

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2018 年 11 月 28 日

總目 711－房屋

衛生－診所

75MC－屯門第 29 區西社區健康中心暨安老院舍

請各委員向財務委員會建議，把 75MC 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 10 億 4,640 萬元。

問題

我們需要在屯門第 29 區西公營房屋發展項目內，提供社區健康中心暨安老院舍，以滿足屯門區內居民對健康及安老服務的需要。

建議

2. 建築署署長建議把 75MC 號工程計劃提升為甲級，以在屯門第 29 區西建造社區健康中心暨安老院舍。按付款當日價格計算，這項工程計劃估計所需費用為 10 億 4,640 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. 擬議工程的範圍包括建造以下佔地約 7 500 平方米的社區健康中心暨安老院舍、附屬設施和附屬工程－

(a) 1 所附有裝修的社區健康中心，設有以下設施 —

(i) 供醫生診症的房間及設施；

(ii) 供跨專業醫療服務及病人賦能活動的房間及設施；

(iii) 1 間藥房；以及

(iv) 供其他支援服務運作的設施；

(b) 1 所設有 100 個宿位的安老院舍¹；

(c) 附屬設施，包括機電房、升降機及大堂、水電錶房、停車位及上落客貨車位等；以及

(d) 附屬工程，包括相關排水工程、排污工程、道路工程、斜坡鞏固工程及屯門西北游泳池停車場範圍內的改建工程。

4. 工程計劃的位置及工地平面圖、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 10。

5. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2019 年第二季展開擬議工程，在 2024 年竣工，以配合屯門第 29 區西公營房屋發展項目的時間表。

¹ 安老院舍的處所將不會提供任何裝修。該處所的建築費用會根據既定機制，向獎券基金申請有關款項。安老院舍內部裝修及購置家具和設備的款項亦將根據既定機制另行向獎券基金申請撥款。根據《政府獎券條例》(第 334 章)，財政司司長可由獎券基金撥出款項，對行政長官在徵詢社會福利諮詢委員會的意見後所批准的社會福利服務，給予財政資助，使該等服務獲得支持及發展。社會福利署署長為獎券基金的管制人員，會確保申請符合獎券基金的認可資助範圍。獎券基金所批准的補助金可為提供福利服務的非政府機構提供資助，以應付所用樓宇單位的建築、裝修、購置家具及設備等非經常開支。

理由

6. 現時醫院管理局在屯門區營運 3 間普通科門診診所，分別為屯門診所、仁愛普通科門診診所及屯門湖康診所。考慮到屯門區人口的老化情況、現有普通科門診診所的位置、人口統計資料，以及人口增長導致對醫療服務的需求增加，政府計劃在屯門第 29 區西設立 1 所社區健康中心。該社區健康中心為香港房屋委員會在屯門第 29 區西的公營房屋項目的一部分，並將提供醫生診症、跨專業醫療服務及病人賦能服務。這有助向社區主要使用者，例如屯門北公營房屋的居民，提供服務。

7. 政府的政策是推廣「居家安老為本，院舍照顧為後援」。社會福利署提供各類資助社區照顧服務，以協助長者居家安老。雖然大多數長者都希望於社區居家安老，但仍有部分體弱長者基於健康或家庭理由需要接受院舍照顧。鑑於人口老化及對資助安老宿位的需求殷切，我們建議在屯門第 29 區西提供安老院舍，以配合上述政策。

8. 由於地盤的限制，擬議社區健康中心暨安老院舍與屯門第 29 區西公營房屋發展須以綜合設計²的方式推展。其主要發展參數載於附件 11。我們計劃委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行擬議工程的設計和建造工作，以確保設計統籌及施工銜接暢順，讓擬議工程能適時展開並完工。工程完成後，有關社區健康中心將移交醫院管理局管理和維修保養，社會福利署則會透過招標形式，挑選合適的非政府機構或私人營辦機構負責擬議安老院舍的營運、管理和維修保養。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 10 億 4,640 萬元，分項數字如下－

² 由於地盤面積細小，擬建的社區健康中心暨安老院舍及公營房屋採用獨立設計並不可行。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	42.0
(b) 打樁工程	20.7
(c) 建築工程 ³	457.2
(d) 屋宇裝備 ⁴	202.3
(e) 渠務工程	5.5
(f) 外部工程	19.4
(g) 額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	7.1
(h) 付予房委會的間接費用 ⁵	94.3
(i) 家具和設備 ⁶	102.8
(j) 應急費用	95.1
總計	1,046.4

10. 預算的 10 億 4,640 萬元建設費用總額中，約有 7,670 萬元是興建安老院舍所攤分的費用，有關費用會先在 **75MC** 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，才由獎券基金付還。我們將根據既定機制另行向獎券基金申請有關款項。

11. **75MC** 號工程計劃的建築樓面面積約為 14 431 平方米。按付款當日價格計算，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 45,700 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。

³ 建築工程包括樓宇的下部結構和上層結構的建造工程。

⁴ 屋宇裝備工程包括電力裝置，通風和空調裝置，消防裝置，升降機和自動扶梯裝置以及其他專門裝置。

⁵ 這項預算費用(款額為建築費用的 12.5%)是支付予房委會工程計劃的設計、行政及監督費用。

⁶ 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。一些主要的項目載於附件 12。

12. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2019-2020	16.8
2020-2021	66.0
2021-2022	103.9
2022-2023	151.6
2023-2024	222.8
2024-2025	214.5
2025-2026	128.1
2026-2027	74.2
2027-2028	37.9
2028-2029	30.6
	1,046.4

13. 我們按政府對 2019 至 2029 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，房委會將以總價合約推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的合約條文。

14. 醫管局已評估這項工程計劃所需的家具和設備，估計有關費用約為 1 億 280 萬元。擬提供的家具和設備佔社區健康中心建築費用的 15%。為這項工程計劃購置暫定所需的主要家具和設備項目(每個項目的費用為 100 萬元或以上)的清單載於附件 12。

15. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 2 億 6,190 萬元，包括用於社區健康中心的 2 億 6,180 萬元⁷。

⁷ 至於擬議的安老院舍的每年經常開支，社會福利署會按照既定做法，安排預留經常開支。

公眾諮詢

16. 我們已就屯門第 29 區西的發展建議(包括公營房屋及擬議的社區健康中心暨安老院舍)，諮詢屯門區議會及其轄下的環境、衛生及地區發展委員會，以及屯門西北分區委員會⁸。議員不反對興建擬議的社區健康中心暨安老院舍。

17. 我們在 2018 年 11 月 5 日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。委員要求的補充資料將會於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

18. 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。房委會已完成這項工程計劃的初步環境審查，涵蓋上文第 3 段所述的擬議工程。環境保護署署長同意審查所得的結論，認為實施適當的緩解措施後，這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。房委會已在工程計劃的預算費內預留費用，用以實施適當的緩解措施，以控制短期環境影響。

19. 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的減音裝置，例如減音器、減音器、豎設隔音板或隔音屏障等；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

⁸ 我們在 2016 年 11 月諮詢了屯門區議會；在 2012 年 11 月、2017 年 5 月及 2018 年 7 月諮詢了其轄下的環境、衛生及地區發展委員會；以及在 2014 年 2 月、2017 年 8 月及 2018 年 6 月諮詢了屯門西北分區委員會。

20. 在策劃和設計階段，房委會會考慮採取措施，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(例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁹處置的惰性建築廢物。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。

21. 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。

22. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 50 070 公噸建築廢物，其中約 6 340 公噸(12.7%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 40 830 公噸(81.5%)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 2 900 公噸(5.8%)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，估計總額約為 350 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

23. 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。

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處置惰性建築廢物。

土地徵用

24. 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

25. 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) 內置變速驅動器的高效能氣冷式製冷機；

(b) 清新空氣供應監控系統；

(c) 能源管理系統；以及

(d) 太陽能照明裝置。

26. 在綠化措施方面，我們會進行垂直綠化和設置種植區以美化環境。

27. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總額約為 710 萬元(包括用於節能裝置的 290 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 5.1% 的能源消耗量，其成本回收期約為 9 年。

背景資料

28. 我們在 2017 年 9 月把 **75MC** 號工程計劃提升為乙級。擬議工程的詳細設計已經完成。我們已委託房委會進行工程計劃的工地勘測工作，所需費用總額約為 80 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。

29. 擬議工程須移除 161 棵樹，包括砍伐 159 棵樹及移植 2 棵樹。所有須移除的樹木均不是珍貴樹木¹⁰。房委會會把植樹建議列入工程計劃中，估計會種植約 187 棵樹及約 13 000 叢灌木／簇地被植物／攀緣植物。

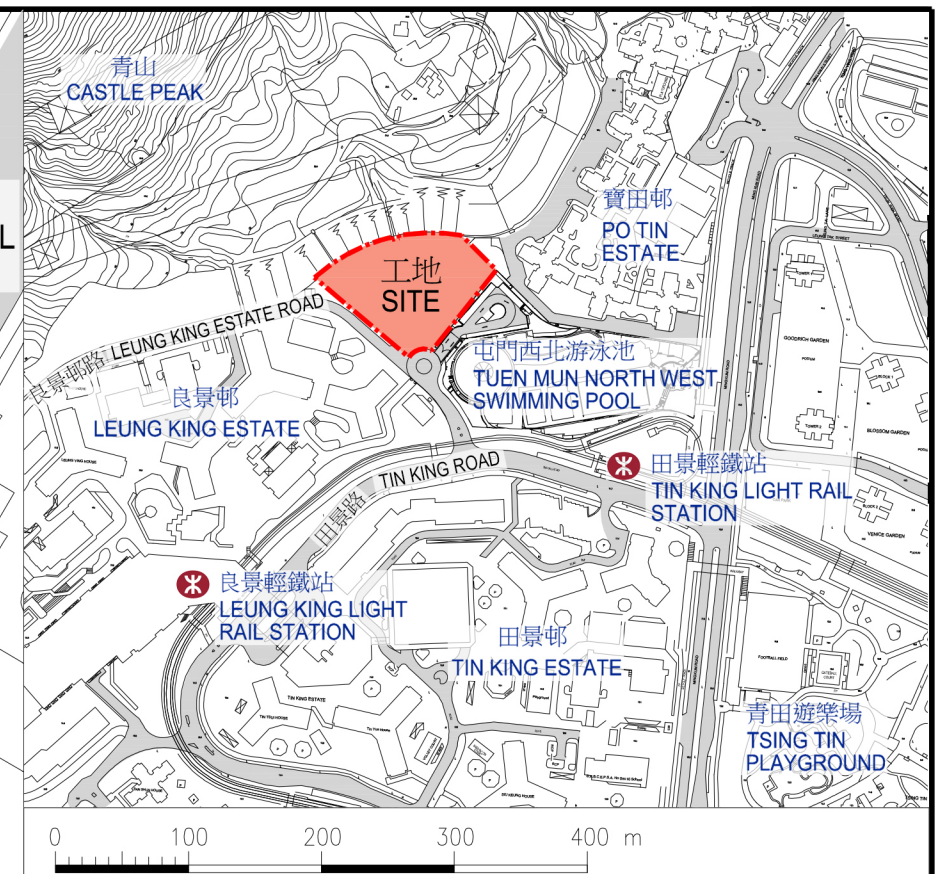
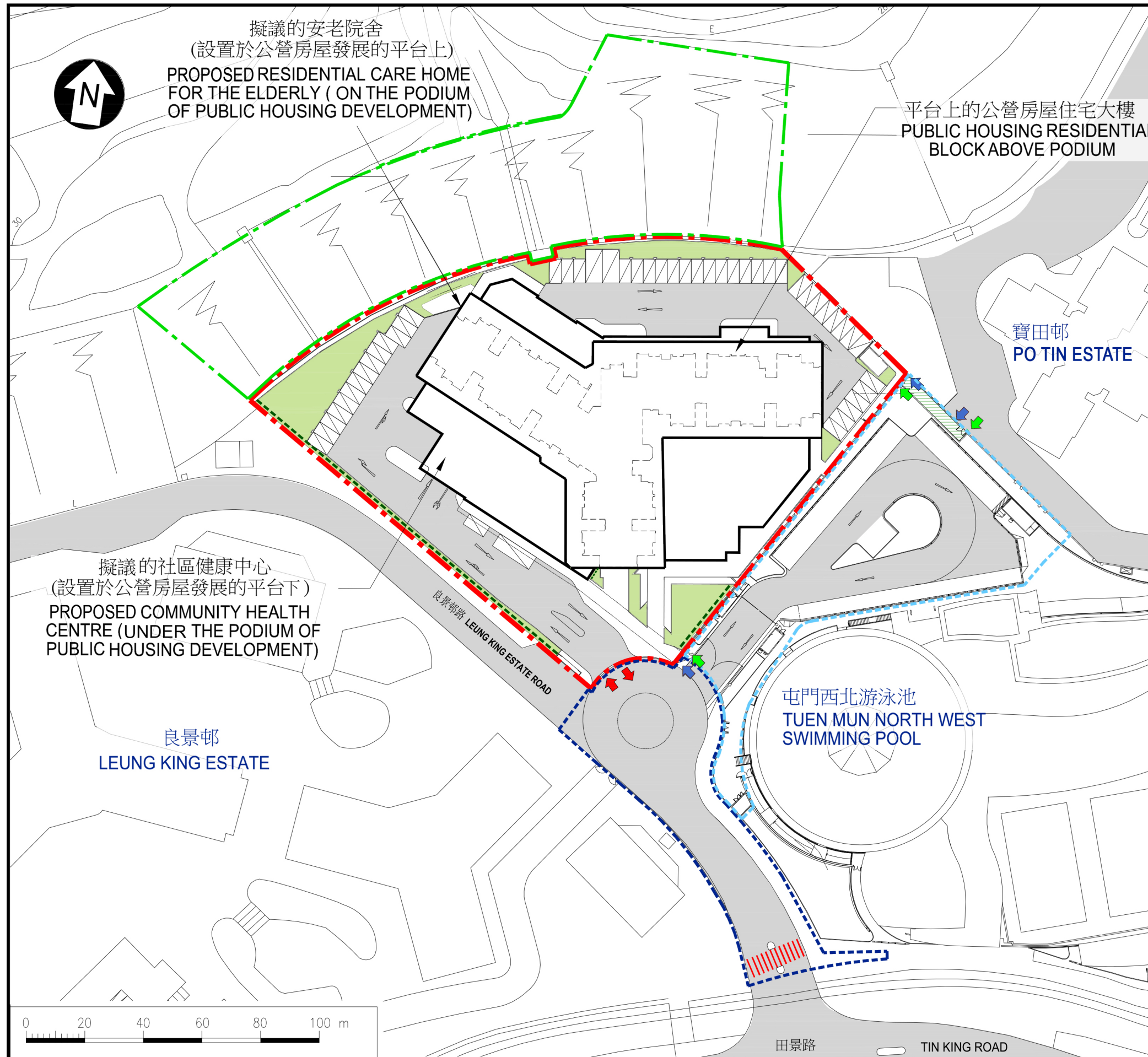
30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 170 個(150 個工人職位和 20 個專業／技術人員職位)，共提供 8 600 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局

2018 年 11 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。



位置圖 LOCATION PLAN

圖例	LEGEND
	工地界線 SITE BOUNDARY
	無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE/ EXIT
	行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE/ EXIT
	車輛出入口 VEHICULAR INGRESS/ EGRESS
	垂直綠化 VERTICAL GREENING
	地面綠化 AT-GRADE GREENING
	工地 SITE
	行人通道 PEDESTRIAN PASSAGE
	屯門西北游泳池停車場改建工程 MODIFICATION WORKS TO CARPARK AREA OF TUEN MUN NORTH WEST SWIMMING POOL
	斜坡鞏固工程 SLOPE UPGRADING WORKS
	道路提升工程及排污工程 ROAD UPGRADING WORKS AND SEWERAGE CONNECTION WORKS
	輕鐵站 LIGHT RAIL STATION
	現有行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

工地平面圖
SITE PLAN

75MC
屯門第29區西社區健康中心暨安老院舍
COMMUNITY HEALTH CENTRE CUM RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY AT TUEN MUN AREA 29 WEST

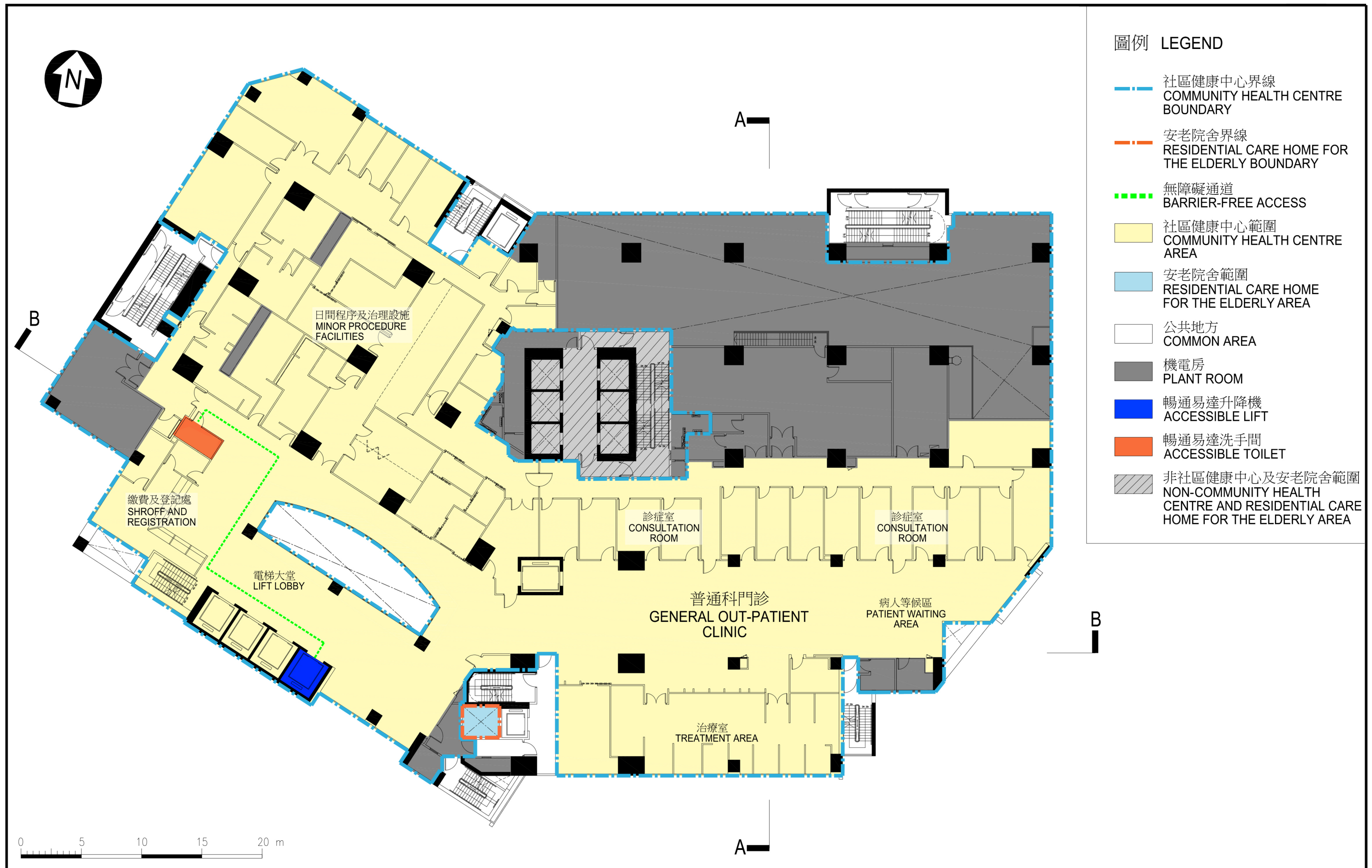


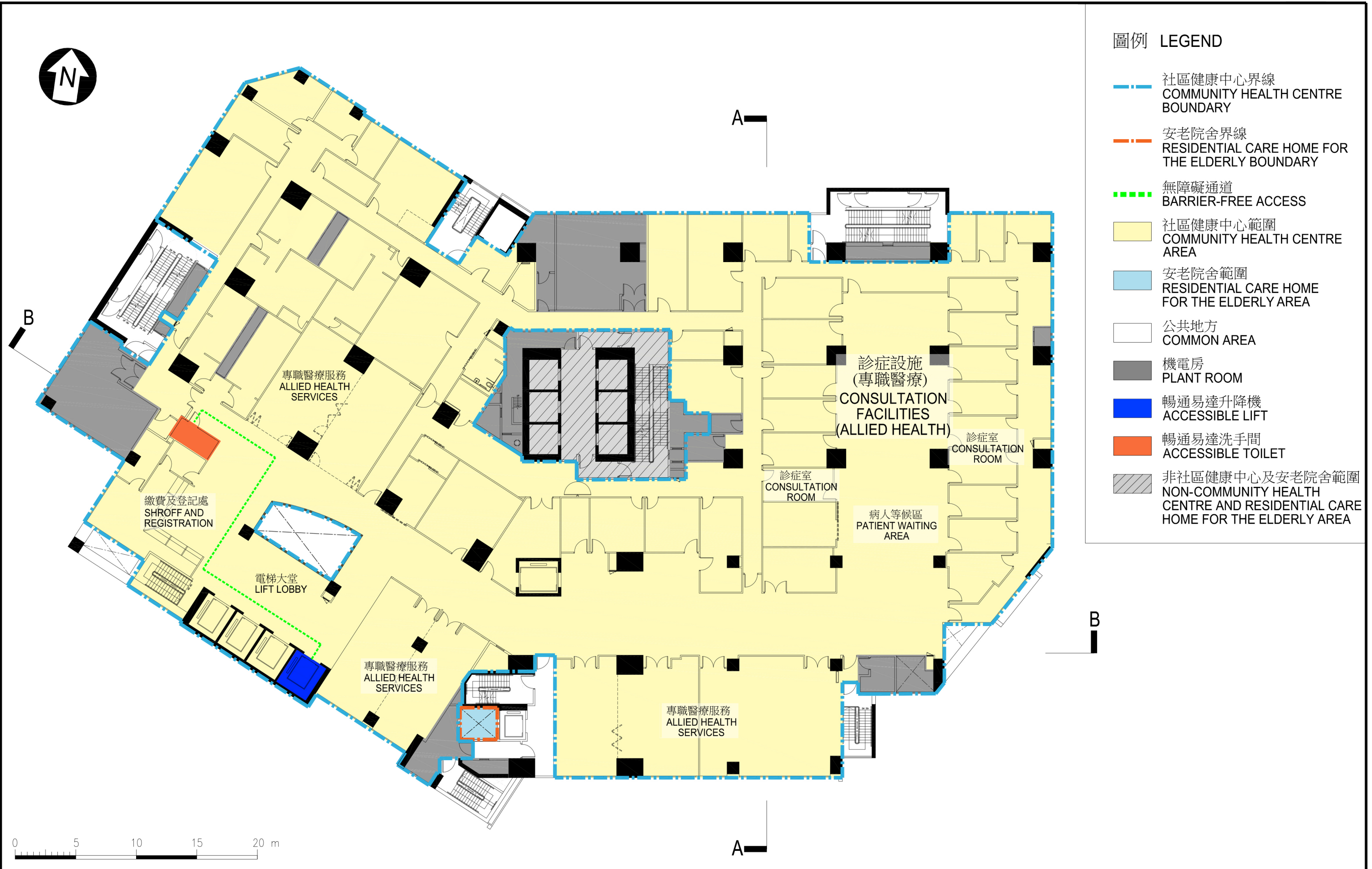
地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

75MC
屯門第29區西社區健康中心暨安老院舍
COMMUNITY HEALTH CENTRE CUM RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY AT TUEN MUN AREA 29 WEST



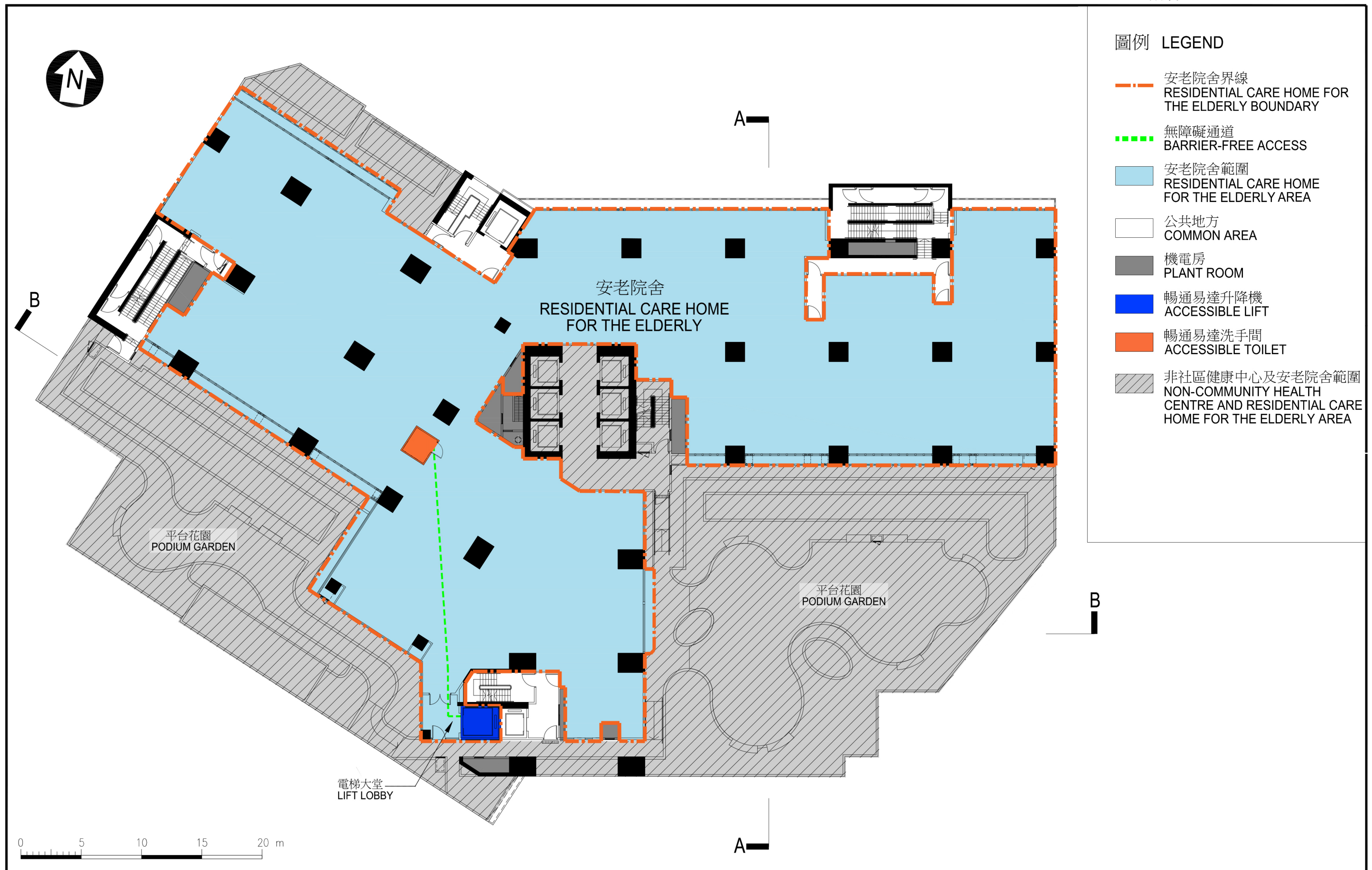


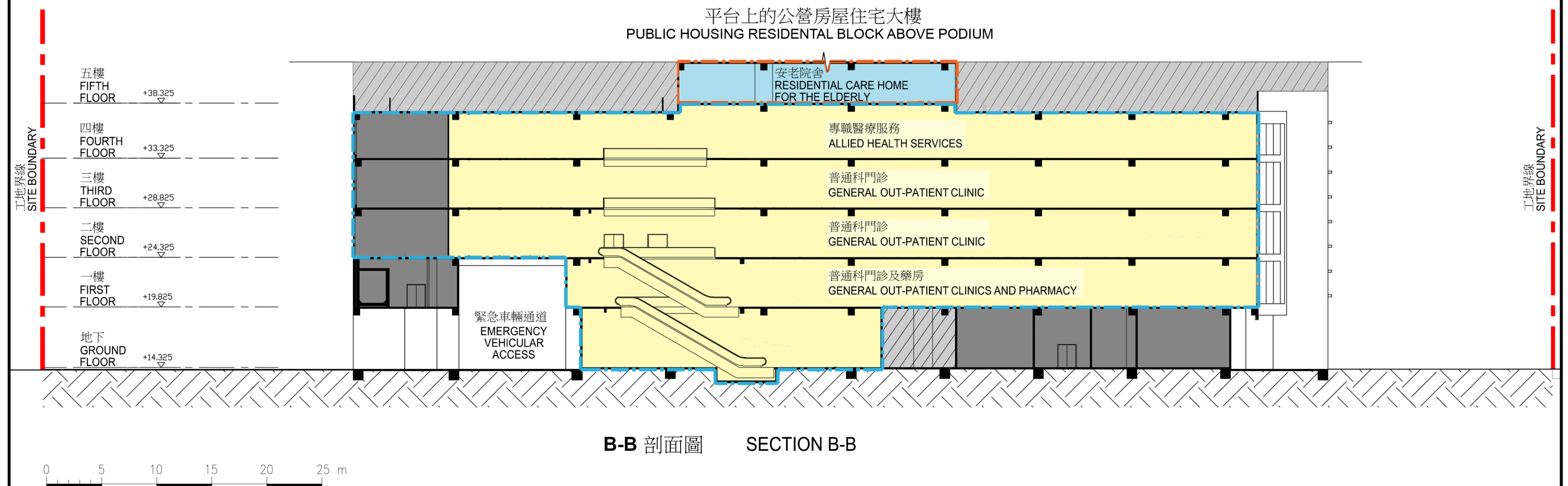
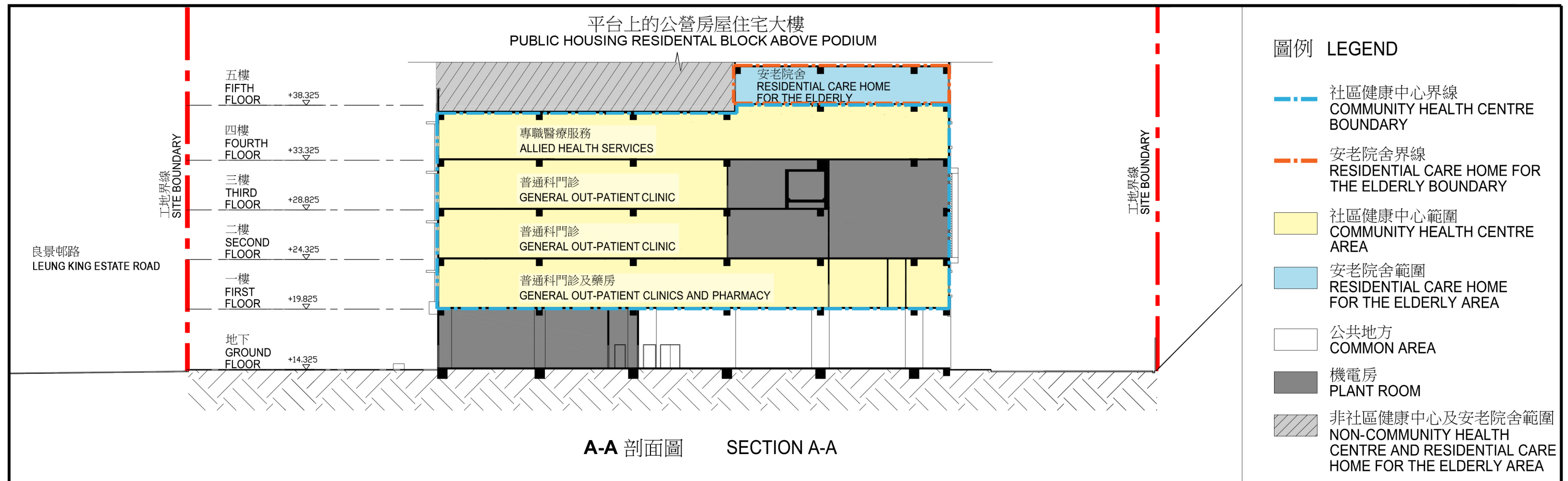




四樓平面圖
FOURTH FLOOR PLAN

75MC
屯門第29區西社區健康中心暨安老院舍
COMMUNITY HEALTH CENTRE CUM RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY AT TUEN MUN AREA 29 WEST





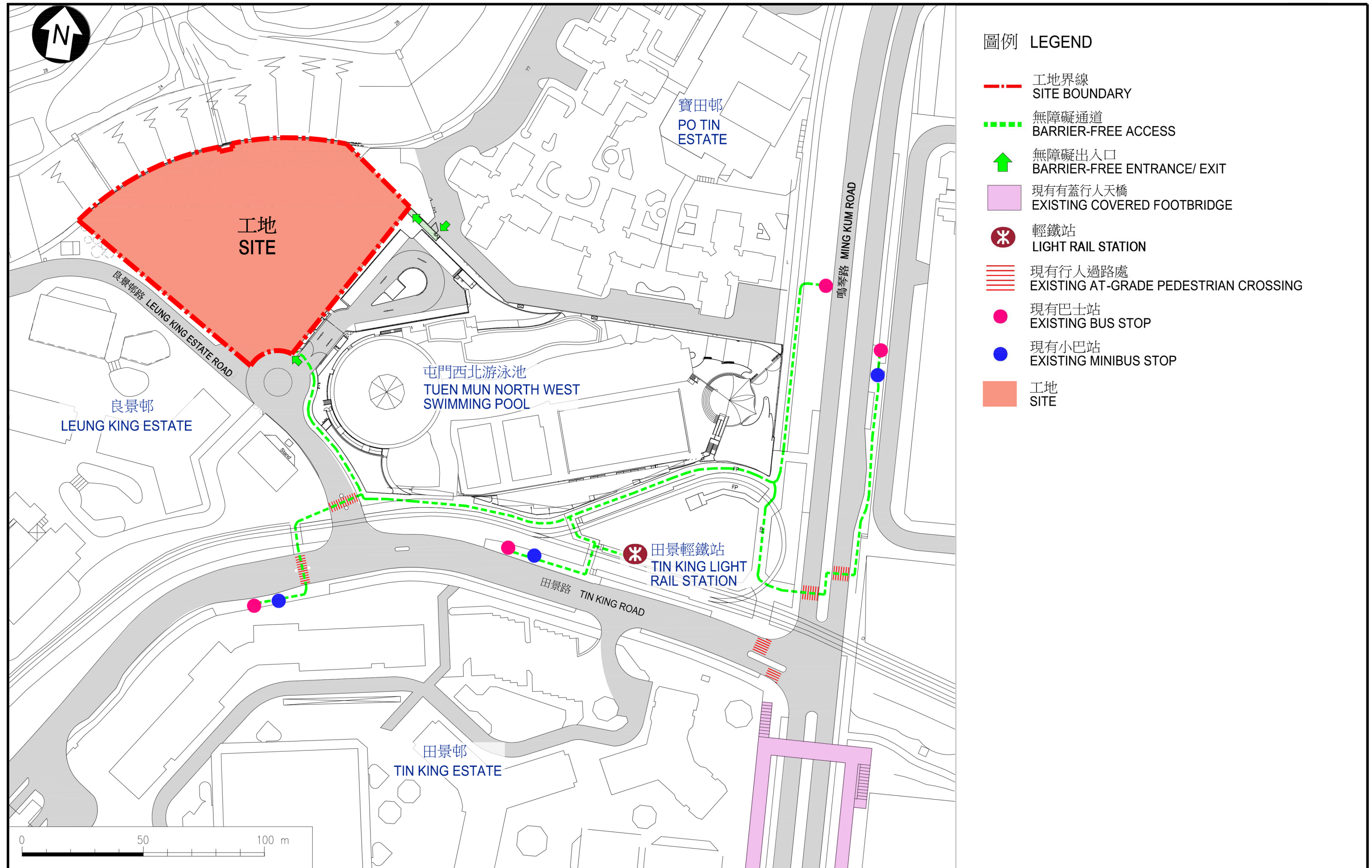
從南面望向大樓的透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTH DIRECTION



構思圖
ARTIST'S IMPRESSION
DRAWING

B075MC
屯門第29區西社區健康中心暨安老院舍
COMMUNITY HEALTH CENTRE CUM RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY AT TUEN MUN AREA 29 WEST

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



無障礙通道平面圖
PLAN OF
BARRIER-FREE ACCESS

75MC
屯門第29區西社區健康中心暨安老院舍
COMMUNITY HEALTH CENTRE CUM RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY AT TUEN MUN AREA 29 WEST

屯門第 29 區西公營房屋發展計劃及
社區健康中心暨安老院舍的主要發展參數

	屯門第 29 區西
工地面積	約 0.75 公頃
總樓面面積	非住宅：約 15 000 平方米 住宅：約 45 000 平方米
准許樓宇高度	主水平基準上 140 米
住宅樓宇座數	1 座
單位數目	約 990 個
預計人口	約 2 800 人
施工日期	2019 年第二季
完工日期	2024 年
附屬設施	社區健康中心、安老院舍、停車場、 單車停車處、兒童遊樂場、休憩用地等

75MC – 屯門第 29 區西社區健康中心暨安老院舍

暫定所需的家具和設備項目
(單位價格為 100 萬元或以上)清單

項目說明	數量	單位價格 (百萬元)	費用總額 (百萬元)
Advantage Plus Pass-Thru 內視鏡 清洗消毒系統	2	1.6	3.2
自動配藥系統	1	2.6	2.6
配藥層架系統	1	1.1	1.1
緊急召喚系統	1	1.0	1.0
綜合廣播系統	1	1.5	1.5
綜合保安系統：出入管制系統	1	2.0	2.0
綜合保安系統：閉路電視系統	1	2.0	2.0
侵入者偵測系統	1	1.0	1.0
護士召喚／傳呼通訊系統	1	1.0	1.0
專用自動電話交換系統	1	1.2	1.2
求救警鐘系統	1	1.0	1.0
輪候顯示及管理系統	1	3.0	3.0
員工召喚系統	1	1.0	1.0
電訊系統	1	2.0	2.0
視像處理器、照明燈源、液晶體顯示器、工作台、電頻外科手術器械、二氧化碳調節裝置及沖洗泵	2	1.1	2.2
錄影系統－教學用途	1	1.2	1.2