

立法會民政事務委員會

青年發展中心

目的

本文件旨在向議員闡釋有關把柴灣社區中心重建成一個青年發展中心(青展中心)的計劃。青展中心落成後，將會作為推動青年發展工作的中央設施和基地。

背景

2. 這些年來，社會人士日益關注青年的發展，認為有需要加強這方面的工作。一九九七年，行政長官委派青年事務委員會進行研究，探討本港青少年怎樣可以在建設特區和參與義務工作方面擔當更積極的角色。研究結果發現，時下青少年缺乏參與社區事務和承擔責任的動力。研究結果也進一步印證了不少《青年約章》簽署者所關注的問題，他們促請政府為青少年提供更多訓練和發展機會，讓他們作好準備，迎接未來和新世紀的挑戰。鑑於上述研究結果，我們採納了青年事務委員會的建議，就是我們應該鼓勵舉辦更多的青年發展活動，以便向青少年推廣廣受接納的正面價值觀，推廣領袖訓練，鼓勵青少年主動參與社區事務和加深他們對我們社會、文化和其他國家的認識。為配合我們的長遠策略，我們建議興建一個青年發展中心，為推動青年發展活動提供所需的各項設施。

目標

3. 青展中心將會成為非政府機構和青年團體舉辦青年發展活動的基地。青展中心會在地區為本的青年服務外，提供全港性的青年服務。當局認為這項由政府資助建設費用的工程計劃，會為非政府機構提供所需的基本支援，使它們可以較低成本舉辦各類青年發展計劃。相對於批地的資助方式來說，採用由政府資助建設費用的方式，可以免卻非政府機構償還該中心建設費用的負擔。此外，透過資助這項計劃，政府既可進一步顯示對推動青年發展的承擔，又可讓非政府機構有機會參與社區建設的工作。華人永遠墳場管理委員會已同意捐出 2 億元，資助工程計劃的建設費用，以示對這項計劃的支持。

位置

4. 由於青展中心將會作為推動青年發展活動的中央設施，因此應設於方便青少年前往的地點。我們已覓選柴灣社區中心的現址，用以重建為青展中心。柴灣社區中心樓高五層，座落於柴灣道與環翠道交界。這個選址處於柴灣市中心的一個重要角位，能輕易與柴灣地鐵站連接，而且四周商業和住宅大廈林立。該處與柴灣公園和柴灣室內運動場，相距只不過 15 至 20 分鐘步程，而鯉魚門度假村更近在咫尺。柴灣社區中心的現址鄰近地鐵站、商業和住宅大廈，以及多項康體設施，因此，是興建青展中心的理想選址。隨著交通網絡不斷擴展，各區青少年很容易便可前往青展中心。柴灣社區中心的位置圖現載於附件 I。行政長官已在一九九八年的施政報告中宣佈進行這項計劃。

重置現有服務設施

5. 計劃興建的青展中心除供全港青少年使用外，亦會繼續為柴灣區居民提供服務。根據一九九六年的中期人口統計，柴灣區約三分之一人口屬於 15 至 34 歲的年齡組別。34 歲以下的居民實際上佔整個柴灣區人口一半以上(見附件 II)。隨著住宅物業於未來五年相繼落成，預計柴灣區的人口將再增加 28 000 人，當中半數在 35 歲以下。

6. 該項建設計劃還會提供地方重置柴灣社區中心所有現有設施，包括社會福利署小組工作部、日間託兒所和社區會堂。此外，重建現有的社區中心，並且在該處提供所建議的青年發展設施，可使該址的建築地積比率增至 9 倍，令土地得以地盡其用。計劃興建的青展中心可提供建築樓面總面積超過 35 000 平方米，是現有總面積 2 808 平方米的 12 倍。

諮詢工作

7. 當局曾於一九九八年四月諮詢東區臨時區議會的意見，議員對計劃表示支持。為確保這項計劃得以順利進行，當局已成立一個督導委員會，成員包括有關政府部門、東區臨時區議會和華人永遠墳場管理委員會的代表，以及青年事務委員會主席和活躍青年團體的代表。督導委員會考慮過青年事務委員會的意見後，已於一九九八年十二月十日至一九九九年一月十五日期間進行大規模的諮詢工作，以收集各個青年團體的意見。督導委員會向 150 多個青年團體發出邀請信，亦把該信上載民政事務局的網頁，以便青年團體發表意見。督導委員會一共收到 21 份意見書，又先後在一九九八年十二月十六日及一九九九年一月六日舉行兩次諮詢大會，共有 46 個青年團體派代表出席。諮詢結果顯示，這項計劃普遍得到支持。

設施

8. 經考慮各青年團體提出的意見後，督導委員會向當局建議，除了重置柴灣社區中心的現有設施外，亦應在青展中心提供下列新設施 —

| | 設施 | 目的 |
|-----|---|--------------------------------------|
| (a) | 設有 150 間雙人客房的青年旅舍，連同附屬設施。 [建築樓面面積：約 7 800 平方米] | 為參與交流計劃及領袖訓練計劃人士提供住宿設施。 |
| (b) | 設有多用途活動室和展覽廳的青年會議中心(包括須予重置的社區會堂)。 [建築樓面面積：約 8 000 平方米] | 提供設施用以舉辦以青少年為對象的研討會和有關活動。 |
| (c) | 用以舉辦青年發展計劃／提供青年服務的青年發展活動場地。 [建築樓面面積：約 4 000 平方米] | 提供設施用以舉辦各項有助推廣文化藝術、資訊科技和領袖訓練的青年發展活動。 |
| (d) | 提供辦公地方給推動青年發展活動的非政府機構租用和給有關政府部門(包括須予重置的日間託兒所和社會福利署小組工作部)使用。 [建築樓面面積：約 7 300 平方米] | 為非政府機構和有關政府部門提供地方，用以舉辦青少年活動。 |

| | | |
|-----|--|---|
| (e) | 由青年企業家和有志推動青年發展的商業機構經營的咖啡室和商店。 [建築樓面面積：約 8 000 平方米] | 為使用中心設施的本港市民和海外訪客提供飲食和購物設施；同時，提供用地讓青少年獲得有用的經驗，以及參與推動青年發展活動。 |
|-----|--|---|

估計費用和施工計劃

9. 現建議把這項計劃部分交由顧問公司負責進行，部分則由政府調配建築署的內部人手，負責與顧問聯絡的工作。由於計劃涉及不同的使用者，而且規模龐大，所以當局認為採用“傳統”建築合約的方法，會比設計及營造合約的承辦方式更為恰當，這可使工程的設計過程較具靈活性，並可邀請經預先甄選的合資格承建商出標承投主要建造工程。工程計劃將分兩期進行，設計和監工均由顧問公司負責。第一期包括拆卸現有的社區中心，以及進行下層結構工程，而第二期則包括主要建造工程和有關設施的裝置工程。

10. 當局在一九九八年三月就工程計劃進行初步可行性研究時，預計工程的建設費用(按一九九八年十二月的價格計算)約為 8.5 億元。建設費用的分項數字載於附件 III。建造工程和相關的費用是參考建築署就類似性質工程提供的最新資料而擬訂的。至於合約和工程應急費用，則是進行風險分析和考慮所有已知因素後訂定的。其他如傢具和設備，以及臨時重置等費用，也是參考類似性質的工程所需費用而制訂的。工程計劃所涉及的建築樓面面積約為 38 500 平方米，而按一九九八年十二月的價格計算，每平方米的單位建築成本約為 18,470 元。

11. 按一九九八年價格計算，當局聘請顧問進行所需工程的費用總額為 8185 萬元。這筆費用的分項數字載於附件 IV。現建議即時把這項計劃局部提升為甲級工程，以支付為數 4850 萬元的設計費。當局稍後會再把整項計劃連同主要的建造工程升格，以包括為數 3335 萬元的監工費。

12. 至於是否需要委聘顧問提供服務的問題，建築署檢討過該部門的整體工作量後表示，如果調派該署內部人手負責這項工程，將會影響其他已承擔的工程計劃。

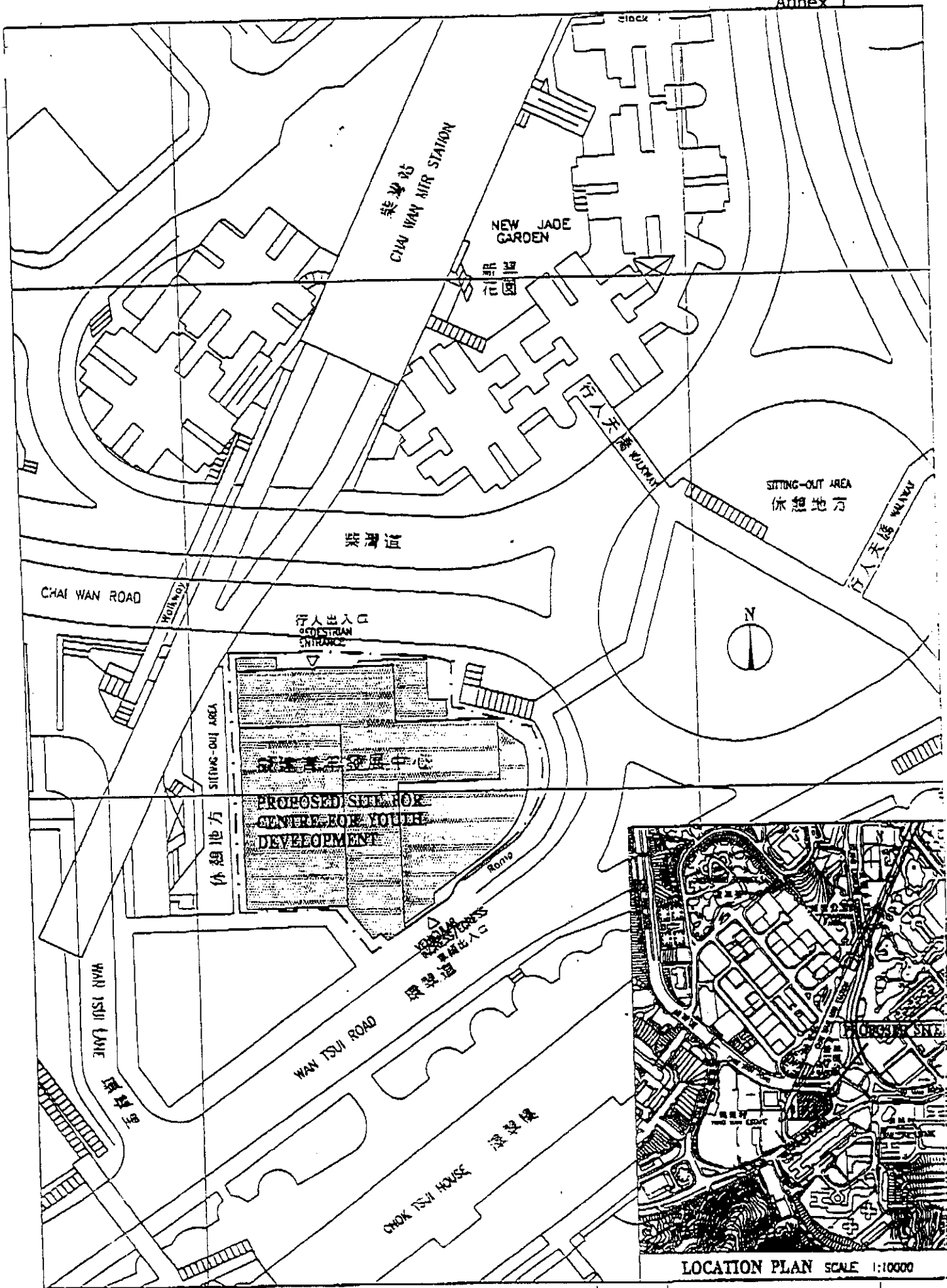
13. 顧問費用是由建築署轄下各專業部門（建築、結構工程、屋宇裝備及工料測量）根據有關專業團體所採用的現行標準收費表擬訂的。此外，當局亦已根據最近收到其他有關項目的報價，對上述顧問費作出了檢討。合約前準備工作所需的顧問費的分項數字載於附件 V。當局會因應價格變化趨勢，不時對這些估計費用作出檢討。

未來路向

14. 我們在一九九九年四月十四日工務小組委員會的會議席上，提交了一份文件，要求小組委員會通過把這項計劃局部提升為甲級工程，和通過所建議的顧問費。會上，議員要求我們須先向民政事務委員會闡釋這項工程計劃，才進一步考慮撥款建議。如各位議員同意，我們會在工務小組委員會一九九九年六月十六日的下次會議席上，把文件再提交該小組委員會審議。

民政事務局

一九九九年五月



| | | | | |
|---|--------------------------------|------------------|---|-----------------|
| title 173SC : CENTRE FOR YOUTH DEVELOPEMENT 青年發展中心 | drawn by | date 10-03-99 | drawing no. | scale 1:1000 |
| | approved | date |  ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT | |
| | office ARCHITECTURAL BRANCH | date | | |

附件 II

柴灣區人口(資料來源:政府統計處於一九九六年進行的中期人口統計)

| 年齡組別 | 人口 |
|--------|---------|
| 0-4 | 9 559 |
| 5-9 | 10 860 |
| 10-14 | 11 510 |
| 15-19 | 11 912 |
| 20-24 | 12 388 |
| 25-29 | 14 806 |
| 30-34 | 20 557 |
| 35-39 | 20 244 |
| 40-44 | 15 123 |
| 45-49 | 11 203 |
| 50-54 | 6 199 |
| 55-59 | 6 378 |
| 60-64 | 7 521 |
| 65-69 | 7 368 |
| 70-74 | 5 848 |
| 75 或以上 | 6 908 |
| 總計 | 178 384 |

附件 III

估計建設費用

按一九九八年十二月價格計算的估計費用

| | 百萬元 |
|--------------------|---------------|
| (a) 地盤工程、豎立圍板和拆卸工程 | 4.95 |
| (b) 打樁工程 | 77.00 |
| (c) 建築工程 | 317.70 |
| (d) 屋宇裝備 | 216.55 |
| (e) 渠務工程 | 1.65 |
| (f) 接駁費用及測試 | 0.55 |
| (g) 顧問費 | 81.85 |
| (h) 傢具和設備 | 25.25 |
| (i) 臨時重置費用 | 38.05 |
| (j) 合約應急費用 | 43.25 |
| (k) 工程應急費用 | 49.50 |
| 總計 | <u>856.30</u> |

附件 IV

顧問費用 —

聘請顧問進行所需工程的費用總額為 8,185 萬元，分項數字如下 —

| | 設計階段 第 2 至第 4 期 (百萬元) | 建築階段 第 5 至第 6 期 (百萬元) | 費用總額 (百萬元) |
|------|-----------------------------|-----------------------------|---------------|
| 建築工程 | 23.05 | 12.25 | 35.30 |
| 屋宇裝備 | 10.15 | 5.90 | 16.05 |
| 結構工程 | 8.35 | 8.25 | 16.60 |
| 工料測量 | 6.95 | 6.95 | 13.90 |
| 總計： | <u>48.50</u> | <u>33.35</u> | <u>81.85</u> |

附件 V

合約前準備工作所需的顧問費

| | 百萬元 | |
|--------------|-------|-------------------|
| (a) 顧問費 | | |
| (i) 擬定大綱草圖 | 9.4 | |
| (ii) 制定詳細設計 | 14.9 | |
| (iii) 擬備合約文件 | 24.2 | 按一九九八年十二月 價格計算 |
| | <hr/> | |
| 小計 | 48.5 | |
| | | |
| (b) 價格調整準備金 | 3.5 | |
| | <hr/> | |
| 總計 | 52.0 | (按付款當日價格 計算) |
| | <hr/> | |