

財務委員會 工務小組委員會討論文件

1999 年 5 月 26 日

總目 703—建築物

社會福利及社區建設—社區中心及會堂

174SC—深水埗長沙灣船塢重建計劃下的社區會堂

請各委員向財務委員會建議，把 174SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 3,060 萬元，用以在九龍深水埗長沙灣船塢重建計劃下興建社區會堂。

問題

現時深水埗區的社區會堂設施並不足夠。

建議

2. 建築署署長建議把 174SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 3,060 萬元，用以在九龍深水埗荔枝角道長沙灣船塢重建計劃下興建社區會堂。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興建一個社區會堂，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，總樓面面積合共 1 215 平方米。擬設的社區會堂設施會納入長沙灣船塢(下稱「該船塢」)的重建計劃內，為該船塢現址商業／住宅發展計劃的部分項目。

4. 城市規劃委員會在 1996 年年底批准建議在該船塢現址進行的綜合重建計劃。要進行這項計劃，必須先修訂有關土地現時的批地條件。土地承批人須先交回土地，然後由政府重批土地，另定新的批地條件。新訂定的批地條件會訂明提供社區會堂設施的規定。我們打算委託該船塢現時的東主興建社區會堂，所需費用會由政府承擔。

理由

5. 目前，深水埗區共有三個社區中心和三個社區會堂¹，供區內約 370 000 的人口使用。這些社區會堂設施大多設於該區東部，整體使用率達 70%，個別會堂的使用率更高達 80%或以上。由於區內現有社區會堂設施分布不均，故未能充分滿足美孚、荔枝角和荔灣等地區的居民對社區參與活動場地的需求。這些地區位於深水埗區西北部，人口超過 68 000，現時並沒有由政府興建的社區會堂設施或由志願機構開辦的同類設施。由於這些地區遠離區內現有的社區會堂設施，居民每每要在荔枝角天橋下面的空地舉辦社區活動。為配合社區需要和滿足居民的期望，我們建議在這些人口密集地區附近的長沙灣船塢進行重建計劃時，興建一個社區會堂。擬建的社區會堂除供區內居民使用外，還供日後西九龍填海區北部大概 69 000 名居民使用。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計在重建計劃下興建社區會堂所需的費用為 3,060 萬元(見下文第 8 段)，分項數字如下—

| | 百萬元 |
|-------------|------|
| (a) 打樁工程 | 0.6 |
| (b) 建築工程 | 11.3 |
| (c) 屋宇裝備 | 7.8 |
| (d) 渠務和外部工程 | 0.2 |

¹ 這些設施分別是長沙灣社區中心、南昌社區中心、大坑東社區中心、麗閣社區會堂、白田社區會堂和石硤尾社區會堂。

(e) 家具和設備

0.9

| | | 百萬元 |
|-----|--------------|------------------------------|
| (f) | 顧問費 | 2.0 |
| | (i) 詳細設計 | 0.8 |
| | (ii) 合約管理 | 0.9 |
| | (iii) 地盤監督工作 | 0.3 |
| (g) | 應急費用 | <u>2.3</u> |
| | 小計 | 25.1 (按 1998 年 12 月 價格計算) |
| (h) | 價格調整準備金 | <u>5.5</u> |
| | 總計 | <u>30.6</u> (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。

7. **174SC** 號工程計劃的建築面積為 1 215 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 15,720 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。

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) |
|-----------|--------------------------------|------------|------------------------|
| 2004-2005 | 23.9 | 1.72736 | 29.1 |
| 2005-2006 | <u>1.2</u> | 1.87419 | <u>1.5</u> |
| | <u>25.1</u> | | <u>30.6</u> |

9. 我們按政府對 2004 至 2006 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，委託船塢東主委聘的承建商進行這項工程計劃。我們會在工程實際完成後，即有關會堂可供使用時，支付 95% 的款項，餘下的 5% 款項則會在工程計劃完成後支付。就政府委託承建商進行的工程計劃，我們大多採用這種付款方法，因為這些工程計劃的工程範圍可以預先清楚界定，出現不明確情況的機會甚微。

10. 估計這項工程計劃會引致每年的經常開支增加 62 萬 8,000 元。

公眾諮詢

11. 我們在 1998 年 12 月 10 日諮詢深水埗臨時區議會，議員均支持進行這項工程計劃。

對環境的影響

12. 建築署署長在 1998 年 2 月完成 **174SC** 號工程計劃的初步環境檢討。環境保護署署長已審核檢討報告，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

13. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

14. 我們在 1998 年 9 月把 **174SC** 號工程計劃提升為乙級。預期土地業權人委聘的承建商會在 1999 年 10 月展開重建計劃的建造工程，以便在 2004 年 9 月完成工程。工程計劃下的社區會堂建造工程會為期 18 個月，預期到 2004 年 9 月便會完成。根據交回和重批土地的條件，土地業權人須在簽訂協議之日起計五年內，完成有關的商業／住宅發展計劃，而擬建的社區會堂則屬其中一個項目。

**174SC—深水埗長沙灣船塢
重建計劃下的社區會堂**

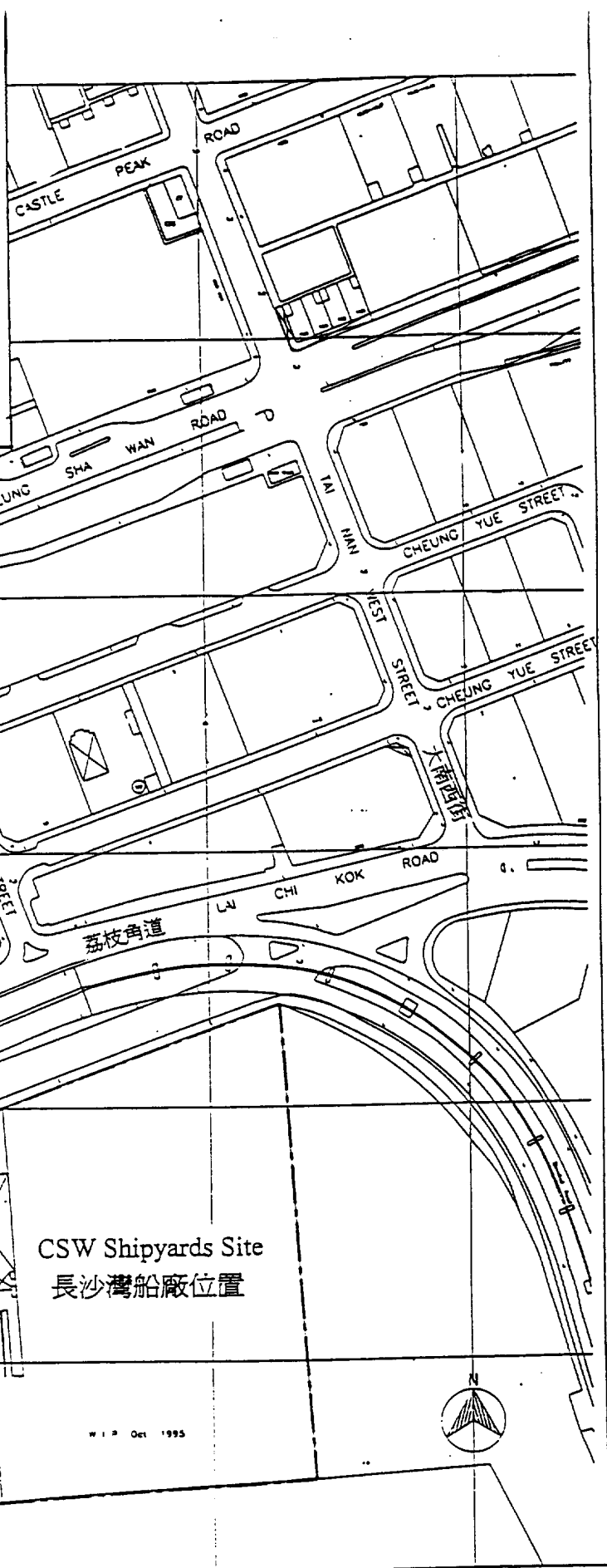
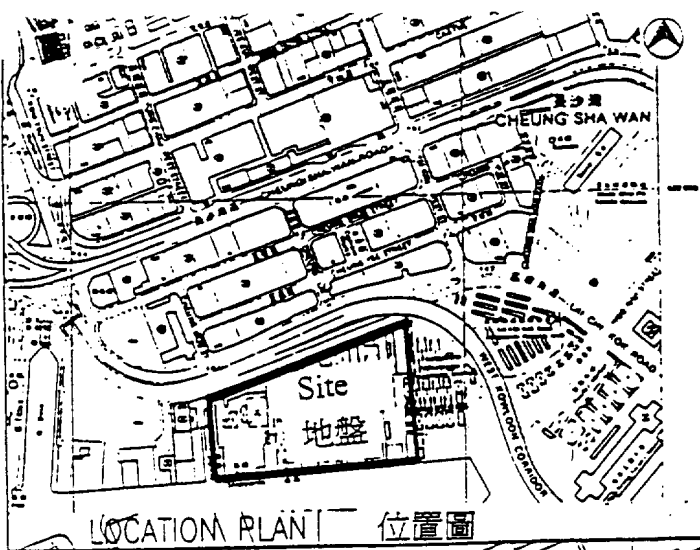
顧問費詳情

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) 詳細設計 | | | | | |
| (a) 建築 | 專業人員 | 2.0 | 40 | 2.4 | 0.30 |
| | 技術人員 | 2.0 | 16 | 2.4 | 0.10 |
| (b) 結構和土力 工程 | 專業人員 | 1.0 | 40 | 2.4 | 0.15 |
| | 技術人員 | 1.0 | 16 | 2.4 | 0.05 |
| (c) 屋宇裝備 | 專業人員 | 1.0 | 40 | 2.4 | 0.15 |
| | 技術人員 | 1.0 | 16 | 2.4 | 0.05 |
| | | | | 小計 | 0.80 |
| (II) 合約管理 | | | | | |
| (a) 建築 | 專業人員 | 2.0 | 40 | 2.4 | 0.30 |
| | 技術人員 | 2.0 | 16 | 2.4 | 0.10 |
| (b) 工料測量 | 專業人員 | 1.5 | 40 | 2.4 | 0.22 |
| | 技術人員 | 1.6 | 16 | 2.4 | 0.08 |
| (c) 結構和土力 工程 | 專業人員 | 0.5 | 40 | 2.4 | 0.07 |
| | 技術人員 | 0.6 | 16 | 2.4 | 0.03 |
| (d) 屋宇裝備 | 專業人員 | 0.5 | 40 | 2.4 | 0.07 |
| | 技術人員 | 0.6 | 16 | 2.4 | 0.03 |
| | | | | 小計 | 0.90 |
| (III) 地盤監督工作 | | | | | |
| (a) 建築 | 技術人員 | 8.4 | 16 | 1.7 | 0.30 |
| | | | | 小計 | 0.30 |
| | | | | 總計 | 2.00 |

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。我們必須待現時的土地業權人選定顧問後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。



CSW Shipyards Site
長沙灣船廠位置

W I P Oct 1993

LD Ref. 7701-1:2500

title 174SC
Community hall in the redevelopment
at Cheung Sha Wan Shipyards,
Sham Shui Po
深水埗長沙灣船廠重建中的
社區會堂

| | | | |
|----------|----------------------|------|---------|
| drawn by | Kitty S.S. LEUNG | date | 09/1993 |
| approved | Derek C.M. TSANG | date | 09/1993 |
| office | ARCHITECTURAL BRANCH | | |

| | |
|----------------|--------|
| drawing no. | scale |
| AB/85750/XA101 | 1:2500 |



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT