

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 11 月 22 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

**47RG**－小西灣市政大廈

請各委員向財務委員會建議，把 **47RG** 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 4 億 1,130 萬元，用以發展小西灣市政大廈。

## 問題

我們有需要在東區提供更多康樂、社區和圖書館設施，以滿足社區的需求。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **47RG** 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 4 億 1,130 萬元，用以在柴灣發展小西灣市政大廈。民政事務局局长支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於小西灣，佔地 4 400 平方米。**47RG** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 室內體育設施，內設一個多用途主場、一個多用途活動室、一個乒乓球室、一個兒童遊樂室、一個會議室及其他附屬設施；
- (b) 一個室內暖水游泳池場館，內設一個 25 米 x 25 米游泳池、一個 25 米 x 10 米訓練池、一個泳池辦事處及其他附屬設施；
- (c) 一間小型圖書館，內設一個成人圖書區、一個兒童圖書區、一個報刊閱覽區、一個推廣活動室、還書箱、一個書籍借還處、一個書籍展覽區、一個辦事處及其他附屬設施；以及
- (d) 一個社區會堂，包括一個可容納 450 個座位的多用途禮堂、一個舞台連附屬儲物室、一個舞台會議室、化妝室、一個會議室、一個辦事處、一個儲物室、洗手間及其他附屬設施。

—— 工地平面圖載於附件 1，市政大廈外觀構思圖載於附件 2。我們計劃在 2008 年 4 月展開建造工程，在 2010 年 11 月完成工程。

## 理由

4. 目前，東區設有 5 個室內體育館，為區內約 581 500 人口服務。這些體育館深受市民歡迎，在 2006-07 年度，平均使用率介乎 80.3% 至 91.8% 之間。小西灣位於港島區最偏遠的一隅，約有 80 000 人口，而最近的體育館是柴灣體育館，在 2006-07 年度亦錄得平均約 82% 的使用率。該區除小西灣運動場和小西灣道花園外，沒有任何大型公共康樂設施。因此，該區(尤其是小西灣)極需增建室內運動設施，以滿足市民的需要。

5. 市民對全天候游泳設施的需求也日益增加。目前，港島區有兩個室內暖水池，即灣仔摩理臣山游泳池和東區港島東游泳池。這兩個泳池深受市民歡迎。將在小西灣市政大廈內提供的室內暖水池設施，會成為另一個可全年開放的游泳場地，以滿足市民的需要，並有助紓緩港島區兩個現有室內游泳池所面對的部分壓力。

6. 至於圖書館服務，東區現有 3 間分區圖書館，即柴灣公共圖書館、北角公共圖書館和鰂魚涌公共圖書館；另有兩間小型圖書館，即電氣道公共圖書館和耀東公共圖書館；以及 4 個流動圖書館服務站(位於小西灣邨、鯉景灣、筲箕灣街市和杏花邨)。小西灣目前設有一個流動圖書館，每周一次為居民服務。我們建議在新的市政大廈內提供一間小型圖書館，滿足區內居民對圖書館服務的需要。待擬議小型圖書館啓用後，現設於小西灣的流動圖書館服務站將會遷往另一有需要的地點，為市民服務。

7. 小西灣是東區其中一個人口最稠密的住宅區，居民主要居於附近的公共屋邨(小西灣邨)、居者有其屋計劃屋苑(曉翠苑和佳翠苑)、私人機構參建居屋計劃屋苑(富欣花園、富景花園和富怡花園)和私人住宅屋苑(藍灣半島)。柴灣現有的兩個社區會堂(漁灣社區會堂和興華社區會堂)都建於上世紀七十年代，設備未能配合現今的需要，而且每個會堂只能容納 200 至 250 人。為此，我們建議提供一個符合標準並可容納 450 個座位的社區會堂，以滿足區內居民對社區設施的需要。擬建社區會堂不但會成為區內舉辦地區活動和節目的新集中點，而且有助加強居民對社區的歸屬感。

## 對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 4 億 1,130 萬元(見下文第 9 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 打樁工程	38.2
(b) 建築工程	179.1
(c) 屋宇裝備	113.4
(d) 渠務工程	4.9
(e) 外部工程	5.7
(f) 顧問費	15.0
(i) 合約管理	7.3
(ii) 工地監管	7.7

		百萬元
(g)	家具和設備 <sup>1</sup>	5.2
(h)	應急費用	36.0
	小計	397.5 (按2007年9月 價格計算)
(i)	價格調整準備	13.8
	總計	411.3 (按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問為這項工程計劃提供合約管理和工地監管服務。按人工工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件3。47RG號工程計劃的建築樓面面積為18 762平方米。按2007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15,590元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述工程計劃的預算費用合理。

9. 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2007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)
2008-09	35.0	1.00750	35.3
2009-10	100.0	1.01758	101.8
2010-11	90.0	1.02775	92.5
2011-12	75.0	1.03803	77.9
2012-13	56.0	1.05619	59.1
2013-14	41.5	1.07732	44.7
	397.5		411.3

<sup>1</sup> 根據為規模相若的現有／已籌劃設施所提供的家具和設備(例如辦公室家具、廢紙箱和臨時標誌牌等)而擬定。

10. 我們按政府對 2008 至 2014 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，我們打算以總價形式批出合約。由於合約期會超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 2,503 萬元。

## 公眾諮詢

12. 我們在 2005 年 2 月 3 日就這項工程計劃的範圍，諮詢東區區議會轄下工務建設及發展委員會。我們在 2006 年 10 月 20 日就工程計劃的設計，諮詢東區區議會轄下康樂及文化事務委員會，委員支持有關建議。

13. 我們在 2007 年 10 月提交資料文件予立法會民政事務委員會傳閱。委員對於當局向工務小組委員會提交撥款建議一事，沒有異議。

## 對環境的影響

14. 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，而且對環境造成不良影響的機會甚微。

15. 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。

16. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如在工地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)。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施<sup>2</sup>的惰性建築廢物(例如在工地內使用挖掘所得物料作填料用

---

<sup>2</sup> 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惰性建築廢物。

途)。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 我們亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 38 880 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 20 280 公噸(52%)惰性建築廢物，把另外 15 600 公噸(40%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 3 000 公噸(8%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額為 796,200 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<sup>3</sup>)。

## 對文物的影響

19. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、已評級的歷史建築和具考古價值的地點。

## 土地徵用

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

---

<sup>3</sup> 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)。

## 背景資料

21. 我們在 2005 年 12 月把 **47RG** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘建築顧問在 2006 年 7 月進行地形測量、工地勘測和詳細設計工作。我們在 2007 年 4 月聘請工料測量顧問擬備招標文件。上述工作所需費用總額為 1,040 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **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。建築顧問已完成工程計劃的地形測量、工地勘測和詳細設計工作，而工料測量顧問正為招標文件定稿。

22. 擬議市政大廈發展工程須移植 13 棵樹，須移植的樹木全非珍貴樹木<sup>4</sup>。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 10 棵樹、2 000 叢灌木、13 700 簇地被植物和 212 棵攀緣植物。

23. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 235 個(210 個工人職位和 25 個專業／技術人員職位)，共提供 5 900 個人工作月的就業機會。

-----

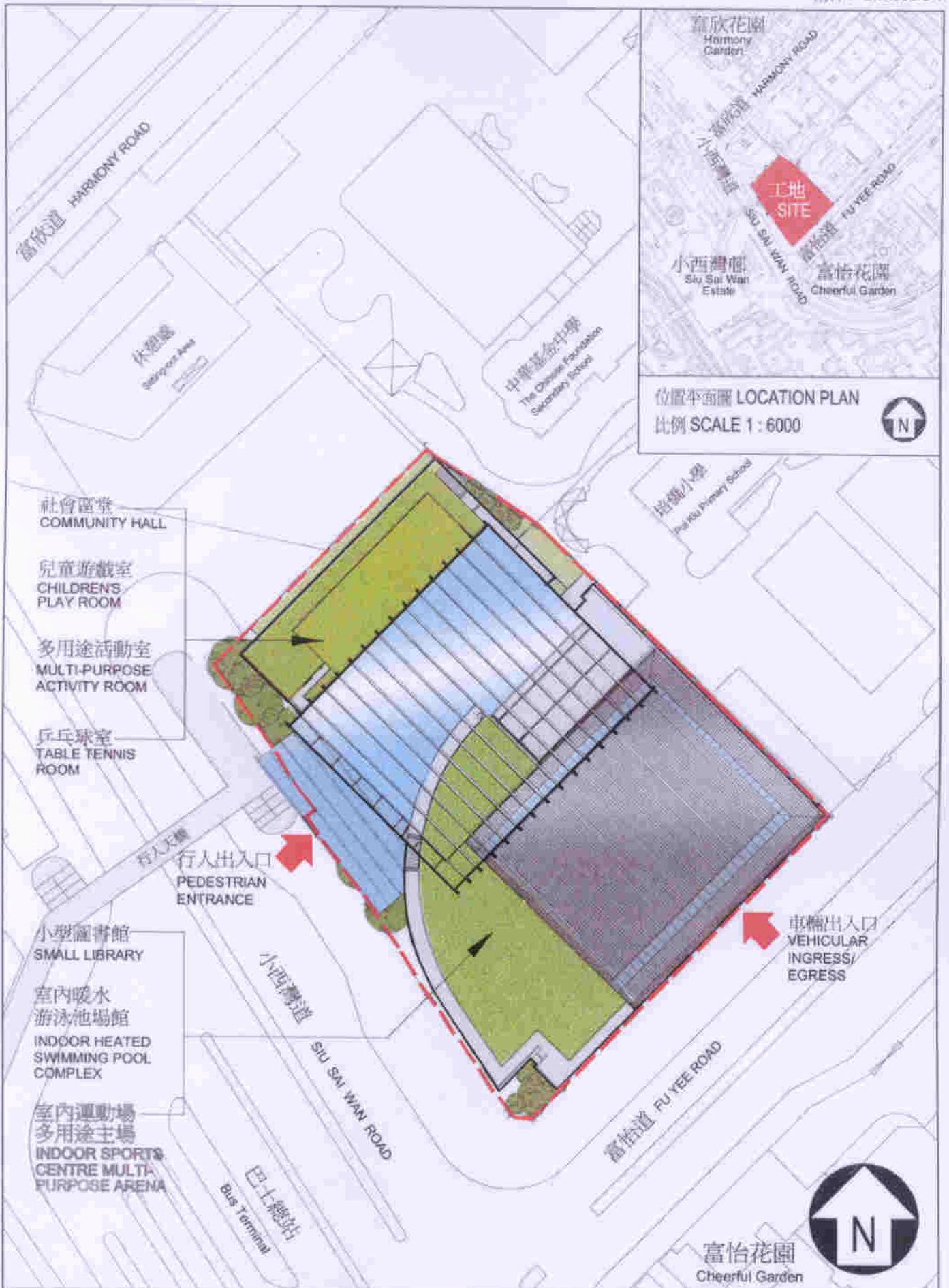
民政事務局

2007 年 11 月

---

<sup>4</sup> 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) 百年或逾百年的樹木；
- (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)，如有簾狀高聳根的樹、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。



位置平面圖 LOCATION PLAN  
比例 SCALE 1 : 6000



title 047 RG 小西灣市政大廈 SIU SAI WAN COMPLEX	drawn by Brian Tong	date 10-10-2007	drawing no. AB/5744/SK029	scale 1:800
	approved by Peter Yam	date 10-10-2007	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			





從西南面望向小西灣市政大廈的構思圖

VIEW OF THE SIU SAI WAN COMPLEX FROM SOUTH-WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)



從西面望向小西灣市政大廈的構思圖

VIEW OF THE SIU SAI WAN COMPLEX FROM WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

title 047 RG 小西灣市政大廈 SIU SAI WAN COMPLEX	drawn by BT	date 19-09-2007	drawing no. AB/5744/SK030	scale N.T.S.
	approved by PY	date 19-09-2007	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

## 47RG – 小西灣市政大廈

## 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	-	-	-	4.7
	技術人員	-	-	-	2.6
(b) 工地監管 (註3)	技術人員	255	14	1.6	7.7
				總計：	<u>15.0</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員工開支。(在 2007 年 4 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 18,840 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 47RG 號工程計劃現有的設計和建造顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 47RG 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。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。