



二零零九年七月三十日
討論文件

文件 STDC 64/2009

沙田區議會

育才中學(沙田)禮堂轉為鄰里活動中心建議方案

本文件向沙田區議會(區議會)匯報改建育才中學禮堂作為鄰里活動中心的進展，及請區議會就有關的改建及租用方案作出議決，以便秘書處作出跟進。

背景

2. 地區設施管理委員會在本年四月二十一日的會議上通過了委託合約顧問公司就育才中學禮堂改建作為鄰里活動中心工程進行可行性研究及造價評估，顧問公司已初步完成了工程的估價。

3. 此外，職業訓練局在本年七月初向房屋署及教育局提出申請在育才中學於九月份停止辦學後使用其校舍作職業教育及培訓用途。鑑於區議會將使用育才中學的禮堂作為鄰里活動中心，職業訓練局初步建議由局方向房屋署申請接收整座校舍，並負責進行改善工程及支付有關費用，然後將禮堂再租借予區議會作鄰里活動中心用途。

建議方案

4. 鑑於顧問公司的研究結果及職業訓練局的租用建議，現就改建育才中學禮堂作為鄰里活動中心提出以下兩個方案：

(a) 方案一：由顧問公司推行改建工程

改建費用

在改建工程方面，經顧問公司初步研究，由於以育才中學禮堂改建的鄰里活動中心屬公眾娛樂場所，

故該禮堂必須因應《公眾娛樂場所條例》進行大型的消防改建及灑水系統工程，同時亦須為禮堂加設空調系統，顧問公司預計有關改建工程所需的費用為9,854,000元，工程需時約十六個月，詳情見附件二。

如委託定期合約顧問公司推行改建育才中學禮堂的工程，沙田民政事務處(民政處)將按計劃向房屋署及政府產業署申請使用育才中學的禮堂部分，由區議會負責支付改建工程的費用和改建後鄰里活動中心的日常維修保養及營運開支。

營運費用

在營運開支方面，區議會在接收場地當日起需要就租用的面積支付差餉及地租。另外，房屋署經研究後表示不會向區議會收取每平方米33元的管理及維修費用，但如日後該禮堂需要進行結構性或大型的維修保養工程，有關支出須由區議會承擔。如採納此方案，預計由區議會承擔的每月營運開支約為97,824元，詳情如下：

	<u>項目</u>	<u>每月開支(元)</u>
1	電費 ^(註一)	49,608
2	職員薪津 ^(註一)	11,544
3	清潔服務	5,000
4	保安服務	20,000
5	繳付予屋邨法團的管理費 ^(註二)	650
6	機械及設施維修開支 ^(註三)	6,500
7	差餉及地租	4,521
8	付予房屋署的租金(象徵式每月一元)	1
	總計：	97,824

註一：電費及職員薪津按使用率為百份之八十計算。

註二：繳付予屋邨法團的管理費按區議會租用的面積比例計算。

註三：一般機械設施的維修保養開支，不包括大型或結構性的維修工程。

(b) 方案二：向職業訓練局租用禮堂作為鄰里活動中心

改建及相關費用

如由職業訓練局接管育才中學整座校舍，並由民政處代區議會向職業訓練局租用禮堂部分作為鄰里活動中心，職業訓練局初步同意除負責禮堂的改善工程及有關支出外，收取的租金亦會包括提供禮堂的清潔、保安、差餉及地租、電費、保養維修及管理費等開支。職業訓練局初步估計改建工程可於接收場地後一兩個月內展開，工程預計需時約 6 個月。

營運費用

職業訓練局預計每星期須預留兩節下午時段(下午二時至六時)予該局學生使用，區議會可在餘下時段按照申請團體的實際租用情況向職業訓練局租用該校的禮堂，初步估計費用如下：

	項目	每月開支(元)
1	租用禮堂 ($\$180/\text{小時} \times 12 \text{ 小時} \times 22 \text{ 日} +$ $\$180/\text{小時} \times 8 \text{ 小時} \times 8.5 \text{ 日}) \times 80\%$	47,808
2	空調收費 ($\$495/\text{小時} \times 12 \text{ 小時} \times 22 \text{ 日} +$ $\$495/\text{小時} \times 8 \text{ 小時} \times 8.5 \text{ 日}) \times 80\%$	131,472
3	職員薪津 ($\$37/\text{小時} \times 13 \text{ 小時} \times 22 \text{ 日} +$ $\$37/\text{小時} \times 8 \text{ 小時} \times 8.5 \text{ 日}) \times 80\%$	10,479
	總計：	189,759 ^(註一)

註一：以上開支按活動中心每日開放 12 小時(上午九時至下午一時，下午二時至十時)，每星期預留兩節下午時段(下午二時至六時)予職業訓練局使用，以及平均使用率為百份之八十計算。

職業訓練局初步同意：

(i) 區議會會有優先權使用禮堂；

- (ii) 只向區議會收取標準租金收費一半(即 180 元)的租金。職業訓練局現時外借學校禮堂的標準租金及空調收費分別為每小時 360 元及 495 元。由於空調費涉及實須繳付的電費、設備的投資、維修及行政支出，職業訓練局亦正研究是否可調低有關收費，按成本收取費用，如獲減收，上述的估計開支將可進一步調低；
- (iii) 會以實報實銷原則收取租用禮堂費用，如遇有團體取消已租用的場地，民政處可於三天前通知職業訓練局取消租用有關的時段；
- (iv) 租用的禮堂命名為沙田區議會鄰里活動中心；以及
- (v) 以協議信方式落實租用安排，首次協議的租用期至二零一二年三月三十一日，及區議會有優先權與局方按屆期續約租用禮堂。

如區議會同意接納此方案，民政處將代表區議會與職業訓練局跟進以便落實有關租用禮堂費用及租約安排。

5. 總括而言，在方案一及二安排下區議會在各財政年度須負擔的支出簡述如下：

支出項目	區議會在各財政年度須負責的支出(元)							
	方案一 (由顧問公司推行改建工程)				方案二 (向職業訓練局租用禮堂)			
	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13	2009-10	2010-11	2011-12	2012-13
工程 開支 ^(註一)	130,000	8,410,000	800,000	510,000	-	-	-	-
營運 開支 ^(註二)	36,204 (註三)	340,020 (註三)	1,173,888	1,173,888 (註四)	189,759	2,277,108	2,277,108	2,277,108 (註四)
總計	116,204	8,750,020	1,973,888	1,683,888	189,759	2,277,108	2,277,108	2,277,108

註一：以地區小型工程撥款支付。

註二：以區議會撥款支付，及按使用率為百份之八十計算。

註三：按假設工程在 2009 年 9 月份展開，2010 年 12 月完成，而鄰里活動中心在 2011 年 1 月啓用計算。

註四：本屆區議會的任期至 2011 年 12 月 31 日，為確保鄰里活動中心不會於 2012 年 1 月 1 日起停止運作，建議先預留撥款以支付中心在 2012 年 1 月 1 日至 3 月 31 日期間的營運開支。鄰里活動中心在 2012 年 4 月 1 日開始的營運安排將由下一屆區議會決定。

6. 雖然在方案二的安排下區議會每月須多繳約九萬元的營運開支，但區議會除可省卻約 985 萬元的改建費用及日後的維修保養支出外，鄰里活動中心可較快於二零一零年第二季啓用，而民政處亦可更靈活按實際租用情況向職業訓練局租借場地。

7. 請議員知悉上述育才中學禮堂轉為鄰里活動中心的進展，並考慮採納的租用及營運安排。

沙田區議會秘書處
STDC 13/20/50

二零零九年七月

育才中學(沙田禮堂改建作為社區會堂

<u>初步參考估價:</u>	建築費用	\$8,070,000
	顧問費用	\$1,540,000
	駐地盤工程監督費用	\$240,000
	工程總額	<u>\$9,850,000</u>

項目概要參考:

擬進行可選擇項目

電力裝置

安裝斷路器及重新鋪設禮堂電線 (初步參考估價: \$550,000)

空調系統

安裝禮堂空調系統 (初步參考估價: \$2,660,000)

其他項目

增建工作間 (初步參考估價: \$40,000)

安裝禮堂廣播系統 (初步參考估價: \$240,000)

安裝布幕掛架 (初步參考估價: \$130,000)

滿足將學校改為公眾娛樂場用途的相關法例要求的工程項目*

消防安全要求

安裝消防花灑系統及重置消防警鐘及火警指示儀表板

裝設緊急發電機

裝設緊急照明,逃生指示及手提滅火裝置

拆卸及重建禮堂的2座走火樓梯

防火間隔提升至2小時耐火時效

裝設防火閘

禮堂走火梯木地板更換為不可燃物料

暢通無阻通道要求

裝設斜台通往舞台

裝設觸覺警示帶引路徑

裝設暢通無阻標誌及系統

更換禮堂主入口防火門

*註: 以政府最終批則為準

Workstages 工作階段	Estimated Time Required 預算所需時間
Feasibility Study, Schematic and Detail Design Stage 可行性研究, 概要及詳細設計階段	2 Months 2 個月
Submission Stage (Submission to Government Departments, including Fire Services Department and Housing Department) 入則階段 (遞交圖則以供各政府部門審批, 包括消防署及房屋署等)	Approx. 3-4 Months 約 3-4 個月
Tender Stage (Including Documentation, Tendering, Tender Report, Technical and Financial Assessment and Tender Approval) 投標階段 (包括投標文件, 進行投標, 標書報告, 技術及財政評估與標書審批)	5.5 Months (Project Cost > \$4M) 5.5 個月 (工程預算 > \$4 百萬)
Construction Stage 施工階段	6 Months 6 個月