

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016年4月13日

總目 707－新市鎮及市區發展

社會福利及社區建設－社區會堂

201SC－社區重點項目計劃(元朗區)－興建元朗區綜合服務大樓

康樂、文化及市政設施－休憩用地

465RO－社區重點項目計劃(屯門區)－活化屯門河及市中心環境

康樂、文化及市政設施－綜合設施

66RG－社區重點項目計劃(屯門區)－推動屯門青少年發展

康樂、文化及市政設施－文化設施

67RE－社區重點項目計劃(油尖旺區)－油尖旺多元文化活動中心

康樂、文化及市政設施－休憩用地

460RO－社區重點項目計劃(觀塘區)－觀塘崇仁街升降機塔

康樂、文化及市政設施－休憩用地

463RO－社區重點項目計劃(東區)－東區文化廣場

康樂、文化及市政設施－休憩用地

462RO－社區重點項目計劃(九龍城區)－活化和發展牛棚後方用地

康樂、文化及市政設施－文化設施

69RE－社區重點項目計劃(大埔區)－改裝大埔官立中學作藝術中心

請各委員向財務委員會建議，把 **201SC** 號、**465RO** 號、**66RG** 號、**67RE** 號、**460RO** 號、**463RO** 號、**462RO** 號及 **69RE** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 1 億 1,800 萬元、6,250 萬元、370 萬元、5,360 萬元、4,070 萬元、9,060 萬元、9,010 萬元及 5,310 萬元。

問題

我們需要推展社區重點項目計劃下 7 區(即元朗、屯門、油尖旺、觀塘、東區、九龍城及大埔)的 8 個項目。

建議

2. 民政事務總署署長建議把以下工程計劃提升為甲級，民政事務局局長支持這項建議—

- (a) 興建元朗區綜合服務大樓，作為元朗區的社區重點項目。按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 1,800 萬元¹(即 **201SC** 號工程計劃)；
- (b) 活化屯門河及市中心環境，作為屯門區 2 個社區重點項目之一。按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,250 萬元(即 **465RO** 號工程計劃)；
- (c) 成立 1 個青少年活動中心以推動屯門青少年發展，作為屯門區 2 個社區重點項目之一。按付款當日價格計算，估計所需費用為 370 萬元(即 **66RG** 號工程計劃)；
- (d) 興建油尖旺多元文化活動中心，作為油尖旺區的社區重點項目。按付款當日價格計算，估計所需費用為 5,360 萬元(即 **67RE** 號工程計劃)；

¹ 在該 1 億 1,800 萬元中，9,400 萬元由政府承擔，其餘的 2,400 萬元由捐款支付。

- (e) 在觀塘崇仁街興建 1 座升降機塔，作為觀塘區 2 個社區重點項目之一。按付款當日價格計算，估計所需費用為 4,070 萬元(即 **460RO** 號工程計劃)；
- (f) 興建東區文化廣場，作為東區的社區重點項目。按付款當日價格計算，估計所需費用為 9,060 萬元(即 **463RO** 號工程計劃)；
- (g) 活化和發展牛棚後方用地，作為九龍城區的社區重點項目。按付款當日價格計算，估計所需費用為 9,010 萬元(即 **462RO** 號工程計劃)；以及
- (h) 改裝前大埔官立中學作藝術中心，作為大埔區 2 個社區重點項目之一。按付款當日價格計算，估計所需費用為 5,310 萬元²(即 **69RE**號工程計劃)。

3. 我們在 2016 年 2 月 29 日及 3 月 16 日提交了 PWSC(2015-16)58 號文件，邀請各委員向財務委員會建議把上述 8 個工程計劃等提升為甲級，工務小組委員會尚未就該文件作出表決。本文件連同 PWSC(2016-17)4 號文件現取代 PWSC(2015-16)58 號文件。上述 8 個工程計劃的詳情，包括就工程時間表、建設費用分項數字及分期開支的——適當更新，載於附件 1 至 8。

民政事務局
2016 年 4 月

² 在該 5,310 萬元中，4,610 萬元由政府承擔，其餘的 700 萬元由捐款支付。

社區重點項目計劃(東區) — 東區文化廣場

工程計劃的範圍和性質

「東區文化廣場」工程計劃(下稱「文化廣場項目」)的地盤面積約為 4 750 平方米。擬議工程範圍包括興建 1 處公共休憩用地，包括以下設施—

- (a) 1 個設有上蓋及配套設備(例如更衣室和機房)的戶外表演舞台；
- (b) 可用作觀眾席的露天廣場；
- (c) 可作公眾展覽或活動的戶外空間；
- (d) 設有長椅及上蓋的休憩處；
- (e) 海濱長廊，以連接毗鄰的愛秩序灣海濱花園(下稱「海濱花園」)；以及
- (f) 附屬設施如園景和 1 個重置的中轉苗圃。

擬議工程的位置圖及工地平面圖、平面圖、構思圖及無障礙通道圖分別載於附件 6 附錄 1 至 4。

2. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2016 年年底展開擬議工程，以期在 2018 年年底完工。

理由

3. 筲箕灣愛秩序灣的海濱區域，包括海濱花園和譚公廟，向來備受東區居民歡迎。東區區議會一直提倡於區內闢設 1 個休憩用地，以舉辦文化活動，例如粵劇和一年一度的譚公誕。東區區議會藉着社區重點項目計劃帶來的機遇，建議推展文化廣場項目，從而活化海濱及周邊地方。藉着提高往來該區域的便捷程度，並沿愛禮街及譚公廟道開設入口，該處將會吸引更多遊客及區內居民，前來欣賞海濱美麗的景色及參與在擬建文化廣場舉行的各類文化活動。

對財政的影響

4. 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 9,060 萬元（請參閱下文第 6 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程		1.9
(b) 建築工程		4.8
(c) 屋宇裝備		6.1
(d) 渠務工程		5.5
(e) 外部工程		47.0
(f) 節省能源、綠化和循環使用裝置		0.5
(g) 家具和設備 ¹		2.0
(h) 顧問費		1.7
(i) 工料測量服務	0.7	
(ii) 建築信息模擬顧問服務	0.5	
(iii) 初步環境評審(施工階段)	0.4	
(iv) 駐工地人員的管理	0.1	
(i) 駐工地人員的薪酬		0.4
(j) 應急費用		6.9
	小計	76.8 (按 2015 年 9 月 價格計算)
(k) 價格調整準備		13.8
	總計	90.6 (按付款當日 價格計算)

¹ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

5. 建築署會運用內部資源進行這項工程計劃的設計及合約管理工作。我們建議委聘顧問負責這項工程計劃的工料測量服務、建築信息模擬顧問服務、初步環境評審(施工階段)，以及駐工地人員的管理等工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 6 附錄 5。

6. 如撥款建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2015 年 9 月 價格計算)	價格 調整因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2016-17	4.0	1.05775	4.2
2017-18	26.0	1.12122	29.2
2018-19	31.0	1.18849	36.8
2019-20	10.0	1.25980	12.6
2020-21	4.0	1.33539	5.3
2021-22	1.8	1.40549	2.5
	<u>76.8</u>		<u>90.6</u>

7. 我們按政府對 2016 至 2022 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以總價合約進行建造工程。合約會訂明可調整價格的條文。

8. 我們估計這項工程計劃引致的每年額外政府經常開支約為 370 萬元。

公眾諮詢

9. 東區區議會就文化廣場項目取得共識前，曾廣泛諮詢區內的主要地區團體，包括 6 個分區委員會及 4 個街坊福利會，並在 2013 年 5 月 2 日通過有關建議。其後，東區區議會和東區民政事務處(下稱「東區民政處」)透過地區簡介會、會議及其他宣傳活動，向地區團體及東區居民代表簡介項目建議及設計概念。東區區議會在 2015 年 9 月通過文化廣場項目的詳細設計。我們亦在 2014 年 9 月 15 日和 2015 年 5 月 5 日，就項目諮詢海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。專責小組非常支持項目建議，並促請盡早推展文化廣場項目。

10. 我們在 2016 年 1 月 18 日諮詢立法會民政事務委員會，委員支持把這項工程計劃提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

11. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 的指定工程項目。我們已在 2015 年 11 月完成這項工程計劃的初步環境評審。環境保護署署長同意評審所得的結論，認為在實施緩解措施後這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。

12. 我們將會把上述評審建議的緩解措施納入工程合約內，以避免戶外舞台表演對附近易受噪音影響的地方造成嚴重的噪音影響。這些措施包括 1 個有隔音功能的舞台上蓋、1 個噪音監測系統和 1 個音量限制系統。我們已在工程預算費的外部工程及家具和設備分項內預留 390 萬元(按 2015 年 9 月價格計算)，用以實施上述緩解環境影響措施。另外，我們亦會制定指引，以確保將來場地的使用者能夠正確使用上述系統。我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，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，視乎情況使用低噪音施工設備、豎設隔音屏障或建造圍牆等；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

13. 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惰性建築廢物(例如以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施²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再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。

14. 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，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。

15. 我們估計這項工程計劃合共會產生 6 090 公噸建築廢物，其中 1 650 公噸(27%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 3 690 公噸(61%)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 750 公噸(12%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。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 193,000 元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 27 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 125 元計算)。

對文物的影響

16. 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、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

² 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棄置惰性建築廢物。

土地徵用

17. 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

18. 這項工程計劃會採用多種節能裝置及可再生能源技術，特別是太陽能照明裝置。

19. 在綠化措施方面，我們會在該臨海地段的適當地方進行綠化工程，以及提供自行攀緣的植物於機房的外牆上進行垂直綠化，以收環保和美化之效。

20. 採用上述裝置，估計所需額外費用的總額約為 50 萬元(包括用於節能裝置的 19,500 元)，這筆款額已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 6.1% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8 年。

背景資料

21. 行政長官在其 2013 年《施政報告》中宣布在社區重點項目計劃下，每區可獲預留一次性的 1 億元撥款去推展社區重點項目。有關項目須切合地區需要或彰顯地區特色，並對社區有明顯及長遠的效益。

22. 我們已委聘顧問進行各項顧問服務和施工前工作，包括地形測量、公共設施測繪、初步環境評審(施工前階段)、聲學評估、交通情況檢討、建築信息模擬顧問服務、模型製作、模擬透視圖以及工料測量服務。上述工作及服務所需的總費用約為 240 萬元，已在整體撥款分目 **7017CX**「社區重點項目計劃」項下撥款支付。除了為擬備招標文件的工料測量服務仍在進行中，其他工程及服務已全部完成。

23. 除了建議預留 9,060 萬元作工程開支外，東區區議會亦建議分別預留 150 萬元及 780 萬元，用作項目的社區參與及宣傳活動，以及為建築署和東區民政處聘請非公務員合約僱員，以監督推行這個項目。

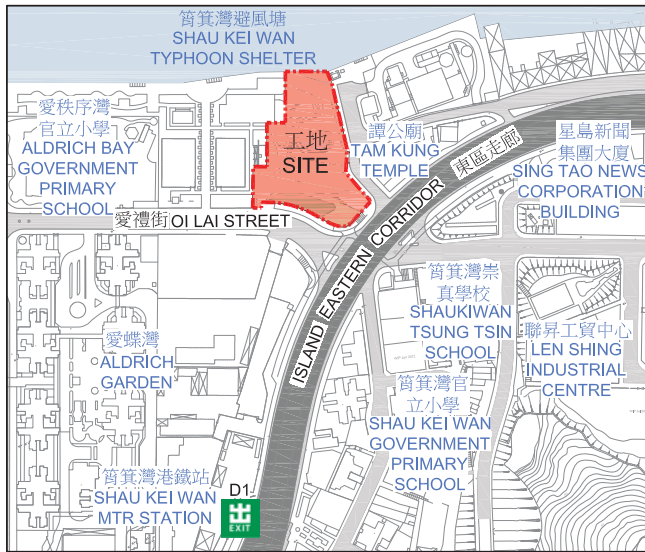
24. 在財委會批准工程計劃的建造工程撥款後，我們會按既定的做法，根據獲轉授的權力為非工程部分開立 930 萬元的非經常開支承擔額。這個項目計劃的預算概覽載於附件 6 附錄 6。

25. 在工地範圍內有 203 棵樹，其中 133 棵會予以保留。擬議工程涉及移走 70 棵樹，包括砍伐 64 棵樹，以及移植 6 棵樹。須砍伐的樹木全非珍貴樹木³。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃中，包括種植約 64 棵樹、12 500 叢灌木及 12 500 簇地被植物。

26. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 44 個(40 個工人職位和另外 4 個專業／技術人員職位)，共提供 720 個人工作月的就業機會。

³ 「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。

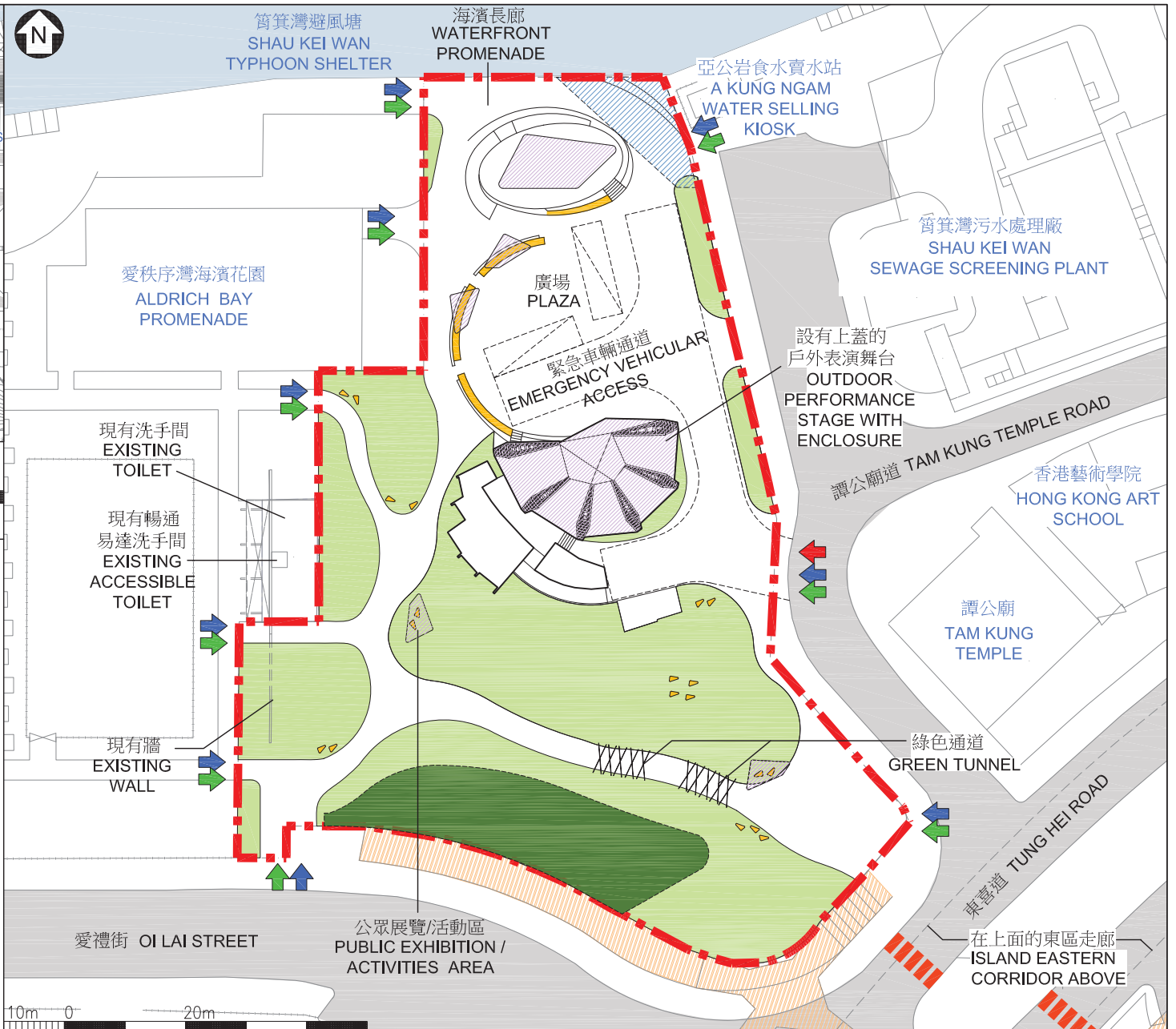


位置圖 LOCATION PLAN

50m 0 100m

LEGEND 圖例

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | 工地界線
SITE BOUNDARY | | 重置中轉苗圃
RE-PROVISION OF TRANSIT NURSERY |
| | 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT | | 休憩處/座位
SITTING-OUT AREA / SEAT |
| | 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS | | 渠務保留地
DRAINAGE RESERVE AREA |
| | 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT | | 現有行人隧道
EXISTING SUBWAY |
| | 現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING | | 上落客貨處
LOADING AND UNLOADING BAY |
| | 綠化範圍
LANDSCAPE AREA | | 有蓋地方
SHELTERED AREA |



10m 0 20m

工地平面圖
SITE PLAN

463RO
社區重點項目計劃(東區) - 東區文化廣場
SIGNATURE PROJECT SCHEME (EASTERN DISTRICT) - EASTERN DISTRICT CULTURAL SQUARE



平面圖
LAYOUT PLAN

463RO
社區重點項目計劃(東區) - 東區文化廣場
SIGNATURE PROJECT SCHEME (EASTERN DISTRICT) - EASTERN DISTRICT CULTURAL SQUARE



從西北面望向文化廣場的構思圖
PERSPECTIVE VIEW OF THE CULTURAL
SQUARE FROM NORTHWESTERN
DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

463RO
社區重點項目計劃(東區) - 東區文化廣場
SIGNATURE PROJECT SCHEME (EASTERN DISTRICT) - EASTERN DISTRICT CULTURAL SQUARE



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

當有表演時的文化廣場
PERSPECTIVE VIEW OF THE CULTURAL SQUARE DURING PERFORMANCE



當有節慶時的文化廣場
PERSPECTIVE VIEW OF THE CULTURAL SQUARE DURING FESTIVAL













構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

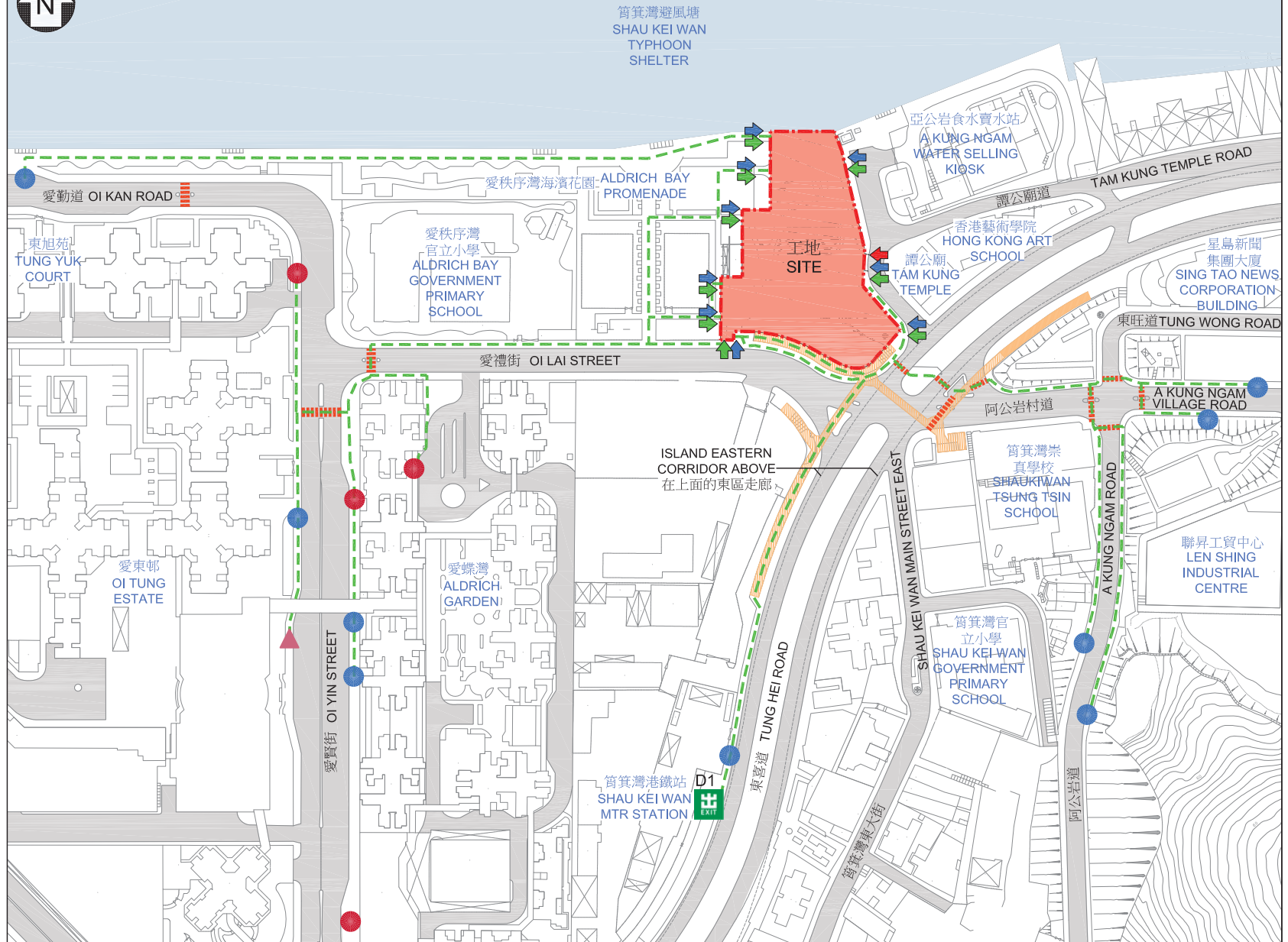
463RO
社區重點項目計劃(東區) - 東區文化廣場
SIGNATURE PROJECT SCHEME (EASTERN DISTRICT)
- EASTERN DISTRICT CULTURAL SQUARE



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

LEGEND 圖例

-  工地界線
SITE BOUNDARY
-  行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
-  車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
-  無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
-  行人隧道
SUBWAY
-  現有行人過路處
EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
-  現有小巴士站
EXISTING MINIBUS STOP
-  現有巴士站
EXISTING BUS STOP
-  現有的士站
EXISTING TAXI STAND
-  無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS



無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS

463RO
社區重點項目計劃(東區) - 東區文化廣場
SIGNATURE PROJECT SCHEME (EASTERN DISTRICT) - EASTERN DISTRICT CULTURAL SQUARE



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

463RO – 東區文化廣場

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2015 年 9 月價格計算)

		估計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a) 顧問費 ^(註 2)					
(i) 工料測量服務	專業人員	—	—	—	0.3
	技術人員	—	—	—	0.4
(ii) 建築信息模擬顧問服務	專業人員	—	—	—	0.5
(iii) 初步環境評審 (施工階段)	專業人員	—	—	—	0.4
				小計	1.6
(b) 駐工地人員的員工開支 ^(註 3)	技術人員	12	14	1.6	0.5
				小計	0.5
包括 —					
(i) 管理駐工地人員的顧問費				0.1	
(ii) 駐工地人員的薪酬				0.4	
				總計	2.1

註

1. 我們採用倍數 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 25,505 元)。
2. 顧問費是根據 463RO 號工程計劃建造工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 463RO 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。

東區社區重點項目預算概覽

項目	估計所需費用 (千元)
工程及相關項目	90,600
社區參與及宣傳活動	1,500
非公務員合約僱員	7,800
估計所需總額	99,900