

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2004 年 6 月 23 日

總目 703 – 建築物

政府辦事處 – 政府內部服務

187SC – 屯門井財街聯用綜合大樓

請各委員向財務委員會建議，把 **187SC** 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 1 億 510 萬元，用以在屯門井財街興建聯用綜合大樓。

問題

我們有需要在屯門區增設福利和社區設施，並提供更多辦公地方，以擴展區內現有的政府服務。

建議

2. 建築署署長建議把 **187SC** 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 1 億 510 萬元，用以在屯門井財街興建聯用綜合大樓。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **187SC** 號工程計劃的範圍包括在屯門井財街興建一座樓高七層的政府聯用綜合大樓，建築樓面面積為 6 828 平方米。大樓所提供的設施如下 –

(a) 民政事務總署

－一個設有舞台和 450 個座位的多用途禮堂(建築樓面面積 1 673 平方米)、屯門民政事務處大廈管理聯絡小組(下稱「聯絡小組」)的辦公地方(建築樓面面積 252 平方米)和其他附屬設施，包括三個停車位和上落客貨區；

(b) 食物環境衛生署(下稱「食環署」)

－供屯門區環境衛生辦事處轄下街市組、潔淨組、小販組、防治蟲鼠組使用的辦公地方(建築樓面面積 2 248 平方米)和九個停車位；

(c) 社會福利署(下稱「社署」)

－一個綜合青少年服務中心(建築樓面面積 1 975 平方米)；

(d) 香港警務處(下稱「警務處」)

－新界北總區防止罪案展覽室(下稱「展覽室」)(建築樓面面積 311 平方米)；以及

(e) 民眾安全服務隊(下稱「民安隊」)

－供少年團第 CD31、CD32、CD33 和 CD34 分隊使用的辦公地方(建築樓面面積 369 平方米)。

——— 有關的工地平面圖載於附件 1，聯用綜合大樓的外觀構思圖則載於附件 2。建築署署長計劃在 2004 年 10 月展開建造工程，在 2006 年 12 月完成工程。

理由

民政事務總署

4. 屯門市鎮東北部估計有人口 25 000，主要居於單幢式私人樓宇、小型私人屋苑和村屋。該處缺乏社區設施，最就近的社區會堂是屯門市中心社區會堂，當地居民須步行半小時左右才可到達。2003 年，該社區會堂的平均使用率高達 83%，在過去三年增加了 9%。由於屯門區人口已由 2001 年的 489 000 增至 2003 年的 504 000，區內居民對社區會堂設施的需求十分殷切。屯門區各個社區會堂的平均使用率，已由 2000 年的 73% 增至 2003 年的 81%。因此，現時亟須增建一個社區會堂，以滿足區內居民的需要。擬建社區會堂主要供以下團體使用：51 個業主立案法團、三個業主委員會／居民組織、19 個互助委員會、五條鄉村和 15 個地區團體。自 1998 年起，屯門區議會、附近一帶各類居民組織和相關團體，一直大力促請政府盡早興建社區中心，以滿足區內持續增加的人口對社區設施的需求。

5. 我們建議重整屯門民政事務處聯絡小組的辦公地方。過去四年，區內的業主立案法團已由 131 個增至 170 個，增幅為 30%。礙於屯門民政事務處總辦事處地方所限，聯絡小組人員現要分散在不同地方辦公，工作時並不近便。我們須在擬建聯用綜合大樓內為該組人員闢設永久辦公室，以便他們遷到同一地方辦公。此外，聯絡小組遷往面積較大的辦公室後，便可更積極主動地為大廈業主提供有關大廈管理和維修保養的諮詢服務，例如舉辦展覽、研討會、工作坊、訓練課程等等。另一方面，由於井財街一帶有不少管理欠佳的殘舊私人樓宇，把聯絡小組辦公室設於擬建的聯用綜合大樓應較為方便和合適，有助聯絡小組為居民提供更全面的外展服務。這樣，聯絡小組便能為私人樓宇業主提供更佳的服務，從而使有關業主更妥善地管理其樓宇。

食環署

6. 目前，食環署轄下屯門區環境衛生辦事處設於屯門政府合署。由於辦公地方不敷應用，該辦事處轄下小販組和防治蟲鼠組須另行在大興邨租用地方作為辦事處。為解決現時辦公地方不足的問題，並把街市組、潔淨組(該兩組現設於屯門政府合署)、小販組、防治蟲鼠組設於

同一地方辦公，以方便管理和運作，我們必須在擬建聯用綜合大樓內為屯門區環境衛生辦事處闢設永久辦公地方。

社署

7. 擬建的綜合青少年服務中心位於「屯門市中心、新墟、景峰、恆順及屯門鄉郊」的青少年服務區域內，服務對象為區內 28 200 名兒童和青年。這個區域現時是由位於啓民徑的仁愛堂社區中心(相等於一個兒童及青年中心)和位於富泰邨的救世軍屯門東青少年綜合服務中心(屬綜合青少年服務中心)提供兒童和青年服務。這兩個中心的工作表現令人十分滿意，所提供的服務不但能滿足社區迫切的需要，而且遠遠超越了預定目標。根據規劃比率，當局應為每 6 500 名兒童和青年開設一個兒童及青年中心；並為每 12 000 名兒童和青年開設一個綜合青少年服務中心。因此，我們必須在上述服務區域增設一個綜合青少年服務中心，以應付服務需求。

警務處

8. 新界北總區的展覽室原設於舊大埔警署內。然而，這個展覽地點絕不理想，由於沒有公共交通工具可以直達，因此可能減低了市民前往展覽室的興趣。此外，由於展覽室原本是警署，故沒有專為展出防止罪案裝置和器材的展覽室所需的特別設計。自 2003 年 3 月起，舊大埔警署的展覽室服務已暫停，以便騰出地方，在新建水警港外區總部和水警北分區大樓施工期間，讓水警北分區的警務人員遷入。擬建聯用綜合大樓位處屯門市中心，地點方便易達。因此，把展覽室遷往聯用綜合大樓，既可讓展覽室重新投入服務，又可吸引更多人前往參觀，有助提高市民的防止罪案意識。

民安隊

9. 自民安隊在 1996 年成立少年團第 D33 和 D34 分隊(即當時的民安隊新界西少年團女支隊)後，該處一直要求當局增撥辦公地方，以應付新界西地區的女童在紀律和公民培訓方面日益殷切的需求。在等候編配永久辦事處期間，少年團第 D33 和 D34 分隊獲安排暫時使用第 D31 和 D32 分隊在蝴蝶邨租用的辦事處。不過，由於地方不敷應用和設施

不足，現時少年團四個分隊的培訓和活動大受影響。我們計劃把少年團四個分隊全部遷往擬建聯用綜合大樓，以便他們可更有效地進行培訓和其他活動。

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 1 億 510 萬元（見下文第 11 段），分項數字如下—

	百萬元
(a) 打樁工程	11.0
(b) 土力工程	1.2
(c) 建築工程	52.3
(d) 屋宇裝備	23.6
(e) 渠務和外部工程	5.6
(f) 家具和設備 ¹	0.9
(g) 顧問費 –	5.3
(i) 合約管理	2.2
(ii) 工地監管	3.1
(h) 應急費用	9.4
	小計
	109.3 (按 2003 年 9 月 價格計算)
(i) 價格調整準備	(4.2)
	總計
	105.1 (按付款當日 價格計算)

建築署署長建議委聘顧問負責這項工程計劃的合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 3。**187SC** 號工程計劃的建築樓面面積為 6 828 平方米。按 2003 年 9 月價格計算，估計

¹ 家具和設備費用是根據初步預算食環署、警務處、民政事務總署和民安隊所需的項目估算得出。

建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 11,116 元。建築署署長認為有關費用與政府所進行其他同類計劃的費用相若。

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 2003 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)
2004-05	5.0	0.97150	4.9
2005-06	29.0	0.95450	27.7
2006-07	36.0	0.95450	34.4
2007-08	29.0	0.96643	28.0
2008-09	<u>10.3</u>	0.98455	<u>10.1</u>
	<u>109.3</u>		<u>105.1</u>

12. 我們按政府對 2004 至 2009 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故我們打算以總價形式批出合約。由於合約期不超過 21 個月，故合約不會訂定可調整價格的條文。

13. 我們估計這項工程計劃每年的經常開支為 800 萬元。

公眾諮詢

14. 我們已在 2003 年 8 月諮詢屯門區議會康樂及文化委員會。委員支持這項工程計劃，並認為該區急切需要社區設施，故促請當局盡早進行這項工程計劃，以應付區內居民的需要。

對環境的影響

15. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》的指定工程項目，不會對環境造成長遠影響。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，我們曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。建築署署長已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，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. 建築署署長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。建築署署長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。此外，建築署署長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。建築署署長並會規定承建商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。

18. 我們估計，這項工程計劃會產生約 5 600 立方米建築和拆卸物料，其中約 100 立方米(佔 1.8%)會在這項工程計劃的工地再用，5 000 立方米(佔 89.3%)會運往公眾填土區²作填料之用，另 500 立方米(佔 8.9%)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 62,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格³計算)。

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。

土地徵用

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

20. 我們在 2002 年 12 月把 **187SC** 號工程計劃提升為乙級。我們在 2004 年 2 月委聘定期合約承辦商進行工地勘測和地形測量工作，並先後在 2000 年 2 月、2004 年 1 月和 2004 年 3 月委聘顧問進行初步環境審查、制定詳細設計和擬備招標文件，所需費用總額為 300 萬元。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。定期合約承辦商和其中一名顧問已完成工地勘測、地形測量和初步環境審查的工作，並已制定工程計劃的詳細設計；另一名顧問現正為招標文件定稿。

21. 進行擬議的屯門井財街聯用綜合大樓建造工程須移走 12 棵樹。這些樹木並非珍貴樹木⁴，全部會被砍掉。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 72 棵樹和 20 886 叢灌木。

⁴ 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) 逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木；或
- (e) 樹幹直徑逾一米的樹木(在高出地面一米的水平量度)。

22. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 120 個(105 個工人職位和另外 15 個專業／技術人員職位)，共需 1 650 個人工作月。

民政事務局

2004 年 6 月





從東南面望向建築物的構思圖
VIEW OF BUILDING FROM SOUTH-EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)



從西南面望向建築物的構思圖
VIEW OF BUILDING FROM SOUTH-WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

B7SC 屯門井財街 政府聯用大樓 JOINT USER COMPLEX AT TSENG CHEI STREET, TUEN MUN	drawn by	BRIAN FUNG	date	drawing no.	scale
	approved	TOM IP	date	AB/6319/XB102	N/A
	office	ARCHITECTURAL BRANCH			ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

A4 210 x 297

187SC – 屯門井財街聯用綜合大樓

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	倍數	估計費用
		平均薪點	(註 1)	(百萬元)	
(a) 合約管理 (註 2)	專業人員	30.0	—	—	1.8
	技術人員	20.0	—	—	0.4
(b) 工地監管 (註 3)	專業人員	12.3	38	1.6	1.1
	技術人員	67.2	14	1.6	<u>2.0</u>
			總計		5.3

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供之駐工地人員的員工開支。(在 2004 年 1 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 55,993 元，總薪級第 14 點的月薪為 18,603 元。)
 2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 **187SC** 號工程計劃設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **187SC** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
 3. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才能知道實際的人工作月數和實際所必需的開支。