

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011 年 6 月 1 日

總目 703－建築物

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

192SC－粉嶺第 44 區政府綜合大樓

請各委員向財務委員會建議，把 192SC 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 6,220 萬元，用以在粉嶺第 44 區興建 1 幢政府綜合大樓。

問題

為應付市民的需求，我們需要在粉嶺第 44 區興建 1 座政府綜合大樓，以容納新增及擴展的政府服務，包括 1 個社區會堂、1 個綜合家庭服務中心，以及 1 個長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊。

建議

2. 建築署署長建議把 192SC 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 6,220 萬元，用以在粉嶺第 44 區建造 1 座政府綜合大樓。民政事務局局长及勞工及福利局局长支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 192SC 號工程計劃的範圍，包括在粉嶺第 44 區興建 1 座樓高 6 層的政府綜合大樓，工地面積為 2 021 平方米，以容納下列設施－

(a) 民政事務總署**(i) 社區會堂**

1個社區會堂，包括1個設有450個座位的多用途禮堂¹連舞台、1個舞台貯物室、1個會客室、男女化妝室、1個會議室及其他輔助設施包括1個管理處、1個辦事處貯物室、1個育嬰間、洗手間等。

(b) 社會福利署**(i) 綜合家庭服務中心**

1個綜合家庭服務中心，包括1個接待處暨展覽用地、1個活動及視聽室、1個資料及資源角、1個特別家庭照顧室、3個會客室、3個小組活動室、1個多用途室、1個自修室、1個遊戲室及1個數碼站²，其他輔助設施包括1個辦公室、1個貯物室、洗手間等；以及

(ii) 長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊

1個長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊，包括2個活動室、1個義工閣、1個共用間、1個小組室³、1個會客室、1個飯堂、1個洗衣房及工作室及1個淋浴室，其他輔助設施包括公用地方、辦公室及洗手間等。

—— 擬建大樓的平面圖、構思圖、設計圖及剖面圖載於附件1至6。如撥款建議獲財務委員會批准，我們計劃在2011年11月展開建造工程，在2014年2月完成工程。

¹ 為善用該多用途禮堂，禮堂會裝設有隔音裝置的全高度活動間隔板，使其可靈活地改為兩個較小的場地，以配合不同的需要。

² 數碼站是供市民使用的電腦閣。

³ 小組室是供在長者地區中心成立的不同團體作聚會之用，以培養長者的歸屬感。

理由

社區會堂

4. 粉嶺南有迫切需要興建社區會堂。該區現有多個公共租住屋邨，包括華心邨、華明邨、嘉福邨和清河邨，區內人口現已超過 100 000 人。
5. 粉嶺南目前沒有社區中心或社區會堂，最就近的社區會堂是位於粉嶺北的祥華社區會堂及聯和墟社區會堂。祥華社區會堂位於粉嶺公路北面的祥華邨。祥華社區會堂及聯和墟社區會堂均距離粉嶺南較遠，由該處前往這兩個現有社區會堂，步行需時約 30 分鐘。祥華社區會堂及聯和墟社區會堂在 2010 年的平均使用率分別為 80% (繁忙時段為 87%) 和 75% (繁忙時段為 86%)。因此，這兩個社區會堂不足以應付粉嶺南對社區會堂設施的需求。

綜合家庭服務中心

6. 由政府提供和資助的家庭服務在2004至05年度進行重整後，遍佈全港的綜合家庭服務中心(包括擬設的綜合家庭服務中心)採用了以「兒童為重、家庭為本、社區為基礎」之服務路向下的嶄新服務模式。綜合家庭服務中心提供一系列預防、支援和補救服務，以配合社區內個人及家庭的不同需要。所提供的服務包括為有需要的個人及家庭提供家庭生活教育、親子活動、諮詢服務、義工培訓、外展服務、互助小組、輔導及轉介服務等，並提供延長時間服務。擬設的綜合家庭服務中心亦會採用同樣的服務模式，並於週三及週五提供延長時間服務至晚上八時三十分。
7. 擬設的綜合家庭服務中心，將用以重置現有的香港明愛粉嶺綜合家庭服務中心(下稱「該中心」)。該中心現址位於粉嶺華明邨華明商場的商舖，淨作業樓面面積為 478 平方米，低於綜合家庭服務中心的標準面積 535 平方米。鑑於空間不足，加上管理處限制在商場內推廣社會服務及／或舉行活動(例如限制於商場內人流較多的地方派發宣傳單張，以及在商場內其他空間舉行活動時需繳付額外租金)，有礙中心為市民提供適時和優質的支援服務，以回應不斷轉變和日趨複雜的社會需要。該中心在重置後，將有充裕的空間提供相關服務，限制較少，位置更利便，更加方便市民使用服務。此外，由於日後無需再為該中心租用其他處所，重置建議有助節省租金開支。

長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊

8. 長者地區中心在地區層面為長者和護老者提供一系列的社區支援服務，包括社交及康樂活動、社區教育及健康教育、個案服務(例如外展、輔導及轉介)、護老者支援服務、膳食服務及洗衣服務等，支援長者在其熟悉的家居及社區環境繼續生活。長者地區中心設有長者支援服務隊，推廣義工服務，並聯繫區內各服務單位，以便更有效地運用社區資源，以及建立一個關懷長者的社區。

9. 綜合家居照顧服務是一項以家居為本的社區照顧服務，目的為照顧和支援體弱長者、殘疾人士及有特殊社會需要的個人及家庭。綜合家居照顧服務隊所提供的服務包括個人照顧、護理及其他支援服務，例如家居照顧、接送及送飯服務等。這些服務有助服務使用者繼續在社區生活，從而實踐「居家安老」和「持續照顧」的政策目標。

10. 擬設的長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊所使用的地方，將用以重置現有的香港基督教女青年會(下稱「女青年會」)的長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊。女青年會的長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊現時在粉嶺華明邨的租用處所運作，其淨作業樓面面積為 311 平方米，低於長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊的標準面積 453.9 平方米。鑑於空間不足，有礙長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊為市民提供優質的支援服務，待該中心在政府綜合大樓重置後，將有充裕的空間提供相關服務。由於日後無須再為女青年會的長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊租用其他處所，因而有助節省租金開支。

對財政的影響

11. 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 1 億 6,220 萬元(請見下文第 12 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	工地工程	7.3
(b)	打樁工程	15.4
(c)	建築工程	69.8
(d)	屋宇裝備	15.9
(e)	渠務工程	3.6
(f)	外部工程	7.1
(g)	額外的節省能源措施	2.6
(h)	家具和設備 ⁴	3.5
(i)	應急費用	12.2
	小計	137.4 (按 2010 年 9 月 價格計算)
(j)	價格調整準備	24.8
	總計	162.2 (按付款當日 價格計算)

在 1 億 6,220 萬元中，有 7,690 萬元用於重置福利設施，先由基本工程儲備基金撥款支付，然後在工程完成後，由獎券基金付還款項。**192SC** 號工程計劃的建築樓面面積為 4 282 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這兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 20,014 元。⁵ 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。

12. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

⁴ 家具和設備的預算費用是根據暫定所需的項目清單計算得出。

⁵ **192SC** 號工程計劃的建築樓面面積為 4 282 平方米，當中社區會堂及共用範圍佔 2 693 平方米、綜合家庭服務中心佔 922 平方米及長者地區中心暨綜合家居照顧服務隊佔 667 平方米。上述預算費用不包括重置福利設施的內部裝修工程及家具和設備的預算費用，有關費用將由獎券基金資助。

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	3.0	1.04525	3.1
2012-13	20.0	1.10143	22.0
2013-14	75.0	1.16201	87.2
2014-15	24.0	1.22592	29.4
2015-16	8.4	1.29335	10.9
2016-17	7.0	1.36448	9.6
	<u>137.4</u>		<u>162.2</u>

13. 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，我們會以總價合約的形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

14. 我們估計這項工程計劃引致的每年額外經常開支為 320 萬元。這項工程計劃會增加有關部門／政策局的行政成本，但對於費用及收費方面的影響，則無法確定。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

15. 我們分別在 2008 年 3 月 27 日及 2009 年 5 月 21 日，就擬建政府綜合大樓的工程範圍和初步設計，諮詢北區區議會轄下地區設施管理委員會。委員支持這項工程計劃，並促請當局早日施工，但有委員提議加入圖書館設施。康樂及文化事務署解釋，按有關規劃標準，以現時北區的人口來說，暫時並沒有加設圖書館設施的需要。北區區議會轄下地區設施管理委員會通過擬建綜合大樓的工程計劃，並促請當局如將來情況許可，在粉嶺南提供圖書館設施。

16. 我們在 2009 年 6 月就擬建政府綜合大樓工程計劃，徵詢工地範圍附近共 41 個機構／團體的意見，包括學校、村代表、區議員、公共屋邨的互助委員會及業主立案法團。他們均支持這項工程計劃早日施工。

17. 我們在 2011 年 5 月 11 日提交資料文件予立法會民政事務委員會及福利事務委員會傳閱。委員對擬議工程計劃沒有異議。

對環境的影響

18. 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的不良影響。

19. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，確保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。

20. 在規劃和設計階段，我們曾考慮採取措施(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)，以盡量減少產生建築廢物的措施。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(例如在工地內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⁶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再用／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。

21. 在施工階段，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。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃書，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。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送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

⁶ 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。

22. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 5 188 公噸建築廢物，其中約 2 016 公噸(38.9%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 2 594 公噸(50%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 578 公噸(11.1%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 140,000 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⁷)。

對文物的影響

23. 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，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

24. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源措施

25. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 水冷式製冷機(蒸發式淡水冷卻塔)；
- (b) 冷水循環系統自動監控系統；

⁷ 上述估計金額已計及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，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

- (c) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；
 - (d) 可回收排氣中棄用熱能的熱能交換管道；
 - (e) 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；
 - (f) 發光二極管出口指示牌；以及
 - (g) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。
26. 在再生能源技術方面，我們會裝置太陽能熱水系統，以收環保之效。
27. 在綠化措施方面，我們會綠化大樓天台，以收環保和美化之效。
28. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環使用系統作灌溉用途。
29. 採用上述裝置，估計所需額外費用總額約為 260 萬元(包括用於節能裝置的約 40 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費。這些節能裝置每年可節省 6.3% 的能源耗用量，其成本回收期約為 6.9 年。

背景資料

30. 2007 年 12 月，我們把 **192SC** 號工程計劃提升為乙級。2008 年 4 月，我們委聘承建商進行工地勘測、地形測量和樹木調查的工作，並在 2009 年 8 月進行公用設施繪製地圖工作。這些工作所需的費用總額約為 13 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。承建商已完成工地勘測、地形測量、樹木調查及公用設施繪製地圖的工作。我們亦已完成詳細設計工作，現正以內部人手為招標文件定稿。

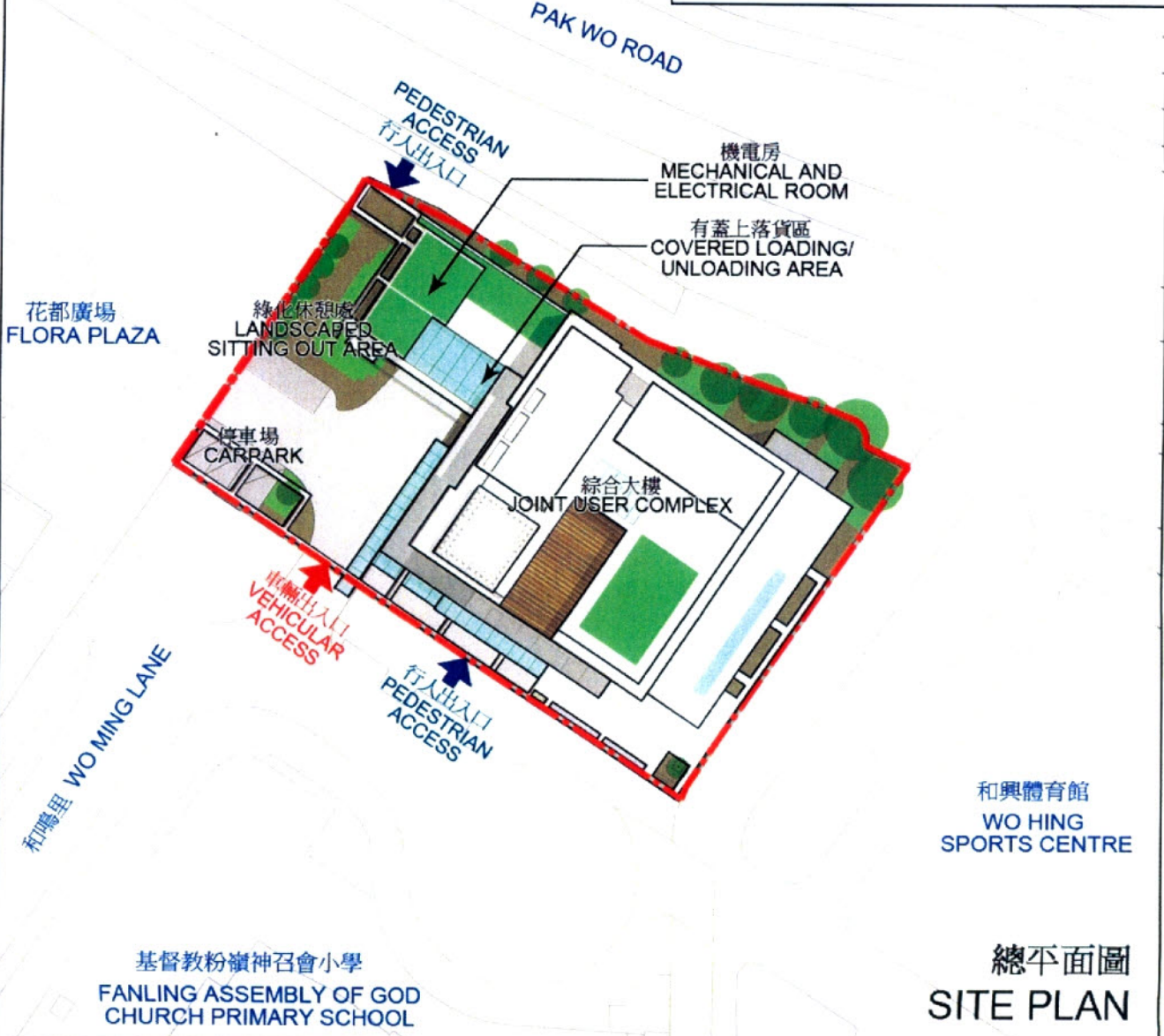
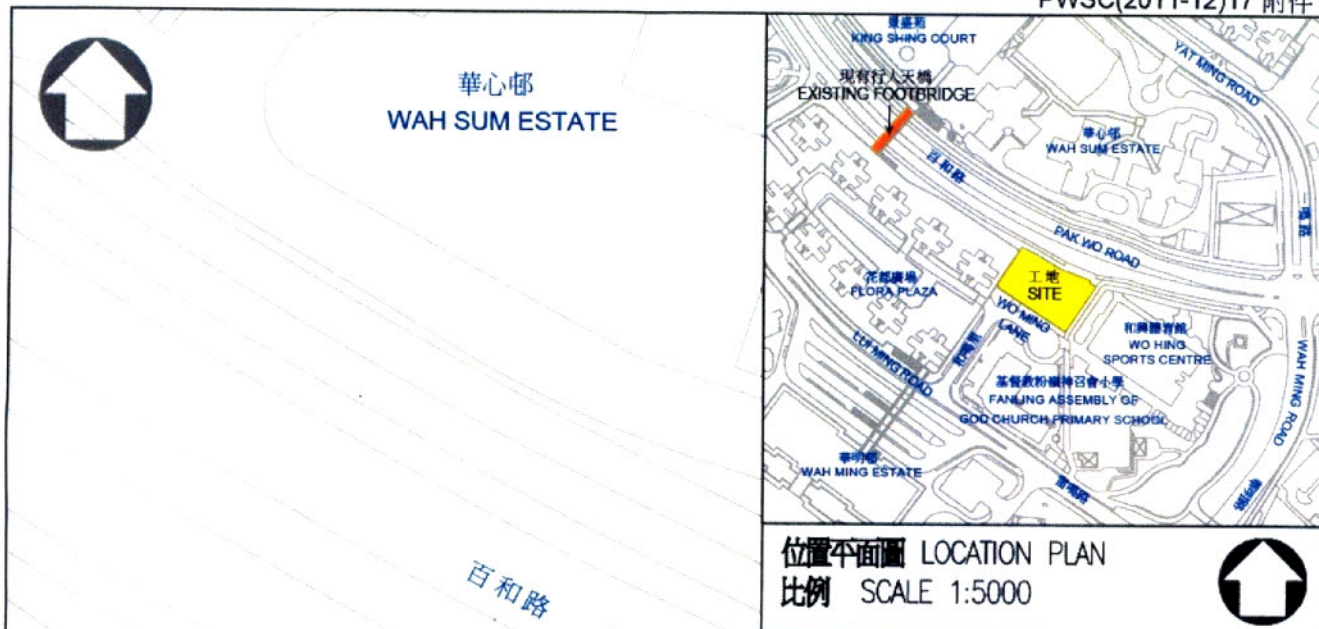
31. 工程計劃範圍內現有 12 棵樹，其中 5 棵會予以保留。進行工程計劃須移走 7 棵樹，包括須砍伐 2 棵樹，以及在工程計劃範圍內重植 5 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁸。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括會種植約 8 棵樹，228 叢灌木和 1 198 簇地被植物。


32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 70 個(65 個工人職位和另外 5 個專業／技術人員職位)，共提供 1 720 個人工作月的就業機會。

民政事務局
勞工及福利局
2011 年 5 月

⁸ 「珍貴樹木」指《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－

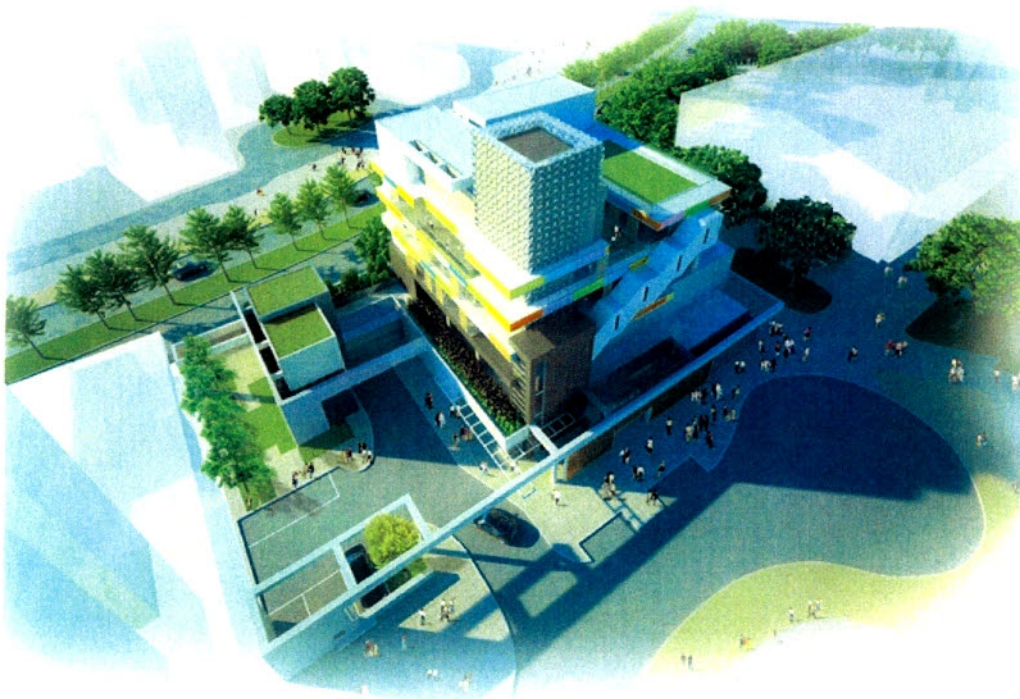
- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。




title 192SC 粉嶺第44區政府綜合大樓 JOINT USER COMPLEX IN AREA 44, FANLING	drawn by V. LAM	date 14/2/2011	drawing no. AB/7114/SK01	scale 1:600
	approved V. FUNG	date 14/3/2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

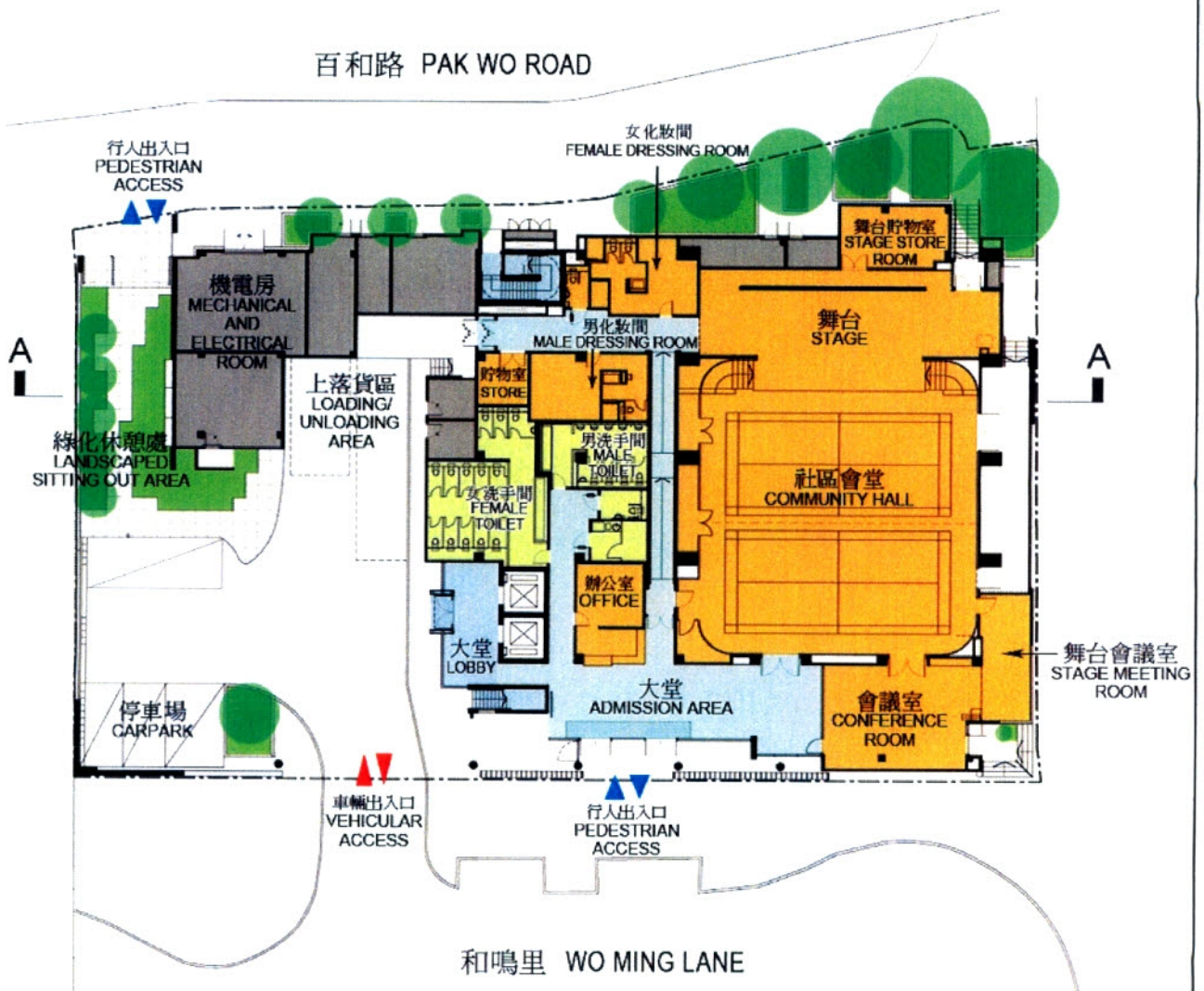


從西南面望向綜合大樓的構思圖
VIEW OF THE PROPOSED DEVELOPMENT FROM SOUTH-WEST (ARTIST'S IMPRESSION)




從西面望向綜合大樓的鳥瞰圖
BIRD'S EYE VIEW OF THE PROPOSED DEVELOPMENT FROM WEST (ARTIST'S IMPRESSION)

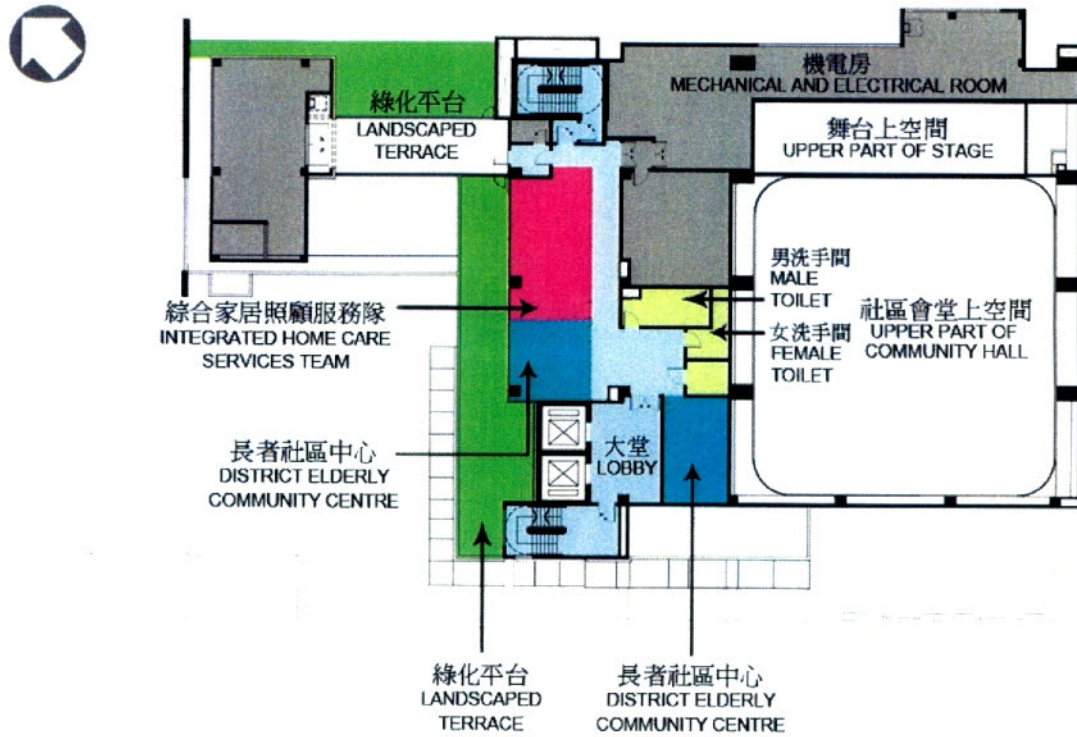
title 192SC 粉嶺第44區政府綜合大樓 JOINT USER COMPLEX IN AREA 44, FANLING	drawn by V. LAM	date 14/2/2011	drawing no. AB/7114/SK02	scale NTS
	approved V. FUNG	date 14/3/2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



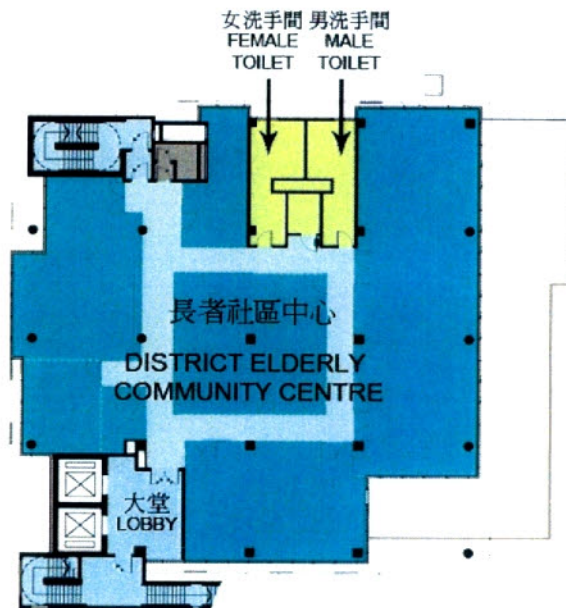
地面平面圖 GROUND FLOOR PLAN

註：AA剖面圖見 附件6
Note: SectionAA see Enclosure 6


title 192SC 粉嶺第44區政府綜合大樓 JOINT USER COMPLEX IN AREA 44, FANLING	drawn by V. LAM	date 14/2/2011	drawing no. AB/7114/SK03	scale 1:400
	approved V. FUNG	date 14/3/2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



一樓平面圖 FIRST FLOOR PLAN

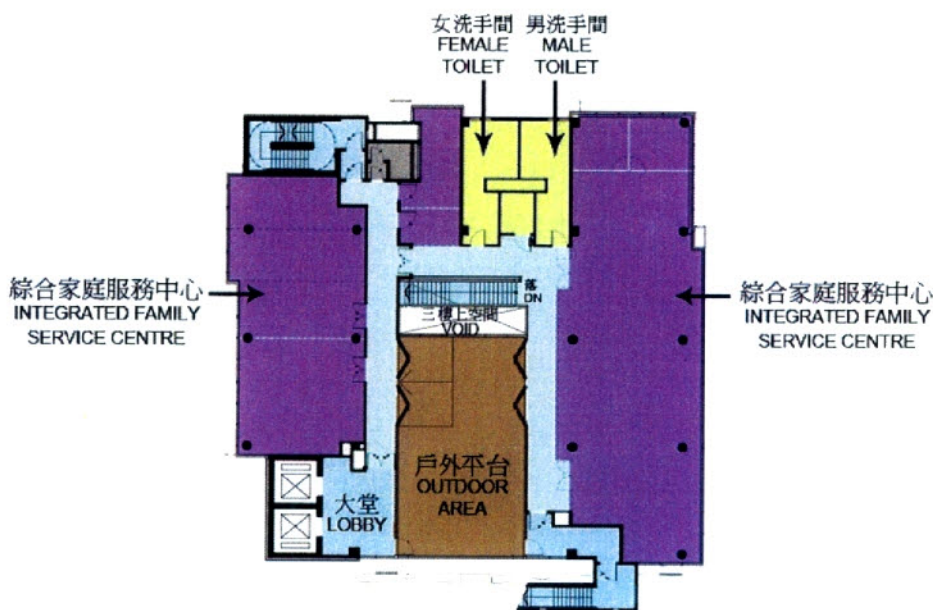


二樓平面圖 SECOND FLOOR PLAN


title 192SC 粉嶺第44區政府綜合大樓 JOINT USER COMPLEX IN AREA 44, FANLING	drawn by V. LAM	date 14/2/2011	drawing no. AB/7114/SK04	scale 1:400
	approved V. FUNG	date 14/3/2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

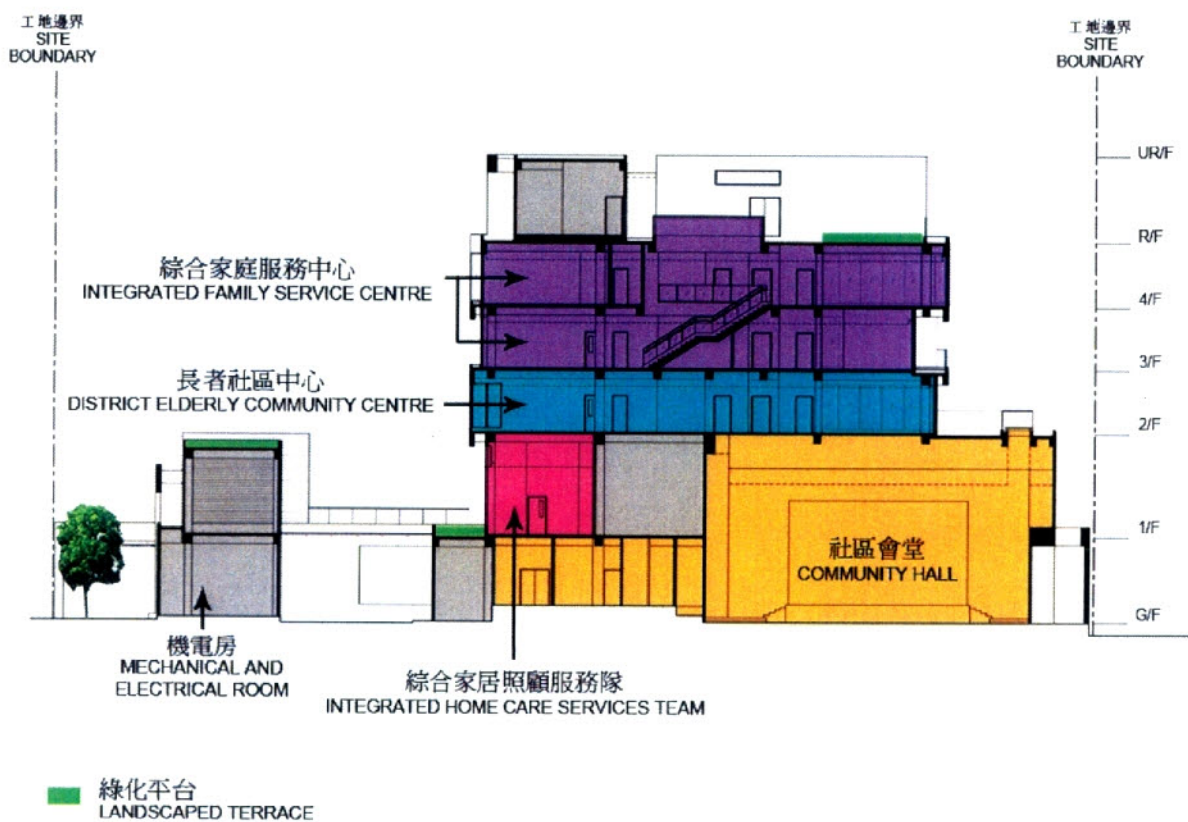


三樓平面圖 THIRD FLOOR PLAN



四樓平面圖 FOURTH FLOOR PLAN

title 192SC 粉嶺第44區政府綜合大樓 JOINT USER COMPLEX IN AREA 44, FANLING	drawn by V. LAM	date 14/2/2011	drawing no. AB/7114/SK05	scale 1:400
	approved V. FUNG	date 14/3/2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



AA剖面圖 SECTION AA

title 192SC 粉嶺第44區政府綜合大樓 JOINT USER COMPLEX IN AREA 44, FANLING	drawn by V. LAM	date 14/2/2011	drawing no. AB/7114/SK06	scale 1:400
	approved V. FUNG	date 14/3/2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			