

深水埗區社區重點項目計劃初步可行性評估

目的

本文件旨在就深水埗區社區重點項目計劃的初步可行性評估向委員會作出匯報，協助委員討論適合納入計劃的服務及設施，以落實深水埗區社區重點項目計劃，並提交區議會審議及通過。

背景

2. 深水埗區議會在本年 6 月 18 日的第十次會議上，同意將深水埗區社區重點項目計劃的諮詢期延長至本年 9 月 30 日，並預算在本年 12 月 31 日前由區議會定出本區社區重點項目計劃的最終方案，以及向民政事務總署提交建議書。

3. 深水埗區社區重點項目計劃委員會（下稱「委員會」）其後在本年 7 月 12 日的第三次會議上，同意向地區人士及團體發信，通知他們有關延長諮詢期的安排，並邀請他們出席深水埗民政事務處（下稱「民政處」）於 8 月 8 日舉辦的簡介會，以了解重點項目計劃的性質及提出建議。在諮詢期內，不少區議員亦有分別舉行諮詢會或出席不同地區團體舉辦的工作坊，直接聽取居民及地區人士的意見。截至 9 月 30 日諮詢期結束，深水埗區議會秘書處（下稱「秘書處」）共

收到七十份建議書/意見。

委員會的討論

4. 委員會在本年 10 月 23 日的第四次會議上，討論了諮詢期間收到的建議，亦同意增加地區上可供使用的服務空間，將有助社福機構或地區團體開拓新服務或強化現有工作。平衡多方面的考慮後，委員會同意以綜合社區活動空間/鄰舍活動中心為項目的方向，並研究分別在石硤尾邨重建計劃第三、七期的部分地方（即美荷樓對開）（下稱石硤尾計劃）及葵涌道（美孚新邨段）天橋底的空地（下稱美孚計劃）興建有關設施，再透過公開、公平的遴選機制挑選合資格團體營運，以提供多元化服務，惠及區內居民。

5. 雖然兩個項目分別可提供的服務詳情有待進一步商定，但委員原則上認同不少建議書的意見，即深水埗區對幼兒及學童服務、醫療服務、社區廚房及文化藝術活動等均有需求。委員會亦同意在揀選合適服務時應考慮服務是否切合地區需要（例如：可否惠及長者、婦女、幼童，及青少年等）、以及其兼容性及可持續性，並以此準則作初步評選，將適合在社區重點項目框架下推行的服務納入建議書。

6. 在這一方面，民政處在委員會第四次會議後，按委員會的決定與相關的政府部門接觸，就石硤尾及美孚計劃分別在選址、工程、服務及成本等方面的因素作出考慮，以期向委員會報告，協助委員討論項目應包括的服務或設施。初步評估的結果如下。

初步可行性評估

(i) 石硤尾計劃 – 社區活動空間

7. 應委員會早前的要求，民政處一直與房屋署保持溝通，研究在石硤尾邨重建計劃第三、七期部分地方興建社區重點項目計劃。在上一次會議建議選址後，民政處已向房屋署表明區議會的意願，而房屋署亦原則上同意在不影響公屋供應量及時間表的前提下，協助推展深水埗區社區重點項目計劃的工程。

(a) 選址及工程

8. 建議選址在石硤尾邨重建計劃第三、七期地盤內，位於巴域街及白田街交界，鄰近美荷樓，面積約為 780 平方米。有關選址的位置圖可參閱附件一。房屋署初步建議是興建一座一至兩層高的建築物，總建築面積約 500 平方米。該社區活動空間可包括數個多用途活動室，亦可按需要加入廚房/茶水間設備，天台則可考慮用作綠化及休憩用途，而建築物前會建有約 230 平方米的公共休憩空間。

9. 計劃所在土地屬房屋署擁有，社區活動空間建成後可透過民政處轉租予由區議會挑選的營辦團體提供選定的服務。建築物的保養維修會由房屋署負責，惟營辦團體每月須支付管理及維修費用，而公共休憩空間會由房屋署管理。

10. 若證明項目技術上可行，並最終獲得立法會財務委員會（下稱「財委會」）批准撥款，工程預計可望於 2015 年與石硤尾邨重建計劃第三、七期重建同期展開，並於 2018 年落成。初步建議的工作時間表可參閱附件二，惟具體時間仍有待確實。

(b) 服務及設施

11. 上文第 5 段提及的服務眾多，為了讓計劃提供的服務切合地區需要，民政處初步徵詢了社會福利署（下稱「社署」）的意見，供委員會參考。

12. 就石硤尾及附近區域而言，由於基層家庭及長者人口較多，社署評估幼兒及課餘託管服務、短期食物援助及長者服務均有需求，可考慮納入石硤尾計劃中。若以綜合服務模式提供一站式的上述服務，估計所需空間約為 350 平方米。至於醫療及其他可能提出的服務方面，則可按營辦團體的計劃調整面積需要。在今次會議後，民政處會向房屋署轉達委員會的意見，進一步探討工程可行性及深化設計。

(c) 預計開支

13. 初步估算興建一座一至兩層高的建築物的工程、顧問及裝修等開支約 5,500 萬元¹，當中包括重點項目計劃規定須預留的備用金。另外，委員會亦可考慮預留約為總項目預算的 10%，即約 600 萬元的資金作其他非工程開支（包括推廣活動、宣傳及其他所需開支）之用。

(ii) 美孚計劃 – 鄰舍活動中心

14. 在上一次會議上，委員認為深水埗區是一個多元的社區，而社區重點項目計劃應盡量滿足地區上不同群組的需要。委員因此認為應同時考慮善用美孚葵涌道天橋底的用地，讓更多深水埗區的居民得益。

¹ 本文件所有開支均以付款當日價格計算。

(a) 選址及工程

15. 建議選址在葵涌道（美孚新邨段）天橋底的政府用地，位置圖可參閱附件三。現時該用地包括得到區議會支持及資助、並由基督教青年協會以短期租約形式租用以營辦美孚農墟的用地，和一幅另有團體正申請租用作其他用途的用地。

16. 民政處就選址徵詢相關政府部門的意見，初步評估工程技術上可行，惟設計必須符合有關的規定及準則，包括《香港規劃標準與準則》就橋底用地的限制及要求、路政署就保養及維修高速公路天橋的相關規定，以及渠務署對渠務保留土地上進行工程的規定等。另外，上文第 15 段提及的農墟和另一土地使用申請人應如何安排及處理，亦是我們需一併考慮的問題。

17. 現時選址面積約 2 800 平方米，但由於需配合上文 16 段所述的限制及規定，須作進一步研究方可確定選址內有多少範圍可供發展及其技術可行性，惟初步估算或可在選址內興建一至兩座一層高的建築物，總建築面積約為 300 多平方米。而鄰近空地則可加以美化及綠化，用作休憩空間。按目前計劃，區議會或可透過民政事務總署委託的定期合約顧問進行有關工程，惟這項安排需取決於工程的預算開支而定。

18. 若證明項目技術上可行，並最終獲財委會批准撥款及完成所需法定程序，工程預計可於 2015 年展開，並於 2017 年落成。初步建議的工作時間表可參閱附件四，惟具體時間仍有待確實。

(b) 相關的法定及行政程序

19. 由於在法定的荔枝角分區計劃大綱圖內，該用地現時

顯示為「道路」，如擬於上址作長遠用途（例如有蓋活動場所），必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請規劃許可。

20. 同時，民政處可向地政總署申請撥地，以負責該土地的管理。在完成建造工程後，民政處會將中心以短期租約形式租予由區議會挑選的營辦團體營運。有關團體日後須自行負責中心的維修管理。

(c) 服務及設施

21. 由於美孚區內有不同群組的人士，初步而言，一體化的鄰舍活動空間或能惠及區內不同年齡層的居民。

22. 在這方面，委員或可考慮以推動文化藝術、社區參與等性質的活動為美孚計劃的目標，因其涵蓋面較大，亦有較大彈性讓營運團體提出建議的方向；委員當然亦可建議較具體的服務方向。待方向及設施需求商定後，民政處會要求承建商/定期合約顧問作合適的設計，以配合服務要求。

(d) 預計開支

23. 初步估算興建及裝修有關建築物的工程、顧問及裝修等開支約 3,000 萬元，當中包括重點項目計劃規定須預留的備用金。另外，委員會亦可考慮預留約為總項目預算的 10%，即約 300 萬元的資金作其他非工程開支（包括推廣活動、宣傳及其他所需開支）之用。

挑選營運團體

24. 根據民政事務總署的指引（委員可參閱深水埗區社區重點項目計劃委員會文件7/13附件二），區議會可建議委託非牟利機構、商業機構或法定團體為合作伙伴推行社區重點項目。一般來說，獲選的非牟利機構應是《稅務條例》（第112章）第88條所訂屬公共性質的認可慈善機構／慈善信託。委員會請參考附件五，議定準則評審非牟利機構的申請，並作出建議供社區重點項目計劃的撥款管制人員（即民政事務總署署長）批准。

跟進工作

25. 鑑於區議會較早前提出的擬議項目計劃推展時間表，請委員會考慮上文就兩個計劃提出的擬議服務範圍和方向。若認為合適，民政處會繼續深化計劃的設計及安排、盡快提交予深水埗區議會考慮以作最終決定，以及開展挑選營運團體的相關工作。民政處會按委員會及區議會的決定，擬備初步建議書，並在本年12月31日前遞交予民政事務總署考慮。

提出意見

26. 歡迎委員就文件提供意見及作出討論。

深水埗民政事務處
區議會秘書處
二零一三年十一月

石硤尾社區活動空間 位置圖

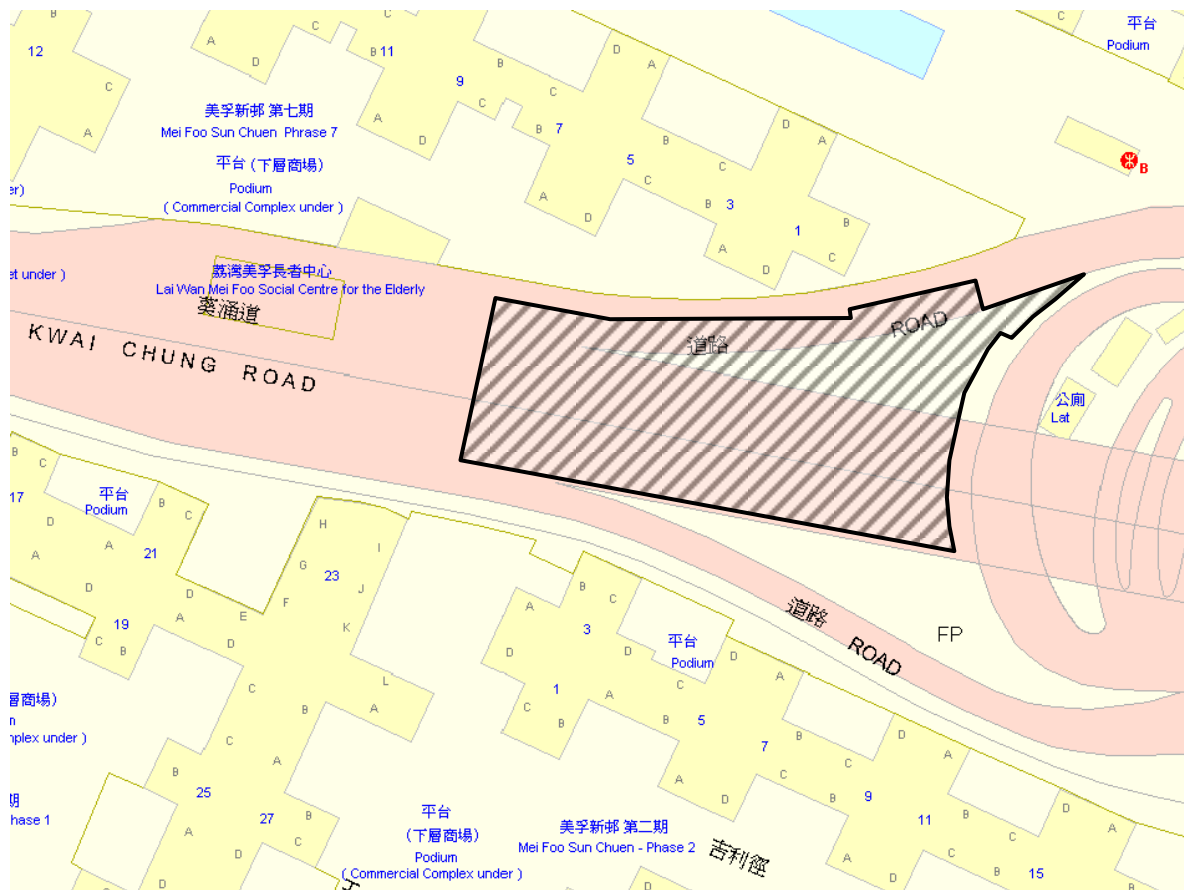


 社區活動空間選址

石硤尾社區活動空間
初步工作時間表

日期	工作
2013 年 12 月	向民政事務總署提交初步建議書及工程界定書
2014 年 1 月	民政事務局常任秘書長批核工程界定書
2014 年 1 月	房屋署進行技術可行性研究(為期三個月)
2014 年 2 月	民政處擬備深水埗社區重點項目伙伴機構的評審準則及邀請非牟利機構、商業機構或法定團體遞交意向書的相關文件
2014 年 2 月	深水埗區社區重點項目計劃委員會通過揀選伙伴機構的評審準則及相關文件，並就公眾參與活動展開討論
2014 年 2 月	區議會邀請非牟利機構、商業機構或法定團體遞交意向書
2014 年 4 月	截止遞交意向書
2014 年 5 月	民政處向委員會匯報收集意向書的結果
2014 年 5 月	委員會評審合資格的意向書，並通過詳細建議書(包括項目內容、財務安排、項目推行詳情、技術可行性研究結果及根據釐訂的評審準則揀選的伙伴機構等)
2014 年 5 月	向發展局呈交技術可行性說明書
2014 年 6 月	發展局批核技術可行性說明書
2014 年 6 月	向民政事務總署呈交詳細建議書
2014 年 7 月	民政事務總署署長批核詳細建議書
2014 年 7 月	房屋署進行詳細設計(為期四個月)
2014 年 11 月	委員會通過詳細設計
2014 年 11 月	詳細項目建議書和預計建造及經常費用交由財經事務及庫務局審議
2014 年 12 月 - 2015 年 2 月	諮詢立法會民政事務委員會，並向立法會工務小組委員會及財務委員會提請撥款
2015 年 2 月	知會房屋署確認撥款批核
2015 年第二季	建造工程動工
2018 年	建造工程完工

美孚新邨活動中心 位置圖



 鄰舍活動中心選址

美孚鄰舍活動中心
初步工作時間表

日期	工作
2013 年 12 月	向民政事務總署提交初步建議書及工程界定書
2014 年 1 月	民政事務局常任秘書長批核工程界定書
2014 年 1 月	委託顧問進行技術可行性研究(為期四個月)
2014 年 2 月	民政處擬備深水埗社區重點項目伙伴機構的評審準則及邀請非牟利機構、商業機構或法定團體遞交意向書的相關文件
2014 年 2 月	深水埗區社區重點項目計劃委員會通過揀選伙伴機構的評審準則及相關文件，並就公眾參與活動展開討論
2014 年 2 月	區議會邀請非牟利機構、商業機構或法定團體遞交意向書
2014 年 4 月	截止遞交意向書
2014 年 5 月	民政處向委員會匯報收集意向書的結果
2014 年 5 月	委員會評審合資格的意向書，並通過詳細建議書(包括項目內容、財務安排、項目推行詳情、技術可行性研究結果及根據釐訂的評審準則揀選的伙伴機構等)
2014 年 5 月	向發展局呈交技術可行性說明書
2014 年 6 月	發展局批核技術可行性說明書
2014 年 6 月	向民政事務總署呈交詳細建議書
2014 年 7 月	民政事務總署署長批核詳細建議書
2014 年 7 月	就工程項目的選址向城市規劃委員會申請規劃許可(為期三個月)
2014 年 7 月	就工程項目的選址向地政總署申請撥地(為期六個月)
2014 年 7 月	定期合約顧問進行詳細設計(為期四個月)
2014 年 11 月	委員會通過詳細設計
2014 年 11 月	詳細項目建議書和預計建造及經常費用交由財經事務及庫務局審議
2014 年 12 月 - 2015 年 2 月	諮詢立法會民政事務委員會，並向立法會工務小組委員會及財務委員會提請撥款
2015 年第二季	建造工程動工
2017 年	建造工程完工

揀選社區重點項目伙伴機構評審準則指引

區議會可與非牟利機構、商業機構、法定團體或政府部門合作推行社區重點項目。

2. 一般來說，獲選的非牟利機構應是《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所訂屬公共性質的認可慈善機構／慈善信託。有意參與的機構如已向稅務局正式遞交申請亦可符合資格。但這些機構須在取得慈善團體資格後，方可遞交第二輪項目建議書。

3. 區議會須指派適當的委員會或成立評審委員會，按議定準則評審非牟利機構的申請，並作出建議供社區重點項目計劃的撥款管制人員(即民政總署署長)批准。若成立評審委員會，宜由區議會主席領導，成員包括區議員、民政專員及其他相關官方成員。

4. 如區議會建議與商界合作，相關商業機構須先成立一個符合上文第 2 段所述資格的一個管理及帳目獨立的非牟利機構，然後才可推展項目。該機構也要確保從項目所得收益，將按項目建議書所訂目的投放於項目中。

5. 如區議會建議與法定團體合作，則建議項目應屬該法定團體的賦權條例所容許的。如果可以，法定團體應先成立一個符合上文第 2 段所述資格的一個管理及帳目獨立的非牟利機構。該機構也要確保從項目所得收益，將按項目建議書所訂目的再投放於項目中。如未能另成立非牟利機構，則應確保法定團體為項目備存獨立帳簿及記錄，以供核查。

6. 如區議會建議委託非牟利機構為合作伙伴推行社區重點項目，遴選過程須公平和具透明度，除須參照適當的政府財務通告外，區議會應參考下文所列準則：

(a) 機構的技術能力	20%
(b) 機構的財政能力	20%
(c) 機構的管理能力	20%

(d) 機構的相關經驗	20%
(e) 機構的建議承擔	20%
<u>(人手、經費、專業知識)</u>	
總計	100%

7. 上述準則應細分如下：

	加權比重
(a) 機構的技術能力	20%
(i) 對項目目的有充分理解，並掌握相關的關鍵事項	4%
(ii) 對項目的限制及特殊需要有充足認知	4%
(iii) 能夠簡介說明如何推展項目的概念計劃	4%
(iv) 議會應參考機構過往推行項目的例子，以及從健康、安全及環境方面作考慮	4%
(v) 能擬備工作計劃，以展現如何加快完成項目	4%
(b) 機構的財政能力	20%
(i) 業務計劃書的財政安排、預計收支書、起動成本、計算銷售額及銷售成本的假設及根據、服務需求，以及計算支出項目的假設及根據	10%
(ii) 預計員工成本、控制成本措施、財政的可延續性，以及是否需要政府提供財政支援以應付項目的起動成本及營運虧損	10%
(c) 機構的管理能力	20%
(i) 管理能力(包括組成架構、資源是否足以完成項目、往績(如適用)及對項目的承擔等)	12%
(ii) 機構的歷史、宗旨、所提供的核心服務、收入來源、第三者的支持及跨界別的合作機會等；其他合作機構的管理能力會一併作考慮	8%
(d) 機構的相關經驗	20%
(i) 非牟利機構參與同類項目的經驗	10%
(ii) 機構主要員工參與同類項目的經驗	4%
(iii) 機構在以往的項目與區議會或政府部門合作的經驗	6%
(e) 機構的建議承擔	20%
(i) 機構須承擔開支的金額及資金來源	10%
(ii) 機構須提供其組織架構，並簡介責任分佈及主要員工參與項目的程度	6%
(iii) 管理層及支援團隊人手是否足夠	4%
總計	100%

8. 另外區議會亦需注意以下幾點：

- (i) 遴選過程須公平和具透明度。區議會除參照上文所列準則外，可提議加入其他準則和調整比重。不過，任何新增準則不得超逾總比重的**20%**，而每項準則的比重不得少於**10%**。
- (ii) 如屬適當，議會可根據民政事務專員的意見加入、刪除或修改每項準則以下的次準則。
- (iii) 評審委員會可考慮是否需要訂立合格分數。如屬必要，議會可考慮為每項準則訂立合格分數。
- (iv) 邀請非牟利機構、商業機構或法定團體為合作伙伴推行社區重點項目而遞交意向書時，應清楚列明評審準則。