100\%$$

## 對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，估計重建計劃中社區會堂發展項目的費用為 3,040 萬元(見下文第 8 段)，分項數字如下—

		百萬元	
(a)	拆卸和工地平整工程	0.1	
(b)	打樁工程	0.9	
(c)	建築工程	13.5	
(d)	屋宇裝備	6.7	
(e)	渠務和外部工程	0.6	
(f)	家具和設備	0.8	
(g)	顧問費—	2.8	
	(i) 詳細設計	0.4	
	(ii) 合約管理	1.3	
	(iii) 工地監督工作	1.1	
(h)	應急費用	2.5	
(i)	間接費用 <sup>3</sup>	<u>0.5</u>	
	小計	28.4	(按 2000 年 9 月 價格計算)
(j)	價格調整準備金	<u>2.0</u>	
	總計	<u>30.4</u>	(按付款當日 價格計算)

184SC 號工程計劃的建築面積約為 1 150 平方米。按 2000 年 9 月價格計算，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 17,565 元。建築署署長認為估計建築費用單位價格合理，而且與政府所進行類似工程計劃的有關費用相若。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 3。

<sup>3</sup> 根據慣例，政府須支付 2% 間接費用予房委會，作為房委會受託代政府管理和監督項目[即第 7 段(a)至(e)項、(g)和(h)項]的費用。

8. 如建議獲批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2000 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)
2001-02	5.2	1.02550	5.3
2002-03	9.0	1.05627	9.5
2003-04	11.4	1.08795	12.4
2004-05	1.4	1.12059	1.6
2005-06	<u>1.4</u>	1.15421	<u>1.6</u>
	<u>28.4</u>		<u>30.4</u>

9. 我們按政府對 2001 至 2006 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於打樁工程的施工期少於 21 個月，房委會已經以固定總價合約形式，為該項工程招標。至於上層結構工程，房委會亦已經以總價合約形式另行招標，而由於施工期會超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。如撥款申請獲得批准，房委會會全力進行有關工程。

10. 我們估計這項工程計劃會令每年的經常開支增加 517,000 元。

## 公眾諮詢

11. 我們曾在 2001 年 3 月 5 日諮詢荃灣區議會社會服務及社區宣傳委員會。該委員會表示支持這項工程計劃。

## 對環境的影響

12. 房委會在 1999 年 12 月完成這項工程計劃的初步環境檢討。檢討所得的結論是，有關工程計劃不會對環境造成長遠影響。環境保護署署長同意無須進行環境影響評估。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，以控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾。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，並經常清洗工地和在工地灑水。

13. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何盡量減少建築和拆卸物料的數量。我們會鼓勵承建商使用木材以外的物料搭建模板，以及採用可供循環再造的物料進行臨時工程。我們估計這項工程計劃會產生約 2 210 立方米建築和拆卸物料，其中約 670 立方米(佔 30.3%)會在這項工程計劃的工地再用，1 370 立方米(佔 62%)會作填料用途，運往公眾填土區<sup>4</sup>再用，另 170 立方米(佔 7.7%)則會運往堆填區棄置。我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交房委會審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，包括在工地撥出地方供分揀廢料，以便再用或循環再造建築和拆卸物料。房委會會確保工地日常的運作符合經核准的廢物管理計劃書的規定，並會採用運載記錄制度，監控建築和拆卸物料的處置，以確保這些物料運往適當的地方。房委會並會記錄建築和拆卸物料的再用、循環再造和處置情況，以便監察。

## 土地徵用

14. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

15. 我們在 2000 年 9 月把 **184SC** 號工程計劃提升為乙級。房委會已在 1999 年 9 月委聘顧問進行初步環境檢討，並在 2000 年 8 月委聘定期合約承辦商進行巖土勘探工作，所需費用合共 60,000 元。此外，房委會又在 1999 年 10 月進行地形測量工作，這項工作所需的 1,000 元費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及顧問費」項下撥款支付。有關的地形測量、初步環境檢討和巖土勘探工作已全部完成。此外，房委會顧問亦已完成打樁工程的詳細設計，並已擬定招標文件，現正擬備其他有關圖則。

---

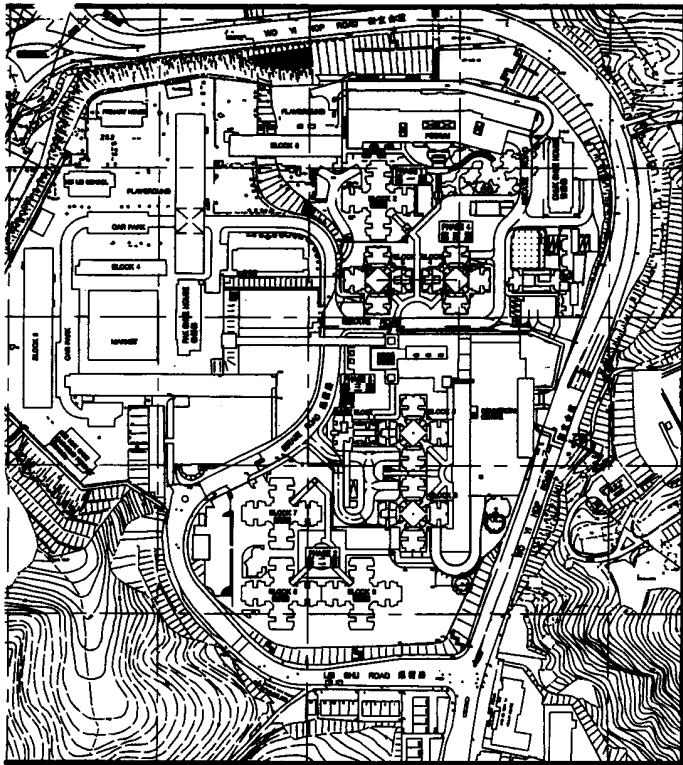
<sup>4</sup> 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領取由土木工程署署長簽發的牌照。

16. 擬建社區會堂所在的聯用大樓，還會設有安老院、老人日間護理中心和長者活動中心。預計這些福利設施的建設費用約為 4,880 萬元，並會由獎券基金撥款支付。此外，聯用大樓也會包括若干個獲房委會資助的小型住宅單位。

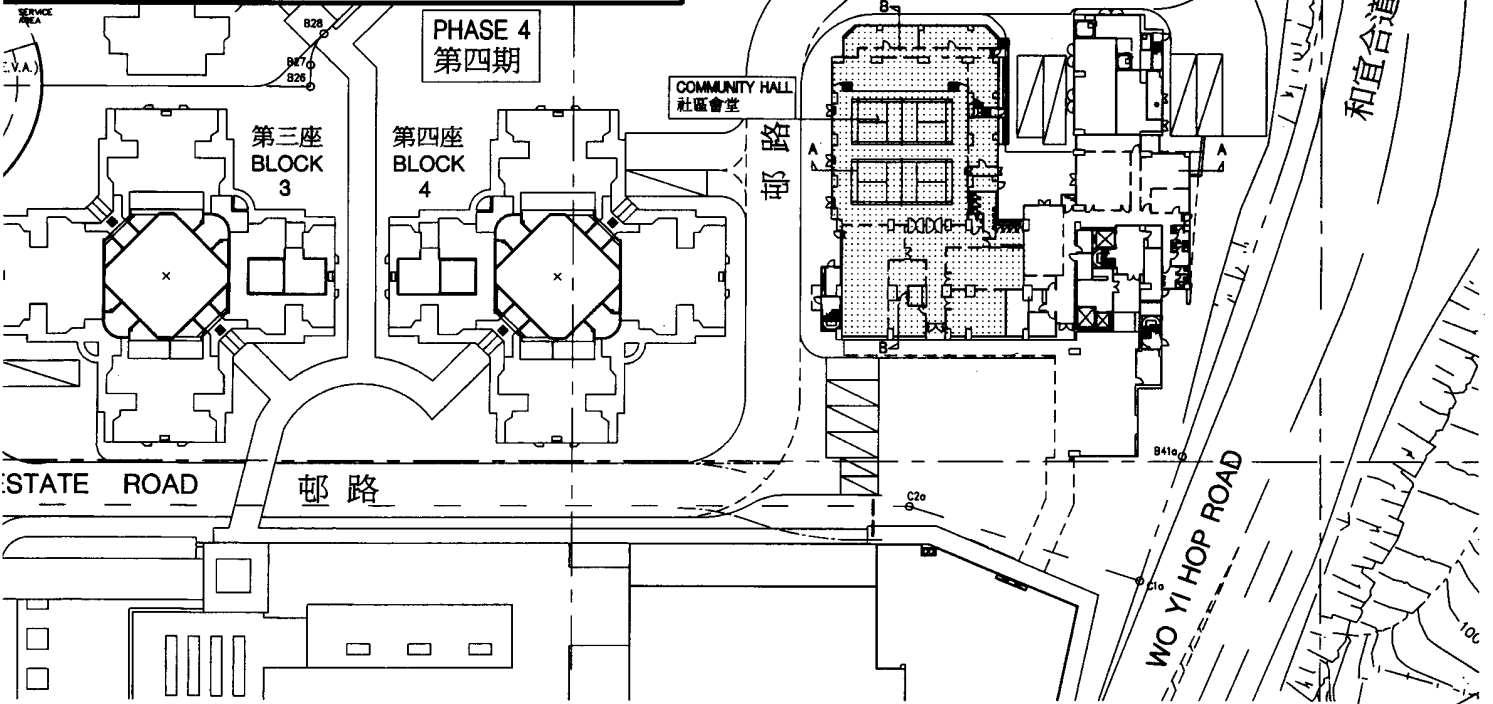
17. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 35 個，包括五個專業人員職位、五個技術人員職位和 25 個工人職位。


-----

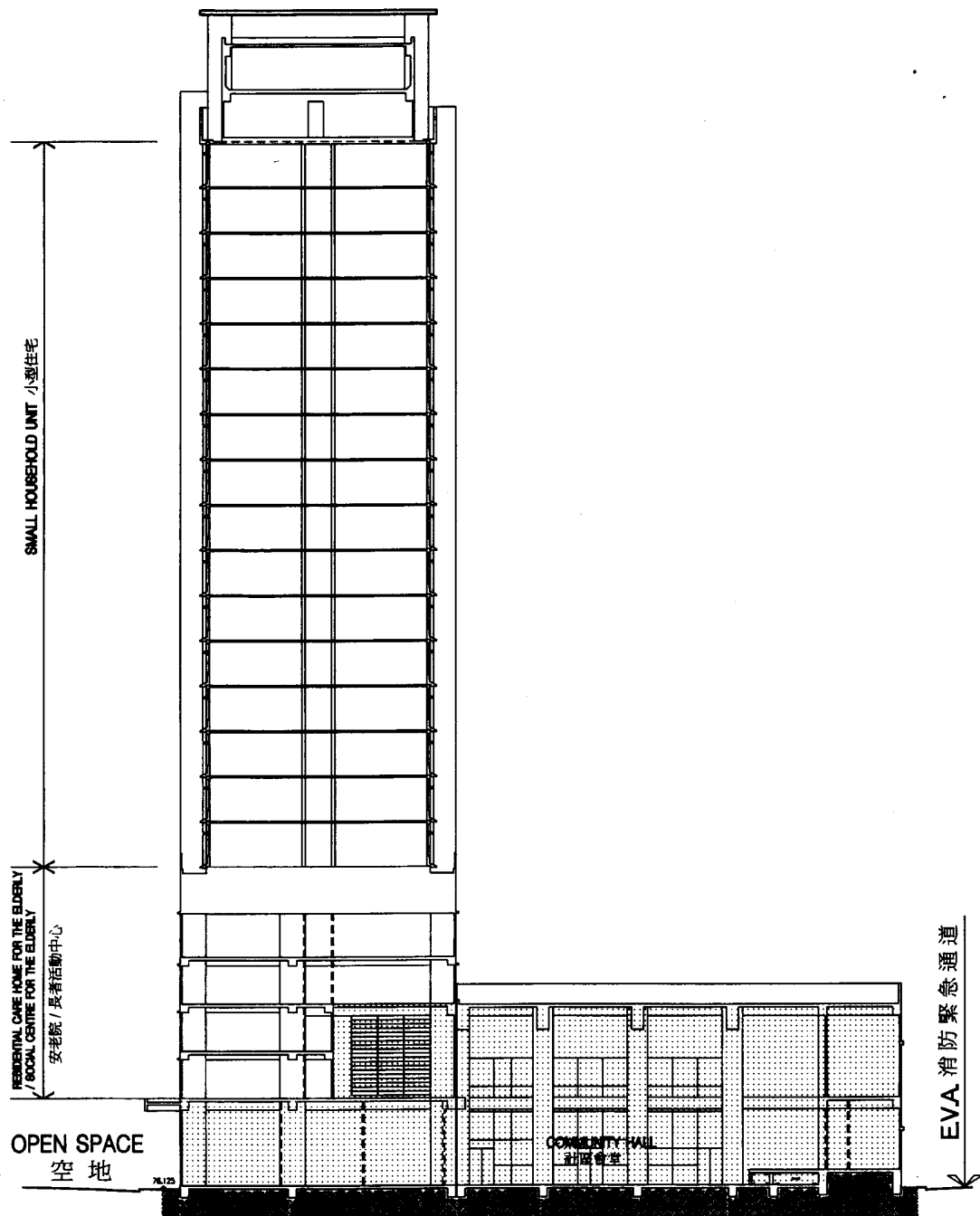
民政事務局  
2001 年 4 月




LOCATION PLAN 位置圖 SCALE 1: 5000



 <p><b>LCP</b> LING CHAN+PARTNERS LTD ARCHITECTS AND INTERIOR DESIGNERS 林陳建築師有限公司 25TH FL., GUANGDONG INVESTMENT TOWER, 148 CONNAUGHT ROAD C., HONG KONG TEL 2815 3306 FAX 2541 1761 香港干諾道中148號粵海大廈25樓</p>	PROJECT: 184SC – Community hall at Lei Muk Shue Estate, phase 4 梨木樹邨第4期的社區會堂	JOB NO: 99006	DATE: 4 APR. 01	
	DWG TITLE: SITE PLAN	DRAWN: T.Y.	CHECK: <i>GW</i>	
		SCALE: 1 : 1000	APPROVE: <i>GW</i>	
		CAD File :	DWG NO: TW18RR/4/NCC/A /LO-10	
COPYRIGHT OF DESIGNS SHOWN HEREON IS RETAINED BY L C P CONTRACTORS ARE TO VERIFY ALL DIMENSIONS ON SITE.				



SECTION 剖面圖 B - B

 <p><b>LING CHAN + PARTNERS LTD</b> ARCHITECTS AND INTERIOR DESIGNERS <b>林陳建築師有限公司</b> 25TH FL, GUANGDONG INVESTMENT TOWER, 148 CONNAUGHT ROAD C., HONG KONG TEL: 2815 3306 FAX: 852-2541 1761 香港干諾道中148號粵海投資大廈25樓</p>	PROJECT:	184SC - Community hall at Lei Muk Shue Estate, phase 4 梨木樹邨第4期的社區會堂	JOB NO:	99006	DATE:	4 APR. 01
	DWG TITLE:	SECTION B - B	DRAWN:	T.Y.	CHECK:	<i>GW</i>
			SCALE:	1 : 400	APPROVE:	<i>GW</i>
			CAD File :	DWG NO: TW18RR/4/NCC/A/S-02		
COPYRIGHT OF DESIGNS SHOWN HEREON IS RETAINED BY L C P CONTRACTORS ARE TO VERIFY ALL DIMENSIONS ON SITE.						



## 184SC－梨木樹邨第 4 期的社區會堂

## 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)
(a) 詳細設計	專業人員	2.3	38	2.4	0.3
	技術人員	2.3	14	2.4	0.1
(b) 合約管理	專業人員	7.6	38	2.4	1.0
	技術人員	6.0	14	2.4	0.3
(c) 工地監督工作	專業人員	7.7	38	1.7	0.8
	技術人員	9.8	14	1.7	0.3
				總計	2.8

## 註

- (1) 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(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。如工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7。(在 2000 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,525 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,055 元。)
- (2) 施工階段的顧問費，是選定負責本文件第 15 段所述詳細設計和圖則等工作的顧問所報總價中的部分費用，我們可選擇是否採納這部分的報價。假如委員批准把 184SC 號工程計劃提升為甲級，房委會會安排進行所需的工作。