

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001 年 11 月 14 日

總目 703－建築物

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

177SC－馬鞍山第 108 區利安邨的政府綜合大樓

請各委員向財務委員會建議，把 177SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 7,160 萬元，用以在馬鞍山第 108 區的利安邨興建政府綜合大樓。

問題

我們須在馬鞍山第 108 區的利安邨興建一座新的政府綜合大樓，以滿足區內居民對福利和社區設施的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 177SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 7,160 萬元，用以在馬鞍山第 108 區的利安邨興建一座新的政府綜合大樓。民政事務局局长和衛生福利局局长均支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃是興建一座三層高、樓面總面積 3 150 平方米(實用樓面淨面積 1 650 平方米)的政府綜合大樓，用以提供以下設施－

(a) 民政事務總署的設施 —

- 一個可容納 450 個座位的標準社區會堂(實用樓面淨面積約 600 平方米),內設表演台、會客室、貯物室、會議室、辦公室、男女化妝室和其他附屬地方;以及

(b) 社會福利署的設施 —

- 一支由非政府機構成立的青年綜合服務隊提供服務的地方(實用樓面淨面積約 750 平方米),內設辦公室、開放式活動中心、小組活動室、會議室、家政室、遊戲室、視聽資料室、自修室和閱覽室;
- 一個由非政府機構開辦的鄰里老人中心(實用樓面淨面積約 300 平方米),內設辦公室、會見室、休息室、活動室、團體/組織專用室和義工室。

- 4. 有關的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2002 年 4 月展開建造工程,在 2004 年 3 月完成工程。

理由

5. 我們須在馬鞍山利安邨興建建議的政府綜合大樓,以增設社區和福利設施,滿足區內居民的期望。馬鞍山是沙田發展最迅速的地區,到 2006 年,人口會增至 188 000,其中 35%為老年人、兒童和青年。儘管馬鞍山近年發展迅速,但區內卻只得一個設於恆安邨的社區中心供區內居民使用。該中心現時的使用率達 86%。馬鞍山現有的老人和青年服務設施(包括三間老人中心、三支青年綜合服務隊和一個兒童及青年中心)提供的服務,全部都超出社會福利署與開辦有關服務的機構所簽訂津貼及服務協議訂定的服務水平。三間老人中心的平均會員人數,已達議定人數的 203%,而三支青年綜合服務隊和兒童及青年中心的平均會員人數,則達議定人數的 139%。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用總額為 7,160 萬元(見下文第 8 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 打樁工程	4.6	
(b) 建築工程	34.8	
(c) 屋宇裝備	16.3	
(d) 渠務和外部工程	7.8	
(e) 家具和設備 ¹ (只須為民政事務總署社區會堂提供) ²	1.3	
(f) 應急費用	6.2	
	<hr/>	
小計	71.0	(按 2001 年 9 月 價格計算)
(g) 價格調整準備	0.6	
	<hr/>	
總計	71.6	(按付款當日 價格計算)
	<hr/>	

在 7,160 萬元的建設費用總額中，3,140 萬元是用以建造社區會堂，4,020 萬元是用以設置社會福利署青年綜合服務隊提供服務的地方和鄰舍老人中心。用以設置社會福利署兩項福利設施的建設費用會先以基本工程儲備基金項下的撥款墊付，待工程計劃完成後，再由獎券基金撥款償付³。

¹ 民政事務總署社區會堂估計所需的家具和設備費用，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，包括音響設備、舞台燈光和簾幕、辦公室家具、康樂和會議設施。

² 上文第 3 段(b)項建議提供的社會福利設施的家具和設備費用，會由最終獲選開辦有關服務的非政府機構安排。有關機構可向獎券基金申請撥款支付所需的家具和設備費用。

³ 2001 年 10 月，獎券基金項下開立了一項為數 4,020 萬元的新承擔額，以便支付上文第 3 段(b)項所述擬議社會福利設施的建造和內部裝置費用。

7. 利安邨擬建政府綜合大樓的建築樓面面積約為 3 700 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 13,811 元，與政府所進行其他類似工程計劃的有關價格相若。

8. 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 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	3.0	0.99700	3.0
2003-04	35.0	1.00398	35.1
2004-05	19.0	1.01101	19.2
2005-06	10.0	1.01808	10.2
2006-07	4.0	1.02521	4.1
	<u>71.0</u>		<u>71.6</u>

9. 我們按政府對 2002 至 2007 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。由於擬議工程的合約期不足 21 個月，加上工程範圍可以預先清楚界定，故我們會以固定總價合約形式，為工程招標。

10. 我們估計擬議工程計劃引致的每年經常開支為 860 萬元。

公眾諮詢

11. 我們在 2001 年 1 月，就建議的工程計劃徵詢沙田區議會的意見。該區的區議員支持進行這項工程計劃，並促請政府盡快進行建議的工程。

對環境的影響

12. 建築署署長在 1998 年 5 月完成這項工程計劃的初步環境檢討。檢討所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。環境保護署署長已審核初步環境檢討的結果，並同意無須進行環境影響評估研究。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。

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。我們在擬議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，以避免搭建臨時模板和產生建築廢料。適用的挖掘物料會作填料用途，在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板，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

14. 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。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。我們估計這項工程計劃會產生約 3 000 立方米建築和拆卸物料，其中約 700 立方米(佔 23.3%)會在這項工程計劃的工地再用，1 900 立方米(佔 63.4%)會作填料用途，運往公眾填土區⁴再用，另 400 立方米(佔 13.3%)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 50,000 元(根據每立方米 125 元的單位價格⁵計算)。

⁴ 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。

⁵ 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。

土地徵用

15. 這項工程計劃無須徵用土地。


背景資料

16. 我們在 1998 年 9 月把 **177SC** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘的顧問分別在 1998 年 5 月和 1999 年 2 月完成這項工程計劃的初步環境檢討和地形測量。我們並已聘用定期合約承辦商在 1999 年 1 月進行巖土勘探工作，有關工作所需的費用總額為 320,000 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。建築署署長已制定這項工程計劃的詳細設計，現正以內部人手擬備招標文件。

17. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 100 個，包括五個專業／技術人員職位和 95 個工人職位，共需 1 400 個人工作月。

民政事務局
2001 年 11 月



title 177SC 馬鞍山108區利安邨 政府綜合大樓 GOVERNMENT COMPLEX IN LEE ON ESTATE AREA 108, MA ON SHAN	drawn by K.H. WONG	date 2/11/01	drawing no. AB/2988/XA101	scale 1:2500
	approved B. TONG	date 2/11/01	 建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			