

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011 年 1 月 17 日

總目 703－建築物

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

193SC－屯門第 18 區房屋用地社區會堂

請各委員向財務委員會建議，把 193SC 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 7,400 萬元，用以在屯門第 18 區的房屋用地興建社區會堂。

問題

我們需要在屯門第 18 區興建社區會堂，以滿足區內居民對社區設施的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 193SC 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 7,400 萬元，用以在屯門第 18 區興建社區會堂。民政事務局局长支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 193SC 號工程計劃的範圍包括建造一座樓高兩層的獨立式社區會堂。擬建社區會堂位於屯門第 18 區公營房屋發展的工地範圍內，建築樓面面積為 1 913 平方米，擬提供的設施如下－

- (a) 1 個設有 450 個座位的多用途禮堂連舞台；
- (b) 1 個舞台貯物室；
- (c) 一個會客室；
- (d) 男、女化妝室；
- (e) 1 個會議室；以及
- (f) 附屬設施，包括 1 個管理處、1 個辦事處貯物室、1 個育嬰間、洗手間等。

工程計劃的工地平面圖、外觀構思圖、設計圖、立視圖及剖面圖分別載於附件 1 至 4。由於該社區會堂將在屯門第 18 區公營房屋發展的工地範圍內興建，我們擬委託房屋署署長負責工程計劃的設計、建造和工程監管工作，以更好地配合屯門第 18 區公營房屋的發展。如獲得財務委員會批准撥款，我們計劃在 2011 年 3 月展開該社區會堂的建造工程，在 2013 年 9 月完成工程，以配合上述房屋發展的總綱計劃。

理由

4. 目前，屯門第 18 區有多個屋苑，包括龍門居、富健花園及新屯門中心。該區的人口約有 39 000 人。當屯門第 18 區的公營房屋相繼落成及居民陸續入伙後，該區的人口到 2013 年年底預期將達 42 000 人。

5. 由於現時屯門第 18 區附近沒有社區中心或社區會堂，該區居民只能使用最就近的蝴蝶灣社區中心及山景社區會堂。兩者與屯門第 18 區相距約 2 至 3 個輕便鐵路站，步行時間則需 20 至 30 分鐘。這兩個社區設施現已為屯門西南部(範圍包括蝴蝶邨、湖景邨、美樂花園、兆禧苑、山景邨及屯門第 18 區)共約 115 000 人服務，使用率甚高。在 2010 年首 9 個月，蝴蝶灣社區中心及山景社區會堂的平均使用率分別為 93% 和 88%。

6. 隨着更多居民陸續遷入，我們預期屯門區對社區會堂設施的需求會持續增加，尤其當屯門第 18 區的公營房屋落成後，現有設施將不敷應用。為此，我們需要在屯門第 18 區建造一座新的社區會堂，以便為區內居民提供舉辦社區活動的場地，藉此培養他們的歸屬感。新的社區會堂亦有助紓緩蝴蝶灣社區中心及山景社區會堂所承受的壓力。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 7,400 萬元(請見下文第 8 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 打樁工程	12.0	
(b) 建築工程	27.3	
(c) 屋宇裝備	9.7	
(d) 渠務工程	0.7	
(e) 外部工程	1.6	
(f) 額外的節省能源措施	0.5	
(g) 家具和設備 ¹	0.3	
(h) 支付予房屋委員會的 間接費用 ²	6.5	
(i) 應急費用	5.2	
	小計	63.8 (按2010年9月 價格計算)
(j) 價格調整準備	10.2	
	總計	74.0 (按付款當日 價格計算)

193SC 號工程計劃的建築樓面面積為 1 913 平方米。按 2010 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 19,341 元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為預算工程費用價格合理。

¹ 估計所需的家具和設備費用，是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

² 我們會向房屋委員會支付間接費用，款額為委託工程的估計建造費用的 12.5%。

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 2010 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)
2011-12	4.8	1.04250	5.0
2012-13	16.4	1.09463	18.0
2013-14	22.6	1.14936	26.0
2014-15	10.0	1.20682	12.1
2015-16	7.1	1.27169	9.0
2016-17	2.9	1.34163	3.9
	63.8		74.0

9. 我們按政府對 2011 至 2017 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一組假設，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，房屋署署長會以總價合約進行建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

10. 我們估計這項工程計劃引致每年的額外經常開支為 110 萬元。這項工程計劃會增加有關部門／政策局的行政成本。我們日後在檢討相關服務收費時，會考慮成本增加的因素。

公眾諮詢

11. 房屋署已在 2009 年 10 月 23 日就屯門第 18 區公營房屋發展及擬建工程計劃舉行公眾諮詢會。居住在工程地點附近的居民均表示歡迎這項設置社區會堂的建議。

12. 自房屋署在 2007 年就有關公營房屋發展諮詢屯門區議會後，該區議會一直促請政府在屯門第 18 區興建社區會堂。我們已分別在 2008 年 5 月 16 日、2010 年 5 月 28 日和 2010 年 11 月 26 日，就擬建社區會堂諮詢屯門區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會。委員支持這項工程計劃，並促請當局早日動工。

13. 我們已在 2010 年 12 月初提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。委員對擬議工程計劃沒有任何異議。

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，不會對環境造成長遠影響。

15. 在施工期間，我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制噪音、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，以防止塵埃滋擾。

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，我們亦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(例如在工地範圍以挖掘所得物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施³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／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。

17. 在工程計劃的建造階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃書須載列適當的緩解措施，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符合經核准的計劃。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運往適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管把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。

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。任何人士必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。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 3 000 公噸建築廢物。其中約 1 400 公噸(46.7%)惰性建築廢物會在這項工程的工地再用，而另外 1 300 公噸(43.3%)惰性建築廢物運往公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們亦會把餘下的 300 公噸(10%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。這項工程計劃而言，把建築廢物運往公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 72,600 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⁴)。

對文物的影響

19. 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、已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源措施

21. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 自動監控冷凍水循環系統；
- (b) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；
- (c) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器控制照明；

⁴ 上述估計金額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。

(d) 出口指示牌採用發光二極管；以及

(e) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。

22. 在可再生能源技術方面，我們會裝置太陽能熱水系統，以收環保之效。

23. 在綠化措施方面，我們會綠化建築物的天台，以收環保和美化之效。

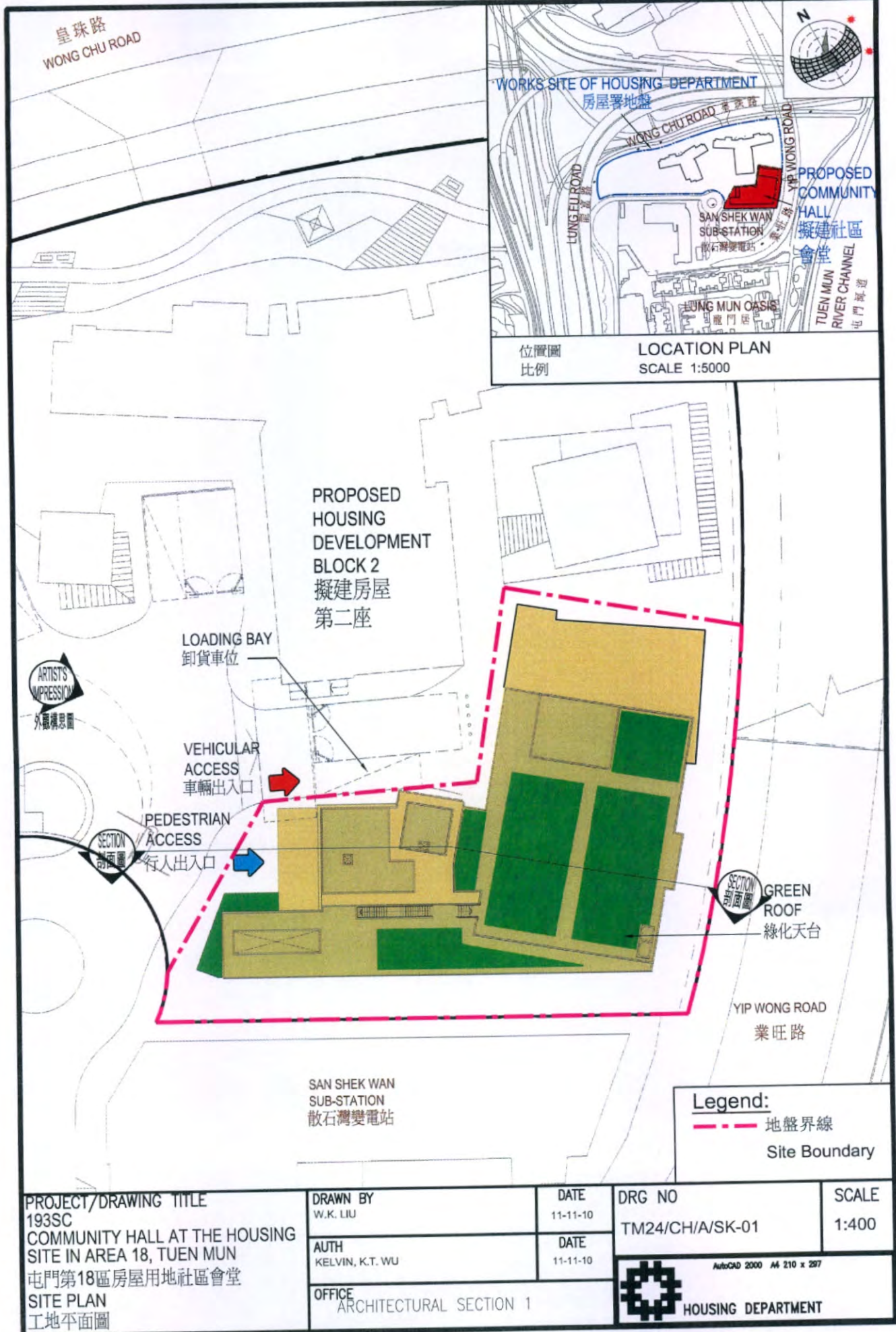
24. 採用上述措施，估計所需額外費用總額約為 50 萬元(包括節能裝置約 15 萬元)。這項費用已計入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 3.7% 的能源消耗量，其成本回收期約為 6.4 年。

背景資料

25. 我們在 2008 年 12 月把 **193SC** 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。


26. 擬議工程不涉及移走任何樹木。我們會把植樹建議納入工程計劃中，估計會種植 50 叢灌木和 100 簇地被植物。

27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 45 個(41 個工人職位和 4 個專業／技術人員職位)，共提供 700 個人工作月的就業機會。



PROJECT/DRAWING TITLE
 193SC
 COMMUNITY HALL AT THE HOUSING
 SITE IN AREA 18, TUEN MUN
 屯門第18區房屋用地社區會堂
 SITE PLAN
 工地平面圖

DRAWN BY W.K. LIU	DATE 11-11-10
AUTH KELVIN, K.T. WU	DATE 11-11-10
OFFICE ARCHITECTURAL SECTION 1	

DRG NO TM24/CH/A/SK-01	SCALE 1:400
 HOUSING DEPARTMENT <small>AutoCAD 2000 A4 210 x 297</small>	



DRAWING TITLE
 VIEW OF THE PROPOSED COMMUNITY HALL
 FROM NORTH-WESTERN DIRECTION
 (ARTIST'S IMPRESSION)
 從西北面望向社區會堂的外觀構思圖

PROJECT
 193SC
 COMMUNITY HALL AT THE
 HOUSING SITE IN AREA 18,
 TUEN MUN
 屯門第18區房屋用地
 社區會堂


DRAWN BY
 W.K.LIU
 APPROVED
 KELVIN, K.T. WU
 OFFICE
 ARCHITECTURAL SECTION 1

DATE
 11-11-10
 DATE
 11-11-10

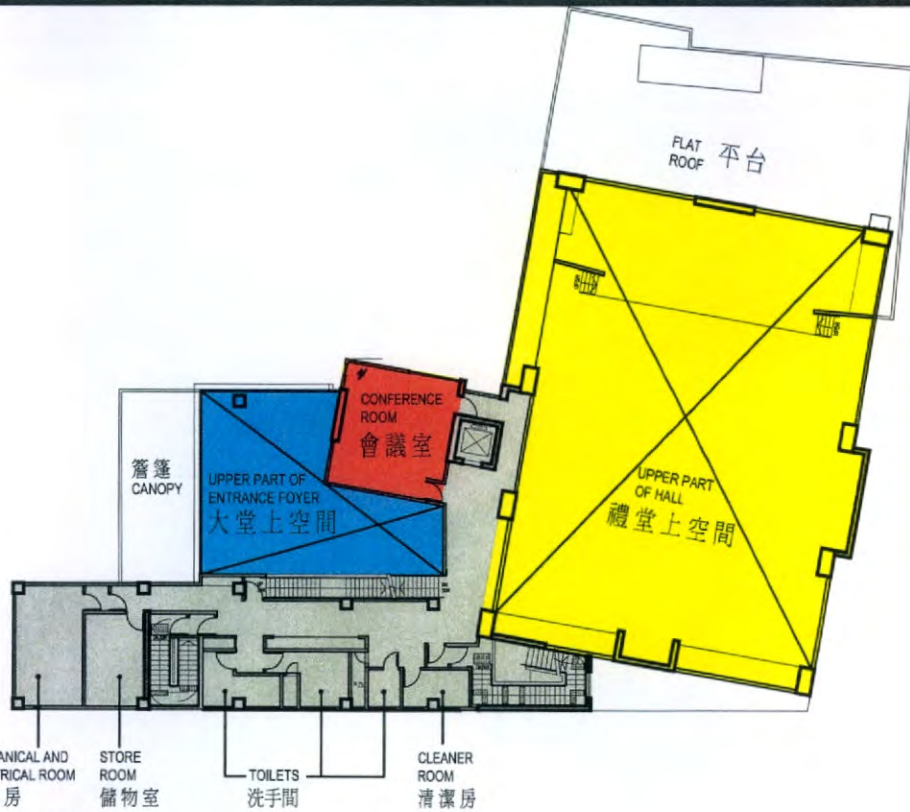
DRAWING NO.
 TM24/CH/A/SK-02

SCALE
 N.T.S.

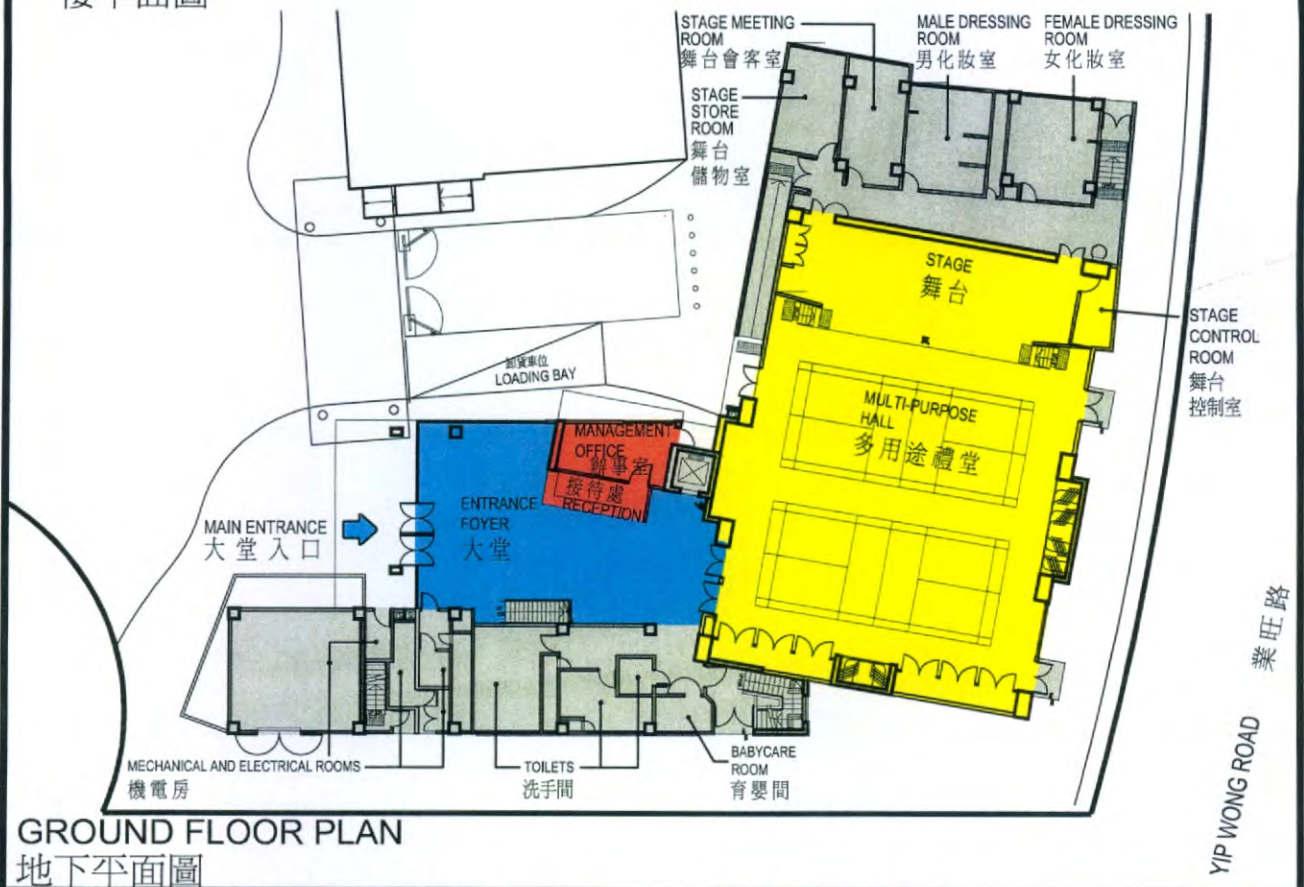
AutoCAD 2000 A4 210 x 297



HOUSING DEPARTMENT




FIRST FLOOR PLAN
一樓平面圖

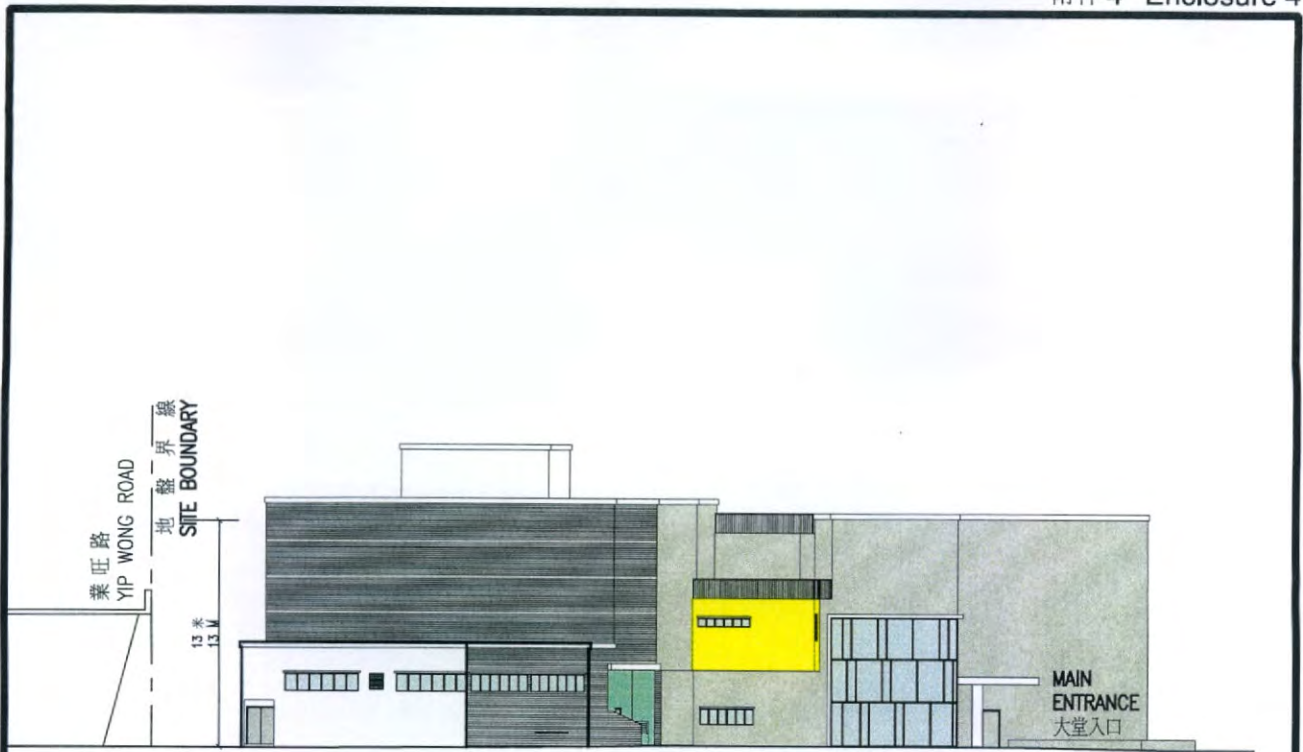


GROUND FLOOR PLAN
地下平面圖

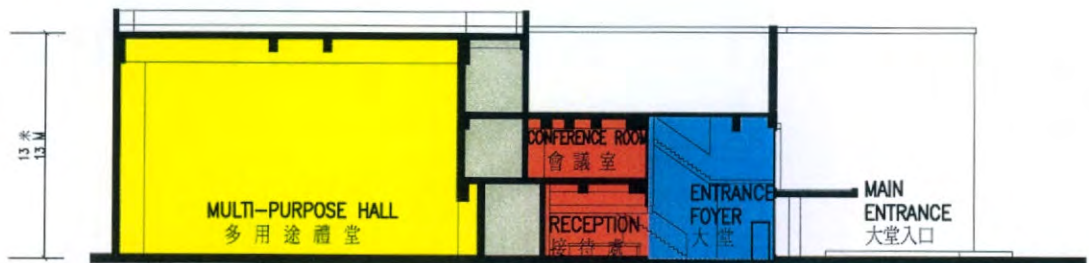
PROJECT/DRAWING TITLE
193SC
COMMUNITY HALL AT THE HOUSING
SITE IN AREA 18, TUEN MUN
屯門第18區房屋用地社區會堂
GROUND AND FIRST FLOOR LAYOUT
地下及一樓平面圖

DRAWN BY W.K. LIU	DATE 11-11-10
AUTH KELVIN, K.T. WU	DATE 11-11-10
OFFICE ARCHITECTURAL SECTION 1	


DRG NO TM24/CH/A/SK-03	SCALE 1:400
 AutoCAD 2000 A4 210 x 297 HOUSING DEPARTMENT	



ELEVATION
立面圖



SECTION
剖面圖

PROJECT/DRAWING TITLE 193SC COMMUNITY HALL AT THE HOUSING SITE IN AREA 18, TUEN MUN 屯門第18區房屋用地社區會堂 ELEVATION OF THE PROPOSED COMMUNITY HALL FROM NORTH-EASTERN DIRECTION AND SECTION 從東北面望向社區會堂的立面圖及剖面圖	DRAWN BY W.K. LIU	DATE 11-11-10	DRG NO TM24/CH/A/SK-04	SCALE 1:400
	AUTH KELVIN, K.T. WU	DATE 11-11-10	AutoCAD 2000 M 210 x 297  HOUSING DEPARTMENT	
OFFICE ARCHITECTURAL SECTION 1				