

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001年10月17日

## 總目 703－建築物

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

173SC－青年發展中心

請各委員向財務委員會建議，把 173SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 5 億 5,090 萬元，用以在柴灣興建青年發展中心。

## 問題

我們現時並沒有專供推動青年發展之用的中央設施。

## 建議

2. 建築署署長建議把 173SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 5 億 5,090 萬元，用以在柴灣興建青年發展中心。民政事務局局长支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的範圍，包括在柴灣柴灣道與環翠道交界興建樓高 12 層，整體樓面總面積達 36 900 平方米的青年發展中心。新的中心會提供地方重置現有服務，包括柴灣社區中心和其支援設施，但現有的社會福利署小組工作部則會遷往柴灣市政大廈。擬建的青年發展中心會設有下列設施，供推動青年發展之用－

- (a) 青年會議中心，中心附設多用途表演場地、多用途活動室和展覽廳，用以舉行研討會、表演和其他活動；
- (b) 資訊科技中心，內設展覽廳、多媒體電腦實驗室和伺服器室；
- (c) 表演和視覺藝術中心，附設舞蹈室、藝廊和美術室、視像和音響製作室、音樂室、攝影工作室；
- (d) 青年旅舍，內設連浴室的客房 150 間、公用茶水房和洗衣房，供國際青年交換計劃、領袖訓練計劃，以及在青年發展中心舉行的國際會議／活動的參加者使用；
- (e) 辦公室／多用途活動室，供推動青年發展的非政府機構使用；以及
- (f) 咖啡室和商店，由年輕企業家和商業機構經營。

4. 工程計劃會分三期進行，詳情如下－

期數	工程範圍	動工日期	完工日期
一	詳細設計 <sup>1</sup>	2001 年 4 月	2003 年 9 月
	移植樹木和拆卸現有的柴灣社區中心 <sup>2</sup>	2001 年 9 月	2002 年 5 月
二	下層結構工程	2002 年 6 月	2003 年 9 月

<sup>1</sup> 1999 年 7 月，財務委員會批准提升 **173SC** 號工程計劃部分項目的級別，並將之編定為 **175SC** 號工程計劃，稱為「青年發展中心－合約前的顧問工作」，以便委聘顧問為建議的青年發展中心擬定大綱草圖、制定詳細設計和擬備合約文件這些合約的前期工作。按付款當日價格計算，估計這部分工作所需的費用為 5,200 萬元。

<sup>2</sup> 移植樹木和拆卸現有柴灣社區中心所需的費用會在分目 **3101GX** 「為工務計劃丁級工程項目進行小規模建築工程」項下撥款支付，估計費用為 500 萬元。

期數	工程範圍	動工日期	完工日期
三	上層建築工程和設施 裝置工程	2003年10月	2005年12月

—— 擬建青年發展中心的工地平面圖載於附件 1。

## 理由

5. 多年以來，社會人士一直關注推動青年發展的需要，特別是在加強本港青少年的公民意識和道德觀念方面。在 1997 年，行政長官委派青年事務委員會(下稱「委員會」)進行研究，探討本港青少年如何在建設香港社會和參與義務工作方面，發揮更積極的角色。委員會的其中一項建議是從速考慮提供中央設施，推動青年的發展。行政長官採納委員會的建議，並在《一九九八年施政報告》公布，現時毗鄰柴灣地鐵站的柴灣社區中心將會重建為一所青年發展中心。

6. 通過提供各種場地和設施，青年發展中心將會成為地區以至全港青年發展活動的基地。該中心亦會為非政府機構和青年團體在推動青年發展的工作上，提供支援。擬建的青年發展中心有助培育青少年成為富有創意學識，並具有公民責任感的市民。撥款興建這所中心，顯示了特區政府推動青年發展的決心。

7. 重建柴灣社區中心為青年發展中心，可收地盡其用的效果。現有的柴灣社區中心在 1975 年啓用。該中心樓高五層，樓面總面積為 2 808 平方米。建議在社區中心現址興建的青年發展設施，地積比率達 8 倍，可提供的整體樓面總面積約 36 900 平方米，是現有社區中心的 13 倍。

## 對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計青年發展中心的建設費用總額為 7 億 5,090 萬元(見下文第 9 段)。華人永遠墳場管理委員會為表支持進行這項工程計劃，已同意捐出 2 億元，以資助青年發展中心的建設費用。有關建設青年發展中心費用的分項數字如下—

		百萬元	
(a)	打樁工程		52.5
(b)	地庫工程		45.8
(c)	建築工程		323.2
(d)	屋宇裝備		174.0
(e)	渠務和外部工程		1.7
(f)	家具和設備 <sup>3</sup>		50.0
(g)	顧問費		26.1
	(i) 合約管理	21.4	
	(ii) 工地監管	4.7	
(h)	應急費用		62.3
	小計		<u>735.6</u>
			(按2001年9月 價格計算)
(i)	價格調整準備		15.3
	總計		<u>750.9</u>
			(按付款當日 價格計算)
(j)	減去：華人永遠墳場 管理委員會的捐款		(200.0)
	申請撥款額		<u>550.9</u>
			(按付款當日 價格計算)

建築署署長確定有需要委聘顧問執行部分施工階段的監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件2。青年發展中心的建築面積約為40 330平方米。按2001年9月價格計算，上層結構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12,328元。這項工程計劃的建築費用單位價格，與政府所進行其他類似工程計劃的有關價格相若。

<sup>3</sup> 估計所需的費用，是根據一份家具和設備清單計算得出。這份清單列明各項所需的設施，包括舞台設備、視聽器材、電腦系統、各表演和視聽藝術室的特別設施、咖啡室的廚房設備、旅舍的家具、保安和電話系統等。

9. 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 2001 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)
2002-03	10.0	0.99700	10.0
2003-04	65.0	1.00398	65.3
2004-05	100.0	1.01101	101.1
2005-06	275.0	1.01808	280.0
2006-07	123.0	1.02521	126.1
2007-08	90.0	1.03239	92.9
2008-09	72.6	1.03961	75.5
	<u>735.6</u>		<u>750.9</u>

10. 我們按政府對 2002 至 2009 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。由於打樁工程和地庫工程的合約期不足 21 個月，加上我們可以預先清楚界定工程範圍，故我們會以固定總價合約形式，為工程招標。至於上層結構工程，我們會以總價合約形式招標，由於合約期超過 21 個月，故合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們計劃成立一所有限公司，負責管理和營辦青年發展中心，公司董事局的成員由政府委任。該公司在青年發展中心落成之前和之後會持續推廣和宣傳中心所提供的設施。長遠來說，待該公司在營辦青年中心方面取得足夠經驗後，該公司可能會轉為法定組織。由於青年發展中心會以自負盈虧形式營辦，因此這項工程計劃不會為政府帶來經常開支。根據民政事務局委聘的顧問進行的初步財政可行性研究所得，青年發展中心在啓用後的最初十年內，應可維持財政自給。

## 公眾諮詢

12. 我們在 1998 年 4 月諮詢當時的東區臨時區議會，並從 2000 年 7 月起定期向東區區議會工務建設及發展委員會匯報這項工程計劃的

進度。自 1999 年 6 月以來，我們一直定期徵詢青年事務委員會對這項工程計劃的意見。在諮詢過程中，區議員和有關委員均對這項工程計劃表示支持。我們亦已在 2001 年 7 月 10 日向立法會民政事務委員會簡報這項工程計劃的最新進展情況。議員對建議並無異議。

13. 政府在 1998 年在民政事務局成立督導委員會，監察這項工程計劃的進展。委員會主席一職由民政事務局副局長擔任，成員包括有關政府部門、東區區議會、華人永遠墳場管理委員會、青年事務委員會和多個青年團體的代表。在 1998 年 12 月 10 日至 1999 年 1 月 15 日期間，督導委員會發信給 150 多個青年團體，並透過民政事務局的網頁，邀請有關團體和市民就青年發展活動的形式和擬建青年發展中心的管理模式發表意見。此外，我們先後在 1998 年 12 月 16 日、1999 年 1 月 6 日和 2001 年 2 月 21 日舉行諮詢大會，共有 61 個青年團體派代表出席。我們又在 2000 年 12 月 28 日舉行另一次諮詢大會，與 50 名地方人士交換意見。上述各青年團體和地方人士均支持進行這項工程計劃。在籌建青年發展中心時，我們已考慮諮詢所得的意見。

## 對環境的影響

14. 建築署署長在 1998 年 3 月完成這項工程計劃的初步環境檢討。檢討所得的結論是，在擬建中心裝置中央空氣調節設備，附近道路的交通噪音對中心的影響便不會超出既定準則的規限。環境保護署署長已審核評估報告，並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，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；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

15. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們已顧及需要盡量減少建築和拆卸物料數量的問題。我們在工程計劃的設計中採用較多預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。適用的挖掘物料會作填料用途，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。

16. 我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。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的廢物管理計劃書的規定。此外，我們會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。承建商須把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。我們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。我們估計這項工程計劃會產生約 30 200 立方米建築和拆卸物料，其中約 22 700 立方米(佔 75.2%)會在這項工程計劃的工地再用，2 700 立方米(佔 8.9%)會作填料用途，運往公眾填土區<sup>4</sup>卸置，另 4 800 立方米(佔 15.9%)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 600,000 元(根據每立方米 125 元的單位價格<sup>5</sup>計算)。

## 土地徵用

17. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

18. 我們在 1998 年 9 月把 173SC 號工程計劃提升為乙級。我們委聘的顧問已在 1998 年 3 月完成這項工程計劃的初步環境檢討。另外，我們已在 2001 年 6 月聘用定期合約承辦商就工程計劃進行巖土勘探工作。檢討和勘探工作所需的費用合共 850,000 元；這筆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、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。

---

<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，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

<sup>5</sup> 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、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，闢設新堆填區的費用(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。

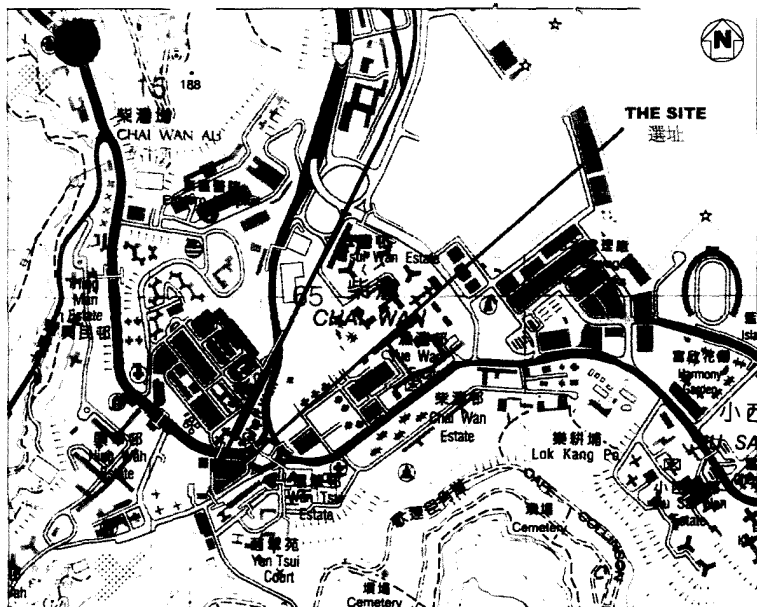
19. 鑑於公眾愈來愈希望參與重要社區計劃的設計和建設工作，政府遂與香港建築師學會在 2000 年 6 月至 12 月期間合辦一項建築設計比賽，為青年發展中心物色創新而優秀的設計。優勝隊伍其後獲建築署署長委聘為 175SC 號工程計劃的工程顧問。工程顧問現已完成工程計劃的大綱草圖，現正着手進行詳細設計工作和擬備合約文件。

20. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 680 個，包括 40 個專業／技術人員職位和 640 個工人職位，共需 14 000 個人工作月。

-----

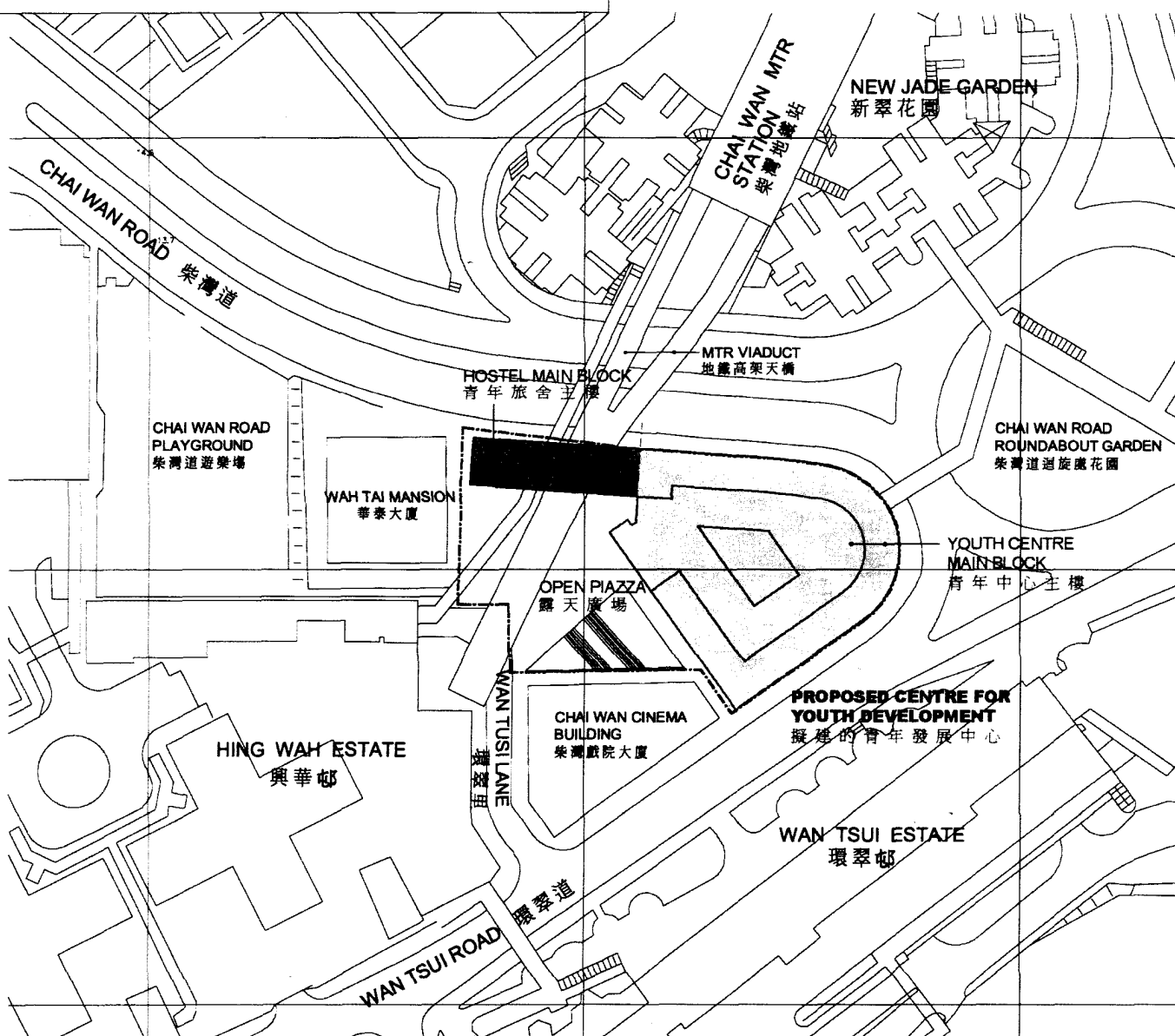
民政事務局  
2001 年 10 月





位置圖 LOCATION PLAN

比例 SCALE 1:20000



173 SC

青年發展中心  
CENTRE FOR YOUTH DEVELOPMENT

drawn by 繪圖  
A T

approved 覆核  
J C

office 辦事處  
ARCHITECTURAL BRANCH 建築設計處

date 日期  
24.07.01

date 日期  
24.07.01

drawing no. 編號  
P - 01

scale 比例  
1:1500



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

## 173SC – 青年發展中心

## 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) 合約管理	專業人員	80.1	38	2.4	11.6
	技術人員	209.2	14	2.4	9.8
(b) 由顧問委聘的駐 工地人員進行工 地監管工作	專業人員	45.8	38	1.7	4.7
<b>顧問的員工開支總額</b>					26.1

## 註

1. 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以預計員工開支總額(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。如駐工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7。(在 2001 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 60,395 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,510 元。)
2. 合約管理和工地監管工作方面的顧問費，是選定負責本文件第 19 段所述詳細設計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 173SC 號工程計劃提升為甲級，建築署署長會安排進行所需的工作。