

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 12 月 21 日

總目 711－房屋

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

186GK－將軍澳第 **65C2** 區的服務設施大樓

請各委員向財務委員會建議，把 **186GK** 號工程計劃提升為甲級，以建造將軍澳第 **65C2** 區的服務設施大樓；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 3,520 萬元。

問題

我們需要在將軍澳第 **65C2** 區的公營房屋發展項目(下稱「公屋發展項目」)用地內，提供 1 座服務設施大樓，以回應區內居民及預計增長的人口對社區及福利設施的需要。

建議

2. 建築署署長建議把 **186GK** 號工程計劃提升為甲級，以便在將軍澳第 **65C2** 區建造 1 座服務設施大樓。按付款當日價格計算，這項工程計劃估計所需費用為 2 億 3,520 萬元。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. 工程地盤位於將軍澳第 65C2 區內，佔地約 1 200 平方米。擬議工程範圍包括興建 1 座服務設施大樓以容納以下設施－

(a) 1 個活動中心，包括－

- (i) 1 個可容納 200 人，並可分隔為 3 間房的多用途禮堂；以及
- (ii) 會議室、辦事處連儲物室、育嬰室、儲物室及洗手間；

(b) 5 項福利設施－

- (i) 1 間綜合家庭服務中心¹；
- (ii) 1 間長者鄰舍中心²；
- (iii) 1 間特殊幼兒中心²；
- (iv) 1 間早期教育及訓練中心²；
- (v) 1 間青少年外展隊辦事處²；以及

(d) 附屬設施，包括升降機及大堂、垃圾房、停車位、上落貨區、屋宇裝備機房及園景區。

擬建服務設施大樓的位置圖、工地平面圖、樓面平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至附件 7。

¹ 本工程計劃旨在重置由社會福利署營運的東將軍澳綜合家庭服務中心，並會為這擬建中心提供裝修，費用由基本工程儲備基金撥款支付。中心包括入口處暨展覽場地、活動室暨視聽室、資訊和資源角、特別家庭護理室、休息室、閱讀室、遊戲室、網絡站、會議室、3 間會面室、3 間小組室，以及其他附屬設施，包括儲物室、茶水間、職員辦公室和洗手間。

² 長者鄰舍中心、特殊幼兒中心、早期教育及訓練中心和青少年外展隊辦事處的處所將不會提供任何裝修。由非政府機構營運者營運的設施(即長者鄰舍中心、特殊幼兒中心、早期教育及訓練中心和青少年外展隊辦事處)的建築費用，會在工程計劃完成後，由獎券基金代為付還。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2017 年第三季展開擬議工程，並在 2020 年第一季竣工，以配合將軍澳第 65C2 區公屋發展項目的工程時間表。

理由

5. 將軍澳市中心南部現時人口約 96 000 人。隨着將軍澳第 65C2 區公屋發展項目及鄰近房屋發展項目在 2019-20 年度陸續落成，這地區鄰近的人口預計將增至約 125 000 人。因此，我們需要在將軍澳第 65C2 區提供社區及福利設施，以配合區內居民的需要。

6. 活動中心將提供場地以舉辦活動、研討會、工作坊、論壇、綜合表演節目、會議及展覽。擬議的 5 項福利設施將支援有需要的人士和弱勢家庭。興建擬議設施，可以地盡其用和回應區內居民對公營房屋和社區及福利設施的需求。

7. 基於地盤面積狹小，政府擬委託香港房屋委員會進行擬議工程的設計和建造工作，方便設計統籌及施工銜接，並確保擬議工程能適時完成。工程完成後，擬議工程項目將移交相關政府部門管理和維修。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 2 億 3,520 萬元(請參閱下文第 11 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	1.7
(b) 打樁工程	35.2
(c) 建築工程	91.3
(d) 屋宇裝備	26.6
(e) 渠務工程	0.3
(f) 外部工程	0.8
(g) 額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	1.7
(h) 付予房委會的間接費用 ³	19.7
(i) 家具和設備 ⁴	1.8
(j) 應急費用	17.9
小計	197.0 (按2016年9月價格計算)
(k) 價格調整準備	38.2
總計	235.2 (按付款當日價格計算)

9. 預算的 2 億 3,520 萬元建設費用總額中，約有 8,310 萬元是興建長者鄰舍中心、特殊幼兒中心、早期教育及訓練中心和青少年外展隊辦事處所攤分的費用。由於這些設施與綜合家庭服務中心和活動中心的工程互相銜接，這些工程應予一併進行。興建長者鄰舍中心、特殊幼兒中心、早期教育及訓練中心和青少年外展隊辦事處的費用將由獎券基金支付。在工程計劃施工階段，這些工程會先在 **186GK** 號工程計劃下由基本工程儲備基金撥款支付，待工程計劃完成後，才由獎券基金代為付還。我們將根據現行機制另行向獎券基金申請有關款項。

³ 這項預算費用(款額為建築費用的 12.5%) 是支付予房委會的工程設計、行政及監督費用。

⁴ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目清單計算得出。

10. **186GK** 號工程計劃的建築樓面面積約為 3 893 平方米。按 2016 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 30,285 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的單位價格相若。

11. 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 2016 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)
2017-2018	13.0	1.05750	13.7
2018-2019	45.0	1.12095	50.4
2019-2020	90.0	1.18821	106.9
2020-2021	25.0	1.25950	31.5
2021-2022	14.0	1.32562	18.6
2022-2023	7.0	1.39190	9.7
2023-2024	3.0	1.46150	4.4
	<u>197.0</u>		<u>235.2</u>

12. 我們按政府對 2017 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。如撥款獲得批准，房委會將以總價合約進行擬議工程。合約會訂定可調整價格的條文。

13. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 650 萬元。在我們決定相關的收費和費用時，會根據「收回成本」和「用者自付」的原則(如適用)，把擬議工程的建設費用和經常開支一併考慮。

公眾諮詢

14. 我們在 2014 年 11 月 4 日和 2015 年 7 月 7 日，就將軍澳第 65C2 區的發展建議，當中包括擬議設施，諮詢西貢區議會。擬議工程回應了有關議員希望能盡早提供社區和福利設施，以配合公營房屋發展的強烈訴求。

15. 我們在 2016 年 12 月 5 日就擬議工程諮詢立法會房屋事務委員會。委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。補充資料將會在工務小組委員會會議前提交房屋事務委員會。

對環境的影響

16. 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。

17. 房委會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，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

18. 在策劃和設計階段，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適合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⁵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。

19. 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。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，然後運送到適當的設施處置。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處置的情況。

⁵ 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。

20. 我們估計這項工程計劃合共會產生 9 300 公噸建築廢物，其中 6 850 公噸(73.7%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 1 550 公噸(16.7%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。房委會會把餘下的 900 公噸(9.6%)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棄置的費用，估計總額為 30 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 71 元，而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

對文物的影響

21. 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

22. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化及循環使用裝置

23. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是下列裝置－

(a) 回收排氣中棄用的熱能(排風熱能回收裝置)；以及

(b) 太陽能光伏板系統。

24. 在綠化措施方面，我們會設置綠化天台和進行垂直綠化。在循環使用裝置方面，我們會採用雨水收集系統作灌溉用途。

25. 採用上述裝置估計所需的額外費用總數約為 170 萬元(包括用於節能裝置的 20 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 3% 的能源消耗量，成本回收期為 8.3 年。

背景資料

26. 我們在 2016 年 9 月把 **186GK** 號工程計劃提升為乙級。擬議工程的詳細設計已經完成。我們委託房委會進行工程計劃的工地勘測工作，所需費用估計為 240 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。

27. 擬議工程須移除工地範圍內全部 11 棵樹木，而無須移植任何樹木。所有移除的樹木均不是珍貴樹木⁶。房委會會把植樹建議列入工程項目內，估計會種植 12 棵樹木、900 棵灌木和為服務設施大樓闢設 120 平方米草地等。

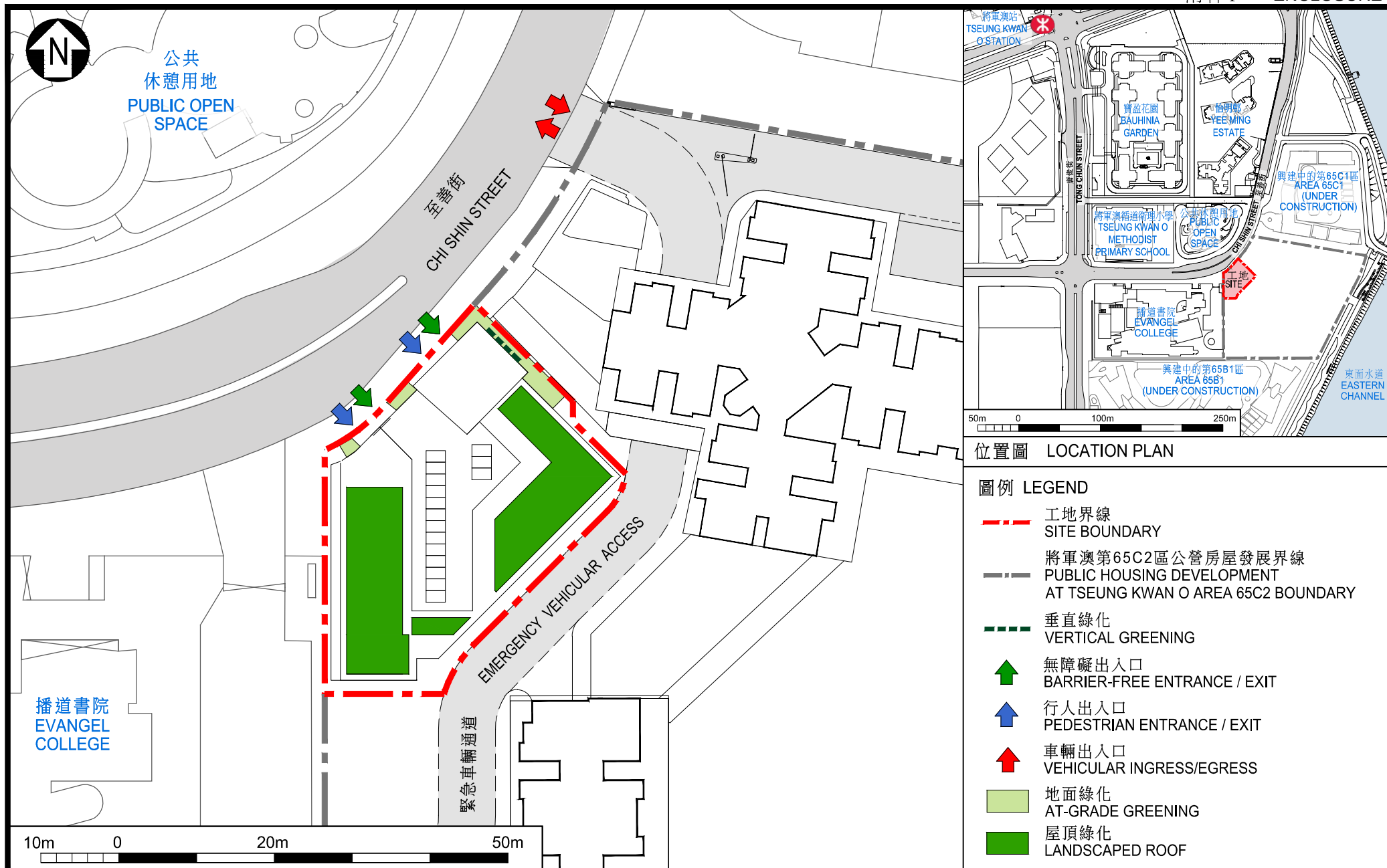
28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 75 個(70 個工人職位和另外 5 個專業／技術人員職位)，共提供 1 600 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局

2016 年 12 月

⁶ 「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或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。



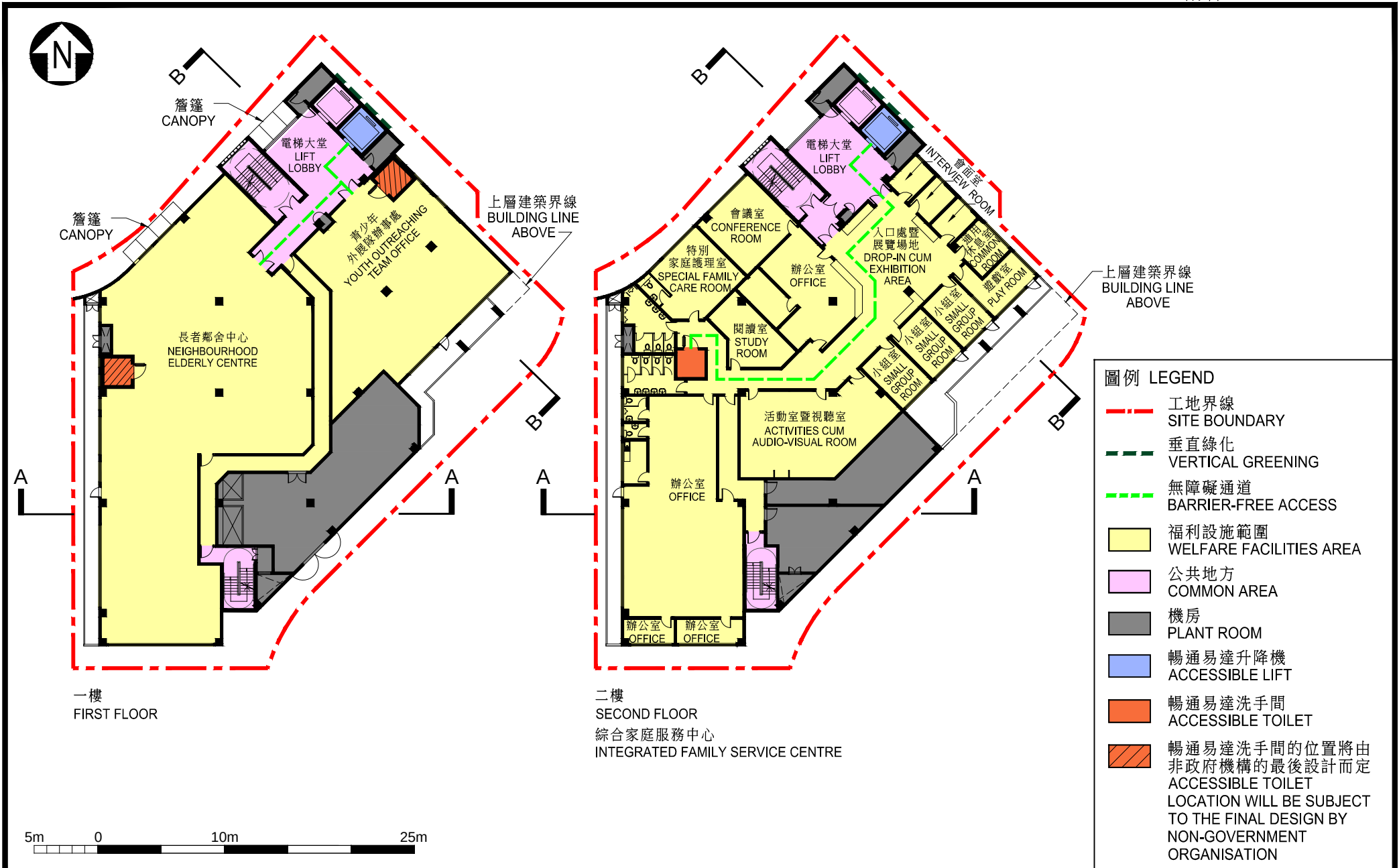
工地平面圖
SITE PLAN

186GK
將軍澳第65C2區的服務設施大樓
ANCILLARY FACILITIES BLOCK AT TSEUNG KWAN O AREA 65C2



地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

186GK
將軍澳第65C2區的服務設施大樓
ANCILLARY FACILITIES BLOCK AT TSEUNG KWAN O AREA 65C2



一樓及二樓平面圖
FIRST AND SECOND
FLOOR PLAN

186GK
將軍澳第65C2區的服務設施大樓
ANCILLARY FACILITIES BLOCK AT TSEUNG KWAN O AREA 65C2



三樓及天台平面圖
THIRD AND ROOF
FLOOR PLAN

186GK
將軍澳第65C2區的服務設施大樓
ANCILLARY FACILITIES BLOCK AT TSEUNG KWAN O AREA 65C2

天台上層
UPPER
ROOF
FLOOR 25.95
▽

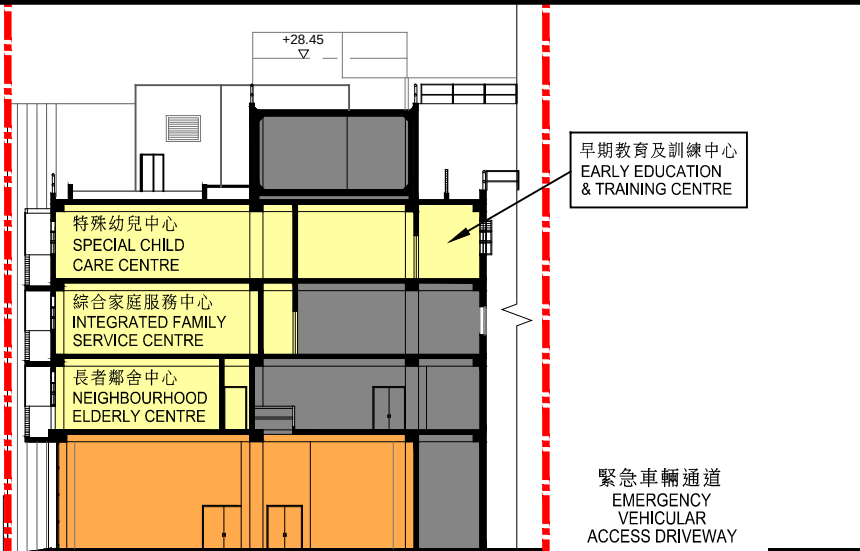
天台
ROOF
FLOOR 21.95
▽

三樓
THIRD
FLOOR 18.15
▽

二樓
SECOND
FLOOR 14.65
▽

一樓
FIRST
FLOOR 11.15
▽

地下
GROUND
FLOOR 5.65
▽



A-A 剖面圖 SECTION A-A

天台上層
UPPER
ROOF
FLOOR 25.95
▽

天台
ROOF
FLOOR 21.95
▽

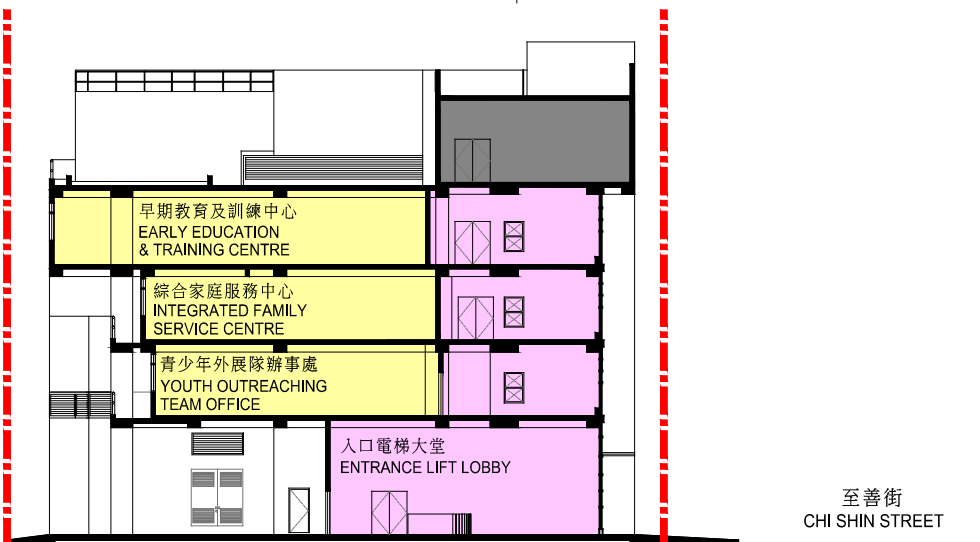
三樓
THIRD
FLOOR 18.15
▽

二樓
SECOND
FLOOR 14.65
▽

一樓
FIRST
FLOOR 11.15
▽

地下
GROUND
FLOOR 5.65
▽

緊急車輛通道
EMERGENCY
VEHICULAR
ACCESS DRIVEWAY



B-B 剖面圖 SECTION B-B

圖例 LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 活動中心範圍
ACTIVITY CENTRE AREA
- 福利設施範圍
WELFARE FACILITIES AREA
- 公共地方
COMMON AREA
- 機房
PLANT ROOM

5m 0 10m 25m

剖面圖
SECTIONS

186GK
將軍澳第65C2區的服務設施大樓
ANCILLARY FACILITIES BLOCK AT TSEUNG KWAN O AREA 65C2

從北面望向服務設施大樓的透視圖

PERSPECTIVE VIEW FROM NORTH DIRECTION

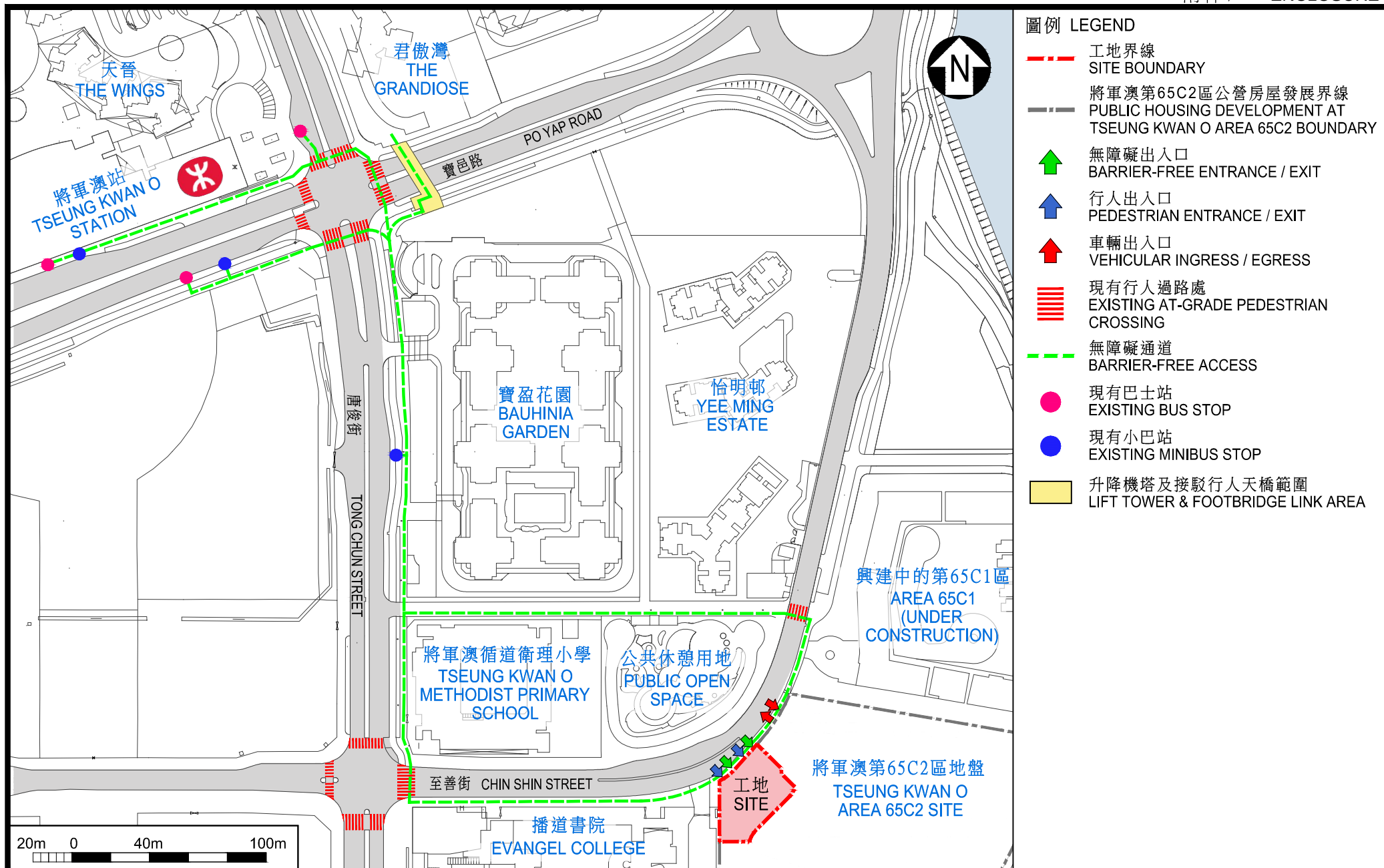


構思圖
ARTIST'S IMPRESSION
DRAWING

186GK
將軍澳第65C2區的服務設施大樓
ANCILLARY FACILITIES BLOCK AT TSEUNG KWAN O AREA 65C2



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



無障礙通道平面圖
PLAN OF
BARRIER-FREE ACCESS

186GK
將軍澳第65C2區的服務設施大樓
ANCILLARY FACILITIES BLOCK AT TSEUNG KWAN O AREA 65C2