

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2014 年 10 月 22 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

56RG－屯門第 14 區(兆麟)政府綜合大樓

請各委員向財務委員會建議，把 **56RG** 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 12 億 5,070 萬元。

問題

屯門區的體育及社區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 **56RG** 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 12 億 5,070 萬元，用以在屯門第 14 區(兆麟)興建政府綜合大樓。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於屯門第 14 區兆麟街近青山公路，佔地約 5 400 平方米。**56RG** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

康樂及文化事務署體育館

- (a) 1 個可用作 2 個籃球場、2 個排球場或 8 個羽毛球場的多用途主場，可容納多達 500 名觀眾(包括 300 個固定座位和 200 個摺合式座位)；
- (b) 2 個可合併為 1 個大活動室的多用途活動室；
- (c) 1 個乒乓球室；
- (d) 1 個兒童遊戲室；
- (e) 1 道戶外攀登牆；以及
- (f) 附屬設施，包括育嬰間、洗手間、更衣室、急救室、管理處和訂場處、控制室、會議室和工具倉；

民政事務總署社區會堂

- (g) 1 個可容納 450 人的多用途禮堂連舞台，內設高身間隔板，可把禮堂分為 2 個較小的場地；
- (h) 1 個舞台貯物室；
- (i) 1 個多用途舞台會客室；
- (j) 男、女化妝室；
- (k) 1 個多用途會議室；以及
- (l) 附屬設施，包括管理處連貯物室、洗手間和電機房；

郵政署屯門派遞局辦事處暨特快專遞中心

- (m) 郵件派遞局，包括郵件分類辦公區、辦公區、掛號信區域、欠資和轉遞郵件處理區、檔案和文具室、伺服器室和通道地方；
- (n) 特快專遞組，包括特快專遞處理區、2個存放候領／待送／無法投遞郵件的夜間貯存區，以及檔案和文具室；以及
- (o) 附屬設施，包括休息室、會客／會面室、更衣室、清潔工人貯物室、茶水間、洗手間和淋浴設施；

入境事務處屯門綜合辦事處

- (p) 入境事務及人事登記辦事處，包括辦公區、公眾等候處、公共設施，例如育嬰間和電子服務設施；以及
- (q) 出生登記處及婚姻登記處，包括辦公區、公眾等候處、公共設施，例如出生登記處的育嬰間、婚姻登記處的婚禮大堂、新娘房和攝影專區；

社會福利署蝴蝶社會保障辦事處

- (r) 辦公區；
- (s) 接待處；
- (t) 櫃檯／會面間；
- (u) 公眾等候處；以及
- (v) 附屬設施，包括茶水間、伺服器室和會面室；

政府部門共用的附屬設施

(w) 上落客貨區；以及

(x) 停車位。

- 擬建政府綜合大樓的位置圖和工地平面圖載於附件 1 至 2。擬議政府綜合大樓的樓面平面圖、剖面圖、無障礙通道平面圖和構思圖，載於附件 3 至 14。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2015 年 5 月展開建造工程，在 2018 年 11 月完工。

理由

體育館

4. 屯門區人口約 497 700 人，預計到 2021 年會增至約 528 400 人。儘管《香港規劃標準與準則》建議屯門區到 2021 年應設有 8 間體育館，但該區目前只有 4 間體育館¹。過去 3 年，其平均使用率約為 80%，而晚間和週末高峰期間的平均使用率約為 92%。擬建體育館將有助迎合該區的需求，為學校、體育團體及廣大市民提供訓練、比賽及日常使用的體育設施。由於附近有 4 個屋苑(三聖邨、安定邨、兆麟苑和置樂花園)、6 間中學和 6 間小學，我們相信區內的居民和學生將尤其善用擬建體育館。

社區會堂

5. 目前，擬建政府綜合大樓附近沒有社區會堂設施，屯門東南區的居民如要使用這類設施，需乘搭兩個輕鐵站或步行約 20 分鐘到安定／友愛社區中心或屯門市中心社區會堂。此外，該兩個場地在 2013 年的使用率已經甚高，分別約為 75% 和 86%。由於附近居民對社區會堂設施的需要和期望日增，擬建社區會堂可滿足他們的殷切需求。社區會堂落成後，區內居民將會受惠。

¹ 現有的 4 間體育館是良田體育館、大興體育館、賽馬會屯門蝴蝶灣體育館和友愛體育館。

其他政府設施

6. 郵政署目前的屯門派遞局暨特快專遞中心設於屯門新墟的商業樓宇內。假如現址不獲續租，或難以另覓合適地方，把設施遷往新址便可確保為屯門區提供穩定的郵遞派送服務。

7. 入境事務處在屯門設立的分區辦事處將為區內居民提供「一站式」服務，取代屯門出生登記處和屯門婚姻登記處。新辦事處將辦理人事登記、旅遊證件申請、延期逗留申請，以及出生和婚姻登記。公眾可在同一辦事處使用多元化的入境服務，而無需前往不同地點以獲取不同服務。

8. 社會福利署的蝴蝶社會保障辦事處現時設於屯門海榮路的商業樓宇內。該辦事處遷往新址後，便可長駐於固定的辦公地點服務市民。新辦事處可在更佳的环境中運作，為市民提供社會福利服務。此外，提升服務後可加強對屯門東南區日後發展的支援。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為12億5,070萬元(請參閱下文第10段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	5.0
(b) 打樁工程	103.3
(c) 建築工程 ²	512.0
(d) 屋宇裝備 ³	195.7
(e) 渠務工程	11.5
(f) 外部工程	25.0
(g) 額外的節省能源措施	17.5
(h) 家具和設備 ⁴	29.6

² 建築工程包括興建建築物的底層結構和上層結構。

³ 屋宇裝備工程包括安裝電力裝置、通風及空調裝置、消防裝置、升降機及電梯，以及其他專業裝置。

	百萬元
(i) 顧問費用	2.1
(j) 應急費用	90.1
小計	991.8 (按2014年9月 價格計算)
(i) 價格調整準備	258.9
總計	1,250.7 (按付款當日 價格計算)

我們會動用內部資源進行工程計劃的設計和合約管理工作。我們建議委聘顧問，負責這項工程計劃的環境工程的合約管理。估計的顧問費分項數字詳載於附件 15。工程計劃的建築樓面面積約為 23 800 平方米。按 2014 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 29,735 元。我們認為這個價格與政府進行的同類工程計劃的價格相若。

10. 如撥款獲得批准，我們會作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按 2014 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)
2015-16	20.0	1.06000	21.2
2016-17	60.0	1.12360	67.4
2017-18	200.0	1.19102	238.2
2018-19	510.0	1.26248	643.9
2019-20	100.0	1.32876	132.9
2020-21	50.0	1.39519	69.8
2021-22	30.0	1.46495	43.9
2022-23	21.8	1.53271	33.4
	991.8		1,250.7

⁴ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目清單計算得出。

11. 我們按政府對 2015 至 2023 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，如撥款獲得批准，我們會以總價合約推展建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

12. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 5,480 萬元。我們日後釐定相關的收費和費用時，會適當地把工程計劃的建設費用和經常開支計算在內。

公眾諮詢

13. 我們在 2012 年 3 月 23 日就工程計劃的概念設計圖諮詢屯門區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會，並在 2013 年 7 月 19 日向該委員會報告工作進度，以及在 2014 年 3 月 21 日向該委員會報告最新發展情況和設計。委員支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

14. 我們在 2014 年 4 月 11 日諮詢立法會民政事務委員會。委員支持提交撥款建議給工務小組委員會考慮。

對環境的影響

15. 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。2013 年 2 月，我們就工程計劃進行初步環境評審，並與環境保護署署長議定評審結果，所得結論是如採用妥善的建築物設計和設計措施，工程計劃不會對環境造成長遠影響。我們會推行初步環境評審建議的緩解措施。

16. 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，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，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、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。

17. 在規劃和設計階段，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，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。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(例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁵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。

18. 在施工階段，我們亦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，以避免和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，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棄置。我們會以運載記錄制度，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。

19. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 24 900 公噸建築廢物，其中約 5 300 公噸(21.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 15 800 公噸(63.4%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 3 800 公噸(15.3%)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 90 萬元(根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》的規定，以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施處置的物料，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區處置的物料，則每公噸收費 125 元)。

對文物的影響

20. 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。

⁵ 公眾填料接收設施載列於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4。任何人士均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。

土地徵用

21. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化及循環使用裝置

22. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是以下裝置－

- (a) 水冷式製冷機(淡水蒸發式冷卻塔)；
- (b) 製冷機的變速驅動器；
- (c) 按需求自動調控冷凍水循環系統；
- (d) 使用二氧化碳感應器按需求自動調控新鮮空氣供應量的裝置；
- (e) 回收廢氣熱能的熱能交換管道；
- (f) 提供家用熱水的熱泵；
- (g) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (h) 發光二極管照明燈具；
- (i) 太陽能熱水系統；以及
- (j) 太陽能光伏板系統。

23. 在綠化環境方面，我們會在建築物的天台和外牆的適當位置進行綠化工程，以收環保和美化之效。

24. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環系統，作園景灌溉用途。

25. 採用上述措施，估計所需額外費用總額約為 1,750 萬元(包括用於節能裝置的 400 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10.6% 的能源消耗量，其成本回收期約為 4.6 年。

背景資料

26. 我們在 2010 年 9 月把 **56RG** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問進行多項工作，包括在 2011 年 2 月進行地形測量，在 2011 年 5 月進行土地勘測，在 2011 年 11 月進行初步環境評審，以及在 2011 年 1 月進行交通影響評估。顧問已完成上述工作，有關費用總額約為 120 萬元，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。

27. 為騰出地方發展這項工程計劃，工地範圍內現有的 14 棵樹須移走，包括砍伐 11 棵樹，在工地範圍內移植 1 棵樹和把 2 棵樹移植到工地範圍外。須移走的樹全非珍貴樹木⁶。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃中，包括會種植 30 棵樹、3 000 叢灌木、35 000 簇地被植物，以及闢設 250 平方米的草地。

28. 我們估計為擬議工程而開設的職位約有 368 個(340 個工人職位和 28 個專業／技術人員職位)，共提供 8 470 個人工作月的就業機會。

⁶ 「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木、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。

29. 本文件將取代 PWSC(2014-15)18 號文件。工務小組委員會未有在 2013-14 年度立法會會期內討論該文件。由於已過了一段時間，工程項目的計劃、分期開支和估計費用等資料均已更新。

民政事務局
2014 年 10 月



位置圖
LOCATION PLAN



Project Title 項目名稱

56RG

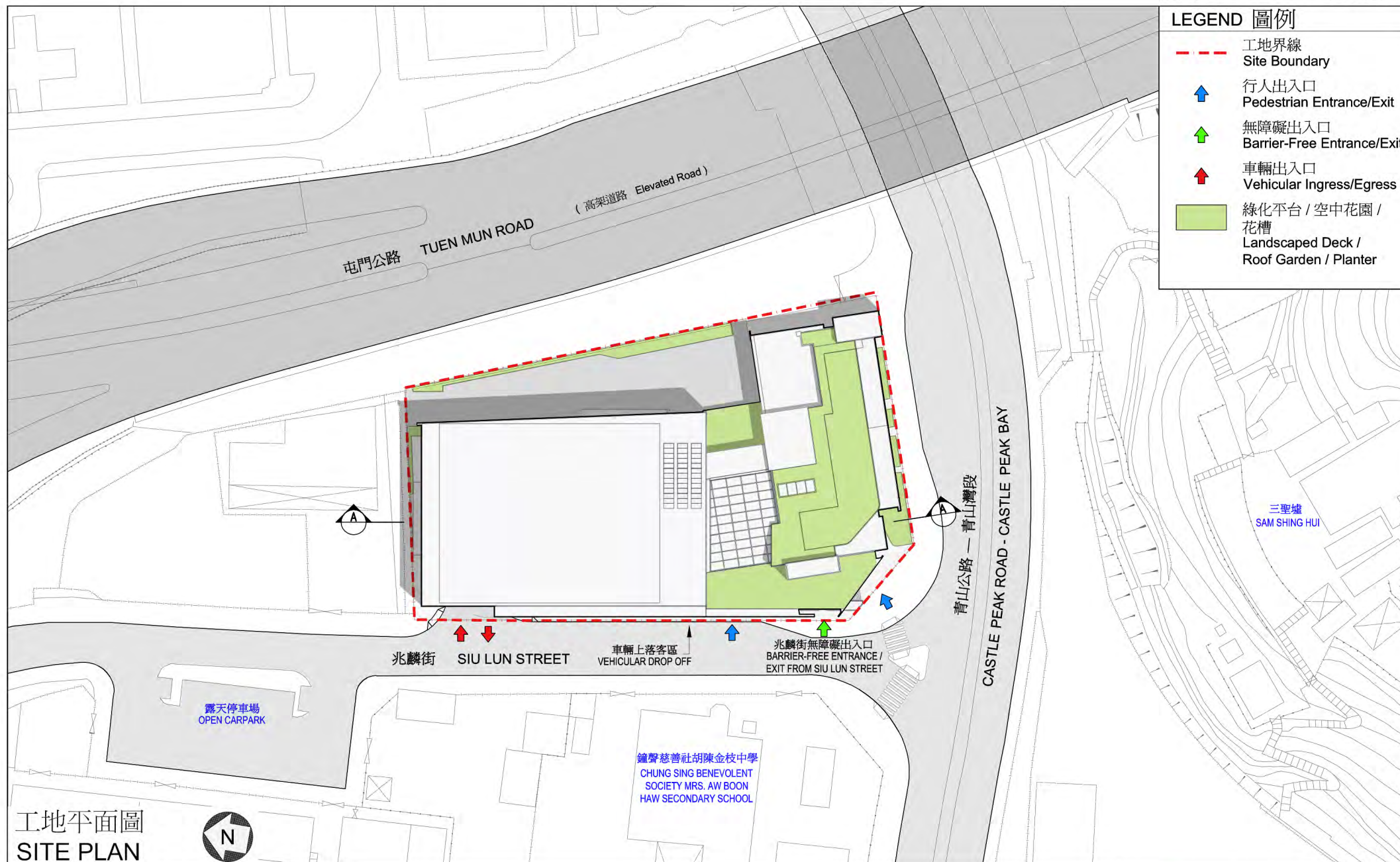
屯門第14區 (兆麟) 政府綜合大樓

GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN

50m 0m 100m 250m



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

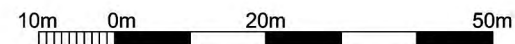


Project Title 項目名稱

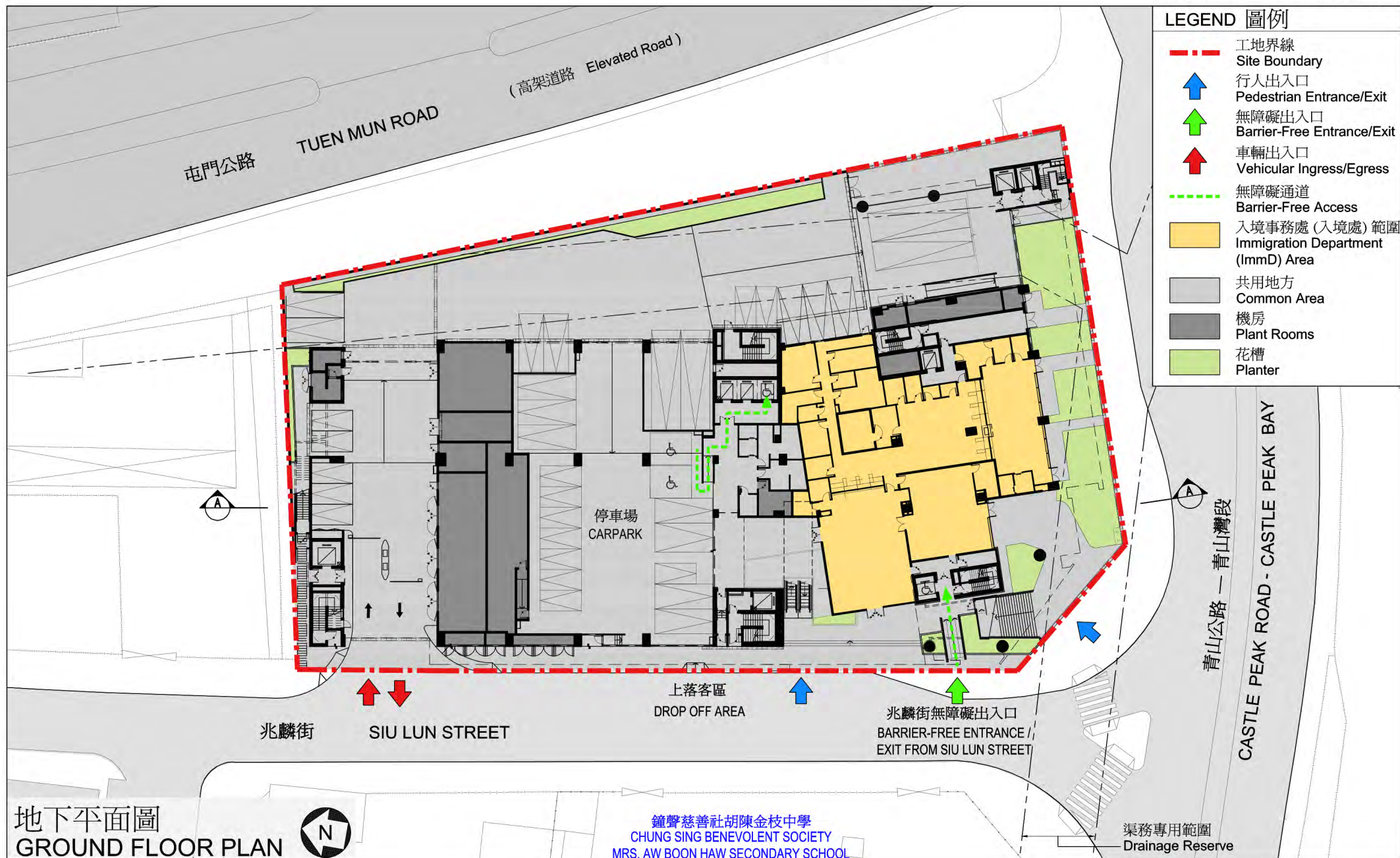
56RG

屯門第14區(兆麟)政府綜合大樓

GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



Project Title 項目名稱

56RG

屯門第14區 (兆麟) 政府綜合大樓

GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN

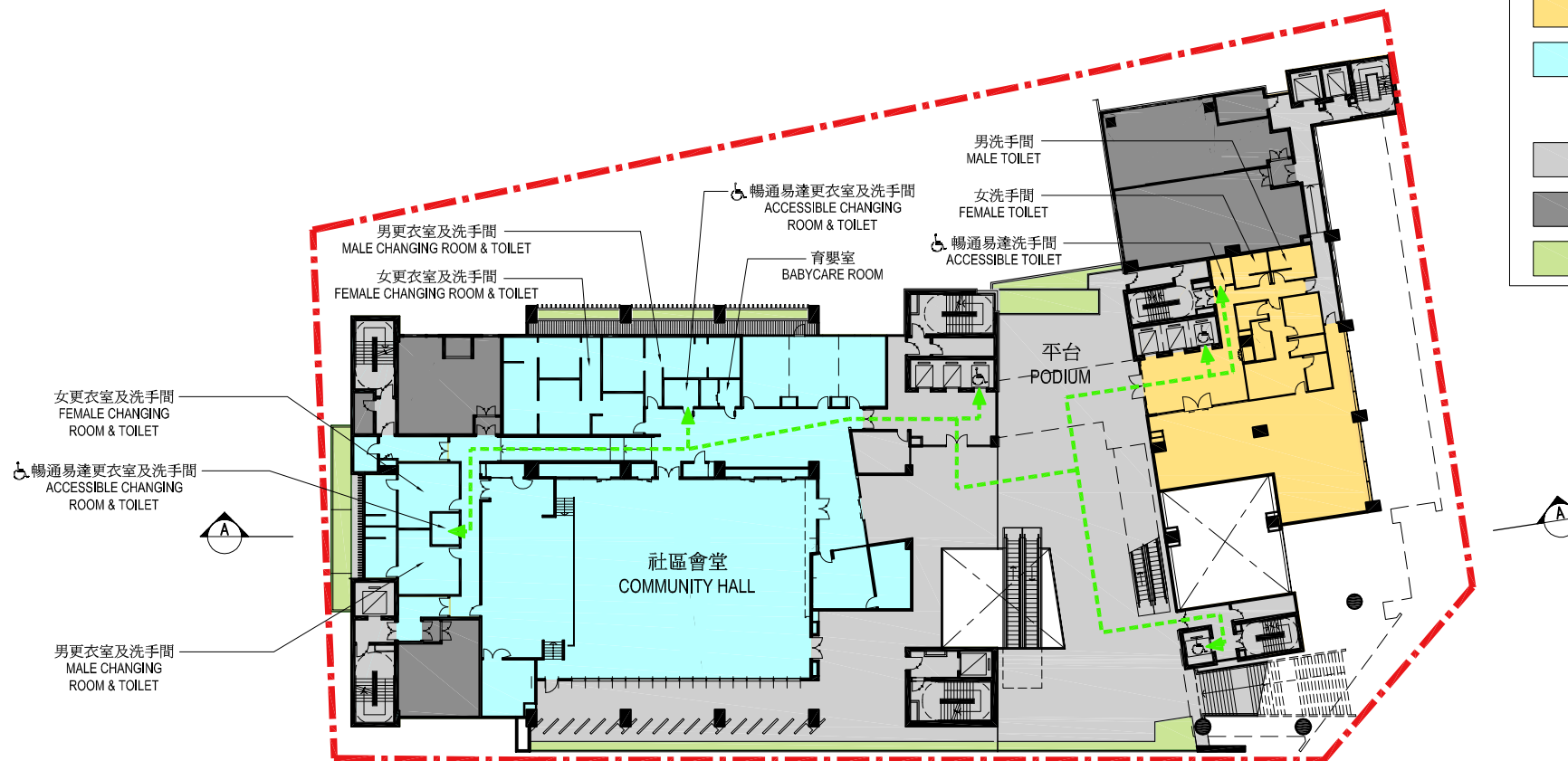
10m 0m 30m



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例

- 工地界線
Site Boundary
- 無障礙通道
Barrier-Free Access
- 入境處範圍
ImmD Area
- 民政事務總署 (民政署)
範圍
Home Affairs Department (HAD) Area
- 共用地方
Common Area
- 機房
Plant Rooms
- 花槽
Planter



一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN



Project Title 項目名稱

56RG

屯門第14區 (兆麟) 政府綜合大樓

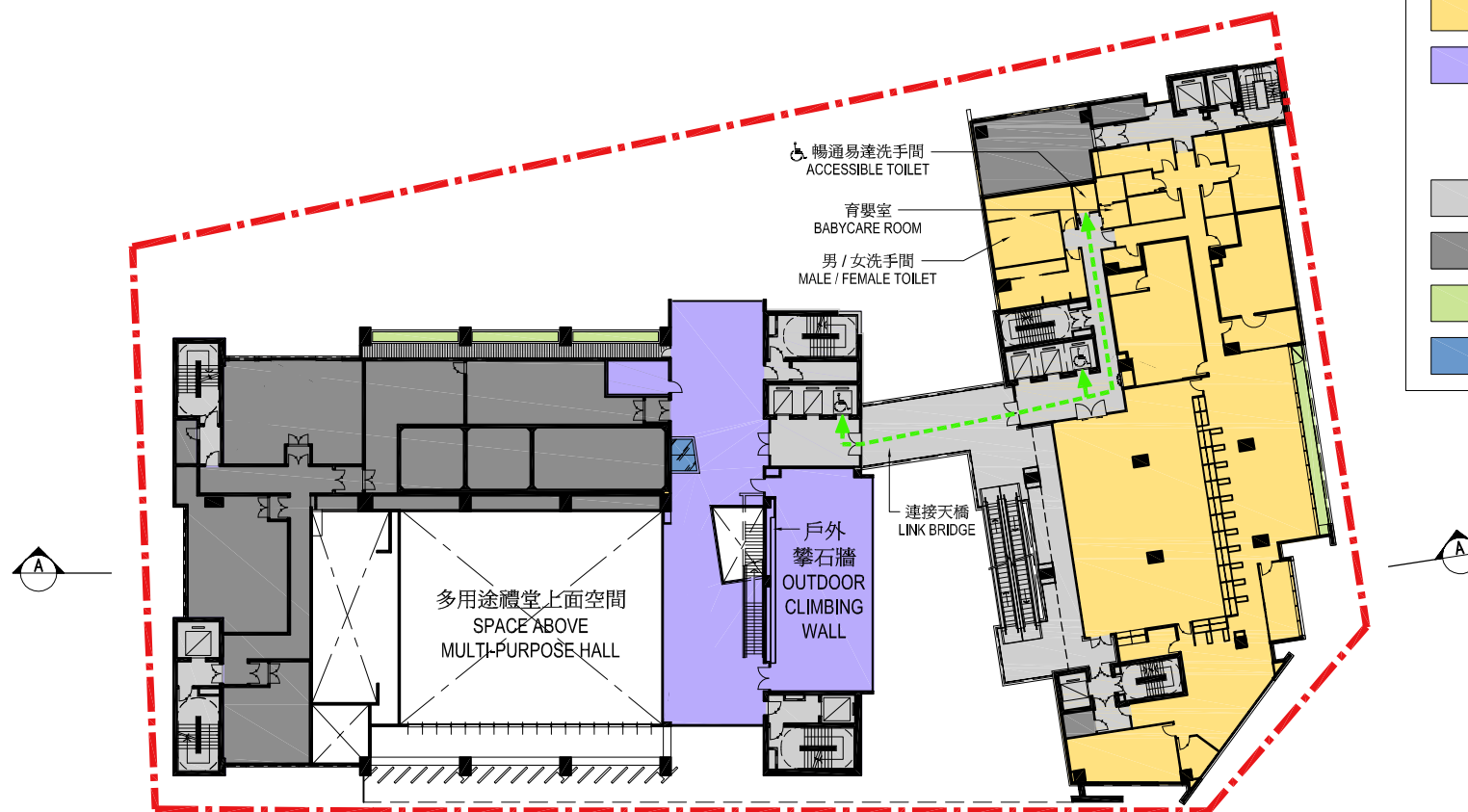
GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例

- - - 工地界線
Site Boundary
- - - 無障礙通道
Barrier-Free Access
- 入境處範圍
ImmD Area
- 康樂及文化事務署
(康文署) 範圍
Leisure and Cultural
Services Department
(LCSD) Area
- 共用地方
Common Area
- 機房
Plant Rooms
- 花槽
Planter
- 天窗
Skylight



二樓平面圖
SECOND FLOOR PLAN



Project Title 項目名稱

56RG

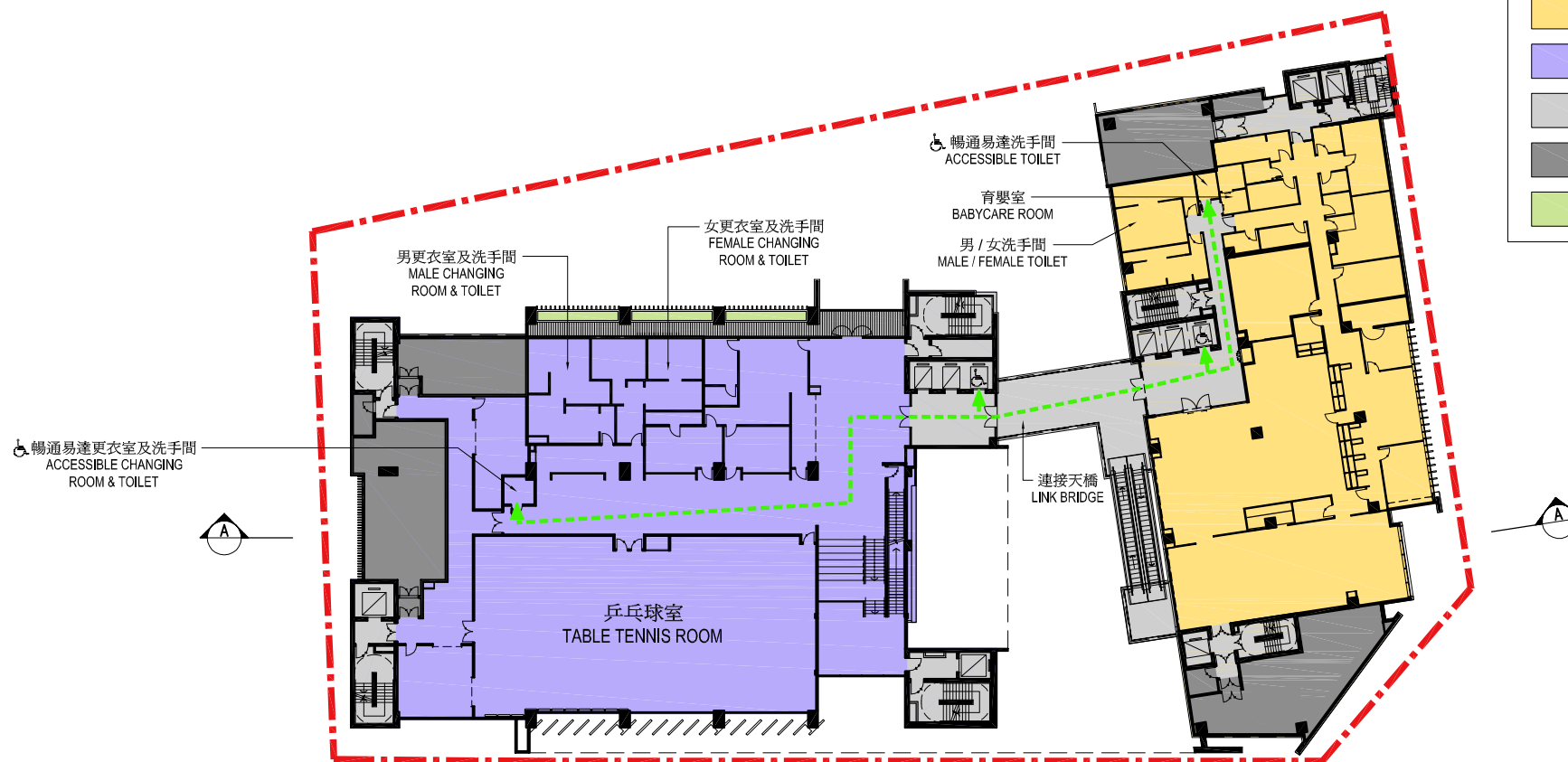
屯門第14區(兆麟)政府綜合大樓

GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例	
	工地界線 Site Boundary
	無障礙通道 Barrier-Free Access
	入境處範圍 ImmD Area
	康文署範圍 LCSD Area
	共用地方 Common Area
	機房 Plant Rooms
	花槽 Planter



三樓平面圖 THIRD FLOOR PLAN



Project Title 項目名稱

56RG

屯門第14區（兆麟）政府綜合大樓

GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例	
	工地界線 Site Boundary
	無障礙通道 Barrier-Free Access
	郵政署範圍 Post Office (PO) Area
	康文署範圍 LCSD Area
	共用地方 Common Area
	機房 Plant Rooms
	玻璃簷篷 Glass Canopy



四樓平面圖
FOURTH FLOOR PLAN



Project Title 項目名稱

56RG

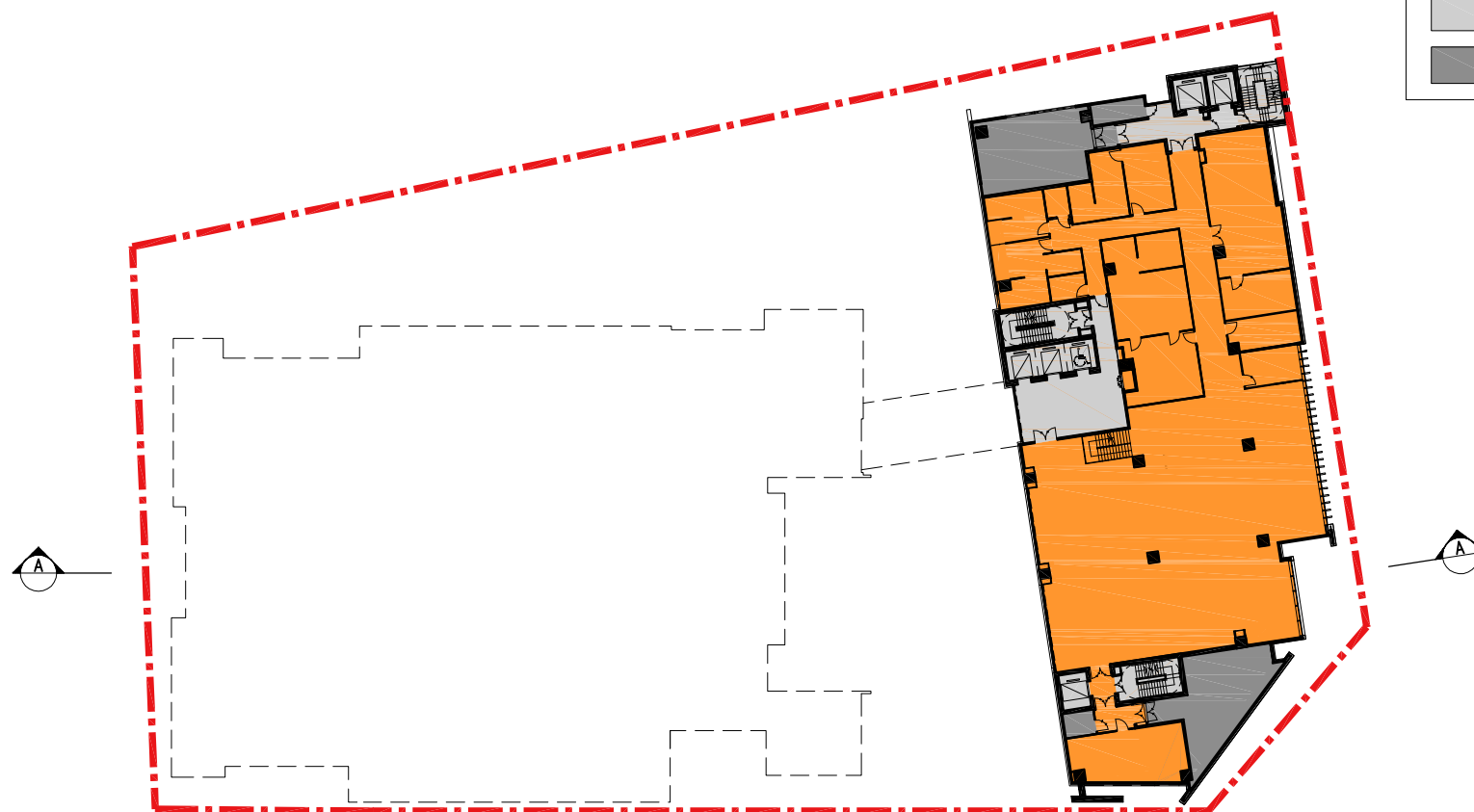
屯門第14區（兆麟）政府綜合大樓

GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例	
	工地界線 Site Boundary
	郵政署範圍 PO Area
	共用地方 Common Area
	機房 Plant Rooms



四樓夾層平面圖
FOURTH (MEZZANINE) FLOOR PLAN



Project Title 項目名稱

56RG

屯門第14區（兆麟）政府綜合大樓

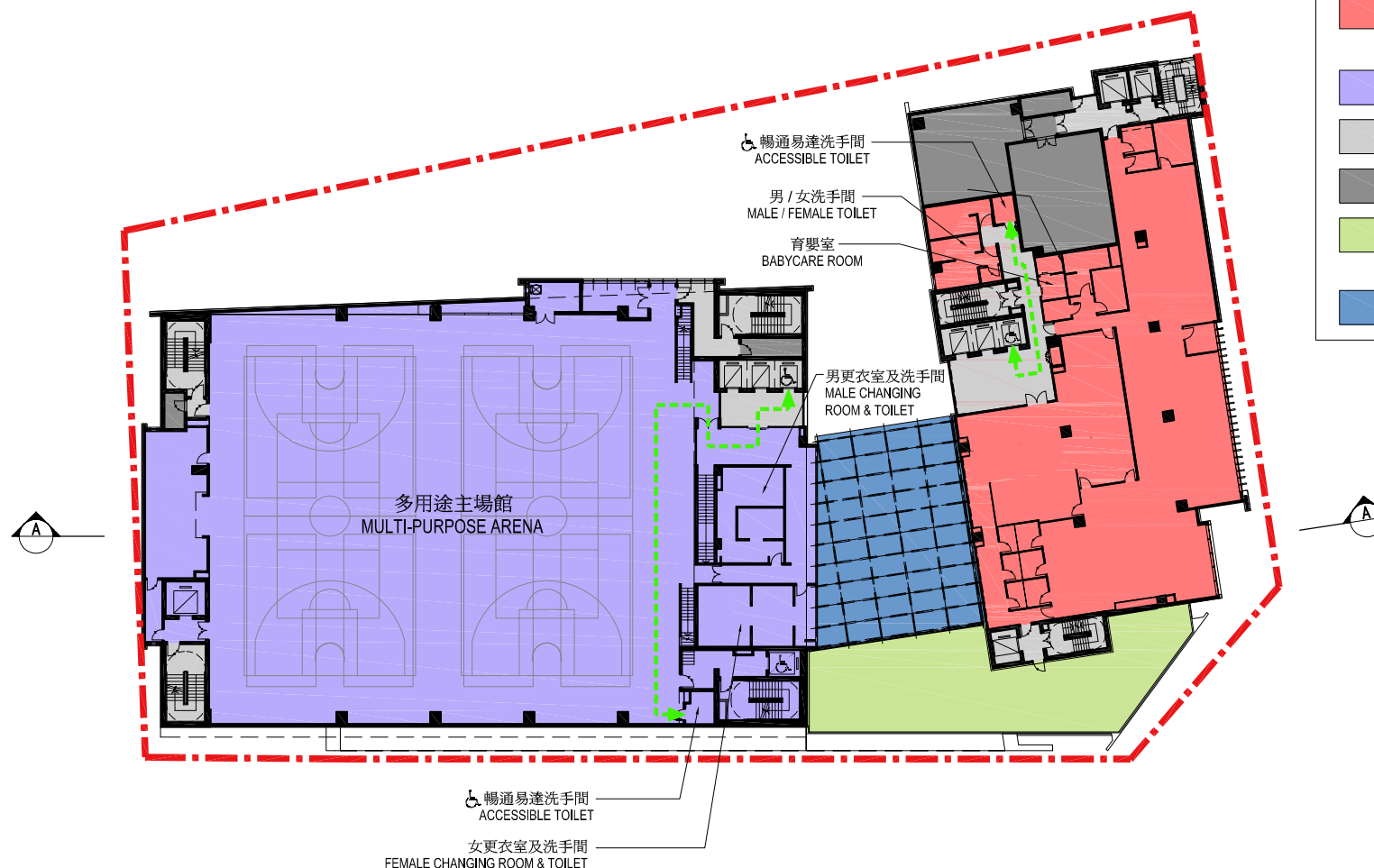
GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例

- 工地界線
Site Boundary
- 無障礙通道
Barrier-Free Access
- 社會福利署 (社署) 範圍
Social Welfare Department (SWD) Area
- 康文署範圍
LCSD Area
- 共用地方
Common Area
- 機房
Plant Rooms
- 綠化平台 / 空中花園
Landscaped Deck / Roof Garden
- 天窗
Skylight



五樓平面圖
FIFTH FLOOR PLAN



Project Title 項目名稱

56RG
屯門第14區 (兆麟) 政府綜合大樓
GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例	
	工地界線 Site Boundary
	無障礙通道 Barrier-Free Access
	康文署範圍 LCSD Area
	共用地方 Common Area
	機房 Plant Rooms
	綠化平台 / 空中花園 Landscaped Deck / Roof Garden



六樓平面圖 SIXTH FLOOR PLAN



Project Title 項目名稱

56RG

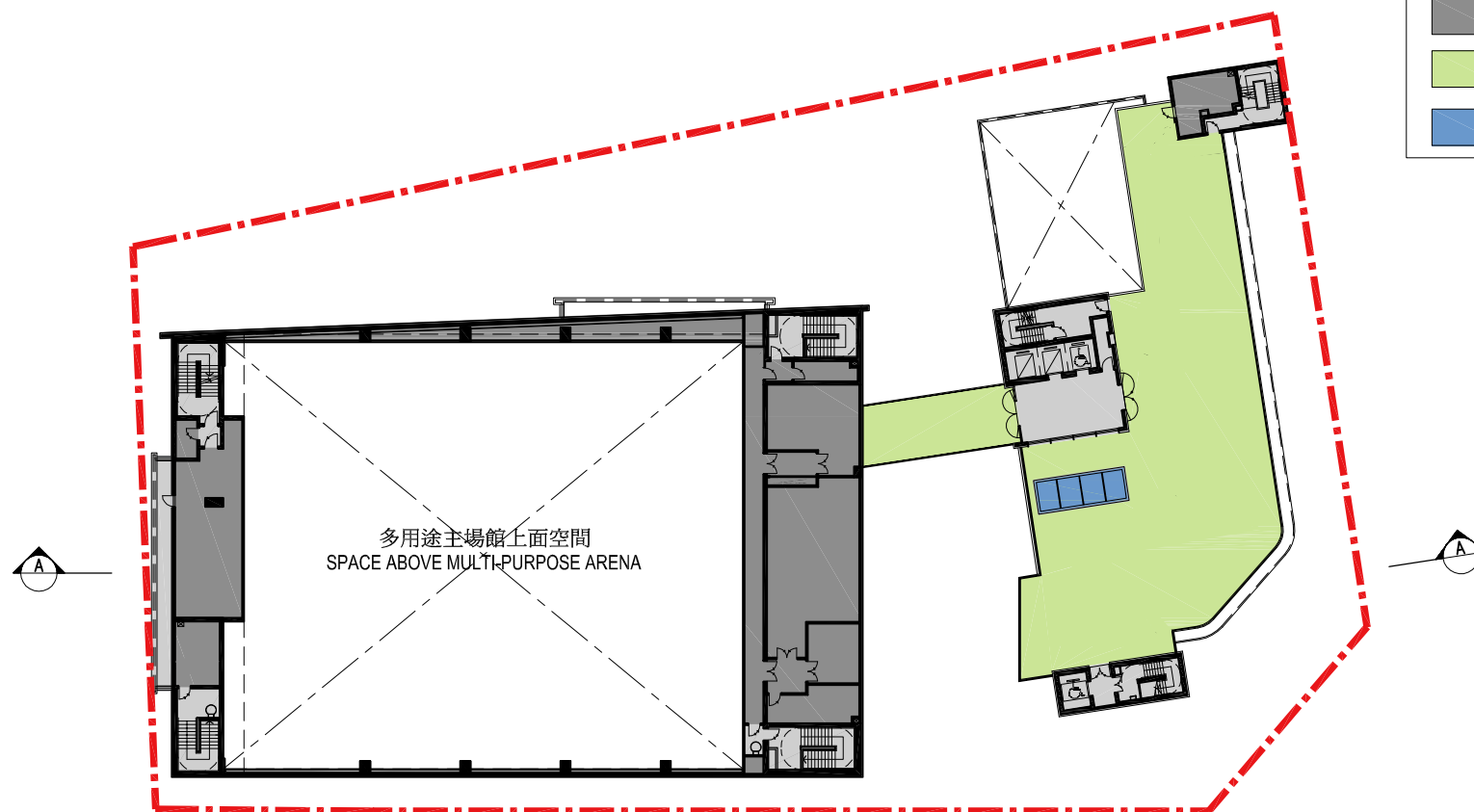
屯門第14區（兆麟）政府綜合大樓

GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例	
	工地界線 Site Boundary
	共用地方 Common Area
	機房 Plant Rooms
	空中花園 Roof Garden
	天窗 Skylight



七樓平面圖 SEVENTH FLOOR PLAN



Project Title 項目名稱

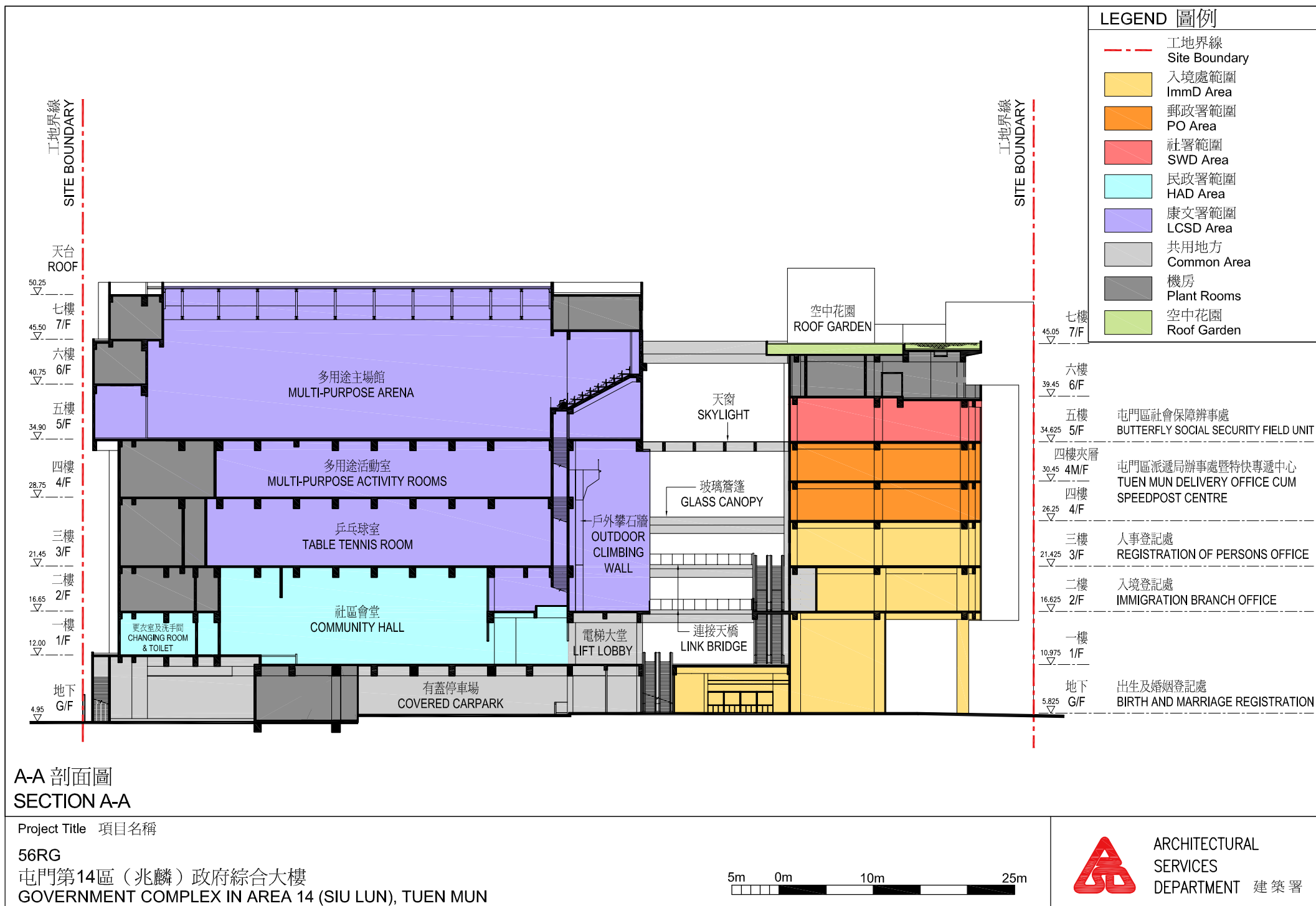
56RG

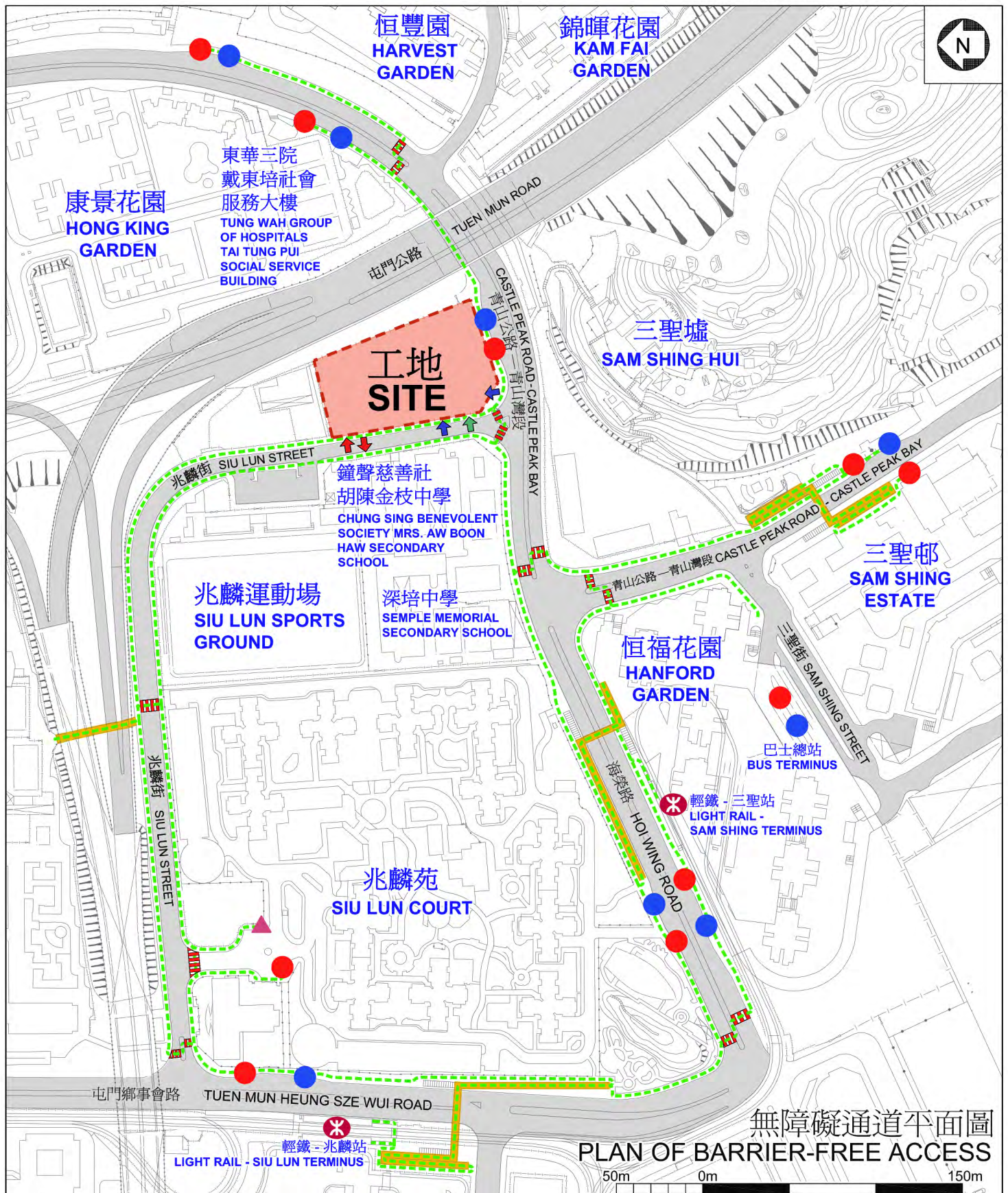
屯門第14區（兆麟）政府綜合大樓

GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署





LEGEND 圖例

- | | | | |
|-----------------------------------|--|--|------------------------------|
| 車輛出入口
Vehicular Ingress/Egress | 行人出入口
Pedestrian Entrance/Exit | 無障礙出入口
Barrier-Free Entrance/Exit | 無障礙通道
Barrier-Free Access |
| 現有巴士站
Existing Bus Stop | 現有小巴站
Existing Minibus Stop | 現有輕鐵站
Existing Light Rail Terminus | 現有的士站
Existing Taxi Stand |
| 工地界線
Site Boundary | 現有行人過路處
Existing At-grade Pedestrian Crossing | 現有有蓋行人天橋 / 隧道 (設有無障礙斜道)
Existing Covered Footbridge / Tunnel with Accessible Ramp | |

Project Title 項目名稱

56RG
屯門第14區 (兆麟) 政府綜合大樓
GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



**ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署**



從東面望向大樓的構思圖

PERSPECTIVE VIEW FROM EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

Project Title 項目名稱

56RG

屯門第14區（兆麟）政府綜合大樓

GOVERNMENT COMPLEX IN AREA 14 (SIU LUN), TUEN MUN



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

56RG – 屯門第 14 區(兆麟)政府綜合大樓

估計顧問費的分項數字(按 2014 年 9 月價格計算)

			預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(a)	環境工程合約	專業人員	—	—	—	1.5
	管理的顧問費	技術人員	—	—	—	0.6
		(註 1)				
					小計	2.1

註

1. 環境工程合約管理的顧問費是根據 56RG 號工程計劃的環境工程現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款，把 56RG 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。