

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 4 月 23 日

總目 708－非經常資助金及主要系統與設備

資助金－雜項

44QJ－青年宿舍計劃－保良局元朗馬田壘青年宿舍的建造工程

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **44QJ** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「青年宿舍計劃－保良局元朗馬田壘青年宿舍的施工前工作」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,810 萬元；以及
- (b) 把 **44QJ** 號工程計劃餘下部分保留為乙級。

問題

保良局需要為青年宿舍計劃下的元朗馬田壘青年宿舍進行施工前工作。

建議

2. 民政事務局局长建議把 **44QJ** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,810 萬元，以進行元朗馬田壘青年宿舍施工前工作。

工程計劃的範圍和性質

3. 我們建議工程計劃提升為甲級的部分，範圍包括－

- (a) 技術顧問服務，為施工前工作和主要工程擬備技術規格、概念圖則、詳細設計及招標圖則，並評審標書和提交法定申請；
- (b) 工料測量顧問服務，為施工前工作和主要工程檢視造價、擬備招標文件和評審標書；以及
- (c) 進行土力評估、交通影響評估、樹木測量、初步環境審查、土地勘探、地形測量和地下公用設施探測。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2016 年第 1 季展開施工前工作，在 2018 年第 3 季完成。視乎施工前工作的進度，保良局計劃在 2017 年年中就主要工程向財務委員會申請撥款¹。

5. 我們會把工程計劃餘下的範圍保留為乙級，視乎最終設計，將主要包括興建 1 幢高 24 層的大樓，提供 1 250 個宿舍單位(包括 820 個一人單位及 430 個雙人單位)、管理及公用設施，以及停車場和機電設施。

—— 6. 擬建青年宿舍的工地位置圖和剖面圖載於附件 1，而構思圖則載於
—— 附件 2。

¹ 保良局計劃在 2017 年年中為工程的主要建築費用(即地基工程及主要工程)申請撥款。由於地基工程工期預計為 16 個月，保良局會在地基工程的後期才為主合約進行招標，因此，部分的施工前工作顧問費用將預留在 2018 年年中使用，以支付為主要工程評審標書的項目。

理由

7. 為釋放非政府機構手中未盡其用的土地的發展潛力，並滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的願望，政府在 2011-12 年度《施政報告》中宣布推行青年宿舍計劃，由政府全數資助非政府機構在其所擁有的土地興建青年宿舍。在青年宿舍建成後，非政府機構會以自負盈虧的方式營運。為了讓年青租戶能累積儲蓄以實現他們的中期目標，獲資助的非政府機構須把租金水平訂在不超過鄰近地區面積相若單位市值租金的 60%。

8. 青年宿舍計劃的目標租戶須是在職青年(包括自僱人士)，年齡介乎 18 至 30 歲的香港永久性居民。1 人家庭申請者的收入水平，不得超過 18 至 30 歲就業人士每月收入的第 75 個百分值(2014 年為 17,000 元)；2 人家庭申請者的家庭收入水平，則不得超過 1 人家庭收入水平的 1 倍。1 人家庭的總資產淨值不得超過港幣 30 萬元；2 人家庭的總資產淨值則不得超過港幣 60 萬元。

9. 現正進行規劃的青年宿舍工程計劃共有 5 個，包括保良局位於元朗的工程計劃、香港青年協會位於大埔的工程計劃、東華三院位於上環的工程計劃、香港青少年發展聯會位於旺角的工程計劃和香港女童軍總會位於佐敦的工程計劃。

10. 社會各界普遍歡迎這項計劃，並促請政府加快興建青年宿舍。民政事務局一直與有興趣興建青年宿舍的非政府機構緊密合作，並提供所需協助，以推展他們建議的各項宿舍項目。我們有需要早日展開建造工程，以盡早惠及更多青年人。

11. 保良局計劃於元朗馬田壘 1 幅由恒基兆業地產有限公司(恒基兆業)主席李兆基博士在簽署備忘錄下捐贈的土地上，興建 1 座青年宿舍。由於保良局內部並沒有處理施工前工程這類專門工作的人力資源和專才，因此，該局須委聘顧問及承建商進行有關工程。

12. 為確保青年宿舍按照政策目標和既定規章發展及營運，政府會在批出主要工程費用時，與保良局簽訂 1 份資助及營運協議，訂明雙方的權利和責任等事宜，包括保良局管理和保養青年宿舍所須遵守的條件。

對財政的影響

13. 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 6,810 萬元(見下文第 14 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 技術及工料測量顧問服務的顧問費	52.8	
(b) 土力評估、交通影響評估、樹木測量、初步環境審查、土地勘探、地形測量和地下公用設施探測	2.6	
(c) 應急費用	5.5	
小計	60.9	(按 2015 年 9 月價格計算)
(d) 價格調整準備	7.2	
總計	68.1	(按付款當日價格計算)

—— 按人工作月數估計的顧問費的分項數字詳載於附件 3。

14. 如撥款獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2015 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)
2016-2017	19.2	1.05875	20.3
2017-2018	26.7	1.12228	30.0
2018-2019	15.0	1.18961	17.8
	60.9		68.1

15. 我們按照政府對 2016 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，制訂按付款當日價格計算的預算。如撥款建議獲財務委員會批准，保良局會以總價合約形式，委聘顧問和承建商進行前期顧問服務和測量工作。由於涉及的工程數量會因應實際的地質情況而有所變動，我們將會以重新計算工程數量的合約進行土地勘測工程。合約會訂定可調整價格的條文。

16. 擬議的施工前工作不會帶來經常性開支。

公眾諮詢

17. 我們在 2015 年 7 月徵詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會的意見，委員強烈支持這項工程計劃，並通過決議，要求計劃早日落成。2015 年 9 月，規劃署就元朗分區計劃大綱圖的擬議修訂(包括有關保良局青年宿舍工程的修訂)，徵詢元朗區議會城鄉規劃及發展委員會的意見，得到委員的支持。2015 年 11 月，城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意分區計劃大綱圖中有關擬議修訂。

18. 我們在 2015 年 12 月 22 日諮詢立法會民政事務委員會。委員支持向工務小組委員會提交撥款建議，以供考慮。就個別委員要求的補充資料，我們已在 2016 年 1 月 26 日提交補充資料文件。

對環境的影響

19. 有關的工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。該發展用地將受交通噪音和附近工場噪音所影響，但影響可以紓緩。保良局承諾會在工程計劃項目的設計階段進行初步環境評審，以制訂適當的緩解措施供環境保護署署長審批。

20. 工地勘測工程只會產生極少量建築廢物。

對文物的影響

21. 擬議的施工前工作不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點或歷史建築、具考古研究價值的地點和由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

22. 擬議的施工前工作無需在政府土地進行任何清拆工作。

背景資料

23. 我們在 2015 年 10 月把工程計劃提升為乙級。保良局已自行出資委託顧問進行技術可行性研究。

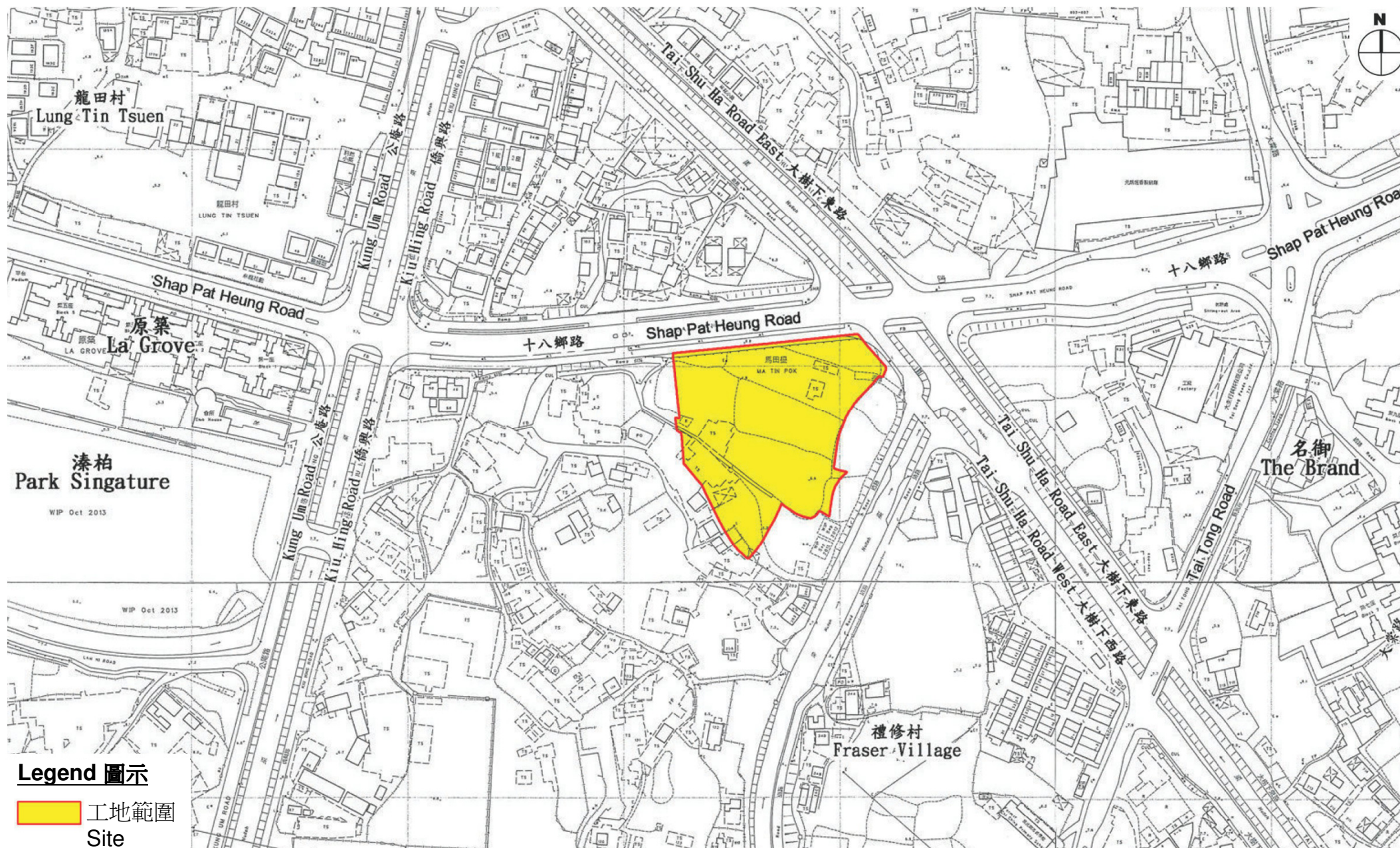
24. 擬議的施工前工作並不涉及移走或種植樹木的建議。我們會要求顧問在工程計劃的設計階段，考慮盡量保育樹木和只在有必要的情況下制訂移走樹木的建議。我們亦會盡可能在施工階段採納種植樹木的建議。

25. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 40 個(1 個工人職位和另外 39 個專業或技術人員職位)，共提供 540 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2016 年 2 月

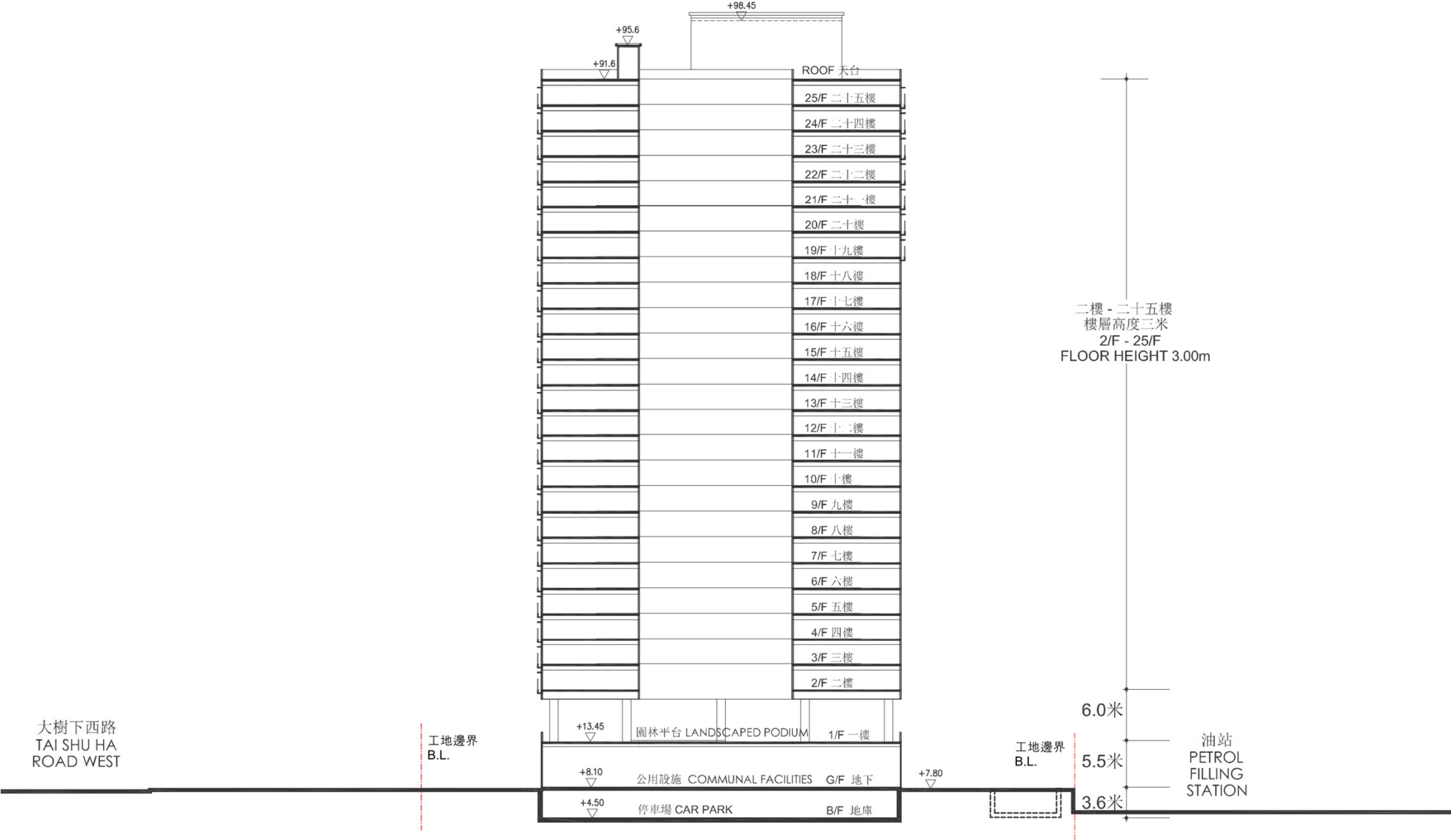
**44QJ - Youth Hostel Scheme -
Construction works by Po Leung Kuk for
the youth hostel project in Ma Tin Pok, Yuen Long
44QJ - 青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壩青年宿舍**

**Enclosure 1 (Page 1 of 2)
附件1 (全2頁中第1頁)**



**工地範圍位置圖
Site Location Plan**

44QJ - Youth Hostel Scheme -
Construction works by Po Leung Kuk for
the youth hostel project in Ma Tin Pok, Yuen Long
44QJ - 青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壟青年宿舍



剖面圖
Section



**從東面望向大樓的構思圖
Perspective View from Eastern Direction (Artist's Impression)**

44QJ(部分) – 青年宿舍計劃 – 保良局元朗馬田壘青年宿舍的建造工程

估計顧問費的分項數字(按 2015 年 9 月價格計算)

		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)
合約管理的 顧問費 ^(註 2 及 3)	專業人員	260	38	2.0	38.6
	技術人員	279	14	2.0	14.2
				總計	52.8

註

1. 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計員工開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)，因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。(在 2015 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 74,210 元，總薪級第 14 點的月薪為 25,505 元。)
2. 顧問的員工開支是根據顧問合約中的前期顧問服務及施工前工作估算得出。待財務委員會批准把 **44QJ** 號工程計劃的一部分提升為甲級後，聘請顧問的工作才會展開，以進行擬議前期顧問服務及施工前工作。
3. 我們須待施工前工作完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。