

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 5 月 12 日

## 總目 703－建築物

衛生－診所

73MC－小西灣健康中心及社會福利設施大樓

請各委員向財務委員會建議，把 **73MC** 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 6 億 1,680 萬元，用以在小西灣興建 1 座健康中心及社會福利設施大樓。

## 問題

為應付東區居民對醫療健康和社會福利服務的需要，我們需要在小西灣興建 1 座健康中心及社會福利設施大樓(下稱「大樓」)。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **73MC** 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 6 億 1,680 萬元，用以在小西灣興建大樓。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. 擬建大樓樓高 13 層。擬議用地佔地 1 805 平方米，位於小西灣道與富欣道交界(即小西灣綜合大樓旁)。工程計劃的擬議範圍包括下列設施－

食物及衛生局(下稱「食衛局」)

- (a) 地區康健中心(下稱「康健中心」)；

衛生署

- (b) 重置的長者健康中心；
- (c) 兒童體能智力測驗中心；
- (d) 重置的衛生署兒童體能智力測驗服務總部；

社會福利署(下稱「社署」)

- (e) 安老院舍<sup>1&2</sup>
- (f) 長者日間護理中心<sup>1</sup>；
- (g) 長者鄰舍中心分處<sup>1</sup>；以及
- (h) 弱智人士輔助宿舍<sup>1</sup>。

---

<sup>1</sup> 安老院舍、長者日間護理中心、長者鄰舍中心分處和弱智人士輔助宿舍的處所將不會提供任何裝修。我們會根據機制，向獎券基金申請撥款，以支付該等處所的建築費用。至於處所內部裝修及購置家具和設備的款項，我們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款，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，以支持和發展該等服務。社會福利署署長作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用作資助提供福利服務的非政府機構，以應付所佔用處所的建築、裝修、購置家具及設備等非經常開支。

<sup>2</sup> 根據現行做法，政府以競投方式，從非政府機構和私營機構中甄選安老院舍的營運者。擬議的安老院舍既有資助部分，亦有非資助部分；院舍的裝修工程(包括非資助部分)，以及為資助部分購置的家具和設備，會由獎券基金分別撥款資助。至於非資助部分的家具和設備，則須由服務營運者運用本身的資源支付所需費用。

4. 擬議工程計劃的位置和工地平面圖、設計圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖載於附件 1 至附件 17。

5. 我們計劃在財務委員會批准撥款後開展擬議工程，目標是在大約 3 年半內完成。

## 理由

6. 為應付東區的長遠醫療健康和福利服務需要，我們建議在擬建大樓提供以下設施－

### 醫療健康設施

#### *康健中心*

7. 為扭轉現時「重治療，輕預防」的醫療體制和觀念，政府逐步在 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、持續和以人為本的服務。政府希望透過加強各項工作，包括推動個人和社區的參與、協調不同醫社界別，以及提供地區基層醫療健康服務，鼓勵市民維持健康生活模式，提升自我和家居照顧能力，從而減少可避免的專科和住院需要。

8. 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、第二和第三層疾病預防，範圍涵蓋健康推廣、健康評估、慢性疾病管理和社區康復服務。康健中心會由非政府機構營運。

9. 除了已計劃落實的 3 區(即葵青、深水埗和黃大仙)，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，在成立康健中心之前，我們已就規模較小、屬過渡性質的「地區康健站」徵求營運建議書，期望「地區康健站」在 2021 年開始提供服務。我們已在 2021 年 4 月 30 日宣佈批出「地區康健站」的營運服務合約。

10. 就東區而言，計劃中的東區康健中心將會以位於該大樓的主中心為樞紐，輔以東區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。東區康健中心會致力加強與地區上其他基層醫療健康服務和設施的協調工作，務求更便捷地在社區內照顧居民的個人醫療健康需要。

11. 至於在東區康健中心提供的服務，我們會以葵青康健中心為藍本，與區內的持份者緊密溝通，積極推展成立康健中心的工作。另一方面，為打好基礎，長遠建立一個以預防為重點的基層醫療健康體系，我們會如上文第 9 段所述，資助非政府機構在 11 個尚未設立康健中心的地區(包括東區)設立屬過渡性質的「地區康健站」。

### *長者健康中心*

12. 衛生署長者健康服務轄下的長者健康中心針對長者的多種健康需要，為長者提供綜合基層醫療健康服務。中心採用家庭醫學模式，由跨專業團隊提供服務，以助長者預防、及早發現和妥善控制疾病，並促進健康。65 歲或以上的長者可申請成為長者健康中心會員，接受中心提供的健康評估、健康輔導、健康教育和診療服務。

13. 我們會在該大樓重置現時位於筲箕灣賽馬會診所的筲箕灣長者健康中心。該中心現有地方不足，難以應付服務需求。重置後，中心的環境會更寬敞舒適，可為長者提供更全面和優質的綜合基層醫療健康服務。此外，更寬敞的空間可方便輪椅使用者在中心內進出，亦有助設置電腦設施和提供所需的儲物空間。

### *兒童體能智力測驗中心和兒童體能智力測驗服務總部*

#### *(i) 兒童體能智力測驗中心*

14. 兒童體能智力測驗服務轄下的兒童體能智力測驗中心為懷疑在成長發展過程中出現問題的 12 歲以下兒童，提供全面的體能智力測驗評估服務和診斷、制訂康復計劃、向這些兒童及其家人提供暫時支援、提供覆診評估，以及進行公眾健康教育活動。完成評估後，中心會根據個別兒童的需要，制訂跟進計劃，並轉介他們至其他適當的服務提供者接受訓練和教育支援。

15. 市民對兒童體能智力測驗中心的服務需求日增，為增加人手和服務名額，以處理大量轉介個案，我們會在該大樓內設立港島區第一所兒童體能智力測驗中心。

(ii) 兒童體能智力測驗服務總部

16. 我們也會在該大樓重置現時位於中九龍兒童體能智力測驗中心的兒童體能智力測驗服務總部，以便騰出空間，優化中九龍兒童體能智力測驗中心的服務。

### 社會福利設施

17. 社署已把大樓內提供的擬建福利設施納入「獎券基金福利設施項目的年度匯報」，並最近在 2021 年 4 月 19 日的立法會福利事務委員會會議上，向委員簡介擬議的工程計劃。有關福利設施的詳情載於下文，以供參閱。

### 安老院舍

18. 香港人口持續老化，對資助安老院舍照顧服務的需求殷切。截至 2021 年 3 月底，共有 36 789 名申請人在輪候各類資助安老院舍照顧服務。過去 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 19 個月和 22 個月。社署計劃在該大樓內設置 1 所提供 100 個宿位的安老院舍，不但有助紓緩對相關服務需求的壓力，亦可縮短資助安老院舍宿位的輪候時間。

### 長者日間護理中心

19. 長者日間護理中心是以中心為本的社區照顧服務單位，為區內 60 歲或以上並在「安老服務統一評估機制」下被評定為身體機能達中度或嚴重缺損的體弱長者(包括患有認知障礙症的長者)，提供日間照顧服務、康復運動和社交活動，從而協助他們保持最佳活動能力，改善生活質素和在熟悉的社區安老。此外，長者日間護理中心亦為護老者提供各類支援和協助，讓他們能夠繼續承擔護老者的責任。社署計劃在該大樓內設置 1 所長者日間護理中心，提供 60 個服務名額。

*長者鄰舍中心分處*

20. 社署計劃在該大樓內設立長者鄰舍中心分處，在鄰舍層面上，為區內長者和護老者提供全面的社區支援服務，包括社區教育、健康教育、教育和發展活動、外展和社區網絡工作、義工發展、輔導服務、認知障礙症教育和支援活動、護老者支援服務、發布社區資訊和提供轉介服務、社交和康樂活動，以及膳食服務等。

*弱智人士輔助宿舍*

21. 鑑於社區對康復服務的需求殷切，社署一直致力爭取資源和在各區物色合適的地方增設康復服務設施。社署計劃在該大樓內設立 1 所弱智人士輔助宿舍，提供 40 個服務名額，為 15 歲或以上有能力過半獨立生活的殘疾人士，提供家庭式住宿服務，並在日常生活上由職員提供有限度的協助。

**對財政的影響**

22. 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 1,680 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	2.7
(b) 打樁工程	33.8
(c) 建築工程 <sup>3</sup>	250.6
(d) 屋宇裝備工程 <sup>4</sup>	200.1

<sup>3</sup> 建築工程包括大樓的地基結構和上層結構的建造工程。

<sup>4</sup> 屋宇裝備工程包括電力裝置、通風及空氣調節裝置、消防裝置、升降機和自動梯裝置，以及其他雜項裝置工程。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(e) 渠務工程	2.4
(f) 外部工程	4.4
(g) 額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	9.0
(h) 家具和設備 <sup>5</sup>	13.6
(i) 顧問費	21.0
(i) 合約管理	20.2
(ii) 駐工地人員的管理	0.8
(j) 駐工地人員的薪酬	23.2
(k) 應急費用	56.0
總計	616.8

23. 在預算的 6 億 1,680 萬元建設費用總額中，約有 2 億 1,790 萬元是提供安老院舍、長者日間護理中心、長者鄰舍中心分處以及弱智人士輔助宿舍所攤分的建築費用。該筆費用會先在 **73MC** 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。我們會按既定機制另行向獎券基金申請有關款項。

24. 我們建議委聘顧問為工程計劃進行合約管理和工地監督工作。按人工作月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 18。

25. 該大樓的建築樓面面積約為 15 684 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 28,736 元。我們認為這個單位價格與政府同類工程計劃的價格相若。

<sup>5</sup> 這項預算費用是根據暫定所需家具和設備項目計算得出。

26. 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)
2021-22	19.9
2022-23	76.8
2023-24	134.8
2024-25	250.4
2025-26	71.1
2026-27	43.9
2027-28	19.9
	616.8

27. 我們按政府對 2021 至 2028 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，而制定按付款當日價格計算的預算。由於工程範圍可以預先清楚界定，如獲批准撥款，我們會以總價形式批出工程合約。合約會訂明可調整價格的條文。

28. 我們估計工程計劃每年引致的經常開支為 1 億 5,220 萬元<sup>6</sup>。

## 公眾諮詢

29. 食衛局聯同衛生署、社署和建築署在 2018 年 11 月 20 日就擬議工程計劃諮詢東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會。委員普遍支持擬議工程。相關決策局／部門亦在 2020 年 6 月 23 日和 9 月 1 日派員出席該委員會的會議，回應委員提問。

30. 我們已在 2021 年 4 月 9 日諮詢立法會衛生事務委員會。委員支持工程計劃，亦支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

---

<sup>6</sup> 至於安老院舍、長者日間護理中心、長者鄰舍中心分處和弱智人士輔助宿舍的每年經常開支，社署會按既定機制預留款項。



## 對環境的影響

31. 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。初步環境審查所得的結論是，這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。環境保護署署長對此表示同意。我們已在工程計劃預算費內預留款項，以在施工期間實施初步環境審查所建議的適當緩解措施，控制工程對環境造成的短期影響。

32. 我們會在有關合約訂定條文以實施緩解措施，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，使用減音器或減音器；豎設隔音板或隔音屏障；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。

33. 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<sup>7</sup>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。

34. 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，控制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。

---

<sup>7</sup> 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。

35. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 12 050 公噸建築廢物，其中約 510 公噸(4.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 9 780 公噸(81.2%)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 1 760 公噸(14.6%)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，估計總額約為 100 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

36. 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／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

37. 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

38. 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) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (c) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；以及
- (d) 光伏系統。

39. 在綠化措施方面，我們會適當地在該大樓的地面、不同樓層的平台和垂直牆面的適當位置進行園景美化和綠化，以收環保和美化之效。

40. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統作園景灌溉用途，以節約用水。

41. 採用上述節省能源措施，估計所需的額外費用總額約為 900 萬元(包括用於節能裝置的 330 萬元)。這筆款項已納入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，成本回收期約為 8 年。

## 背景資料

42. 我們在 2015 年 9 月把 73MC 號工程計劃提升為乙級。我們委聘定期合約承建商進行土地勘測工程，和顧問進行地下喉管勘測、建築顧問服務(包括地形測量和樹木調查、交通影響評估和初步環境審查)及工料測量顧問服務，所需費用總額為 1,860 萬元。進行工程和顧問提供服務的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。除工料測量顧問服務外，上述所有工程和合約前期顧問服務已經完成。

43. 工程範圍內有 46 棵樹，其中 19 棵將予保留。進行擬議工程須移走 27 棵樹，包括砍伐 24 棵樹和於工程工地內重植 3 棵樹。所有須移走的樹木均非珍貴樹木<sup>8</sup>。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括補種 24 棵樹，900 叢灌木及 14 000 簇地被植物。

44. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 165 個(150 個工人職位和 15 個專業／技術人員職位)，共提供 5 700 個人工作月的就業機會。

---

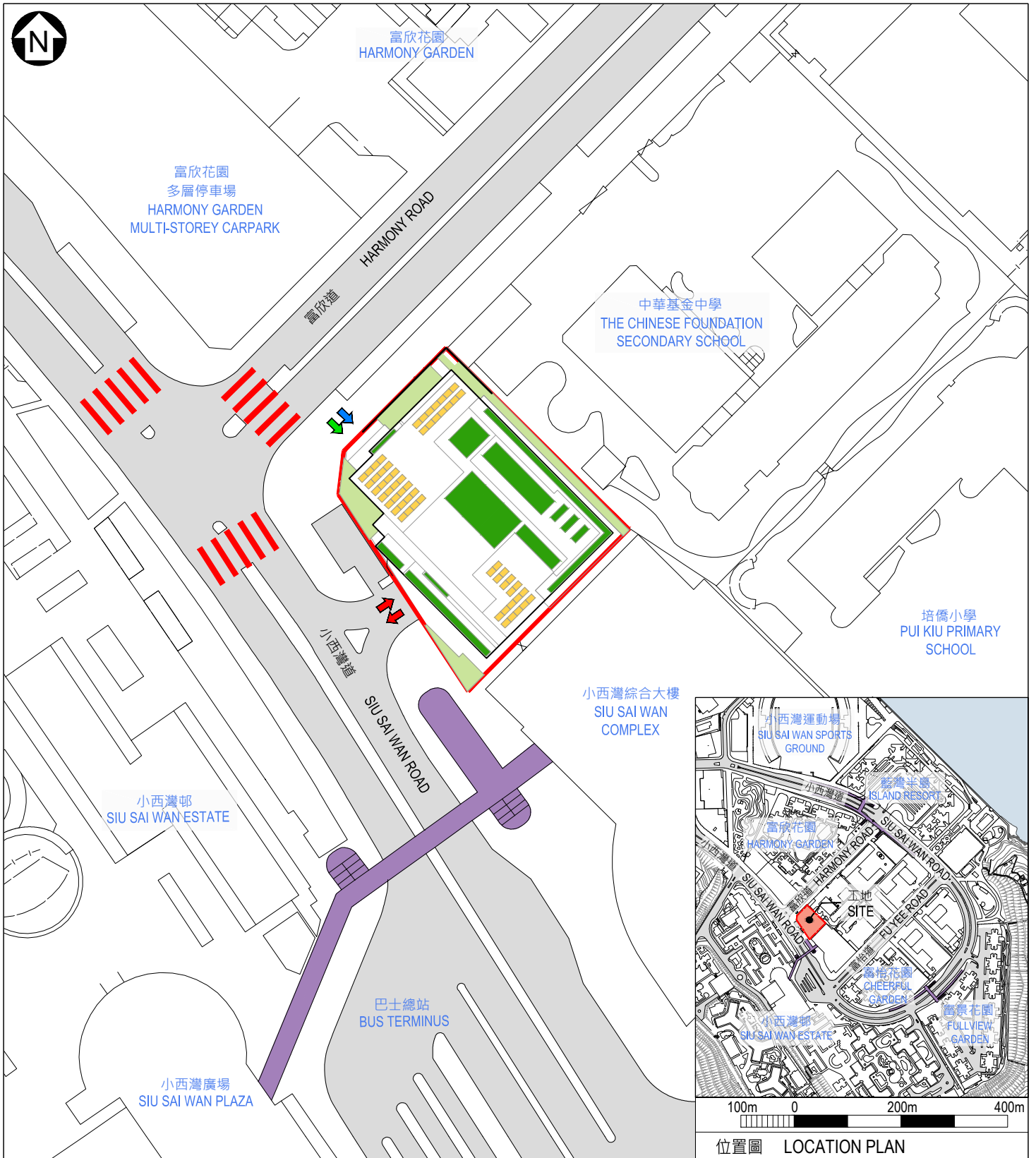
<sup>8</sup> 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (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。

45. 我們在 2020 年 11 月為擬議工程進行招標。在審核合約的回標價格後，我們按情況更新了工程項目預算，按付款當日價格計算，至 6 億 1,680 萬元，這個預算比我們在 2021 年 4 月諮詢衛生事務委員會所提交的預算，按付款當日價格計算為 7 億 1,000 萬元，低約 13%。我們認為這最新的工程項目預算反映了現時的市場情況及足夠應付擬議工程的開支。

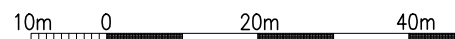
-----

食物及衛生局  
2021 年 5 月



圖例 LEGEND

- |   |  |   |  |   |                              |   |                              |
|---|--|---|--|---|------------------------------|---|------------------------------|
|  | 工地界線<br>SITE BOUNDARY                            |  | 車輛出入口<br>VEHICULAR INGRESS / EGRESS    |  | 有蓋行人天橋<br>COVERED FOOTBRIDGE |  | 太陽能光伏板<br>PHOTOVOLTAIC PANEL |
|  | 現有行人過路處<br>EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING |  | 無障礙出入口<br>BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT |  | 地面綠化<br>AT-GRADE GREENING    |  | 天台綠化<br>LANDSCAPED ROOF      |
|   |  |  | 行人出入口<br>PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT    |   |                              |   |                              |

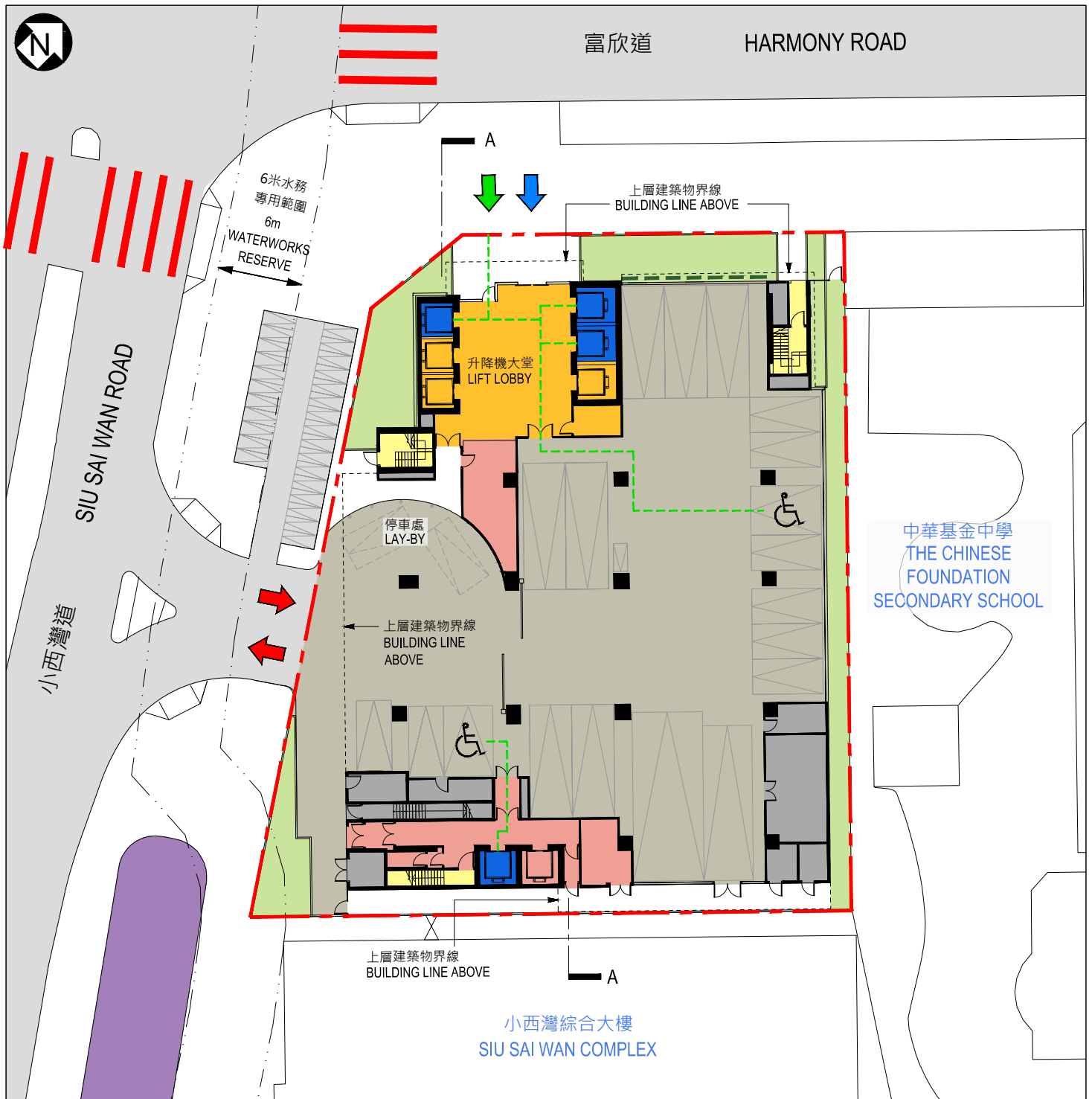


工地平面圖  
SITE PLAN

73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- |  |   |  |  |  |   |  |                              |
|--|---|--|--|--|---|--|------------------------------|
|  | 工地界線<br>SITE BOUNDARY                               |  | 車輛出入口<br>VEHICULAR INGRESS / EGRESS    |  | 地面綠化<br>AT-GRADE GREENING   |  | 暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT   |
|  | 垂直綠化<br>VERTICAL GREENING                           |  | 無障礙出入口<br>BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT |  | 公用地方<br>COMMON AREA   |  | 職員範圍<br>STAFF AREA           |
|  | 現有行人過路處<br>EXISTING AT-GRADE<br>PEDESTRIAN CROSSING |  | 行人出入口<br>PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT    |  | 部門停車場及上落客貨區<br>DEPARTMENTAL CARPARK AND<br>LOADING / UNLOADING AREA |  | 機房<br>PLANT ROOM             |
|  | 無障礙通道<br>BARRIER-FREE ACCESS                        |  | 暢通易達停車位<br>ACCESSIBLE PARKING SPACE    |  | 逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASE                                |  | 有蓋行人天橋<br>COVERED FOOTBRIDGE |

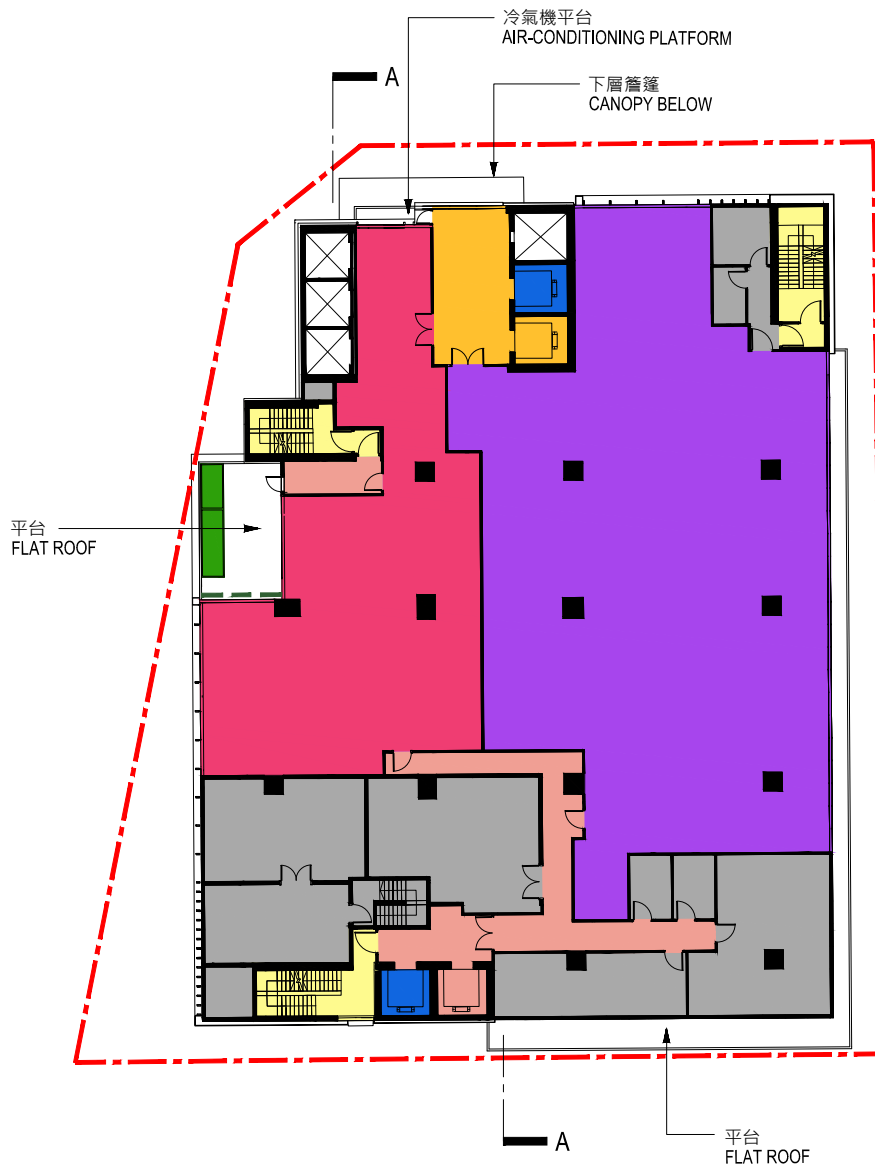
4m 0 8m 16m

地下平面圖  
GROUND  
FLOOR PLAN





73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  工地界線<br>SITE BOUNDARY     |  暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT |  綠化範圍<br>LANDSCAPED AREA              |  長者鄰舍中心分處(無裝修)<br>SUB-BASE FOR NEIGHBOURHOOD<br>ELDERLY CENTRE (BARE SHELL) |
|  垂直綠化<br>VERTICAL GREENING |  公用地方<br>COMMON AREA        |  逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASE |  長者日間護理中心(無裝修)<br>DAY CARE CENTRE FOR<br>THE ELDERLY (BARE SHELL)           |
|  |  職員範圍<br>STAFF AREA         |  機房<br>PLANT ROOM                     |  |

4m 0 8m 16m

一樓平面圖  
FIRST  
FLOOR PLAN

73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN

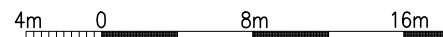


ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



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	長者健康中心 ELDERLY HEALTH CENTRE
垂直綠化 VERTICAL GREENING	公用地方 COMMON AREA	逃生樓梯 MEANS OF ESCAPE STAIRCASE	
無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS	職員範圍 STAFF AREA	機房 PLANT ROOM	



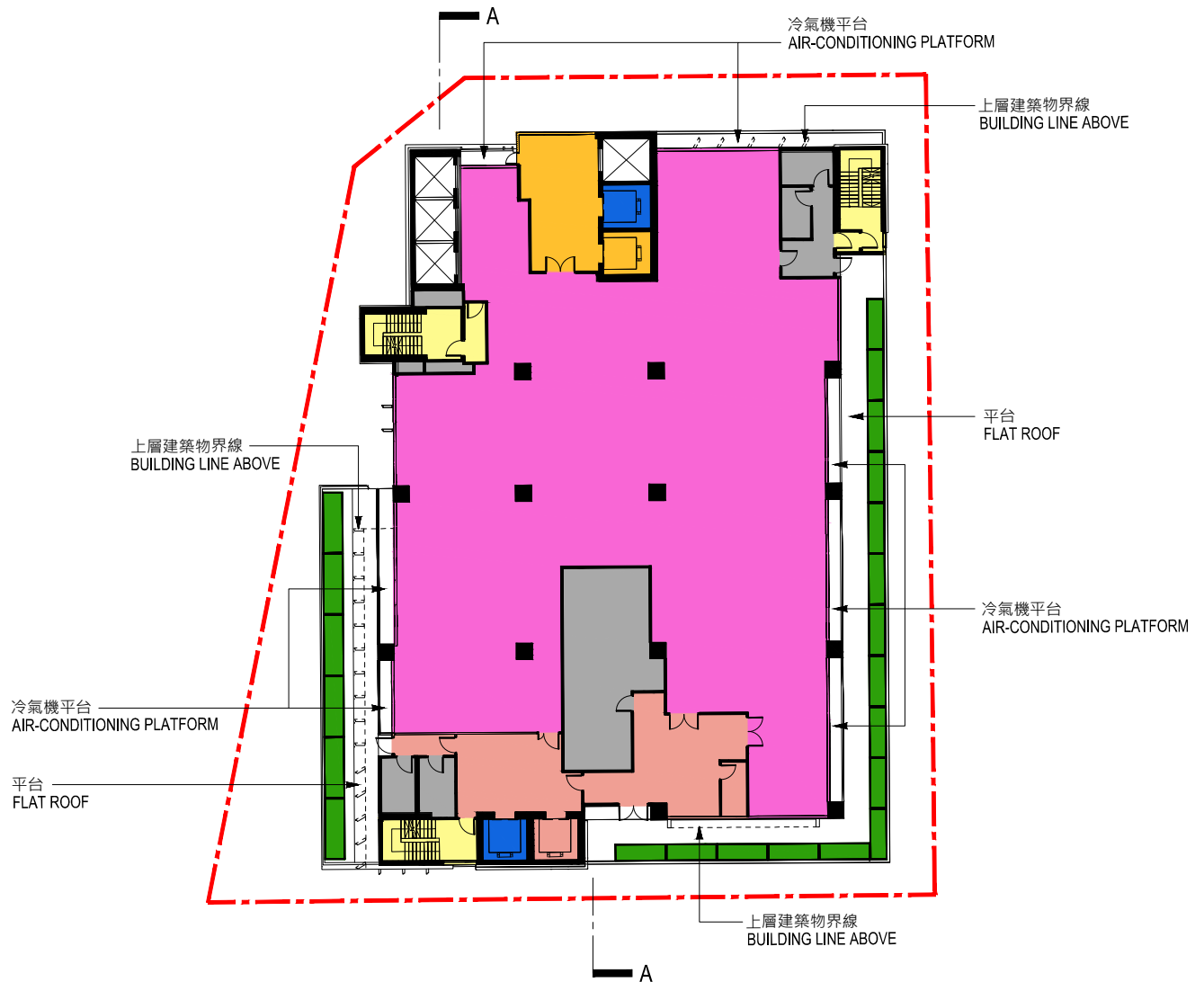
二樓平面圖  
SECOND  
FLOOR PLAN

73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署





圖例 LEGEND

- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  工地界線<br>SITE BOUNDARY |  暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT |  綠化範圍<br>LANDSCAPED AREA              |  弱智人士輔助宿舍(無裝修)<br>SUPPORTED HOSTEL FOR<br>MENTALLY HANDICAPPED<br>PERSONS (BARE SHELL) |
|  |  公用地方<br>COMMON AREA        |  逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASE |   |
|  |  職員範圍<br>STAFF AREA         |  機房<br>PLANT ROOM                     |   |

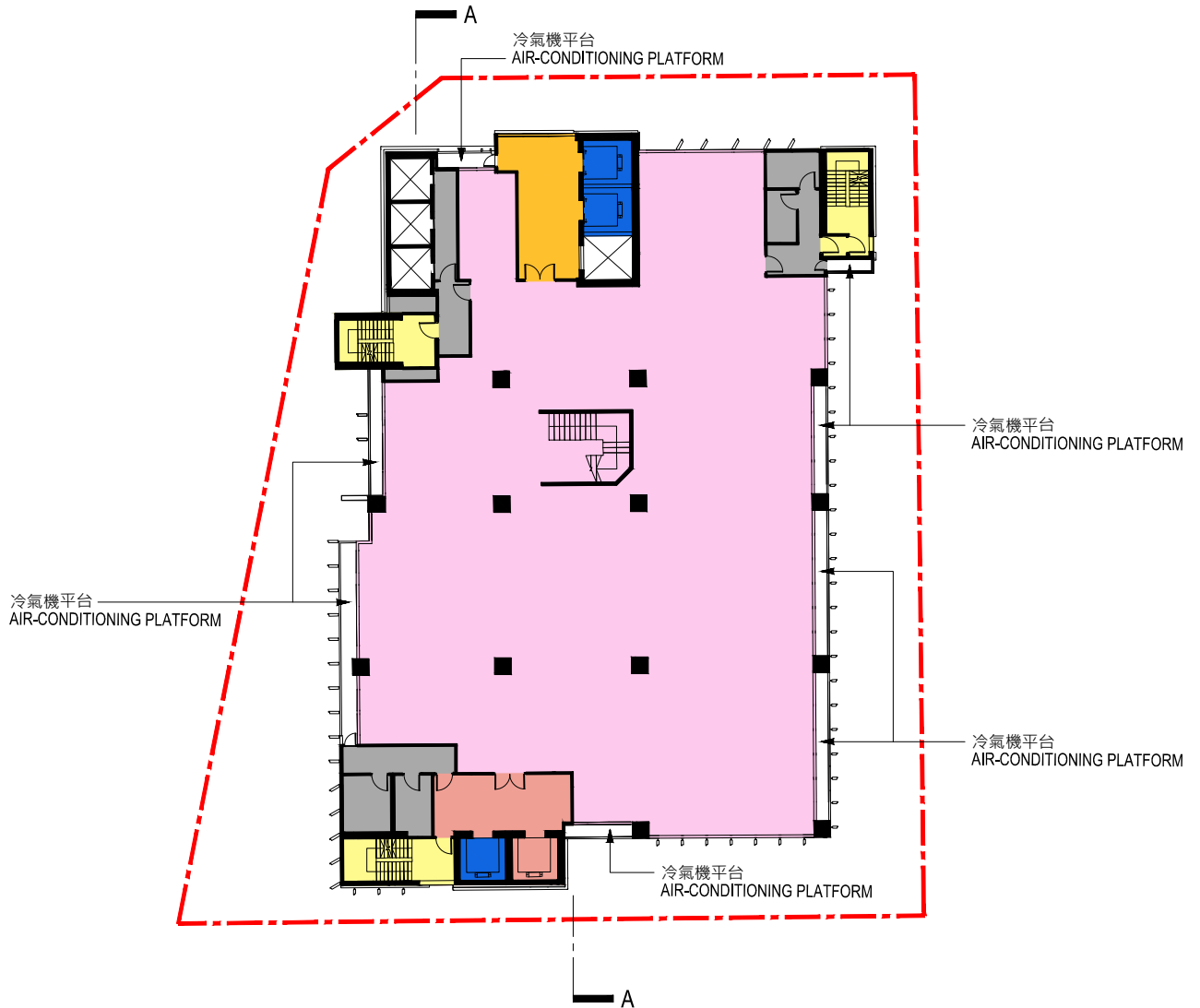
4m 0 8m 16m

三樓平面圖  
THIRD  
FLOOR PLAN








73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  工地界線<br>SITE BOUNDARY |  暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT   |  逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASE |
|  公用地方<br>COMMON AREA  |  機房<br>PLANT ROOM   |  |
|  職員範圍<br>STAFF AREA   |  安老院舍(無裝修)<br>RESIDENTIAL CARE HOME FOR<br>THE ELDERLY (BARE SHELL) |  |

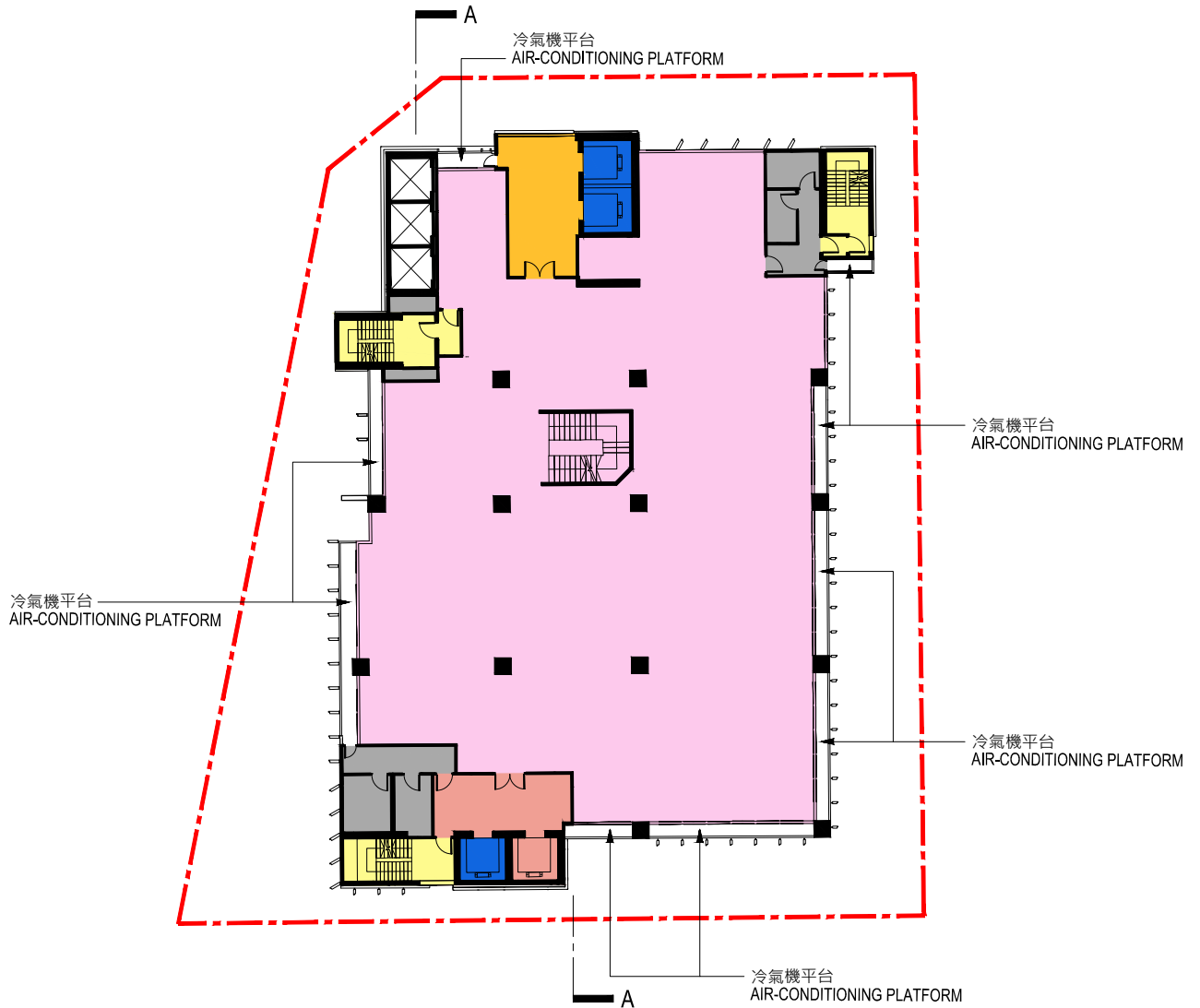
4m 0 8m 16m

四樓平面圖  
FOURTH  
FLOOR PLAN

73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- 
- 暢通易達升降機  
ACCESSIBLE LIFT
- 逃生樓梯  
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 公用地方  
COMMON AREA
- 機房  
PLANT ROOM
- 職員範圍  
STAFF AREA
- 安老院舍(無裝修)  
RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY (BARE SHELL)

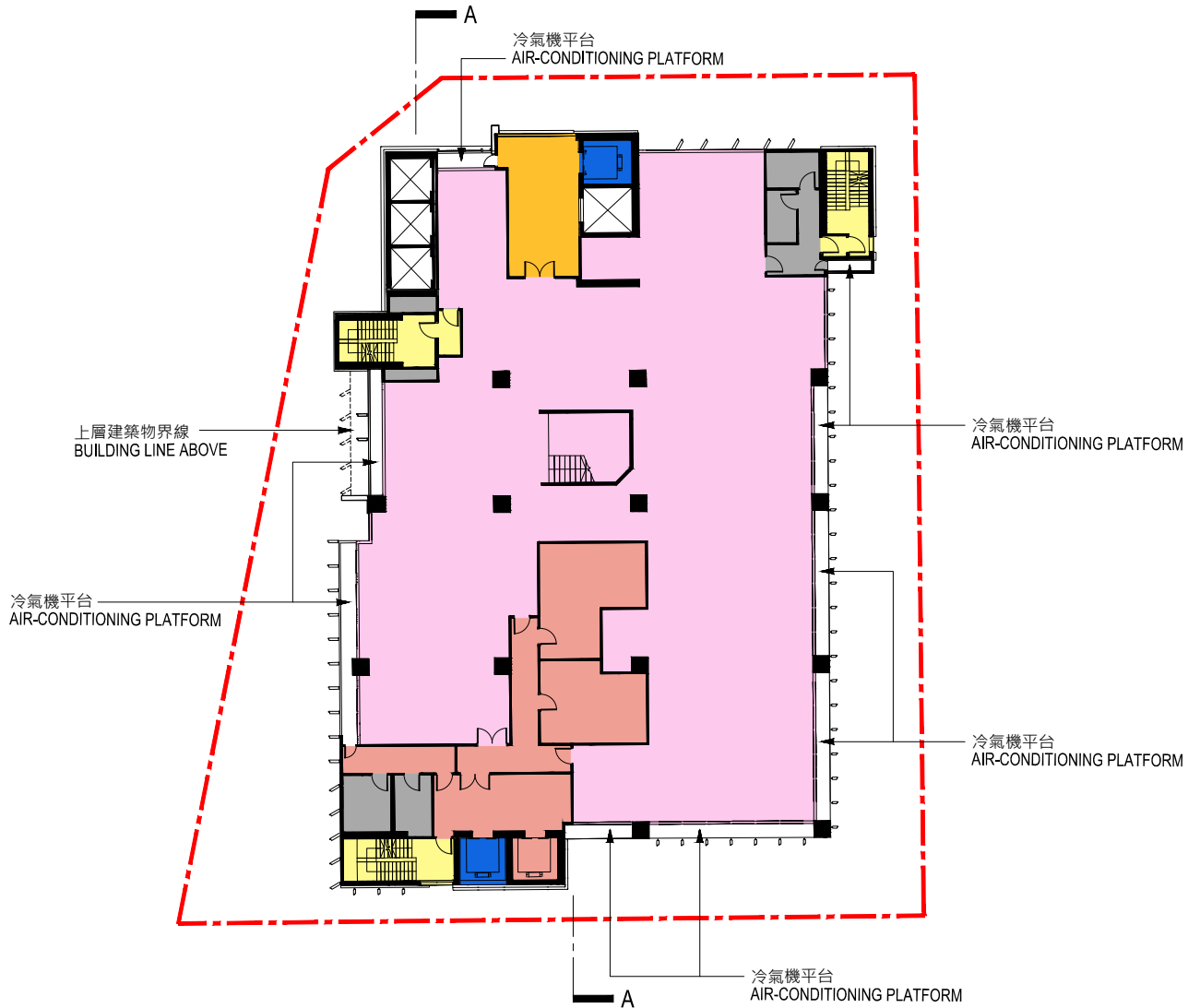
4m    0    8m    16m

五樓平面圖  
FIFTH  
FLOOR PLAN

73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- 工地界線  
SITE BOUNDARY
- 暢通易達升降機  
ACCESSIBLE LIFT
- 逃生樓梯  
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 公用地方  
COMMON AREA
- 機房  
PLANT ROOM
- 職員範圍  
STAFF AREA
- 安老院舍(無裝修)  
RESIDENTIAL CARE HOME FOR THE ELDERLY (BARE SHELL)

4m 0 8m 16m

六樓平面圖  
SIXTH FLOOR PLAN










73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  工地界線<br>SITE BOUNDARY        |  暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT |  暢通易達洗手間<br>ACCESSIBLE TOILET         |  兒童體能智力測驗中心<br>CHILD ASSESSMENT CENTRE |
|  無障礙通道<br>BARRIER-FREE ACCESS |  公用地方<br>COMMON AREA        |  逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASE |   |
|  職員範圍<br>STAFF AREA          |  機房<br>PLANT ROOM           |  |   |



七樓平面圖  
SEVENTH  
FLOOR PLAN












73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN

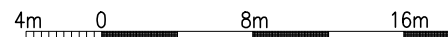


ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  工地界線<br>SITE BOUNDARY        |  暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT |  暢通易達洗手間<br>ACCESSIBLE TOILET         |  綠化範圍<br>LANDSCAPED AREA               |
|  垂直綠化<br>VERTICAL GREENING    |  公用地方<br>COMMON AREA        |  逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASE |  兒童體能智力測驗中心<br>CHILD ASSESSMENT CENTRE |
|  無障礙通道<br>BARRIER-FREE ACCESS |  職員範圍<br>STAFF AREA         |  機房<br>PLANT ROOM                     |   |

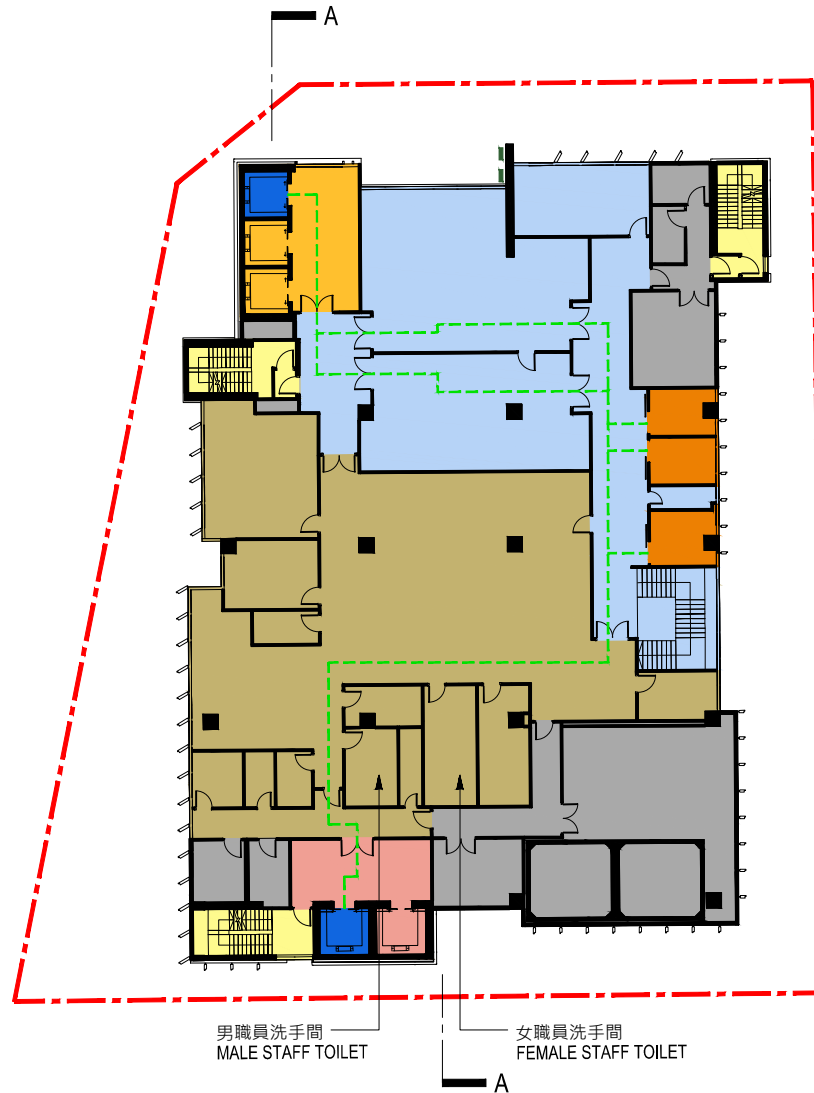


八樓平面圖  
EIGHTH  
FLOOR PLAN

73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN














ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



男職員洗手間  
MALE STAFF TOILET

女職員洗手間  
FEMALE STAFF TOILET

圖例 LEGEND

- |   |  |  |   |
|---|--|--|---|
|  工地界線<br>SITE BOUNDARY        |  暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT |  暢通易達洗手間<br>ACCESSIBLE TOILET         |  兒童體能智力測驗中心<br>CHILD ASSESSMENT CENTRE                   |
|  垂直綠化<br>VERTICAL GREENING    |  公用地方<br>COMMON AREA        |  逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASE |  兒童體能智力測驗服務總部<br>CHILD ASSESSMENT SERVICE<br>HEAD OFFICE |
|  無障礙通道<br>BARRIER-FREE ACCESS |  職員範圍<br>STAFF AREA         |  機房<br>PLANT ROOM                     |   |

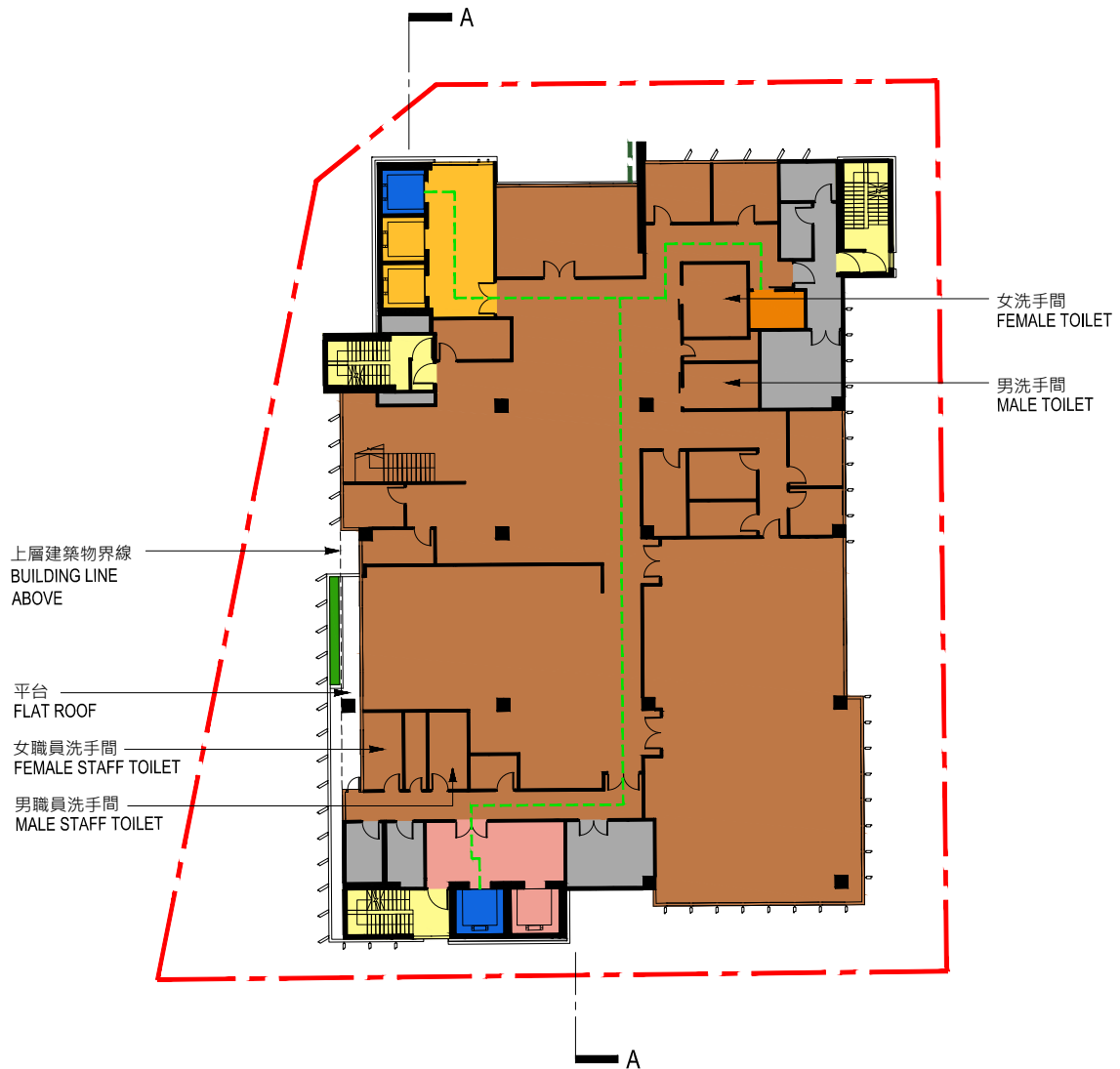
4m 0 8m 16m

九樓平面圖  
NINTH  
FLOOR PLAN












73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  工地界線<br>SITE BOUNDARY        |  暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT |  暢通易達洗手間<br>ACCESSIBLE TOILET         |  綠化範圍<br>LANDSCAPED AREA          |
|  垂直綠化<br>VERTICAL GREENING    |  公用地方<br>COMMON AREA        |  逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASE |  地區康健中心<br>DISTRICT HEALTH CENTRE |
|  無障礙通道<br>BARRIER-FREE ACCESS |  職員範圍<br>STAFF AREA         |  機房<br>PLANT ROOM                     |  |

4m 0 8m 16m

十樓平面圖  
TENTH  
FLOOR PLAN

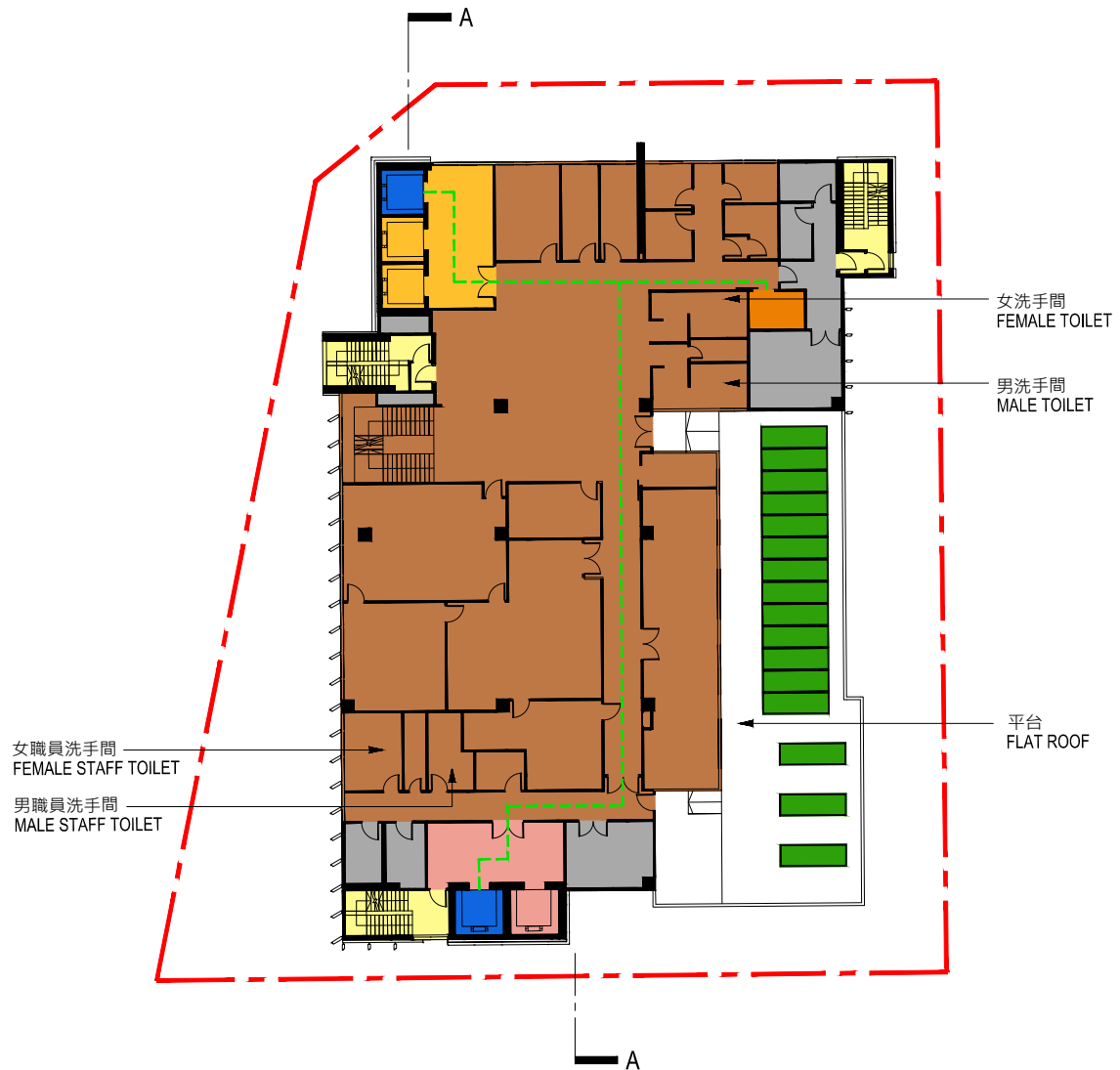
73MC

小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN













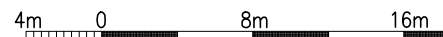
ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署





圖例 LEGEND

- |   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|  工地界線<br>SITE BOUNDARY        |  暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT |  暢通易達洗手間<br>ACCESSIBLE TOILET         |  綠化範圍<br>LANDSCAPED AREA          |
|  無障礙通道<br>BARRIER-FREE ACCESS |  公用地方<br>COMMON AREA        |  逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASE |  地區康健中心<br>DISTRICT HEALTH CENTRE |
|  職員範圍<br>STAFF AREA          |  機房<br>PLANT ROOM           |  |  |



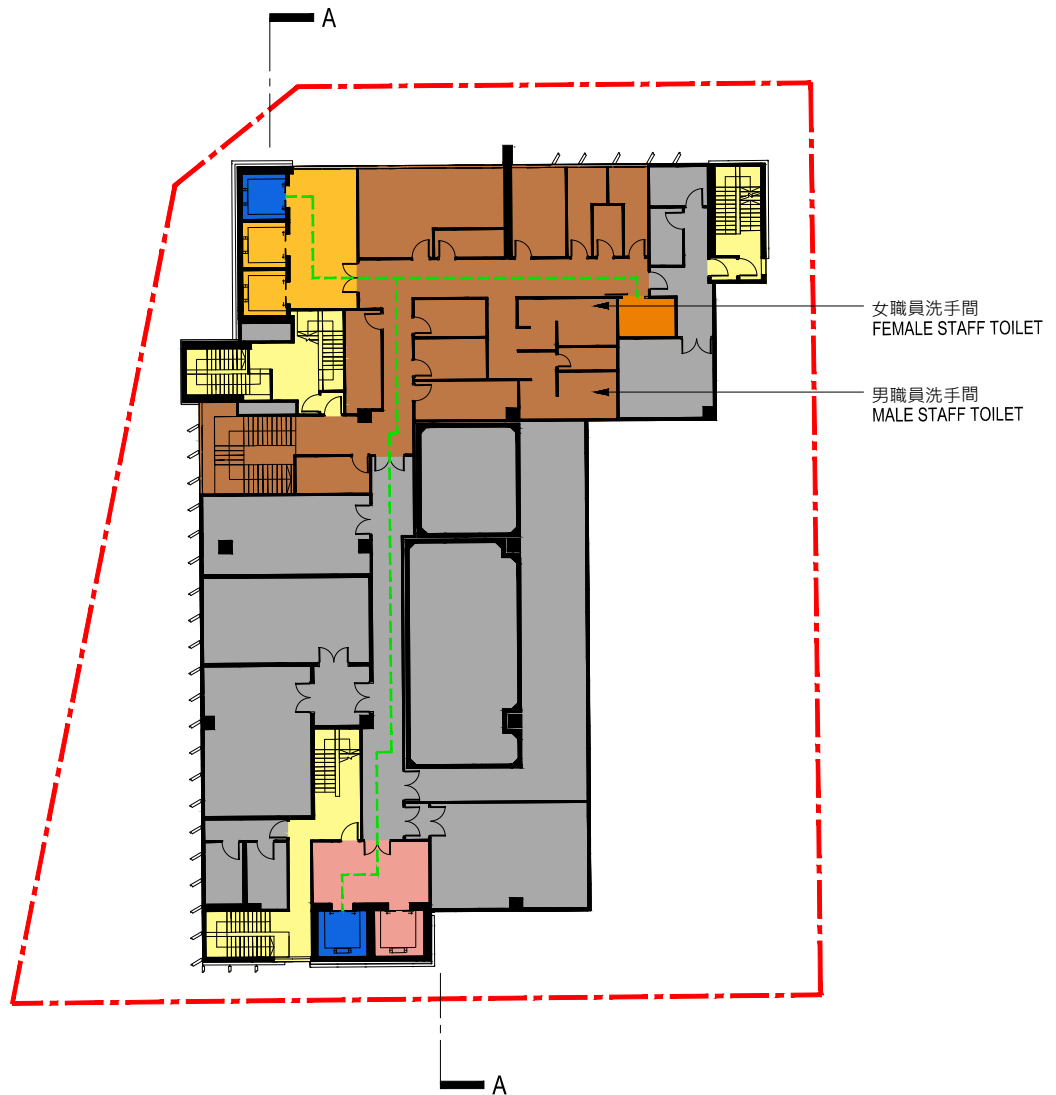
十一樓平面圖  
ELEVENTH  
FLOOR PLAN

73MC










小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN

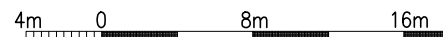


ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  工地界線<br>SITE BOUNDARY        |  暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT |  暢通易達洗手間<br>ACCESSIBLE TOILET          |  地區康健中心<br>DISTRICT HEALTH CENTRE |
|  無障礙通道<br>BARRIER-FREE ACCESS |  公用地方<br>COMMON AREA        |  逃生樓梯<br>MEANS OF ESCAPE<br>STAIRCASES |  |
|  職員範圍<br>STAFF AREA          |  機房<br>PLANT ROOM           |   |  |

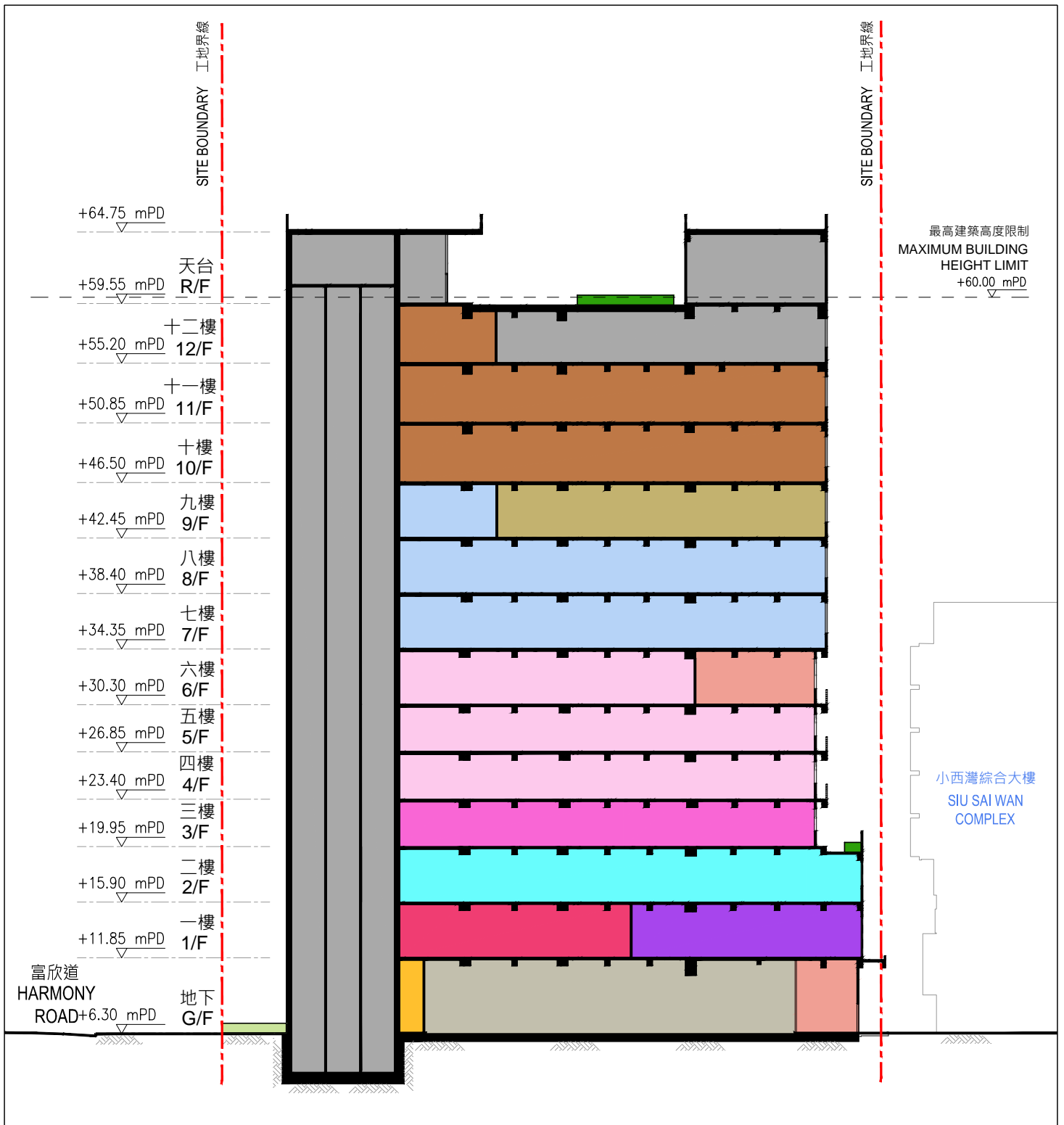


十二樓平面圖  
TWELFTH  
FLOOR PLAN

73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| 工地界線<br>SITE BOUNDARY                   | 部門停車場及上落客貨區<br>DEPARTMENTAL CARPARK AND<br>LOADING / UNLOADING AREA        | 安老院舍(無裝修)<br>RESIDENTIAL CARE HOME FOR<br>THE ELDERLY (BARE SHELL)                    | 地區康健中心<br>DISTRICT HEALTH CENTRE                        |
| 職員範圍<br>STAFF AREA                      | 地面綠化<br>AT-GRADE GREENING  | 長者日間護理中心(無裝修)<br>DAY CARE CENTRE FOR<br>THE ELDERLY (BARE SHELL)                      | 兒童體能智力測驗中心<br>CHILD ASSESSMENT CENTRE                   |
| 公用地方<br>COMMON AREA                     | 天台綠化<br>LANDSCAPED ROOF  | 弱智人士輔助宿舍(無裝修)<br>SUPPORTED HOSTEL FOR<br>MENTALLY HANDICAPPED<br>PERSONS (BARE SHELL) | 兒童體能智力測驗服務總部<br>CHILD ASSESSMENT SERVICE<br>HEAD OFFICE |
| 機房及升降機槽<br>PLANT ROOM AND<br>LIFT SHAFT | 長者鄰舍中心分處(無裝修)<br>SUB-BASE FOR NEIGHBOURHOOD<br>ELDERLY CENTRE (BARE SHELL) | 長者健康中心<br>ELDERLY HEALTH CENTRE   |   |

4m 0 8m 16m

剖面圖 A-A  
SECTION A-A

73MC

小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



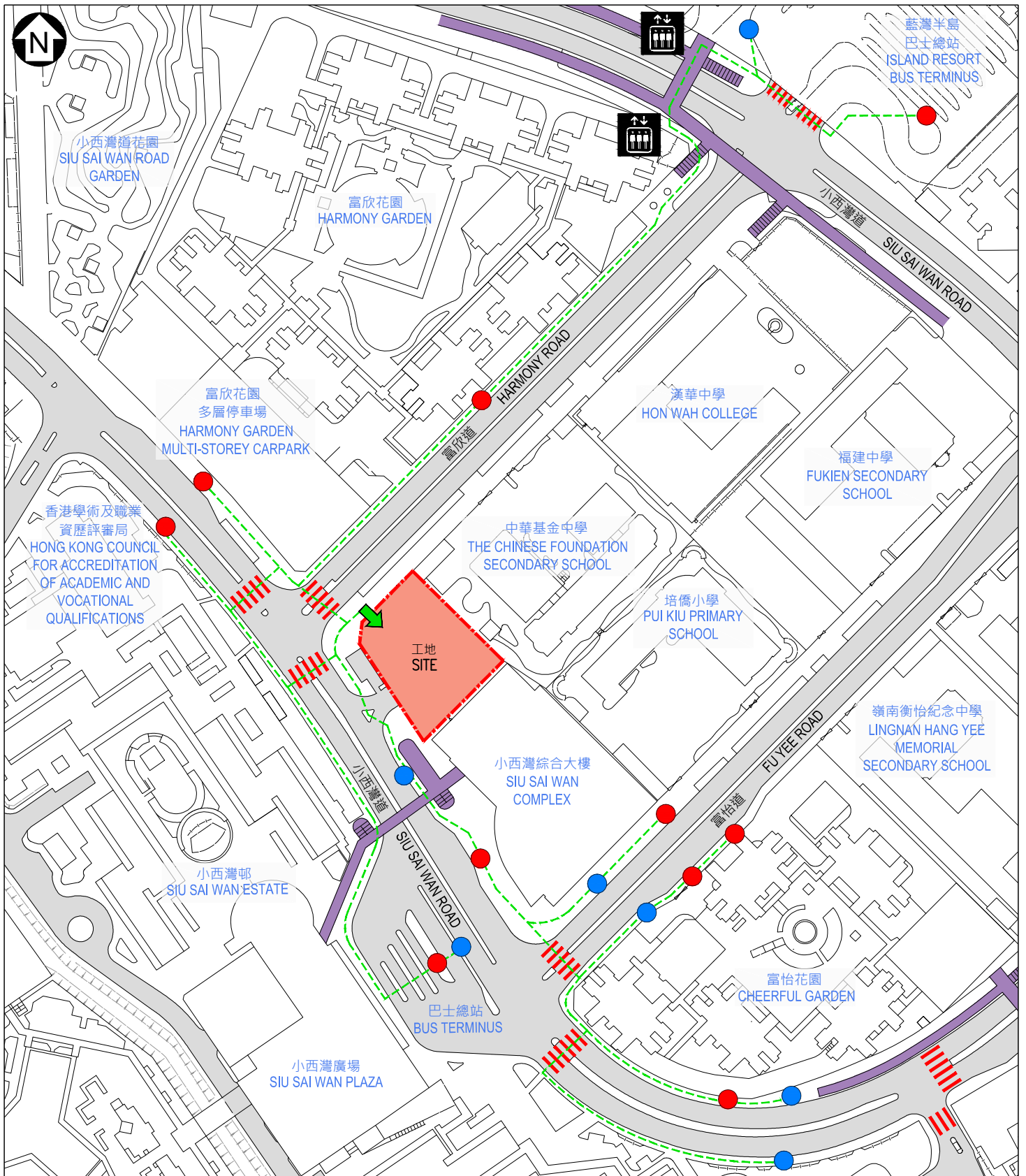
從西面望向大樓的構思透視圖  
PERSPECTIVE VIEW FROM WEST DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖  
ARTIST'S IMPRESSION









73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

- |   |   |   |                            |   |   |   |                              |
|---|---|---|----------------------------|---|---|---|------------------------------|
|   | 工地界線<br>SITE BOUNDARY                               |  | 巴士站<br>BUS STOP            |  | 小巴士<br>MINIBUS STOP                       |  | 有蓋行人天橋<br>COVERED FOOTBRIDGE |
|  | 現有行人過路處<br>EXISTING AT-GRADE<br>PEDESTRIAN CROSSING |  | 暢通易達升降機<br>ACCESSIBLE LIFT |  | 無障礙出入口<br>BARRIER-FREE<br>ENTRANCE / EXIT |  | 無障礙通道<br>BARRIER-FREE ACCESS |

20m 0 40m 80m

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

73MC  
小西灣健康中心及社會福利設施大樓  
HEALTH CENTRE AND SOCIAL WELFARE  
FACILITIES BUILDING IN SIU SAI WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

## 73MC – 小西灣健康中心及社會福利設施大樓

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 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	—	—	—	8.3
	技術人員	—	—	—	8.6
				小計	16.9#
(b) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	22	38	1.6	3.0
	技術人員	353	14	1.6	17.1
				小計	20.1
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			19.4#		
				總計	<u>37.0</u>

## 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費用，是根據為 73MC 號工程計劃進行合約管理和工地監督工作的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 73MC 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。

3. 顧問在工地監督方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。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#號標記的數字在討論文件第 22 段中是按付款當日價格計算。