

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 3 月 24 日

總目 708－非經常資助金及主要系統與設備

資助金－雜項

42QJ－青年宿舍計劃－東華三院青年宿舍的建造工程

48QJ－青年宿舍計劃－香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程

請各委員向財務委員會建議，把－

- (a) **42QJ** 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 4 億 3,540 萬元；以及
- (b) **48QJ** 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 7 億 6,640 萬元。

問題

東華三院及香港女童軍總會(下稱「女童軍」)須為「青年宿舍計劃」下分別位於上環和佐敦的工程計劃進行建造工程。

建議

2. 民政事務局局長建議把以下工程計劃提升為甲級－

- (a) **42QJ** 號工程計劃，按付款當日價格計算，估計所需費用為 4 億 3,540 萬元，以供東華三院在上環興建青年宿舍設施；及
- (b) **48QJ** 號工程計劃，按付款當日價格計算，估計所需費用為 7 億 6,640 萬元，以供女童軍在佐敦興建青年宿舍設施。

工程計劃的範圍和性質

3. 該 2 項工程計劃分別詳載於附件 1 及附件 2。

理由

4. 為滿足部分在職青年對擁有自己居住空間的渴望，同時釋放土地發展潛力，政府在《2011 至 12 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未盡其用的土地上興建青年宿舍。建成後，非政府機構將以自負盈虧的形式營運有關的青年宿舍。

5. 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。在職青年而年齡介乎 18 至 30 歲的香港永久居民可申請成為租戶，他們在申請入住時須接受入息及資產限額審查。他們不得擁有任何在港住宅物業。此外，行政長官已在《2019 年施政報告》中宣布，放寬現行相關安排，容許青年宿舍租戶遞交或保留其個人公屋申請，並可在配額及計分制下繼續累積分數。

6. 由東華三院和女童軍負責的青年宿舍是「青年宿舍計劃」下第三和第四項即將展開主體建造工程的項目。為確保東華三院及女童軍轄下的青年宿舍會按照相關的政策目標興建和營運，我們會以《資助及營運協議》(下稱「《協議》」)對該等機構作出規管。《協議》會訂定準則，規定有關機構須根據有關準則管理和保養青年宿舍，例如有關如何釐訂宿位的租金、租期、青年租戶的基本租住資格(例如年齡限制、收入和資產上限)和宿舍的營運模式。

民政事務局
2021 年 3 月

42QJ－青年宿舍計劃－東華三院青年宿舍的建造工程

工程計劃的範圍和性質

東華三院工程計劃的用地位於上環荷李活道 122A 至 130 號的 1 所空置校舍。有關用地由東華三院持有。為釋放用地的發展潛力以達致地盡其用，東華三院計劃拆卸該空置校舍，並在有關用地改建青年宿舍，宿舍建成後，會以自負盈虧的形式營運。

2. 擬議工程計劃包括拆卸有關土地上現有建築物，並在平整土地後興建 1 座樓高 21 層、總建築樓面面積約為 7 638 平方米的青年宿舍大樓。42QJ 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

- (a) 拆卸項目用地上現有的建築物；
- (b) 在 3 至 18 樓建造 210 個青年宿舍單位(包括 118 個單人房和 92 個雙人房)、管理處及公用設施(包括公用洗衣房、茶水間和公用地方)；以及
- (c) 在地下至 2 樓建造非住用部分，因應東華三院在前期顧問研究階段完成的文物影響評估，按評估結果在地下範圍提供文化廣場，將淨空高度增加至 11 米，並在 1 樓及 2 樓提供多用途活動室、觀景台、設施管理室及機房。

3. 有關的工地位置圖、平面圖、剖面圖及構思圖載於附件 1 附錄 1 至 4。

4. 如財務委員會批准撥款，東華三院計劃展開擬議工程，目標是約在 4 年內竣工。

對財政的影響

5. 按付款當日價格計算，我們估計這項青年宿舍工程計劃的建設費用為 4 億 3,540 萬元，會由基本工程儲備基金支付。工程費用的分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 拆卸工程及清理工地	19.8
(b) 地基工程 ¹	90.4
(c) 建築工程 ²	163.5
(d) 屋宇裝備工程 ³	53.2
(e) 渠務及外部工程	13.5
(f) 節省能源、綠化和循環使用裝置	3.1
(g) 家具和設備	27.1
(h) 顧問費	8.3
(i) 合約管理	7.5
(ii) 駐工地人員的管理	0.8
(i) 駐工地人員的薪酬	16.9
(j) 應急費用	39.6
總計	435.4

—— 按人工作月估計的顧問費的分項數字詳載於附件 1 附錄 5。

¹ 地基工程包括樁柱建造及所有相關工程，當中涵蓋挖掘和橫向承托工程、測試和監察工作。

² 建築工程包括大樓上層結構的建造工程(當中涵蓋所有有關青年宿舍的裝修工程)。

³ 屋宇裝備工程包括電力系統、機械通風和空調系統、消防系統、地面水管和排水裝置以及升降機的建造工程。

6. 這項青年宿舍工程計劃的建築樓面面積約為 7 638 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 28,371 元。建築署認為這個估計建築費用單位價格與同類工程計劃的有關價格比較，實屬合理。

7. 如獲批准撥款，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)
2021-2022	52.3
2022-2023	69.1
2023-2024	107.1
2024-2025	177.9
2025-2026	16.5
2026-2027	12.5
	435.4

8. 我們按政府對 2021 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。由於可預先清楚界定工程範圍，東華三院會以總價合約形式為相關工程招標。

9. 東華三院會承擔與營運和維修青年宿舍有關的經常開支。

公眾諮詢

10. 我們在 2014 年 7 月 24 日就東華三院的項目諮詢中西區區議會轄下的食物環境衛生及工務委員會，委員支持這項工程計劃。此外，我們在 2015 年 3 月及 6 月諮詢古物諮詢委員會，委員均同意並接納項目的文物影響評估報告。東華三院將確保文物影響評估所建議的緩解措施得以妥善執行。

11. 我們已在 2021 年 1 月 11 日諮詢立法會民政事務委員會，委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

12. 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。東華三院已完成初步環境審查，環境保護署署長同意審查結果。審查所得的結論是，只要中央抽氣系統的鮮風攝取遠離荷李活道及文武廟，青年宿舍應不會受到對不良的噪音或空氣污染影響。

13. 為緩解短期環境影響，東華三院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；豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；設置車輪清洗設施減少塵埃積聚；以及妥善處理工地流出的廢水。工程在施工期間對環境造成的影響輕微。

14. 在策劃和設計階段，東華三院考慮採取措施，盡量減少產生建築廢物(例如使用預製組件及最佳管理方案)。此外，東華三院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⁴處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，東華三院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。

15. 在施工階段，東華三院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。東華三院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。東華三院會以運載記錄制度，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。

16. 東華三院估計這項工程計劃合共會產生約 7 440 公噸建築廢物，其中 6 530 公噸(87.8%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。東華三院會把餘下的 910 公噸(12.2%)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 64 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)。

節省能源、綠化和循環使用裝置

17. 這項工程計劃將採用多種節能裝置及可再生能源技術，特別是一

(a) 電力再生功能的升降機；及

(b) 太陽能發電系統。

18. 在綠化裝置方面，這項工程計劃會提供特色園景／綠化設施，以提升建築物的環保表現。部分外牆會進行垂直綠化。

19. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總額約為 310 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內。這些節能裝置每年可節省 5.5% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8 年。

對文物的影響

20. 擬議發展用地毗鄰文武廟廟宇組羣，亦屬東華三院持有的部分土地。該廟宇組羣屬法定古蹟，由文武廟、列聖宮和公所 3 幢建築物組成。東華三院已根據現行文物保育的要求進行文物影響評估。我們在 2015 年 3 月 4 日和 6 月 4 日的古物諮詢委員會會議上，就評估報告諮詢該委員會，委員普遍同意並接納報告的結果和建議。東華三院將確保建造工程、緩解措施、日後保養工作，以及對文武廟廟宇組羣的歷史詮釋，均符合文物影響評估報告訂明的規定。

土地徵用

21. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

22. 我們已在 2014 年 11 月把 **42QJ** 號工程計劃提升為乙級。我們已根據財務委員會轉授的權力，在 2019 年 1 月把 **46QJ** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，核准工程預算費為 1,240 萬元，以供東華三院為青年宿舍工程計劃進行施工前工作。獲批撥款後，東華三院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。施工前工作現已大致完成，我們可着手為主體建造工程申請撥款。

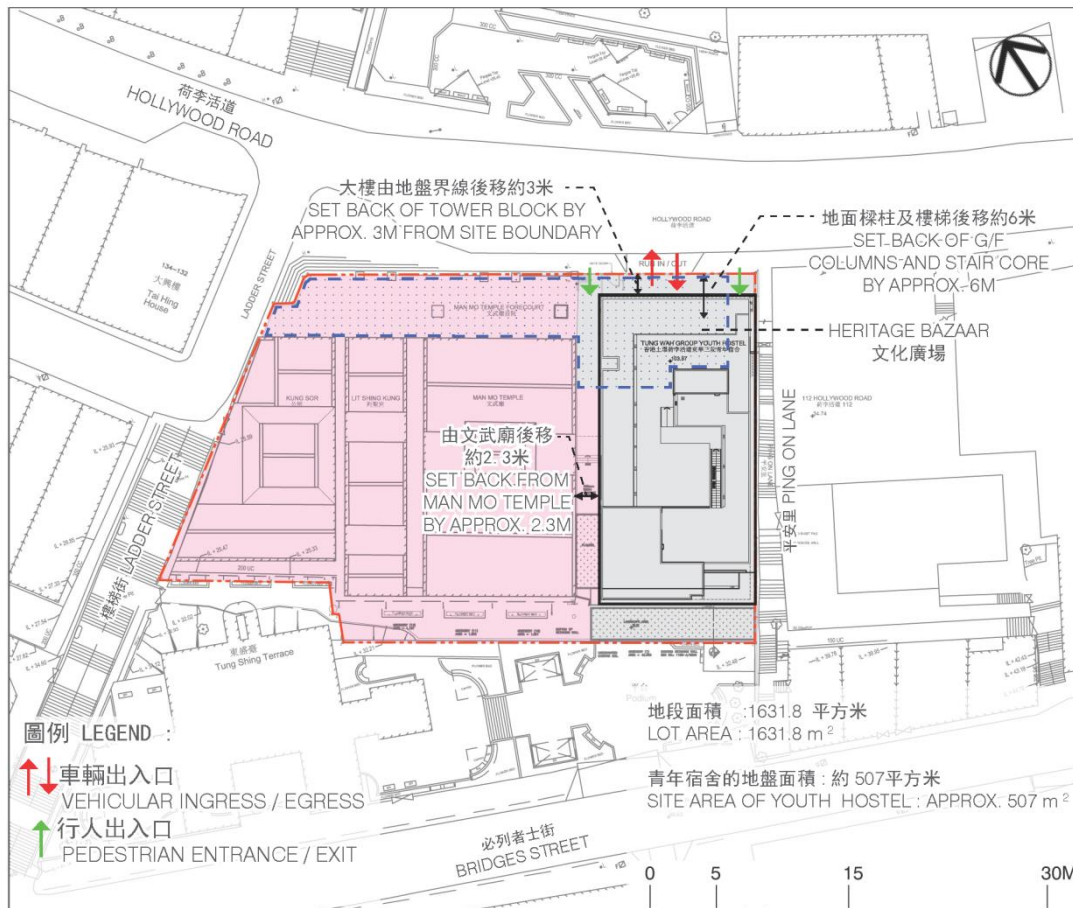
23. 工程計劃不涉及移除樹木工作。東華三院會把種植樹木的建議納入工程計劃內，估計會種植約 1 棟樹、超過 400 叢灌木、超過 300 簇地被植物和超過 30 棵攀緣植物。

24. 我們估計，為進行擬議工程而開設的職位有 135 個(115 個工人職位和 20 個專業或技術人員職位)，合共提供 2 250 個人工作月的就業機會。

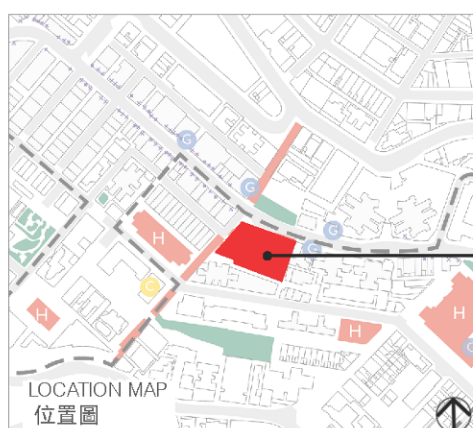
8042QJ: Youth Hostel Scheme – construction works of the youth hostel project by Tung Wah Group of Hospitals (TWGHs)

8042QJ: 青年宿舍計劃 – 東華三院青年宿舍的建造工程

Site Plan 工地平面圖



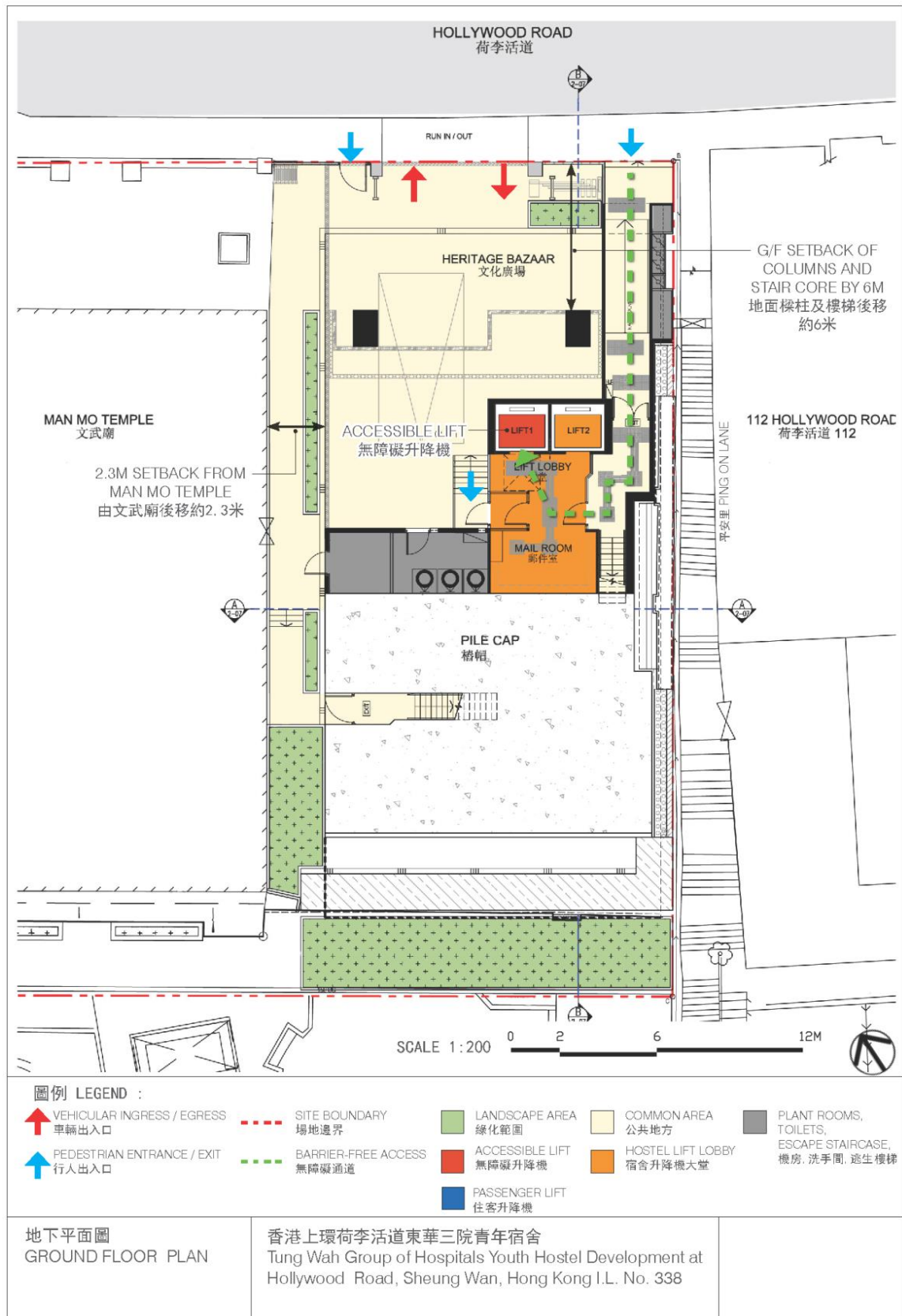
Location Map 位置圖



Tung Wah Group of Hospitals
Youth Hostel Project in Sheung Wan

香港上環荷李活道
東華三院青年宿舍

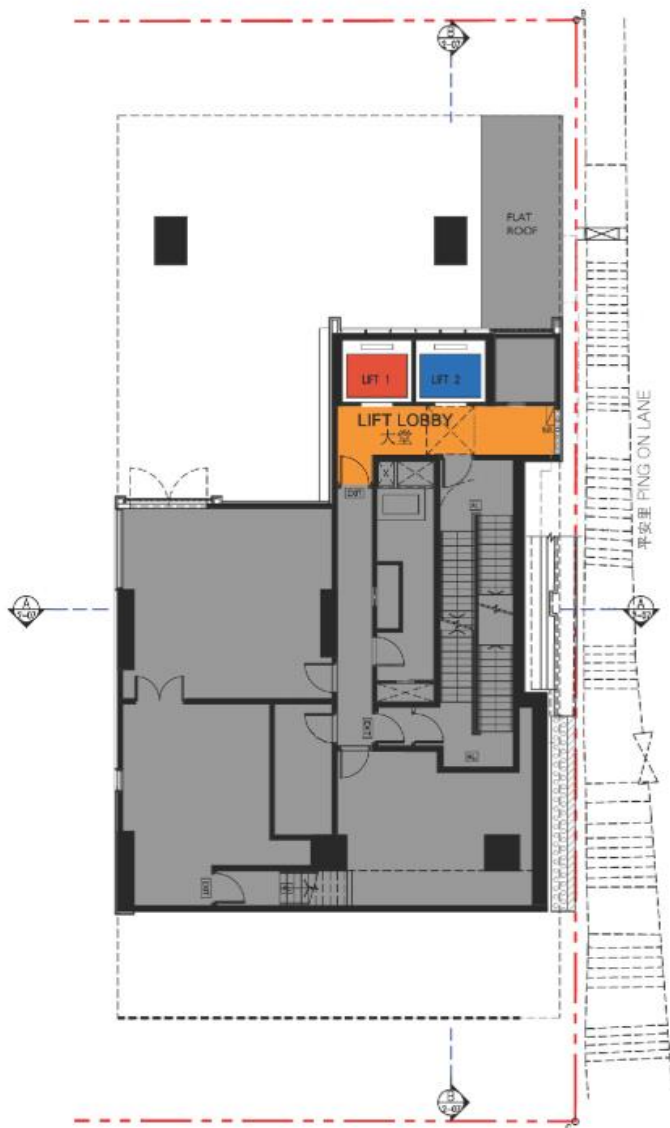
Ground Floor Plan 地下平面圖



Mechanical Floor 1 & 2 Plans 夾層一層及二層平面圖

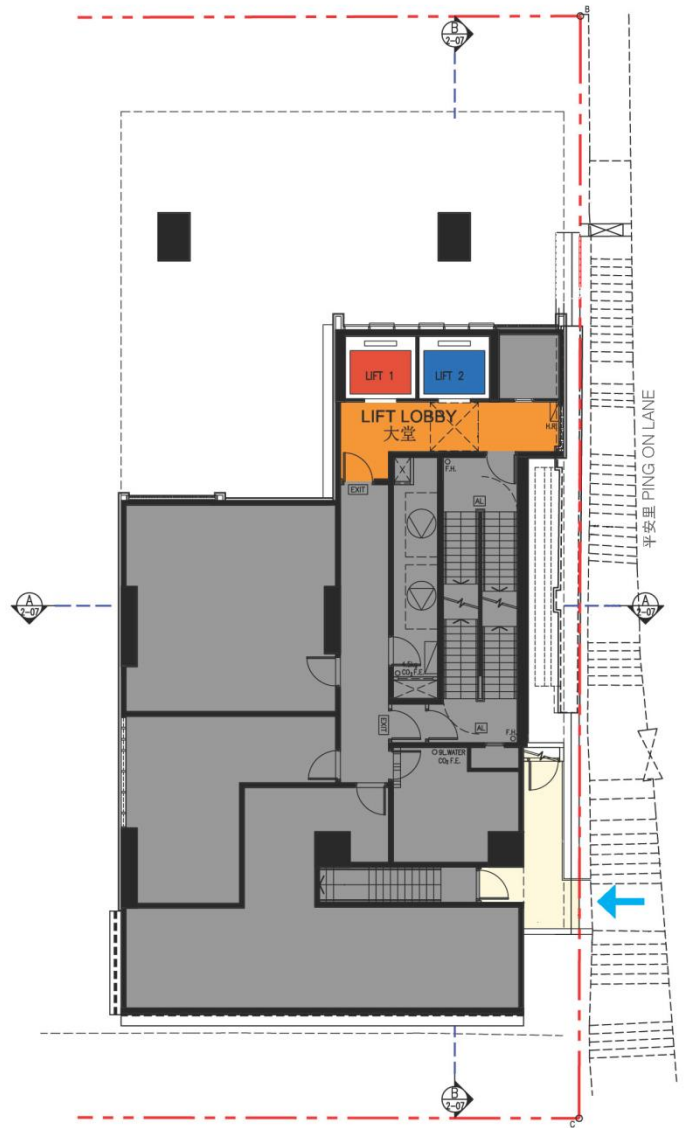
Mechanical Floor 1 Plan

夾層一層平面圖



Mechanical Floor 2 Plan

夾層二層平面圖



圖例 LEGEND :

--- SITE BOUNDARY
場地邊界

↑ PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
行人出入口

ACCESSIBLE LIFT
無障礙升降機

PASSENGER'S LIFT
住客升降機

HOSTEL LIFT LOBBY
宿舍升降機大堂

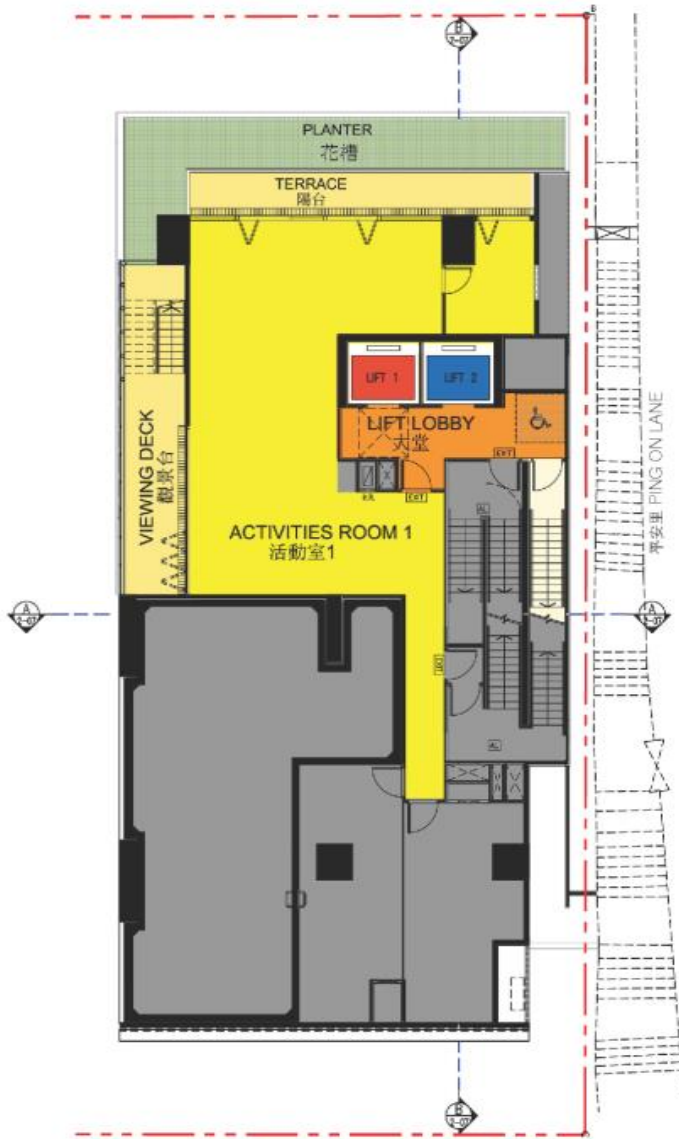
COMMON AREA
公共地方

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

First & Second Floor Plan 一樓及二樓平面圖

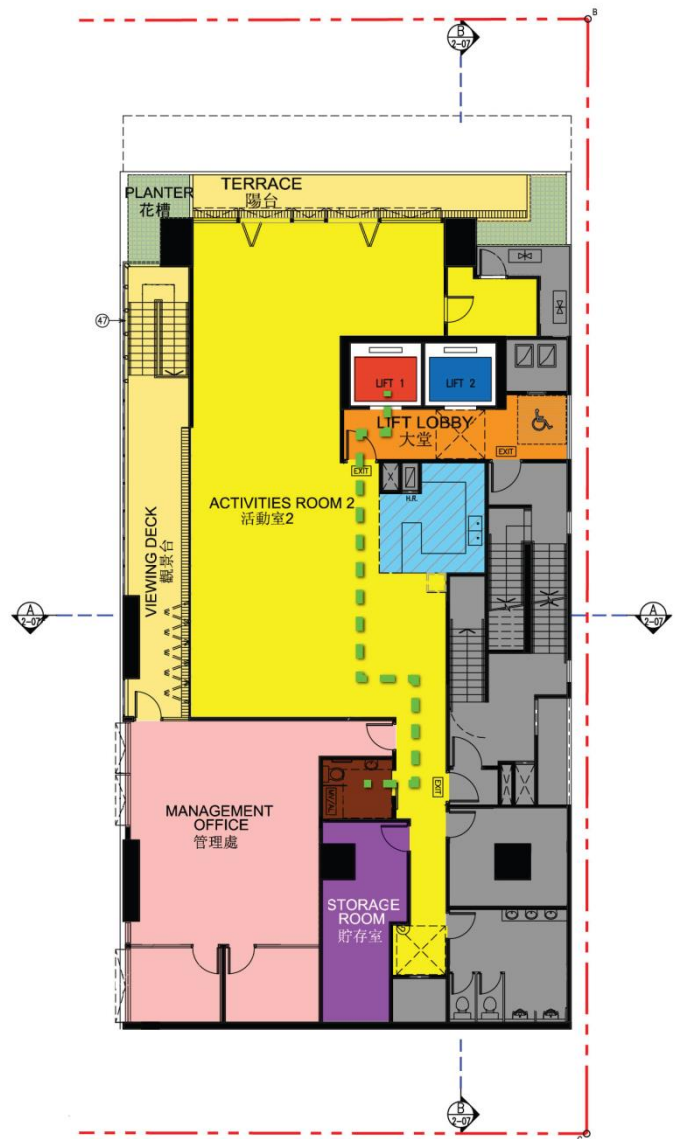
First Floor Plan

一樓平面圖



Second Floor Plan

二樓平面圖



圖例 LEGEND :

--- SITE BOUNDARY 場地邊界	LANDSCAPE AREA 綠化範圍	HOSTEL LIFT LOBBY 宿舍升降機大堂	OUTDOOR COMMON AREA 室外公共地方	STORAGE ROOM 儲存室
--- BARRIER-FREE ACCESS 無障礙通道	ACCESSIBLE LIFT 無障礙升降機	ACCESSIBLE TOILET 無障礙洗手間	COMMUNAL FACILITIES 公共設施	OFFICE 辦公室
	PASSENGER'S LIFT 住客升降機	COMMON AREA 公共地方	COMMON PANTRY 公共廚房	PLANT ROOMS, TOILETS, 機房, 洗手間, 逃生樓梯

Typical Floor Plans (3,5&7/F) & (4,6&8/F)

標準層平面圖(三樓,五樓&七樓) 及 (四樓,六樓&八樓)

Typical Floor Plans (3,5&7/F)

標準層平面圖(三樓,五樓&七樓)



Typical Floor Plans (4,6&8/F)

標準層平面圖(四樓,六樓&八樓)



圖例 LEGEND :			
--- SITE BOUNDARY 場地邊界	ORANGE SINGLE UNIT 一人單位	PINK DOUBLE UNIT 二人單位	GREEN COMMUNAL SITTING AREA 公共客廳
--- BARRIER-FREE ACCESS 無障礙通道	RED ACCESSIBLE LIFT 無障礙升降機	PURPLE ACCESSIBLE UNIT 無障礙單位	BLUE COMMON KITCHEN 公共廚房
	BLUE PASSENGER'S LIFT 住客升降機	YELLOW CIRCULATION 公共走廊	PURPLE COMMUNAL LAUNDRY 公共洗衣房
			GREY PLANT ROOMS, TOILETS, ESCAPE STAIRCASE, 機房, 洗手間, 逃生樓梯

Typical Floor Plan (9,11,13,15&17/F) & (10,12,14&16/F)

標準層平面圖(九樓,十一樓,十三,十五&十七樓) 及 (十樓,十二樓,十四&十六樓)

Typical Floor Plans 9,11,13,15&17/F

標準層平面圖(九樓,十一樓,十三,十五&十七樓)

Typical Floor Plans (10,12,14&16/F)

標準層平面圖(十樓,十二樓,十四&十六樓)



圖例 LEGEND :

--- SITE BOUNDARY
場地邊界

□ CIRCULATION
公共走廊

□ SINGLE UNIT
一人單位

□ ACCESSIBLE LIFT
無障礙升降機

□ DOUBLE UNIT
二人單位

□ PASSENGER'S LIFT
住客升降機

□ COMMUNAL SITTING AREA
公共客廳

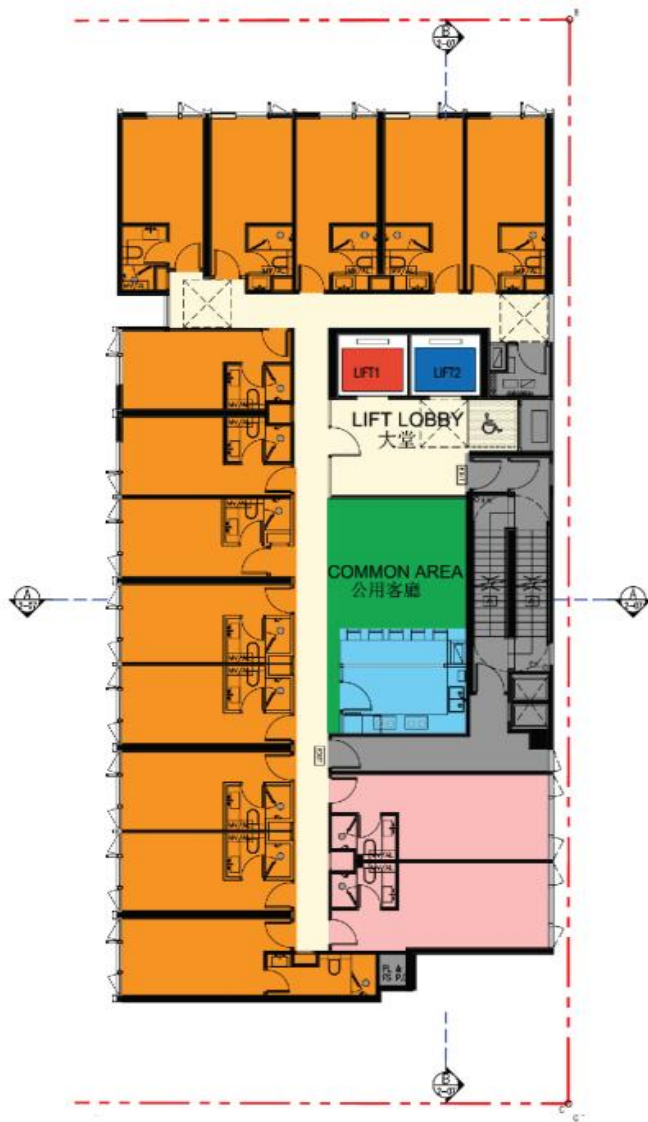
□ COMMON KITCHEN
公共廚房

□ LAUNDRY
公共洗衣房

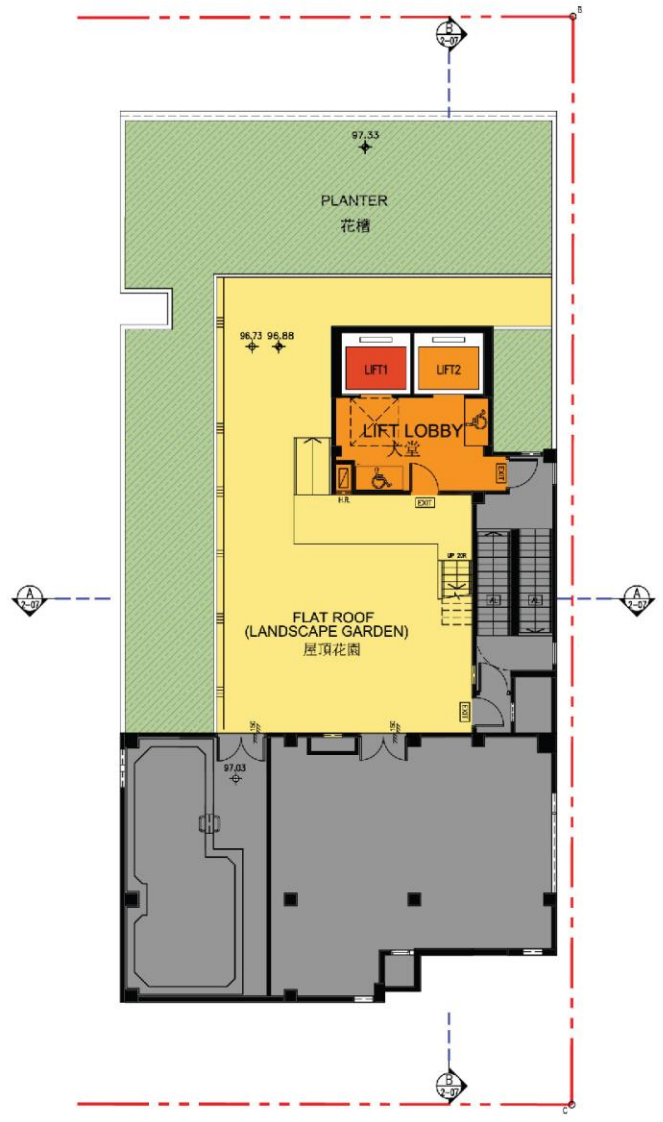
□ PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCPE STAIRCASE,
機房, 洗手間, 逃生樓梯

Eighteenth Floor Plan & Main Roof Plan 十八樓及天台平面圖

Eighteenth Floor Plan
十八樓平面圖



Main Roof Plan
天台平面圖

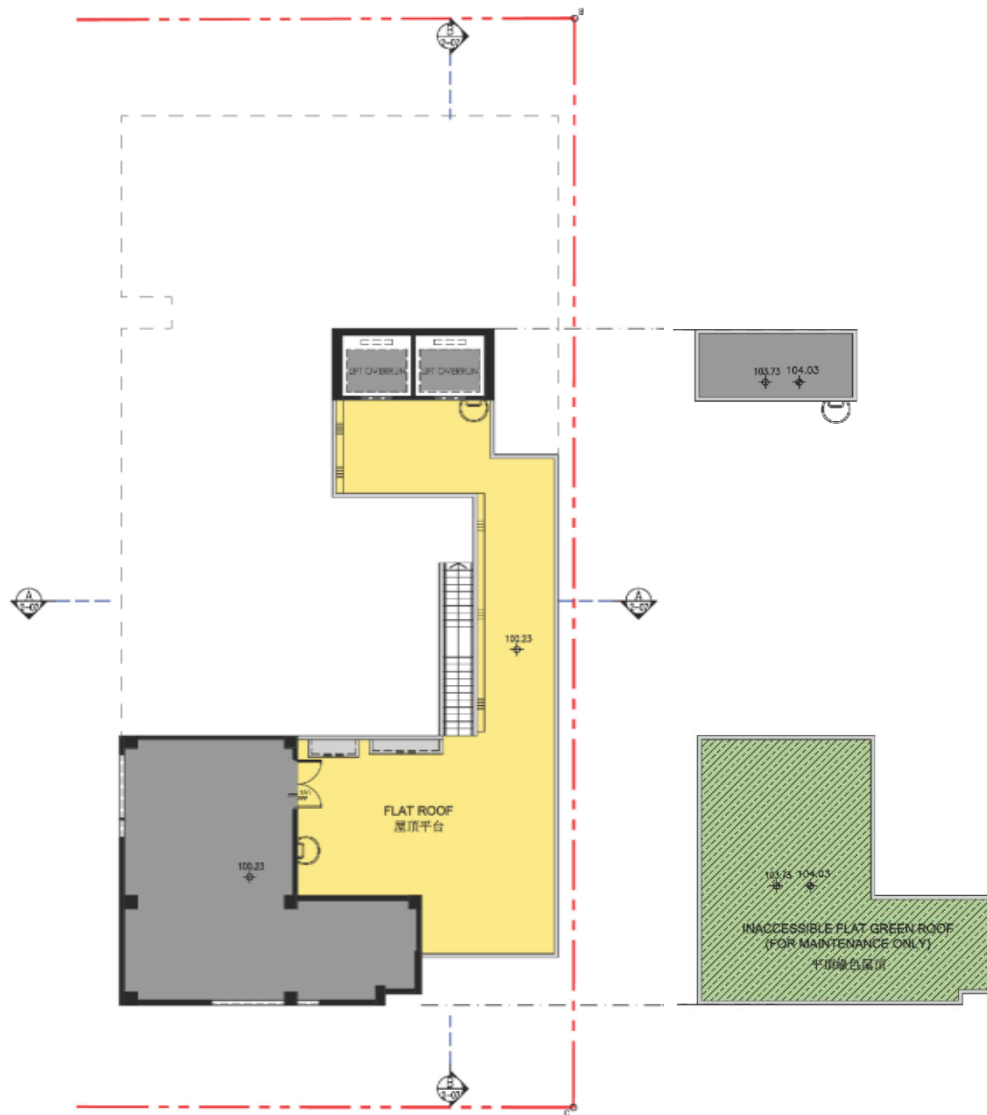


圖例 LEGEND :			
--- SITE BOUNDARY 場地邊界	SINGLE UNIT 一人單位	DOUBLE UNIT 二人單位	COMMUNAL SITTING AREA 公共客廳
	ACCESSIBLE LIFT 無障礙升降機	PASSENGER'S LIFT 住客升降機	PLANT ROOMS, TOILETS, ESCAPE STAIRCASE, 機房, 洗手間, 逃生樓梯
	CIRCULATION 公共走廊	COMMON KITCHEN 公共廚房	LANDSCAPE AREA 綠化範圍
			OUT DOOR COMMON AREA 室外公共地方

Upper Roof and Top Roof Plan 天台平面圖

Upper Floor Plan
天台平面圖

Top Roof Plan
天台平面圖



圖例 LEGEND :

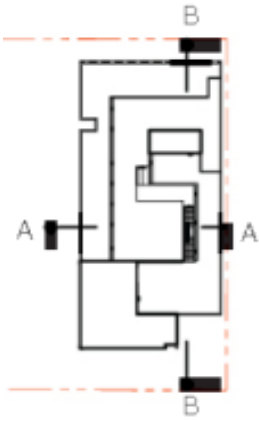
--- SITE BOUNDARY
場地邊界

LANDSCAPE AREA
綠化範圍

OUTDOOR
MAINTENANCE AREA
室外維修區

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

Sectional Plans 剖面圖

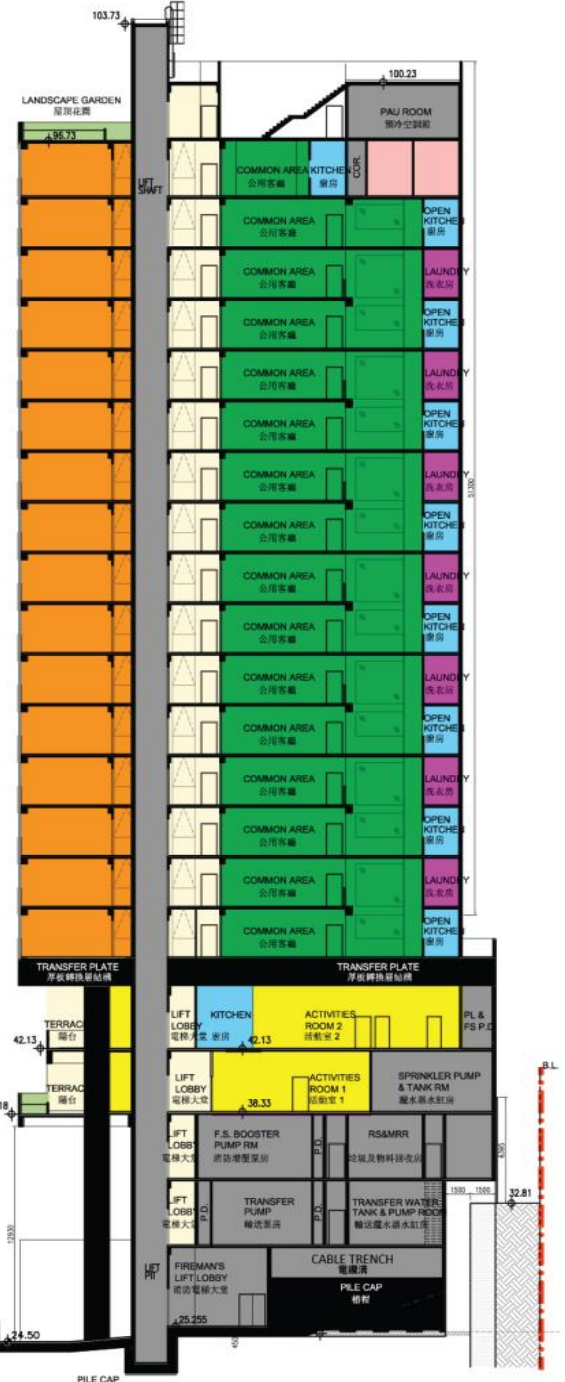
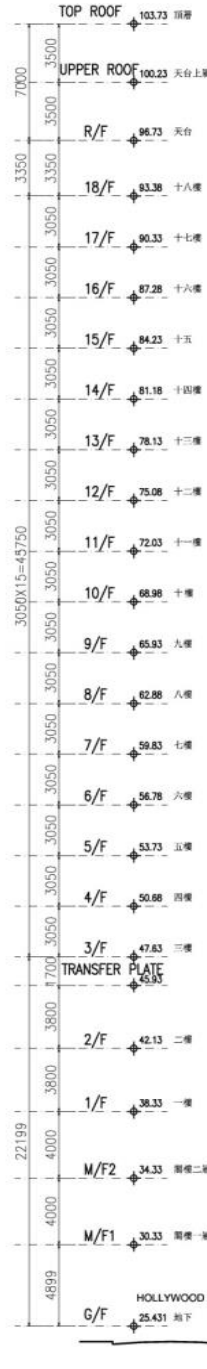
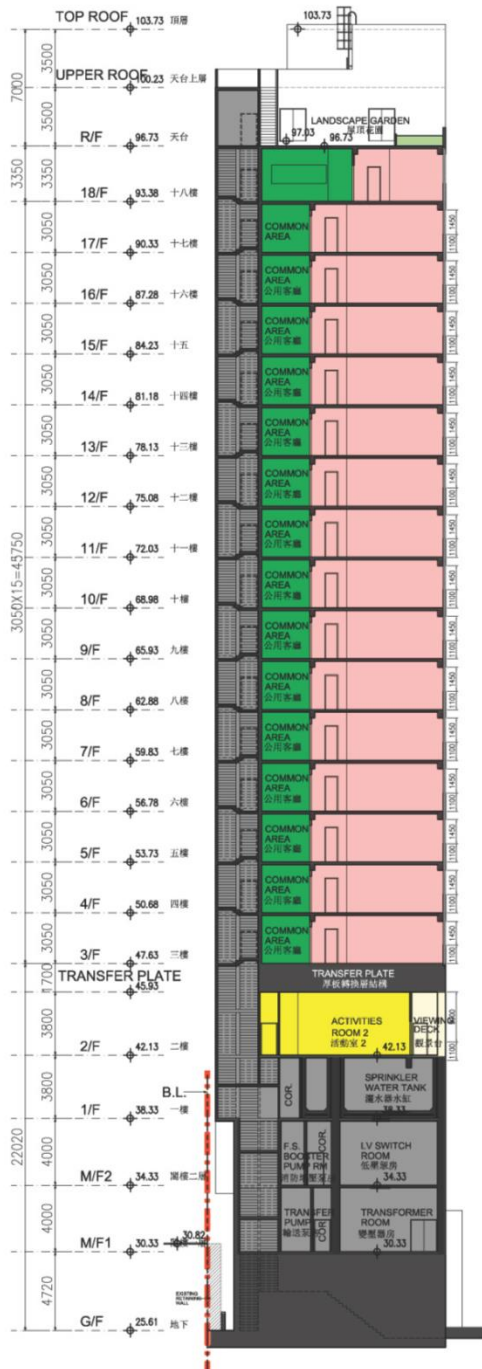


Section A-A

剖面圖 A-A

Section B-B

剖面圖 B-B



圖例 LEGEND :

- | | | | | |
|---|--|---|--|---|
| --- SITE BOUNDARY
場地邊界 | SINGLE UNIT
一人單位 | DOUBLE UNIT
二人單位 | COMMUNAL SITTING AREA
公共客廳 | PLANT ROOMS, TOILETS,
ESCAPE STAIRCASE,
機房、洗手間、逃生樓梯 |
| CIRCULATION
公共走廊 | LANDSCAPE AREA
綠化範圍 | COMMUNAL FACILITIES
公共設施 | COMMUNAL LAUNDRY
公共洗衣房 | COMMON KITCHEN
公共廚房 |

**8042QJ: Youth Hostel Scheme – construction works of the youth hostel project by
Tung Wah Group of Hospitals (TWGHs)**

8042QJ: 青年宿舍計劃 – 東華三院青年宿舍的建造工程

View of the Building (Artist's Impression) 外觀構思圖



42QJ—青年宿舍計劃—東華三院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 2020 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)	—	—	—	6.5
		—	—	—	
				小計	6.5#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	33	38	1.6	4.5
	技術人員	223	14	1.6	10.8
				小計	15.3
	包括 —				
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費				0.7#
(ii)	駐工地人 員的薪酬				14.6#
				總計	21.8

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員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 42QJ 號工程計劃的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 42QJ 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和實際所需的開支。

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 1 第 5 段中是按付款當日價格計算。

48QJ－青年宿舍計劃－香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程**工程計劃的範圍和性質**

女童軍工程計劃的用地位於九龍渡船街與佐敦道交界，佔地約 2 670 平方米。為配合女童軍的服務擴展及未來發展需要，政府早前已批准以非原址換地方式，把有關用地批予女童軍作發展新總部之用。為充分利用位於佐敦的新址作綜合發展，以達致地盡其用，女童軍計劃在新總部設施之上興建青年宿舍，並根據「青年宿舍計劃」下的框架，在建成後以自負盈虧的形式營運。

2. 青年宿舍部分的建築費用會由基本工程儲備基金支付，新總部的建築費用則由女童軍自行從不同渠道¹籌款興建。該大樓的總建築樓面面積約為 25 680 平方米，其中包括 1 個 6 層高的平台(即由地下至 5 樓，另設地下機房)，以容納總建築樓面面積約為 7 380 平方米的新總部，以及 1 幢建於平台上、樓高 23 層的青年宿舍大樓。青年宿舍的總建築樓面面積約為 18 300 平方米。由基本工程儲備基金支付的 **48QJ** 號工程計劃下擬議工程範圍包括－

(a) 在 6 至 28 樓興建 565 個房間，包括 542 個單人房、11 個雙人房及 12 個無障礙房間；以及

(b) 興建青年宿舍部分的相關設施，包括管理處及公用設施(包括公用洗衣房、茶水間和活動空間)、有蓋露台和上落貨車位。

— 3. 有關的工地位置圖、平面圖、剖面圖及構思圖載於附件 2 附錄 1 至 4。

4. 如財務委員會批准撥款，女童軍計劃展開建造工程，目標是約在 4 年內竣工。

¹ 包括香港賽馬會慈善信託基金、獎券基金、女童軍為新總部發展設立的基金和其他募集所得。

對財政的影響

5. 按付款當日價格計算，我們估計這項青年宿舍工程計劃的建設費用為 7 億 6,640 萬元，會由基本工程儲備基金支付。工程費用的分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 地基工程 ²	80.2
(b) 建築工程 ³	362.8
(c) 屋宇裝備工程 ⁴	162.9
(d) 渠務及外部工程	19.3
(e) 節省能源、綠化和循環使用裝置	2.6
(f) 家具和設備	47.3
(g) 顧問費	11.1
(i) 合約管理	10.3
(ii) 駐工地人員的管理	0.8
(h) 駐工地人員的薪酬	10.5
(i) 應急費用	69.7
總計	<u>766.4</u>

—— 按人工作月估計的顧問費的分項數字詳載於附件 2 附錄 5。

² 地基工程包括樁柱建造及所有相關工程，當中涵蓋鋼板樁工程、測試和監察工作。

³ 建築工程包括建造大樓內青年宿舍部分的地基結構及上層結構和地下機房(當中涵蓋所有有關青年宿舍的裝修工程)。

⁴ 屋宇裝備工程包括電力系統、機械通風和空調系統、消防系統、地面水管和排水裝置以及升降機的建造工程。

6. 青年宿舍部分的建築樓面面積約為 18 300 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 28,726 元。建築署認為這個估計建築費用單位價格與同類工程計劃的有關價格比較，實屬合理。

7. 如獲批准撥款，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)
2021-2022	26.2
2022-2023	74.7
2023-2024	215.1
2024-2025	339.1
2025-2026	74.1
2026-2027	37.2
	766.4

8. 我們按政府對 2021 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。由於可預先清楚界定工程範圍，女童軍會以總價合約形式為相關工程招標。

9. 女童軍會承擔與營運和維修青年宿舍有關的經常開支。

公眾諮詢

10. 我們在 2016 年 3 月 31 日就女童軍的工程計劃諮詢油尖旺區區議會，議員表示支持這項工程計劃。

11. 我們在 2021 年 1 月 11 日諮詢立法會民政事務委員會，委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

12. 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。女童軍已完成初步環境審查，有關審查已作出結論，環境保護署署長同意這項工程計劃不會對環境造成長遠的影響。

13. 女童軍會把初步環境審查所建議的緩解措施納入工程合約內，控制因施工造成的環境影響，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括豎設隔音板或隔音屏障；在進行高噪音建築工程時使用減音器或減音器；經常清洗工地和在工地灑水；設置車輪清洗設施；以及妥善處理工地流出的廢水。

14. 在策劃和設計階段，女童軍曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用預製組件及最佳管理方案)。此外，女童軍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⁵處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，女童軍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。

15. 在施工階段，女童軍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。女童軍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。女童軍會以運載記錄制度，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處置惰性建築廢物。

16. 女童軍估計這項工程計劃合共會產生約 8 083.4 公噸建築廢物，其中約 284.4 公噸(4%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 5 421 公噸(67%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。女童軍會把餘下的 2 378 公噸(29%)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 86 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)。

節省能源、綠化和循環使用裝置

17. 這項工程計劃採用多種節能裝置及可再生能源技術，特別是一

(a) 電力再生功能的升降機；及

(b) 太陽能發電系統。

18. 在綠化措施方面，這項工程計劃會提供特色園景／綠化設施，以提升建築物的環保表現。部分外牆會進行垂直綠化。

19. 採用上述裝置，估計所需費用總額約為 260 萬元(包括用於節能裝置的 60 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 5.5% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8 年。

對文物的影響

20. 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，以及由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

21. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

22. 我們已在 2017 年 10 月把 **48QJ** 號工程計劃提升為乙級。我們已根據財務委員會轉授的權力，在 2019 年 1 月把 **50QJ** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，核准工程預算費為 1,490 萬元，以供女童軍為青年宿舍工程計劃進行施工前工作。獲批撥款後，女童軍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。施工前工作現已大致完成，我們可着手為主體建造工程申請撥款。

23. 工程計劃範圍內現有 1 棵樹木，非屬珍貴樹木⁶。擬議工程計劃將涉及砍伐該樹。女童軍會把植樹建議納入工程計劃內，包括種植 7 棵樹木以作補償，以及闢設約 534 平方米的草地以種植灌木和樹木。估計植樹建議涉及約 8 400 叢／簇灌木／地被植物。

24. 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 個專業或技術人員職位)，合共提供 4 150 個人工作月的就業機會。

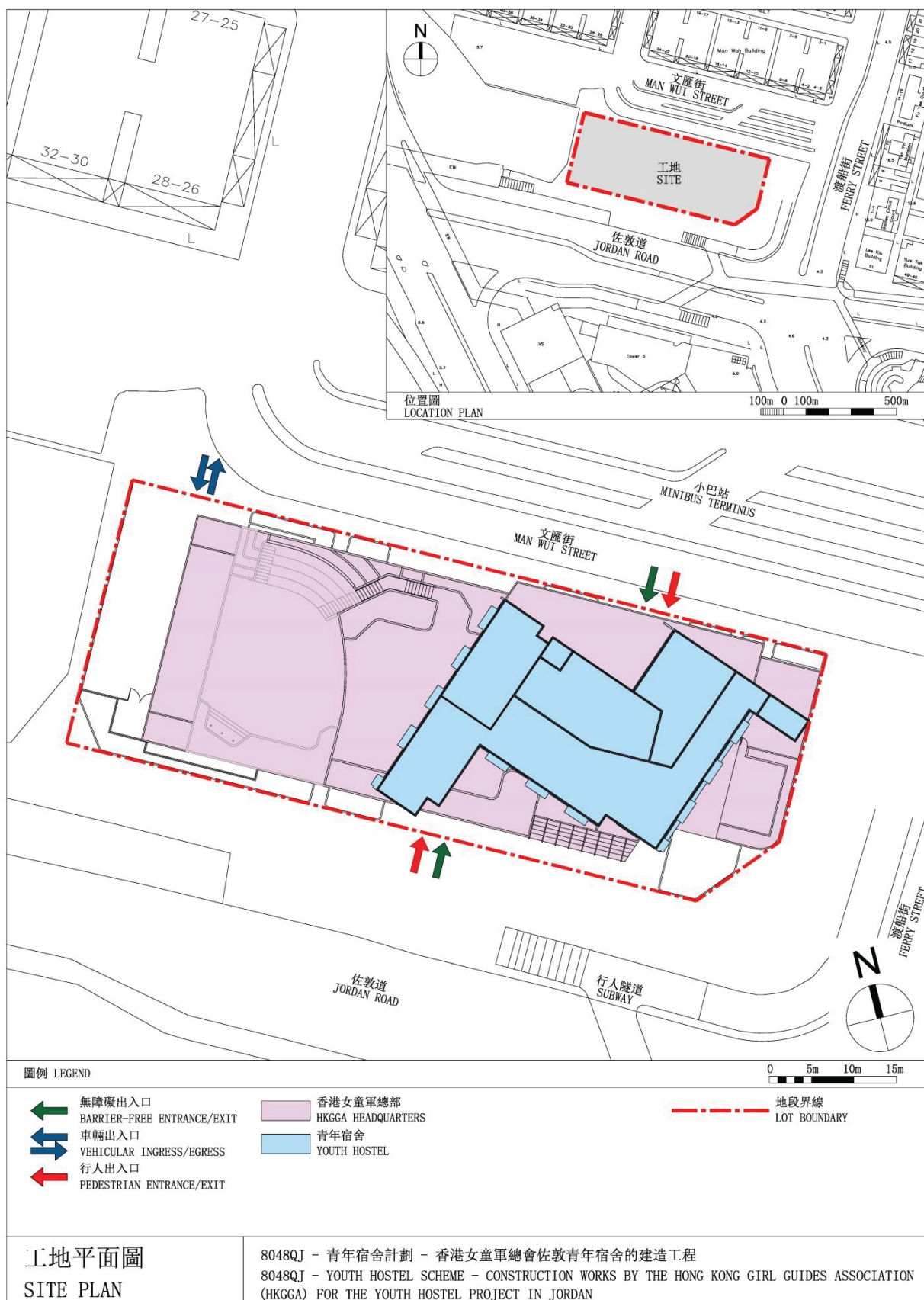
⁶ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

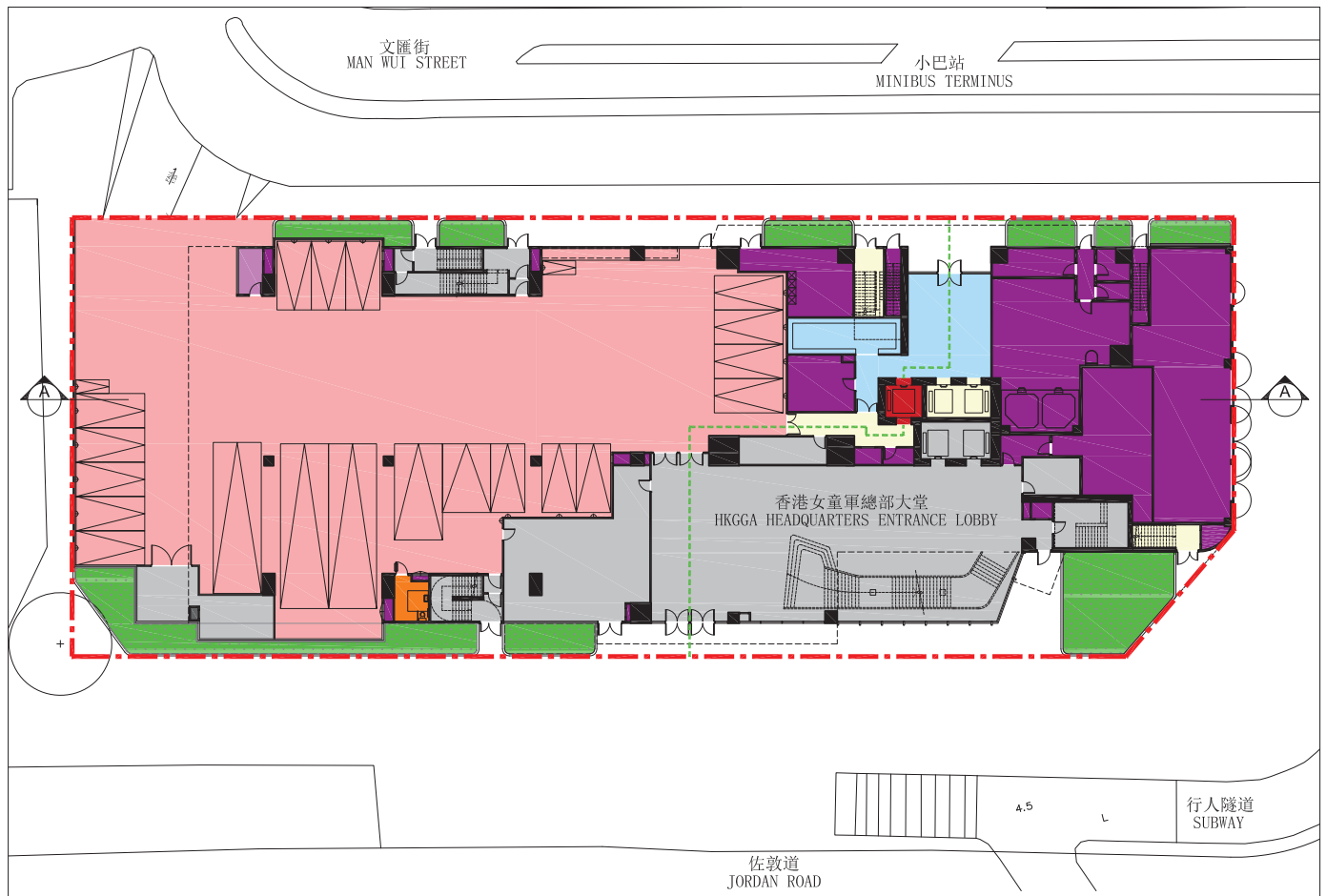
- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

附件 2 附錄 1
Annex 1 to Enclosure 2

8048QJ: Youth Hostel Scheme – construction works by The Hong Kong Girl Guides Association for the youth hostel project in Jordan

8048QJ: 青年宿舍計劃 – 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程





地面平面圖
G/F PLAN



地下平面圖
B/F PLAN

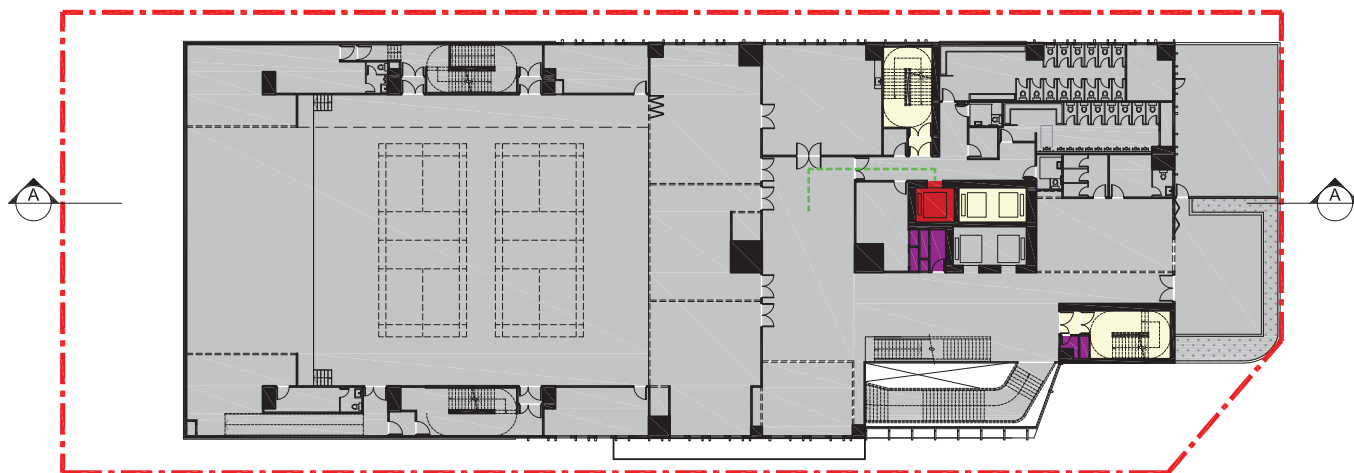
圖例 LEGEND



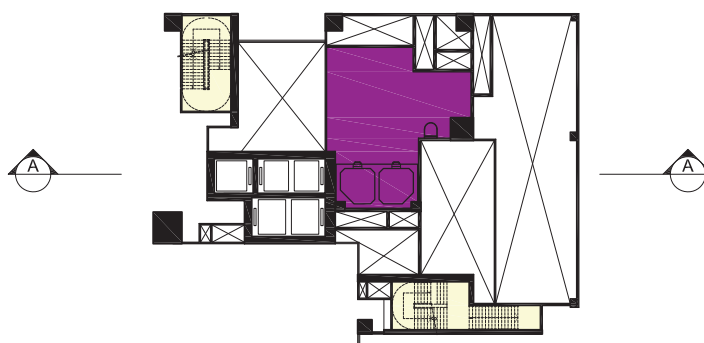
	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT		綠化範圍 GREEN AREA		青年宿舍大堂 YOUTH HOSTEL ENTRANCE LOBBY		地段界線 LOT BOUNDARY
	暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET		停車場 CARPARK				暢通無阻通道 BARRIER-FREE ACCESS
	通道 CIRCULATION		保安室 GUARD ROOM				
	機電房/垃圾房 PLANT ROOM/REFUSE ROOM		女童軍自行籌款興建範圍 AREA TO BE BORNE BY HKGGA'S OWN FUNDING RAISED				

地下及地面平面圖
BASEMENT & GROUND FLOOR PLAN

8048QJ - 青年宿舍計劃 - 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程
8048QJ - YOUTH HOSTEL SCHEME - CONSTRUCTION WORKS BY THE HONG KONG
GIRL GUIDES ASSOCIATION (HKGGA) FOR THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN JORDAN



一樓平面圖
1/F PLAN



夾層平面圖
M/F PLAN



圖例 LEGEND

0 5m 10m 15m

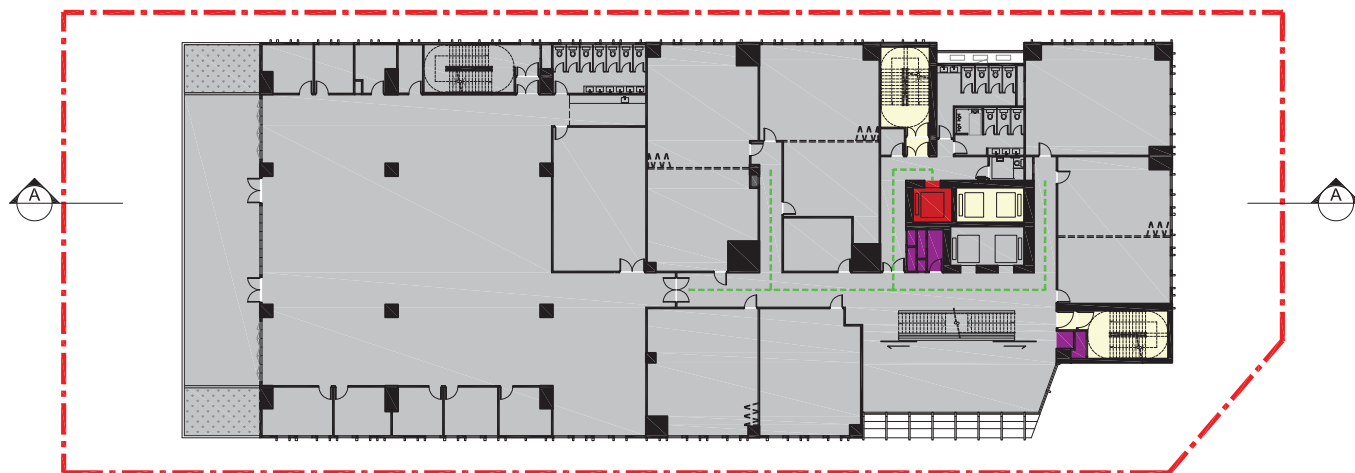
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 通道
CIRCULATION
- 機電房/垃圾房
PLANT ROOM/REFUSE ROOM

- 女童軍自行籌款興建範圍
AREA TO BE BORNE BY HKGGA'S OWN FUNDING RAISED

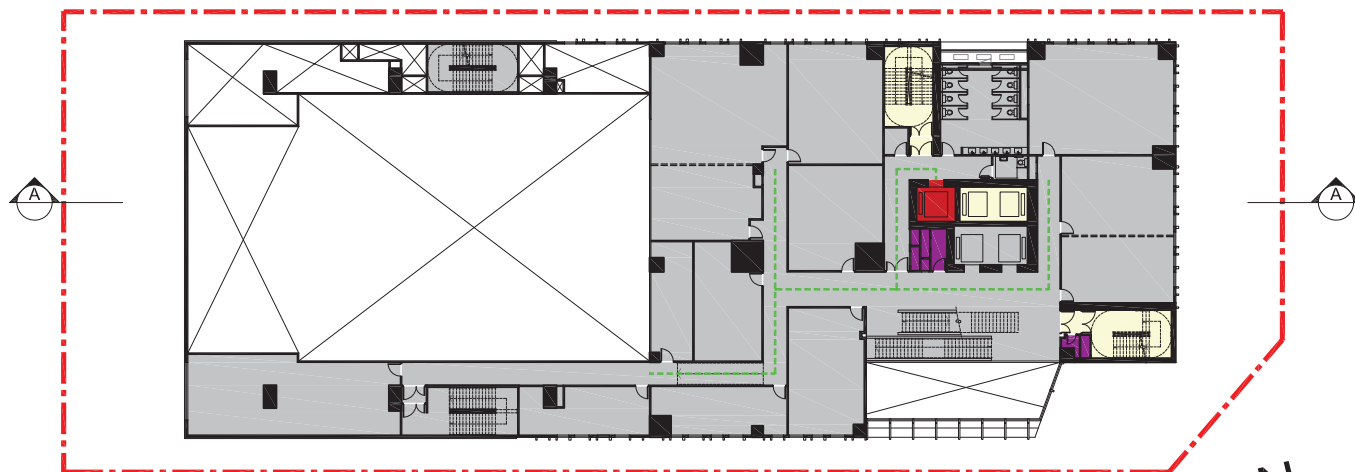
- 地段界線
LOT BOUNDARY
- 暢通無阻通道
BARRIER-FREE ACCESS

閣樓及一樓平面圖
MEZZANINE & FIRST FLOOR PLAN

8048QJ - 青年宿舍計劃 - 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程
8048QJ - YOUTH HOSTEL SCHEME - CONSTRUCTION WORKS BY THE HONG KONG
GIRL GUIDES ASSOCIATION (HKGGA) FOR THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN JORDAN



三樓平面圖
3/F PLAN



二樓平面圖
2/F PLAN

圖例 LEGEND

0 5m 10m 15m

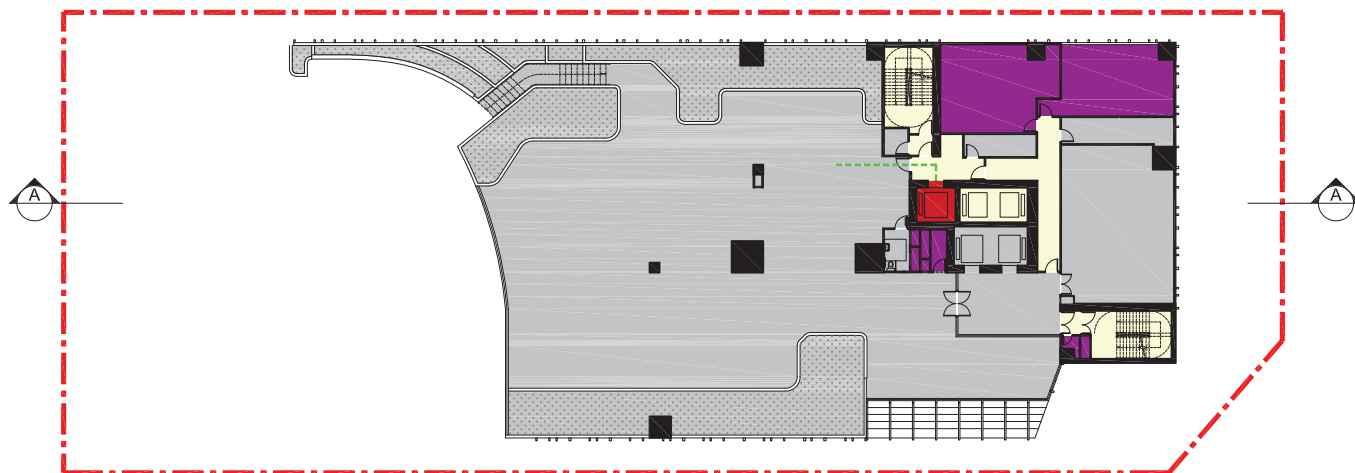
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 通道
CIRCULATION
- 機電房/垃圾房
PLANT ROOM/REFUSE ROOM

- 女童軍自行籌款興建範圍
AREA TO BE BORNE BY HKGGA'S OWN FUNDING RAISED

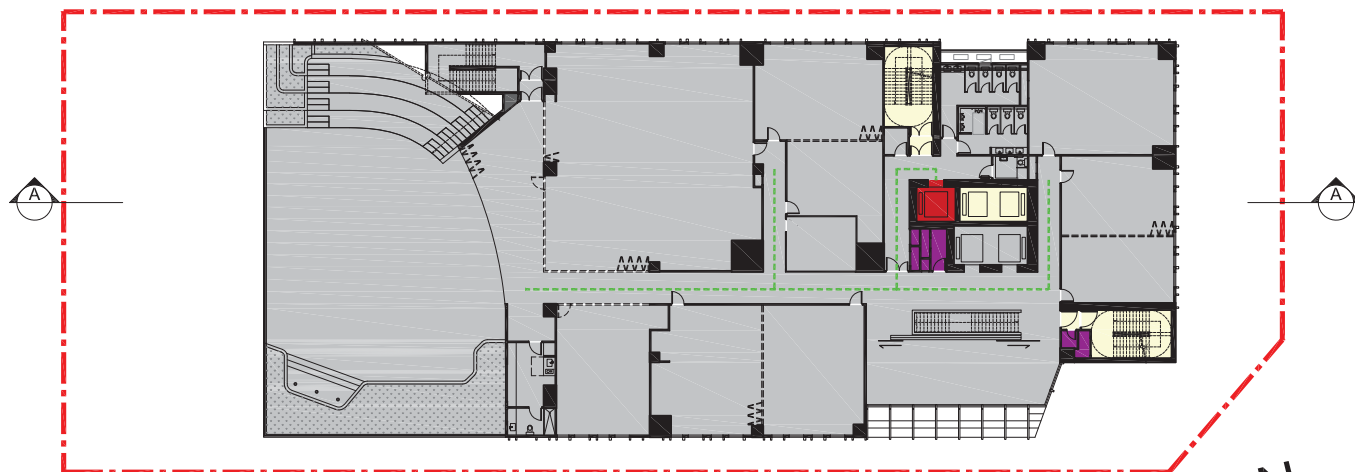
- 地段界線
LOT BOUNDARY
- 暢通無阻通道
BARRIER-FREE ACCESS

二樓及三樓平面圖
SECOND & THIRD FLOOR PLAN

8048QJ - 青年宿舍計劃 - 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程
8048QJ - YOUTH HOSTEL SCHEME - CONSTRUCTION WORKS BY THE HONG KONG GIRL GUIDES ASSOCIATION (HKGGA) FOR THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN JORDAN



五樓平面圖
5/F PLAN



四樓平面圖
4/F PLAN

圖例 LEGEND

0 5m 10m 15m

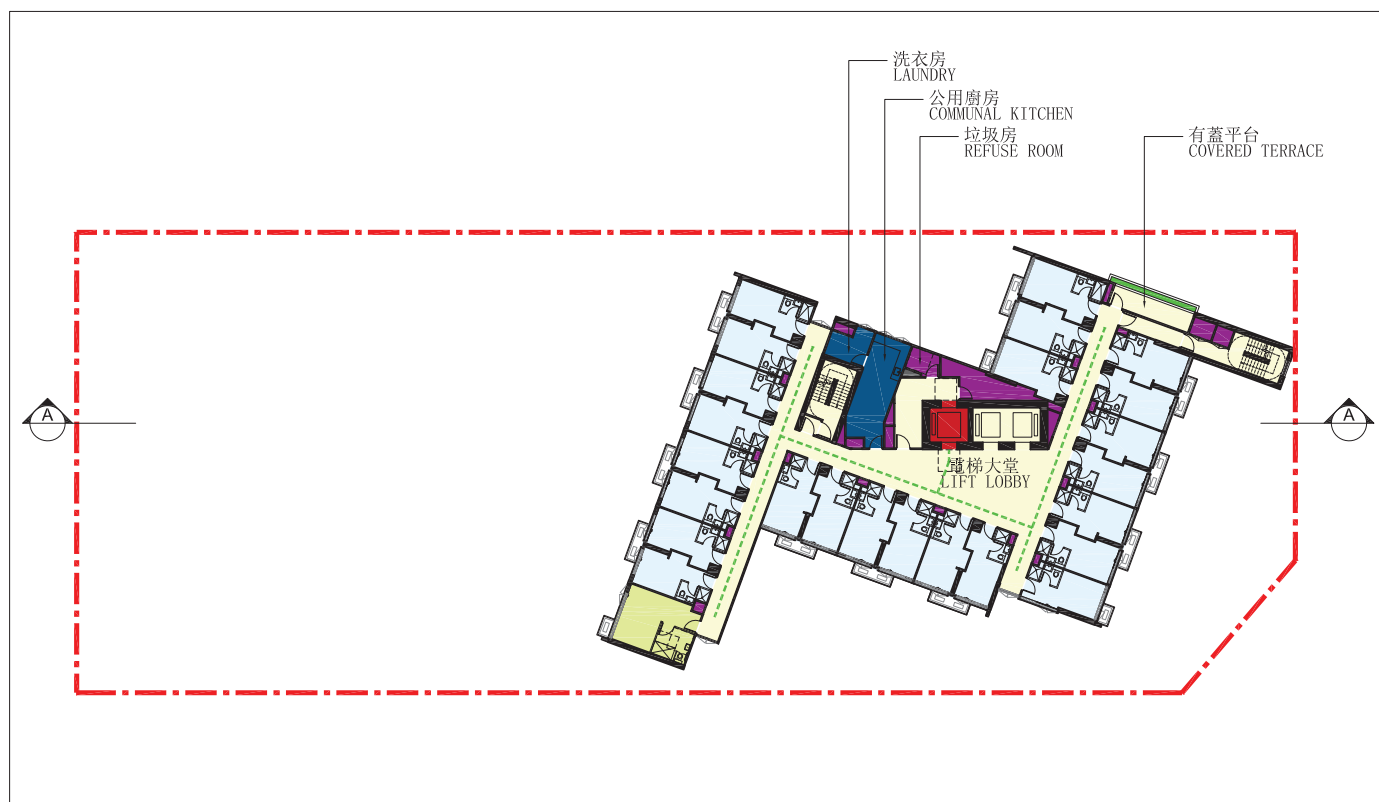
- 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
- 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
- 通道
CIRCULATION
- 機電房/垃圾房
PLANT ROOM/REFUSE ROOM

- 女童軍自行籌款興建範圍
AREA TO BE BORNE BY HKGGA'S OWN FUNDING RAISED

- 地段界線
LOT BOUNDARY
- 暢通無阻通道
BARRIER-FREE ACCESS

四樓及五樓平面圖
FOURTH & FIFTH FLOOR PLAN

8048QJ - 青年宿舍計劃 - 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程
8048QJ - YOUTH HOSTEL SCHEME - CONSTRUCTION WORKS BY THE HONG KONG
GIRL GUIDES ASSOCIATION (HKGGA) FOR THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN JORDAN



七樓至二十八樓平面圖
7/F - 28/F PLAN



六樓平面圖
6/F PLAN

圖例 LEGEND

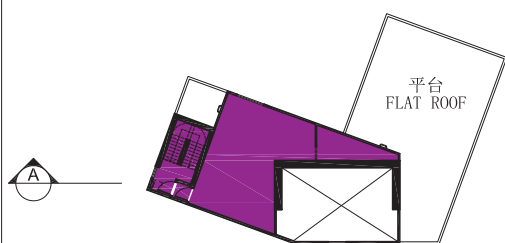
0 5m 10m 15m

	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT		公用廚房/洗衣房 COMMUNAL KITCHEN/LAUNDRY		暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
	通道/露天平台 CIRCULATION/OPEN TERRACE		輔助設施 SUPPORT FACILITIES		員工空間 STAFF AREA
	機電房/垃圾房 PLANT ROOM/REFUSE ROOM		單人房 SINGLE ROOM		共用空間 COMMON ROOM
	綠化範圍 GREEN AREA		無障礙房(6/F - 17/F) / 雙人房(18/F - 28/F) ACCESSIBLE ROOM(6/F - 17/F) / DOUBLE ROOM(18/F - 28/F)		

地段界線
 LOT BOUNDARY
 暢通無阻通道
 BARRIER-FREE ACCESS

六樓至二十八樓平面圖
6TH TO 28TH FLOOR PLAN

8048QJ - 青年宿舍計劃 - 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程
8048QJ - YOUTH HOSTEL SCHEME - CONSTRUCTION WORKS BY THE HONG KONG GIRL GUIDES ASSOCIATION (HKGGA) FOR THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN JORDAN

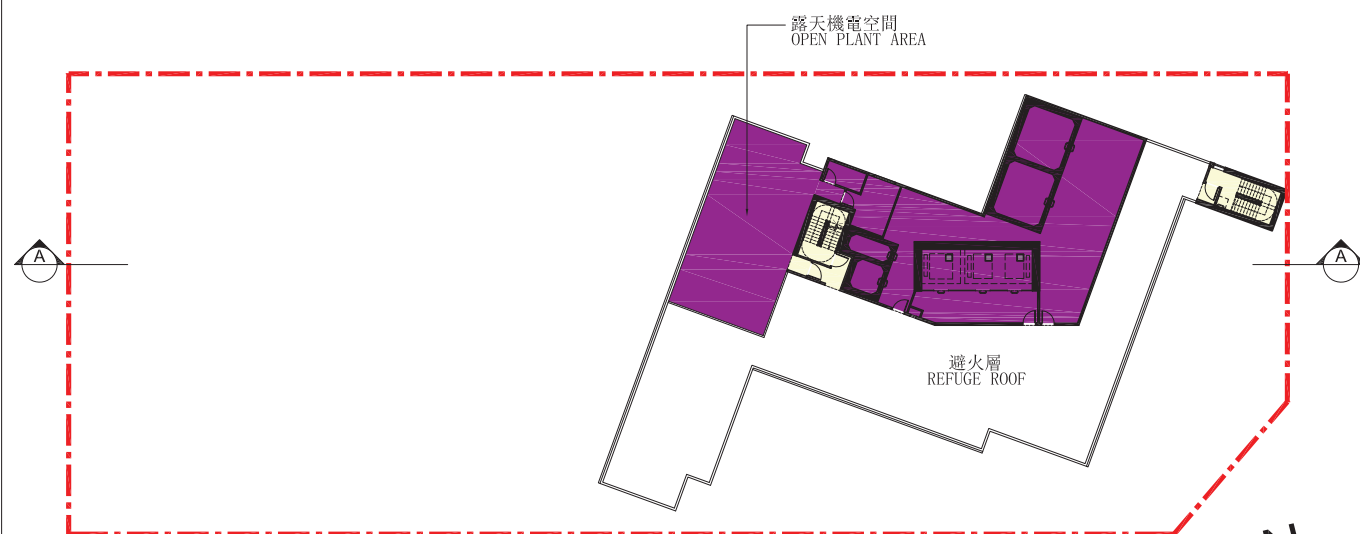


高層天台平面圖
UPPER ROOF PLAN

平台
FLAT ROOF



頂層天台平面圖
TOP ROOF PLAN



天台層平面圖
ROOF PLAN



圖例 LEGEND

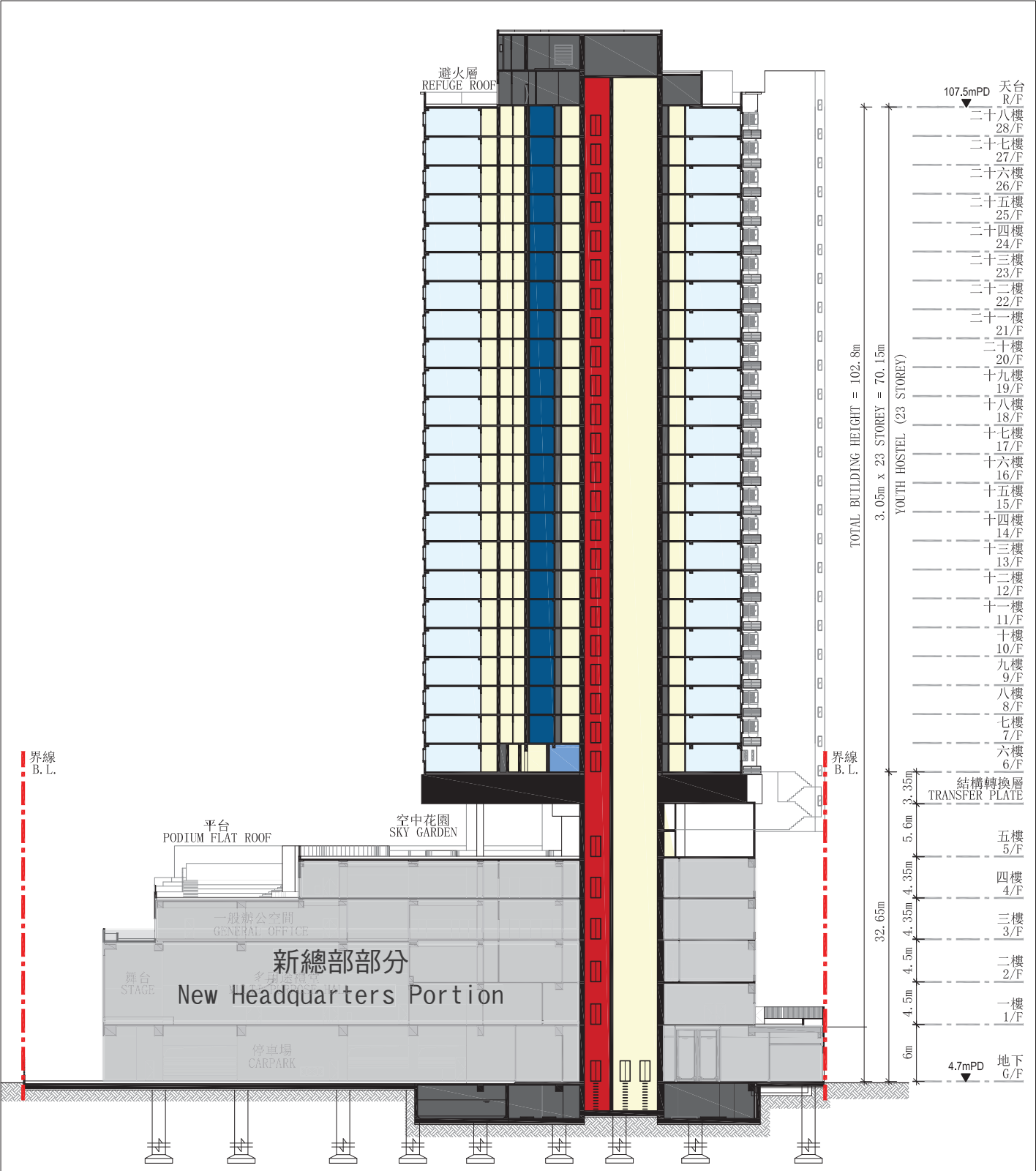
0 5m 10m 15m

- 通道
CIRCULATION
- 機電房
PLANT ROOM

—— 地段界線
LOT BOUNDARY

天台層至高層天台平面圖
ROOF TO TOP ROOF FLOOR PLAN

8048QJ - 青年宿舍計劃 - 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程
8048QJ - YOUTH HOSTEL SCHEME - CONSTRUCTION WORKS BY THE HONG KONG
GIRL GUIDES ASSOCIATION (HKGGA) FOR THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN JORDAN



圖例 LEGEND			0 5m 10m 15m
	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT		宿舍單位 HOSTEL UNIT
	新總部部分 NEW HEADQUARTERS PORTION	(由女童軍自行從不同渠道籌款興建) (construction costs borne by various sources of funding raised by HKGGA on its own)	
	通道 CIRCULATION		輔助設施 SUPPORT FACILITIES
	機電房 PLANT ROOM		公用廚房 COMMUNAL KITCHEN
			--- 地段界線 LOT BOUNDARY

剖面圖 A-A
SECTION A-A

8048QJ - 青年宿舍計劃 - 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程
8048QJ - YOUTH HOSTEL SCHEME - CONSTRUCTION WORKS BY THE HONG KONG GIRL GUIDES ASSOCIATION (HKGGA) FOR THE YOUTH HOSTEL PROJECT IN JORDAN

8048QJ: Youth Hostel Scheme – construction works by The Hong Kong Girl Guides Association for the youth hostel project in Jordan

8048QJ: 青年宿舍計劃 – 香港女童軍總會佐敦青年宿舍的建造工程

View of the Building (Artist's Impression) 外觀構思圖



*由女童軍自行從不同渠道籌款興建

Construction costs will be borne by various sources of funding raised by HKGGA on its own

48QJ－青年宿舍計劃－香港女童軍總會佐敦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 2020 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)	—	—	—	8.7
				小計	8.7#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	196	14	1.6	9.5
				小計	9.5#
	包括－				
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費				0.7#
(ii)	駐工地人 員的薪酬				8.8#
				總計	18.2

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員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，而總薪級第 14 點的月薪則為 30,235 元)。
2. 合約管理的顧問費，是根據 48QJ 號工程計劃的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 48QJ 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和實際所需的開支。

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 2 第 5 段中是按付款當日價格計算。