

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2002 年 11 月 27 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

46RG－赤柱綜合大樓

請各委員向財務委員會建議，把 46RG 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 7,380 萬元，用以在赤柱興建一幢綜合大樓。

問題

我們需要在赤柱提供康樂、社區和圖書館服務，以應所需。

建議

2. 建築署署長建議把 46RG 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 7,380 萬元，用以在赤柱市場道興建一幢綜合大樓。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 46RG 號工程計劃的範圍，是拆卸現有的一個公廁和一個足球場¹，並興建一幢階梯形的三層高建築物，以設置下述設施－

¹ 赤柱臨時街市毗鄰的填海區已有一個新的足球場，供居民和體育會使用。

樓層

辦公地方

- (d) 南區民政事務處的分處和一個會議室(建築樓面面積為 345 平方米)； 第 3 層

休憩用地和其他設施

- (e) 一個天台花園(建築樓面面積為 510 平方米)； 第 3 層
(第 2 層圖書館的天台)
- (f) 一個公廁(建築樓面面積為 216 平方米)； 第 1 層
以及
- (g) 兩個上落客貨處和兩個停車位，供日常運作之用(建築樓面面積為 438 平方米)。 第 1 層

—— 這項工程計劃的工地平面圖載於附件 1，大樓的剖面圖則載於附件 2。我們計劃在 2003 年 5 月展開建造工程，在 2006 年 1 月完成工程。

理由

4. 馬坑邨的單位在 2003 年年初全部入伙後，赤柱的人口會增至 20 000，其中馬坑區逾 60% 居民的年齡介乎 11 至 49 歲之間。我們預期區內居民對室內康樂、社區和圖書館設施的需求會甚為殷切。不過，赤柱現時並沒有體育館、社區會堂和常設的公共圖書館。最就近的同類設施只有香港仔的黃竹坑體育館、鴨脷洲的利東會堂和鴨脷洲公共圖書館(小型圖書館)，但赤柱居民要使用這些設施並不方便。為切合區內居民的需要，我們建議在赤柱市場道興建這幢多用途大樓，增設所需的康樂、社區和圖書館設施。

體育館

5. 按照《香港規劃標準與準則》的建議，每 50 000 至 65 000 人口便應有一個體育館。南區現時有人口 290 000，設有四個體育館。此外，由於南區的地理環境特殊，區內人口分布頗為分散。赤柱和附近一帶的居民如要使用現有體育館的設施，十分不便，因為最就近的體育館

位於黃竹坑，乘坐公共交通工具前往，約需 30 分鐘。為方便赤柱逾 20 000 名居民和 2 000 名學生，我們建議在該區設置一個體育館，供區內居民、學生和體育會使用。

多用途副場

6. 由於赤柱沒有社區會堂，如要舉行社區建設活動，只可在休憩用地、足球場或鴨脷洲和筲箕灣的社區會堂舉行，由赤柱前往這兩個會堂，最少需要 30 分鐘才可到達。南區區議會和區內居民一直要求政府在赤柱興建社區會堂，以供舉行社區建設活動。

7. 擬建的多用途副場屬試驗計劃，並會以「綜合和協調」的方式，提供以地區為本的康體和社區建設設施，以確保這些設施能夠切合社區需要和符合成本效益。綜合大樓內的多用途副場會以體育館兼社區會堂的形式設計，因此可用作舉辦體育活動、康樂和社區建設活動以及小型表演節目。這個副場會優先用以舉行社區活動。我們會與康樂及文化事務署(下稱「康文署」)和南區民政事務處議定管理副場的合適方法。

圖書館

8. 《香港規劃標準與準則》建議每 200 000 人口設有一間圖書館分館。一般而言，康文署在規劃圖書館設施時，會考慮有關地區的人口分布和社區需求。該署會參照的各項主要原則，包括區內人口增長的速度、社區需求、附近圖書館設施的分布情況和《香港規劃標準與準則》建議的設施設置標準。康文署在規劃全港各區的公共圖書館設施時，都以上述原則為依據，按個別分區的情況進行規劃。目前，康文署會為每 200 000 人口設置一所分區圖書館或每 400 000 人口設置一所主要圖書館。至於在人口稠密而附近沒有固定圖書館的地區或偏遠地區，或現時沒有計劃在短期內設置固定圖書館的地區，如可物色到合適的地方，康文署會考慮在區內設置面積約 500 平方米的小型圖書館或流動圖書館服務站，務求進一步滿足區內居民對公共圖書館服務的需求。

9. 現時赤柱並沒有設置固定公共圖書館，居民如需使用有關服務，惟有前往南區其他圖書館(包括香港仔的分區圖書館，以及設於鴨脷洲和薄扶林的兩個小型圖書館)或每星期到訪赤柱一次的流動圖書車。根據我們的記錄，流動圖書車每次到訪赤柱的流動圖書館服務站，平均借出的圖書館資料由 1999-2000 年度的 90 項增至 2001-02 年度的 200 項。此外，南區的登記讀者累計人數已由 2001 年 3 月的 79 997 人增至 2002 年 3 月的 85 504 人，增幅為 6.9%。為提高區內居民的生活質素，以及培養學生的閱讀興趣(附近有五所學校共數千名學生)，我們認為有需要赤柱設置圖書館。擬設的圖書館不但可加強赤柱的圖書館服務，更可使南區圖書館設施的分布更為均勻。

南區民政事務處赤柱分處

10. 現時赤柱分處位於黃麻角道一幢三層高舊政府建築物的 1 樓。該建築物地下是衛生署的診所，建築物並沒有升降機或電動扶梯，上落只靠一道木樓梯，市民(特別是長者和殘疾人士)前往赤柱分處甚為不便，以致赤柱分處未能充分發揮應有的作用，即加強政府與區內居民的聯繫，為市民提供查詢服務。把南區民政事務處赤柱分處遷往擬建的綜合大樓，既有助分處充分發揮上述作用，又方便民政事務處管理綜合大樓內的多用途副場。赤柱分處遷往新址後，騰出的黃麻角道舊址會交回政府產業署署長作其他用途。

會議室

11. 民政事務處在實施發展建議和舉辦社區建設活動之前和之後，均需蒐集地方組織、分區委員會和其轄下工作小組的意見，或需提供場地供這些組織和委員會討論籌辦活動的事宜或評估活動的成效。不過，由於現時赤柱分處沒有正式的會議室，我們須在街坊福利會場地(例如赤柱體育會)舉行這類會議和限制出席會議的人數。此外，由於有關場地沒有廣播系統和其他設備，會議的進度亦受到影響。在新分處設置會議室，正可解決這個問題。我們會使用擬設的會議室舉行跨部門會議，與地區組織舉行會議，舉行分區委員會會議，進行公眾諮詢等，以及舉行職員內部會議。會議室也會以預約方式開放給地區團體使用，預計會議室每天可用上四至五次。

天台花園

12. 赤柱是受歡迎的旅遊點，到訪的本地和海外遊客絡繹不絕。雖然擬建的綜合大樓僅樓高三層，但仍高於附近一帶的建築物。我們建議在綜合大樓第 3 層闢設花園，並設計為園景平台，為遊客提供一個觀景點。擬設花園的開放時間為每天早上 7 時至晚上 11 時，與大樓內體育館的開放時間相同。

公廁

13. 由於赤柱遊人眾多，我們需要在適當的地點設置公廁³，方便遊人。擬建綜合大樓鄰近赤柱村道的公共交通總站，以及遊人眾多的赤柱市集，因此，我們有必要在大樓內重置公廁，以方便遊人和乘客。

對財政的影響

14. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 1 億 7,380 萬元 (見下文第 16 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地平整工程	8.5
(b) 斜坡鞏固工程	17.8
(c) 打樁工程	18.1
(d) 建築工程	62.5
(e) 屋宇裝備	33.5
(f) 渠務和外部工程	11.7
(g) 樹木移植	0.2

³ 目前，赤柱市中心及其附近一帶共有五間公廁，分別位於赤柱市場道(該公廁會在這項工程計劃下拆卸，在擬建綜合大樓內重置)、赤柱臨時街市、赤柱八間村、赤柱連合道和東頭灣道。

		百萬元	
(h)	家具和設備 ⁴	5.5	
(i)	顧問費	1.9	
	(i) 合約管理	1.6	
	(ii) 電氣、機械和電子裝置 的諮詢和工程管理服務	0.3	
(j)	應急費用	<u>15.4</u>	
	小計	175.1	(按2002年9月 價格計算)
(k)	價格調整準備	<u>(1.3)</u>	
	總計	<u>173.8</u>	(按付款當日 價格計算)

46RG 號工程計劃的建築樓面面積約 7 475 平方米。按 2002 年 9 月價格計算，估計的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 12,843 元，與建築署所進行其他同類工程計劃的有關價格相若。

15. 上文第 14 段(i)項所述的顧問費，是選定負責本文件第 27 段所述費用估算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 **46RG** 號工程計劃獲准提升為甲級，建築署署長會安排進行所需的工作。

16. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

⁴ 這項費用是根據規模相若的現有／擬建設施設置的家具和設備而估算的。有關設施包括鴨脷洲體育館、油塘邨重建計劃第 4 期的社區會堂、三家邨公共圖書館，以及柴灣公共圖書館的電腦資訊中心。

年度	百萬元 (按 2002 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)
2003-04	34.2	0.99250	33.9
2004-05	51.3	0.99250	50.9
2005-06	48.4	0.99250	48.0
2006-07	19.7	0.99250	19.6
2007-08	15.4	0.99250	15.3
2008-09	6.1	0.99250	6.1
	<u>175.1</u>		<u>173.8</u>

17. 我們按政府對 2003 至 2009 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。我們會以總價合約進行擬議工程。由於合約期超過 21 個月，故合約會訂定可調整價格的條文。

18. 我們估計這項工程計劃會令每年的經常開支增加 620 萬元。

公眾諮詢

19. 我們在 2001 年 6 月 28 日和 2002 年 3 月 14 日，分別就 **46RG** 號工程計劃的範圍和設計諮詢南區區議會。議員支持進行建議的工程計劃，並促請當局早日進行工程。由於赤柱是本港的旅遊點，議員就綜合大樓的設計提出意見，希望大樓與赤柱四周的環境互相協調。建築署署長已盡量按照議員的意見修訂設計。此外，我們在 2002 年 3 月 15 日把新設計提交城市規劃委員會轄下的都會計劃小組委員會審批。我們在 2002 年 7 月 8 日就這項工程計劃的樹木保護計劃諮詢南區區議會。議員贊成上述計劃，並要求我們盡可能把兩棵木棉樹移植到其他地方。我們現正作出有關安排。

20. 立法會「跟進兩個前市政局尚在籌劃階段的基本工程計劃小組委員會」一直密切監察工程計劃的進展情況。我們最近一次向小組委員會作出匯報是在 2002 年 11 月 14 日。當日，小組委員會通過這項工程計劃的施工時間表。

對環境的影響

21. 這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的紓減環境影響措施，以控制工程對環境造成的短期影響；所需費用已計算在工程計劃預算費內。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，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。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。

22. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。我們已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。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。此外，我們會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

23. 我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。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。我們會確保工地日常的運作符合經核准廢物管理計劃書的規定。我們會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸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。我們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 10 000 立方米建築和拆卸物料，其中約 3 000 立方米(佔 30%)會在這項工程計劃的工地再用，6 500 立方米(佔 65%)會運往公眾填土區⁵作填料之用，另 500 立方米(佔 5%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置理論上應收取費用，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 62,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格⁶計算)。

⁵ 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，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

⁶ 有關單位價格已計及堆填區的關設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，關設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

土地徵用

24. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

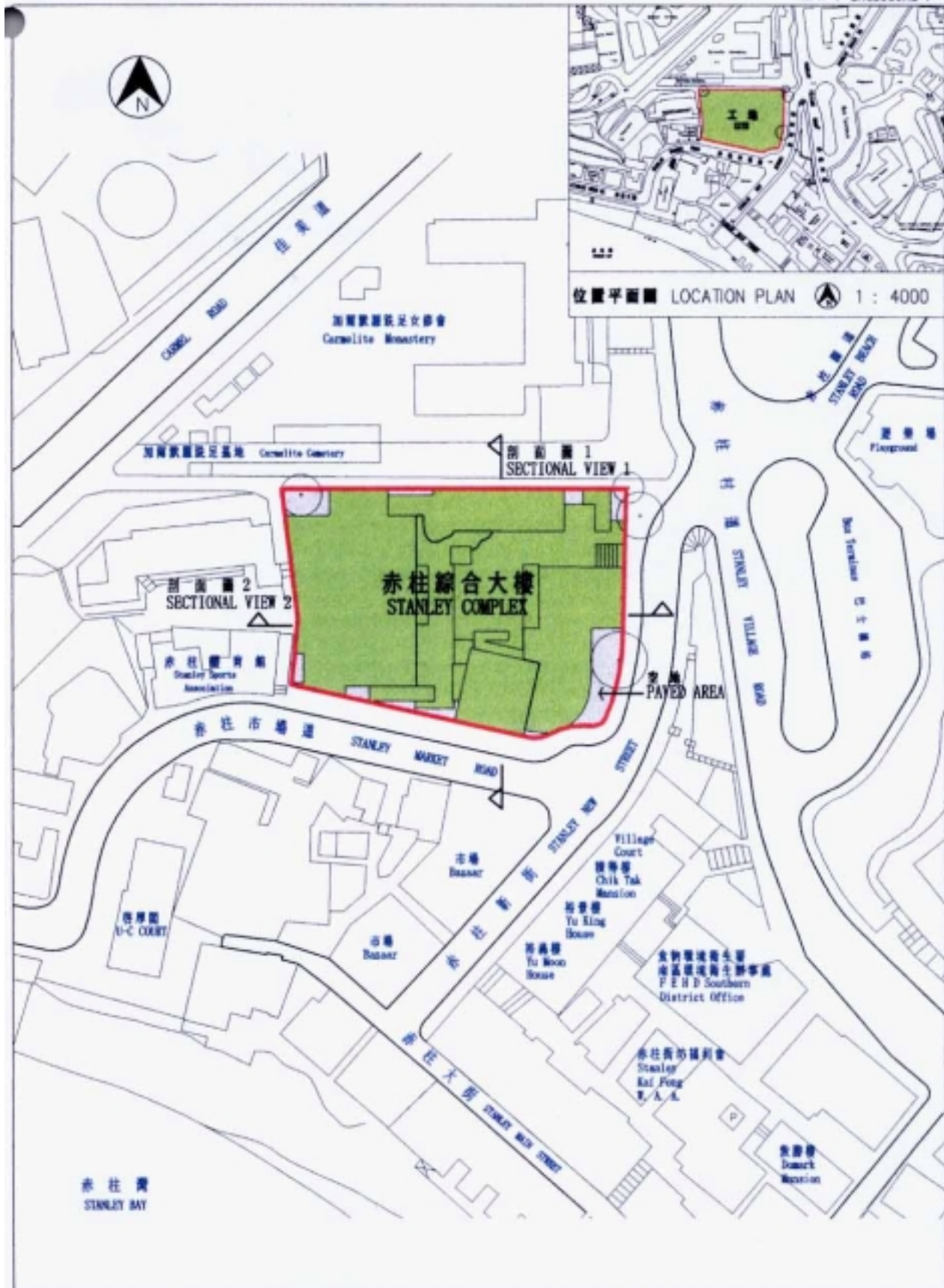
25. 在 1999 年 12 月 8 日工務小組委員會會議和 1999 年 12 月 17 日財務委員會會議上，政府同意預留款項以進行 12 項已獲兩個前臨時市政局批准撥款，但尚未簽約承擔的工程計劃，並加快把這些工程計劃直接列為工務計劃甲級工程項目。赤柱綜合大樓是上述 12 項工程計劃中的一項。我們已檢討並修訂 **46RG** 號工程計劃的範圍，在擬建綜合大樓設置康樂、社區、圖書館和公廁設施。一如上文第 19 段所載，我們已就經修訂的範圍徵詢南區區議會的意見，並獲得其支持。


26. 建築署署長以 20,000 元的費用委聘顧問為前市政局進行地形測量工作，有關工作已經完成。我們接手處理 **46RG** 號工程計劃後，在 2001 年 12 月委聘顧問進行初步環境審查；其後在 2002 年 5 月又委聘顧問進行草擬工作，並聘用定期合約承辦商進行工地勘測工作。上述工作總共所需的 922,000 元費用是在整體撥款分目 **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。顧問已完成初步環境審查，而定期合約承辦商亦已完成工地勘測工作。

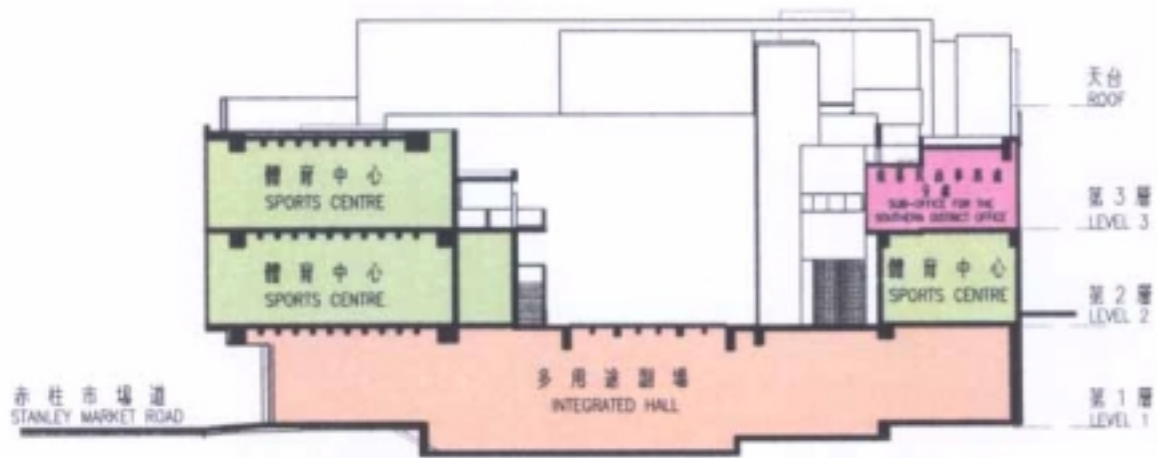
27. 建築署署長在 1999 年 9 月委聘顧問為工程計劃估算費用，並擬備招標文件。這些工作所需的費用總額為 310 萬元，其中 140 萬元已由前市政總署工程撥款支付，而餘下的 170 萬元則會在整體撥款分目 **3100GX** 項下撥款支付。建築署署長的內部人手已制定工程計劃的詳細設計，而顧問亦已擬就招標文件。

28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 140 個，包括 15 個專業／技術人員職位和 125 個工人職位，共需 2 600 個人工作月。

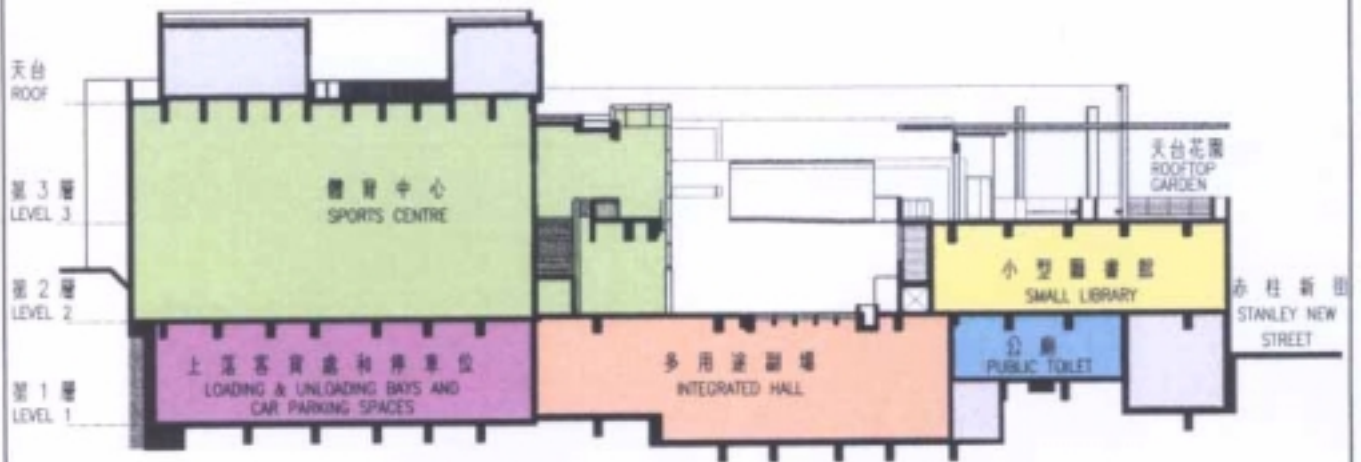
民政事務局
2002 年 11 月




Title 46RG 赤柱綜合大樓 STANLEY COMPLEX	drawn by C.K. HUI	date 18/10/02	drawing no. AB/3349/X102b	scale 1 : 1000
	approved T. WAN	date 18/10/02	 建築署 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



剖面圖 1
SECTIONAL VIEW 1



剖面圖 2
SECTIONAL VIEW 2

title 46RC 赤柱綜合大樓 STANLEY COMPLEX	drawn by C.Y. WONG	date 18/11/02	drawing no. AB/3394/XA103	scale 1 : 400
	approved T. WAN	date 18/11/02	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			