

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2023 年 6 月 7 日

## 總目 703－建築物

社會福利及社區建設－社區會堂

199SC－荃灣德士古道聯用綜合大樓

請各委員向財務委員會建議，把 199SC 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 2 億 4,130 萬元，用以在荃灣德士古道興建 1 座聯用綜合大樓。

## 問題

我們需要在荃灣德士古道興建擬議的聯用綜合大樓，用以設置 1 所社區會堂、1 所幼兒中心及 1 間長者鄰舍中心分處，應付該區對社區設施日益殷切的需求。

## 建議

2. 建築署署長建議把 199SC 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 2 億 4,130 萬元。民政及青年事務局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃用地佔地約 2 460 平方米，位於荃灣德士古道和永順街交界，在《荃灣分區計劃大綱草圖編號 S/TW/36》內劃為「政府、機構或社區」地帶。工程計劃的擬議範圍包括興建 1 座樓高 3 層的聯用綜合大樓，用以設置－

- (a) 1 所標準社區會堂，以提供下列設施－
  - (i) 1 個可容納約 450 個座位的多用途禮堂連舞台；
  - (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；以及
- (b) 社福設施，包括－
  - (i) 1 所提供 100 個服務名額的幼兒中心；以及
  - (ii) 1 間長者鄰舍中心分處。

4. 擬議工程計劃的工地平面圖及位置圖、樓層平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖，分別載於附件 1 至 5。

5. 我們計劃在財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開擬議工程，以期約在兩年半內完工。為配合工程計劃的時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，而回標價格亦已反映在擬議工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出有關合約。

## 理由

### 社區會堂

6. 政府非常重視透過推動市民參與社區建設活動增強社會凝聚力，並已根據《香港規劃標準與準則》，在全港 18 區設置社區會堂，為各類社區活動提供場地及聚腳點。該等活動包括地區團體的會議、公民教育活

動、各類訓練課程、節日慶典活動，以及地區文康活動。此外，遇上天災、緊急情況或惡劣天氣時，社區會堂亦用作臨時庇護中心，供有需要人士入住。

7. 荃灣現有人口約 311 000，區內設有由民政事務總署(下稱「民政總署」)管理的 1 間社區中心和 2 間社區會堂，分別是雅麗珊社區中心、梨木樹社區會堂和石圍角社區會堂。為回應區內居民和團體對舉行會議及活動的場地日益殷切的需求，民政總署建議在擬議工程計劃中，興建 1 所標準社區會堂。

### 社福設施

8. 因應區內居民對幼兒照顧和安老服務設施的需求，社會福利署(下稱「社署」)建議在聯用綜合大樓內提供以下社福設施：

- (a) 1 所資助獨立幼兒中心 — 現時，荃灣有 1 所資助獨立幼兒中心，為 2 歲以下幼兒提供 76 個資助幼兒中心名額。考慮到區內對幼兒照顧服務需求殷切，社署建議在聯用綜合大樓內設置 1 所資助獨立幼兒中心，提供日間幼兒照顧服務，並支援因工作或其他原因未能照顧幼兒的家長。該幼兒中心將提供 100 個長時間全日制服務名額，並附設資助輔助服務，包括延長時間服務及／或暫託幼兒服務；以及
- (b) 1 間長者鄰舍中心分處 — 現時，荃灣有 7 間長者鄰舍中心。由於長者及護老者對服務的需求日增，加上擬議發展項目位置附近的長者鄰舍中心空間不足，社署計劃在聯用綜合大樓內設立 1 間分處，以提供更全面的護老服務，包括認知障礙症照顧服務及護老者支援服務。

### 對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計工程計劃的建設費用為 2 億 4,130 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	6.7
(b) 地基工程	28.1
(c) 建築工程	94.9
(d) 屋宇裝備工程	41.2
(e) 渠務工程	6.5
(f) 外部工程	14.2
(g) 節省能源、綠化和循環使用裝置	4.3
(h) 家具和設備 <sup>1</sup>	6.0
(i) 顧問費	8.2
(i) 合約管理 <sup>2</sup>	7.3
(ii) 駐工地人員的管理	0.9
(j) 駐工地人員的薪酬	9.3
(k) 應急費用	21.9
總計	241.3

10. 在預算的 2 億 4,130 萬元建設費用總額中，約有 5,070 萬元是興建幼兒中心及長者鄰舍中心分處的基本設施所攤分的建築費用。該筆費用會先在 199SC 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<sup>3</sup>付還。至於內部裝修及購置家具和設備的款項，當局亦將根據既定機制另行向獎券基金申請撥款。

<sup>1</sup> 這項預算費用是根據暫定所需的家具及設備清單計算得出。

<sup>2</sup> 這項預算費用包括工料測量、建築工程監督和項目管理等。

<sup>3</sup> 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，以支持發展該等服務。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非政府福利服務機構提供資助，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。

11. 我們建議委聘顧問負責工程計劃的合約管理和工地監督工作。按人工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 6。

12. 在工程計劃的設計過程中，我們已透過在擬議聯用綜合大樓的公用地方增加天然採光，以及加強通風來減少冷氣的能源消耗，從而提高成本效益。這項工程計劃的建築樓面面積約為 3 491 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 38,986 元。我們認為這個建築費用單位價格與政府最近進行的同類工程計劃(例如 **3068RE** 號工程計劃－興建摩頓臺活動中心)的價格相若。

13. 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)
2023-24	21.9
2024-25	59.0
2025-26	109.6
2026-27	26.2
2027-28	17.4
2028-29	7.2
	241.3

14. 我們按政府對 2023 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。我們會以「新工程合約」<sup>4</sup>模式推展建造工程。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們計劃以總價合約形式批出工程合約。合約會訂明可調整價格的條文。

<sup>4</sup> 「新工程合約」是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

15. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 635 萬元<sup>5</sup>。

## 公眾諮詢

16. 荃灣區議會的地區規劃、發展及設施管理委員會在 2020 年 6 月就擬議工程計劃進行討論。我們亦在 2021 年 11 月就工程計劃諮詢荃灣 4 個分區委員會。相關委員普遍支持擬議工程計劃。

17. 我們在 2023 年 5 月 8 日諮詢立法會民政及文化體育事務委員會。委員支持工程計劃，亦支持我們把撥款建議提交工務小組委員會審議。

## 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，並不會對環境造成長遠的不良影響。為控制施工期間對環境所造成的短期影響，我們已在工程預算費內預留所需費用，用以實施適當的緩解措施。

19. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，控制施工期間對環境所造成的影響，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；經常清洗工地和在工地灑水；以及提供圍板和設置車輪清洗設施，以防止出現非法排放廢水的情況。

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建造新建築物期間產生的惰性建築廢物(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>6</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

---

<sup>5</sup> 至於幼兒中心和長者鄰舍中心分處的每年經常開支，社署會按既定機制預留款項。

<sup>6</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。

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，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供政府批核。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 14 040 公噸建築廢物，其中約 100 公噸(0.7%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 12 910 公噸(92.0%)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 1 030 公噸(7.3%)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 110 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

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／歷史建築／歷史構築物、具考古價值的地點，新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

## 土地徵用

24. 擬議工程計劃只涉及政府土地，因此無須徵用土地。

## 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) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (b) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；
- (c) 節能升降機系統；以及
- (d) 太陽能光伏板系統。

26. 在綠化措施方面，我們會在適當位置闢設園景和綠化設施，以收環保和美化之效。

27. 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。

28. 採用上述措施和裝置，估計所需的額外費用總額約為 430 萬元(包括用於節能裝置的約 80 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% 的能源消耗量，成本回收期約為 7 年。

## 背景資料

29. 我們已委聘定期合約承辦商進行土地勘測工作，另聘用顧問提供多項服務，包括地形測量及樹木調查、公用設施地圖繪製、初步及詳細設計總顧問服務、擬備招標文件及工料測量，所需費用總額約為 1,120 萬元。定期合約承辦商及顧問所進行的工程和提供的服務已在整體撥款分目 **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。上述所有工程和顧問服務有助敲定工程計劃的範圍及預算費用，以便向財委會申請撥款。



30. 工程計劃範圍內及附近現有 33 棵樹，其中 24 棵會保留。擬議工程計劃涉及移除 9 棵樹，包括砍伐 8 棵樹和把 1 棵樹移植到工程計劃工地外的地點。須移除的樹木均屬常見樹種，並非具特別價值樹木<sup>7</sup>。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括估計種植約 9 棵樹、4 000 叢灌木、200 棵攀緣植物、9 400 簇地被植物，以及鋪設 200 平方米草坪。

31. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 60 個(50 個工人職位和 10 個專業或技術人員職位)，合共提供 1 450 個人工作月的就業機會。

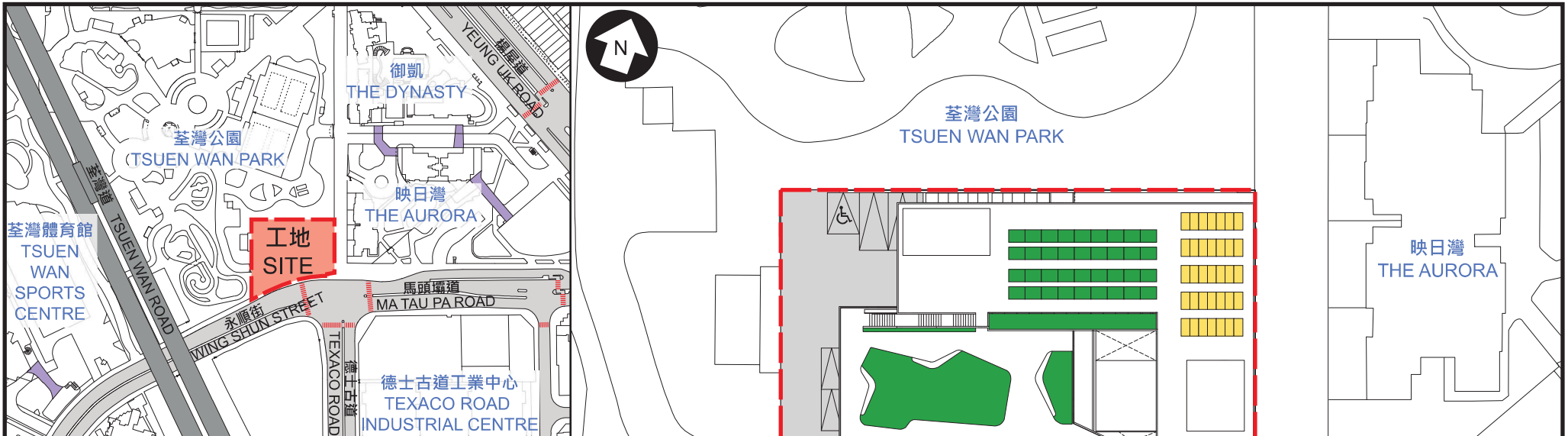
-----

民政及青年事務局  
民政事務總署  
社會福利署  
2023 年 5 月

---

<sup>7</sup> 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下－

- 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- 樹幹直徑等於或超逾 1 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 米的樹木；
- 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(<https://www.herbarium.gov.hk/tc/publications/books/book2/index.html>)所列的稀有樹木品種；
- 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- 《林區及郊區條例》(第 96 章)下《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- 知名風水樹；
- 具有證據紀錄印證其歷史或文化價值的地標樹木；
- 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- 若移除或會引起當區市民強烈反對的樹木。



位置圖  
LOCATION PLAN

0m 20m 50m 100m

圖例 LEGEND

- - - 工地界線  
SITE BOUNDARY
- ↑ 車輛出入口  
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- ↑ 行人出入口  
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- ↑ 無障礙出入口  
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 地面綠化  
AT-GRADE GREENING
- 綠化範圍  
LANDSCAPED AREA
- 太陽能光伏板  
PHOTOVOLTAIC PANEL
- 現有行人天橋  
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- 導光管  
LIGHT TUBE
- ||||| 現有行人過路處  
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING



工地平面圖  
SITE PLAN

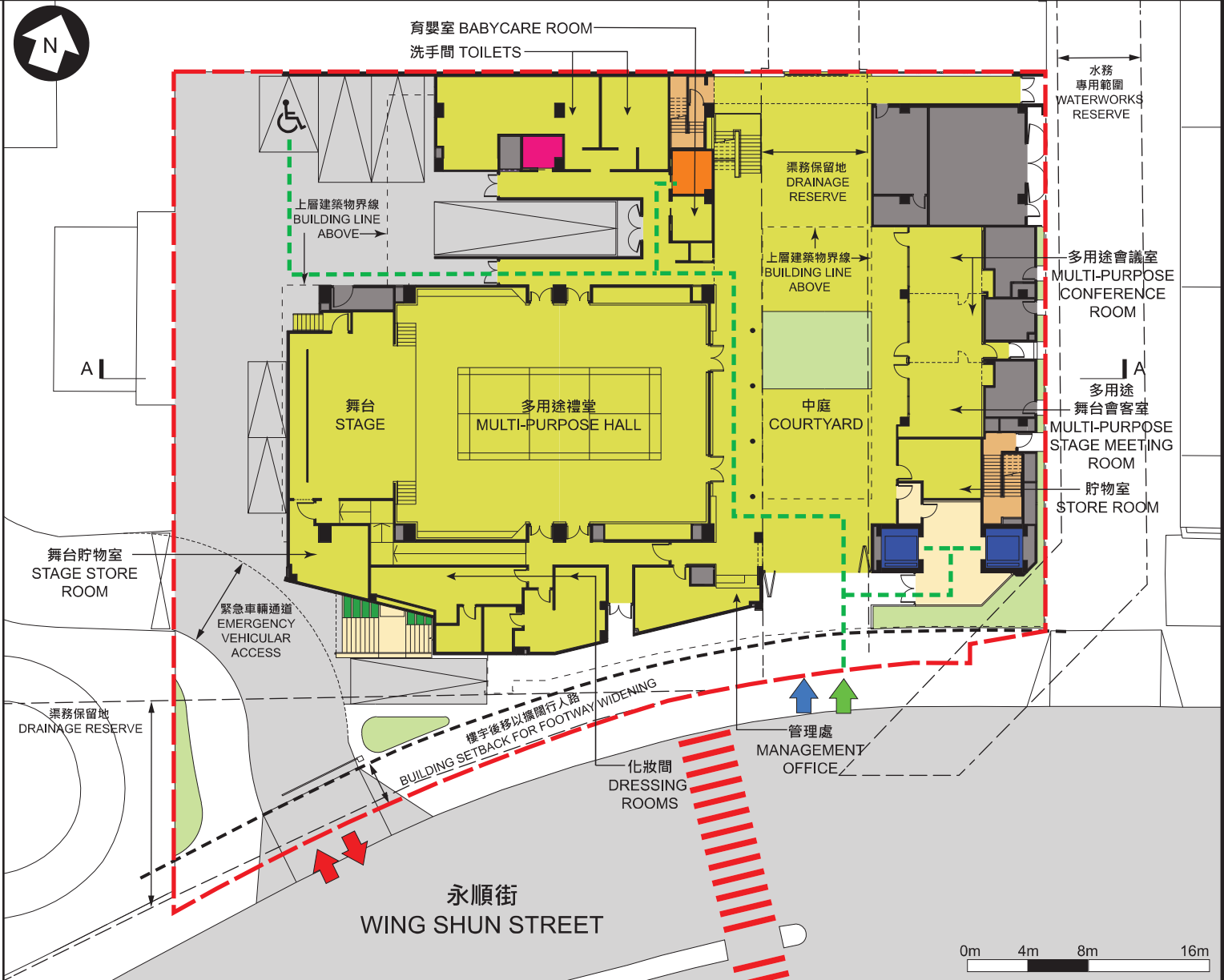
199SC  
荃灣德士古道聯用綜合大樓  
JOINT-USER COMPLEX AT TEXACO ROAD, TSUEN WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- - - 工地界線  
SITE BOUNDARY
- - - 無障礙通道  
BARRIER-FREE ACCESS
- ↑ 車輛出入口  
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- ↑ 行人出入口  
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- ↑ 無障礙出入口  
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 地面綠化  
AT-GRADE GREENING
- 綠化範圍  
LANDSCAPED AREA
- 公眾區域  
PUBLIC AREA
- 逃生樓梯  
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 社區會堂範圍  
COMMUNITY HALL AREA
- 機房  
PLANT ROOM
- 暢通易達升降機  
ACCESSIBLE LIFT
- 通用洗手間  
UNIVERSAL TOILET
- 暢通易達洗手間  
ACCESSIBLE TOILET
- 現有行人過路處  
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING



地下平面圖  
GROUND FLOOR PLAN

199SC  
荃灣德士古道聯用綜合大樓  
JOINT-USER COMPLEX AT TEXACO ROAD, TSUEN WAN



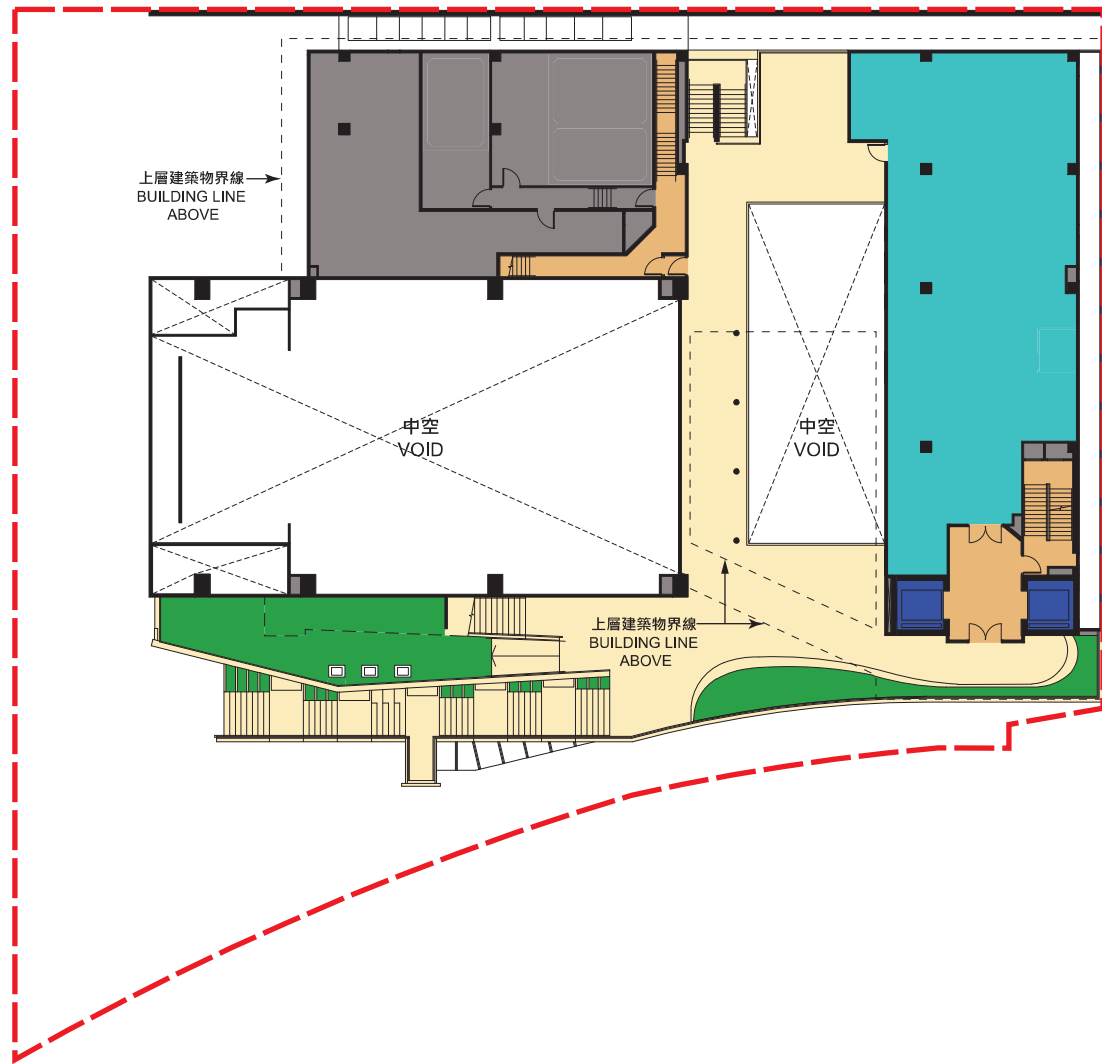
ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 工地界線  
SITE BOUNDARY
- 綠化範圍  
LANDSCAPED AREA
- 公眾區域  
PUBLIC AREA
- 逃生樓梯  
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 長者鄰舍中心分處 (無裝修)  
NEIGHBOURHOOD ELDERLY CENTRE  
SUB-BASE (BARE SHELL)
- 機房  
PLANT ROOM
- 暢通易達升降機  
ACCESSIBLE LIFT
- 導光管  
LIGHT TUBE



A |



| A



一樓平面圖  
FIRST FLOOR PLAN

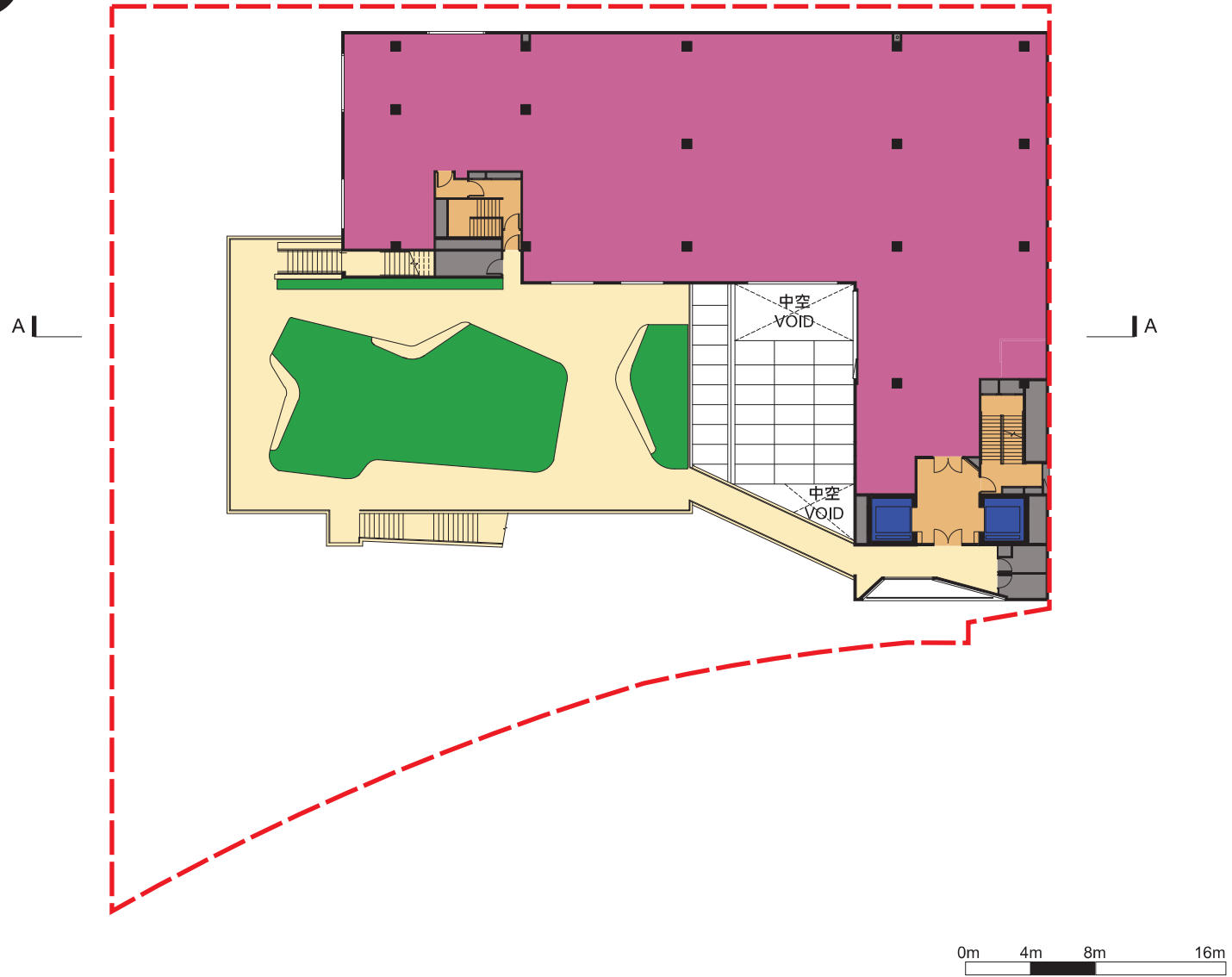
199SC  
荃灣德士古道聯用綜合大樓  
JOINT-USER COMPLEX AT TEXACO ROAD, TSUEN WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 工地界線  
SITE BOUNDARY
- 綠化範圍  
LANDSCAPED AREA
- 公眾區域  
PUBLIC AREA
- 逃生樓梯  
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 幼兒中心 (無裝修)  
CHILD CARE CENTRE (BARE SHELL)
- 機房  
PLANT ROOM
- 暢通易達升降機  
ACCESSIBLE LIFT



二樓平面圖  
SECOND FLOOR PLAN

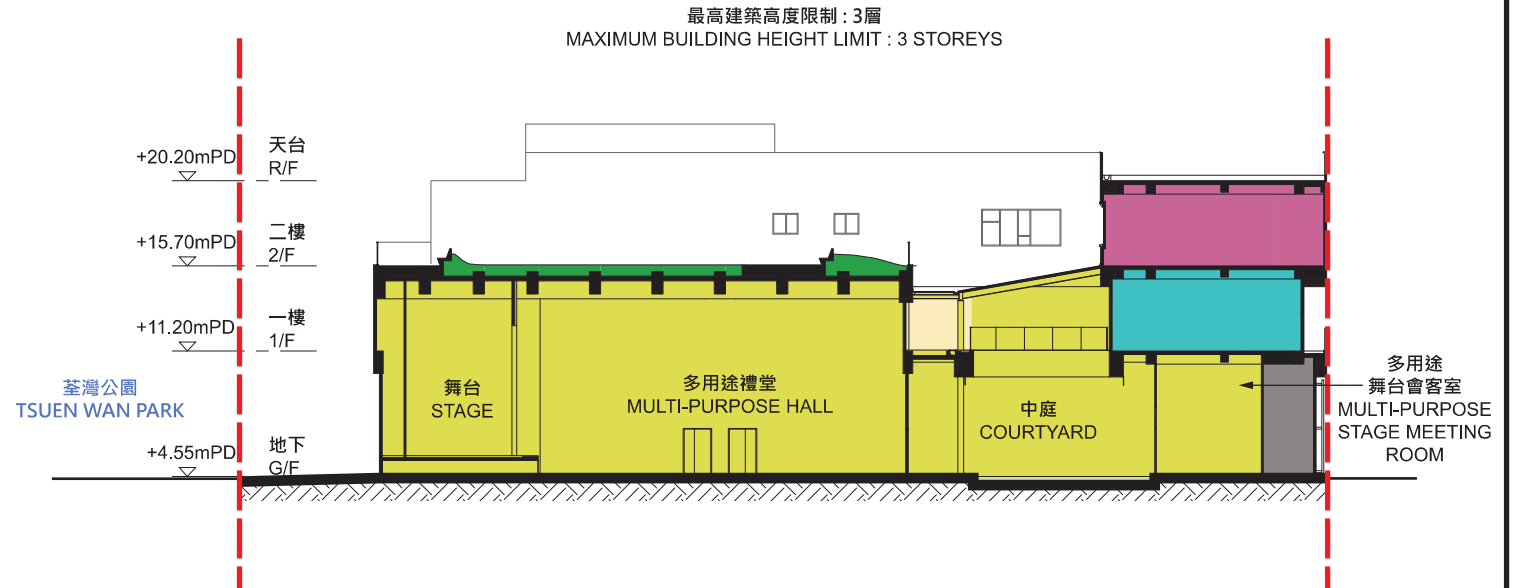
199SC  
荃灣德士古道聯用綜合大樓  
JOINT-USER COMPLEX AT TEXACO ROAD, TSUEN WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- - - 工地界線  
SITE BOUNDARY
- 公眾區域  
PUBLIC AREA
- 社區會堂範圍  
COMMUNITY HALL AREA
- 長者鄰舍中心分處 (無裝修)  
NEIGHBOURHOOD ELDERLY CENTRE  
SUB-BASE (BARE SHELL)
- 幼兒中心 (無裝修)  
CHILD CARE CENTRE (BARE SHELL)
- 機房  
PLANT ROOM
- 地面綠化  
AT-GRADE GREENING
- 綠化範圍  
LANDSCAPED AREA



剖面圖 A-A  
SECTION A-A

199SC  
荃灣德士古道聯用綜合大樓  
JOINT-USER COMPLEX AT TEXACO ROAD, TSUEN WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署





從永順街望向大樓的構思透視圖  
PERSPECTIVE VIEW FROM WING SHUN STREET

構思圖  
ARTIST'S IMPRESSION

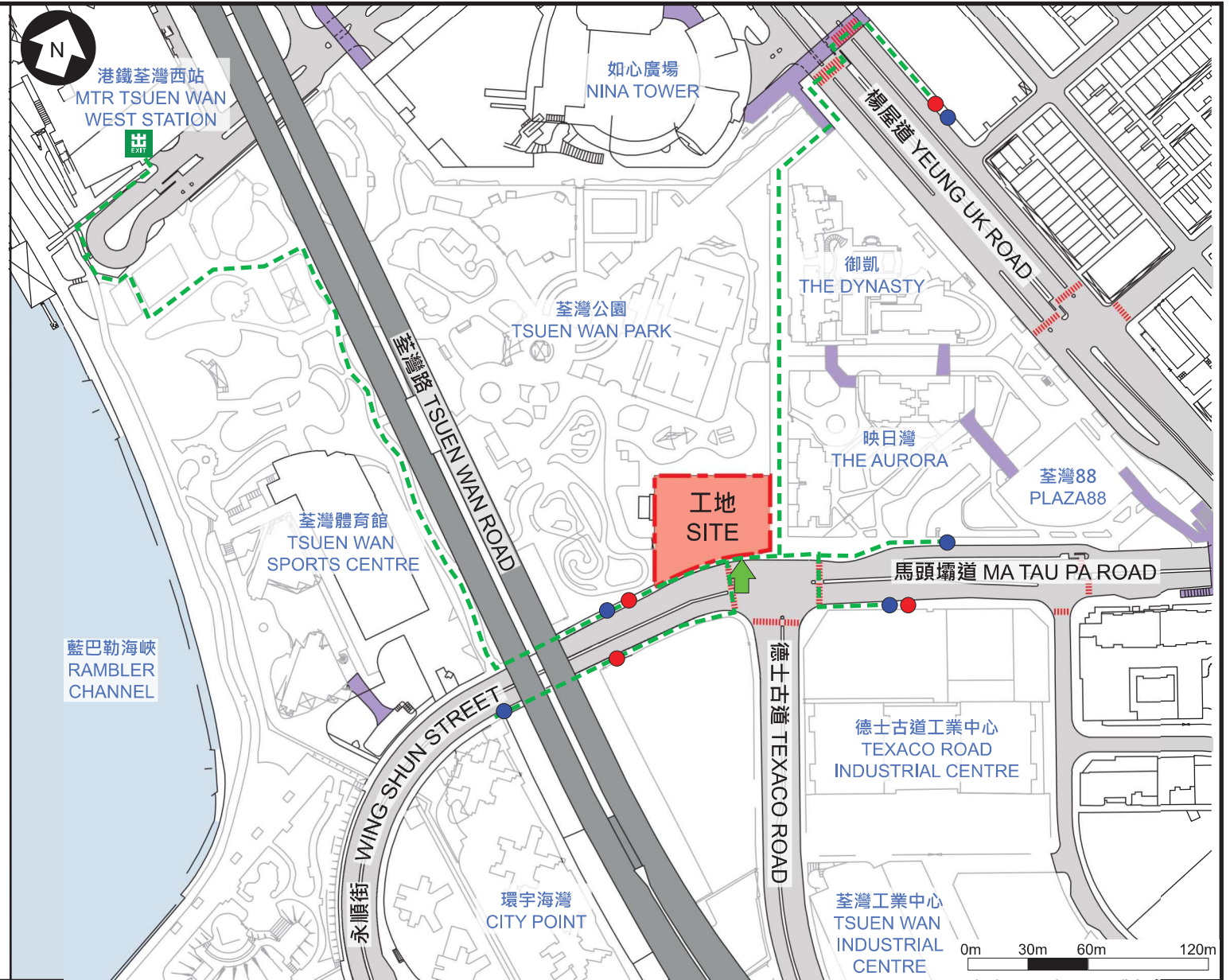
199SC  
荃灣德士古道聯用綜合大樓  
JOINT-USER COMPLEX AT TEXACO ROAD, TSUEN WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 工地界線  
SITE BOUNDARY
- - - 無障礙通道  
BARRIER-FREE ACCESS
- ↑ 無障礙出入口  
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- ||||| 現有行人過路處  
EXISTING AT-GRADE PEDESTRAIN CROSSING
- 現有行人天橋  
EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- 出 現有港鐵站出入口  
EXISTING MTR STATION ENTRANCE / EXIT
- 現有巴士站  
EXISTING BUS STOP
- 現有小巴士站  
EXISTING MINIBUS STOP



無障礙通道平面圖  
BARRIER-FREE  
ACCESS PLAN

199SC  
荃灣德士古道聯用綜合大樓  
JOINT-USER COMPLEX AT TEXACO ROAD, TSUEN WAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



## 199SC – 荃灣德士古道聯用綜合大樓

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2022 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	—	—	—	5.7
	技術人員	—	—	—	0.7
				小計	6.4#
(b) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	—	—	—	—
	技術人員	181	14	1.6	9.0
				小計	9.0
包括 —					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					0.8#
(ii) 駐工地人 員的薪酬					8.2#
				總計	<b>15.4</b>

## 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 14 點的月薪為 30,990 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 199SC 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。待財委會批准撥款，把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費用及員工開支，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#號標記的數字在正文第 9 段中是按付款當日價格計算。