

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2002 年 6 月 12 日

總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

186SC－堅尼地城石山街政府聯用大樓

請各委員向財務委員會建議，把 **186CS** 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 2 億 4,530 萬元，用以在堅尼地城石山街興建一幢政府聯用大樓。

問題

我們須在中西區增設社區設施和街道以外的停車位，另須提供更多辦公地方，以擴展現有的政府服務。我們亦須設立一個永久的超級數碼中心，以提高市民對資訊科技的認識和應用這方面知識的能力。

建議

2. 建築署署長建議把 **186SC** 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 2 億 4,530 萬元，用以在堅尼地城石山街興建一幢政府聯用大樓。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **186SC** 號工程計劃是興建一幢樓高約 16 層的政府聯用大樓，建築樓面面積為 19 200 平方米。大樓的樓層分配和所提供的設施如下－

- (a) 兩個樓層用以設置一個會議室和多個多用途活動室；
- (b) 一個樓層用作郵政局；
- (c) 八個樓層用作公眾停車場，內有大約 200 個停車位；
- (d) 一個樓層用以為新來港定居婦女設立暫住、家庭輔導及熱線服務中心；
- (e) 一個樓層用作超級數碼中心；以及
- (f) 三個樓層用作辦公地方，以供設立中西區民政事務處大廈管理聯絡小組的辦事處、一個為新來港定居人士而設的綜合服務中心，以及一個環保資料展覽角等。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2003 年 7 月展開工程，在 2006 年 6 月完成工程。

理由

4. 進行這項工程計劃的主要目的，是在中西區興建一幢政府聯用大樓，以解決區內社區設施、公眾停車場的停車位和辦公地方不足的問題，從而擴展和改善區內現有的政府服務。為確保能夠充分利用擬建聯用大樓的地方，我們亦建議在大樓提供多項本港需求殷切的公共服務，以照顧市民的需要。

中西區社區設施不足

5. 中西區有人口 262 000。現時，區內約有 1 008 個業主立案法團和 113 個互助委員會。這些業主立案法團和互助委員會極需要有可用作舉行會議的地方，同時堅尼地城區亦需要社區設施，用以舉辦社區活動(例如研討會和文娛活動)。不過，中西區現時只有兩個社區中心／社區會堂，但兩個都不是位於堅尼地城。為解決社區設施不足的問題，我們建議在聯用大樓設置一個會議室和多個多用途活動室，供舉行會議和舉辦小型研討會及社區建設活動。這些設施亦可作為閱覽室，供區內居民使用。

提供辦公地方，以擴展和改善中西區現有的政府服務

6. 我們建議為中西區民政事務處大廈管理聯絡小組(下稱「聯絡小組」)提供面積較大的辦公地方。現時，聯絡小組的辦事處設於舊有的西區社區中心。自聯絡小組在 2001 年 9 月成立以來，區內業主立案法團的數目已由 974 個增至 2002 年 5 月的 1 008 個；在這段期間，聯絡小組所處理的投訴和查詢個案亦由 5 宗和 485 宗，分別增至 36 宗和 1 260 宗。聯絡小組的工作量不斷增加，以致辦事處的地方不敷應用。聯絡小組遷往面積較大的辦公室後，便可舉辦展覽會和培訓課程等，更主動積極地為業主提供有關大廈管理的諮詢服務。

7. 我們又建議設立郵政局，取代現時位於厚和街的堅尼地城臨時郵政局。現有臨時郵政局的面積太小，難以應付服務需求，故我們需要設立一間面積較大、設施較完善的郵政局，為中西區的居民提供更全面的郵政服務。

中西區內公眾停車場的停車位不足

8. 堅尼地城的違例停車問題，主要是由於區內公眾停車位嚴重不足所致，故我們需要提供停車位，以解決這方面的問題。根據運輸署的評估，我們需要在堅尼地城關設 300 個停車位，才足以應付所需。有見及此，我們建議在聯用大樓關設一個公眾停車場，提供大約 200 個收費停車位，以應付部分的需求。

提供多項本港需求殷切的公共服務，以滿足市民的需要

9. 我們建議興建一幢政府聯用大樓，以便提供多項本港需求殷切的公共服務，以滿足市民的需要。有關服務詳述如下－

(a) 為新來港定居人士而設的綜合服務中心

現時每年大約有 54 000 人由內地來港定居，其中逾 80% 需要有關當局提供支援服務，協助他們融入社會。有見及此，我們建議在擬建的聯用大樓設立一個綜合服務中心，為新來港定居人士提供義務支援、個案工作和互助託兒服務。同時，中心可用作進行小組工作和舉辦社區活動，讓新來港定居人士參與。

(b) 為新來港定居婦女而設的暫住、家庭輔導和熱線服務中心

新來港定居的人士中，逾 65% 為婦女，而當中超過半數有配偶和／或家人在港。這些婦女遇到婚姻或家庭暴力問題時，往往需要一個可供她們離家暫住的地方，故此有需要特別為這些婦女設立一個暫住中心，並為她們提供輔導服務。

(c) 環保資料展覽角

為提高市民的環保意識，我們在北區、荃灣和灣仔區設立了環保資源中心，為市民提供有關環境保護方面的資料。這些中心廣受市民歡迎。我們建議在中西區設立同類的設施。

(d) 永久的超級數碼中心

為了提高市民對資訊科技的認識和應用這方面知識的能力，我們在廣東道政府合署設立了一個臨時超級數碼中心。該中心很受市民歡迎，使用率相當高。由於廣東道政府合署將會在 2003 年年底拆卸，我們建議在中西區設立一個永久的超級數碼中心，取代現有的臨時中心。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 2 億 4,530 萬元(見下文第 11 段)，分項數字如下—

		百萬元	
(a)	工地工程和工地平整工程	5.4	
(b)	打樁工程	15.7	
(c)	建築工程	135.4	
(d)	屋宇裝備	61.6	
(e)	渠務和外部工程	4.5	
(f)	家具和設備 ¹	1.7	
(g)	顧問費	2.8	
(i)	工料測量	1.8	
(ii)	就電力、機械和電子裝置及屋宇裝備提供諮詢服務	1.0	
(h)	應急費用	22.2	
	小計	249.3	(按 2001 年 9 月價格計算)
(i)	價格調整準備	(4.0)	
	總計	245.3	(按付款當日價格計算)

—— 按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 2。擬議政府聯用大樓的建築樓面面積約為 19 200 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 10,260.4 元。這個單位價格與政府所進行同類工程計劃的有關價格相若。

¹ 這項費用是根據政府聯用大樓各項擬議設施暫定所需的家具和設備項目估算得出，這些項目包括視聽器材、在多功能活動室進行社區建設活動所需的特別設備、暫住中心的家具和廚房設備、保安和電話系統等。

11. 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)
2003-04	15.0	0.98378	14.8
2004-05	60.0	0.98378	59.0
2005-06	80.0	0.98378	78.7
2006-07	70.0	0.98378	68.9
2007-08	24.3	0.98378	23.9
	<u>249.3</u>		<u>245.3</u>

12. 我們按政府對 2003 至 2008 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。我們會以設計和建築合約形式，為這項工程計劃招標。由於工程範圍可以預先清楚界定，故我們打算以固定總價合約形式批出工程。

13. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 289 萬元。

公眾諮詢

14. 中西區區議會在 2001 年 2 月 28 日通過這項工程計劃的範圍。區議員認為，該區急切需要社區和社會服務設施，故當局應盡早完成這項工程計劃，以應付市民的需要。

對環境的影響

15. 我們在 1999 年 3 月完成這項工程計劃的初步環境審查。審查所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。環境保護署署長審核審查報告後，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，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。

16. 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。我們會把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。

17. 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 15 600 立方米建築和拆卸物料，其中約 200 立方米(佔 1.3%)會在這項工程計劃的工地再用，12 900 立方米(佔 82.7%)會運往公眾填土區²作填料之用，另 2 500 立方米(佔 16.0%)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 312,500 元(按每立方米 125 元的單位價格³計算)。

土地徵用

18. 這項工程計劃無須徵用土地。

² 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。

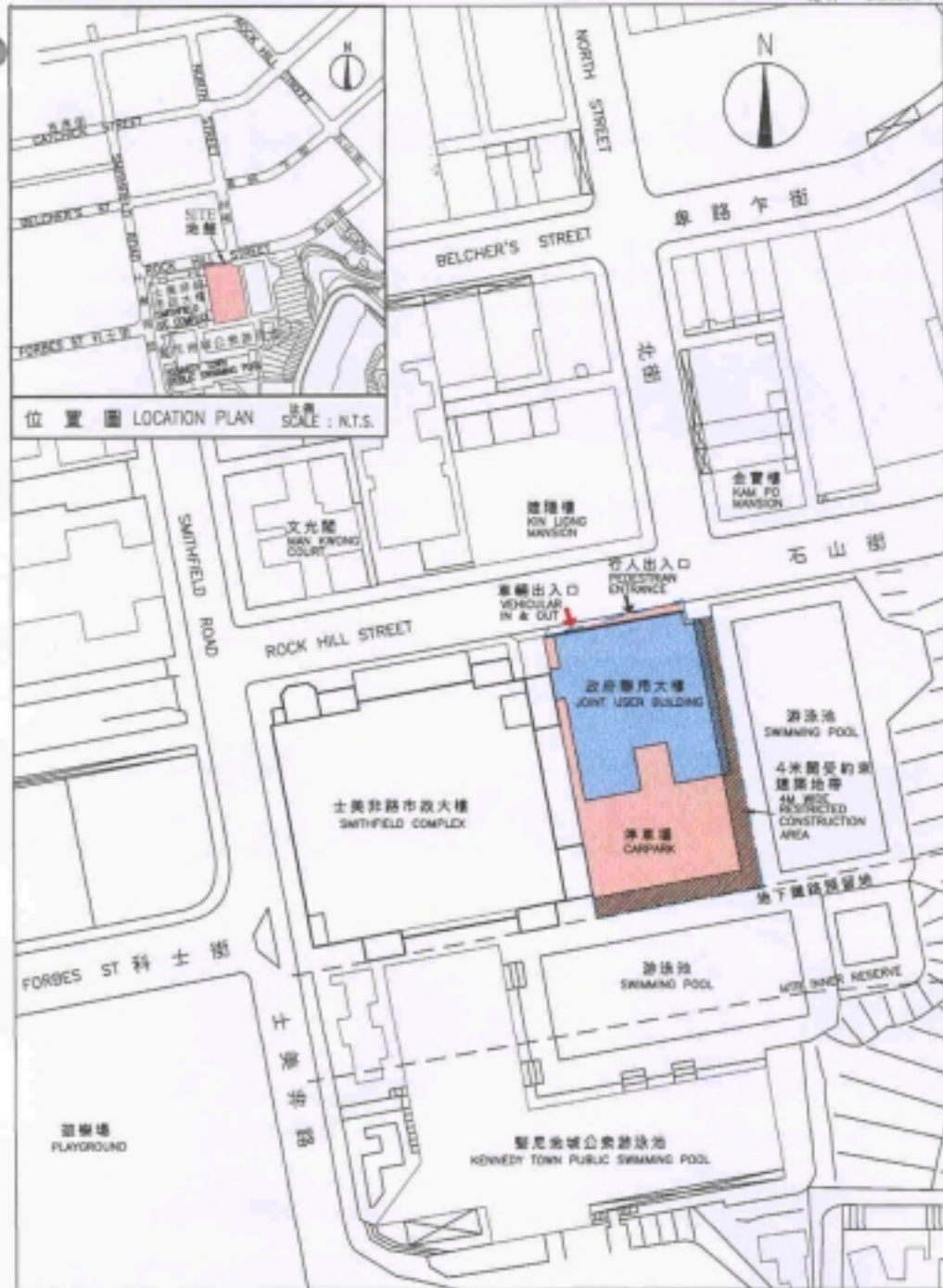
³ 有關單位價格已計及堆填區的關設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，關設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

背景資料


19. 我們在 2002 年 1 月把 **186SC** 號工程計劃提升為乙級。1999 年 3 月，我們委聘顧問進行這項工程計劃的初步環境審查和交通影響評估，所需費用分別為 78,000 元和 100,000 元。我們又委聘顧問進行詳細的土地勘測和工料測量工作，所需費用分別為 550,000 元和 120 萬元。這些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。詳細的土地勘測和工料測量工作已在 2002 年 4 月展開，分別會在 2002 年 6 月和 7 月完成。

20. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 200 個，包括 25 個專業／技術人員職位和 175 個工人職位，共需 4 250 個人工作月。

民政事務局
2002 年 6 月



位置圖 LOCATION PLAN SCALE: N.T.S.

Project Title (1008C) 堅尼地城石山街的 政府聯用大樓 JOINT USER BUILDING AT ROCK HILL STREET, KENNEDY TOWN.	drawn by C.W. LEE	date 23-02-02	drawing no. AB/6220/XA001	scale 1:1000
	approved M.O. CHONG	date 23-02-02	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

186SC－堅尼地城石山街政府聯用大樓

估計顧問費的分項數字

		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 ^(註 1)	估計費用 (百萬元)
(a)	工料測量 ^(註 2)	專業人員	9.7	—	1.4
		技術人員	8.5	—	0.4
				小計	1.8
(b)	就電力、機械和電 子裝置及屋宇裝備 提供諮詢服務 ^(註 3)	專業人員	5.5	38	0.8
		技術人員	4.3	14	0.2
				小計	1.0
			總計	2.8	

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。(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. 工料測量方面的顧問費，是選定負責本文件第 19 段所述工料測量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 186SC 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。
3. 上述在諮詢服務方面的顧問員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待透過一貫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。