

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2019 年 5 月 29 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－綜合設施

58RG－鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍

社會福利及社區建設－社區會堂

196SC－長洲社區會堂暨民政諮詢中心

康樂、文化及市政設施－休憩用地

441RO－擴建九龍城區海心公園

請各委員向財務委員會建議，把 **58RG** 號、**196SC** 號和 **441RO** 號的工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 6 億 7,360 萬元、1 億 4,260 萬元和 2 億 9,320 萬元。

問題

我們需要進行上述的基本工程計劃，以更有效滿足地區的需要。

建議

2. 建築署署長建議把以下的工程計劃提升為甲級－

- (a) **58RG** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6 億 7,360 萬元，用以興建鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍；

(b) **196SC** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 4,260 萬元，用以興建長洲社區會堂暨民政諮詢中心；以及

(c) **441RO** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 9,320 萬元，用以擴建九龍城區海心公園。

民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

—— 3. 上述 3 項工程計劃的詳情分別載於附件 1 至 3。

民政事務局
2019 年 5 月

鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍

工程計劃的範圍和性質

這項工程計劃的工地面積約為 2 700 平方米，旁為鯉景道、太安街和太康街，毗鄰東區法院大樓和西灣河健康中心，可從西灣河地鐵站步行前往。工程計劃的擬議範圍包括－

(a) 1 間提供以下主要設施的分區圖書館－

- (i) 成人圖書館、兒童圖書館、參考圖書部、報刊閱覽室、推廣活動室、學生自修室、多媒體資料圖書館、電腦資訊中心、展覽／陳列區和咖啡閣；
- (ii) 供設置領取預約資料的自助服務櫃／機、多功能自助服務機、自助借書終端機、圖書館目錄終端機、互聯網終端機、自助電子貯物櫃和影印設施的公眾地方，另設顧客服務台和還書箱；
- (iii) 其他附屬設施包括辦公室、特快歸還服務處、書籍處理室、電腦設備室、育嬰間和洗手間；以及

(b) 1 間提供 200 個宿位的安老院舍¹，主要特點如下－

¹ 安老院舍的處所建成後只有基本設施，將不會提供任何裝修。該處所的建築費用已按照既定機制，向獎券基金申請。安老院舍內部裝修及購置家具和設備之款項亦將根據既定機制另行向獎券基金申請。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，以應付機構所用樓宇單位的建築、裝修、購置家具及設備等非經常開支。

(i) 安老院舍設置在綜合大樓的 3 至 5 樓，淨作業樓面面積約為 2 058 平方米；以及

(ii) 安老院舍屬合約安老院舍，將提供護養院宿位及持續照顧的護理安老宿位。

2. 位置圖、工地平面圖、平面圖、剖面圖、構思圖及無障礙通道平面圖載於附件 1 的附錄 1 至 10。

3. 如撥款申請獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，我們計劃在 2019 年第四季展開擬議工程計劃，並在 2022 年第四季完成工程。

理由

分區圖書館

4. 《香港規劃標準與準則》訂明，應為每 20 萬人口設置 1 間分區圖書館。2026 年東區的人口預計為 515 000 人，該區現時設有 3 間分區圖書館(即北角公共圖書館、鰂魚涌公共圖書館和柴灣公共圖書館)、3 間小型圖書館(即電氣道公共圖書館、耀東公共圖書館和小西灣公共圖書館)和 5 個流動圖書館服務站。

5. 由於現有的北角公共圖書館佔地僅 460 平方米，較現時分區圖書館的標準樓面面積 2 900 平方米少 84%，因此我們建議提升東區現有的圖書館服務。擬設的新分區圖書館面積約 3 000 平方米，將提供全面的圖書館服務和設施(包括學生自修室)，以切合該區居民的需要。

6. 立法會財委會在 2019 年 2 月通過開發智慧圖書館系統，以提升香港公共圖書館的設施和服務質素、成本效益和便捷程度，從而推廣全城閱讀文化和配合香港發展為智慧城市。新分區圖書館將會全面應用無線射頻識別技術，設計亦可容納具備無線射頻識別技術的設備，包括領取預約資料的自助服務櫃／機和自助借還圖書館資料的終端機。這些具備無線射頻識別技術的設備，將有助探討如何以更具成本效益的方式延長新圖書館的服務時間。

安老院舍

7. 香港人口持續老化，對資助安老院舍照顧服務的需求甚殷。截至 2019 年 4 月底，共有 41 073 名申請人正在輪候各類資助安老院舍照顧服務。在過去的 3 個月，護理安老宿位和護養院宿位的平均輪候時間分別為 23 個月和 27 個月。在東區設置安老院舍，將有助紓緩對有關服務需求的壓力，亦可縮短長者輪候資助院舍照顧服務宿位的時間。

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 6 億 7,360 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	11.5
(b) 打樁工程	93.9
(c) 建築工程 ²	302.8
(d) 屋宇裝備 ³	115.9
(e) 渠務工程	8.9
(f) 外部工程	22.2
(g) 額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	13.4
(h) 家具和設備 ⁴	35.4
(i) 顧問費	6.2

² 建築工程包括大樓的上層結構的建造工程。

³ 屋宇裝備工程包括電力裝置、空氣調節及機械通風裝置、消防裝置、升降機裝置及其他專業裝置。

⁴ 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。

(i) 合約管理	5.7	
(ii) 駐工地人員的管理	0.5	
(j) 駐工地人員的薪酬		2.2
(k) 應急費用		61.2
總計		<hr/> 673.6

9. 建築署將會以內部資源負責這項工程計劃的設計及行政工作。我們建議委聘顧問負責工料測量、駐工地人員的監管和合約管理工作。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 1 的附錄 11。這項工程計劃的建築樓面面積約為 12 180 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 34,368 元。我們認為有關預算費用與政府進行同類工程計劃的費用相若。

10. 預算的 6 億 7,360 萬元建設費用總額中，約有 1 億 9,750 萬元是興建安老院舍的費用，有關費用會先在 **58RG** 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。有關款項已根據既定機制另行向獎券基金申請。

11. 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	8.4
2020-2021	93.5
2021-2022	161.7
2022-2023	260.7
2023-2024	73.8
2024-2025	52.0
2025-2026	23.5
	<hr/> 673.6

12. 我們按政府對 2019 至 2026 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，我們會以總價合約推行建造工程。合約會訂明可調整價格的條文。

13. 我們估計，這項工程計劃每年引致的經常開支為 3,818 萬元⁵。

公眾諮詢

14. 我們分別在 2015 年 8 月 27 日、2017 年 5 月 16 日、7 月 11 日和 10 月 10 日，就工程計劃的設計諮詢東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會，並已參考其意見。委員支持工程計劃及其大綱設計，並促請政府早日施工。

15. 我們亦在 2017 年 11 月 7 日以傳閱文件方式徵詢港島區海濱發展專責小組對這項工程計劃的意見。專責小組表示從美化海濱的角度考慮，不反對進行這項工程計劃。

16. 在 2018 年 7 月 9 日的福利事務委員會會議上，我們把這項工程計劃下擬建安老院舍的建議，納入由獎券基金資助的福利設施項目的年度匯報內，並向委員會提交。

17. 我們在 2019 年 4 月 29 日諮詢立法會民政事務委員會。委員支持這項工程計劃，並不反對把撥款建議提交工務小組委員會審議。我們會因應委員的意見，繼續與社區夥伴合作舉辦一系列閱讀活動，特別是針對年輕家庭及青少年，推廣本港的閱讀文化。此外，我們已應委員會要求，在 2019 年 5 月 14 日致函委員會，就安老院舍的規劃事宜和服務提交補充資料。

⁵ 至於擬議安老院舍的每年經常性開支，社會福利署會按照既定做法，安排預留經常開支。

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。我們已完成初步環境審查，所得結論獲環境保護署署長同意。初步環境審查的結論是，實施適當的緩解措施包括減音窗等後，工程不會對環境造成不良影響。我們已把實施緩解措施的所需費用，納入工程計劃的整體預算內。

19. 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，使用減聲器或減音器，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。

20. 在策劃和設計階段，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)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁶處置的惰性建築廢物。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再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，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。

22. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 14 770 公噸建築廢物，其中約 1 160 公噸(7.8%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 11 440 公噸(77.5%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 2 170 公噸(14.7%)非惰性建築廢物於堆填區處置。就這項工

⁶ 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。

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 120 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元)。

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。

土地徵用

24. 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

25. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是一

(a) 設有變速驅動器的製冷機；

(b) 空氣供應監控系統；

(c) 光伏系統；以及

(d) 太陽能照明裝置。

26. 綠化措施方面，會在適當地方闢設園林景觀、進行垂直綠化和綠化屋頂，以收環保和美化之效。

27. 採用上述措施，估計所需額外費用總額約為 1,340 萬元(包括用於節能裝置的 320 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 10.5%的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

28. 我們在 2012 年 9 月 13 日把 **58RG** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問進行多項工作。顧問服務及工作所需費用總額約為 500 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。除「綠建環評」的顧問工作及工料測量服務外，其他所有服務及工作均已完成。

29. 工程計劃範圍內並無樹木，但會涉及砍伐 3 棵行道樹，其中 2 棵會在工程計劃範圍外重植，1 棵會砍伐。所有須砍伐的樹木全非珍貴樹木⁷。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植 3 棵樹、約 2 300 叢灌木，以及闢設 280 平方米為植物及攀援植物地帶。

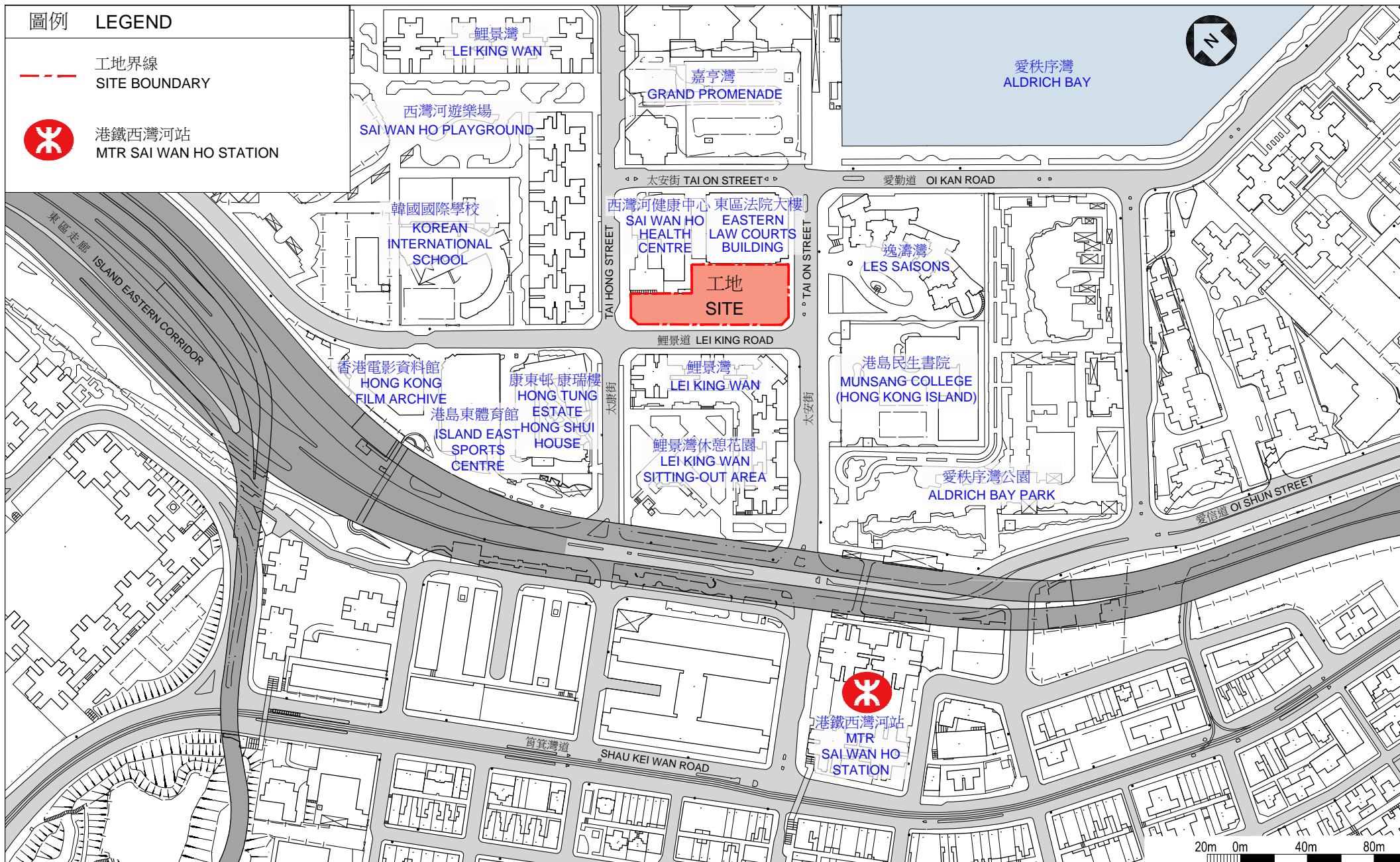
30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 180 個(165 個工人職位和 15 個專業或技術人員職位)，共提供 4 150 個人工作月的就業機會。

民政事務局

2019 年 5 月

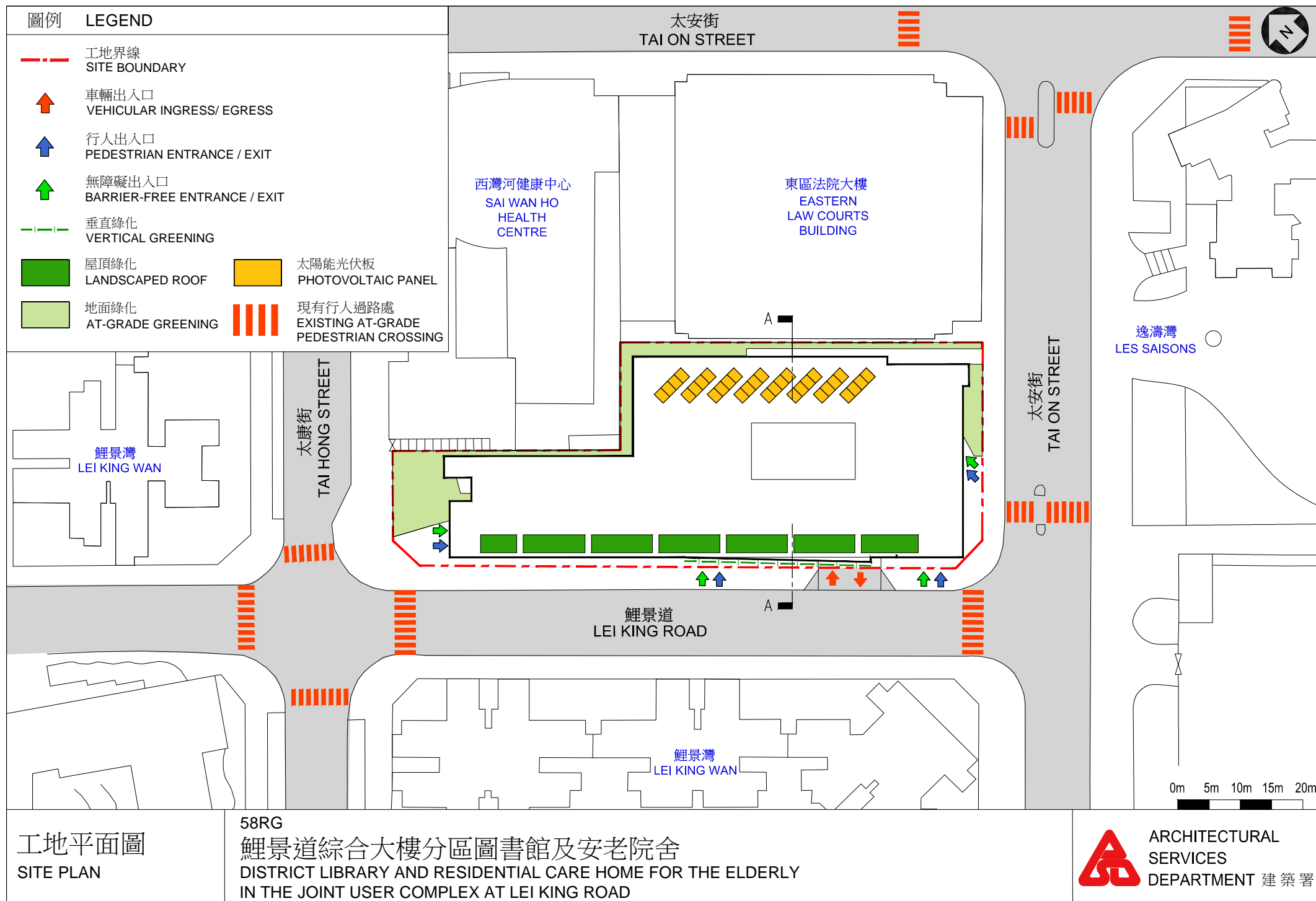
⁷ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

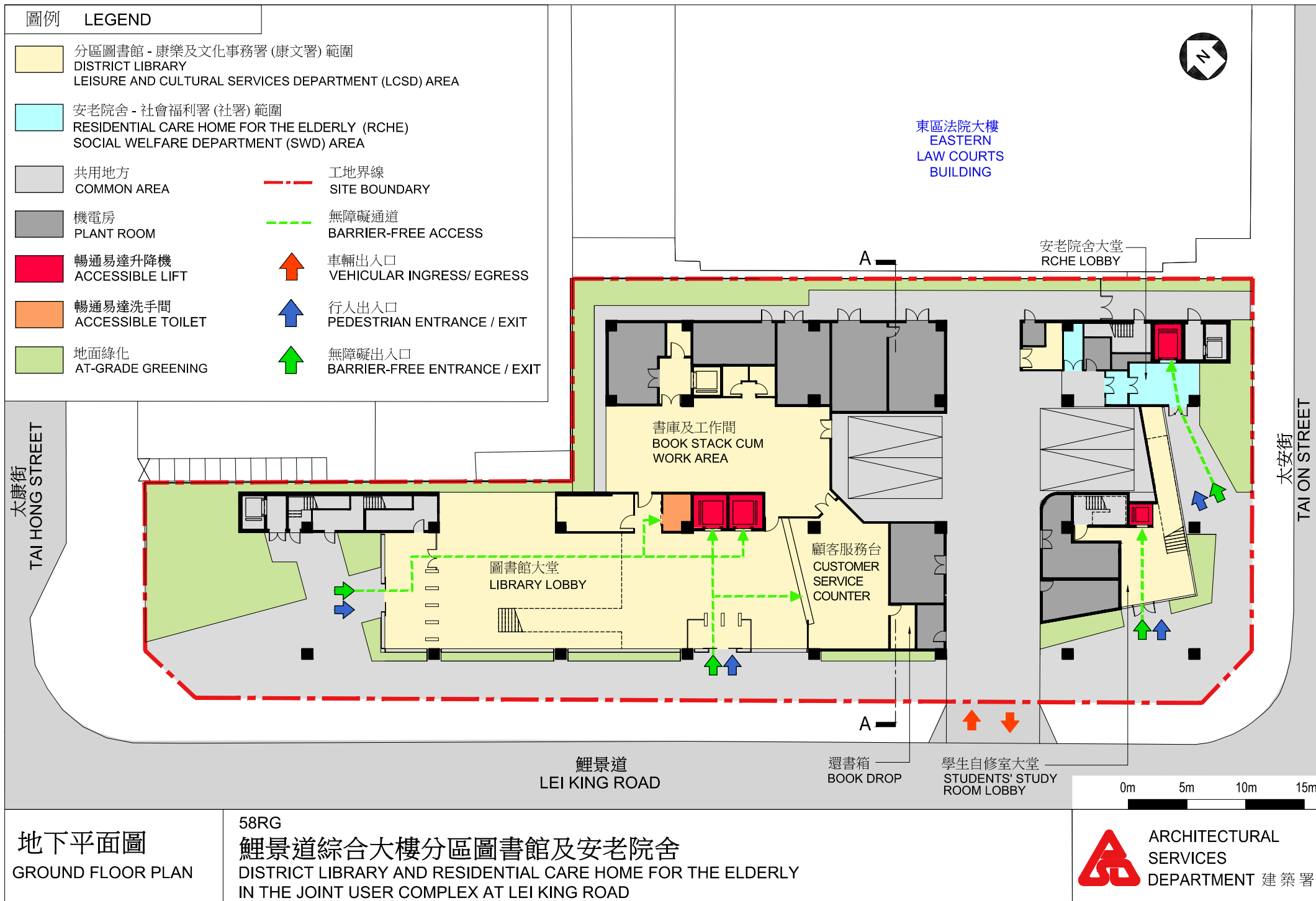
- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

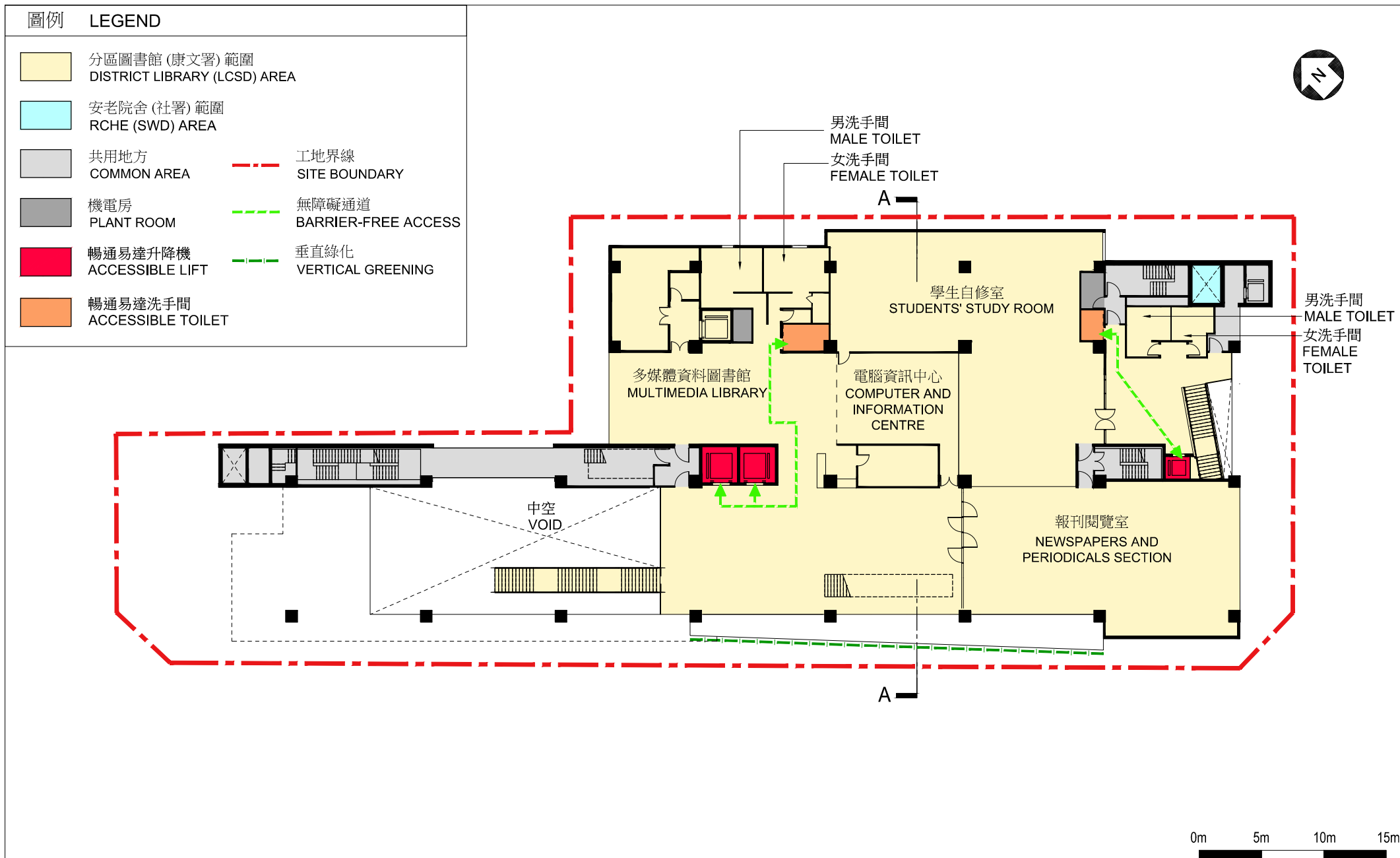


位置圖
LOCATION PLAN







58RG
鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍
DISTRICT LIBRARY AND RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY
IN THE JOINT USER COMPLEX AT LEI KING ROAD

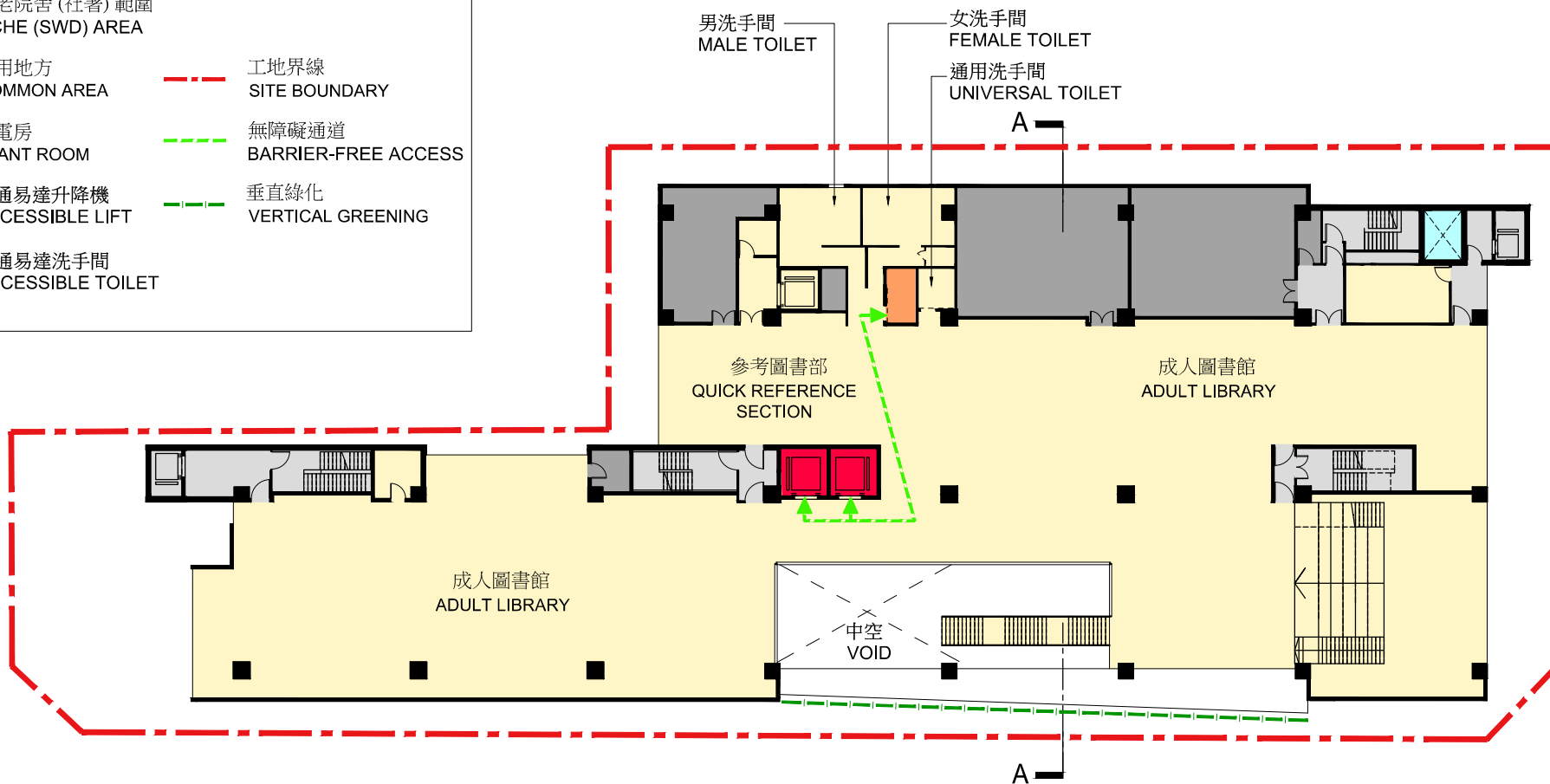






一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

圖例 LEGEND	
	分區圖書館 (康文署) 範圍 DISTRICT LIBRARY (LCSD) AREA
	安老院舍 (社署) 範圍 RCHE (SWD) AREA
	共用地方 COMMON AREA
	機電房 PLANT ROOM
	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
	暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
	工地界線 SITE BOUNDARY
	無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
	垂直綠化 VERTICAL GREENING

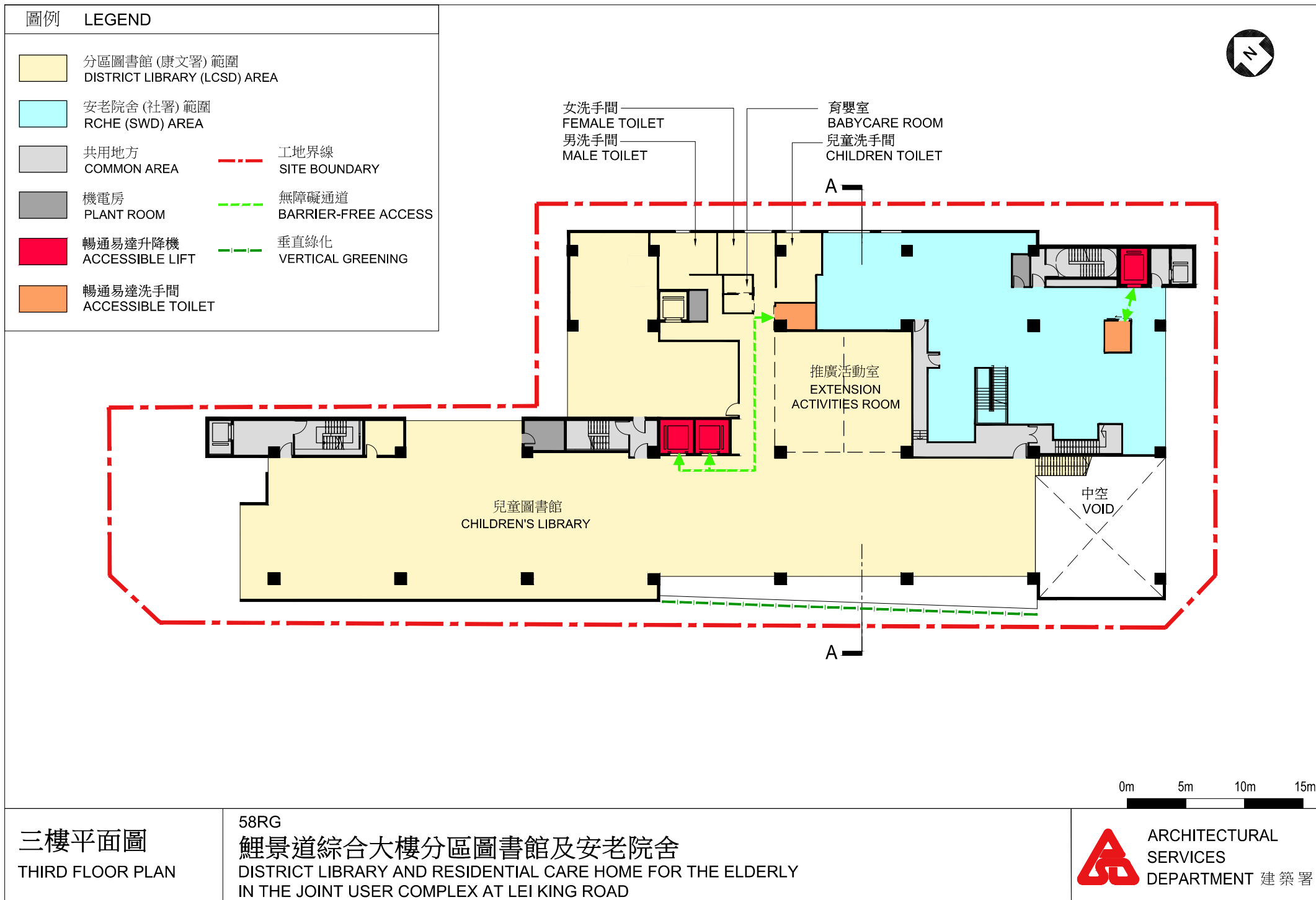


0m 5m 10m 15m

二樓平面圖
SECOND FLOOR PLAN








58RG
鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍
DISTRICT LIBRARY AND RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY
IN THE JOINT USER COMPLEX AT LEI KING ROAD

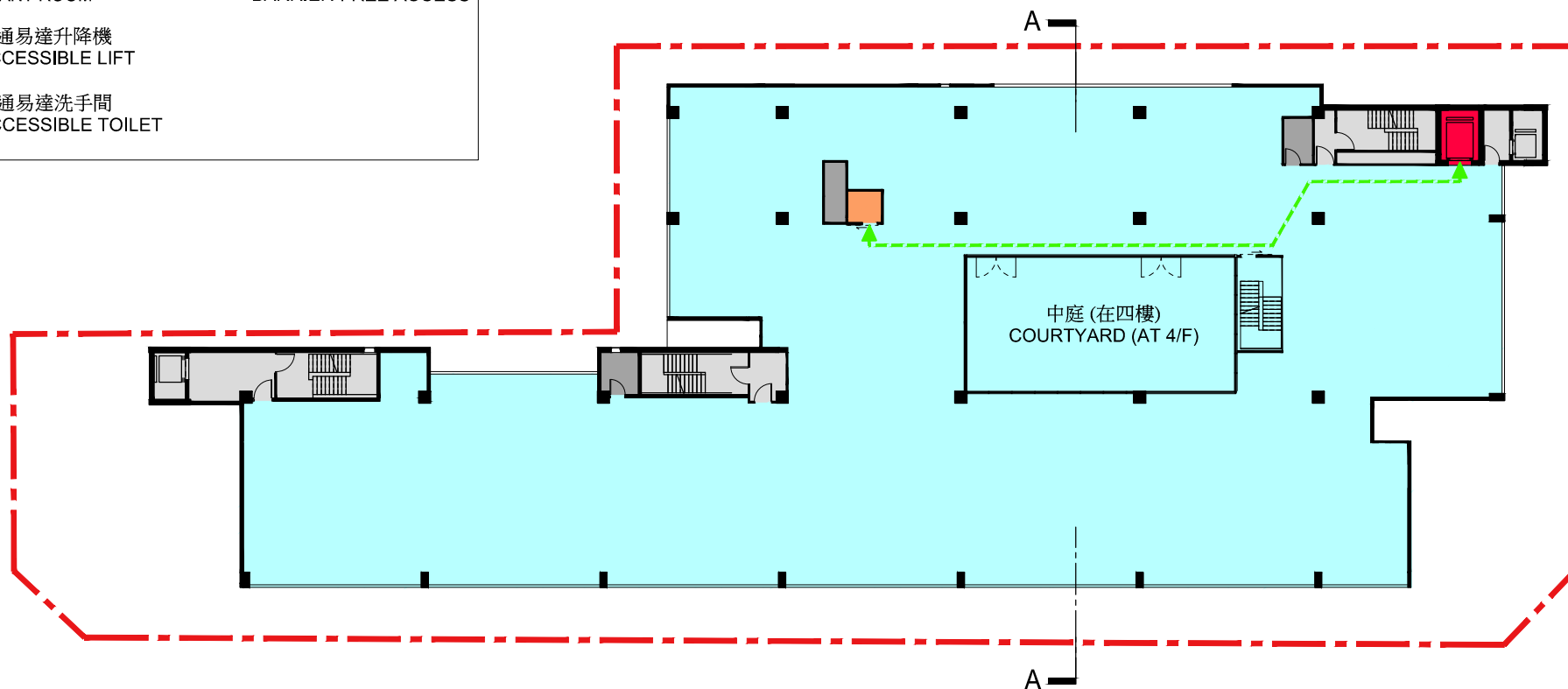
 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



三樓平面圖
THIRD FLOOR PLAN

58RG
鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍
DISTRICT LIBRARY AND RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY
IN THE JOINT USER COMPLEX AT LEI KING ROAD

圖例 LEGEND	
	安老院舍 (社署) 範圍 RCHE (SWD) AREA
	共用地方 COMMON AREA
	機電房 PLANT ROOM
	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
	暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
	工地界線 SITE BOUNDARY
	無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS



0m 5m 10m 15m

四樓及五樓平面圖
FOURTH & FIFTH
FLOOR PLAN

58RG
鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍
DISTRICT LIBRARY AND RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY
IN THE JOINT USER COMPLEX AT LEI KING ROAD



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



剖面圖 A-A
SECTION A-A

58RG
鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍
DISTRICT LIBRARY AND RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY
IN THE JOINT USER COMPLEX AT LEI KING ROAD



從南面望向大樓的構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTH DIRECTION

構思圖

ARTIST'S IMPRESSION

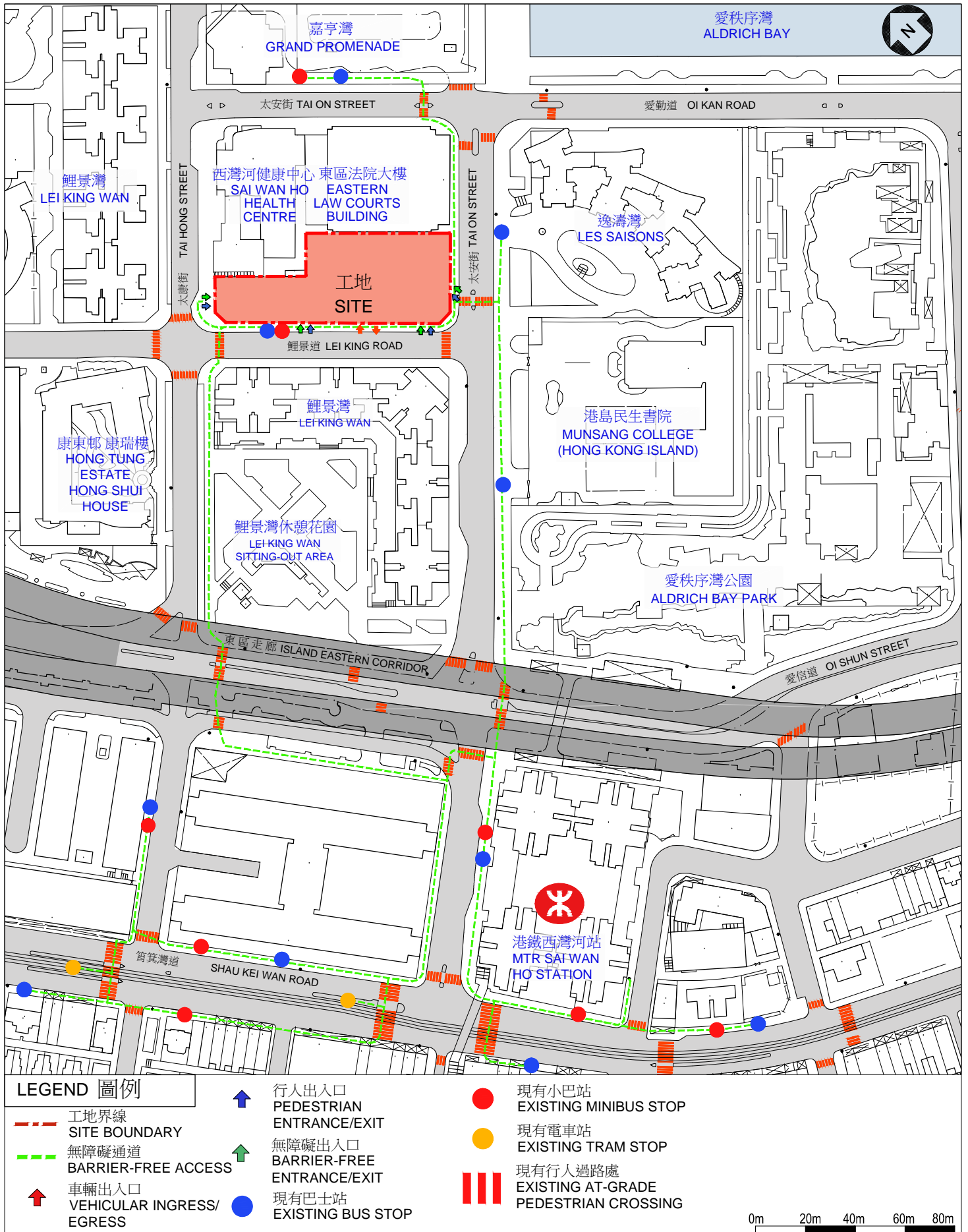
58RG

鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍

DISTRICT LIBRARY AND RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY
IN THE JOINT USER COMPLEX AT LEI KING ROAD



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



無障礙通道平面圖 PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS

58RG

鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍
DISTRICT LIBRARY AND RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY
IN THE JOINT USER COMPLEX AT LEI KING ROAD



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

58RG－鯉景道綜合大樓分區圖書館及安老院舍

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2018 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	—	—	—	3.5
	技術人員	—	—	—	1.3
				小計	4.8#
(b) 駐工地人員的員工開支 ^(註 3)	技術人員	48	14	1.6	2.2
				小計	2.2
包括－					
(i) 管理駐工地人員的顧問費				0.4#	
(ii) 駐工地人員的薪酬				1.8#	
				總計	7.0

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 14 點的月薪為 28,725 元)。
2. 顧問的費用是根據為 **58RG** 號工程計劃進行的設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財委會批准撥款把 **58RG** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數及實際所需的開支。

備註

本附錄的數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以 # 號標記的數字在附件 1 第 8 段中是按付款當日價格計算。

長洲社區會堂暨民政諮詢中心

工程計劃的範圍和性質

工程範圍包括在長洲西堤道佔地約 1 430 平方米的用地興建 1 座政府綜合大樓，以設置 1 所社區會堂和 1 所民政諮詢中心。社區會堂將提供以下設施－

- (i) 1 個可設置 450 個座位連舞台的多用途禮堂；
- (ii) 1 個多用途舞台會客室；
- (iii) 1 個舞台貯物室；
- (iv) 男女化妝間；
- (v) 1 個多用途會議室；以及
- (vi) 附屬設施，包括管理處連貯物室、育嬰室、洗手間等。

2. 擬建大樓的位置及工地平面圖、設計圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 2 的附錄 1 至 5。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2019 年第四季展開建造工程，預計在 2022 年第一季完成。

理由

社區會堂

3. 長洲是離島區內人口第二多的島嶼，僅次於大嶼山。目前，離島區有 2 所社區會堂，均位於大嶼山。

4. 長洲的地區團體對適合舉行社區活動的設施需求殷切。這些團體(包括鄉事委員會、婦女團體、老人中心和學校等)一向積極為島上居民籌辦多種不同類型的活動，例如節慶活動、表演、畢業禮、講座、訓練班和展覽等。

5. 儘管對設施需求殷切，長洲卻沒有合適的專用場地舉辦社區活動。要長洲居民前往位於大嶼山的社區會堂參與大型社區活動，亦甚為不便。現時，團體只能使用島上 2 所體育館可供租用的時段來舉辦活動，例如表演、典禮和講座等。然而，這 2 所體育館並不是專為此類用途而設。擬建的社區會堂可提供合適的場地和設施，讓政府部門、離島區議會、地區團體、互助委員會和業主委員會等更有效地為長洲居民舉辦社區活動，從而有助凝聚社區，提升居民歸屬感。

民政諮詢中心

6. 民政諮詢中心為市民提供廣泛服務，例如解答有關政府服務的一般查詢、派發政府表格和資料刊物、辦理作私人用途的聲明等。現時，長洲的民政諮詢中心租用了位於窄巷內的住宅樓宇地下的地方，面積細小，且沒有無障礙通道。

7. 民政諮詢中心遷往擬建的政府綜合大樓後，地方將較寬敞，可為服務使用者提供更佳的環境和設施，例如供輪候或排隊的地方會較充裕。由於新的社區會堂將成為舉辦地區社區活動的重點地方，在這個便利和顯眼的地點設置民政諮詢中心，將可方便市民使用服務。此外，社區會堂和民政諮詢中心均由民政事務總署提供，把這 2 項公共服務設施設於同一座建築物內，可方便日常管理。

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 1 億 4,260 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	3.4
(b) 打樁工程	17.2

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(c) 建築工程 ¹	57.1
(d) 屋宇裝備	39.0
(e) 渠務工程	2.3
(f) 外部工程	4.0
(g) 額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	2.7
(h) 家具和設備 ²	4.0
(i) 應急費用	12.9
總計	<u>142.6</u>

196SC 號工程計劃的建築樓面面積約為 2 432 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 2 項費用計算)為每平方米 39,515 元。我們認為，與政府同類工程計劃比較，預算工程費用價格合理。

9. 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 (按付款當日 價格計算)
2019-2020	2.1
2020-2021	26.4
2021-2022	79.7
2022-2023	14.6
2023-2024	10.2

¹ 建築工程包括興建建築物的上層結構。

² 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。

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2024-2025	6.7
2025-2026	2.9
	<hr/> 142.6 <hr/>

10. 我們按政府對 2019 至 2026 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，我們會以總價合約的形式批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃每年引致的額外經常開支為 391 萬元。我們釐定相關的收費和費用時，會把擬議工程引致的建設費用和經常性開支按「收回成本」和「用者自付」的原則計算。

公眾諮詢

12. 我們曾在 2017 年 7 月 10 日，就擬議工程計劃的範圍和概念設計圖諮詢離島區議會轄下的地區設施管理委員會。委員支持工程計劃，並促請當局早日施工。

13. 我們在 2019 年 3 月 25 日諮詢立法會民政事務委員會。委員不反對把撥款建議提交工務小組委員會審議。我們亦已應民政事務委員會的要求，在會後提供有關擬議社區會堂主要設施的面積及分佈位置、項目預留用地現時的使用情況、毗鄰土地的發展安排等補充資料。

對環境的影響

14. 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，不會對環境造成長遠的不良影響。我們會在施工期間實施適當的緩解措施，以控制工程對環境所造成的短期影響，並已把所需費用包括在工程計劃的預算費內。

15. 我們會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，防止塵埃飛揚。

16. 在策劃和設計階段，我們已考慮採取措施，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)，以盡量減少須於公眾填料接收設施³處置的惰性建築廢物。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。

17. 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。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 4 630 公噸建築廢物，其中約 1 020 公噸(22.0%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 3 060 公噸(66.1%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 550 公噸(11.9%)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 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)所訂收費計算，在公眾填料接收設施棄置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則為每公噸 200 元)。

³ 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。

對文物的影響

19. 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、已評級的文物地點／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

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源措施、綠化及循環使用裝置

21. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，包括－

- (a) 內置變速驅動器的製冷機；
- (b) 空氣供應監控系統；
- (c) 光伏系統；以及
- (d) 太陽能照明裝置。

22. 在綠化措施方面，我們會在地下設置種植地方和進行垂直綠化，以及在大樓天台闢設綠色草坪。

23. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環使用系統作灌溉用途。

24. 採用上述節省能源措施、綠化及循環使用裝置，估計所需額外費用總額約為 270 萬元(包括用於節能裝置的 30 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 3.5%的能源耗用量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

25. 2014 年 9 月，我們把 **196SC** 號工程計劃提升為乙級。我們委聘承建商進行地形測量和樹木調查、土地勘測、公用設施地圖繪製、立體效果圖製作、模型製作及建築信息模擬顧問服務等工作。上述顧問服務和工程所需費用總額約為 180 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **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。除了建築信息模擬顧問服務外，所有其他建築前期的工作已經完成。

26. 工程計劃範圍內有 3 棵樹，其中 2 棵會保留。進行工程計劃須移走 1 棵樹，而該樹並非珍貴樹木⁴。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括會種植 1 棵樹、388 叢灌木、1092 簇地被植物和闢設 255 平方米的草坪。我們亦會在工程計劃工地範圍外的長洲大貴灣休憩區種植 1 棵樹，作為補償。

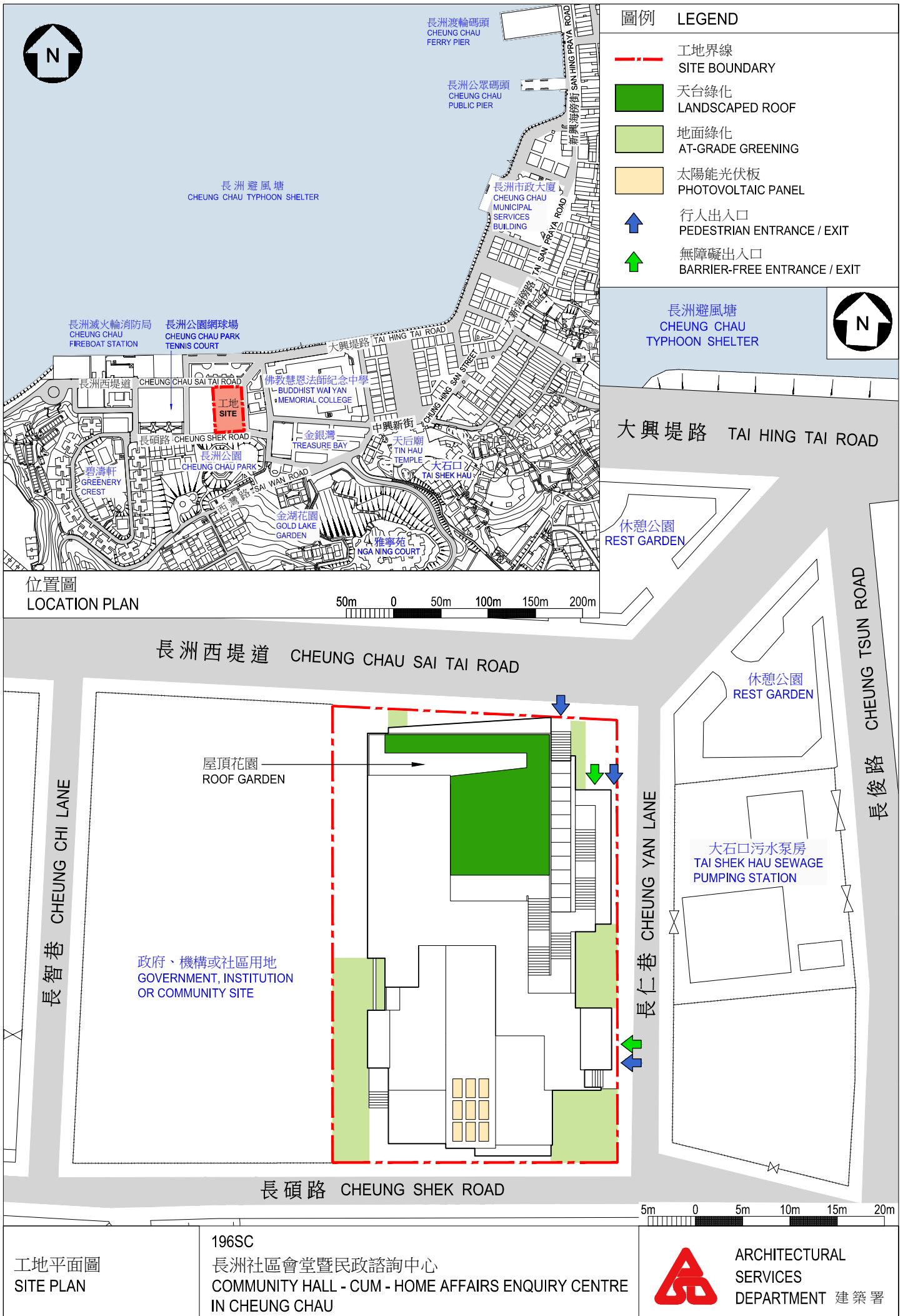
27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 50 個(45 個工人職位和 5 個專業／技術人員職位)，共提供 1 150 個人工作月數的就業機會。

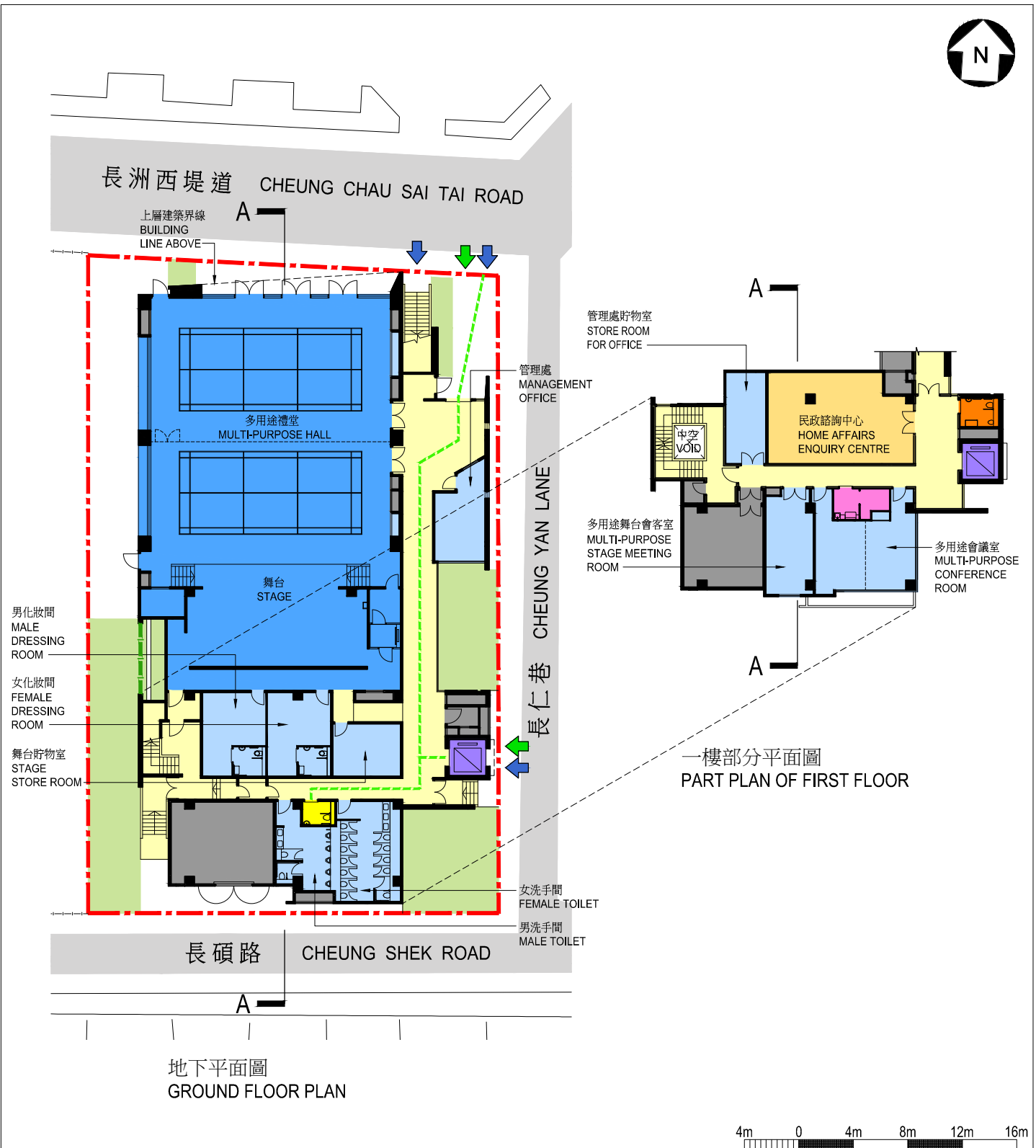
民政事務局

2019 年 5 月

⁴ 「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。





圖例 LEGEND

	工地界線 SITE BOUNDARY		暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT		通道 CIRCULATION AREA		輔助設施 ANCILLARY FACILITIES
	無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS		暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET		機房 PLANT ROOMS		民政諮詢中心 HOME AFFAIRS ENQUIRY CENTRE
	垂直綠化 VERTICAL GREENING		通用洗手間 UNIVERSAL TOILET		地面綠化 AT-GRADE GREENING		多用途禮堂及舞台 MULTI-PURPOSE HALL & STAGE
	行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT		育嬰室 BABY CARE ROOM				
	無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT						

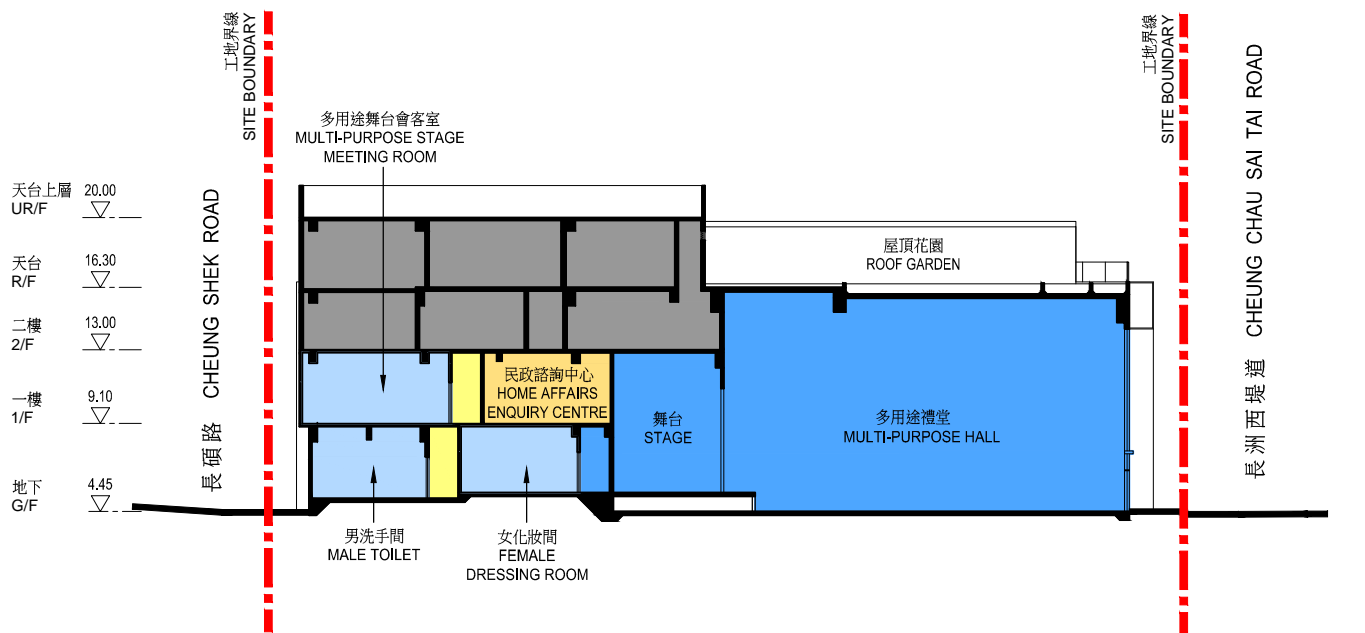
地下及一樓平面圖
GROUND FLOOR AND
FIRST FLOOR PLAN

196SC

長洲社區會堂暨民政諮詢中心
COMMUNITY HALL - CUM - HOME AFFAIRS ENQUIRY CENTRE
IN CHEUNG CHAU



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

	工地界線 SITE BOUNDARY		民政諮詢中心 HOME AFFAIRS ENQUIRY CENTRE
	通道 CIRCULATION AREA		多用途禮堂及舞台 MULTI-PURPOSE HALL & STAGE
	機房 PLANT ROOMS		
	輔助設施 ANCILLARY FACILITIES		

A - A 剖面圖
SECTION A - A

196SC
長洲社區會堂暨民政諮詢中心
COMMUNITY HALL - CUM - HOME AFFAIRS ENQUIRY CENTRE
IN CHEUNG CHAU



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



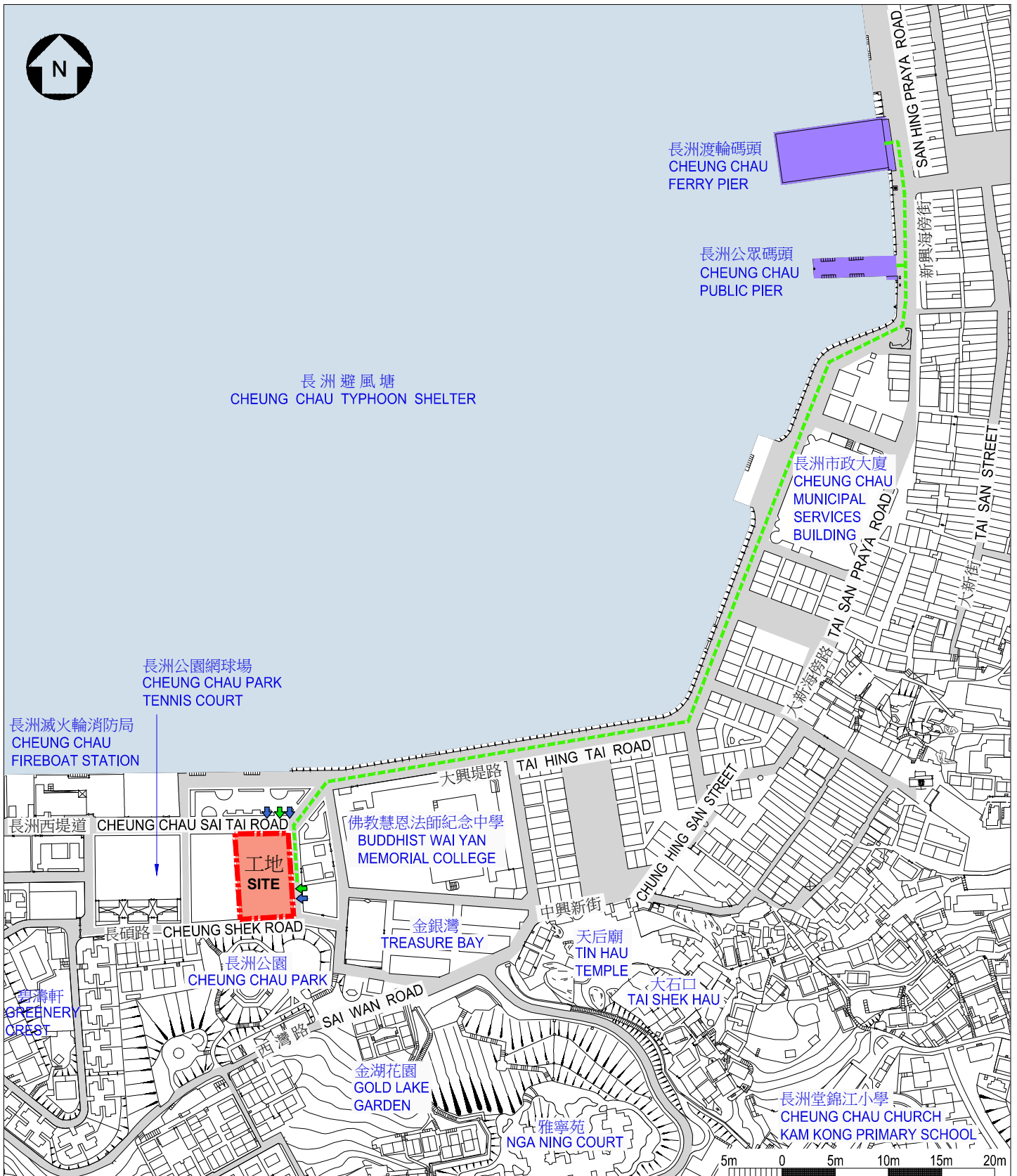
從東北面望向大樓的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM NORTH EAST DIRECTION

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION






196SC
長洲社區會堂暨民政諮詢中心
COMMUNITY HALL - CUM - HOME AFFAIRS ENQUIRY CENTRE
IN CHEUNG CHAU



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- | | | | | | |
|---|------------------------------|---|--|--|--|
|  | 工地界線
SITE BOUNDARY |  | 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT |  | 現有渡輪碼頭或公眾碼頭
EXISTING FERRY PIER / PUBLIC PIER |
|  | 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS |  | 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT | | |

無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER -
FREE ACCESS

196SC
長洲社區會堂暨民政諮詢中心
COMMUNITY HALL - CUM - HOME AFFAIRS ENQUIRY CENTRE
IN CHEUNG CHAU



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

擴建九龍城區海心公園

工程計劃的範圍和性質

工程計劃的擬議工程範圍包括－

- (a) 重置高山道公園早前因高山劇場新翼工程而拆卸的 4 個網球場；
- (b) 興建 1 條連貫的綠化行人海濱長廊；
- (c) 提供設有避雨亭和座椅的主題園景花園；
- (d) 提供設有避雨亭／蔭棚的草坪休憩區；
- (e) 移除部分位於海心公園的現有設施，如兒童遊樂場、長者健體設施、主涼亭、蔭棚，並在工程計劃工地範圍內重置以改善有關設施；
- (f) 興建小食亭；
- (g) 興建服務大樓和輔助設施，如洗手間；
- (h) 拆除海心公園現有欄柵，以便與海心公園延伸部分相連；以及
- (i) 在海心公園的延伸部分設置無障礙通道設施。

2. 工程計劃的工地平面圖、位置圖、構思圖及無障礙通道平面圖載於附件 3 附錄 1 至 4。

3. 如撥款申請獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，我們計劃在 2019 年第四季展開擬議工程計劃，並在 2022 年第四季完成。

理由

4. 九龍城區人口稠密，該區在 2019 年的推算人口約為 423 900 人。根據規劃署資料，該區的人口預計會在 2026 年增加至約 463 500 人。工程計劃工地亦毗鄰人口稠密的住宅區，人口預計超過 88 000 人，當中覆蓋多幢舊樓和大型住宅發展項目，包括偉恆昌新邨、翔龍灣和海逸豪園。海心公園一直是受當區居民歡迎的運動和康樂場地。工程計劃會優化現有海心公園，以及沿海濱增加優質的休憩用地，供市民享用。

5. 高山道公園的 4 個網球場因高山劇場新翼工程已在 2010 年關閉。我們在 2010 年 6 月向財委會工務小組委員會¹匯報，該 4 個網球場將於九龍城區內重置。經諮詢九龍城區議會後，該 4 個網球場已納入本工程計劃內。該 4 個新網球場及現有的體育設施(即 2 個五人足球場及 1 個籃球場)會使海心公園的體育設施更多元化。

對財政的影響

6. 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 2 億 9,320 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	23.8
(b) 建築工程	34.4
(c) 屋宇裝備	36.6
(d) 渠務工程	18.2

¹ 詳情載於工務小組委員會 PWSC(2010-11)7 號文件。

百萬元 (按付款當日 價格計算)	
(e) 外部工程 ²	129.2
(f) 額外的節省能源、綠化 及循環使用裝置	2.8
(g) 家具和設備 ³	0.4
(h) 顧問費	9.9
(i) 合約管理	9.3
(ii) 駐工地人員的管理	0.6
(i) 駐工地人員的薪酬	11.2
(j) 應急費用	26.7
總計	<u>293.2</u>

7. 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 3 附錄 5。我們認為有關預算費用與政府進行同類工程計劃的費用相若。

8. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支，安排如下－

² 外部工程包括興建涼亭、蔭棚、避雨亭、座椅、海濱長廊、行人道、兒童遊樂場、草坪區、園景以及其他外部裝置。

³ 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。

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2019-2020	3.1
2020-2021	33.0
2021-2022	68.1
2022-2023	121.3
2023-2024	24.2
2024-2025	24.0
2025-2026	19.5
	<hr/>
	293.2

9. 我們是按政府對 2019 至 2026 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，我們會以總價合約形式推展建造工程。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計，這項工程計劃每年引致的經常開支為 847 萬元。

公眾諮詢

11. 我們在 2010 年 4 月 1 日、2013 年 5 月 16 日及 7 月 25 日和 2014 年 6 月 19 日，就工程計劃的發展範圍及概念設計諮詢九龍城區議會轄下文娛康樂及地區設施管理委員會(下稱「設管會」)。我們亦在 2015 年 3 月 26 日、2017 年 3 月 23 日及 5 月 11 日向設管會匯報工程計劃的最新進度。委員支持工程計劃，並促請政府早日施工。

12. 此外，我們亦在 2013 年 5 月 14 日諮詢海濱事務委員會轄下啟德海濱發展專責小組，專責小組並不反對該工程計劃。

13. 此外，我們在 2019 年 2 月 25 日諮詢立法會民政事務委員會。委員支持該工程計劃，亦不反對把撥款建議提交工務小組委員會。

對環境的影響

14. 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，並不會對環境造成長遠的影響。我們已在工程預算費內預留款項，用以實施適當的緩解措施，控制對環境的短期影響。

15. 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的水平。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，使用減聲器或減音器，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。

16. 在策劃和設計階段，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)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁴處置的惰性建築廢物。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再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。

17. 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。

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。

18. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 14 410 公噸建築廢物，其中 4 720 公噸 (32.7%) 惰性建築廢物會在工地再用，另外 8 310 公噸 (57.7%) 惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 1 380 公噸 (9.6%) 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 90 萬元 (金額是根據《廢物處置 (建築廢物處置收費) 規例》 (第 354N 章) 所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元)。

對文物的影響

19. 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

20. 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

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) 光伏系統；以及

(b) 太陽能照明裝置。

22. 在綠化措施方面，我們會在適當地方闢設園林景觀、進行垂直綠化和綠化屋頂，以收環保和美化之效。

23. 採用上述措施，估計所需額外費用總額約為 280 萬元 (包括用於節能裝置的 60,000 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 3.5% 的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

24. 我們在 2011 年 9 月 30 日把 **441RO** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問進行多項工作，所需費用總額約為 850 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **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。規劃設計及詳細設計已經完成。

25. 工程計劃範圍內有 146 棵樹，其中 23 棵將會保留，另有 21 棵樹會在工地範圍內重植，還有 102 棵樹會被砍伐。須砍伐的樹木全非珍貴樹木⁵。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，估計會種植約 102 棵樹、17 000 叢灌木、16 000 簇地被植物，以及闢設 260 平方米竹樹地帶及 1 190 平方米草地。

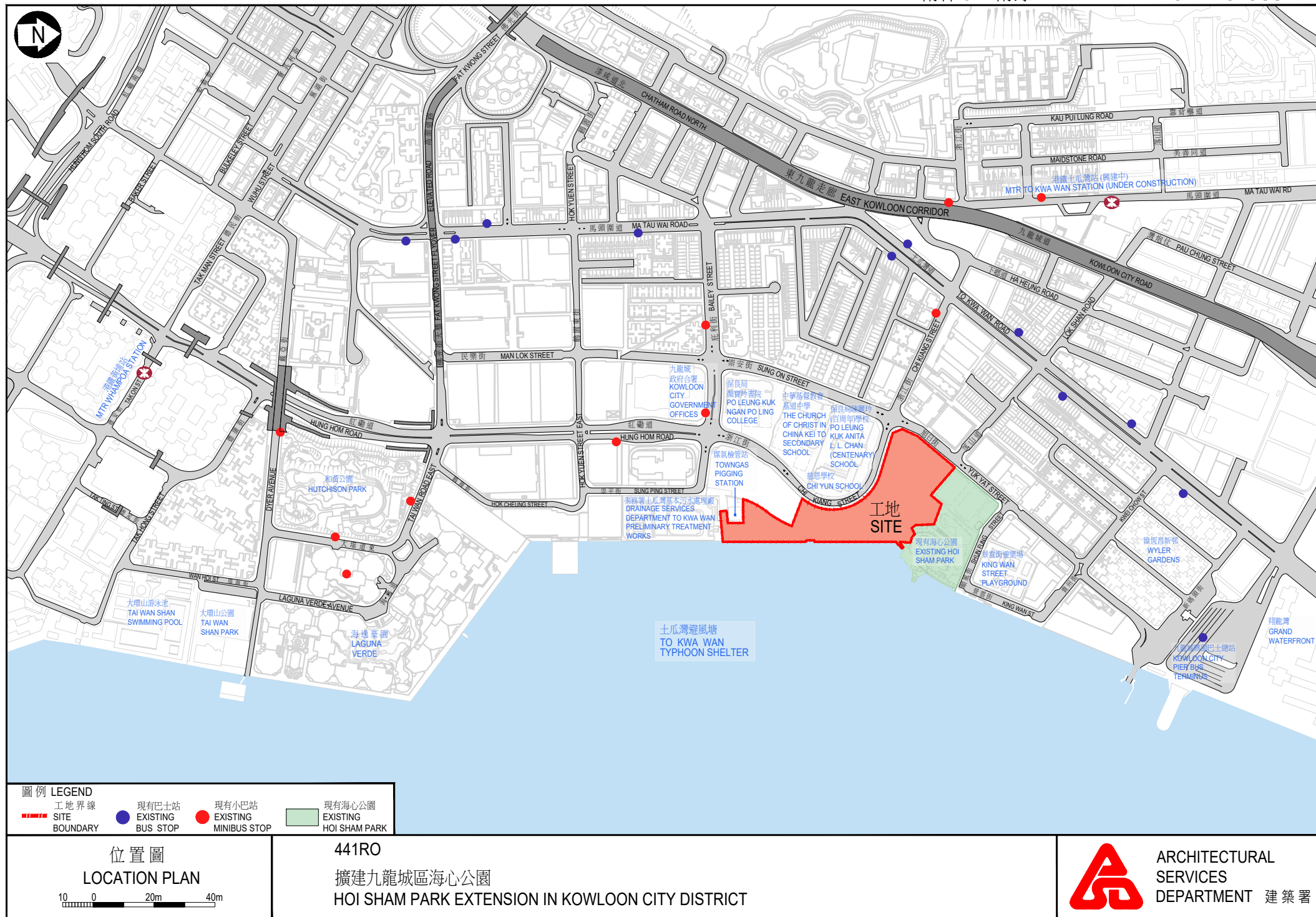
26. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 75 個(65 個工人職位和 10 個專業／技術人員職位)，共提供 2 300 個人工作月的就業機會。

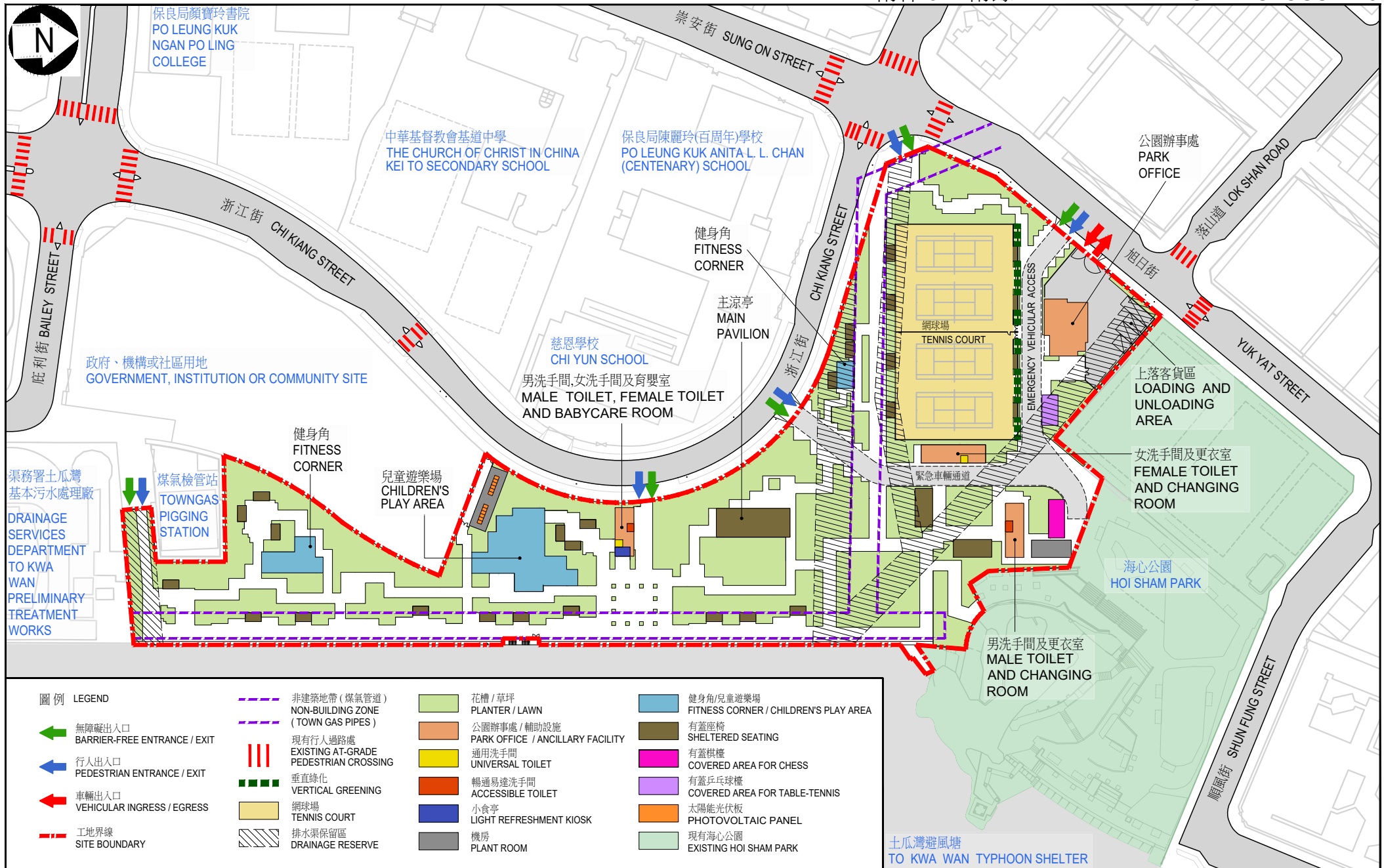
民政事務局

2019 年 5 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。





ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



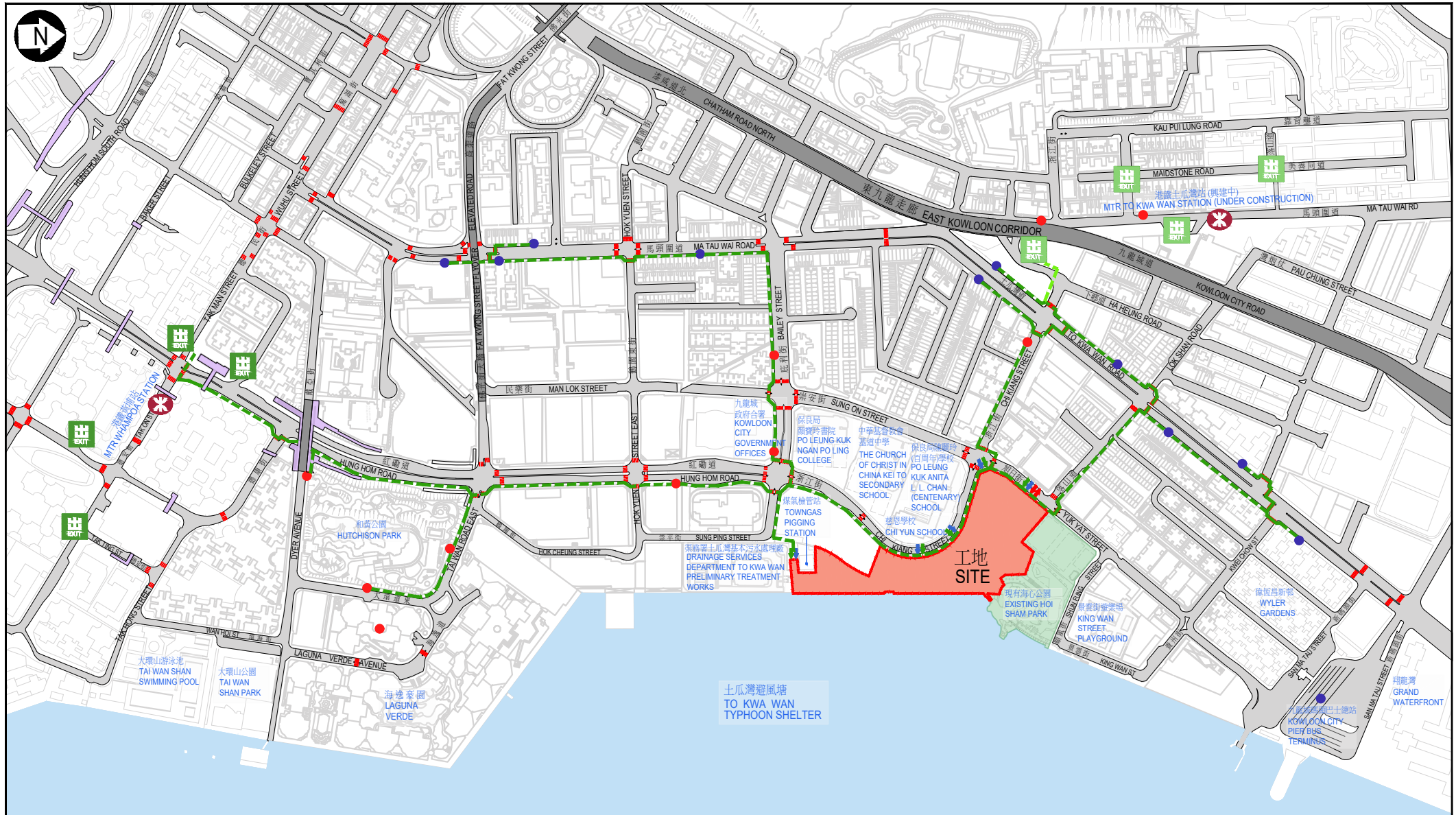
從東面望向公園構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM EASTERN DIRECTION

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

441RO
擴建九龍城區海心公園
HOI SHAM PARK EXTENSION IN KOWLOON CITY DISTRICT



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



<p>圖例 LEGEND</p>	<p>無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT</p> <p>行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT</p> <p>車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS</p>	<p>現有行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING</p> <p>無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS</p> <p>無障礙通道(預設路線) BARRIER-FREE ACCESS (FUTURE ROUTE)</p>	<p>現有港鐵黃埔站出入口 EXISTING MTR WHAMPOA STATION ENTRANCE/ EXIT</p> <p>港鐵土瓜灣站出入口(興建中) MTR TO KWA WAN STATION ENTRANCE/ EXIT (UNDER CONSTRUCTION)</p> <p>現有行人天橋 EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE</p>	<p>現有港鐵黃埔站出入口 EXISTING MTR WHAMPOA STATION ENTRANCE/ EXIT</p> <p>港鐵土瓜灣站出入口(興建中) MTR TO KWA WAN STATION ENTRANCE/ EXIT (UNDER CONSTRUCTION)</p> <p>現有行人天橋 EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE</p>	<p>現有海心公園 EXISTING HOI SHAM PARK</p> <p>現有海心公園 EXISTING HOI SHAM PARK</p>
------------------	--	---	---	---	---



441RO
擴建九龍城區海心公園
HOI SHAM PARK EXTENSION IN KOWLOON CITY DISTRICT

441RO－擴建九龍城區海心公園

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2018 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 技術人員	— —	— —	5.2 2.6
				小計	7.8#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	技術人員	— 213	— 1.6	— 9.8
				小計	9.8
	包括－				
	(i) 管理駐工 地人員的 顧問費			0.5#	
	(ii) 駐工地人 員的薪酬			9.3#	
				總計	17.6

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 14 點的月薪為 28,725 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 441RO 號工程計劃進行設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 441RO 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數及實際所需的開支。

備註

本附錄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#號標記的數字在附件3第6段中是按付款當日價格計算。