

財務委員會 工務小組委員會討論文件

1999 年 6 月 16 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 5,200 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 5,200 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辦公／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，而每個樓層也設有公用茶水房和休息室／電視室。青年旅舍還設有一個會議室、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) 供推動青年發展的非政府機構租用和政府部門(包括社會福利署和民政事務總署)使用的辦公／提供服務的地方；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. 工程計劃會分兩期進行，設計和建造工程監督工作由顧問公司負責。第一期計劃包括拆卸現有的社區中心和進行下層結構工程，第二期計劃則包括進行主要建築工程和有關設施的內部裝置工程。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擬定大綱草圖、制定詳細設計和擬備合約文件。詳細設計工作完成後，我們會為工程計劃餘下的部分工程項目申請撥款。

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，行政長官委派青年事務委員會(下稱「委員會」)進行一項研究，探討本港青年如何在建設特別行政區和參與義務工作方面，擔當更積極的角色。研究發現，時下青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吻合，他們一直促請政府為青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。委員會根據上述研究結果，建議我們多舉辦青年發展活動計劃，包括向青年灌輸廣被接納的正確價值觀；提供領袖訓練；鼓勵青年主動參與社區事務；以及加深他們對本身和其他國家文化傳統的認識。我們採納委員會所提建議的主要部分，並提議在柴灣社區中心現址興建一個青年發展中心，作為推動青年發展的長遠策略。擬建中心會提供上文第3段所述的各項設施，為推動青年發展的中央設施。行政長官在《一九九八年施政報告》中宣布這項計劃。

6. 第3段所述的各項擬議設施有助推動青年發展，詳情如下—

- (a) 青年旅舍為參與青年交流計劃和領袖訓練計劃的人士，以及來港旅遊的青年提供住宿地方；
- (b) 青年會議中心提供的設施，可用以舉辦以青年為對象的研討會和活動；
- (c) 青年發展活動場地提供的設施，可用以舉辦各項有助推廣文化藝術、資訊科技，並推動領袖訓練的青年發展活動；
- (d) 非政府機構和政府部門辦公／提供服務的地方，可用作舉辦青年活動的場地；以及
- (e) 咖啡室和商店可為青年發展中心的本地和外地訪客提供所需的服務。

7. 青年發展中心會成為非政府機構和青年團體舉辦青年發展活動的基地。中心除了為全港青年提供服務外，還提供以區域為本的青年服務。鑑於政府會承擔青年發展中心的建設費用，故中心可以較低的成本提供青年發展計劃所需的設施。政府進行這項工程計劃，正顯示政府全力推動青年發展。華人永遠墳場管理委員會為表支持，已同意捐款 2 億元，資助工程計劃的建設費用。

8. 由於青年發展中心會成為推動青年發展活動的中央設施，因此應設於方便青年前往的地點。我們認為選定的柴灣社區中心現址現時是最合適的選址，理由是這個選址位於柴灣的中心地帶，鄰近柴灣地鐵站，中間由一條行人天橋相連。此外，該處附近設有柴灣公園和柴灣室內運動場等戶外和康樂設施，只需徒步便可前往，而鯉魚門度假村亦位於鄰近地方。由於選址毗鄰地鐵站，各區青年前往該處相當方便。

9. 青年發展中心除了供全港青少年使用外，還會繼續為柴灣區居民提供服務。《一九九六年中期人口統計》結果顯示，柴灣區約三分之一人口介乎 15 至 34 歲，34 歲以下的居民現佔整區人口一半以上。在未來 5 年，住宅樓宇相繼落成後，柴灣區的人口會增多 28 000，屆時該區會有一半人口年齡在 35 歲以下。

10. 現有的柴灣社區中心建於七十年代，樓高五層，總樓面面積為 2 808 平方米。社區中心在 1975 年啓用。擬建的青年發展中心會提供地方重置柴灣社區中心各項現有設施。重建現有的社區中心，並一併在該處設置用以推動青年發展的擬議設施，可使該址的地積比率達致 9，令該幅土地得以地盡其用。擬建青年發展中心的總樓面面積約為 35 000 平方米，是現有社區中心總樓面面積的 12 倍。

對財政的影響

11. 我們估計青年發展中心的建設費用總額為 8 億 5,630 萬元(按 1998 年 12 月價格計算)。我們估計合約前的顧問費為 5,200 萬元(按付款當日價格計算)(見下文第 13 段)，分項數字如下一

		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			
		3.5	
	總計	52.0	(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。

12. 我們曾考慮由建築署人員獨力進行工程計劃是否可行。為此，建築署署長檢討部門的整體工作量，其後表示，調配署內人手進行這項工程計劃會影響該署已承擔的其他工程計劃，因此建議交由顧問負責這項工程計劃。

13. 如獲批准，我們會作出分期開支安排如下一

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)
2000-2001	35.0	1.06217	37.2
2001-2002	13.5	1.09934	14.8
	<u>48.5</u>		<u>52.0</u>

14. 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。

15. 建議的顧問工作不會引致每年有經常開支。

公眾諮詢

16. 我們在 1998 年 4 月徵詢東區臨時區議會對 **173SC** 號工程計劃的意見，各區議員均支持進行這項工程計劃。

17. 為監察這項工程計劃的進展，政府成立一個督導委員會，成員包括有關政府部門、東區臨時區議會和華人永遠墳場管理委員會的代表，青年事務委員會主席和青年團體的代表。督導委員會按青年事務委員會的意見，在 1998 年 12 月 10 日至 1999 年 1 月 15 日期間，向超過 150 個青年團體發出邀請信，邀請有關團體提出意見，並把該信上載民政事務局的網頁。督導委員會其後共接獲 21 份意見書。此外，我們分別在 1998 年 12 月 16 日和 1999 年 1 月 6 日舉行諮詢大會，總共邀請 46 個青年團體出席大會。有關的青年團體均支持進行這項工程計劃。

18. 我們在 1999 年 4 月 14 日工務小組委員會會議上提交文件，呈請委員通過把 **173SC** 號工程計劃的部分項目提升為甲級。會上，委員要求政府向立法會民政事務委員會簡介這項工程計劃。我們已在 1999 年 5 月 27 日向該委員會闡釋這項工程計劃。委員大致上對建議沒有異議。會上討論的主要問題為青年發展中心的選址和日後的管理與運作安排。

對環境的影響

19. 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準則的規限。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

20. 建議的顧問工作無須徵用土地。

背景資料

21. 我們在 1998 年 9 月把 **173SC** 號工程計劃提升為乙級。按 1998 年 12 月價格計算，工程計劃的預算費總額為 8 億 5,600 萬元。我們計劃在 1999 年 11 月展開合約前的顧問工作，到 2001 年 7 月完成有關工作。另外，我們計劃在 2000 年 10 月展開打樁工程，到 2003 年 12 月完成所有工程。

22. 我們在 1999 年 4 月 14 日提交一份文件，建議把 **173SC** 號工程計劃的一部分提升為甲級[見工務小組委員會 PWSC(1999-2000)5 號文件]。會上，委員亦認同有需要提供更多青年服務設施，但認為擬建青年發展中心的理念、目標和日後的運作安排等問題，仍須作進一步澄清和討論。委員其後建議，待當局向立法會民政事務委員會簡介這項工程計劃後，才進一步考慮撥款建議。鑑於委員提出質疑，我們撤回文件，並答允向民政事務委員會簡介有關工程計劃，然後才重新提交建議撥款的文件，供委員審議。

民政事務局
1999 年 6 月

173SC – 青年發展中心

顧問費詳情

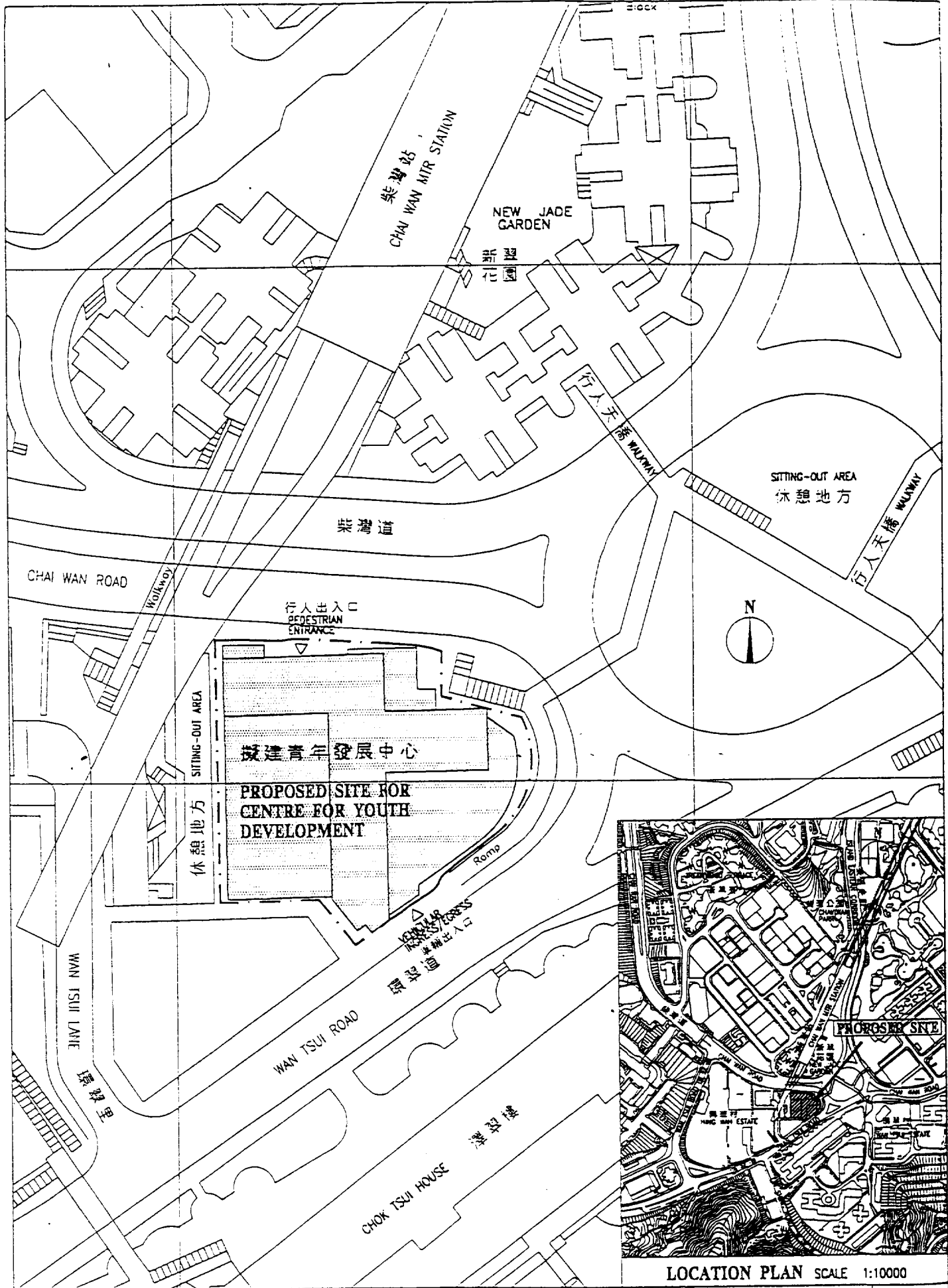
估計顧問費的分項數字

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			