

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 5 月 9 日

總目 703－建築物

輔助設施－其他

180GK－荔枝角美孚美荔道政府綜合大樓

請各委員向財務委員會建議，把 **180GK** 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 1,050 萬元，用以在荔枝角美孚美荔道興建政府綜合大樓。

問題

我們有需要在荔枝角區設置救護設施以應付未來需求，並有需要在美孚區興建社區會堂用以舉辦社區活動。我們亦有需要提供永久處所，供設立綜合青少年服務中心，用以重置該區現有而面積低於標準的服務中心。

建議

2. 建築署署長建議把 **180GK** 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 1,050 萬元，用以在荔枝角美孚美荔道興建政府綜合大樓。保安局局長、民政事務局局長和衛生福利及食物局局長都支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃包括興建一座樓高 6 層的政府綜合大樓，供設置救護站、社區會堂和綜合青少年服務中心各一所。這項工程計劃的建築樓面面積約 6 675 平方米。擬議工程的範圍包括－

- (a) 救護站(建築樓面面積約 2 290 平方米)，設有 3 個救護車停車間、1 個隊目當值室和通訊設備室、1 個一般貯物室及工場、救護藥物倉、辦公室、1 個救護員休息室、1 個更衣室、1 個茶點室／設有貯物室的廚房、1 個主任級人員食堂／康樂室及睡房、1 個乾衣室、危險品倉庫、1 個緊急發電機機房、地下油缸及燃料分配器、1 個空氣壓縮機室、1 個健身室、1 個消毒／洗車間、廁所和淋浴間，以及 1 個操場；
- (b) 社區會堂(建築樓面面積約 2 425 平方米)，設有 1 個座位總數可容納 450 人的多用途場館、1 個舞台連附屬儲物室、1 個會客室、化妝室、1 個會議室、1 個辦事處、1 個儲物室、洗手間及其他附屬設施，例如停車處和上落客貨區；
- (c) 綜合青少年服務中心(建築樓面面積約 1 960 平方米)，設有辦公室、1 個接待處、1 個偶到室、1 個親子遊戲室、9 個小組活動室、2 個會客室、1 個小組輔導室、1 個影音室、1 個會議室、1 個雜物室、1 個活動物資貯存室及 1 個家政室；以及
- (d) 正在興建、橫跨葵涌道天橋以連接美孚巴士總站一帶的行人天橋的伸延部分，以便與政府綜合大樓相連。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1，綜合大樓透視圖載於附件 2。我們計劃在 2007 年 10 月展開建造工程，在 2009 年 11 月完成工程。

理由

救護站

4. 荔枝角區沒有救護站。目前，區內的救護服務由派駐長沙灣救護站和荔枝角消防局的救護車提供。過去 3 年，消防處共接到 20 430 個來自荔枝角區的緊急救護服務召喚，平均每年增幅為 8.8%。平均來說，在這些召喚中，消防處能夠在 12 分鐘的目標召達時間內抵達現場的比率為 91.5%，而服務承諾為 92.5%。由於深水埗區人口預計會由 2006 年的 381 100，增至 2015 年的 449 200，而同期的長者人口(指 60 歲或以上者)比率，亦會由 19.3% 增至 22.2%，該區對緊急救護服務的需求會持續上升。擬建救護站可改善救護服務覆蓋範圍，有助消防處確保能夠提供足夠的緊急救護服務，以應付預期上升的需求。

社區會堂

5. 目前，美孚區沒有社區中心／會堂。區內居民只可使用荔枝角道荔枝角社區會堂，而乘搭公共交通工具由美孚到該社區會堂約需 10 至 20 分鐘。該社區會堂 2006 年周末平均使用率達 78%，由於荔枝角社區會堂附近的新屋苑(包括泓景臺、昇悅居、宇晴軒、碧海藍天和海麗邨)近期相繼落成，會堂服務的人口不斷急劇增加，擬建社區會堂有助紓緩該會堂的壓力，並可為美孚新邨、盈暉臺和清麗苑約 50 000 名居民提供舉辦社區活動的場地。

6. 該會堂可舉辦的活動包括地區社區組織的會議、公民教育活動、訓練課程、慶祝節目、康樂體育活動等。此外，遇有天災、緊急事故或惡劣天氣，該會堂亦可為有需要的人士提供臨時棲身之所。

綜合青少年服務中心

7. 綜合青少年服務中心集兒童及青少年中心服務、外展社工服務和學校社工服務於一身，旨在以全面的服務模式，照顧 6 至 24 歲青少年種種不斷轉變的需要。綜合青少年服務中心會靈活調配人手和其他資源，並採取不同的服務模式，為青少年提供 4 類核心服務，即指導和輔導服務、為身處不利環境的兒童及青少年提供的支援服務、社群化服務，以及培養社會責任和能力發展。

8. 工程計劃完成後，社會福利署會把綜合青少年服務中心編配予香港小童群益會，以重置該會轄下美孚綜合青少年服務中心，該中心目前在美孚新邨商場內兩個不同的會址提供服務。兩個處所的總面積為484平方米，較綜合青少年服務中心的標準室內樓面面積726平方米為小。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為1億1,050萬元（見下文第10段），分項數字如下－

		百萬元
(a)	工地工程	1.8
(b)	打樁工程	9.8
(c)	建築工程	47.8
(d)	屋宇裝備	25.0
(e)	渠務工程	1.1
(f)	外部工程	5.3
(g)	家具和設備 ¹	2.4
(h)	顧問費	6.3
	(i) 合約管理	2.0
	(ii) 工地監管	4.3
(i)	應急費用	9.1
	小計	108.6 (按2006年9月 價格計算)
(j)	價格調整準備	1.9
	總計	110.5 (按付款當日 價格計算)

¹ 這是擬建救護站和社區會堂估計所需的家具和設備費用。綜合青少年服務中心的家具和設備費用會由獎券基金撥付。

10. 在總額 1 億 1,050 萬元的建設費用中，用以設置綜合青少年服務中心的 2,510 萬元，會先由基本工程儲備基金撥付，然後在工程計劃完成後，由獎券基金發還。

11. 我們建議委聘顧問負責工程計劃的合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 3。**180GK** 號工程計劃的建築樓面面積約 6 675 平方米。按 2006 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(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 10,906 元。與政府所進行同類工程計劃的價格比較，我們認為這個單位價格合理。

12. 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 2006 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)
2007-08	4.0	0.99900	4.0
2008-09	15.0	1.00649	15.1
2009-10	68.0	1.01656	69.1
2010-11	12.0	1.02672	12.3
2011-12	9.6	1.03699	10.0
	<u>108.6</u>		<u>110.5</u>

13. 我們按政府對 2007 至 2012 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們擬以總價形式批出合約。由於合約期不超過 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。

14. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 430 萬元。

公眾諮詢

15. 我們在 2006 年 3 月、5 月和 12 月就擬議工程計劃諮詢深水埗區議會。深水埗區議會議員支持有關建議，並提議擬建政府綜合大樓應連接鄰近正在興建、橫跨葵涌道天橋以連接美孚巴士總站的行人天橋。他們亦就工程計劃的設計提出了一些意見。

16. 我們曾進行研究，以探討把擬建政府綜合大樓接駁鄰近行人天橋的建議，而研究證實該建議可行。我們已把行人天橋的伸延部分納入工程計劃中，並繼而通知深水埗區議會議員。

17. 關於工程計劃的設計，我們已把詳細藍圖送交深水埗區議會議員。深水埗區議會在 2007 年 1 月 29 日召開個案會議，以考慮多項事宜，如工程計劃的詳細藍圖和工地使用事宜。各部門已在會後回應區議員的建議。

18. 我們在 2007 年 3 月 19 日以傳閱資料文件方式，就擬議工程諮詢立法會保安事務委員會、福利事務委員會和民政事務委員會。委員沒有對擬議工程計劃提出任何意見。

對環境的影響

19. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們在 2005 年 10 月完成這項工程計劃的初步環境審查，審查所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠影響，環境保護署署長同意這點。

20. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施紓減措施，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。

21. 在策劃和設計階段，我們曾研究有關工地的地形，以盡量減少產生建築和拆卸（下稱「拆建」）物料。我們會要求承建商盡量在工地或其他合適的建築工地再用惰性拆建物料（例如以適用的挖掘所得物料在工地內作為填料，以及採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環使用或在其他工程計劃再用），以盡量減少須棄置到公眾填料接收設施²的拆建物料。為進一步減少產生建築廢料，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的拆建物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。

22. 我們亦會要求承建商提交廢物管理計劃書（下稱「管理計劃」），供當局批核。管理計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生拆建物料，並把物料再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與核准的管理計劃相符。我們會利用運載記錄制度，監管公眾填料、拆建物料和拆建廢料分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。我們會要求承建商把公眾填料與拆建廢料分開，以便運至適當的設施處理。我們並會記錄拆建物料的棄置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。

23. 我們估計這項工程計劃會產生大約 5 890 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 3 310 公噸（56.2%），把另外 2 210 公噸（37.5%）運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 370 公噸（6.3%）運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置拆建物料的費用，估計總額為 105,920 元（以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元³）。

² 公眾填料接收設施已在《廢物處置（建築廢物處置收費）規例》附表4訂明。任何人士都須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置公眾填料。

³ 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本（估計為每立方米 90 元），亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本（所需費用應會更為高昂）。

對交通的影響

24. 我們在 2006 年 6 月完成這項工程計劃的交通影響評估，評估所得的結論是，這項工程計劃不會對區內交通造成負面影響。

土地徵用

25. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

26. 我們在 2005 年 10 月把 **180GK** 號工程計劃提升為乙級。我們分別在 2005 年 9 月和 2006 年 3 月委聘顧問進行初步環境審查和交通影響評估，並分別在 2005 年 11 月和 12 月委聘承辦商進行工地勘測和地下公用設施繪製地圖工作。我們亦委聘了顧問制定詳細設計和擬備招標文件。這些工作所需費用總額為 340 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。顧問和承辦商已完成初步環境審查、交通影響評估、詳細設計、工地勘測和地下公用設施繪製地圖工作。另一名顧問正在擬備招標文件。

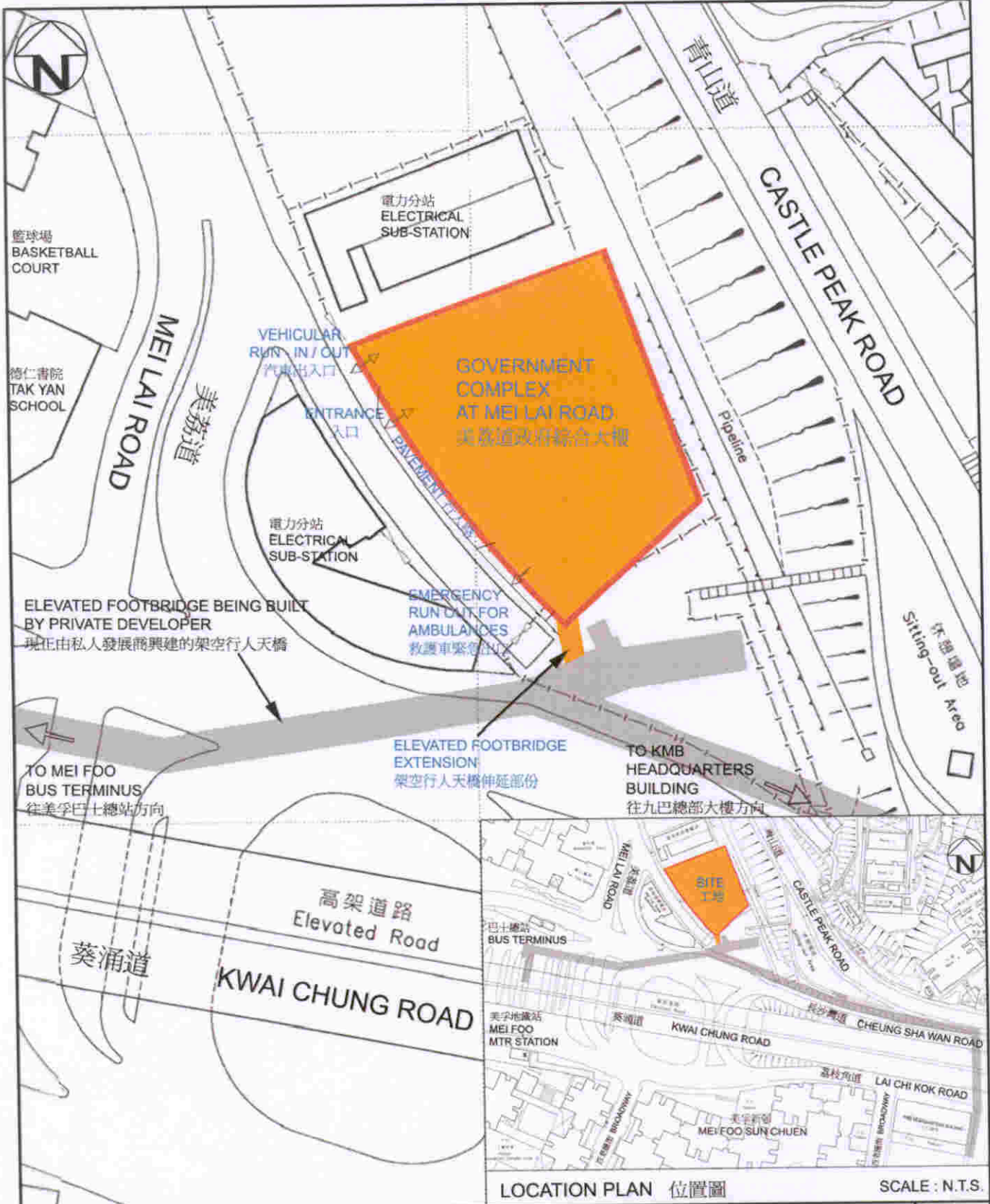
27. 擬議發展計劃須移走 2 棵樹以移植到別處。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 3 棵新樹、5 200 叢灌木和闢設 120 平方米草地。

⁴ 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－


- (a) 逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。

28. 我們估計為進行 **180GK** 號工程計劃下的擬議工程而開設的職位共有 90 個(80 個工人職位和另外 10 個專業／技術人員職位)，共提供 1 700 個人工作月的就業機會。

保安局
2007 年 4 月



LOCATION PLAN 位置圖 SCALE: N.T.S.


3180GK 荔枝角美孚 美荔道政府綜合大樓 GOVERNMENT COMPLEX AT MEI LAI ROAD, MEI FOO, LAI CHI KOK	Drawn by ESTHER LI	Date 04/07	Drawing no. AB/7029/XA001	Scale 1:800
	Approved K C MAK	Date 04/07	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	Office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 2			



南面構思圖 (模擬圖)
 PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTHERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)



西北面構思圖 (模擬圖)
 PERSPECTIVE VIEW FROM NORTH-WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

3180GK 荔枝角美孚 美荔道政府綜合大樓 GOVERNMENT COMPLEX AT MEI LAI ROAD, MEI FOO, LAI CHI KOK	Drawn by ESTHER LI	Date 04/07	Drawing no. AB/7029/XA002	Scale N.T.S.
	Approved K C MAK	Date 04/07	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署	
	Office PROJECT MANAGEMENT BRANCH 2			

180GK－荔枝角美孚美荔道政府綜合大樓

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註1)	估計費用 (百萬元)
(a) 合約管理 ^(註2)	專業人員	—	—	—	1.5
	技術人員	—	—	—	0.5
(b) 工地監管 ^(註3)	專業人員	15.0	38	1.6	1.3
	技術人員	104.1	14	1.6	3.0
				總計	<u>6.3</u>

註

- (1) 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供駐工地人員的開支。(在 2007 年 1 月 1 日，總薪級表第 38 點的月薪為 54,255 元，總薪級表第 14 點的月薪為 18,010 元。)
- (2) 合約管理方面的顧問員工開支，是根據 **180GK** 號工程計劃現有的設計和建造顧問合約計算。待財務委員會批准把 **180GK** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
- (3) 我們須待建造工程完成後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的開支。