

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

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

173SC－青年發展中心

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **173SC** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「青年發展中心－合約前的顧問工作」；按付款當日價格計算，估計費用為 5,150 萬元；以及
- (b) 把 **173SC** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要建造青年發展中心，作為專供推動青年發展的中央設施。然而，建築署內沒有足夠人手，未能就擬議工程計劃進行合約前的準備工作。

建議

2. 建築署署長建議把 **173SC** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 5,150 萬元，用以在工程計劃的合約前階段，委聘顧問為擬建的青年發展中心擬定大綱草圖、制定詳細設計和擬備合約文件。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **173SC** 號工程計劃的範圍，包括拆卸現時位於柴灣柴灣道與環翠道交界，樓高五層的柴灣社區中心，並在原址興建一幢樓高 24 層，總樓面面積估計為 35 000 平方米的青年發展中心。新建的中心除會提供地方重置現有的社區會堂、日間幼兒園、社會福利署小組工作部的辦公地方／提供服務的地方和各項支援設施外，還會提供以下新設施，以推動青年發展－

- (a) 設有 150 個雙人客房的青年旅舍，每個客房均連浴室，而房間面積約為 20 平方米，另每個樓層均設有公用茶水房和休息室／電視室。青年旅舍還設有會議室、活動／會客室、一個圖書館、洗衣房、員工休息室、更衣室和辦公室；
- (b) 設有多用途活動室和展覽廳的青年會議中心；
- (c) 青年發展活動場地，用以舉辦各項青年發展計劃／服務，以推廣文化藝術和資訊科技，並推動領袖訓練；
- (d) 為推動青年發展的非政府機構和政府部門(包括社會福利署和民政事務總署)提供的辦公地方，惟前者須繳付租金；以及
- (e) 由年青企業家和有意推動青年發展的商業機構經營的咖啡室和商店。

4. 現建議提升為甲級的 **173SC** 號工程計劃部分項目包括委聘顧問就擬建的青年發展中心擬定大綱草圖、制定詳細設計和擬備合約文件。

理由

5. 過去年間，社會人士日益關注青年的發展，認為需要加緊推動這方面的工作，尤其是加強青年的公民意識和道德觀念。1997 年 11 月，青年事務委員會進行一項研究，探討青少年的角色。研究結果發現，

時下青少年缺乏參與社區事務和承擔責任的動力。研究結果與不少《青年約章》簽署者所關注的問題脛合，他們曾促請政府為青少年提供更多訓練和發展機會，讓他們作好準備，迎接未來新世紀的挑戰。我們與青年事務委員會根據上述研究結果，制定一個雙管齊下的方法，透過進行連串的長期和短期計劃，一方面著重培訓青少年的領導才能，另一方面鼓勵他們主動參與社區事務。在長遠策略方面，其中一項建議措施是在柴灣社區中心現址興建一個青年發展中心，提供上文第 3 段所述的各項設施，作為推動青年發展的中央設施。

6. 現有的柴灣社區中心樓高五層，總樓面面積為 2 808 平方米。這幢建築物在七十年代興建，在 1975 年啓用。按照現今標準，上址顯然未有地盡其用。重建現有的社區中心，並一併在該處設置建議用以推動青年發展的設施，可使該址的地積比率達致 9，令該幅土地得以地盡其用。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，估計合約前的準備工作所需的顧問費為 5,150 萬元(見下文第 8 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 顧問費		
(i) 擬定大綱草圖	9.4	
(ii) 制定詳細設計	14.9	
(iii) 擬備合約文件	24.2	
	小計	48.5 (按 1998 年 12 月 價格計算)
(b) 價格調整準備金	3.0	
	總計	51.5 (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. 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)
1999-2000	8.0	1.02625	8.2
2000-01	32.1	1.06217	34.1
2001-02	8.4	1.09934	9.2
	<u>48.5</u>		<u>51.5</u>

9. 我們按政府對 1999 至 2002 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。我們會以總價合約形式，為建議的顧問工作招標。由於合約期超過 12 個月，合約會定有可調整價格的條文。

10. 建議的顧問工作不會引致每年有經常開支。

公眾諮詢

11. 我們在 1998 年 4 月就 173SC 號工程計劃徵詢東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。待擬議工程計劃的詳細圖則備妥後，我們會再徵詢東區臨時區議會的意見。

對環境的影響

12. 建築署署長在 1998 年 3 月完成這項工程計劃的初步環境檢討。檢討所得的結論是，在擬建的青年發展中心安裝中央空氣調節系統，可控制毗鄰道路的交通噪音影響，使影響程度不會超出既定標準的規限。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。建議的顧問工作不會對環境造成影響。

土地徵用

13. 建議的顧問工作無須徵用土地。

背景資料

14. 我們在 1998 年 9 月把 **173SC** 號工程計劃提升為乙級。我們計劃在 1999 年 6 月展開建議的顧問工作，到 2001 年 3 月完成有關工作。另外，我們計劃分別在 2000 年年中和 2001 年 4 月展開打樁工程和建造工程，到 2003 年 6 月完成所有工程。

民政事務局
1999 年 4 月

173SC－青年發展中心

顧問費詳情

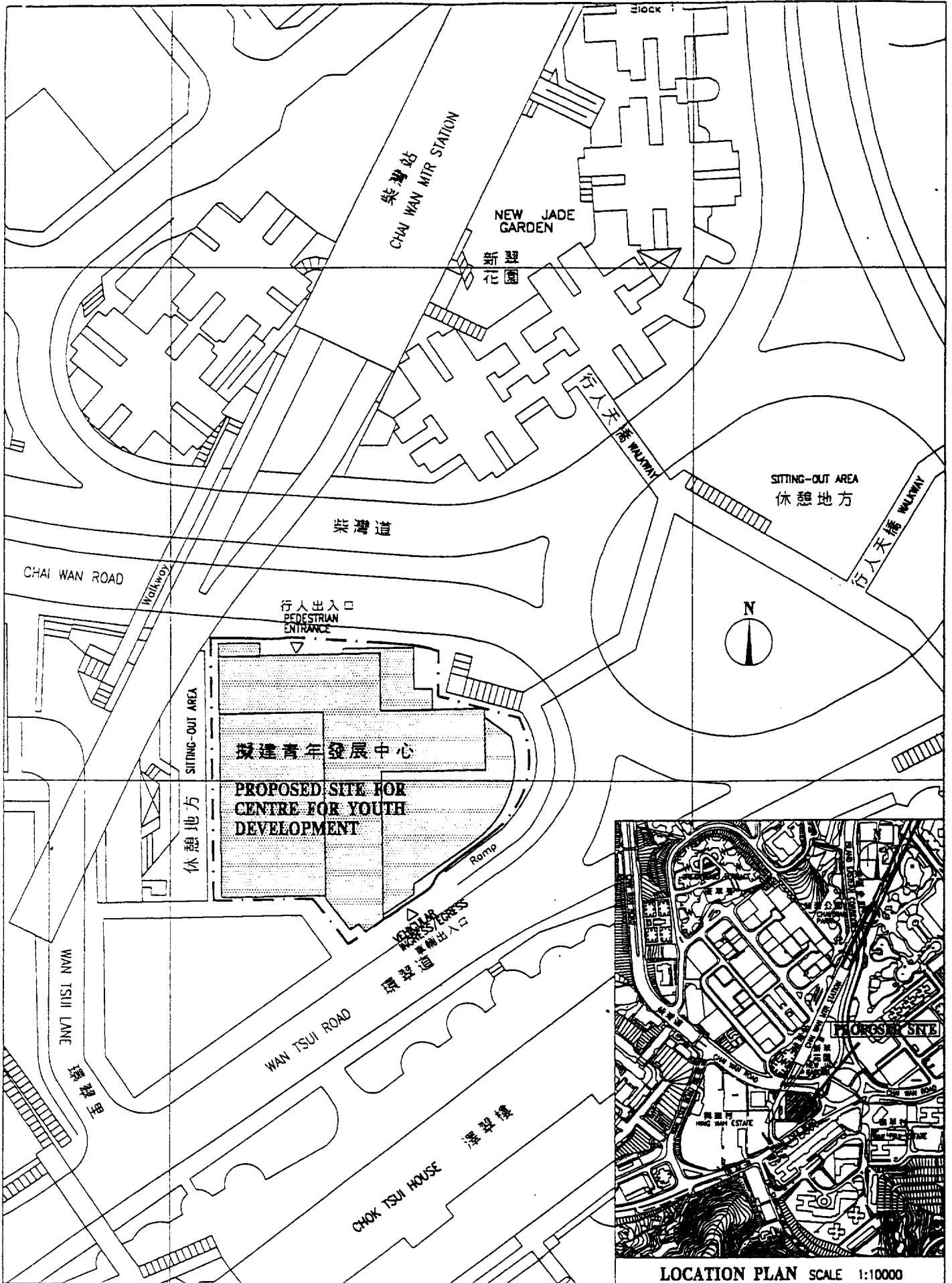
估計顧問費的分項數字

工程／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) 擬定大綱草圖					
(a) 建築	專業人員	22.6	40	2.4	3.40
	技術人員	29.7	16	2.4	1.50
(b) 屋宇裝備	專業人員	10.6	40	2.4	1.60
	技術人員	13.9	16	2.4	0.70
(c) 結構工程	專業人員	8.6	40	2.4	1.30
	技術人員	11.9	16	2.4	0.60
(d) 工料測量	專業人員	1.3	40	2.4	0.20
	技術人員	2.0	16	2.4	0.10
				小計	<u>9.40</u>
(II) 制定詳細設計					
(a) 建築	專業人員	30.5	40	2.4	4.60
	技術人員	39.7	16	2.4	2.00
(b) 屋宇裝備	專業人員	19.9	40	2.4	3.00
	技術人員	25.8	16	2.4	1.30
(c) 結構工程	專業人員	15.9	40	2.4	2.40
	技術人員	21.8	16	2.4	1.10
(d) 工料測量	專業人員	2.0	40	2.4	0.30
	技術人員	4.0	16	2.4	0.20
				小計	<u>14.90</u>


工程／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) 擬備合約文件					
(a) 建築	專業人員	53.1	40	2.4	8.00
	技術人員	67.4	16	2.4	3.40
(b) 屋宇裝備	專業人員	16.6	40	2.4	2.50
	技術人員	21.8	16	2.4	1.10
(c) 結構工程	專業人員	14.6	40	2.4	2.20
	技術人員	15.9	16	2.4	0.80
(d) 工料測量	專業人員	28.5	40	2.4	4.30
	技術人員	37.7	16	2.4	1.90
				小計	24.20
顧問的員工開支總額					48.50

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。)
2. 上述數字是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待透過一貫的競投方式選定顧問後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。



LOCATION PLAN SCALE 1:10000

title 173SC : CENTRE FOR YOUTH DEVELOPMENT 青年發展中心	drawn by	date 10-03-99	drawing no.	scale 1:1000
	approved	date	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			