

財務委員會 工務小組委員會討論文件

1999 年 4 月 14 日

總目 703－建築物

輔助設施－政府內部服務

61GI－ 在粉嶺聯和墟第 19 區粉嶺上水市第 195 號地段興建政府／ 機構／社區設施

請各委員向財務委員會建議，把 **61GI** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 6,760 萬元，用以在粉嶺聯和墟第 19 區粉嶺上水市第 195 號地段的發展計劃下興建政府／機構／社區設施。

問題

現時粉嶺／上水新市鎮的社區會堂、兒童及青年中心和環境資源中心等設施均不足夠。

建議

2. 建築署署長建議把 **61GI** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 6,760 萬元，用以在粉嶺聯和墟第 19 區粉嶺上水市第 195 號地段的發展計劃下興建政府／機構／社區設施。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的範圍包括設置一所社區會堂，內設一個多用途禮堂、一個會議室、一個貯物室、一個辦公室和其他附屬地方；一所附設溫習／閱覽室的兒童及青年中心；以及一所環境資源中心。社區會堂、兒童及青年中心和環境資源中心屬粉嶺區內一個私人住宅連政府／機構／社區設施綜合發展計劃的部分項目，所佔的總樓面面積分別為 1 215 平方米、974 平方米和 726 平方米。用以進行這個發展計劃的土地已列入批地計劃內，會在 1999 年 4 月出售。我們打算在賣地章程中訂明，政府會委託投得土地者興建這些政府／機構／社區設施，費用則由政府承擔。

理由

社區建設設施

4. 粉嶺／上水新市鎮的政府／機構／社區設施並不足夠。北區共有人口約 260 000，當中約有 220 000 人聚居於粉嶺／上水新市鎮。目前，該區只有一所¹位於粉嶺祥華邨的社區會堂和一個位於上水的區域市政局表演場地供居民使用。祥華社區會堂設有座位 200 個，是祥華邨和附近一帶地方唯一可供舉辦社區建設活動，而收費相宜的公眾場地，整體使用率高達 70%。儘管粉嶺聯和墟居民一向積極參與社區活動，並熱愛舉辦各項慶典活動，但礙於祥華社區會堂的使用率偏高，以致未能籌辦更多室內社區建設活動。此外，北區撲滅罪行委員會、公民教育委員會、敬老委員會和文化委員會也定期為區內居民舉辦各項社區參與活動，該等活動需要可容納較多觀眾的社區會堂設施(450 個座位)。鑑於該區人口眾多，加上居民期望有充足的社區建設設施可供使用，我們建議在粉嶺第 19 區的發展計劃下設置社區會堂，為聯和墟和附近的居民提供所需設施。由於粉嶺已充分發展，建議地點是唯一可用以設置社區會堂的地方。

¹ 北區另有兩所細小的社區會堂，分別位於打鼓嶺和沙頭角。這兩所社區會堂主要供該兩地鄉郊地區的居民使用，新市鎮的居民要前往這兩所會堂則頗為不便。

附設溫習／閱覽室的兒童及青年中心

5. 根據 1996 年中期人口統計的數字，聯和墟和祥華邨一帶的青少年人口約為 12 500。目前，只有香港青年協會設於祥華邨的祥華兒童及青年中心可供該區的青少年使用。不過，根據每約 6 500 名青少年便應有一所兒童及青年中心的規劃比率計算，該區應增設一所附設溫習／閱覽室的兒童及青年中心，以應付居民對這項服務的需求。因此，我們建議在粉嶺第 19 區增設一所兒童及青年中心，為聯和墟和祥華邨一帶的居民提供更佳的服務。

環境資源中心

6. 根據 1989 年公布的環境問題白皮書《對抗污染莫遲疑》所載，香港市民的環保意識甚低。為此，政府已採取多項措施，包括設立環境資源中心，以加強市民的環保意識。設立這些中心的另一目的是向市民闡釋政府的政策綱領，以及鼓勵市民齊心協力改善環境。環境保護署已先後在灣仔和荃灣設立環境資源中心。該署並計劃另外在九龍東、新界東、新界北和新界西四個地區各增設一個環境資源中心，以方便市民索取有關環保的資料。我們建議在粉嶺第 19 區的選址開設環境資源中心，是因為該處地點適中，位於粉嶺／上水新市鎮人口聚居地方的中心位置。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，估計設置建議的政府／機構／社區設施所需的費用為 6,760 萬元（見下文第 9 段），分項數字如下 —

	百萬元
(a) 打樁工程	2.2
(b) 建築工程	30.4
(c) 屋宇裝備	14.3
(d) 渠務和外部工程	1.0

百萬元

(e) 家具和設備		3.2	
(f) 顧問費		4.8	
	(i) 詳細設計	2.5	
	(ii) 合約管理	1.6	
	(iii) 地盤監督	0.7	
(g) 應急費用		5.5	
	小計	61.4	(按 1998 年 12 月 價格計算)
(h) 價格調整準備金		6.2	
	總計	67.6	(按付款當日 價格計算)

按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件。

8. **61GI** 號工程計劃的建築面積為 2 915 平方米。按 1998 年 12 月價格計算，上層結構工程的單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 15,334 元。我們把這項工程計劃與政府進行的類似工程計劃比較後，認為上述單位價格合理。

9. 如獲批准，我們會作出分期開支安排如下 —

年度	百萬元 (按 1998 年 12 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2001-02	58.3	1.09934	64.1
2002-03	3.1	1.13782	3.5
	<u>61.4</u>		<u>67.6</u>

10. 我們按政府對 2001 至 2003 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以固定總價合約形式，委託投得土地者負責這項工程計劃，並會在工程計劃實際完成時，即設施落成可供使用時，支付 95% 的款項，餘下 5% 的款項則會在有問題的地方修妥後支付。由於我們可預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故政府委託私人機構進行的工程計劃，一般都會採用這種付款方法。

11. 估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 312 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 1998 年 12 月 10 日徵詢北區臨時區議會的意見，該區的區議員支持進行這項工程計劃。

對環境的影響

13. 建築署署長在 1998 年 3 月完成 61GI 號工程計劃的初步環境檢討。環境保護署署長已審核檢討結果，並同意無須進行環境影響評估。我們會實施有關工程合約訂定的適當紓減環境影響措施，以控制施工期間的噪音、塵埃和地盤流出的水所造成的滋擾。

土地徵用

14. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

15. 我們在 1998 年 9 月把 61GI 號工程計劃提升為乙級。根據賣地章程的規定，投得土地者須在簽訂協議之日起計 30 個月內完成這項設置政府／機構／社區設施的工程。假設有關於土地可在 1999 年 4 月售出，擬設的政府／機構／社區設施預計可在 1999 年 12 月動工興建，在 2001 年 12 月落成。

16. 粉嶺第 19 區的發展計劃除會提供 61GI 號工程計劃下，由政府撥款興建的政府／機構／社區設施外，還包括由區域市政局撥款興建的各项設施，例如濕貨街市、室內運動場和圖書館。根據賣地章程的規定，這些設施同樣會委託發展商負責興建。

工程計劃時間緊迫

17. 我們必須在 1999 年 4 月獲財務委員會批准這項工程計劃，以便可按照賣地計劃，如期就該幅土地進行招標。鑑於時間緊迫，如獲委員批准，我們打算在 1999 年 4 月 23 日的財務委員會會議上，而非按慣常程序，在 1999 年 5 月 7 日的會議上，提交有關這項工程計劃的文件，供委員審議。

民政事務局
1999 年 4 月

**61GI— 在粉嶺聯和墟第 19 區粉嶺上水市第 195 號地段興建
政府／機構／社區設施**

顧問費詳情

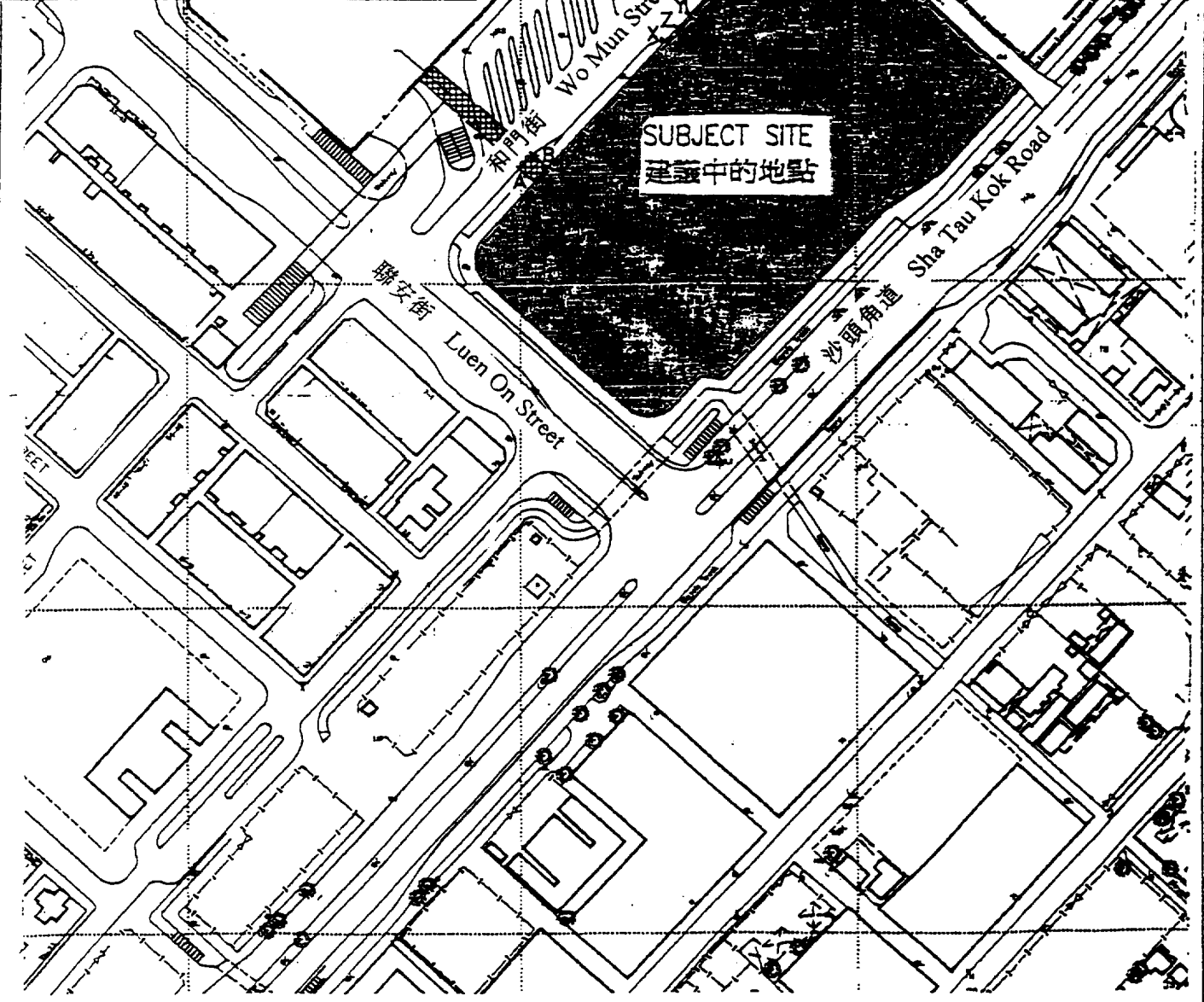
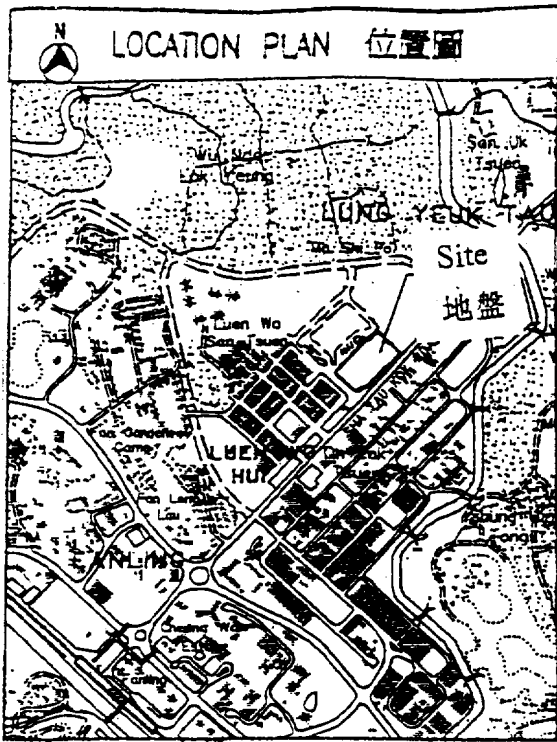
估計顧問費的分項數字

項目／類別		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(I) 詳細設計					
(a) 建築	專業人員	4.0	40	2.4	0.60
	技術人員	13.9	16	2.4	0.70
(b) 結構和土 力工程	專業人員	2.0	40	2.4	0.30
	技術人員	5.9	16	2.4	0.30
(c) 屋宇裝備	專業人員	2.0	40	2.4	0.30
	技術人員	5.9	16	2.4	0.30
				小計	2.50
(II) 合約管理					
(a) 建築	專業人員	2.0	40	2.4	0.30
	技術人員	5.9	16	2.4	0.30
(b) 工料測量	專業人員	2.7	40	2.4	0.40
	技術人員	7.9	16	2.4	0.40
(c) 結構和土 力工程	專業人員	0.3	40	2.4	0.05
	技術人員	1.0	16	2.4	0.05
(d) 屋宇裝備	專業人員	0.3	40	2.4	0.05
	技術人員	1.0	16	2.4	0.05
				小計	1.60


項目／類別		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(III) 地盤監督	專業人員	0.1	40	1.7	0.01
	技術人員	19.3	16	1.7	0.69
				小計	<u>0.70</u>
				顧問的員工開支總額	<u>4.80</u>

註

1. 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額（包括顧問間接費用和利潤），是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。（在 1998 年 4 月 1 日，總薪級第 40 點的月薪為 62,780 元，總薪級第 16 點的月薪為 21,010 元。）如地盤人員由顧問提供，則採用倍數 1.7。
2. 上述數字是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待投得土地者選定顧問後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。



CAD Ref. P/12/AC--1:2500

Title : 61GI GIC accommodation in development at Fanling Sheung Shui Town Lot 195, area 19, Luen Wo Hui, Fanling 在粉嶺聯和墟第19區興建粉嶺上水市 地段195號政府/機構/社區設施	drawn by Kitty S.S. LEUNG	date 9/1998	drawing no. AB/85752/XA101	scale 1:2000
	approved Derek C.Y. TSANG	date 9/1998	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			