

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011 年 6 月 15 日

總目 703－建築物

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

3194SC－位於前北角邨用地東面部分的社區會堂

總目 706－公路

運輸－交匯處／巴士總站

6078TI－位於前北角邨用地東面部分的有蓋公共交通總站

請各委員向財務委員會建議，把 **3194SC** 號和 **6078TI** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 6,100 萬元和 4,370 萬元，用以在前北角邨用地東面部分分別興建 1 座社區會堂和 1 個有蓋公共交通總站。

問題

我們需要在北角提供社區會堂，以滿足區內居民對社區設施的需求。同時，為應付區內所需，我們亦需要在前北角邨用地東面部分建造一個有蓋公共交通總站，以取代現有的露天公共交通總站。

建議

2. 建築署署長和路政署署長分別建議把 **3194SC** 號和 **6078TI** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 6,100 萬元和 4,370 萬元，用以在前北角邨用地東面部分興建 1 座社區會堂和 1 個有蓋公共交通總站。這兩項建議分別獲得民政事務局局长和運輸及房屋局局长支持。

工程計劃的範圍和性質

3. **3194SC** 號工程計劃下的社區會堂及 **6078TI** 號工程計劃下的公共交通總站的擬議工程範圍如下－

社區會堂(總樓面面積不少於 1 260 平方米)

擬建的社區會堂包括以下設施－

- (a) 1 個可容納 450 個座位的多用途禮堂¹；
- (b) 1 個附設貯物室的舞台；
- (c) 1 個舞台會客室；
- (d) 男化妝室和女化妝室；
- (e) 1 個會議室；以及
- (f) 附屬設施，包括 1 個管理處、1 個辦事處物料貯存室、1 個育嬰間、洗手間等。

公共交通總站(有蓋範圍的總樓面面積不少於 7 270 平方米)

擬建的公共交通總站的設施包括－

- (a) 12 個標準巴士停車處(5 個雙排巴士停車處和 7 個單排巴士停車處)，每個停車處長 25 至 65 米不等，以供乘客上落及可停泊長達 12 米的巴士；
- (b) 1 個長 60 米的標準綠色專線小巴停車處(雙排)，以供乘客上落及停泊小巴；
- (c) 2 個總面積約為 100 平方米的巴士站長室；

¹ 為滿足公眾對小型文化表演場地的需求，多用途禮堂會安裝有隔音裝置的由樓面至天花板的活動間隔板，以便靈活地將禮堂分為兩三個較小場地，應付不同的需要。多用途禮堂亦將提供較佳的燈光和音響系統以配合表演團體的需要。

- (d) 樓底高度為 8.5 米，最少淨高 6 米，並預留地方作公用設施地帶，設置所需的照明、通風及其他系統，供公共交通總站運作；
- (e) 1 個總樓面面積不少於 110 平方米的公廁；以及
- (f) 相關的消防、照明、通風、機電、街道設施工程、交通輔助設施、渠務和環境美化工程。

4. 前北角邨用地東面部分已納入 2011-12 年度的賣地計劃內。如獲財務委員會批准撥款，我們會在賣地章程內加入由發展商興建社區會堂和公共交通總站的條款。我們會要求發展商興建上述社區會堂及公共交通總站，費用則由政府承擔²。

理由

5. 前北角邨用地東面部分在北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/24 上被劃為「綜合發展區(3)」地帶。前北角邨用地東面部分的位置圖載於附件 1。政府會通過賣地章程，要求發展商在前北角邨用地東面部分興建 1 座社區會堂、1 個公共交通總站、福利設施及公眾休憩空間。政府會通過本文所涵蓋的兩項工務工程項目(即 3194SC 號及 6078TI 號工程計劃)向發展商發還興建社區會堂和公共交通總站的費用。至於福利設施及公眾休憩空間的撥款安排詳情，請參閱下文第 35 段。這些政府、機構或社區設施已納入城市規劃委員會(下稱「城規會」)在 2011 年 1 月 21 日通過的規劃大綱內，以便為前北角邨用地的發展提供指引；但有關設施的確實位置及詳情，則須視乎日後發展商提交的總綱發展藍圖而定，而該總綱發展藍圖須獲城規會根據《城市規劃條例》通過。夾附於規劃署所擬備的整個前北角邨用地規劃大綱內的發展概念圖，載於附件 2。

² 現行政策規定，倘若須在「綜合發展區」土地上興建大型或大規模的政府、機構或社區／公眾休憩空間設施，政府不應利用這機會要求發展商承擔全部費用，而是應酌情考慮承擔提供這些設施所需的部分或全部費用(包括建設費用和經常費用)，但有關個案須符合多項載於前規劃地政局總務通告第 2/2001 號「支付在綜合發展區內提供政府、機構或社區和休憩空間設施的費用」內的條件。有關擬在前北角邨用地東面部分興建的福利設施及公眾休憩空間的詳情，請參閱下文第 35 段。

6. 發展商會擔任工程代理人，負責興建有關的政府、機構或社區設施。這擬議安排可使所需的設施與私人發展項目，能以整合的方式適時提供予公眾享用，既能顧及妥善的規劃，亦能善用有限的土地。發展商提供有關設施不會獲得任何總樓面面積的寬免或額外總樓面面積。根據擬議安排，發展商須根據政府的規格要求，負責設計及興建有關的政府、機構或社區設施，並達致政府滿意的程度。在工程完成後，相關部門會接管有關設施作日後營運、管理及維修保養。政府會向發展商發還實際的建築費用，但須視乎預設的財政上限而定，而這個上限是基於假設政府建造有關設施所需的建造費用而訂定。

7. 為確保公共交通總站的服務不會中斷，規劃大綱規定，位於前北角邨用地東面部分以西的現有露天公共交通總站在施工期間仍須繼續運作，直至重置到該用地以東的新公共交通總站為止。屆時騰出的公共交通總站用地將可供發展之用，包括興建政府、機構或社區設施。

8. 擬興建社區會堂和公共交通總站的理由載於下文。

社區會堂

9. 目前，北角約有 172 000 人口。北角的地方團體對社區會堂有殷切需求，以便舉辦地區活動，加強居民對地方社區的歸屬感。

10. 東區現有 6 個社區中心／社區會堂，但全部都不是位於北角。目前，地方團體須使用位於福蔭道的銅鑼灣社區中心和位於基利路的鰂魚涌社區會堂(兩者離北角東的步程約為 15 至 20 分鐘)。銅鑼灣社區中心和鰂魚涌社區會堂的使用率相對較高，在 2010 年分別為 76% 和 77%，而在繁忙時段的使用率更是接近或大幅超過 80%。除了上述社區中心和社區會堂外，東區另有 5 個體育館，但全部的使用率都很高，經常超過 95%。因此，這些體育館難以用作舉辦其他文娛康樂活動的場地。為此，我們建議在前北角邨用地東面部分興建一座新的社區會堂，讓區內居民得以受惠。

公共交通總站

11. 擬建的公共交通總站用以重置位於前北角邨用地東面部分的現有露天公共交通總站。該公共交通總站為服務東區居民和來自其他地區的渡

輪乘客的的士、3 條短途及 11 條長途專營巴士路線的巴士提供總站設施。由於毗鄰北角渡輪碼頭及北角港鐵站，現有的公共交通總站一直是公共交通工具的主要中轉站，供包括來自寶馬山和跑馬地等鄰近地區的乘客轉乘巴士、渡輪及鐵路之用。

12. 由於現有的公共交通總站十分重要，加上沒有另一合適的用地重置這個公共交通總站，我們需要配合在前北角邨用地東面部分的發展重置這個公共交通總站，以維持必需和不會中斷的公共交通服務。除了巴士停車處外，擬建的公共交通總站亦會設置綠色專線小巴雙排停車處，以取代附近現有的路旁綠色專線小巴總站，從而減輕交通擠塞問題及對居民所造成的噪音滋擾。

13. 我們會在擬建的公共交通總站設置一個新公廁，以取代位於北角渡海小輪碼頭(書局街)的現有公廁(該公廁會受到前北角邨用地東面部分的發展所影響)。由於使用該公廁的人士主要是現有公共交通總站的乘客，在擬建的公共交通總站重置一個公廁，符合政府的政策目標。我們亦會藉此機會提升廁所的設施，以提供更佳服務，並符合現今社會的要求，例如提供無障礙通道。

對財政的影響

社區會堂

14. 按付款當日價格計算，我們估計 **3194SC** 號工程計劃下社區會堂的建造費用為 6,100 萬元(請參閱下文第 16 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 建築工程	23.3
(b) 屋宇裝備	8.3
(c) 渠務工程	0.5
(d) 外部工程	1.2
(e) 額外的節能措施	0.4

	百萬元	
(f) 付予發展商的間接費用 ³	4.2	
(g) 家具和設備	0.4	
(h) 應急費用	3.8	
小計	42.1	(按 2010 年 9 月 價格計算)
(i) 價格調整準備	18.9	
總計	61.0	(按付款當日 價格計算)

15. 社區會堂的建築樓面面積約為 1 629 平方米。按 2010 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備這兩項費用計算)為每平方米 19,398 元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述的單位價格合理。

16. 如建議獲得批准，我們會就第 19 段假設的實施計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2010 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)
2017-18	37.9	1.43953	54.6
2018-19	4.2	1.51870	6.4
	42.1		61.0

³ 費用將包括發展商的設計及建造工程監督工作的間接費用，而這筆費用是根據政府部門同類外判項目的平均間接費用估算得出。間接費用將會按實際費用的基礎發還給發展商。

公共交通總站

17. 按付款當日價格計算，我們估計 **6078TI** 號工程計劃下公共交通總站的建造費用為 4,370 萬元(請參閱下文第 18 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 建築費用	28.3	
(i) 土木工程	11.1	
(ii) 照明工程	3.8	
(iii) 相關消防、通風、機電工程	7.2	
(iv) 公廁(包括建築和屋宇裝備工程)	6.2	
(b) 付予發展商的間接費用 ⁴	4.0	
(c) 應急費用	3.2	
小計	35.5	(按 2010 年 9 月價格計算)
(d) 價格調整準備	8.2	
總計	43.7	(按付款當日價格計算)

公廁的建築樓面面積約為 143 平方米。按 2010 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備這兩項費用計算)為每平方米 43,357 元。我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述的單位價格合理。

18. 如建議獲得批准，我們會就第 19 段假設的實施計劃作出分期開支安排如下－

⁴ 費用將包括發展商的設計及建造工程監督工作的間接費用，而這筆費用是根據政府部門同類外判項目的平均間接費用估算得出。間接費用將會按實際費用的基礎發還給發展商。

年度	百萬元 (按 2010 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)
2014-15	32.3	1.22592	39.6
2015-16	3.2	1.29335	4.1
	<u>35.5</u>		<u>43.7</u>

19. 我們按政府對 2014 至 2019 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一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。此外，我們亦假設前北角邨用地東面部分將在 2012 年年初售出、公共交通總站的建造工程將在 2013 年展開並在 2014 年年底完成，以及社區會堂的建造工程將會在現有的露天公共交通總站遷置後在 2015 年年初展開並在 2017 年完成。

20. 我們估計，社區會堂和公共交通總站(包括公廁)引致的每年額外經常開支分別為 250 萬元和 270 萬元。社區會堂會增加相關政策局／部門的行政費用，但對於費用和收費方面的影響，則無法確定。當局日後在檢討相關服務收費時，會考慮成本增加的因素。

公眾諮詢

21. 我們已在 2009 年 2 月 27 日就規劃大綱擬稿諮詢東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會，而城規會在敲定規劃大綱時，已考慮該委員會提出的意見。規劃、工程及房屋委員會認同當局為該用地訂定較低的建築物高度及闢建海濱長廊，但要求在該用地興建 1 個設有 1 000 個座位的劇院，作粵劇／文化表演之用。考慮到全港各區已有多個不同規模的表演場地，在興建或規劃中，以及應按全港情況來評估提供大型表演場地的需要，該項要求不獲民政事務局支持。前北角邨用地東面部分在北角分區計劃大綱圖上被改劃為「綜合發展區(3)」地帶的修訂，連同相關的發展限制，已根據《城市規劃條例》的規定在 2010 年 3 月 19 日展示給公眾查閱。城規會在 2010 年 9 月 3 日仔細考慮公眾對有關修訂的申述和意見後，決定保留該用地的用途地帶及發展限制。行政長官會同行政會議已在 2010 年 11 月 30 日根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條核准該分區計劃大綱圖。

22. 運輸署和路政署已分別在 2010 年 10 月 21 日及 2010 年 11 月 18 日⁵就重置公共交通總站及相關道路工程事宜諮詢東區區議會轄下交通及運輸事務委員會。有關委員會的委員並不反對進行擬議的公共交通總站工程計劃。食物環境衛生署已在 2010 年 12 月 8 日向東區區議會轄下食物、環境及衛生委員會簡述擬議的公廁工程，而委員在 2011 年 2 月同意有關建議。民政事務總署已在 2011 年 5 月 5 日就社區會堂的範圍諮詢東區區議會，區議員對社區會堂工程計劃表示支持。

23. 我們已在 2011 年 5 月 24 日諮詢立法會發展事務委員會。部分委員建議當局提供一個設有 1 000 個座位的粵劇劇院，以取代社區會堂。民政事務總署解釋，東區區議會已支持興建社區會堂，而民政事務局則基於上文第 21 段所載的原因，對在前北角邨用地東面部分興建大型表演場地的建議有所保留。委員不反對向財務委員會提交申請撥款建議。

對環境的影響

24. 社區會堂和公共交通總站都不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已在 2011 年 5 月就公共交通總站完成初步環境評審。根據初步環境評審所得的結論，在實行初步環境評審所建議的緩解環境影響措施後，公共交通總站將不會對環境造成超出既定標準的不良影響。環境保護署署長同意上述結論。我們會確保發展商落實初步環境評審所訂明的緩解環境影響措施，包括根據《專業人士環保事務諮詢委員會專業守則》第 PN1/98 號在合適的地點設置廢氣出口，務求遠離附近民居或其他易受空氣污染影響的地方，以及在合適的地點設置公共交通總站出入口，以盡量遠離附近對噪音感應強的地方。在興建社區會堂和公共交通總站期間，我們會確保發展商實施適當的緩解措施，控制噪音、塵埃和工地流出的水，以符合既定的標準。由於社區會堂所屬的工程類別對環境造成不良影響的機會甚微，因此無需進行初步環境評審。

25. 我們會要求發展商在規劃和設計階段，考慮擬建社區會堂和公共交通總站工程計劃的設計和施工次序，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求發展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(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁶的惰

⁵ 與東區區議會轄下規劃、工程及房屋委員會舉行的聯席會議。

⁶ 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。任何人士必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。

性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們亦會鼓勵發展商盡量利用循環再用／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。

26. 在建築階段，我們會經發展商要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供批核。計劃書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再用。我們會要求發展商確保工地的日常運作符合經核准的計劃書。我們亦會請發展商要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置，並利用運載記錄制度，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。地政總署會在賣地章程中訂明，發展商須提交其經核准的計劃書以作記錄，並須確保工地的日常運作符合經核准的計劃書的規定。

27. 我們估計社區會堂和公共交通總站工程計劃合共會產生約 1 959 公噸建築廢物。我們預計發展商會把其中約 1 335 公噸(68.1%)惰性建築廢物在工地再用，另外把 356 公噸(18.2%)惰性建築廢物運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們預計發展商會把餘下的 268 公噸(13.7%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。社區會堂和公共交通總站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 43,000 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；而運送到堆填區棄置的物料，則每公噸收費 125 元⁷)。

對文物的影響

28. 社區會堂和公共交通總站不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點／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。

⁷ 上述估計金額已計及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，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

土地徵用

29. 興建社區會堂和公共交通總站無須徵用土地。

節能措施

30. 發展商在設計及建造社區會堂時，會充分考慮其環保功能，例如採用節能的屋宇裝備裝置。我們會要求發展商在建造社區會堂時，採用環保建築設計及採取環保和節能措施。有關設計及措施的費用已納入社區會堂的預算費用內。

背景

31. 我們在 2011 年 3 月把 **3194SC** 號及 **6078TI** 號工程計劃提升為乙級。前北角邨用地東面部分已納入 2011-12 年度的賣地計劃內。

32. 由於發展商在提交總綱發展藍圖階段才須提供該用地擬議發展項目的詳細設計及布局，因此在現階段未能確定有關砍伐樹木的建議。雖然該用地上的現有樹木並非珍貴樹木⁸，但東區區議會要求保育該用地上的樹木。根據前北角邨用地的規劃大綱，該用地上的所有現有樹木均應盡量保存。發展商須根據規劃大綱內訂明的保育樹木規定擬備園景設計總圖，並達致規劃署滿意的程度。

33. 我們估計為興建社區會堂和公共交通總站而開設的職位約有 72 個 (54 個工人職位和另外 18 個專業／技術人員職位)，共提供 1 310 個人工作月的就業機會。

⁸ 「珍貴樹木」指《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－

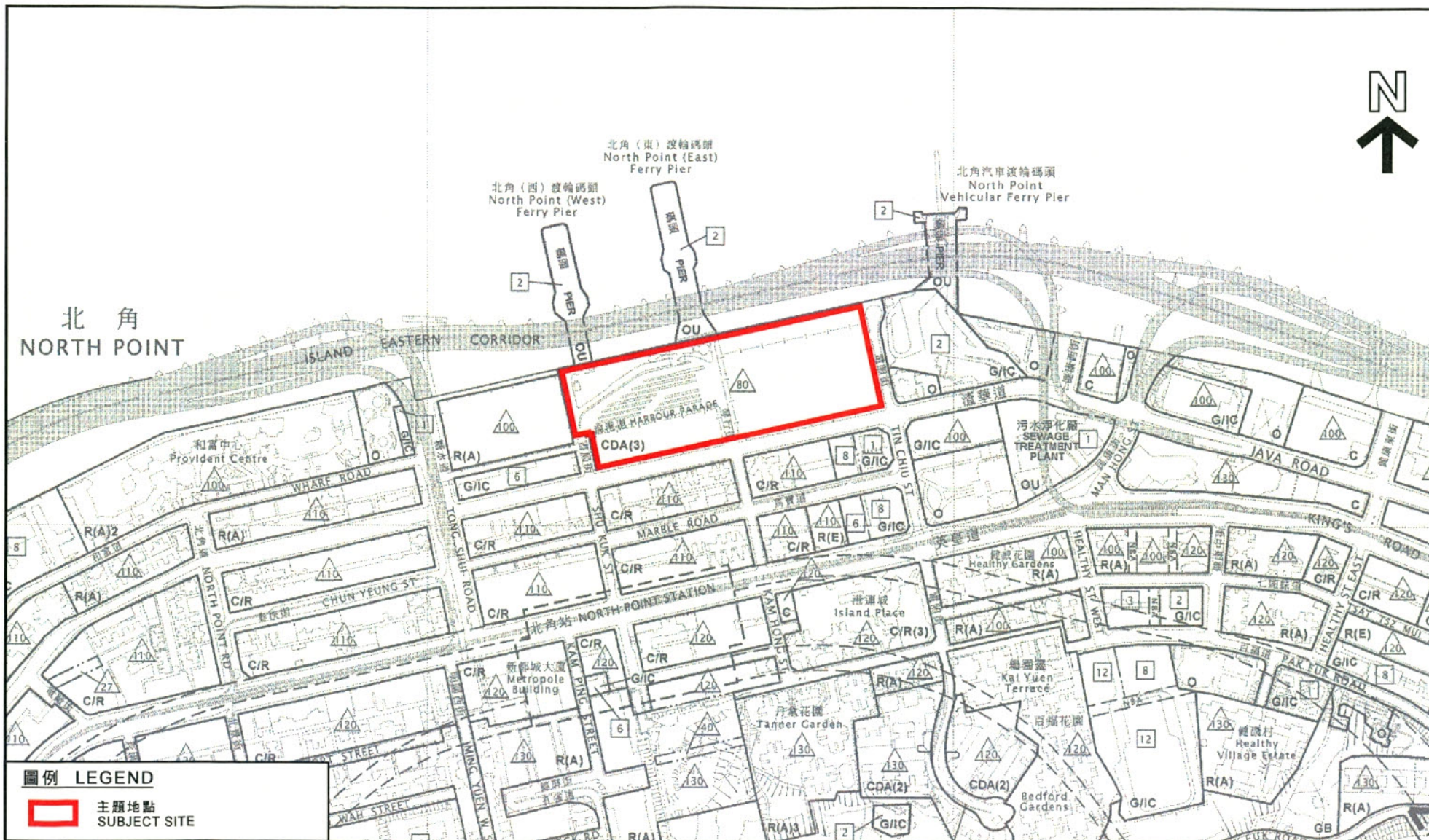
- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

34. 根據北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/24，佔地約 29 265 平方米(在劃定地界後才可核實)的前北角邨用地東面部分被劃為「綜合發展區(3)」地帶。用地的最大住宅總樓面面積為 53 680 平方米，最大非住宅總樓面面積為 29 995 平方米(其中不少於 5 155 平方米的總樓面面積將用作提供政府、機構或社區設施)，最大上蓋面積為 60% (不包括地庫)，而最高建築物高度則為主水平基準以上 80 米。此外，亦會提供 1 個不少於 12 680 平方米的公眾休憩空間，當中包括 1 條闊 20 米的海濱長廊。

35. 上文第 5 段提及除了社區會堂和公共交通總站外，政府亦要求發展商在前北角邨用地東面部分興建福利設施⁹及公眾休憩空間。社會福利署會向獎券基金申請撥款，以便向有關發展商發還福利設施的建築費用。至於面積不少於 12 680 平方米的公眾休憩空間(當中包括 1 條闊 20 米的海濱長廊)，建築費用將由發展商承擔，而有關設施將交由康樂及文化事務署管理。這項適用於在私人發展項目內提供公眾休憩空間的安排，已載於標題為「在私人發展項目內提供公眾休憩空間」(CB(1)930/09-10(03))的文件內，這份文件已在 2010 年 1 月 26 日舉行的立法會發展事務委員會會議上討論。

發展局
民政事務局
運輸及房屋局
食物及衛生局
2011 年 6 月

⁹ 根據規劃署為前北角邨用地擬備的規劃大綱，在前北角邨用地東面部分提供的福利設施的最少總樓面面積為 3 855 平方米，當中包括 1 個綜合家庭服務中心、1 個特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心、1 個殘疾人士地區支援中心，以及 1 個長者日間護理中心。設施的提供須達致社會福利署署長滿意的程度。實際設施的供應須得到社會福利署同意。工程完成後，社會福利署將接管福利設施。



圖例 LEGEND

 主題地點
SUBJECT SITE

本摘要圖於2011年6月3日擬備，
所根據的資料為於2010年11月30日
核准的分區計劃大綱圖編號 S/H8/24
EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.6.2011
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.S/H8/24
APPROVED ON 30.11.2010

位置圖 LOCATION PLAN

前北角邨地盤東面部分
EASTERN PART OF EX-NORTH POINT ESTATE SITE

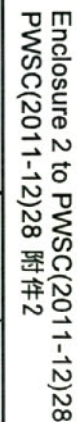
米 METRES 100 0 100 200 米
比例尺 1 : 5 000 SCALE

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/H8/11/2



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



前北角邨地盤的規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR THE EX-NORTH POINT ESTATE SITE

參考編號
REFERENCE No.

M/H8/11/2