

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2014 年 1 月 22 日

總目 711－房屋

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

195SC－觀塘秀明道社區會堂

請各委員向財務委員會建議，把 **195SC** 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 3,490 萬元。

問題

我們需要回應區內居民對提升觀塘秀明道社區會堂設施的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 **195SC** 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 3,490 萬元，用以在觀塘秀明道建造 1 座新社區會堂。運輸及房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **195SC** 號工程計劃的擬議範圍包括－

- (a) 建造 1 座兩層高的社區會堂，建築樓面面積為 1 800 平方米。該社區會堂將會提供以下設施－

- (i) 1 個可容納 450 個座位的多用途禮堂，內設高身活動間隔板，可把禮堂分為 2 個較小的禮堂；
 - (ii) 1 個舞台連貯物室；
 - (iii) 1 個多用途舞台會議室；
 - (iv) 男、女化妝間；
 - (v) 1 個多用途會議室；
 - (vi) 附屬設施，包括設有貯物室的管理處、洗手間和機電裝置室；以及
- (b) 拆卸現有的秀茂坪(中區)社區中心(下稱「社區中心」)。

—— 該工程計劃的工地平面圖載於附件 1；社區會堂的樓層平面圖、剖面圖及構思透視圖分別載於附件 2 至 6；無障礙通道位置圖載於附件 7。新社區會堂將會在秀明道擬議公共房屋發展項目(提供約 320 個單位)的地盤範圍內建造，與該公屋發展項目一併成為 1 個綜合發展項目。因此，我們擬委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責執行該工程的設計，建造及監督工作，以便與秀明道公屋發展項目有更緊密的配合。新建造的社區會堂落成後會移交民政事務總署管理及安排保養。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2014 年 7 月展開現有社區中心的拆卸工程和新社區會堂的建造工程，並在 2015 年 1 月和 2018 年 5 月分別完成有關工程，以配合毗鄰的公屋發展項目的預計落成日期。

理由

4. 擬建的社區會堂鄰近有不少屋邨，包括秀茂坪邨、寶達邨和曉麗苑，人口約有 86 000。

5. 現有社區中心的設施較現時社區會堂設施的標準為低，無法滿足區內居民的需要。現有社區中心建於 1969 年，禮堂的內部高度約為 3 米，只可容納 180 個座位，低於標準社區會堂設施的要求。此外，現有社區中心的中央位置有多根支柱，不但阻擋視線，亦影響籌辦活動。

6. 考慮到社區中心的設施低於標準和預期該區居民對社區會堂設施的需求增加，觀塘區議會一直促請政府把現有的社區中心重建為 1 座標準的社區會堂。為回應該區居民的強烈訴求，我們建議進行目前的工程計劃，建造 1 座標準的社區會堂，方便區內居民舉辦社區活動，從而培養更強的歸屬感。擬建的社區會堂鄰近巴士總站，交通便利，離附近屋邨只需步行 10 至 20 分鐘。在拆卸工程展開後，現時在社區中心內提供各類社會服務的 5 個非政府機構將會搬到附近的處所繼續提供服務，令服務不會中斷。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計該工程計劃的建設費用為 1 億 3,490 萬元(請參閱下文第 8 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 拆卸工程	5.7
(b) 打樁工程	30.9
(c) 建築工程	34.6
(d) 屋宇裝備工程	13.2
(e) 排水及排污工程	0.6
(f) 外部工程	1.9
(g) 額外的節省能源措施	0.8
(h) 家具和設備 ¹	0.5

¹ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

	百萬元	
(i) 付予房委會的間接費用 ²	11.0	
(j) 應急費用	9.9	
小計	109.1	(按2013年9月 價格計算)
(k) 價格調整準備	25.8	
總計	134.9	(按付款當日 價格計算)

195SC 號工程計劃的建築樓面面積約為 1 800 平方米。按 2013 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築和屋宇裝備工程兩項費用計算)為每平方米 26,556 元。我們認為這個價格與政府進行的同類工程計劃價格相若。

8. 如撥款建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2013 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	5.0	1.06000	5.3
2015-16	25.0	1.12360	28.1
2016-17	26.0	1.19102	31.0
2017-18	28.0	1.26248	35.3
2018-19	9.0	1.32876	12.0
2019-20	8.0	1.39519	11.2
2020-21	6.0	1.46495	8.8
2021-22	2.1	1.53820	3.2
	109.1		134.9

² 這項預計費用(款額假定為預算建築費用的 12.5%)是支付予房委會的工程設計費用、建造及監督費用。

9. 我們按政府對 2014 至 2022 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。如撥款建議獲得批准，房委會將以總價合約推展擬議的工程，原因為擬議工程範圍可以預先清楚界定。合約會訂定可調整價格的條文。

10. 我們估計該工程計劃涉及的每年經常開支約為 300 萬元。

公眾諮詢

11. 我們分別在 2010 年 1 月 8 日和 2011 年 3 月 17 日，就公屋發展項目和擬議社區會堂的工程計劃諮詢觀塘區議會和其轄下的房屋事務委員會。委員均支持該工程計劃，並促請政府早日落實有關計劃。

12. 我們在 2013 年 6 月 3 日諮詢立法會房屋事務委員會，並就上述第 6 段有關現時在秀茂坪社區中心內提供各類社會服務的 5 個非政府機構的重置安排，在 2013 年 12 月 2 日提交補充資料。委員支持工程計劃。

對環境的影響

13. 該工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，亦不會對環境造成長遠影響。我們已在工程預算內預留款項，用以採取適當的緩解措施，控制短期的環境影響。

14. 房委會將會在有關合約內訂明，承建商必須實施緩解措施，控制拆卸及施工期間的噪音、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、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。

15. 在規劃和設計階段，房委會曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。此外，房委會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(例如以挖掘所得的物料作填料用

途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施³的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，房委會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。

16. 在施工階段，房委會會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。房委會會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運送到適當的設施棄置。房委會會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

17. 我們估計該工程計劃合共會產生約 9 030 公噸建築廢物，其中約 560 公噸(6.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 8 200 公噸(90.8%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，房委會會把餘下的 270 公噸(3.0%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就該工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 26 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⁴)。

對文物的影響

18. 該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、具考古價值地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

³ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4(第 354N 章)。任何人均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。

⁴ 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

19. 該工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

20. 該工程計劃將採用多種節能裝置和可再生能源技術，包括－

(a) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；

(b) 太陽能熱水系統；以及

(c) 太陽能光管。

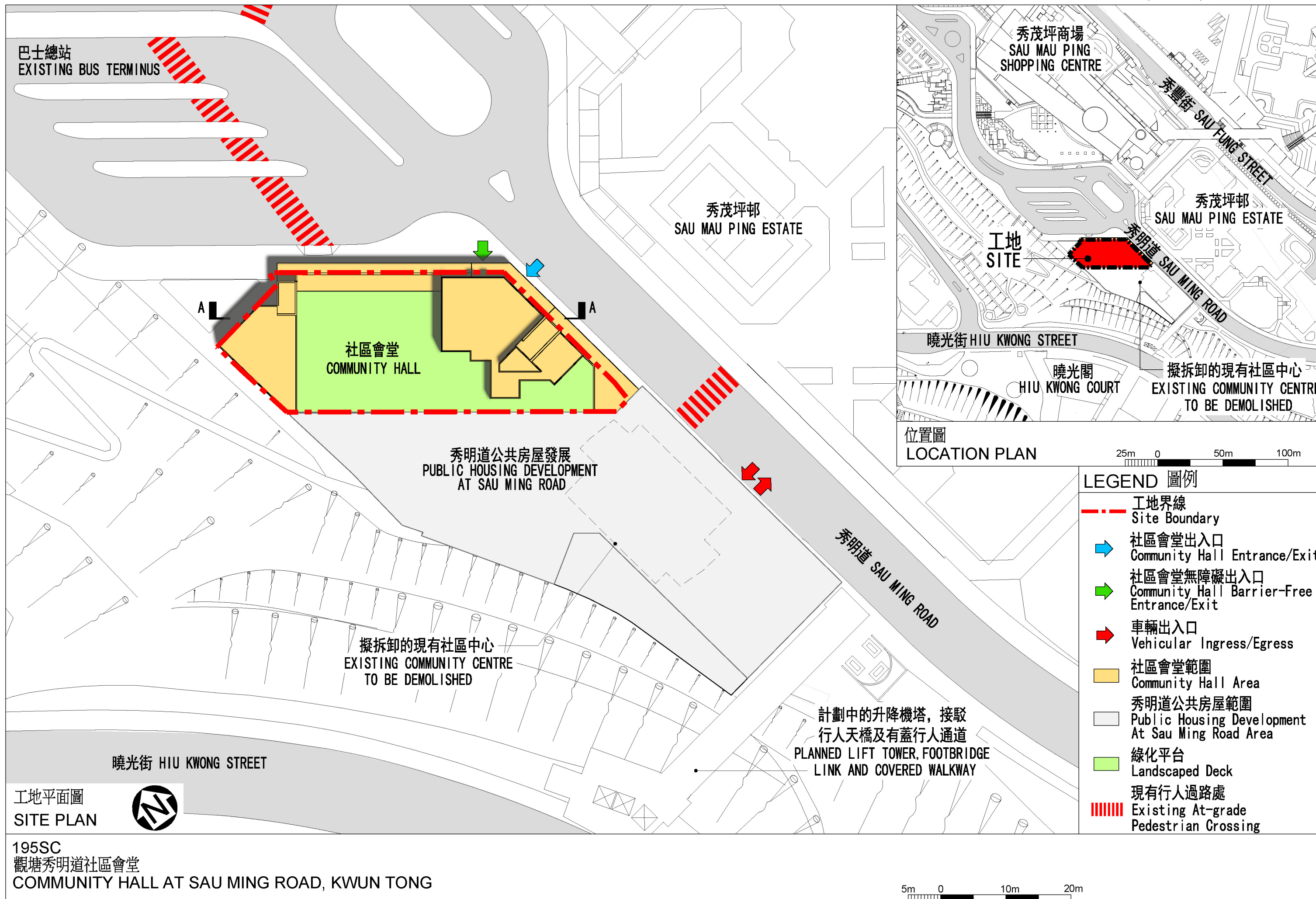
21. 採用上述節能措施，估計所需額外費用總額約為 80 萬元(包括用於節能裝置的 10 萬元)，這筆款額已計入該工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 4.5% 的能源消耗量，其成本回收期約為 3.2 年。

背景資料

22. 我們在 2012 年 9 月把 195SC 號工程計劃提升為乙級。

23. 工程計劃的地盤範圍內並無任何樹木。種植樹木的建議會納入工程計劃內，包括會種植約 1 700 叢灌木和 8 600 簇地被植物，以優化環境。

24. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 71 個(64 個工人職位和另外 7 個專業／技術人員職位)，共提供 1 250 個人工作月的就業機會。



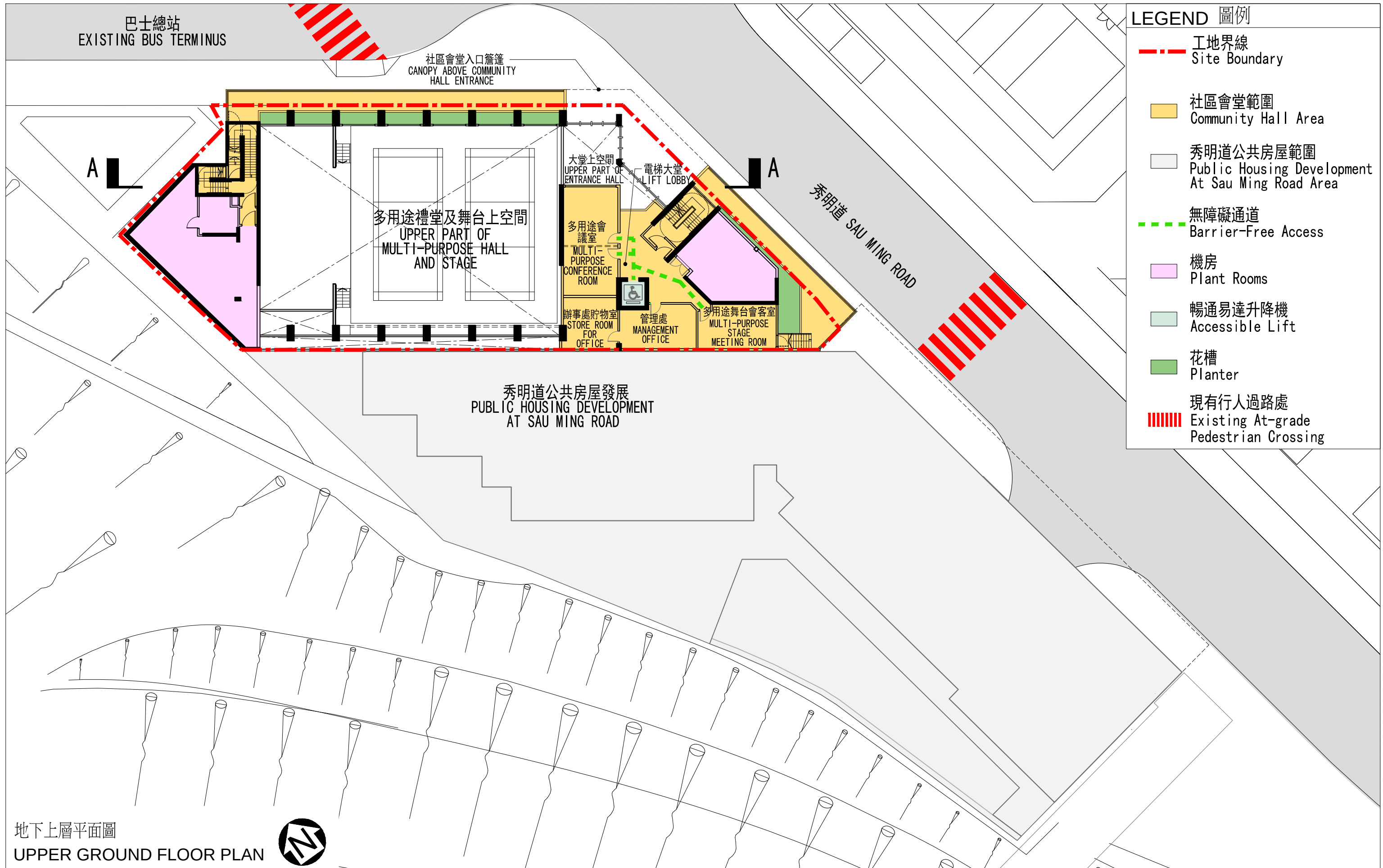


地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN



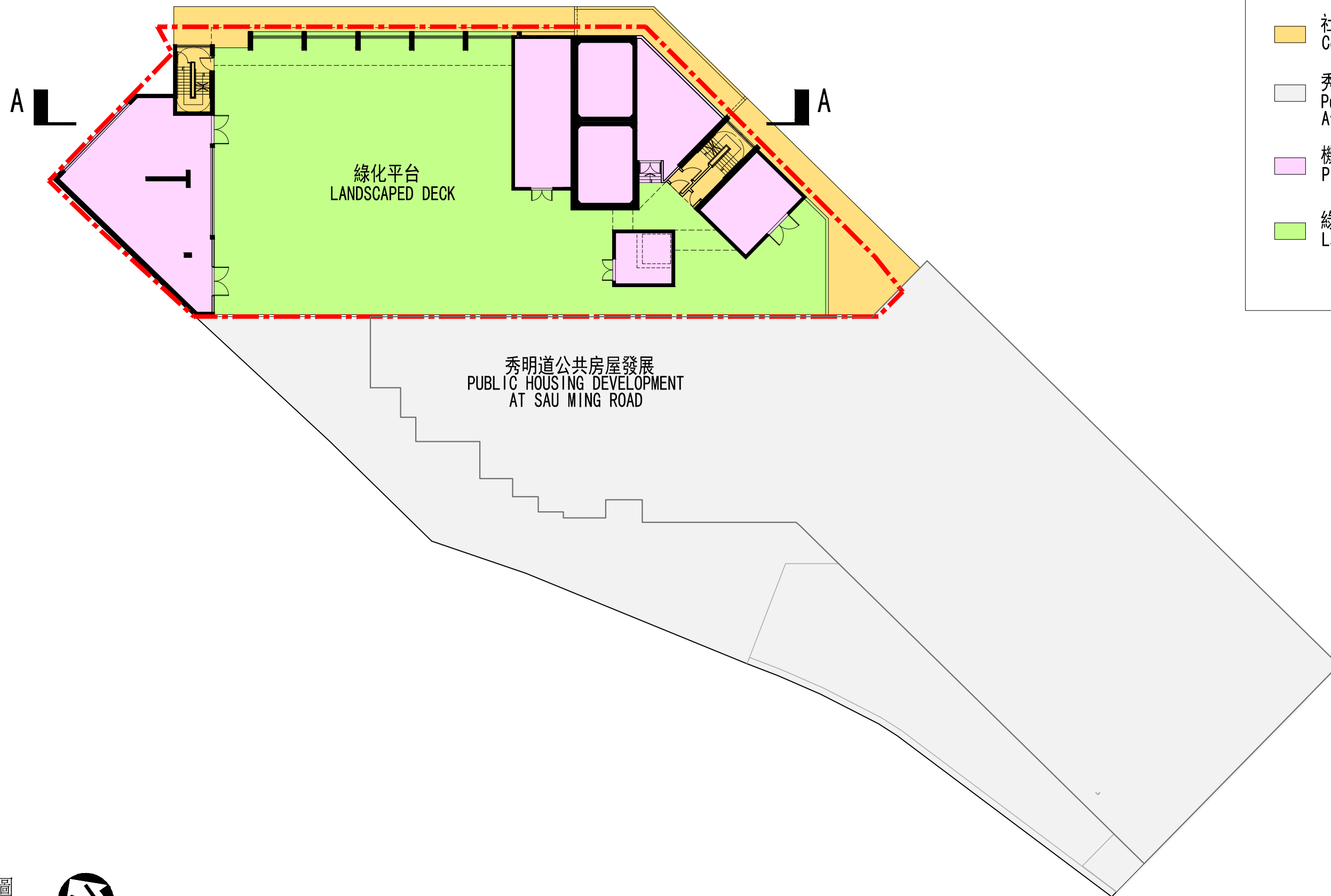
195SC
觀塘秀明道社區會堂
COMMUNITY HALL AT SAU MING ROAD, KWUN TONG

3m 0 6m 12m



LEGEND 圖例

- 工地界線
Site Boundary
- 社區會堂範圍
Community Hall Area
- 秀明道公共房屋範圍
Public Housing Development
At Sau Ming Road Area
- 機房
Plant Rooms
- 綠化平台
Landscaped Deck



天台平面圖

ROOF PLAN



195SC
觀塘秀明道社區會堂
COMMUNITY HALL AT SAU MING ROAD, KWUN TONG

3m 0 6m 12m

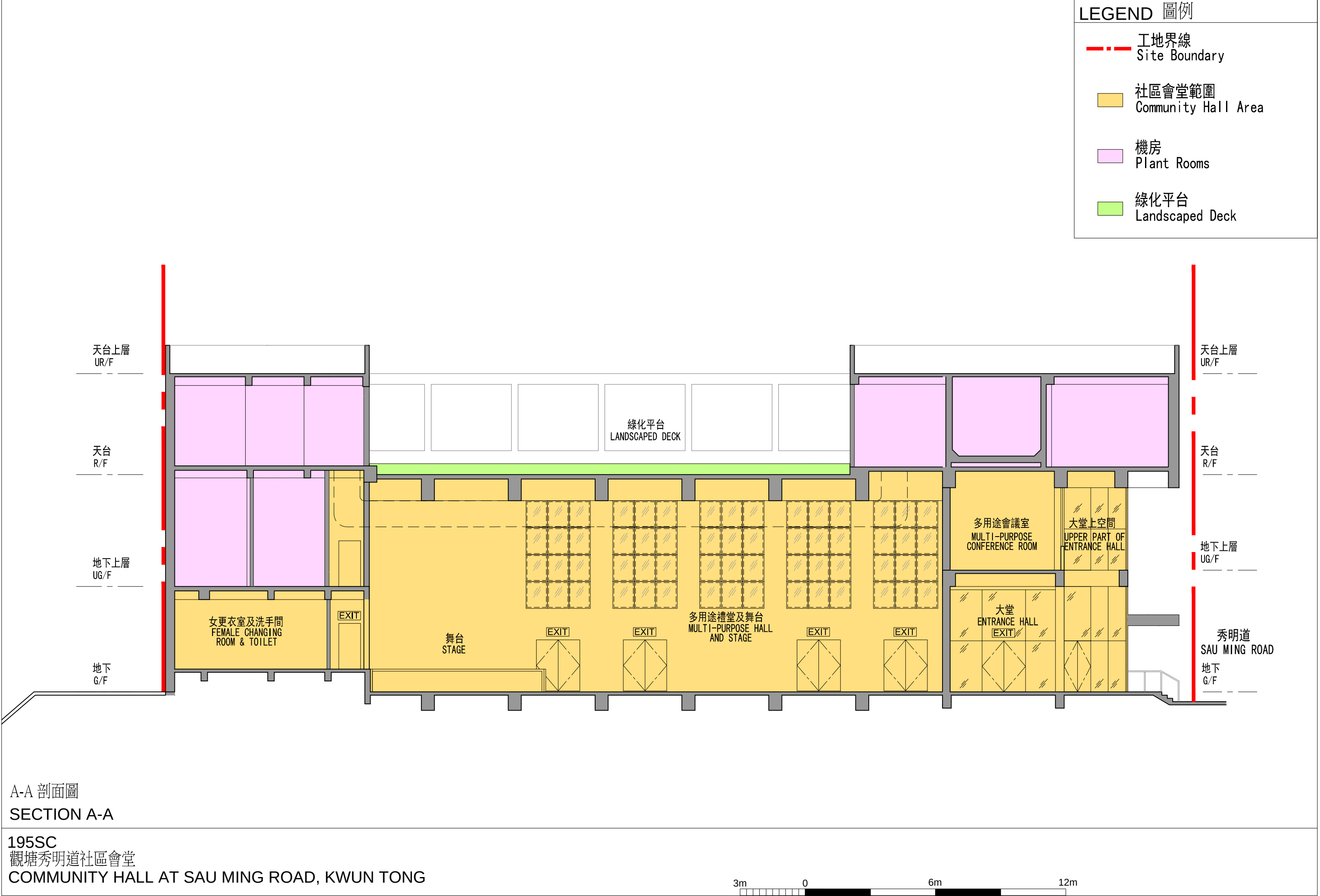
LEGEND 圖例

工地界線
Site Boundary

社區會堂範圍
Community Hall Area

機房
Plant Rooms

綠化平台
Landscaped Deck





從東北面望向擬建社區會堂的構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW OF PROPOSED COMMUNITY HALL FROM NORTH EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

195SC
觀塘秀明道社區會堂
COMMUNITY HALL AT SAU MING ROAD, KWUN TONG

