

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001 年 6 月 13 日

總目 703—建築物

社會福利及社區建設—社區中心及會堂

183SC—油塘邨重建計劃第 4 期的社區會堂

請各委員向財務委員會建議，把 183SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 4,030 萬元，用以在油塘邨重建計劃第 4 期興建社區會堂。

問題

油塘區需要更多政府、機構或社區設施舉辦社區建設活動。

建議

2. 建築署署長建議把 183SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 4,030 萬元，用以在油塘邨重建計劃第 4 期興建社區會堂。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃會興建一座社區會堂，內設民政事務總署油塘分處，並有多用途場館¹、會客室、貯物室、會議室、辦公室各一個，以及其他附屬地方。擬建的社區會堂屬油塘邨房屋重建計劃的一部分。

¹ 該多用途場館可容納 450 人，並設有舞台和兩個化妝室。

4. 有關的工地平面圖載於附件 1。為配合整項油塘邨公共房屋重建計劃，我們會委託房屋委員會(下稱「房委會」)興建社區會堂。這項工程計劃如獲批准，房屋署署長會把社區會堂建造工程列入整項油塘邨重建計劃第 4 期的招標書內，作為其中一個項目。建造工程預定在 2002 年 9 月展開，在 2004 年 7 月完成。

理由

5. 油塘區現時有人口 53 000。該區的重建計劃在 2009-10 年度全部完成後，人口會增至 155 000。油塘區現時並沒有社區中心或社區會堂。最接近該區的社區中心是茜草灣鄰里社區中心和藍田(西)社區中心。不過，茜草灣鄰里社區中心的使用率已極高(使用率²為 80%)，故可供油塘區居民使用的機會不大。至於藍田(西)社區中心則與油塘有一段距離，步行前往該中心需時逾 30 分鐘，而且中心是在逾 26 年前落成，設施並不符合現今標準。為此，我們需要在油塘興建社區會堂，為該區居民提供適當的地方舉行會議和討論區內事務。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計重建計劃中社區會堂項目的費用為 4,030 萬元(見下文第 7 段)。詳細的分項數字如下—

	百萬元
(a) 工地平整工程	2.8
(b) 打樁工程	2.4
(c) 建築工程	18.9
(d) 屋宇裝備	5.3
(e) 渠務和外部工程	3.7
(f) 家具和設備	0.8

² 使用率是按照以下公式計算—

$$\frac{\text{年內市民預約使用場地的時數}}{\text{年內場地可供預約使用的時數}} \times 100\%$$

百萬元		
(g) 顧問費 –	2.3	
(i) 合約管理	0.8	
(ii) 工地監督工作	1.5	
(h) 應急費用	3.7	
(i) 間接費用 ³	0.8	
	小計	40.7
		(按 2000 年 9 月 價格計算)
(j) 價格調整	(0.4)	
	總計	40.3
		(按付款當日 價格計算)

183SC 號工程計劃的建築面積約為 1 992 平方米。按 2000 年 9 月價格計算，建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築面積 12,149 元。建築署署長認為估計的建築費用單位價格合理，而且與政府所進行類似工程計劃的有關費用相若。按人工工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 2。

7. 如建議獲批准，我們會作出分期開支安排如下 –

年度	百萬元 (按 2000 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)
2002-03	3.4	0.97976	3.3
2003-04	18.0	0.98759	17.8
2004-05	15.1	0.99549	15.0
2005-06	4.2	1.00346	4.2
	<hr/> 40.7		<hr/> 40.3

³ 根據慣例，政府須支付 2% 間接費用予房委會，作為房委會受託代政府管理和監督有關項目[即第 6 段(a)至(e)項、(g)和(h)項]的費用。

8. 我們按政府對 2002 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。房屋署署長會以總價合約形式，為打樁工程和上層結構工程招標。由於合約期超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。這份合約，連同整項油塘邨重建計劃第 4 期的合約，會在 2002 年 4 月招標。如建議獲批准，擬建的社區會堂便會納入重建計劃的整體設計內。

9. 我們估計這項工程計劃會令每年的經常開支增加約 100 萬元。

公眾諮詢

10. 我們曾在 2001 年 2 月諮詢觀塘區議會社會服務委員會。該委員會支持進行這項工程計劃。

對環境的影響

11. 房屋署署長在 1999 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，擬建社區會堂的環境不會受到影響。環境保護署署長審核檢討報告後，同意無須進行環境影響評估。我們會在有關合約訂定條文，規定承建商實施紓減環境影響措施，以控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

12. 在工程計劃的策劃和設計階段，房屋署署長曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。適用的挖掘物料會作填料用途，在這項工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。為了進一步把建築和拆卸物料的數量減至最少，應鼓勵承建商使用木材以外的物料搭建模板，以及採用可循環再造的物料進行臨時工程。此外，房屋署署長會規定承建商採用金屬工地圍板和告示牌，因為這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

13. 房屋署署長會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交房委會審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。房屋署署長會確保工地日常的運作符合經核准的廢物管理計劃書的規定。公眾填料及建築和拆卸廢料的處

置，會以運載記錄制度監控，以確保填料和廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。承建商須把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。房屋署署長並會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。我們估計這項工程計劃會產生約 50 立方米建築和拆卸物料，其中約 34 立方米(佔 68%)會在這項工程計劃的工地再用，8 立方米(佔 16%)會作填料用途，運往公眾填土區⁴卸置，另 8 立方米(佔 16%)則會運往堆填區棄置。

土地徵用

14. 這項工程計劃無須徵用土地。

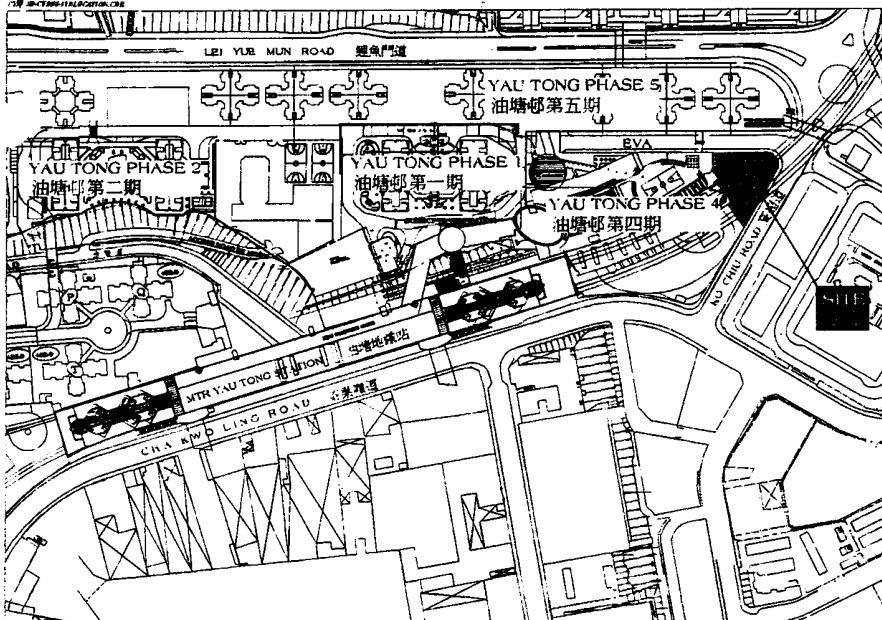
背景資料

15. 我們在 2000 年 9 月把 **183SC** 號工程計劃提升為乙級。房屋署署長已委聘顧問進行初步環境檢討、詳細設計和招標文件擬備工作，並已聘請定期合約承辦商進行工地勘測工作，所需的費用總額為 170 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **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。顧問和定期合約承辦商已同時在 1999 年 6 月完成初步環境檢討、詳細設計和工地勘測工作。如獲撥款興建社區會堂，招標文件擬備工作便會在 2001 年 9 月展開。

16. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 65 個，包括兩個專業人員職位、三個技術人員職位和 60 個工人職位，共需 800 個人工作月。

民政事務局
2001 年 6 月

⁴ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領取土木工程署署長簽發的牌照。

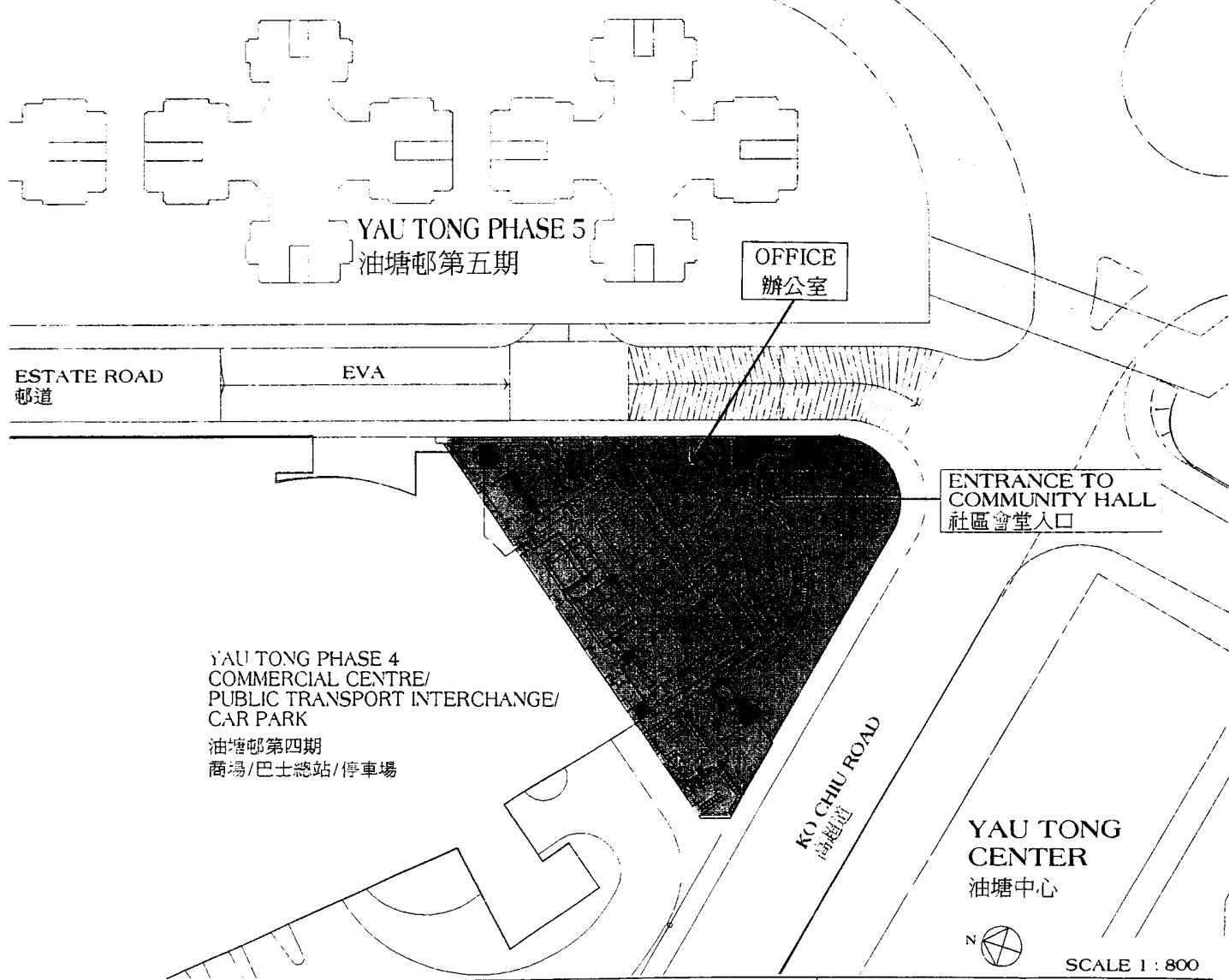


LOCATION PLAN 位置圖



SCALE 1 : 5000

LEI YUE MUN ROAD
鯉魚門道



ENTRANCE TO
COMMUNITY HALL
社區會堂入口

YAU TONG PHASE 4
COMMERCIAL CENTRE/
PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE/
CAR PARK

油塘邨第四期
商場/巴士總站/停車場

KO CHIU ROAD
鯉超道

YAU TONG
CENTER
油塘中心



SCALE 1 : 800

TITLE : 183SC

油塘邨第四期社區會堂

CYS ASSOCIATES (HK) LTD

YAU TONG ESTATE DEVELOPMENT PHASE 4

183SC – 油塘邨重建計劃第 4 期的社區會堂

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人	總薪級	估計費用	
		工作月數	平均薪點	倍數	(百萬元)
(a) 合約管理	專業人員	2.6	38	2.4	0.4
	技術人員	9.6	14	2.4	0.4
(b) 工地監督工作	專業人員	3.7	38	1.7	0.4
	技術人員	34.7	14	1.7	1.1
				總計	2.3

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。如工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7。(在 2000 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,525 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,055 元。)
- (2) 合約管理和工地監督工作方面的顧問費，是選定負責本文件第 15 段所述詳細設計和招標文件擬備工作的顧問所報總價中的部分費用，我們可選擇是否採納這部分的報價。假如委員批准把 183SC 號工程計劃提升為甲級，房屋署署長會安排進行所需的工作。