

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2005 年 5 月 11 日

總目 703－建築物

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

189SC－天水圍第 103 區房屋用地的社區會堂

請各委員向財務委員會建議，把 189SC 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 3,200 萬元，用以在天水圍第 103 區興建社區會堂。

問題

我們有需要在天水圍第 103 區興建社區會堂，以滿足區內居民對社區設施的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 189SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用增至 3,200 萬元，用以在天水圍第 103 區興建社區會堂。民政事務局局长支持這項建議。這是重新提交的文件。

工程計劃的範圍和性質

3. 189SC 號工程計劃的範圍包括建造一座樓高兩層的獨立式社區會堂，擬建社區會堂毗鄰輕便鐵路天悅站，並位於天水圍第 103 區公屋發展的工地範圍內。該社區會堂建築樓面面積為 1 560 平方米，所提供的設施如下－

- (a) 一個設有 450 個座位的多用途場館、舞台連儲物室、會客室和化妝室。該場館可改作 3 個多用途活動室，內設有隔音板和 100 至 200 個座位；
- (b) 一個會議室，可改作 2 個多用途活動室，各設有隔音板和 25 個座位；
- (c) 一個辦事處；
- (d) 洗手間和一個儲物室；以及
- (e) 其他附屬設施，例如停車處、上落客貨區、通道地方和機電機房、獨立公用設施供應裝置，以及連接該社區會堂的通路。

有關的工地平面圖載於附件 1，擬建社區會堂的電腦混成畫載於附件 2。由於該社區會堂會在水圍第 103 區公屋發展的工地範圍內興建，我們擬委託房屋署署長負責工程計劃的設計、建造和工程監管工作，以盡量減少配合上的問題。為與上述房屋發展總綱計劃互相配合，我們計劃在 2005 年 10 月展開建造工程，在 2007 年 6 月完成工程。

理由

4. 擬建社區會堂位於天水圍北第 103 區。該區有多個公共屋邨和私人屋苑，包括天悅邨、天富苑、天恆邨、天澤邨、天逸邨、俊宏軒、慧景軒、天華邨和天頌苑。該區現時的人口約為 120 000。當天恩邨的住戶全部入伙以及第 103 和 104 區的新屋邨落成後，天水圍北的人口到 2008 年會增至 143 000。

5. 目前，天水圍北並無社區會堂，最就近的設施為天水圍南的天瑞社區中心和天耀社區中心(位置圖載於附件 3)。由天水圍北往這兩個社區中心的車程約 20 至 25 分鐘。由於路程頗遠而且須付車費，天水圍北的居民對使用這些社區設施興趣不大。此外，這兩個社區中心現已為天水圍約 275 000 人口服務，使用率甚高。在 2004 年，天瑞社區中心和天耀社區中心的平均使用率分別為 84% 和 82%。因此，我們有需要在天水圍北興建社區會堂，為區內居民提供合適的場地舉辦社區活

動，從而協助培養居民的歸屬感。新建社區會堂也有助紓減天水圍南現有的天瑞社區中心和天耀社區中心所承受的壓力。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 3,200 萬元（見下文第 7 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 地基工程	3.0	
(b) 建築工程	14.2	
(c) 屋宇裝備	7.0	
(d) 渠務工程	0.6	
(e) 外部工程	2.9	
(f) 家具和設備 ¹	0.9	
(g) 房屋委員會的間接費用 ²	0.6	
(h) 應急費用	2.7	
	<hr/>	
小計	31.9	（按 2004 年 9 月 價格計算）
(i) 價格調整準備	0.1	
	<hr/>	
總計	32.0	（按付款當日 價格計算）

189SC 號工程計劃的建築樓面面積為 1 560 平方米。按 2004 年 9 月價格計算，估計這項工程計劃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 13,590 元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為有關的單位價格合理。

¹ 估計所需的家具和設備費用，是根據初步預算所需的項目計算得出。這些項目包括廣播系統、舞台燈光和簾幕、辦公室家具、康樂和會議設施。

² 這是估計房屋委員會就工程計劃的設計、建造和工程監管工作所收取的費用。

7. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按 2004 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)
2005-06	3.0	1.00450	3.0
2006-07	24.9	1.00576	25.0
2007-08	2.9	1.00576	2.9
2008-09	0.8	1.00576	0.8
2009-10	0.3	1.00953	0.3
	<u>31.9</u>		<u>32.0</u>

8. 我們按政府對 2005 至 2010 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於工程範圍可以預先清楚界定，出現不明確情況的機會甚微，房屋署署長擬以總價形式批出合約。由於主要合約的整體合約期超過 21 個月，主要合約會訂定可調整價格的條文。

9. 我們估計這項工程計劃每年的經常開支為 110 萬元。

公眾諮詢

10. 我們在 2005 年 1 月 7 日諮詢元朗區議會社會服務、房屋及宣傳委員會。該委員會支持這項工程計劃，並促請我們早日施工。我們會向該委員會匯報工程計劃的詳細設計和進度。我們在 2005 年 2 月發出資料文件予立法會民政事務委員會，向委員簡報這項工程計劃。

11. 這項工程計劃在 2005 年 3 月 2 日提交工務小組委員會審議，當時有些委員關注到工程計劃的設計、施工期和工地範圍。我們在考慮委員所關注的事項後，修訂了工程計劃的設計，以便多用途場館和會議室可改建為 5 個多用途活動室。此外，又會由輕便鐵路天悅站建造直接行人通路。我們亦把施工期由 29 個月縮短至 20 個月。為此，工程計劃預算費較上次提交的文件建議的 2,520 萬元(按付款當日價格計算)增加了 680 萬元(按付款當日價格計算)。當局對工務小組委員會
—— 2005 年 3 月 2 日會議上委員所提建議的回應，詳載於附件 4。

12. 2005 年 3 月 11 日，我們向元朗區議會社會服務、房屋及宣傳委員會簡報擬建社區會堂經改善的設計。該委員會滿意經修訂的設計，並促請當局盡快請求財務委員會批准撥款。

對環境的影響

13. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目。工程計劃不會對環境造成影響。房屋署署長會在合約訂定條文，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。

14. 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。房屋署署長已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，包括預製牆板間隔以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。房屋署署長會把適用的挖掘物料作填料用途，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，房屋署署長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。

15. 房屋署署長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廢物管理計劃書的規定，並會採用運載記錄制度，以確保公眾填料與建築和拆卸廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。房屋署署長會要求承建商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。房屋署署長估計，這項工程計劃會產生約 3 500 立方米建築和拆卸物料，其中約 2 611 立方米(佔 74.6%)會在這項工程計劃的工地再用，847 立方米(佔 24.2%)會運往公眾填土區³作填料之用，另 42 立方米(佔 1.2%)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 5,250 元(根

³ 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，必須領有土木工程拓展署署長簽發的牌照。

據每立方米 125 元的單位價格⁴計算)。

土地徵用

16. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

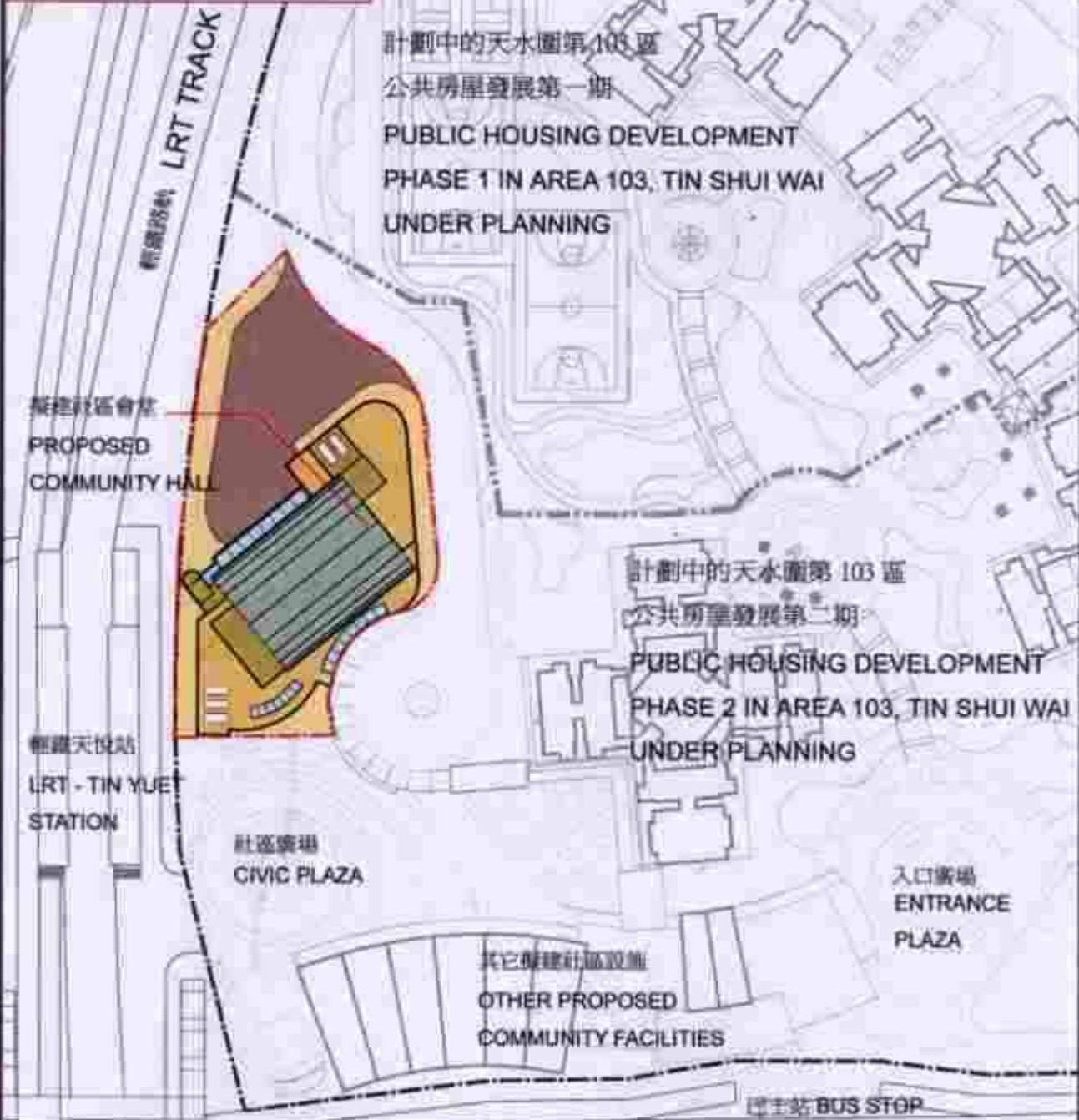
17. 我們在 2004 年 12 月把 **189SC** 號工程計劃提升為乙級。房屋署署長已完成工程計劃的地形測量工作。

18. 擬議工程並不涉及任何移走樹木或種植樹木的建議。

19. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 18 個(15 個工人職位和另外 3 個專業／技術人員職位)，共需 380 個人工作月。

民政事務局
2005 年 5 月

⁴ 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、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，闢設新堆填區的費用(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。



Title 1895C
COMMUNITY HALL AT THE
HOUSING SITE IN
AREA 103, TIN SHUI WAI
天水圍第 103 區房屋用地的
社區會堂

Drawn by Victor Tung	Date 22.01.05
Checked by Benjamin Yip	Date 22.01.05
Office Development and Construction Division 發展及建築處	

Drawing No.	Scale 1:1000
 HOUSING DEPARTMENT	



從東南面望向擬建社區會堂的構思圖
 VIEW OF THE PROPOSED COMMUNITY HALL FROM THE SOUTH-EAST DIRECTION

Title 189SC COMMUNITY HALL AT THE HOUSING SITE IN AREA 103, TIN SHUI WAI 天水圍第103區房屋用地的 社區會堂	drawn by Victor Tung	date 14.02.05	drawing no. 	scale N.T.S.
	approved Benjamin Yip	date 14.02.05		
	office Development and Construction Division 發展及建築處			 HOUSING DEPARTMENT



Title: 1899C COMMUNITY HALL AT THE HOUSING SITE IN AREA 103, TIN SHUI WAI 天水圍第103區房屋用地的 社區會堂	Drawn by: Victor Tung	Date: 25.01.05	Drawing no.: Scale: N.T.S.
	Approved: Benjamin Yip	Date: 25.01.05	
	Office: Development and Construction Division 發展及建築組		

189SC – 天水圍第 103 區房屋用地的社區會堂

委員的建議

2005 年 3 月 2 日，我們向工務小組委員會提交有關 189SC 號工程計劃「天水圍第 103 區房屋用地的社區會堂」的 PWSC(2004-05)63 號文件。委員在審議這份文件時，提出下述建議－

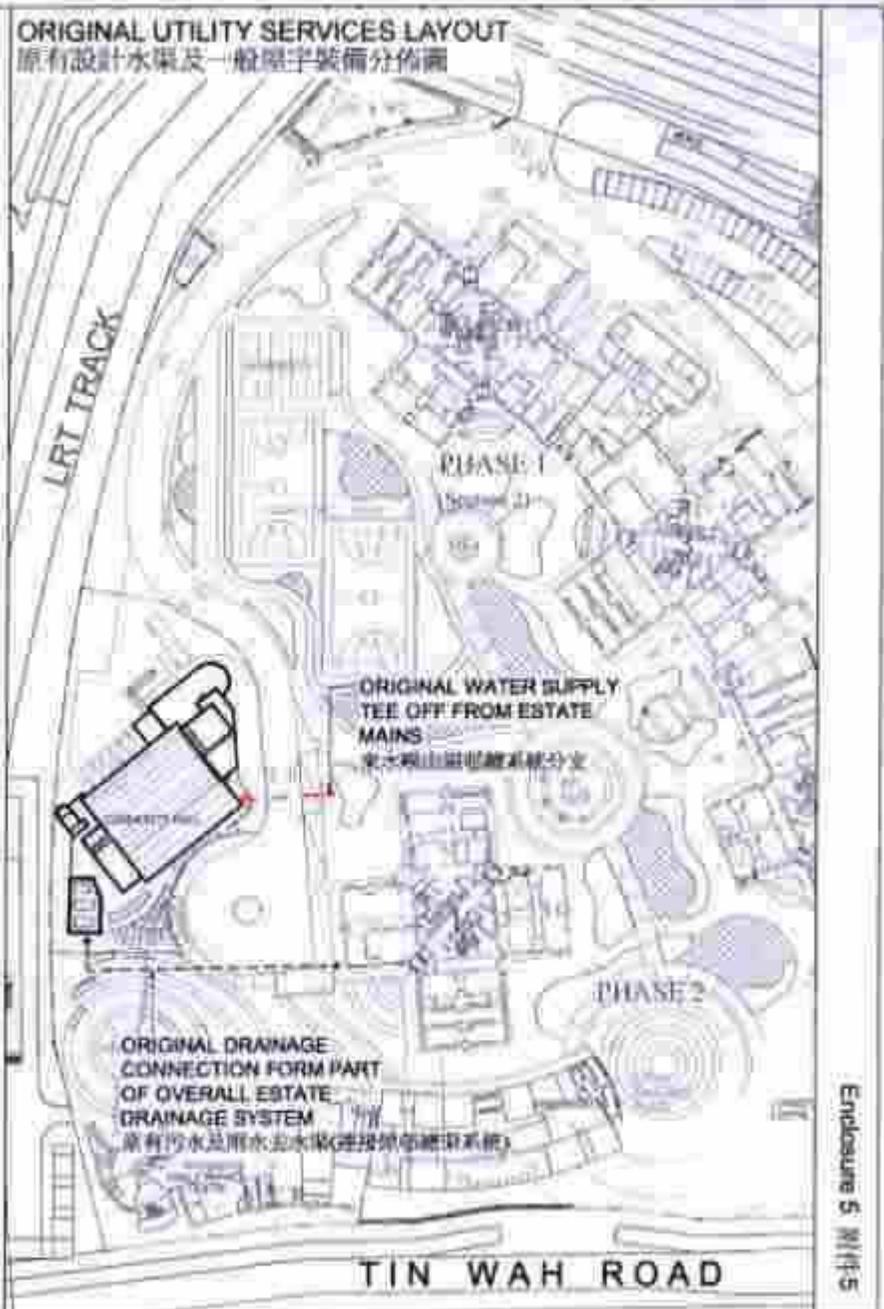
- (a) 改善擬建社區會堂的設計，闢設更多會客室和活動室；
- (b) 重整建造工程，以便擬建社區會堂得以早日落成，而不會與在同一工地上進行的公共房屋發展項目產生配合上的問題；
- (c) 在輕便鐵路(下稱「輕鐵」)天悅站毗鄰加建行人入口／出口；
- (d) 考慮把擬建社區會堂前方的迴旋處移向東北方，以便擴大社區會堂的工地範圍；
- (e) 當局每半年向元朗區議會匯報工程計劃的進度；以及
- (f) 除其他考慮因素外，當局亦應按區內居民的需要檢討社區會堂工程計劃的規格，並適當地諮詢民政事務委員會。

當局的回應

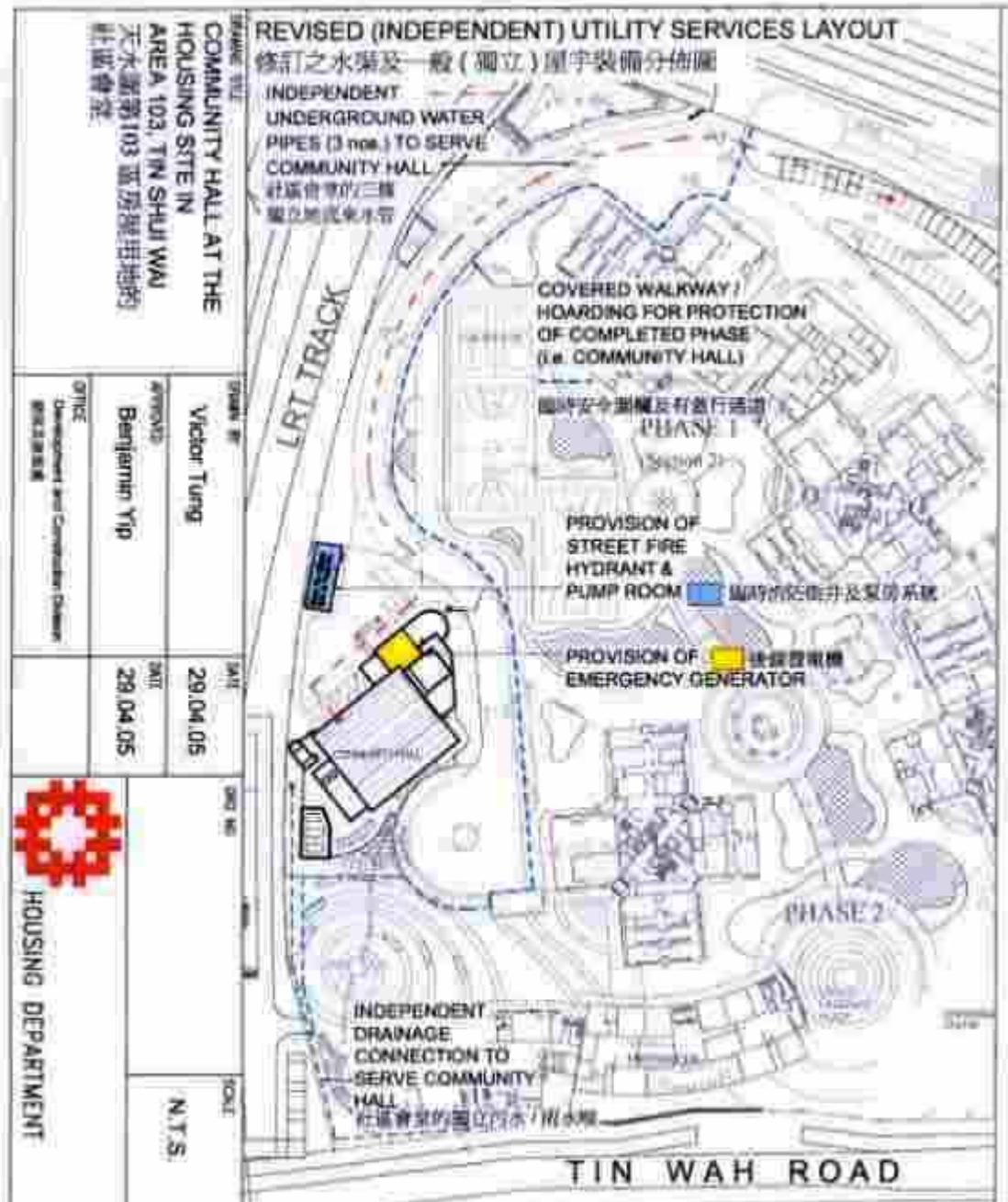
2. 當局的回應如下－

- (a) 我們已改善擬建社區會堂的設計，以便更靈活運用有關設施。我們會加設可折疊式隔音板，以便多用途場館和會議室可改作 5 個多用途活動室。加設這些隔音板所需的額外費用為 100 萬元。

-
- (b) 我們會在整項公屋發展計劃完成前 9 個月，建成社區會堂。該社區會堂位於公屋發展項目的工地範圍內。為配合提早建成社區會堂，我們必須為社區會堂提供獨立公用設施，以及提早建造連接社區會堂的通路。由於社區會堂啟用時，公屋發展項目仍在施工，我們必須沿通路實施安全措施，以保障公眾安全。上述工程所需的額外費用為 510 萬元(見附件 5)。
 - (c) 除面向區內公屋樓宇的行人通路外，另會建造一條方便直接的行人通路，連接輕便鐵路天悅站與該社區會堂。
 - (d) 撥作興建該社區會堂的工地，已比規劃指引訂明的標準為大。根據現有的工地平面設計圖，該社區會堂正門入口前方有一個社區廣場。這廣場會配合其他設施提供一綜合休憩用地，既可作為社區會堂的入口前院，日後亦可作有關福利及教育發展設施的前院。把迴旋處移向東北面，會有礙市民前往這些設施(見附件 6)。
 - (e) 我們會定期(至少每半年)向元朗區議會匯報這項工程計劃的進度。
 - (f) 我們在檢討日後社區會堂工程計劃的規格時，除其他考慮因素外，亦會顧及區內居民的需要。我們會按需要適當地就日後社區會堂工程計劃諮詢民政事務委員會。
-



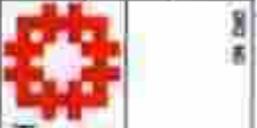
Enclosure 5 (M/F) 5



FRAME TITLE
COMMUNITY HALL AT THE HOUSING SITE IN AREA 103, TIN SHUI WAI
天水圍第103區房屋屋地的社區會堂

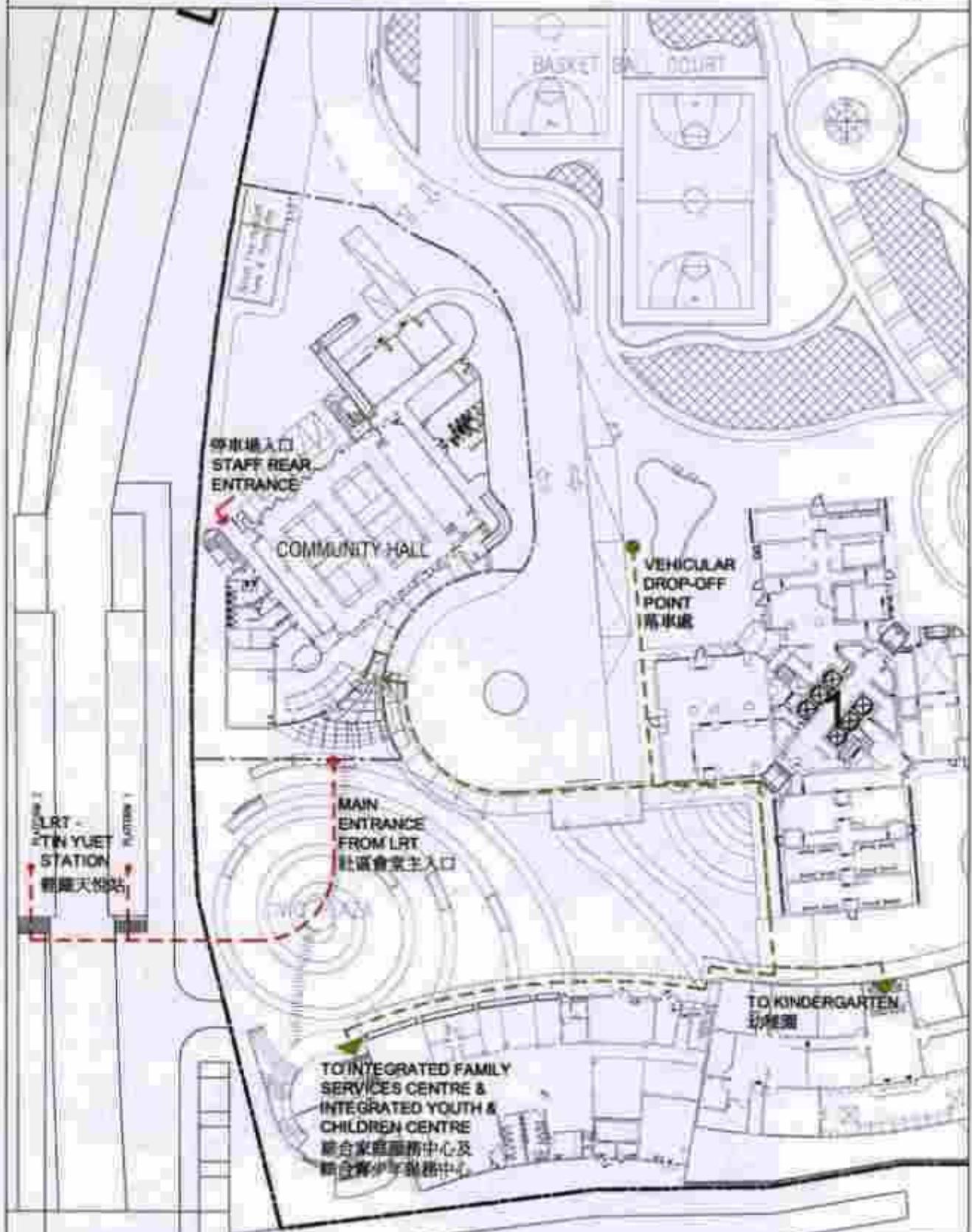
DESIGNER	Victor Tung
APPROVED	Benjamin Yip
OFFICE	Development and Construction Division 房屋發展處

DATE	29.04.05
DATE	29.04.05



HOUSING DEPARTMENT

N.T.S.



DRAWING TITLE COMMUNITY HALL AT THE HOUSING SITE IN AREA 103, TIN SHUI WAI 天水圍第103區房屋用地的社區會堂	DRAWN BY Victor Tung	DATE 29.04.05	DRC NO	SCALE N.T.S.
	APPROVED BY Benjamin Yip	DATE 29.04.05	 HOUSING DEPARTMENT	
	OFFICE Development and Construction Division 發展及建造處			