

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 5 月 9 日

總目 703 – 建築物

社會福利及社區建設 – 社區中心及會堂

191SC – 黃大仙東頭邨第九期的社區會堂及綜合家庭服務中心

請各委員向財務委員會建議，把 191SC 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 4,700 萬元，用以在黃大仙東頭邨第九期發展社區會堂及綜合家庭服務中心。

問題

我們有需要在黃大仙東頭邨第九期闢設社區會堂及綜合家庭服務中心，以應付區內的社區及福利設施需求。

建議

2. 建築署署長建議把 191SC 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 4,700 萬元，用以在黃大仙東頭邨第九期興建社區會堂及綜合家庭服務中心。民政事務局局长支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃的工地面積約 1 545 平方米，其西北界線毗連樂善道，西南界線毗連東利道盡頭路，東北界線則毗連啟德明渠。擬建社區會堂及綜合家庭服務中心的建築樓面面積為 2 730 平方米，將提供的設施如下－

社區會堂

- (a) 一個可容納 450 個座位的多用途禮堂，包括一個舞台連儲物處、一個會客室和多個化妝間；
- (b) 一個會議室；
- (c) 一個辦事處；
- (d) 一個儲物室和多個洗手間；以及
- (e) 私家車泊車處、上落客貨區、通道和機房等其他附屬設施。

綜合家庭服務中心

- (a) 一個接待處暨展覽場地；
- (b) 一個資料及資源角；
- (c) 一個特別家庭照顧室；
- (d) 一個遊戲室；
- (e) 一個活動及視聽室；
- (f) 一個自修室；
- (g) 一個康樂室；
- (h) 一個會議室；
- (i) 三個小組室；
- (j) 三個會客室；以及
- (k) 一個數碼站及其他辦公用地(包括一個儲物室、一個開敞式設計辦公室，以及一個供中心督導主任和單位統籌主任使用的辦公室)。

顯示擬建社區會堂及綜合家庭服務中心概念設計的工地平面圖，載於附件 1。該建築物的外觀構思圖載於附件 2。由於擬建社區會堂及綜合家庭服務中心建於東頭邨第九期公營房屋發展項目工地範圍內，我們會委託房屋署署長負責這項工程計劃各項工程的設計、建造和監督工作，以便整個工程計劃工地的發展配合得宜。為配合上述房屋發展項目的總綱規劃，我們計劃在 2008 年 1 月展開建造工程，在 2010 年 12 月完成工程。

理由

社區會堂

4. 黃大仙西區內有多個公共租住屋邨，目前人口約為 80 000，有迫切需要興建一個社區會堂。毗鄰的新蒲崗人口超過 20 000，區內亦沒有社區會堂設施，擬建社區會堂也可服務該區居民。此外，東頭邨第九期的新建屋邨大約會在 2011 年年底入伙，屆時人口會進一步增加 3 000。因此，估計擬建社區會堂可讓超過 100 000 名市民受惠。

5. 選址附近沒有社區中心或社區會堂，最近的社區中心是位於黃大仙區中心地帶的黃大仙社區中心。這個社區中心在 2006 年的平均使用率達 92%，遠高於全港社區中心/社區會堂平均的使用率 76%。此外，黃大仙西的居民長久以來都要求區內闢設社區會堂，而黃大仙區議會和黃大仙西南分區委員會也長期促請當局設置社區會堂，以供區內居民使用。因此，我們建議在黃大仙西興建新的社區會堂，以便為區內居民提供合適場地舉辦社區活動。

綜合家庭服務中心

6. 香港明愛(擬納入這項工程計劃工地內的綜合家庭服務中心的營辦機構)在全港 8 區共設立了 8 間綜合家庭服務中心。明愛東頭綜合家庭服務中心(黃大仙西南)(下稱「該中心」)由 2005 年 1 月起運作，為黃大仙區內指定範圍的居民提供服務。目前，該中心分別在設於東頭(二)邨兩幢樓宇(即榮東樓和偉東樓)的單位提供服務，總實用樓面面積只有 364 平方米。

7. 該中心的總室內樓面面積遠少於所需的實用樓面面積 526.1 平方米。此外，該中心目前分設在兩幢樓宇的單位，從管理和運作角度來說，也不理想。因此，為配合長遠計劃，社會福利署署長建議在上述工程計劃工地重置該中心，讓該中心可獲得全部所需樓面面積。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 4,700 萬元（見下文第 9 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 地基工程	6.1	
(b) 建築工程	16.9	
(c) 屋宇裝備	12.7	
(d) 渠務工程	0.3	
(e) 外部工程	1.3	
(f) 房屋委員會的間接費用 ¹	4.7	
(g) 家具和設備 ²	0.2	
(h) 應急費用	3.8	
	46.0	(按 2006 年 9 月 價格計算)
(i) 價格調整準備	1.0	
	47.0	(按付款當日 價格計算)
	小計	
	總計	

上述預算不包括綜合家庭服務中心內部裝修工程所需費用的預算，這項工程的估計費用為 400 萬元，會由獎券基金撥款支付。**191SC** 號

¹ 我們會向房屋委員會支付與委託工程有關的間接費用，款額為預算建造工程費用的 12.5%。

² 社區會堂估計所需家具和設備費用，是根據暫定所需項目的清單計算得出。這些項目包括辦公室家具、康樂和會議設施。

工程計劃的建築樓面面積為 2 730 平方米。按 2006 年 9 月價格計算，估計這項工程計劃的建築費用(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 10,842 元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為這項工程計劃的費用合理。

9. 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 2006 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)
2007-08	1.0	0.99900	1.0
2008-09	5.1	1.00649	5.1
2009-10	13.1	1.01656	13.3
2010-11	18.3	1.02672	18.8
2011-12	6.0	1.03699	6.2
2012-13	2.5	1.05514	2.6
	<u>46.0</u>		<u>47.0</u>

10. 我們按政府對 2007 至 2013 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。房屋署署長會以總價形式進行工程。由於主要合約的合約期超過 21 個月，主要合約的價格須作出調整。

11. 我們估計這項工程計劃會引致每年的經常開支增加約 100 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 2006 年 11 月 21 日就擬議工程計劃諮詢黃大仙區議會轄下康樂及文化事務委員會。委員支持這項工程計劃，並促請我們早日施工。

13. 我們分別在 2007 年 4 月 12 日和 13 日以傳閱資料文件方式，諮詢立法會福利事務委員會和民政事務委員會。委員沒有就擬議工程計劃提出任何意見。

對環境的影響

14. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，而且不會對環境造成長遠影響。

15. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施紓減措施，控制施工期間噪音、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建造工程時，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. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築和拆卸(下稱「搭建」)物料。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性搭建物料(例如在工地內以合適的挖掘所得物料作填料用途；採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環使用或在其他工程計劃再用)，以盡量減少須棄置到公眾填料接收設施³的搭建物料。為進一步減少產生建築廢料，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的搭建物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 我們亦會要求承建商提交廢物管理計劃(下稱「管理計劃」)，供當局批核。管理計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生搭建物料，並把這些物料再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作與核准的管理計劃相符。我們亦會利用運載記錄制度，監管公眾填料、搭建物料和搭建廢料分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。我們會要求承建商把公眾填料與搭建廢料分開，以便運至適當的設施處置。我們並會記錄搭建物料的處置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。

³ 公眾填料接收設施已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4 訂明。任何人士都須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置公眾填料。

18. 我們估計這項工程計劃會產生大約 130 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 120 公噸(92.3%)，並把另外 10 公噸(7.7%)運到公眾填料接收設施供日後再用。這項工程計劃在公眾填料接收設施棄置拆建物料的費用，估計總額為 270 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元)。

土地徵用

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

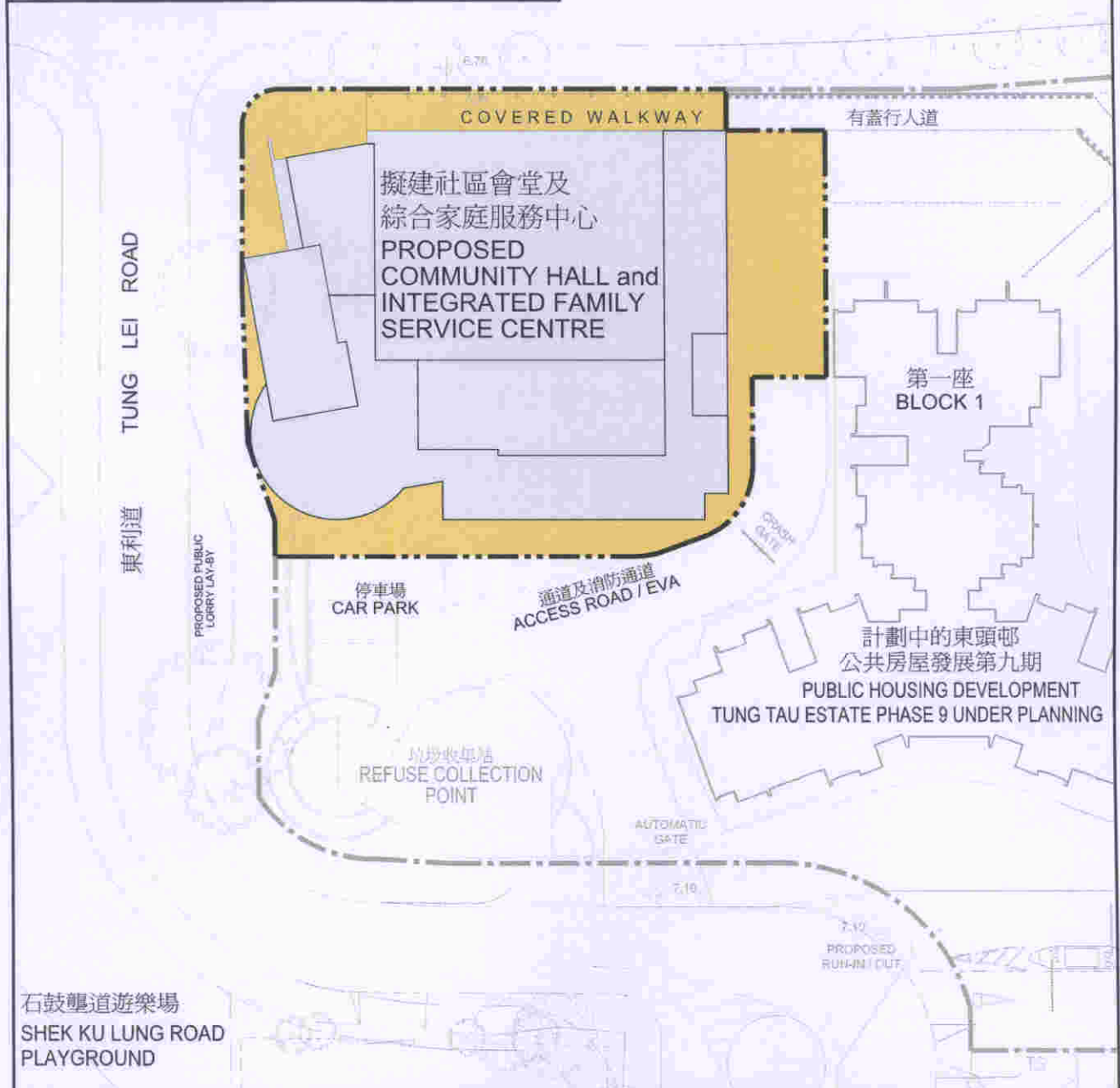
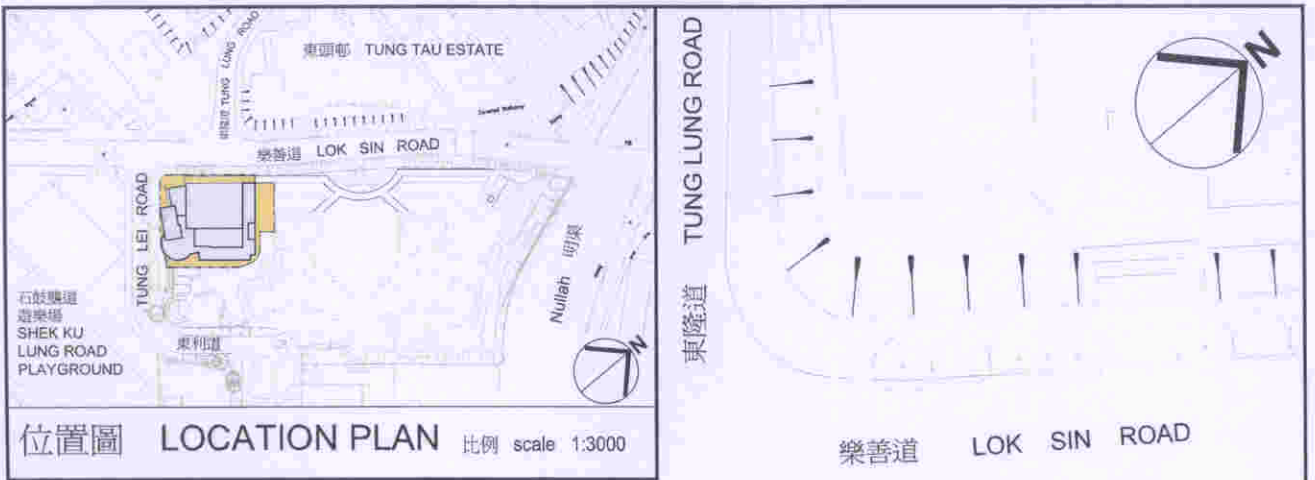
背景資料

20. 我們在 2007 年 4 月把 **191SC** 號工程計劃提升為乙級。房屋署署長已完成工程計劃的地形測量工作。

21. 擬議工程並不涉及移走樹木或種植樹木建議。

22. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約 34 個(30 個工人職位和 4 個專業／技術人員職位)，共提供 620 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2007 年 4 月



Title 191SC
COMMUNITY HALL AND INTEGRATED FAMILY SERVICE CENTRE AT TUNG TAU ESTATE PHASE 9, WONG TAI SIN
黃大仙東頭邨第9期的社區會堂及綜合家庭服務中心

General Note: For reference only, and subject to change where necessary. 只供參考，最後設計會因應需要而更改。	
Issue Note & Revision:	Date
1. HAD	3.1.2007
2. ArchSD	11.4.2007
Drawing No.	Scale
KL22/9/SITE/A/HAD-D01/P02	1:500

Office
Development and Construction Division
發展及建築處



HOUSING DEPARTMENT



從西面望向擬建社區會堂及綜合家庭服務中心的構思圖
 VIEW OF THE COMMUNITY HALL AND INTEGRATED FAMILY SERVICE CENTRE FROM WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

Title 191SC
 COMMUNITY HALL AND
 INTEGRATED FAMILY
 SERVICE CENTRE AT
 TUNG TAU ESTATE PHASE 9,
 WONG TAI SIN
 黃大仙東頭邨第9期的
 社區會堂及綜合家庭服務中心

General Note: For reference only, and subject to change where necessary.
 只供參考，最後設計會因應需要而更改。

Issue Note & Revision:	Date
1. H.A.D.	14.12.2006
2. H.A.D.	3.1.2007
3. ArchSD	11.4.2007

Drawing No.
 KL22/9/SITE/A/HAD-D02/P02

Scale
 N. T. S.

Office
 Development and Construction Division
 發展及建築處



HOUSING DEPARTMENT