

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 1 月 7 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

**49RG**－元朗第 3 區公共圖書館及體育館

請各委員向財務委員會建議，把 **49RG** 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 8 億 7,500 萬元，用以在元朗第 3 區興建 1 間公共圖書館及體育館。

## 問題

元朗區內的康樂和圖書館設施不足以滿足區內居民的需要。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **49RG** 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 8 億 7,500 萬元，用以在元朗第 3 區興建 1 間公共圖書館及體育館。民政事務局局长支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於元朗馬田路，佔地約 6 800 平方米。**49RG** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

### 分區圖書館

(a) 1 間分區圖書館，用以取代位於元朗橋樂坊元朗政府

合署一樓的現有非標準分區圖書館(元朗公共圖書館)。擬議分區圖書館的設施包括－

- (i) 成人借閱圖書館、兒童圖書館、參考圖書部、報刊閱覽室、多媒體圖書館、電腦資訊中心、推廣活動室、咖啡閣、展覽區和學生自修室；
- (ii) 衣物間、還書箱、提供自助借書機、互聯網工作站、聯機公眾檢索目錄及影印機服務的公眾地方、育嬰間、公共洗手間；
- (iii) 讀者諮詢櫃檯、顧客服務櫃位、電腦設備室、保安控制室；以及
- (iv) 為職員而設的一般辦公地方和輔屬設施，包括書籍處理室、書籍整理室、職員更衣室和洗手間設施等。

### 中央書庫

- (b) 1 個為圖書館系統的圖書館資料而設立的中央書庫，以取代設於沙田愉翠苑愉翠商場出租單位的現有臨時中央書庫。

### 體育館

- (c) 1 間體育館，設有一
  - (i) 1 個可用作 2 個籃球場或 2 個排球場或 8 個羽毛球場的主場，並設有觀眾席；
  - (ii) 1 個兒童遊樂室、1 個乒乓球室、1 個多用途活動室和 1 個健身室；以及
  - (iii) 輔屬設施，包括 1 個育嬰間、1 個急救室、洗手間和更衣設施、1 個管理處、1 個訂場處、1 個會議室、停車位和上落客貨區。

—— 工地平面圖載於附件 1，擬議發展項目的外觀構思圖載於附件 2。我們計劃在 2009 年 6 月展開建造工程，在 2012 年 5 月完成工程。

## 理由

### 公共圖書館

4. 元朗區目前設有兩間分區圖書館(天水圍公共圖書館和元朗公共圖書館)、1 間小型圖書館和 10 個流動圖書館服務站。天水圍公共圖書館是臨時分區圖書館，樓面面積為 1 570 平方米，設於天水圍嘉湖銀座一個出租單位內，將在 2012 年年中由鄰近港鐵天水圍站的另一項工程計劃下興建的主要圖書館(樓面面積約為 6 200 平方米)取代，為元朗區居民提供服務。

5. 元朗公共圖書館是分區圖書館，設於元朗政府合署一樓，樓面面積為 1 540 平方米，比當局為 1 間分區圖書館所訂定的最新標準面積規定 2 900 平方米為低。元朗公共圖書館在 1984 年啟用，現有樓面面積未能應付區內居民對公共圖書館服務的殷切需求。礙於面積細小，現有的元朗公共圖書館只能為市民提供有限的圖書館設施。鑑於市民對圖書館服務的需求不斷增加，期望可閱覽更多圖書館資料，此外，為配合更廣泛使用資訊科技以支援圖書館的基礎設施和運作，我們更加需要增加該圖書館樓面面積以容納有關設施。

6. 根據《香港規劃標準與準則》的建議，每 200 000 人口可獲提供 1 間分區圖書館，而根據康樂及文化事務署的部門指引，達 400 000 的人口可獲提供 1 間主要圖書館。根據規劃署的預測，元朗區的人口會由 2009 年的 563 800 人上升至 2016 年的 650 200 人。為應付元朗區不斷增加的人口對圖書館服務的殷切需求，除了在水圍設置 1 間主要圖書館和提供其他圖書館服務外，我們需要以標準分區圖書館取代現有的元朗公共圖書館。擬議的新分區圖書館的樓面面積約為 2 900 平方米，將提供全面的圖書館服務和設施，以更切合區內居民的需要。

### 中央書庫

7. 除標準分區圖書館外，我們建議這項工程計劃應包括 1 個樓面面積約為 3 100 平方米的中央書庫，以取代設於沙田愉翠苑愉翠商場出租單位(樓面面積約為 3 040 平方米)的現有中央書庫。目前，該中央書庫

存有約 500 000 項香港公共圖書館的圖書館資料，當中包括「便利圖書站－社區圖書館伙伴計劃」(特別為社區圖書館提供的整批書籍外借服務)及為學校提供整批書籍外借服務的館藏。鑑於圖書館館藏迅速發展和公共圖書館服務迅速增長，我們需要為中央書庫增闢貯存空間。把中央書庫由沙田出租單位遷移到這項工程計劃的地點後，將可容納不斷增加的備用館藏，並可盡量減少政府的租金開支。

### 體育館

8. 元朗區在 2009 年的預測人口為 563 800 人，根據《香港規劃標準與準則》，應可獲提供 8 間體育館。目前，該區只有 4 間體育館。此外，我們正在港鐵天水圍站附近興建 1 間體育館，並正籌劃在天水圍第 101 區及錦田／八鄉興建兩間體育館。擬議工程計劃將有助紓緩區內體育館不足的情況。

9. 元朗區的就業年齡人口比例較高，特別在元朗新市鎮範圍內的年輕人口比例也較高。因此，該區對康體設施的需求殷切。鑑於預計人口會繼續增加，我們預料在元朗新市鎮興建新體育館，會深受區內居民歡迎。

### 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 8 億 7,500 萬元(見下文第 11 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 打樁工程	101.5
(b) 建築工程	383.0
(c) 屋宇裝備	90.9
(d) 渠務工程	7.0
(e) 外部工程	57.4
(f) 額外的節省能源措施開支	23.4
(g) 顧問費－	21.9
(i) 合約管理	10.8

(ii) 工地監管	11.1	
(h) 家具和設備 <sup>1</sup>		39.7
(i) 應急費用		66.3
	小計	791.1 (按2008年9月 價格計算)
(j) 價格調整準備		83.9
	總計	875.0 (按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行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。49RG 號工程計劃的  
建築樓面面積約為 15 970 平方米。按 2008 年 9 月價格計算，估計建築  
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 29,674 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計  
劃的單位價格相若。

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2008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)
2009-10	70.0	1.04000	72.8
2010-11	325.9	1.08160	352.5
2011-12	320.6	1.12486	360.6
2012-13	48.0	1.16986	56.2
2013-14	15.0	1.21665	18.2
2014-15	11.6	1.26532	14.7
	<u>791.1</u>		<u>875.0</u>

12. 我們按政府對 2009 至 2015 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

<sup>1</sup> 估計的家具和設備的費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出，這些項目包括  
康體器材、辦公室家具、急救設備、活動式檔案架等。

算。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以總價形式批出兩份合約，以完成打樁和建築工程，合約會訂定可調整價格的條文。

13. 我們估計這項工程計劃會引致每年的經常開支增加 3,365 萬元。

## 公眾諮詢

14. 我們在 2002 年 9 月 18 日就工程計劃的範圍諮詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會，並分別在 2006 年 1 月 10 日、2006 年 9 月 5 日和 2007 年 5 月 8 日再就工程計劃的範圍諮詢元朗區議會轄下的文化、康樂及體育委員會。上述兩個委員會委員都支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

15. 我們在 2008 年 9 月 5 日就工程計劃的設計諮詢元朗區議會轄下的地區設施管理委員會。該委員會委員重申大力支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

16. 我們在 2008 年 12 月 9 日提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。對於我們向工務小組委員會提交的撥款建議，委員沒有異議。

## 對環境的影響

17. 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，而且對環境造成不良影響的機會甚微。

18. 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建築工程時，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

19. 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廢物(例如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)。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建築廢物(例如以挖掘所得物料在工地內作填料用

途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施<sup>2</sup>的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

20. 我們亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

21. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 25 906 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 3 774 公噸(14.6%)惰性建築廢物，把另外 19 066 公噸(73.6%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 3 066 公噸(11.8%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額為 898,032 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；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元<sup>3</sup>)。

## 節省能源措施

22. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (i) 水冷式製冷機；
- (ii) 冷水循環系統自動監控系統；
- (iii) 自動冷凝器管道清潔器材；
- (iv) 空氣供應自動監控系統；
- (v) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；

---

<sup>2</sup> 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惰性建築廢物。

<sup>3</sup> 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

- (vi) 可回收排氣中棄用熱能的熱能交換設備；
  - (vii) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以房間使用情況感應器和日光感應器控制照明；
  - (viii) 發光二極管型出口指示牌；
  - (ix) 作空間供暖和抽濕之用的熱泵；以及
  - (x) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。
23. 可再生能源技術方面，我們會安裝光伏系統和太陽能熱水系統，以收環保之效。
24. 綠化措施方面，我們會在主要屋頂和平台的適當地方闢設園景，以收環保和美化之效。
25. 循環使用裝置方面，我們會敷設雨水循環使用系統，作園景灌溉用途，以節約用水。
26. 採用上述裝置及達到建築環境評審等級的最高標準，估計所需額外費用總額約為 2,340 萬元，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。每年可節省能源消耗量約 10.4%。

### 對文物的影響

27. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。



## 土地徵用

28. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

29. 我們在 2007 年 2 月把 **49RG** 號工程計劃提升為乙級。我們已在 2008 年 2 月委聘建築顧問進行詳細設計和地盤勘測工作。我們亦在 2007 年 12 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。上述顧問服務和工作所需費用總額約為 840 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **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。建築顧問已經完成初步設計和地盤勘測工作，工料測量顧問正擬備招標文件。

30. 進行擬議工程會影響在工地範圍內生長的 7 棵樹，我們會在工地範圍內重植這些樹木。須重植的樹木全非珍貴樹木<sup>4</sup>。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 330 棵樹和 7 300 叢灌木。

---

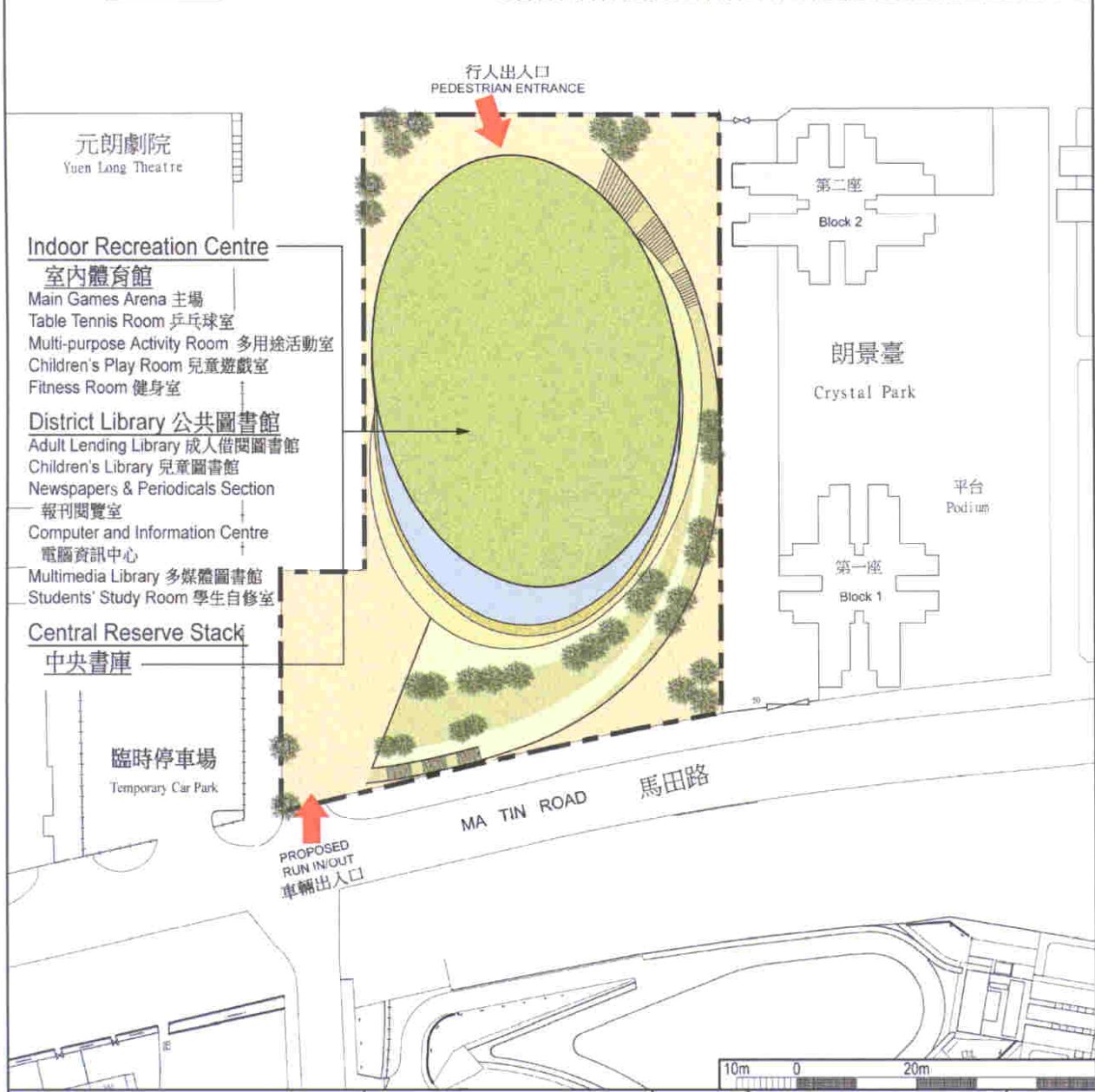
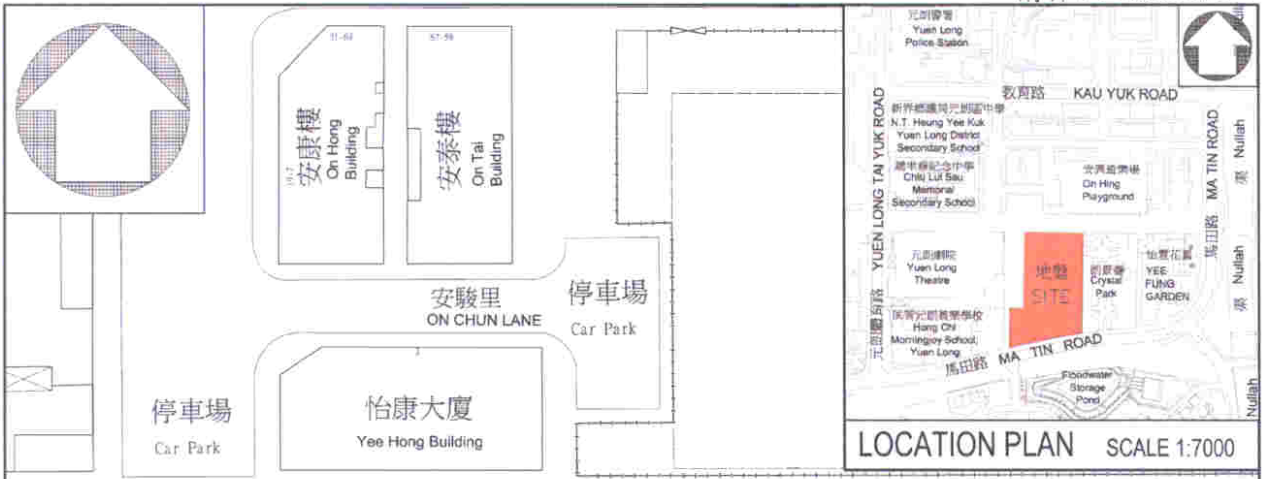
<sup>4</sup> 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－


- (a) 百年或逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。

31. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 445 個(400 個工人職位和另外 45 個專業／技術人員職位)，共提供 11 700 個人工作月的就業機會。

-----

民政事務局  
2008 年 12 月



title 49 RG  PUBLIC LIBRARY & INDOOR RECREATION CENTRE IN AREA 3, YUEN LONG 元朗第3區 公共圖書館及體育館	drawn by CINDY CHAN	date OCT 08	drawing no. SK-4-1	scale 1:1000
	checked by DAPHNE LI	date OCT 08	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



PERSPECTIVE VIEW FROM  
NORTH-WESTERN DIRECTION  
(ARTIST'S IMPRESSION)

49RG  
PUBLIC LIBRARY & INDOOR  
RECREATION CENTRE  
IN AREA 3, YUEN LONG  
元朗第3區  
公共圖書館及體育館

drawn by	CINDY CHAN	date	OCT 08
approved by	DAPHNE LI	date	OCT 08
office	ARCHITECTURAL BRANCH		

drawing no.	SK-4-2	scale	NTS
		ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	

## 49RG – 元朗第 3 區公共圖書館及體育館

## 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 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a) 合約管理 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	—	—	—	10.8
(b) 工地監管 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	30	38	1.6	2.9
	技術人員	258	14	1.6	8.2
				總計	21.9

## 註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供駐工地人員的員工開支。(在 2008 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 60,535 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,835 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 49RG 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 49RG 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，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。