

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2010 年 1 月 20 日

## 總目 703－建築物

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

176SC－土瓜灣填海區庇利街聯用綜合大樓

請各委員向財務委員會建議，把 **176SC** 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 7,640 萬元，用以在土瓜灣填海區庇利街興建聯用綜合大樓。

## 問題

為滿足服務需求，我們需要在九龍城區興建聯用綜合大樓以提供新增、擴展及合併的政府服務，當中包括 1 個社區會堂、1 間母嬰健康院、1 間公務員診所、1 間牙科診所和政府部門的辦公地方。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **176SC** 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 7,640 萬元，用以在土瓜灣填海區庇利街興建聯用綜合大樓。民政事務局局長、食物及衛生局局長和公務員事務局局長都支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. **176SC** 號工程計劃的範圍，包括在土瓜灣填海區庇利街 1 幅面積 2 200 平方米的工地上興建 1 幢樓高 10 層的政府聯用綜合大樓，以設置下列設施－

### (a) 民政事務總署

#### (i) 社區會堂

1 個社區會堂，包括 1 個有 450 個座位的多用途禮堂、1 個舞台、1 個舞台貯物室、1 個舞台會客室、男女化妝室、3 個多用途室、1 個會議室，以及 1 個管理處、1 個辦事處貯物室、1 個育嬰間、洗手間等輔助設施；以及

#### (ii) 九龍城民政事務處

九龍城民政事務處的辦公地方；及

### (b) 衛生署

#### (i) 紅磡母嬰健康院

1 間母嬰健康院，包括 3 間診症室、2 間家庭計劃接見室、1 個社區兒科醫生辦公室、1 個家長資源天地與兒童遊戲區、1 個輔導室、1 個子宮頸檢查室、1 個治療室、1 個嬰兒沐浴及磅重室、1 個母乳餵哺室、1 個健康教育室、1 個視力普查室、1 個聽力普查室，以及 1 個登記處、11 間護士接見室、3 間體格檢驗室、1 個檔案貯存室、1 個候診處等輔助設施；

#### (ii) 九龍公務員診所

1 間公務員診所，包括 10 間診症室、1 間營養師辦公室、2 間治療室、2 間會見室、1 個擬建聯用綜合大樓內衛生署醫療設施共用的中央配藥處，以及 1 個登記處、1 個檔案貯存室及 1 個候診處等輔助設施；以及

(iii) 政府牙科診所

1 間牙科診所，包括 14 間牙科手術室、2 間 X 光室、2 間黑房、1 間中央消毒室、1 間康復室、1 間牙模房，以及 1 個登記暨檔案辦公室、1 個候診處、1 個物料倉及 1 間多用途室等輔助設施。

—— 工地平面圖載於附件 1，擬建聯用綜合大樓的外觀構思圖載於附件 2。我們計劃在 2010 年 7 月展開建造工程，在 2013 年 2 月完成工程。

## 理由

### 社區會堂

4. 九龍城區內沒有任何政府管理的社區中心／社區會堂。擬建的社區會堂將為九龍塘、九龍城、土瓜灣、何文田及紅磡約 356 600 名居民提供服務，因此，極需要在區內興建社區會堂。擬建的社區會堂將提供舉辦各類社區活動的設施及場地，滿足區內殷切的需求。我們預計，區內約 291 個由公共屋邨和私人住宅樓宇居民設立的互助委員會、952 個私人住宅樓宇的業主委員會／業主立案法團、138 個區內團體和 57 個非政府機構，都可使用擬建的社區會堂。擬建的社區會堂除提供場地舉辦社區建設活動外，在有需要時亦會用作臨時庇護中心／避寒中心／避暑中心。目前，我們蒙土瓜灣街坊福利會樂助，借出場地作臨時庇護中心／避寒中心／避暑中心，以應付區內居民的需要。

### 九龍城民政事務處

5. 目前，九龍城民政事務處總辦事處及 4 個分處設於不同地方。我們建議把這些辦事處整合，並與其他相關設施，包括社區會堂，一起重置。整合的建議可提升運作效率，並為市民提供更佳服務，亦有助節省運作開支。

### 紅磡母嬰健康院

6. 這項建議會重置和擴展紅磡診所內的現有母嬰健康院。該母嬰健康院為嬰兒和 6 歲以下幼童提供全面的促進健康和預防疾病服務，並為婦女提供產前／產後服務、家庭計劃服務和子宮頸癌檢查服務，是九龍城區內唯一的母嬰健康院。現有診所地方有限，只有 2 間診症室，已不能應付現今日益多元化服務的需求，其中包括幼兒健康及發展綜合計劃和兒童身心全面發展服務。此外，現有診所的設計(分布在兩個樓層且無升降機設施)亦對市民，尤其是孕婦，帶來不便。現有診所的大樓在 1959 年落成，由於地方有限，並有其他實際限制，把診所重置於庇利街擬建的綜合大樓，有助診所擴展服務和改善環境。

### 九龍公務員診所

7. 這項建議是重置油麻地賽馬會分科診所內，為公務員及合資格人士服務的九龍公務員診所。診所需要額外地方推行計劃中的服務改善項目，包括提供營養師服務，以及推行更多預防疾病的醫護服務計劃，並安裝新的電子硬件，讓診所連接其他醫療護理機構伙伴的網絡。由於現有處所地方有限，因此需要把診所重置於庇利街擬建的綜合大樓，提供所需地方，以擴展和改善服務。

### 政府牙科診所

8. 這項建議旨在重置和合併 3 間現有牙科診所，並擴展其服務。這些診所是位於九龍城的亞皆老街政府牙科診所、李基政府牙科診所，以及位於大角咀的李寶椿牙科診所。現有診所地方細小，並設於古舊的建築物內。我們建議把 3 間診所合併，以便管理和提高效率。我們亦建議在合併後的新診所增設 2 間牙科手術室，以應付牙科服務需求。把牙科診所重置於擬建綜合大樓的建議，亦可提供足夠地方貯存檔案和物料，以及設置輔助設施，例如為傷殘人士而設的無障礙設施。

## 對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 4 億 7,640 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程	7.1	
(b) 打樁工程	79.1	
(c) 建築工程	196.0	
(d) 屋宇裝備	92.8	
(e) 渠務工程	1.6	
(f) 外部工程	2.3	
(g) 節省能源措施所需額外費用	20.6	
(h) 家具和設備 <sup>1</sup>	8.6	
(i) 應急費用	40.0	
	<hr/>	
小計	448.1	(按 2009 年 9 月 價格計算)
(j) 價格調整準備	28.3	
	<hr/>	
總計	476.4	(按付款當日 價格計算)

**176SC** 號工程計劃的建築樓面面積為 14 617 平方米。按 2009 年 9 月價格並以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算，估計建築費用單位價格為每平方米建築樓面面積 19,758 元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述預算工程費用合理。

---

<sup>1</sup> 家具和設備的預算費用是根據暫定所需的項目清單計算得出。

10. 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 2009 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)
2010-11	30.0	1.02000	30.6
2011-12	130.0	1.04040	135.3
2012-13	170.0	1.06121	180.4
2013-14	60.0	1.08243	64.9
2014-15	40.0	1.11220	44.5
2015-16	18.1	1.14557	20.7
	<u>448.1</u>		<u>476.4</u>

11. 我們按政府對 2010 至 2016 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，我們會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

12. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 2,060 萬元。這項工程計劃會增加有關部門／政策局的行政成本，但對於費用及收費方面的影響，則無法確定。我們日後在檢討相關服務收費時，會考慮這項成本增加的因素。

## 公眾諮詢

13. 2009 年 1 月 15 日和 2009 年 4 月 2 日，我們就工程計劃的範圍和初步設計分別諮詢九龍城區議會轄下文娛康樂及地區設施管理委員會。委員支持進行這項工程計劃，並促請當局早日施工。

14. 2009 年 11 月，我們進行進一步公眾諮詢，諮詢了工程計劃工地範圍附近的社區(包括相關選區的區議員、分區委員會、業主立案法團及互助委員會，以及工地毗鄰的中學、商業樓宇及店鋪)。公眾諮詢收到正面的意見。

15. 我們在 2009 年 12 月提交資料文件予立法會民政事務委員會、衛生事務委員會以及公務員及資助機構員工事務委員會傳閱。對於我們向工務小組委員會提交的撥款建議，委員沒有異議。

### 對環境的影響

16. 擬建的聯用綜合大樓不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，對環境造成不良影響的機會甚微。我們會於施工期間採用環境保護署署長所訂明的標準污染控制措施。例如：我們會在合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制噪音、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和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

17. 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(例如在工地內使用挖掘所得物料作填料用途)，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。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。

---

<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。

18. 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。計劃須載列適當的緩解措施，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。

19. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 18 210 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 3 010 公噸(16.5%)惰性建築廢物，把另外 13 330 公噸(73.2%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 1 870 公噸(10.3%)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，估計總額約為 60 萬元(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>)。

## 節省能源措施

20. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 水冷式製冷機(淡水冷卻塔)；
- (b) 冷水循環系統自動監控系統；
- (c) 空調系統空氣供應自動監控系統；
- (d) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；
- (e) 停車場內裝設自動監控通風扇；
- (f) 可回收排氣中棄用熱能的熱能交換管道；

---

<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)。



- (g) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器和日光感應器控制照明；
  - (h) 發光二極管出口指示牌；
  - (i) 提供家用熱水的熱泵；
  - (j) 按需求提供服務的自動電梯；
  - (k) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇；以及
  - (l) 設立大廈能源管理系統。
21. 可再生能源技術方面，我們會裝置太陽能熱水系統，以收環保之效。
22. 綠化措施方面，我們會綠化建築物天台及平台，並在外牆以垂直種植模式進行綠化，以收環保和美化之效。
23. 循環使用裝置方面，我們會分別採用雨水及冷凝水循環使用系統作灌溉和沖廁用途，以節約用水。
24. 採用上述節省能源措施，估計所需額外費用總額約為 2,060 萬元(包括用於節能裝置的 370 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10.7% 的能源用量，其成本回收期約為 6.8 年。

## 對文物的影響

25. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

## 土地徵用

26. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

27. 我們在 2005 年 11 月把 **176SC** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘承建商在 2006 年 4 月進行地形測量和樹木調查工作，以及在 2008 年 10 月進行土地勘測工作。這些工作所需的費用總額約為 130 萬元，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。承建商已完成地形測量、樹木調查和土地勘測工作。我們已為這項工程計劃制定詳細設計，現正以內部人手擬備招標文件。

28. 進行擬議建造工程須砍伐 4 棵樹。須砍伐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，包括種植約 12 棵樹、1 500 叢灌木和闢設 3 000 平方米草地。

29. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 288 個(270 個工人職位和另外 18 個專業／技術人員職位)，共提供 7 000 個人工作月的就業機會。

-----


民政事務局  
2010 年 1 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。




176SC 土瓜灣填海區底利街聯用綜合大樓 JOINT-USER COMPLEX AT BAILEY STREET, TO KWA WAN RECLAMATION	drawn by W.Y.WONG	date NOV.,2009	drawing no. AB/2942/SK200	scale 1:500
	approved C.S.LO	date NOV.,2009	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



從西北面望向大樓的構思圖

VIEW OF THE PROPOSED BUILDING FROM NORTH-WESTERN DIRECTION  
(ARTIST'S IMPRESSION)

176SC 土瓜灣填海區庇利街聯用綜合大樓 JOINT-USER COMPLEX AT BAILEY STREET, TO KWA WAN RECLAMATION	drawn by W.Y.WONG	date NOV.,2009	drawing no. AB/2942/SK101	scale NTS
	approved C.S.LO	date NOV.,2009	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			