財務委員會
工務小組委員會討論文件

2016 年 4 月 20 日

總目 703－建築物
康樂、文化及市政設施－綜合設施
57RG－大埔第 1 區體育館、社區會堂及足球場

請各委員向財務委員會建議，把 **57RG** 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 21 億 6,310 萬元。

問題

大埔區現有的體育及社區設施不足以滿足區內居民的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 **57RG** 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 21 億 6,310 萬元，用以在大埔第 1 區興建 1 個體育館、1 個社區會堂及 2 個足球場。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於大埔第 1 區寶湖道，面積約為 25 100 平方米。**57RG** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

體育館及游泳池

(a) 25 米 x 25 米的室內暖水游泳池、25 米 x 10 米的室內暖水訓練池和按摩池各 1 個；

(b) 1 個多用途主場，可用作 2 個籃球場、2 個排球場或 8 個羽毛球場，並設置約 400 個固定座位和約 400 個摺合式座位，可容納約 800 名觀眾；

(c) 2 個多用途活動室，可合併為 1 個大活動室；

(d) 1 個健身室；

(e) 1 個兒童遊戲室；

(f) 1 個室內人造草地滾球場；

(g) 游泳池附屬設施，包括泳池管理處、急救室、育嬰室、洗手間和更衣淋浴室；以及

(h) 體育館附屬設施，包括訂場處、管理處、會客室、急救室、育嬰室、洗手間、更衣淋浴室和貯物室；

社區會堂

(i) 1 個可容納 450 名觀眾的多用途禮堂連舞台；

(j) 1 個舞台貯物室；

(k) 1 個舞台會客室；

(l) 男、女化妝間；

(m) 1 個會議室；以及

(n) 附屬設施，包括管理處(連貯物室)、育嬰室和洗手間；

足球場

(o) 2個七人硬地足球場，每個均設可容納約150名觀眾的有蓋看台；以及

(p) 附屬設施，包括洗手間、更衣淋浴室和貯物室；

南運路休憩處改善工程

(q) 翻新現有園景區，並廣植開花樹木和灌木；

(r) 翻新涼亭和長椅；

(s) 修葺現有行人路和通道的地磚；

(t) 建設1個有蓋太極場；

(u) 建設1條卵石路步行徑；以及

(v) 建設長者健身園地，內置2組健體設施；

停車設施

(w) 1個收費公眾停車場，設有200個私家車停車位(包括3個殘疾人士停車位)、10至20個電單車停車位、3個旅遊車停車位，以及3個公事用車輛停車位和1個緊急車輛停車位；以及

(x) 約80個單車停車位；

延長東昌街

(y) 一段新雙線不分隔行車道，連接現有的東昌街與南運路，包括連帶的行人路、行人過路處、車輛進出口通道、路旁停車處和美化市容地帶；以及

(z) 附屬工程，包括土木、渠務、污水收集系統、水務、照明、機電、斜坡和環境美化工程，以及興建擋土牆。

4. 工程計劃的位置及工地平面圖、設計圖則、剖面圖、構思圖及無障礙通道平面圖，分別載於附件 1 至 9。如獲財務委員會在本立法年度內批准撥款，我們計劃在 2016 年年底開展工程，2020 年年底竣工。

理由

體育館及游泳池

5. 大埔區現有人口約為 314 800，預計到 2024 年會增至約 381 000。根據《香港規劃標準與準則》(下稱「《準則》」)的建議，大埔區到 2024 年應設有 6 個體育館，但該區目前只有 5 個體育館[1]，而且在這 5 個體育館當中，富亨體育館、太和體育館和富善體育館的主場面積[2]，大概只及標準體育館主場的一半。過去 3 年，這 5 個體育館的主場的整體平均使用率(包括繁忙和非繁忙時段)為 82.8%；而晚上及周末繁忙時段的平均使用率為 94.8%。附近一帶現時有 3 個住宅項目[3]和 3 間學校[4]，擬建的體育館預料會受到區內居民和學生歡迎。

6. 大埔區是新界唯一沒有公眾暖水游泳池的地區，距離該區最近的公眾暖水游泳設施位於粉嶺和沙田。大埔區議會一直致力爭取在區內建設室內暖水游泳池。

---

[1] 該 5 個現有體育館是富亨體育館、太和體育館、富善體育館、大埔墟體育館和大埔體育館。

[2] 富亨體育館、太和體育館和富善體育館的主場只可用作 1 個籃球場、1 個排球場或 4 個羽毛球場。

[3] 該 3 個住宅項目是廣福邨、大埔中心和寶湖花園。

[4] 該 3 間學校包括 1 間中學(中華基督教會馮梁結紀念中學)和 2 間小學(大埔舊墟公立學校(寶湖道)和大埔崇德黃建常紀念學校)。

社區會堂

7. 目前，大埔區有 7 個社區會堂[5]。2015 年，這 7 個社區會堂整體平均使用率為 71%，個別社區會堂在此期間的使用率更高達 85%。隨着人口增長，擬建的社區會堂將有助滿足附近居民對社區設施的需求。

8. 該處附近現時並無社區會堂。預計擬建的社區會堂可供附近超過 100 個互助委員會和業主立案法團、40 間幼稚園和小學，以及其他地區組織使用，作舉辦居民會議、學校活動，以及社交和文娛康樂活動等用途。

足球場

9. 根據《準則》的建議，大埔區到 2024 年應設有 13 個七人足球場，但該區目前只有 4 個七人足球場。擬建的 2 個七人硬地足球場將可滿足區內居民的需求和紓緩場地短缺的情況。

在南運路休憩處部分範圍進行改善工程

10. 工程計劃的工地毗連南運路休憩處，該休憩處於 1988 年開放予市民使用。藉着擬議發展，該休憩處部分範圍(約 5 900 平分米)將會納入工程計劃內，以便進行環境美化工程和加強綠化工作。施工期間，休憩處其餘範圍將繼續開放予市民使用。

提供停車設施和延長東昌街

11. 為回應大埔區議會的強烈訴求，工程計劃將包括 200 個私家車停車位和延長東昌街的工程，以滿足區內居民的需求。

---

[5] 該 7 個社區會堂是大埔社區中心、富亨鄰里社區中心、太和鄰里社區中心、運頭塘鄰里社區中心、富善社區會堂、廣福社區會堂和大元社區會堂。

對財政的影響

12. 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21億6,310萬元(請參閱下文第14段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	工地工程	24.0	
(b)	打樁工程	136.7	
(c)	地庫工程	76.2	
(d)	建築工程[6]	716.4	
(e)	屋宇裝備[7]	277.9	
(f)	渠務工程	21.1	
(g)	外部工程	134.3	
(h)	附加的節省能源、綠化和循環使用裝置	27.6	
(i)	家具和設備[8]	28.5	
(j)	顧問費	40.0	
	(i) 合約管理	37.7	
	(ii) 駐工地人員的管理	2.3	
(k)	駐工地人員的薪酬	35.0	
(l)	應急費用	151.7	
	小計	1,669.4	(按2015年9月價格計算)
(m)	價格調整準備	493.7	
	總計	2,163.1	(按付款當日價格計算)

[6] 建築工程包括興建建築物的底層結構和上層結構。

[7] 屋宇裝備工程包括電力裝置、空氣調節裝置、消防裝置、水管裝置、升降機及電梯、濾水系統，以及其他專業裝置。

[8] 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。

13. 我們建議委聘顧問負責這項工程計劃的合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字，詳載於附件 10。這項工程計劃的建築樓面面積約為 32 463 平方米。按 2015 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兩項費用計算)為每平方米 30,629 元。我們認為這個價格與政府進行同類工程計劃的費用相若。

14. 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 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)
2016-17	8.0	1.05775	8.5
2017-18	100.0	1.12122	112.1
2018-19	250.0	1.18849	297.1
2019-20	480.0	1.25980	604.7
2020-21	500.0	1.33539	667.7
2021-22	239.0	1.40549	335.9
2022-23	82.0	1.47577	121.0
2023-24	10.4	1.54956	16.1
	1,669.4		2,163.1

15. 我們是按政府對 2016 至 2024 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，如撥款獲得批准，我們會以總價合約形式推展建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

16. 我們估計，這項工程計劃引致的每年經常開支為 5,670 萬元。我們日後會考慮工程計劃的建設費用和經常開支，以釐定有關的收費和費用。

公眾諮詢

17. 我們在 2012 年 1 月 17 日、2014 年 5 月 15 日和 6 月 4 日，先後就擬議工程計劃的範圍、概念設計圖和停車設施的安排諮詢大埔區議會轄下地區設施管理委員會。委員支持工程計劃，並促請當局早日動工。

18. 我們在 2016 年 2 月 17 日諮詢立法會民政事務委員會。委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

19. 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。這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制對環境的短期影響，並已把所需費用計算在工程計劃預算費內。

20. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，確保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，使用滅音器或減音器、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。

21. 在規劃和設計階段，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，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如在工地內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[9]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。

---

[9] 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》(第 354N 章)附表 4。任何人士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。

22. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供政府批核。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。我們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，然後運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，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處置的情況。

23. 我們估計這項工程計劃合共會產生 136 340 公噸建築廢物，其中 26 200 公噸(19.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 101 940 公噸(74.8%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下 8 200 公噸(6.0%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的費用，估計總額為 380 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 27 元，而在堆填區處置的物料則每公噸收費 125 元計算)。

對文物的影響

24. 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、已評級文物地點或歷史建築、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

25. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

26. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別包括－

(a) 水冷式製冷機(淡水冷卻水塔)；

(b) 提供泳池暖水的熱泵；

(c) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；

(d) 太陽能熱水系統；以及

(e) 太陽能光伏板系統。

27. 在綠化措施方面，我們會在建築物天台和外牆進行園景綠化，以收環保和美化之效。

28. 在循環使用裝置方面，為節約用水，我們會採用雨水收集系統，以收集所得的雨水作園景灌溉用途。

29. 採用上述措施，估計所需額外費用總額約為 2,760 萬元(包括用於節能裝置的 590 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10.0% 的能源消耗量，其成本回收期約為 4.8 年。

背景資料

30. 我們在 2012 年 9 月把 **57RG** 號工程計劃提升為乙級。我們已在 2013 年 11 月委聘顧問進行規劃設計、詳細設計和土地勘測工作，並在 2014 年 8 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。上述顧問服務及籌備工作所需費用總額約為 2,260 萬元，並已在整體撥款**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。顧問已完成規劃設計、詳細設計和土地勘測工作，而工料測量顧問則正在擬備招標文件。

31. 工程計劃範圍內共有 423 棵樹，其中 279 棵將予保留。進行擬議工程須移走 144 棵樹，包括砍伐 121 棵樹，把 14 棵樹移植到別處，以及在工程計劃工地範圍內重植 9 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木[10]。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 121 棵樹、13 000 叢灌木和 30 000 簇地被植物，以及闢設 1 100 平方米草地。

32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 670 個(590 個工人職位和 80 個專業或技術人員職位)，共提供 14 300 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2016 年 4 月

[10] 「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－

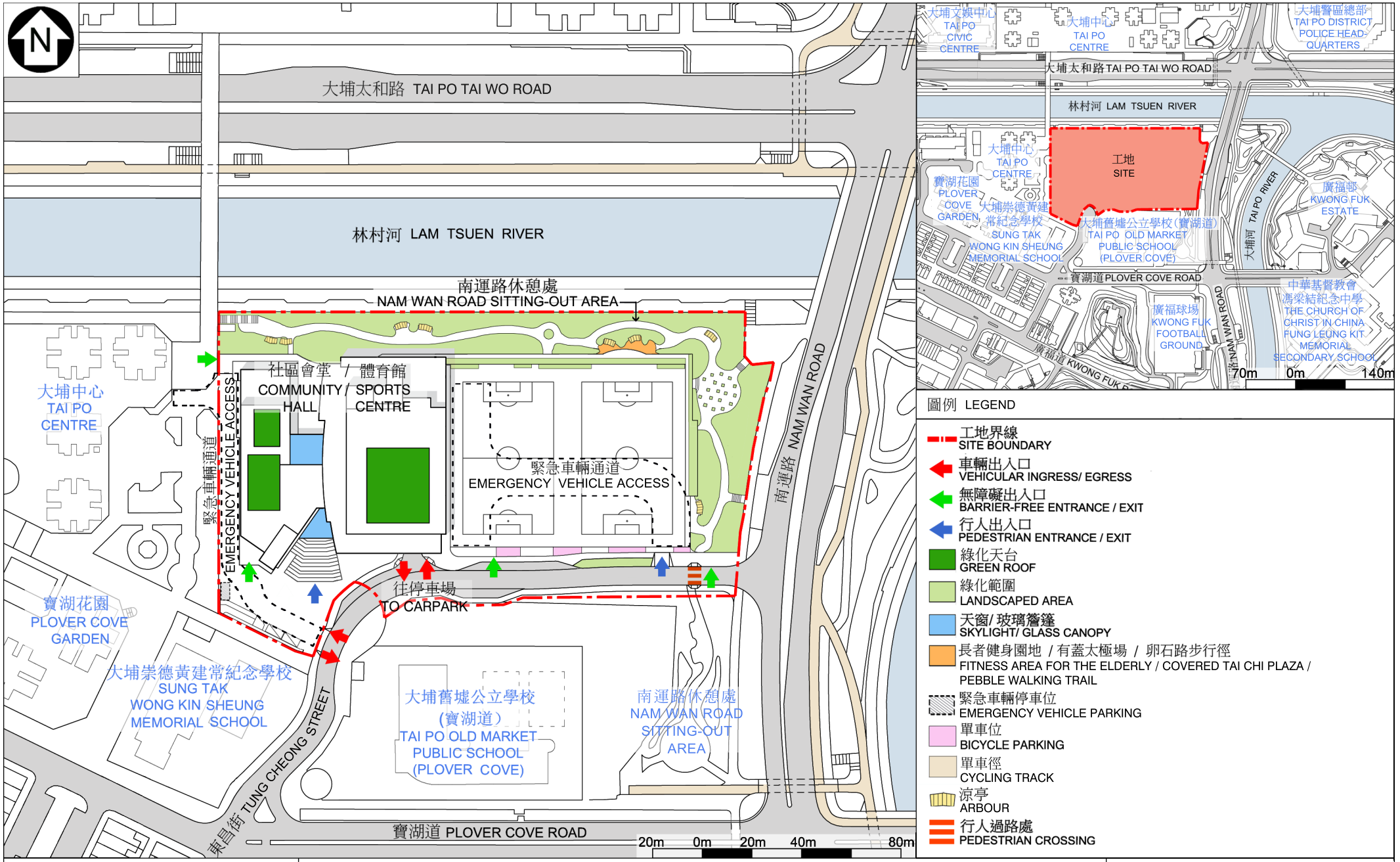
(a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；

(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木、生長於特別生境的樹木；或

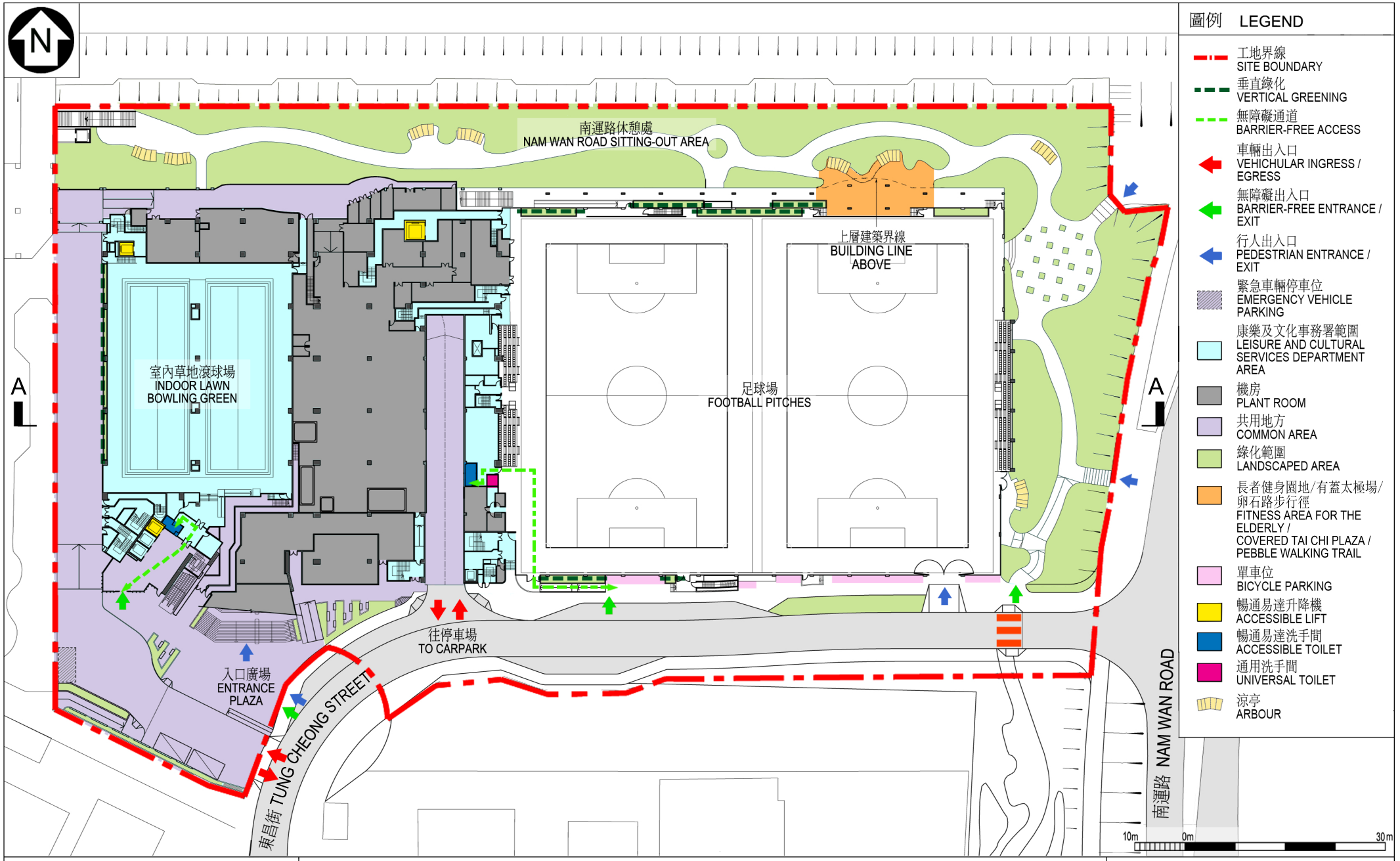
(e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



工地平面圖
SITE PLAN

57RG
大埔第1區體育館、社區會堂及足球場
SPORTS CENTRE, COMMUNITY HALL AND FOOTBALL PITCHES IN AREA 1, TAI PO

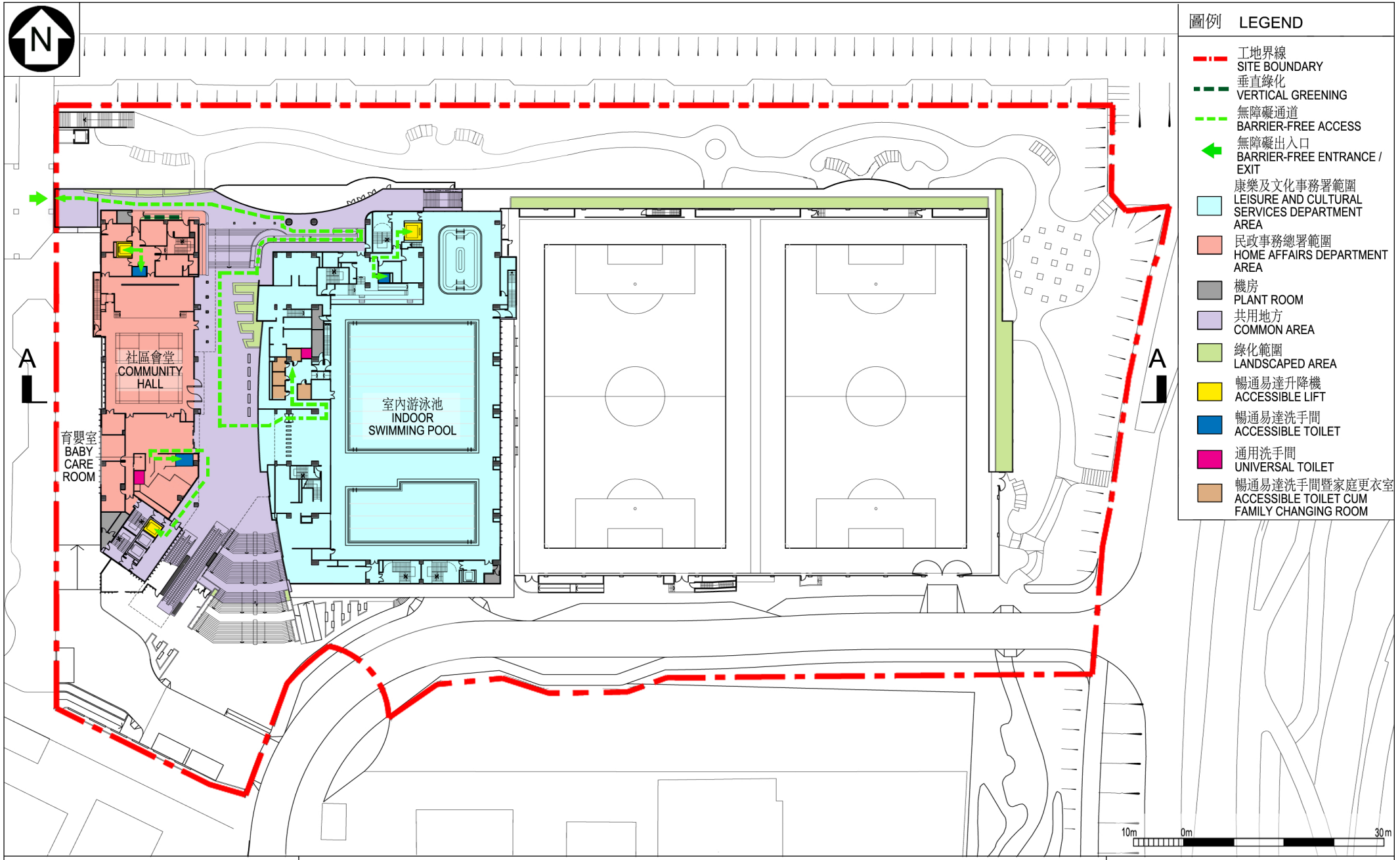
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

57RG
大埔第1區體育館、社區會堂及足球場
SPORTS CENTRE, COMMUNITY HALL AND FOOTBALL PITCHES IN AREA 1, TAI PO

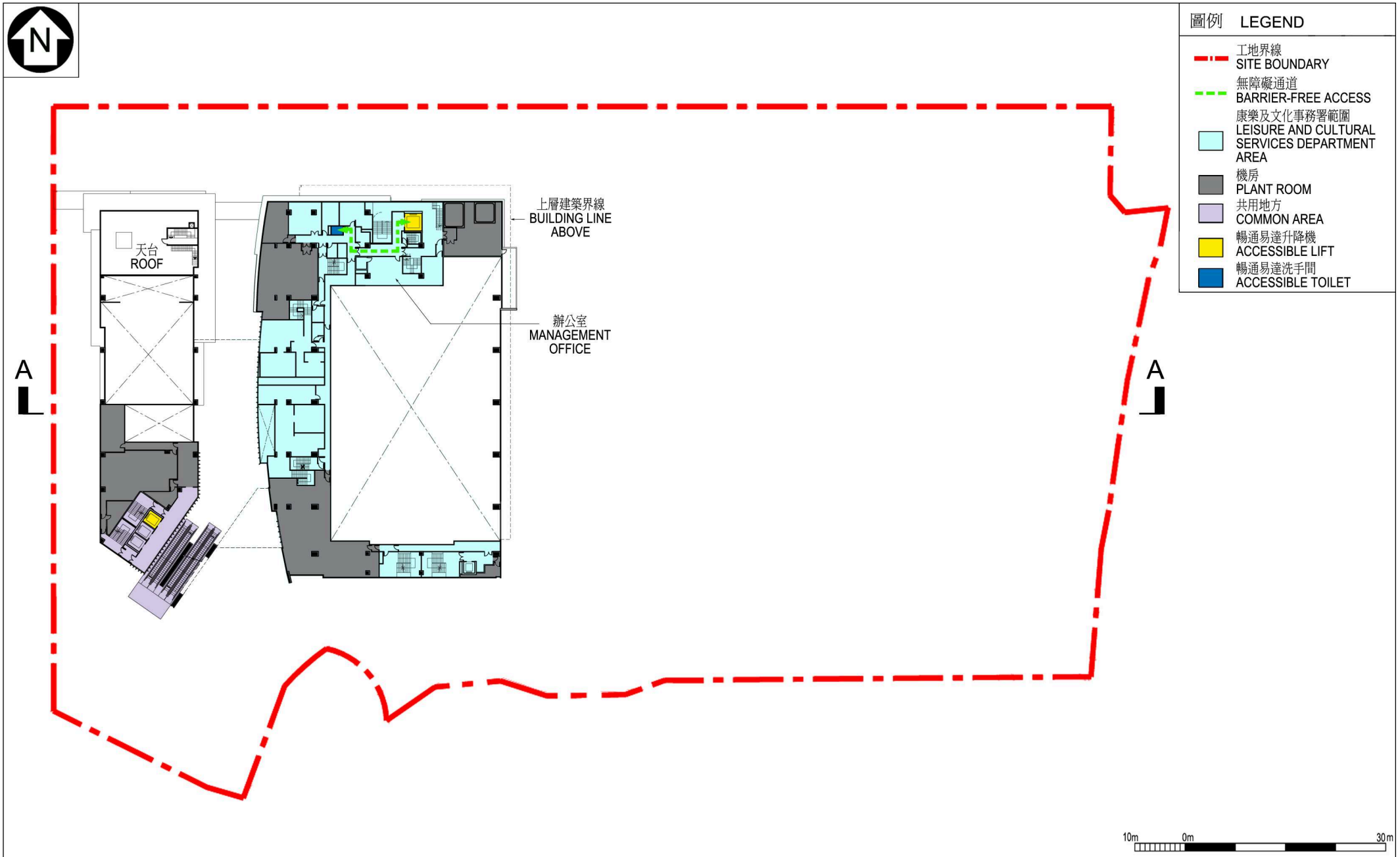
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

57RG
大埔第1區體育館、社區會堂及足球場
SPORTS CENTRE, COMMUNITY HALL AND FOOTBALL PITCHES IN AREA 1, TAI PO

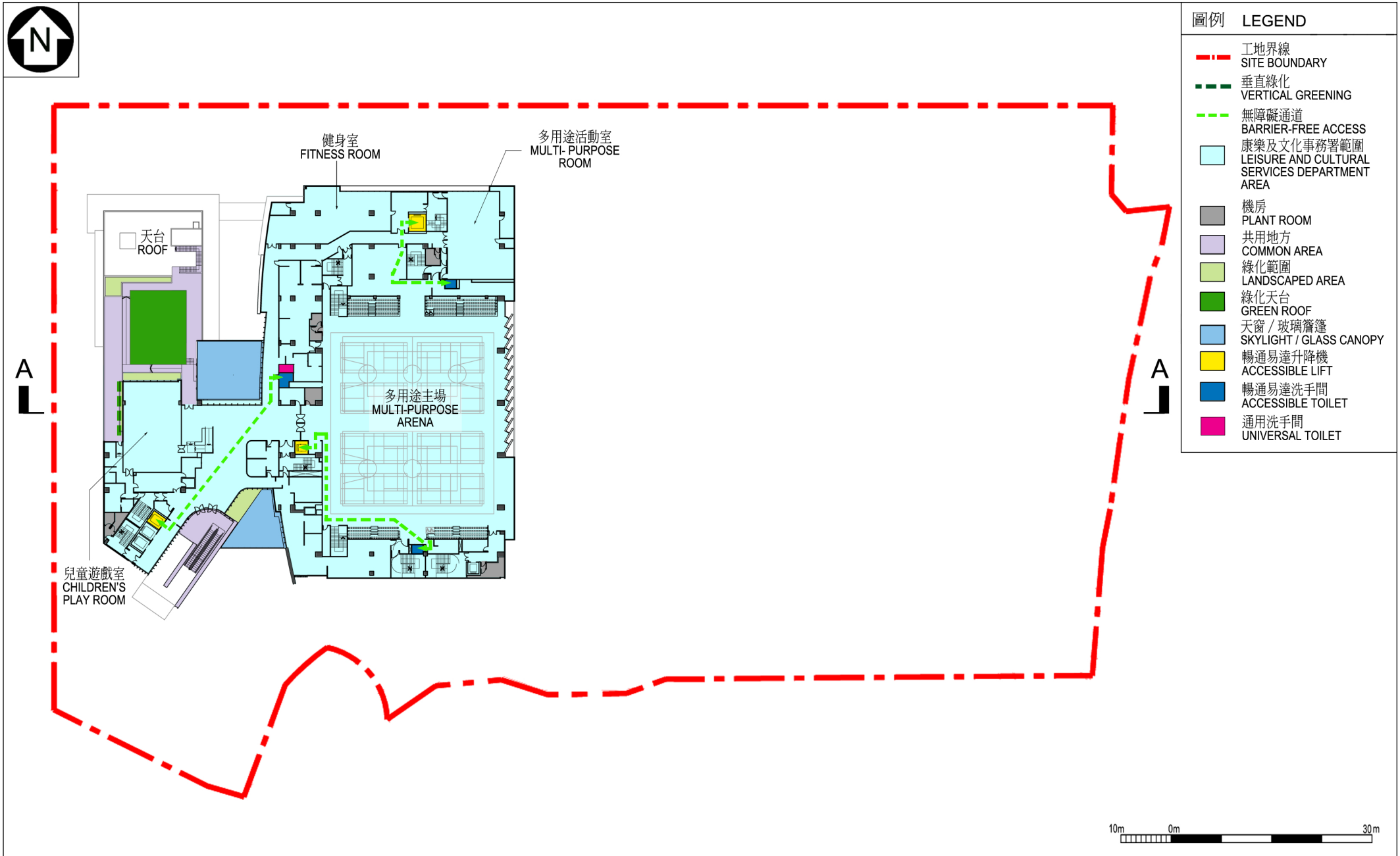
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



二樓平面圖
SECOND FLOOR PLAN

57RG
大埔第1區體育館、社區會堂及足球場
SPORTS CENTRE, COMMUNITY HALL AND FOOTBALL PITCHES IN AREA 1, TAI PO

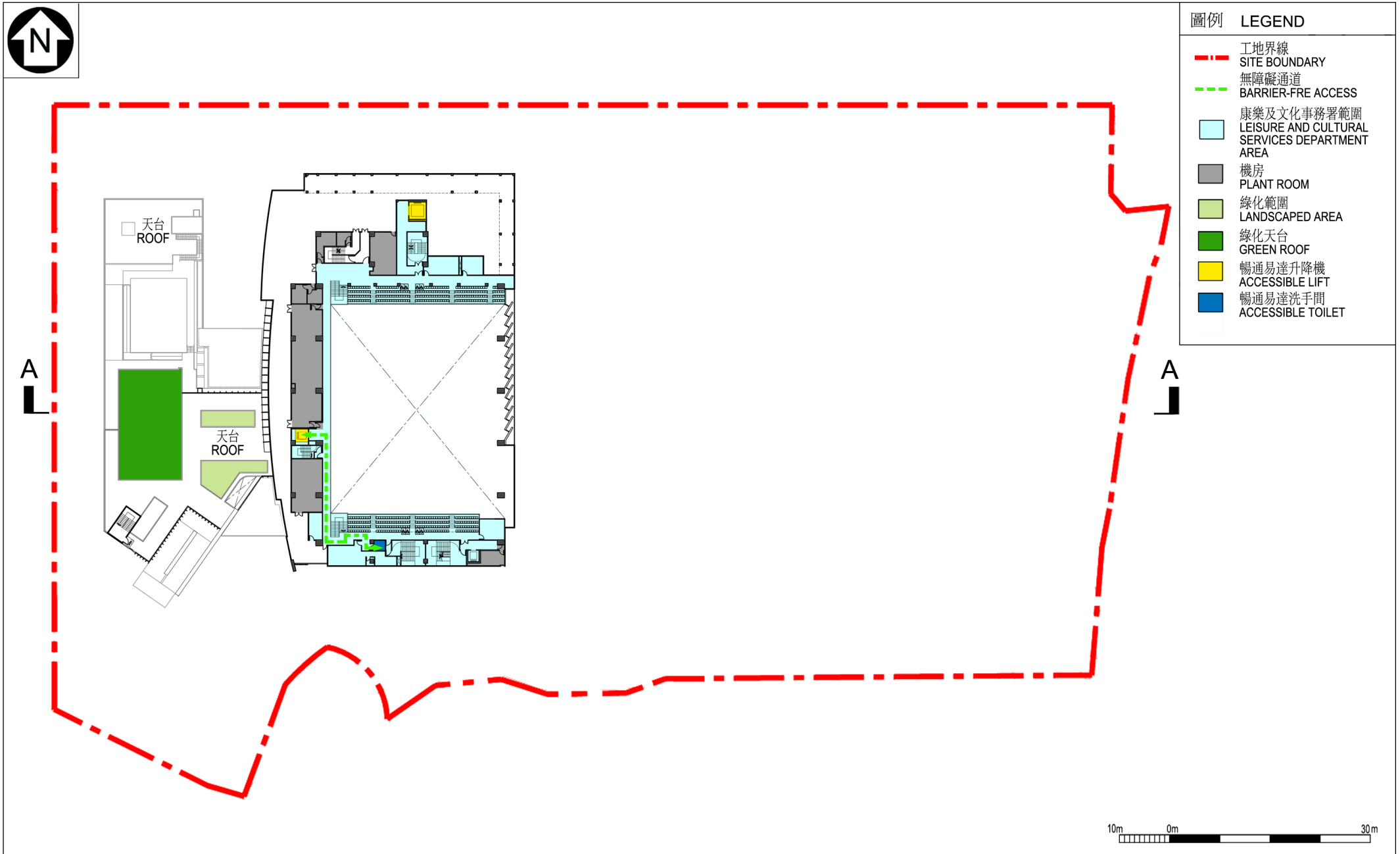
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



三樓平面圖
THIRD FLOOR PLAN

57RG
大埔第1區體育館、社區會堂及足球場
SPORTS CENTRE, COMMUNITY HALL AND FOOTBALL PITCHES IN AREA 1, TAI PO

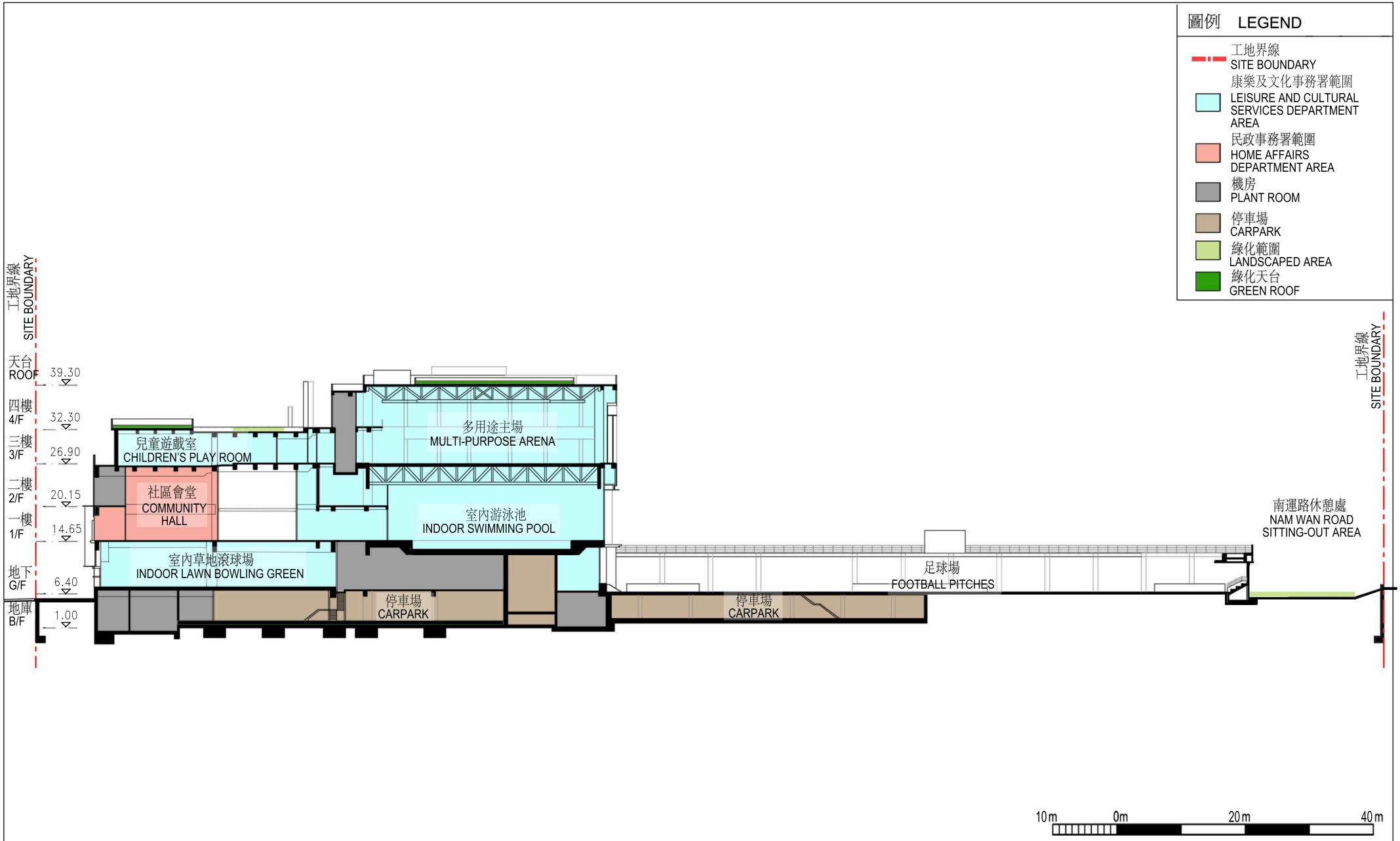
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



四樓平面圖
FOURTH FLOOR PLAN

57RG
大埔第1區體育館、社區會堂及足球場
SPORTS CENTRE, COMMUNITY HALL AND FOOTBALL PITCHES IN AREA 1, TAI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



A-A 剖面圖
SECTION A-A

57RG
大埔第1區體育館、社區會堂及足球場
SPORTS CENTRE, COMMUNITY HALL AND FOOTBALL PITCHES IN AREA 1, TAI PO

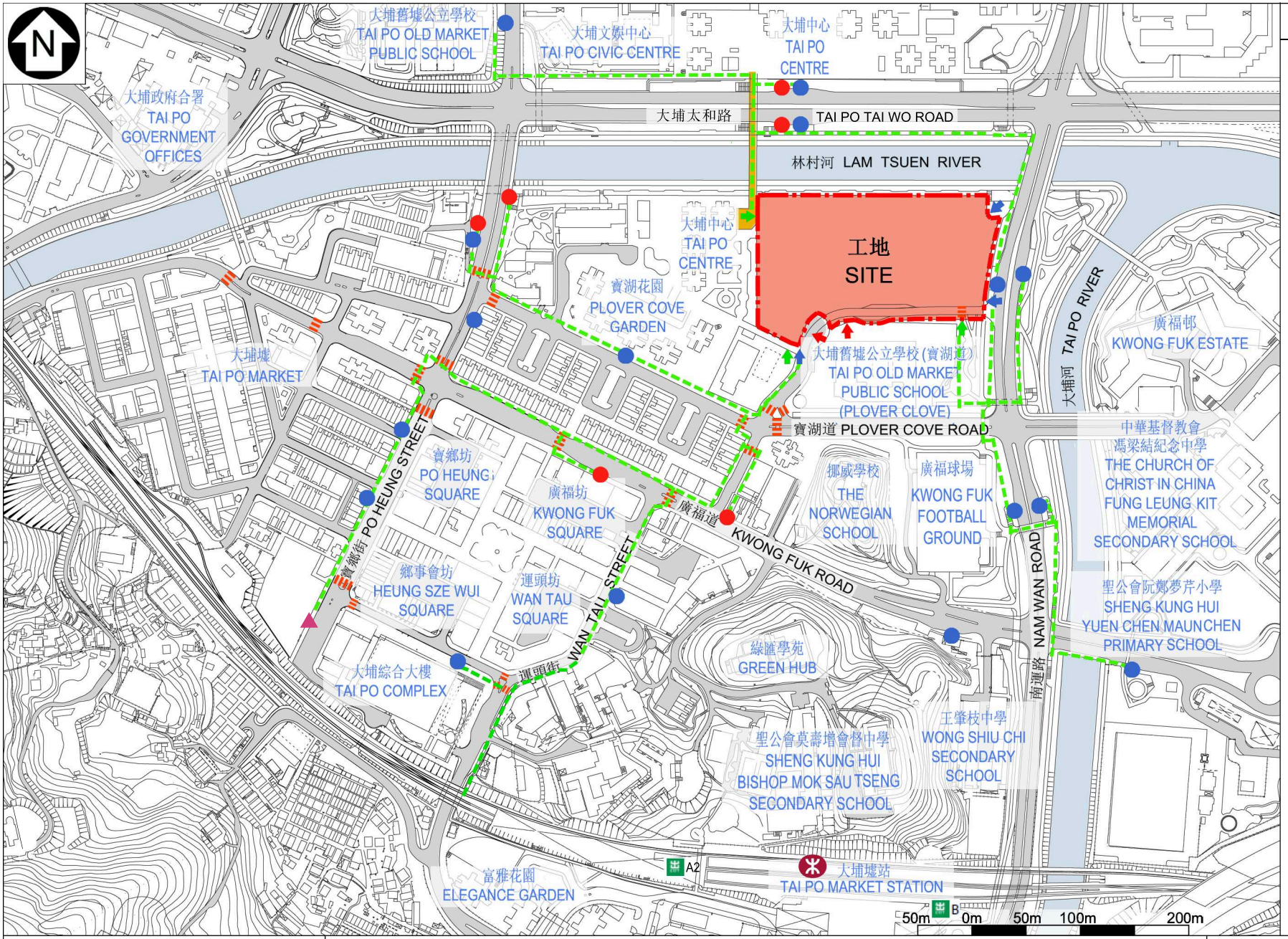
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



從北面望向大樓的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM NORTHERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

57RG
大埔第1區體育館、社區會堂及足球場
SPORTS CENTRE, COMMUNITY HALL AND FOOTBALL PITCHES IN AREA 1, TAI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 現有巴士站 EXISTING BUS STOP
- 現有小巴站 EXISTING MINIBUS STOP
- 現有港鐵站 EXISTING MTR STATION
- 現有的士站 EXISTING TAXI STAND
- 現有有蓋行人天橋 EXISTING COVERED FOOTBRIDGE
- 行人過路處 PEDESTRIAN CROSSING
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS

無障礙通道平面圖
PLAN OF
BARRIER-FREE ACCESS

57RG
大埔第1區體育館、社區會堂及足球場
SPORTS CENTRE, COMMUNITY HALL AND FOOTBALL PITCHES IN AREA 1, TAI PO

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

57RG－大埔第 1 區體育館、社區會堂及足球場

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(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)
(a)	合約管理的顧問費 (註 2)	專業人員	－	－	－	30.7
		技術人員	－	－	－	7.0
					小計	37.7
(b)	駐工地人員的員工開支 (註 3)	專業人員	50	38	1.6	5.9
		技術人員	770	14	1.6	31.4
					小計	37.3
	包括－					
	(i) 管理駐工地人員的顧問費				2.3	
	(ii) 駐工地人員的薪酬				35.0	
					總計	**75.0**

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的開支(目前，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. 合約管理的顧問費是根據有關 **57RG** 號工程計劃設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **57RG** 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。

3. 實際的人工作月數和實際所需的開支，須待建造工程完成後才可得知。