

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2018 年 4 月 17 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，把 **44QJ** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，稱為「青年宿舍計劃－保良局元朗馬田壘青年宿舍的建造工程」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 14 億 4,470 萬元。

問題

保良局須為「青年宿舍計劃」下的元朗青年宿舍項目進行建造工程。

建議

2. 民政事務局局長建議把 **44QJ** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為 14 億 4,470 萬元，以便為擬議的元朗馬田壘青年宿舍項目進行建造工程。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程計劃包括建造 1 幢青年宿舍及相關設施。宿舍選址佔地約 6 111 平方米，而樓宇的總建築樓面面積約為 41 159 平方米。**44QJ** 號工程計劃餘下部分的擬議工程範圍包括－

- (a) 興建非住用部分(由地庫至 1 樓)，提供停車場(地庫)、管理處和公用設施(包括 1 個圖書室、多個廚房、多個多用途室及戶外園景區)。非住用部分亦包括位於閣樓的 1 個工作室、多個貯物室和 1 個清潔室，以及位於 1 樓的 1 個園景花園。非住用部分的總建築樓面面積約為 7 627 平方米；以及
- (b) 在非住用部分上方興建住用部分(2 樓至 25 樓和天台)，提供 1 248 個宿舍單位(包括 816 個單人單位和 432 個雙人單位)，並在每一層提供 1 個公用客廳和洗衣房。青年宿舍部分的總建築樓面面積約為 33 532 平方米。

—— 青年宿舍的工地位置圖、平面圖和剖面圖載於附件 1，而宿舍的構思圖
—— 則載於附件 2。

4. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，保良局計劃在 2018 年第二季展開建造工程，以期在 2021 年第三季竣工。

理由

5. 為讓非政府機構釋放現有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渴望，政府在《二零一一至一二年施政報告》中宣布推出「青年宿舍計劃」，由政府全數資助非政府機構在其擁有的土地上興建青年宿舍。建成後，非政府機構會以自負盈虧形式營運有關的青年宿舍。為使青年人能透過儲蓄達致其中期個人發展目標，非政府機構應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%。首次租期應至少為期 2 年，期滿後可續約，但總租期合計不得超過 5 年。年齡介乎 18 至 30 歲屬香港永久性居民的在職青年可申請成為租戶，而他們在申請入住時須接受入息和資產審查，並不得在港擁有任何住宅物業。

6. 社會各界歡迎推出「青年宿舍計劃」，並期望早日落實這項措施。民政事務局一直與有意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擬議的青年宿舍工程計劃。我們須適時展開「青年宿舍計劃」項目的建造工程，以便青年人能盡快受惠。

7. 為確保青年宿舍的興建和經營符合相關的政策目標，我們會以《資助及營運協議》(下稱「《協議》」)和土地契約對保良局作出規管。《協議》內會訂定若干準則，規定保良局須根據該等準則管理和保養青年宿舍，例如如何釐訂宿位的租金、租期、青年租戶的基本租住資格(如年齡限制、收入和資產上限)和宿舍的營運模式。至於將以原址換地方式批出的土地契約，則會規管與該幅根據「青年宿舍計劃」闢作宿舍的土地用途有關的事宜。如保良局未能根據《協議》或土地契約營運青年宿舍或停止運作該青年宿舍，政府會保留權利重新收回該用地，並接管整棟建築物。

對財政的影響

8. 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 14 億 4,470 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	11.6
(b) 地基和地庫工程 ¹	125.8
(c) 建築工程 ²	851.4
(d) 屋宇裝備工程 ³	213.8
(e) 渠務工程	18.7
(f) 外部工程	35.9
(g) 額外的節省能源、綠化和 循環使用裝置	6.6
(h) 家具和設備	23.4

¹ 地基和地庫工程包括打樁、挖掘、側向承托和地庫牆壁的建造工程。

² 建築工程包括該大樓底層結構和上層結構的建造工程。

³ 屋宇裝備工程包括電力系統、機械通風與空調系統、消防系統和升降機的建造工程。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(i) 顧問費	13.9
(i) 合約管理	13.5
(ii) 駐工地人員的管理	0.4
(j) 駐工地人員的薪酬	12.3
(k) 應急費用	131.3
總計	<u>1,444.7</u>

—— 按人工作月數估計的顧問費的分項數字詳載於附件 3。

9. 這項工程計劃的建築樓面面積約為 41 159 平方米。按付款當日價格計算，估計建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 25,880 元。建築署認為這估計建築費用單位價格與類似工程計劃比較，實屬合理。

10. 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 (按付款當日 價格計算)
2018-19	73.5
2019-20	213.9
2020-21	903.2
2021-22	137.5
2022-23	116.6
	<u>1,444.7</u>

11. 我們按政府對 2018 至 2023 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。如獲財委會批准撥款，保良局會委聘顧問負責這項工程計劃的標書評審、合約管理和工地監管工作。由於可以預先清楚界定工程範圍，保良局會以總價合約形式為相關工程招標。

12. 保良局會負責承擔與營運和維修青年宿舍有關的經常開支。

公眾諮詢

13. 我們在 2015 年 7 月諮詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會，委員均表示十分支持這項工程計劃，且通過決議促請政府早日落實。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對元朗分區計劃大綱核准圖所作的建議修訂，當中包括為推展保良局青年宿舍工程計劃而須作出的修訂。在為時 2 個月的公開查閱期完結後，行政長官會同行政會議在 2016 年 10 月批准該分區計劃大綱草圖。2016 年 6 月 3 日，財委會批准該項撥款申請，以便保良局可為這項工程計劃進行施工前工作。

14. 我們在 2018 年 1 月 22 日諮詢立法會民政事務委員會，委員均支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。委員要求提供的補充資料亦已在 2018 年 4 月 9 日提交委員會。

對環境的影響

15. 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。保良局在 2018 年 3 月完成初步環境評審，並獲環境保護署署長同意結果。評審所得的結論是，只要採取適當的緩解措施(包括安裝雙層通風窗、隔聲簾和吸音屏)，青年宿舍不會受到任何不良環境因素所影響。保良局已在整體工程預算費內預留實施有關緩解措施所需的費用。

16. 至於在施工期間的短期環境影響緩解措施，保良局會控制噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，以確保符合有關合約所規定的標準。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，或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。

17. 在策劃和設計階段，保良局曾考慮採取措施，盡量減少產生建築廢物。此外，保良局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)，以盡量減少須於公眾填料接收設施處置⁴的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，保良局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。

18. 在施工階段，保良局會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供政府批核。計劃書須列載適當的緩解措施，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。保良局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的建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。保良局會以運載記錄制度，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。

19. 保良局估計這項工程計劃會合共會產生約 57 440 公噸建築廢物，其中 13 410 公噸(23.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 38 338 公噸(66.8%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。保良局會把餘下的 5 692 公噸(9.9%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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 390 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)。

20. 至於工程可能造成的噪音、空氣和水質污染，保良局會實施環境緩解措施，並會按照現行法例和作業守則監察工程。工程在施工期間對環境造成的影響輕微。

⁴ 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處置惰性建築廢物。

節省能源、綠化和循環使用裝置

21. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是一

- (a) 空氣供應監控系統；
- (b) 能源管理系統；
- (c) 排風熱能回收裝置；以及
- (d) 光伏系統。

22. 在綠化措施方面，保良局會為這項工程計劃進行垂直綠化，並在各層提供其他綠化設施，以收環保和美化之效。

23. 在循環使用裝置方面，保良局會採用雨水集蓄系統，以灌溉園景。

24. 採用上述裝置和措施，估計所需的額外費用總額約為 660 萬元(包括用於節能裝置的 190 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年最少可節省 9.8% 的能源消耗量，其成本回收期約為 11.1 年。

對文物的影響

25. 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

26. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

27. 我們已在 2016 年 6 月把 **44QJ** 號工程計劃的一部分提升為甲級，核准工程預算費則為 6,810 萬元(按付款當日價格計算)，以供保良局為青年宿舍工程計劃進行施工前工序。獲批撥款後，保良局已委聘建築工程總顧問和物料測量顧問，進行詳細設計和相關的技術評估工作，以期綜合整理詳細的設計，以便在 2018 年第二季和 2019 年第二季，分別為地基工程和主要合約工程進行招標。保良局草擬青年宿舍的詳細設計時，貫徹了以下的主要設計原則－

- (a) 採用平實和環保的樓宇設計風格；
- (b) 顧及和融入周圍環境；以及
- (c) 為年輕人創造機會，讓他們處身於發揮創意和啟發思維的地方。

施工前工序現已大致完成，我們可着手為主要的工程申請撥款。同時，保良局會參考相關的技術評估結果，並因應情況，把有關通風、交通噪音和地質狀況的緩解措施納入該座樓宇的設計範圍內。

28. 「青年宿舍計劃」的租戶對象是年齡介乎 18 至 30 歲屬香港永久性居民的在職青年(包括自僱人士)。1 人申請者的入息水平，不得超過 18 至 30 歲就業人士每月收入的第 75 個百分值；2 人申請者的總入息水平，則不得超過 1 人申請者的 1 倍。1 人和 2 人申請者的總資產淨值上限分別是 35 萬元和 70 萬元。

29. 現時，根據「青年宿舍計劃」正進行規劃或興建的工程計劃共有 6 個，包括香港青年協會位於大埔的工程計劃、保良局位於元朗的工程計劃、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、香港女童軍總會位於佐敦的工程計劃和香港聖公會福利協會有限公司位於元朗的工程計劃。

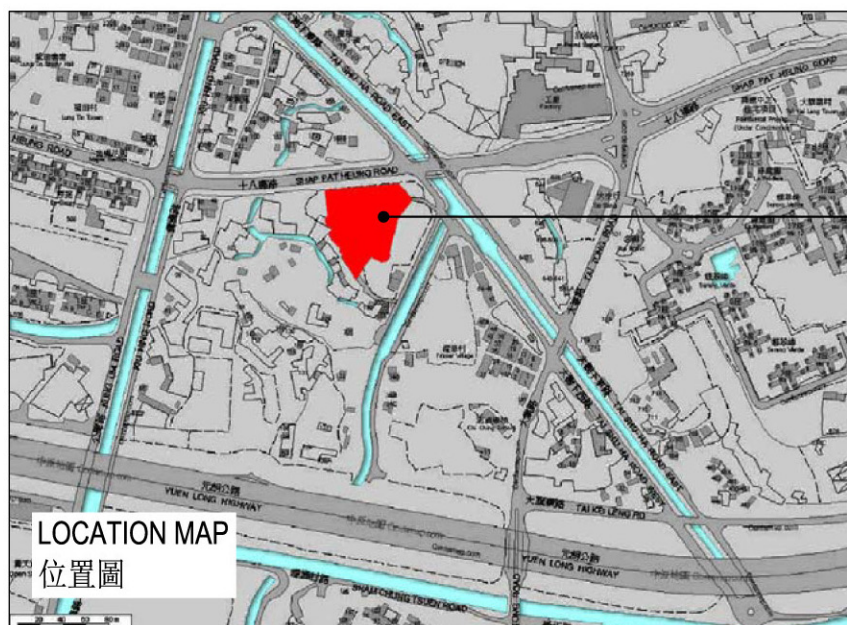
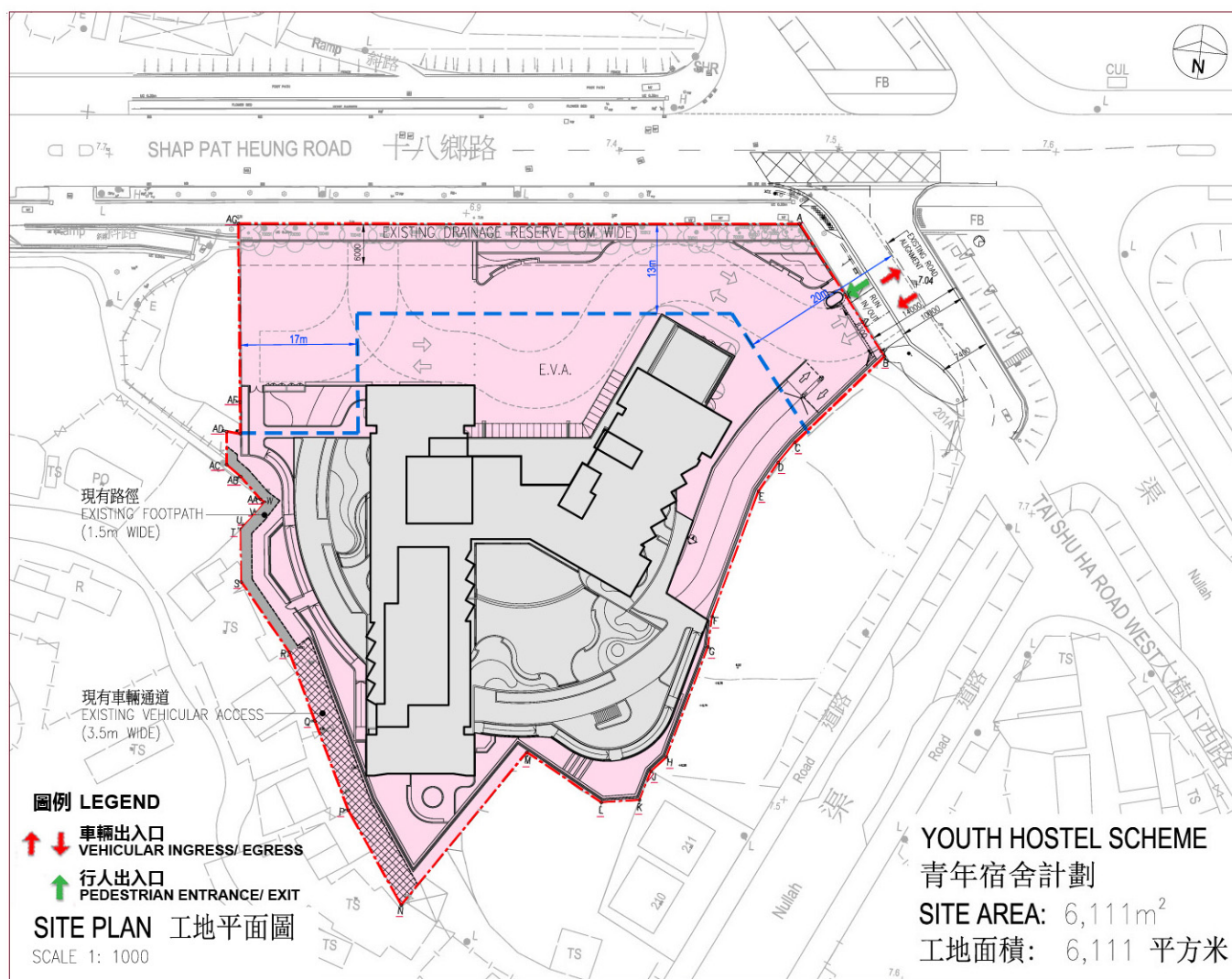
30. 工程計劃的工地範圍內現有 23 棵樹木，其中 13 棵樹木會保留，而餘下的 10 棵則會保留並予以修剪。擬議的工程並不涉及移走或砍伐樹木。全部現有樹木均不屬珍貴樹木⁵。保良局會把種植花木的建議納入工程計劃內，包括種植大概 9 棵樹木、5 000 叢灌木和 24 000 棵地被植物。

31. 我們估計，為進行擬議的工程而開設的職位約有 620 個(560 個工人職位和 60 個專業或技術人員職位)，合共提供 11 000 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2018 年 4 月

⁵ 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) 樹幹直徑等於或超過 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。



YOUTH HOSTEL SCHEME
IN MA TIN POK, YUEN LONG,
NEW TERRITORIES
新界元朗馬田壘
青年宿舍計劃

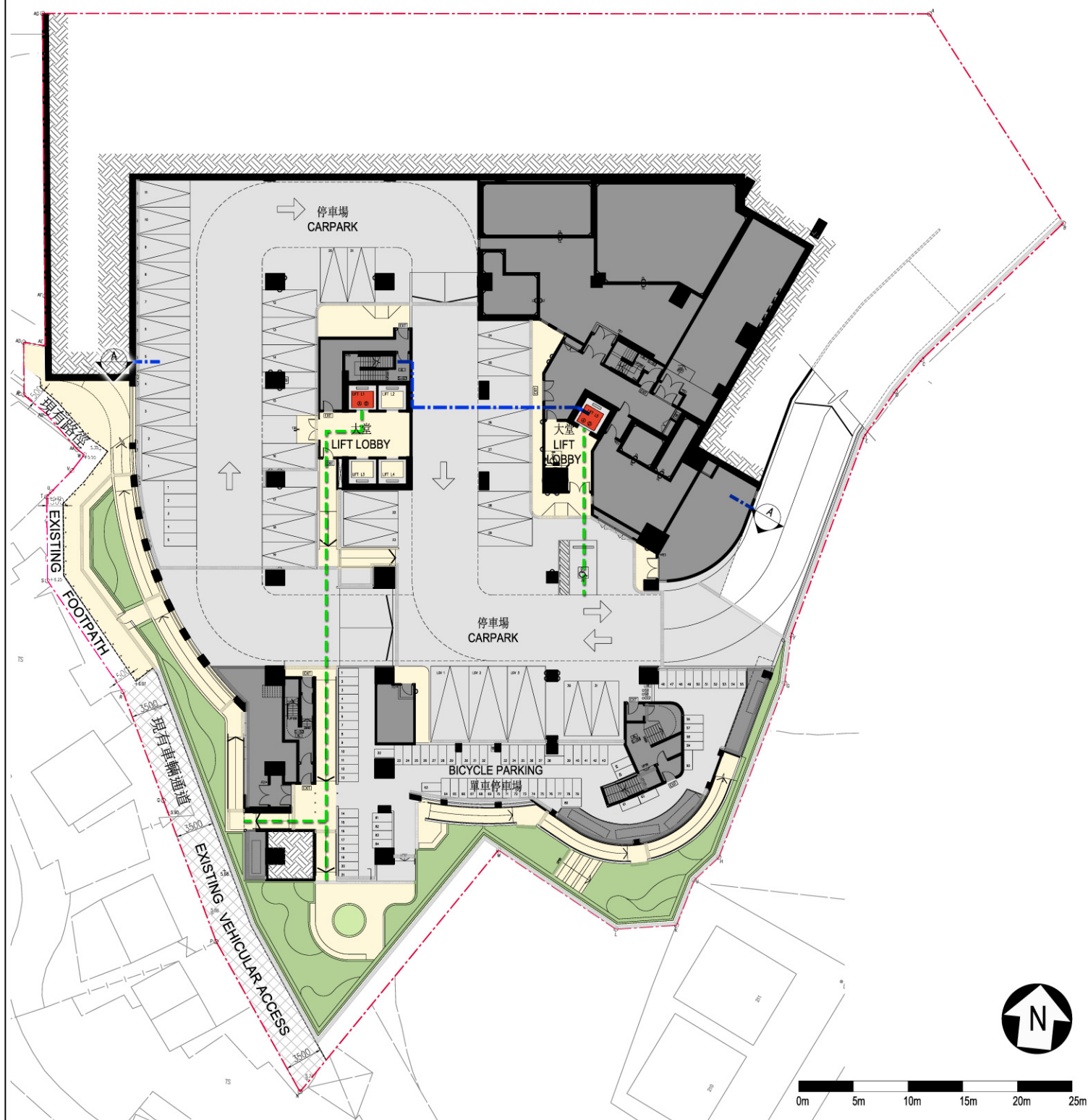
工地平面圖
SITE PLAN

44QJ

青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壘青年宿舍
YOUTH HOSTEL SCHEME -
CONSTRUCTION WORKS BY PO LEUNG KUK FOR
THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN MA TIN POK, YUEN LONG



P&T Architects
and Engineers Ltd
33/F, 633 King's Road,
North Point, Hong Kong
Telephone : 2575 6575
Fax : 852 2891 3834



圖例 LEGEND:

- | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|---|
| 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS | 工地界線
SITE BOUNDARY | 綠化範圍
LANDSCAPED AREA | 公共地方
COMMON AREA | 機房, 洗手間, 逃生樓梯
PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCAPE STAIRCASES |
| 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT | 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS | 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT | 停車場
CAR PARK | |

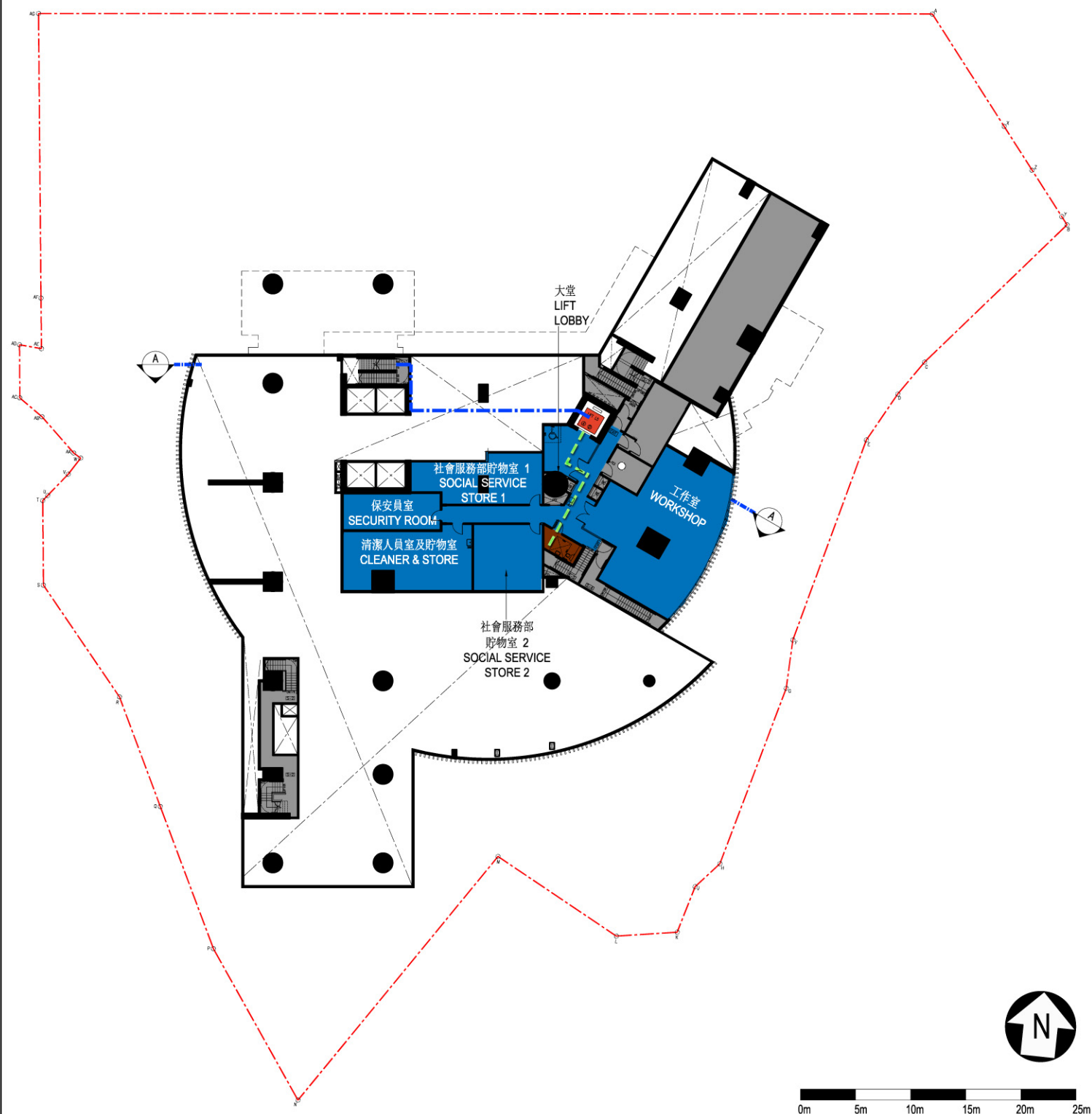
地庫平面圖
BASEMENT FLOOR PLAN

44QJ

青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壘青年宿舍
YOUTH HOSTEL SCHEME -
CONSTRUCTION WORKS BY PO LEUNG KUK FOR
THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN MA TIN POK, YUEN LONG



**P&T Architects
and Engineers Ltd**
33/F, 633 King's Road,
North Point, Hong Kong
Telephone : 2575 6575
Fax : 852 2891 3834



圖例 LEGEND:

--- 工地界線
SITE BOUNDARY

暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT

暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET

輔助設施
SUPPORT FACILITIES

機房, 洗手間, 逃生樓梯
PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCAPE STAIRCASES

--- 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS

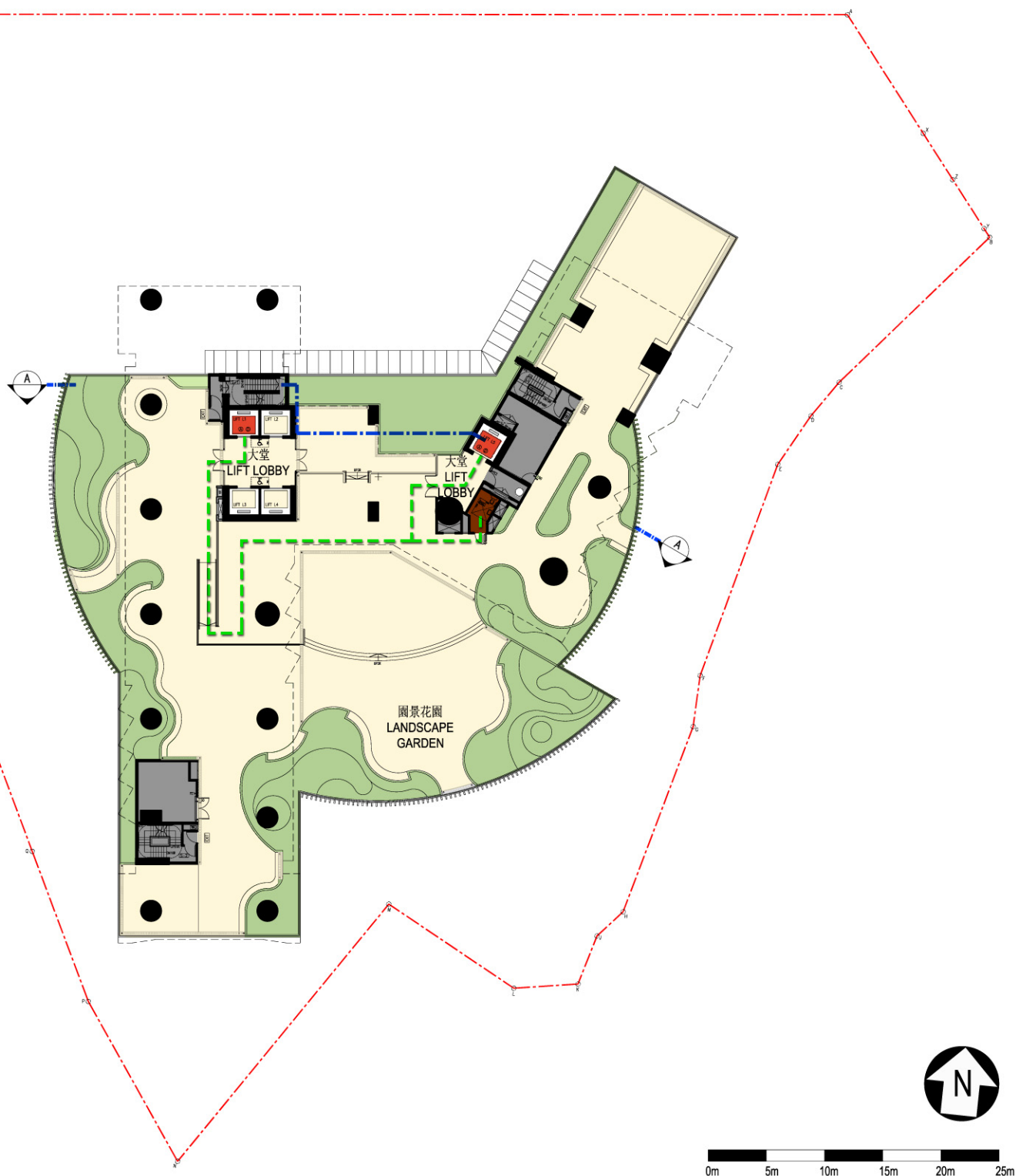
閣樓平面圖
MEZZANINE FLOOR PLAN

44QJ

青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壩青年宿舍
YOUTH HOSTEL SCHEME -
CONSTRUCTION WORKS BY PO LEUNG KUK FOR
THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN MA TIN POK, YUEN LONG



P&T Architects
and Engineers Ltd
33/F, 633 King's Road,
North Point, Hong Kong
Telephone : 2575 6575
Fax : 852 2891 3834



圖例 LEGEND:

- | | | | |
|----------------------------------|------------------------------|----------------------------|---|
| --- 工地界線
SITE BOUNDARY | 綠化範圍
LANDSCAPED AREA | 公共地方
COMMON AREA | 機房, 洗手間, 逃生樓梯
PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCAPE STAIRCASES |
| --- 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS | 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET | 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT | |

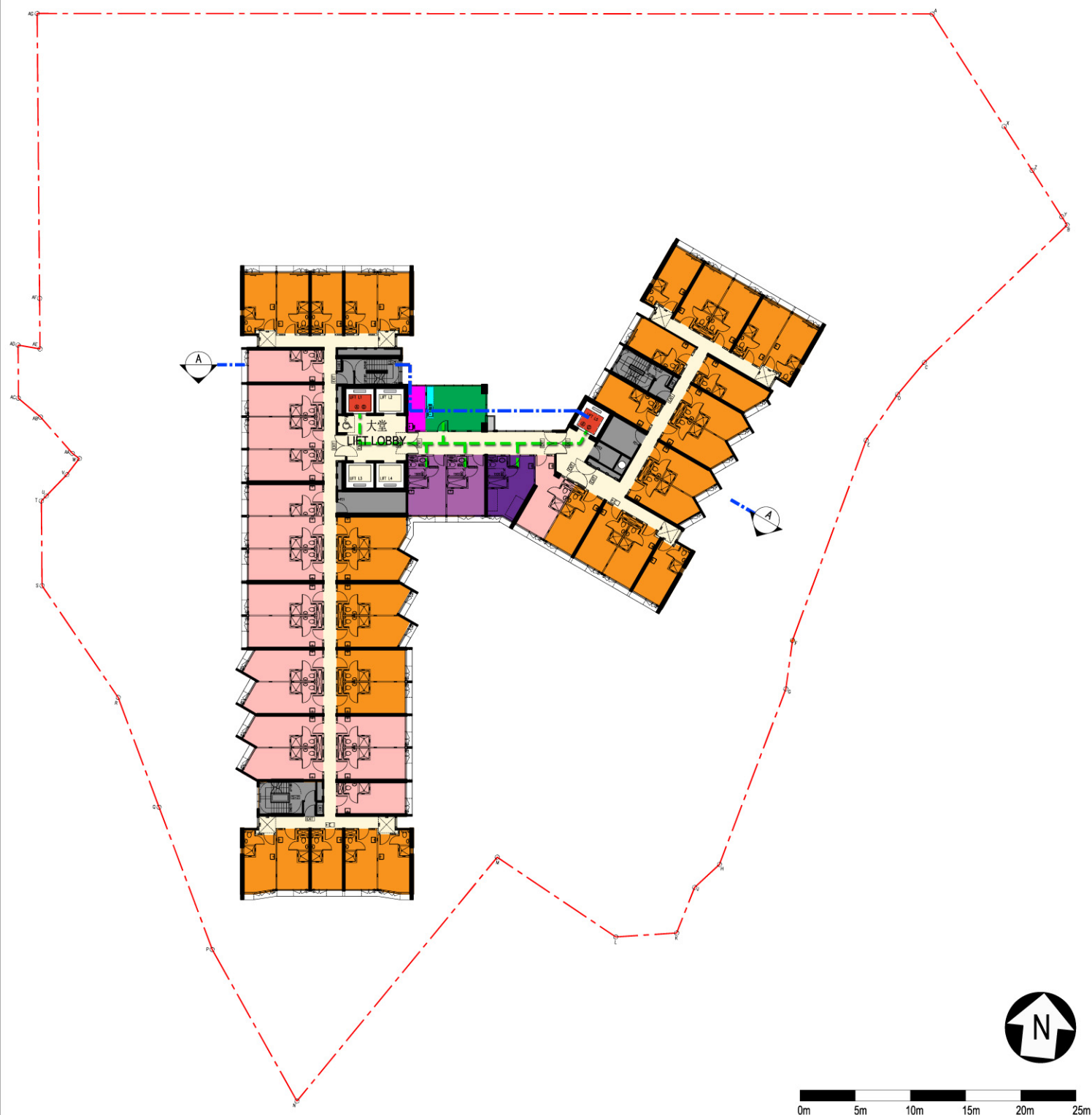
一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

44QJ

青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壩青年宿舍
YOUTH HOSTEL SCHEME -
CONSTRUCTION WORKS BY PO LEUNG KUK FOR
THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN MA TIN POK, YUEN LONG



**P&T Architects
and Engineers Ltd**
33/F, 633 King's Road,
North Point, Hong Kong
Telephone : 2575 6575
Fax : 852 2891 3834



圖例 LEGEND:

--- 工地界線
SITE BOUNDARY

--- 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS

--- 一人單位
SINGLE UNIT FLAT

--- 暢通易達單位 (一人)
ACCESSIBLE FLAT
(SINGLE UNIT)

--- 二人單位
DOUBLE UNIT FLAT

--- 暢通易達單位 (二人)
ACCESSIBLE FLAT
(DOUBLE UNIT)

--- 公共地方
COMMON AREA

--- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT

--- 公用茶水間
COMMON PANTRY

--- 公用客廳
COMMUNAL
SITTING AREA

--- 機房, 洗手間, 逃生樓梯
PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCAPE STAIRCASES

--- 公用洗衣房
COMMON LAUNDRY

二樓平面圖
SECOND FLOOR PLAN

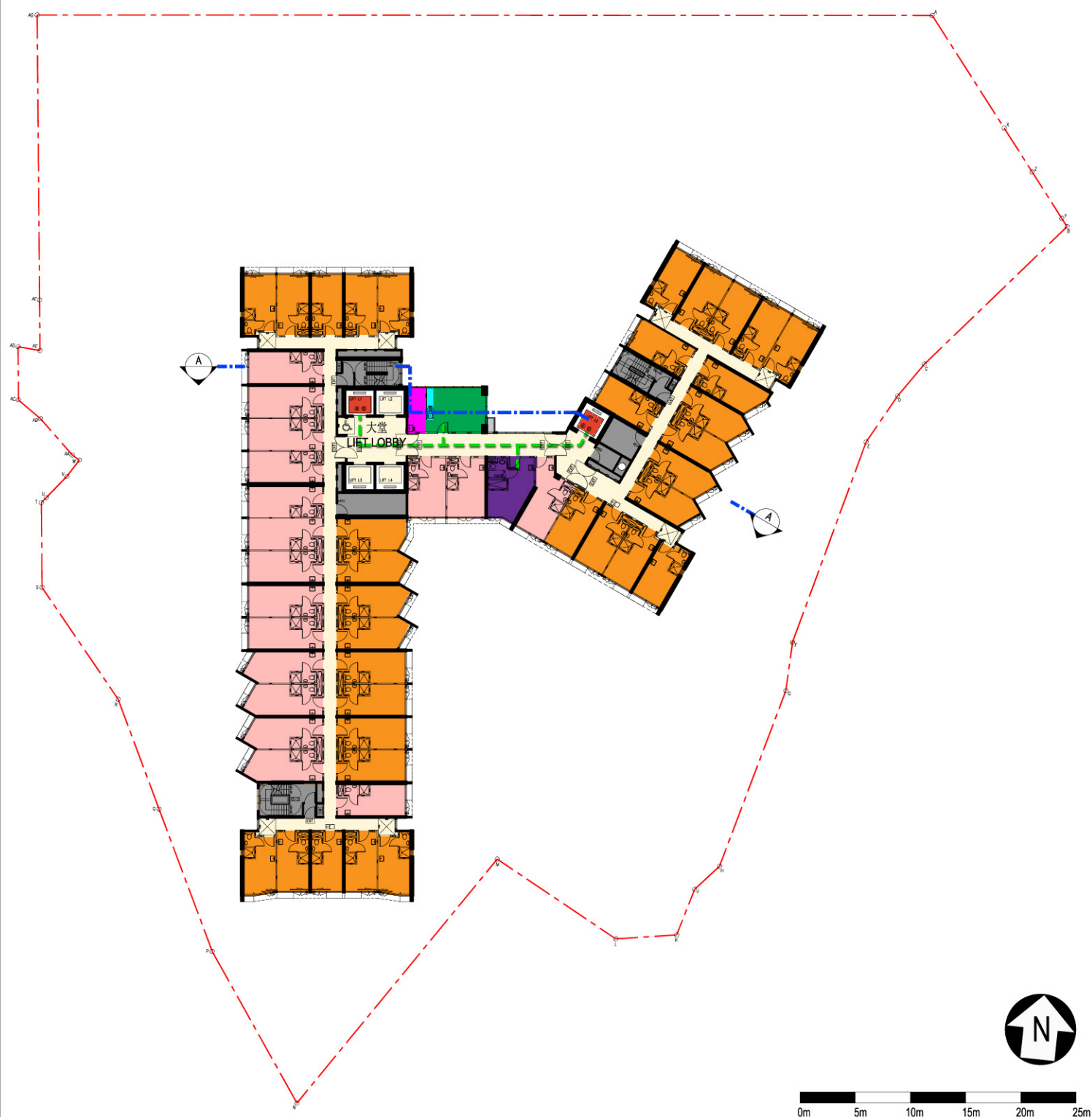
44QJ

青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壩青年宿舍
YOUTH HOSTEL SCHEME -
CONSTRUCTION WORKS BY PO LEUNG KUK FOR
THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN MA TIN POK, YUEN LONG



P&T Architects
and Engineers Ltd

33/F, 633 King's Road,
North Point, Hong Kong
Telephone : 2575 6575
Fax : 852 2891 3834



圖例 LEGEND:

--- 工地界線
SITE BOUNDARY

一人單位
SINGLE UNIT FLAT

二人單位
DOUBLE UNIT FLAT

公共地方
COMMON AREA

公用茶水間
COMMON PANTRY

機房, 洗手間, 逃生樓梯
PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCAPE STAIRCASES

--- 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS

公用洗衣房
COMMON LAUNDRY

暢通易達單位 (二人)
ACCESSIBLE FLAT
(DOUBLE UNIT)

暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT

公用客廳
COMMUNAL
SITTING AREA

標準層平面圖 (三樓至二十五樓)
TYPICAL FLOOR PLAN (3/F - 25/F)

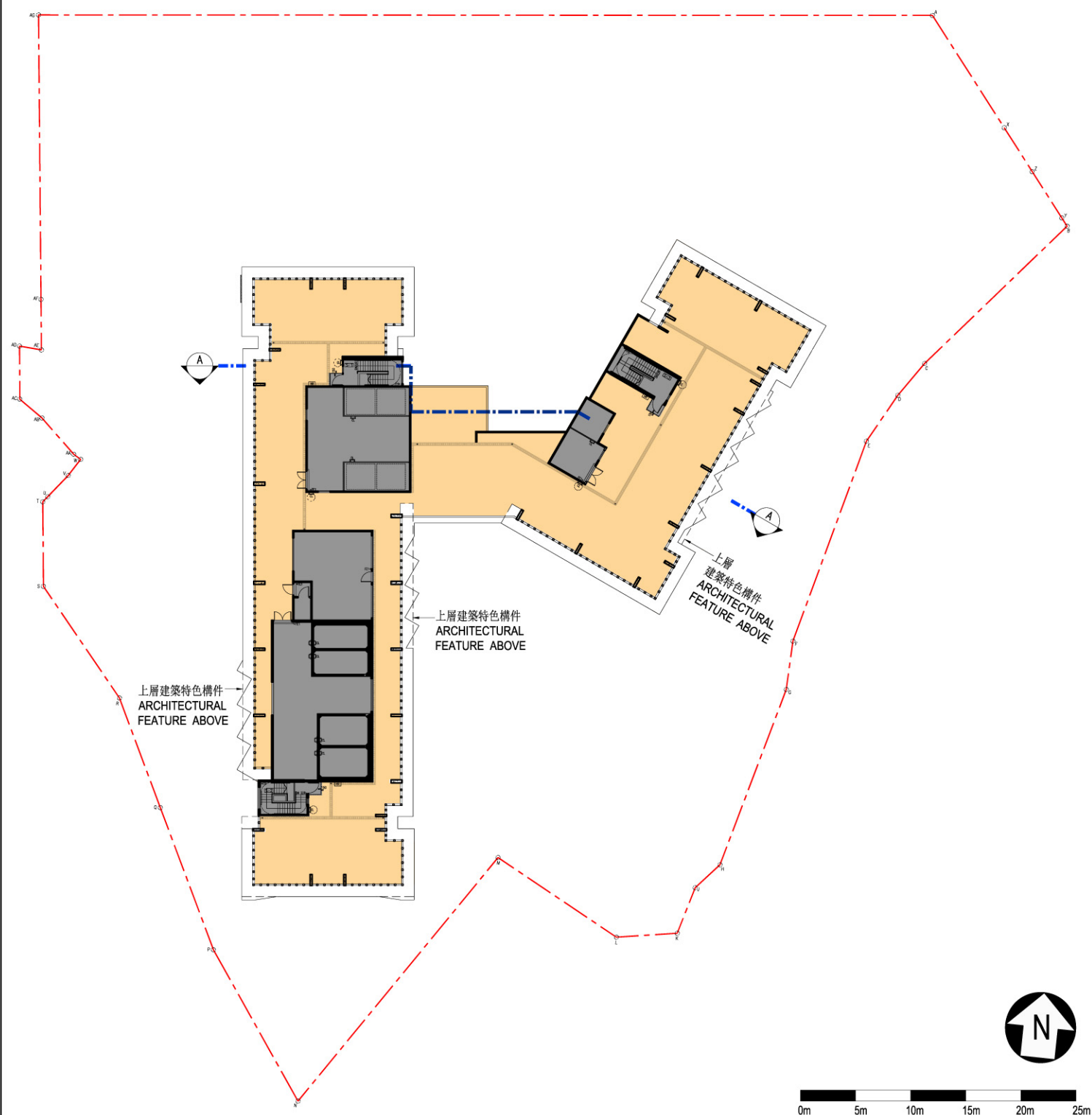
44QJ

青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壩青年宿舍
YOUTH HOSTEL SCHEME -
CONSTRUCTION WORKS BY PO LEUNG KUK FOR
THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN MA TIN POK, YUEN LONG



P&T Architects
and Engineers Ltd

33/F, 633 King's Road,
North Point, Hong Kong
Telephone : 2575 6575
Fax : 852 2891 3834



圖例 LEGEND:

--- 工地界線
SITE BOUNDARY

平台
FLAT ROOF

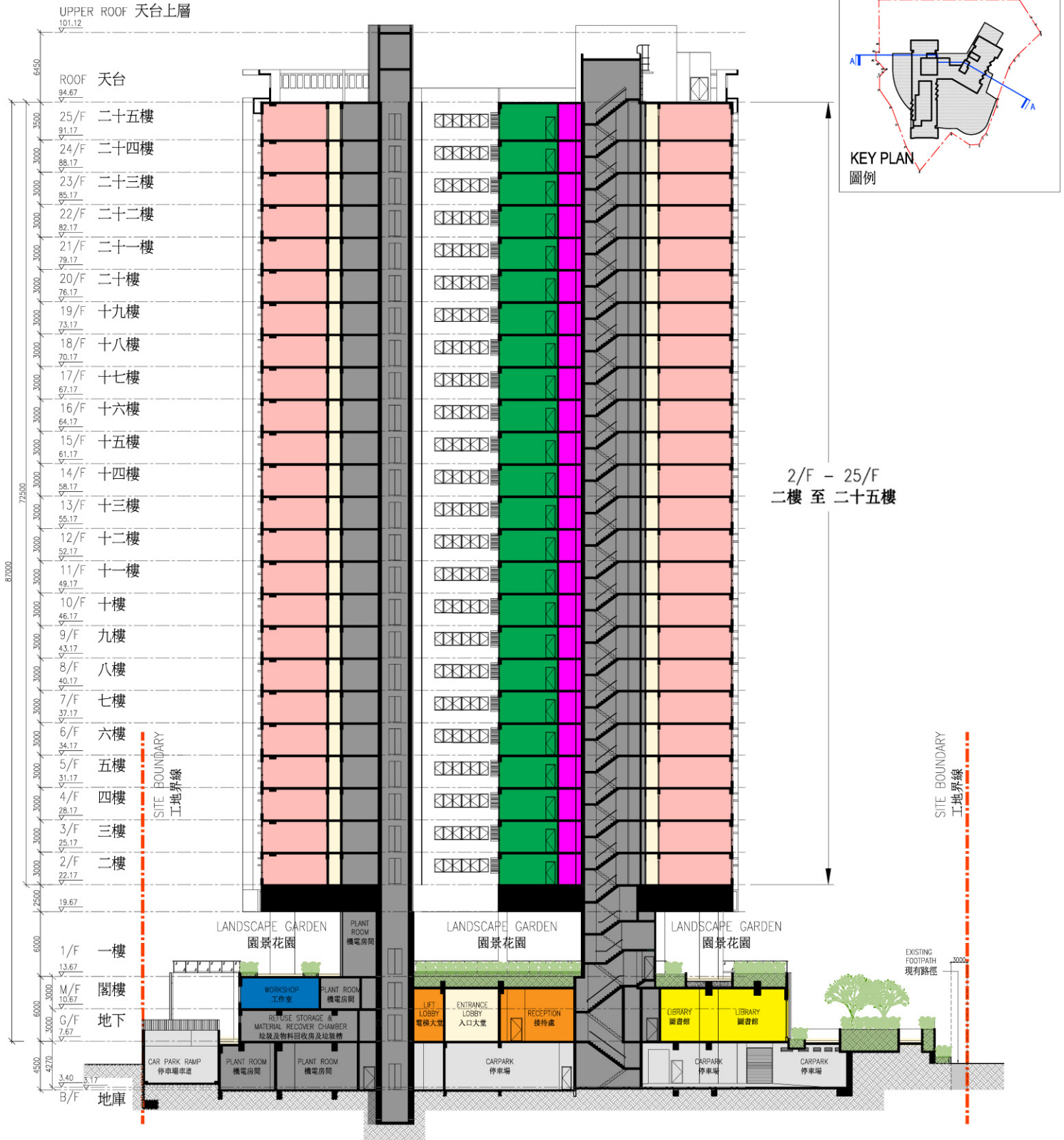
機房, 洗手間, 逃生樓梯
PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCAPE STAIRCASES

天台平面圖
ROOF PLAN

44QJ

青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壩青年宿舍
YOUTH HOSTEL SCHEME -
CONSTRUCTION WORKS BY PO LEUNG KUK FOR
THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN MA TIN POK, YUEN LONG

**P&T Architects
and Engineers Ltd**
33/F, 633 King's Road,
North Point, Hong Kong
Telephone : 2575 6575
Fax : 852 2891 3834



圖例 LEGEND:

-  機房, 洗手間, 逃生樓梯
PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCAPE STAIRCASES

剖面圖 A-A
SECTION A-A

THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN MA TIN POK, YUEN LONG





從西北面望向大樓的構思圖

PERSPECTIVE VIEW OF BUILDING FROM NORTH-WEST DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

44QJ

青年宿舍計劃 - 保良局元朗馬田壘青年宿舍

YOUTH HOSTEL SCHEME -

CONSTRUCTION WORKS BY PO LEUNG KUK FOR

THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN MA TIN POK, YUEN LONG



**P&T Architects
and Engineers Ltd**

33/F, 633 King's Road,
North Point, Hong Kong
Telephone : 2575 6575
Fax : 852 2891 3834

44QJ－青年宿舍計劃－
保良局元朗馬田壘青年宿舍的建造工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
 (按 2017 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	—	—	—	8.0
		技術人員	—	—	—	3.6
	小計					11.6#
(b)	駐工地人員 的員工開支 ^(註 3)	專業人員	48	38	1.6	6.0
		技術人員	109	14	1.6	4.8
	小計					10.8
包括 —						
(i)		管理駐工地人 員的顧問費			0.3#	
(ii)		駐工地人員的 薪酬			10.5#	
					總計	22.4

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 78,775 元，而總薪級第 14 點的月薪則為 27,485 元)。
2. 顧問的員工開支，是根據顧問合約中的前期顧問服務和施工前工作進行估算後得出的。待財務委員會批准把 44QJ 號工程計劃的餘下部分提升為甲級後，聘請顧問的工作才會展開，以進行擬議的建造工程。
3. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標示的數字在本文件第 8 段中是按付款當日價格計算。