

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2020 年 12 月 9 日

總目 703－建築物

衛生－診所

76MC－在加路連山道用地興建地區康健中心

請各委員向財務委員會建議，把 **76MC** 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 1 億 6,800 萬元，用以在一幅位於加路連山道的用地興建地區康健中心。

問題

作為行政長官在施政報告中宣布的措施之一，為配合在全港 18 區設立地區康健中心（下稱「康健中心」）以提升地區為本的基層醫療健康服務的計劃，我們有需要於灣仔區設置康健中心。

建議

2. 建築署署長建議把 **76MC** 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 1 億 6,800 萬元，用以在加路連山道用地興建康健中心。食物及衛生局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 灣仔康健中心會納入於加路連山道用地的擬議商業發展項目內，該用地面積約 1.6 公頃，位於銅鑼灣禮頓道與加路連山道交界。擬議工程計劃範圍涵蓋下列設施－

(a) 灣仔康健中心主中心，設有以下醫療健康服務設施：

- (i) 接待及登記處；
- (ii) 物理治療／健身室；
- (iii) 多用途室和活動區；
- (iv) 會面室、評估室和輔導室；以及
- (v) 辦公室和職員室；

(b) 附屬設施；以及

(c) 附屬泊車位。

— 4. 擬議工程計劃的位置圖和工地平面圖載於附件。

5. 加路連山道用地已被納入 2020-21 年度賣地計劃，政府計劃在完成有關賣地的準備工作後盡快出售該用地。如獲財務委員會批准撥款，政府會要求用地的中標發展商（下稱「買家」）按照賣地條件和所附載的工程規格附表的規定，於擬議商業發展項目的低層設置灣仔康健中心。設施的設計、興建、裝修和粉飾工程由買家負責。工程完成後，灣仔康健中心會移交政府，作為政府物業，有關費用會由政府承擔。

理由

在 18 區設立康健中心

6. 為扭轉現時「重治療，輕預防」的醫療體制和觀念，政府正逐步在 18 區設立康健中心，致力提升以地區為本的基層醫療健康服務。康健中心為基層醫療健康服務的樞紐，提供協調、全面、持續及以人為本的服務。政府希望透過加強推動個人和社區的參與、統籌和協調不同醫社界別，以及加強地區基層醫療健康服務，鼓勵市民維持健康的生活模式，加強自我和家居照顧的能力，從而減少大多可避免的專科及住院需要。

7. 康健中心採用嶄新模式提供基層醫療健康服務，以地區為本、公私合營和醫社合作的理念營運，是公營醫療體系的重要一環。康健中心的服務專注於第一、第二及第三層預防，包括健康推廣、健康評估、慢性疾病管理和社區復康服務。康健中心會由非政府機構營運。

8. 除了已計劃落實的 3 區(即葵青、深水埗及黃大仙)，我們計劃於本屆政府任期內，在另外 4 區，即荃灣、元朗、屯門和南區，設立康健中心。至於另外 11 區，我們已就營運規模較小、屬過渡性質的「地區康健站」徵求建議書，以期在 2021 年開始營運「地區康健站」的服務。

灣仔康健中心

9. 就灣仔區而言，計劃中的灣仔康健中心將會以設於加路連山道用地的主中心為樞紐，輔以灣仔各分區所設立的附屬中心，並連結由地區醫護人員組成、設有多個服務點的跨專業醫療健康服務網絡，構成具規模的地區基層醫療健康系統。灣仔康健中心會致力加強與地區上的其他基層醫療健康服務及設施的協調工作，務求更便捷地在社區內照顧居民的個人醫療健康需要。

10. 灣仔康健中心的施工計劃會配合加路連山道用地的發展而落成。擬議安排可讓灣仔康健中心融入周遭環境，適時啟用，既能顧及妥善的規劃，亦能善用有限的土地。

11. 在擬議安排下，買家須根據政府的規格要求，負責設計和興建灣仔康健中心，以達致政府滿意的程度。買家會負責設施的裝修和粉飾工程。灣仔康健中心落成後，會交由食物及衛生局負責運作、管理和保養。

12. 政府會向買家發還設施的實際建築費用，但有關費用不會超出預設的財政上限。設定這個上限時，會假設有關設施由政府設計和建造，以所需費用作為參考。

13. 至於在灣仔康健中心提供的服務，我們會以葵青康健中心為藍本，與區內的持分者緊密溝通，積極推展成立康健中心的工作。另一方面，為盡早為長遠建立一個以預防為中心的基層醫療健康體系打好基礎，如上文第 8 段所述，在康健中心開設之前，我們會資助非政府機構在 11 區設立屬過渡性質的「地區康健站」，當中包括灣仔。

對財政的影響

14. 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 6,800 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 地基工程	5.9
(b) 建築工程	72.8
(c) 屋宇裝備	37.5
(d) 渠務工程	0.4
(e) 額外的節省能源、綠化和循環 使用裝置	0.6
(f) 支付予買家的間接費用 ¹	14.7
(g) 家具和設備 ²	20.9
(h) 應急費用	15.2
總計	<u>168.0</u>

15. 灣仔康健中心的建築樓面面積約為 2 865 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 38,499 元。我們認為這個單位價格與政府進行同類工程計劃的價格相若。

¹ 這筆費用涵蓋買家用於設計和監督建造工程的間接費用，並根據政府部門同類外判工程計劃的平均間接費用估計得出。買家會獲發還實際的間接費用。

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。

16. 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)
2025-2026	131.3
2026-2027	36.7
	168.0

17. 我們按政府對 2025 至 2027 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。

18. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1 億 4,100 萬元。

公眾諮詢

19. 政府已於 2019 年 1 月 8 日就擬建灣仔康健中心及加路連山道用地的用途改劃建議諮詢灣仔區議會。灣仔區議會備悉有關建議。

20. 我們亦已於 2020 年 11 月 13 日諮詢立法會衛生事務委員會。委員支持有關建議。

對環境的影響

21. 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。環境保護署署長已在 2020 年 9 月同意初步環境審查的結果。我們已在工程計劃預算費內預留款項，以便在施工期間按審查報告所述實施適合的緩解環境影響措施，控制工程對環境的短期影響。這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。

22. 在策劃和設計階段，買家須考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物。此外，買家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，我們會鼓勵買家要求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。

23. 在施工階段，買家會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供批核。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。買家須確保工地的日常運作符合經批准的計劃，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。買家會以運載記錄制度，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。

24. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 8 430 公噸建築廢物，其中約 1 190 公噸(14.1%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 6 710 公噸(79.6%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。買家須把餘下的 530 公噸(6.3%)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 60 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 200 元)。

對文物的影響

25. 工程計劃用地鄰近 3 幢歷史建築，即獲評為三級歷史建築，位於工地內的砌石牆和陶管，以及位於工地 50 米範圍內屬二級歷史建築的保良局主樓。由於政府會通過賣地委託買家進行這項工程計劃，而灣仔康健中心的具體設計和位置在現階段尚未確定，因此古物古蹟辦事處認為，這項工程計劃不屬於發展局技術通告(工務)第 6/2009 號所訂的文物影響評估機制處理的範圍。

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，方可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

土地徵用

26. 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

27. 買家在設計和興建灣仔康健中心時，須充分考慮康健中心的環保效能，例如採用節省能源的屋宇裝備裝置。買家在建造灣仔康健中心時，須按照政府現行指引和規定，採用環保建築設計，以及採取環保和節能措施。這些設計和措施所需費用，已納入興建灣仔康健中心的預算費用內。

28. 這項工程計劃會採用多種節能裝置，特別是以下裝置－

(a) 設有變速驅動器的製冷機；以及

(b) 空氣供應監控系統。

29. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總額約為 60 萬元。這筆款項已納入工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 5.1% 的能源消耗量，成本回收期約為 9 年。

背景資料

30. 我們在 2020 年 10 月把 **76MC** 號工程計劃提升為乙級。

31. 這項工程計劃的設計會由買家擬訂，因此現階段未能確定移走或種植樹木的建議。根據 2019 年 11 月進行的樹木調查，在加路連山道用地內和用地附近現有約 54 棵樹木，包括 2 棵古樹名木(登記編號 HKP WCH/1 和 EMSD WCH/1)；另外亦有 2 棵體積龐大的珍貴樹木⁴，有待買家在發展用地時作進一步評估。我們會要求買家在工程計劃的規劃和設計階段考慮保育樹木的需要，以及如有需要砍伐或移植樹木，則須按政府現行指引和規定所訂明程序進行。

32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 25 個(包括 20 個工人職位和 5 個專業或技術人員職位)，合共提供 1 050 個人工作月的就業機會。

33. 除了灣仔康健中心外，政府亦在加路連山道用地的賣地條款中訂明須在用地內設置福利設施，包括幼兒中心和老人日間護理中心。根據現行撥款安排，社會福利署(下稱「社署」)會向獎券基金申請撥款，以便就福利設施向買家發還基本設施處所的建築費用。工程完成後，社署會接管有關處所。

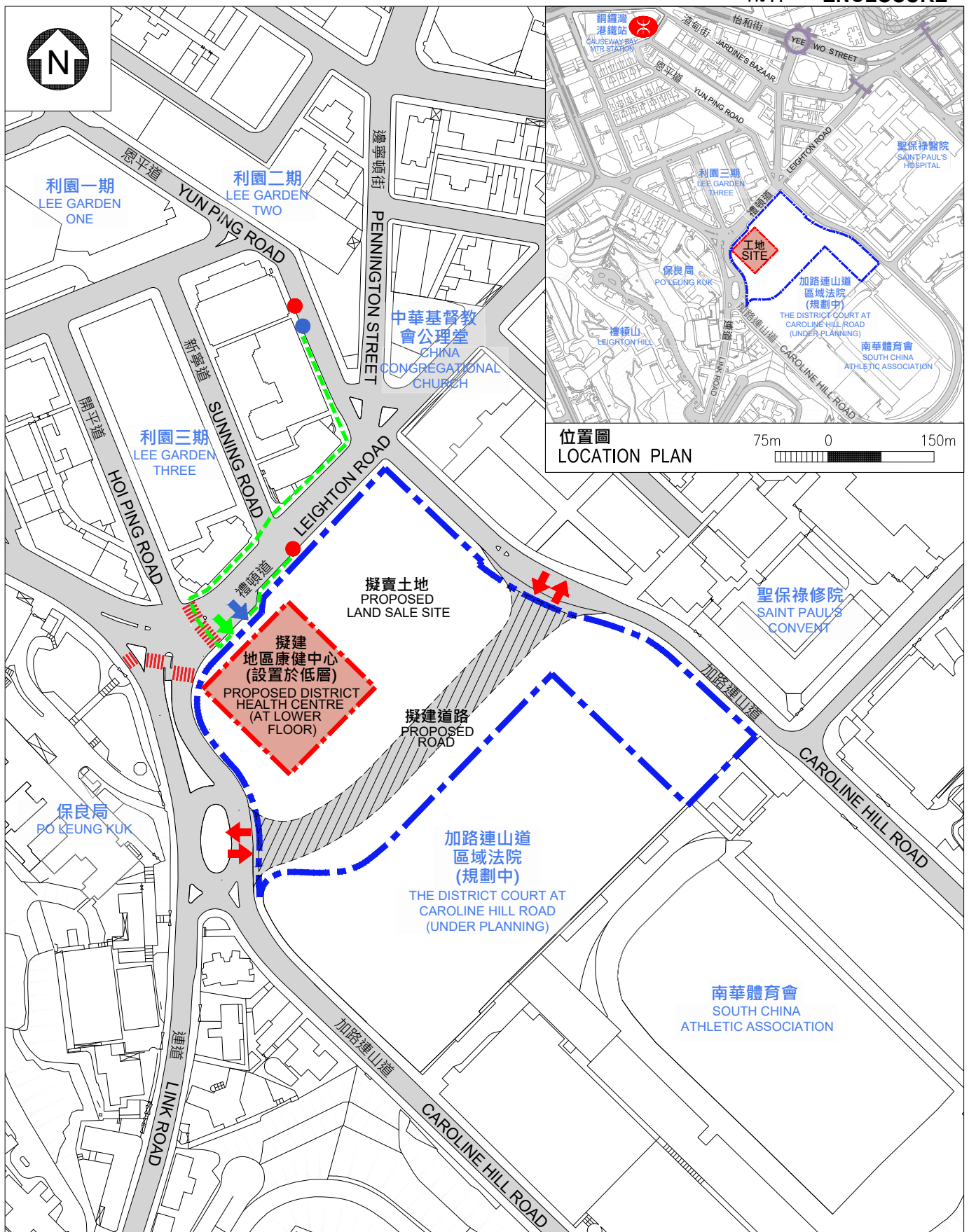
34. 我們在 2020 年 11 月 13 日就工程計劃諮詢立法會衛生事務委員會時，當時的工程計劃預算為 1 億 7,500 萬元。現工程費用下調是基於最新修訂的工程計劃估算資料。最新工程費用較早前於委員會文件(CB(2)191/20-21(03))的估算低 4%，我們認為應足夠支付相同工程範圍的費用。

食物及衛生局

2020 年 12 月

⁴ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少 1 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

- 擬賣土地界線
BOUNDARY OF PROPOSED LAND SALE SITE
 擬建道路
PROPOSED ROAD
 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
 現有巴士站
EXISTING BUS STOP
 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
 擬建地區康健中心
(參考範圍以將來土地買家的設計為準)
PROPOSED DISTRICT HEALTH CENTRE
(INDICATIVE BOUNDARY SUBJECT TO FUTURE PURCHASER'S DESIGN INTENT)
 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
 現有小巴士站
EXISTING MINI-BUS STOP
 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
 20m 0 40m 80m 100m

工地平面圖
SITE PLAN

76MC
在加路連山道用地興建地區康健中心
DEVELOPMENT OF A DISTRICT HEALTH CENTRE AT
CAROLINE HILL ROAD SITE



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署