

元朗區「社區重點項目」計劃進度報告

目的

本文件旨在向議員匯報元朗區「社區重點項目」計劃(重點項目)的工作進展。

背景

2. 元朗區議會(區議會)於二零一三年五月二十日舉行的特別會議上正式選取「興建元朗區綜合服務大樓」為本區的重點項目，並通過成立「社區重點項目」計劃工作小組(工作小組)，專責跟進重點項目的工作。

3. 區議會於二零一四年四月二十九日的會議上，備悉伙伴機構的公開遴選程序、揀選元朗大會堂管理委員會有限公司(元朗大會堂)為重點項目的伙伴機構，以及在工作小組下分設「策劃及工程分組」(工程分組)及「服務協議及財務計劃分組」(財務分組)以便落實工作。

工作進展

4. 整個重點項目的推展一直按計劃的時間表進行。民政事務局常任秘書長於二零一四年四月二十八日率先批核及簽署重點項目的工程界定書。

5. 因應工作小組及兩個分組的意見，元朗大會堂於二零一四年六月十日以書面形式向區議會承諾在政府撥款之上額外投放 3,000 萬元，以期讓重點項目更具規模。元朗民政事務處(民政處)以 1 億 3,000 萬元(以當日付款價格計算)為重點項目的總預算，並按照區議會已採納的工程及服務目標等，協助區議會展開技術可行性研究及工程估算。

6. 經徵詢不同政府部門對擬建工程的意見，包括就土地使用、樹木、文物、交通、環境及渠務等方面的影響進行初步評估後，有關的「技術可行性說明書」於二零一四年八月十五日獲發展局批准，表面上確定重點項目在技術上是可行的。隨後民政處繼續按照兩個分組的意見，擬備重點項目的「詳細建議書」；該建議書亦於二零一四年九月五日獲民政事務總署(民政總署)批准。

7. 在委聘顧問方面，為確保遴選公平進行，元朗大會堂參照政府「建築及有關顧問公司遴選委員會」的既定程序，邀請載列於政府「建築及有關顧問公司遴選委員會」名單的顧問公司遞交技術建議書及收費建議書。收集得的建議書由遴選建築顧問公司評審小組按照獲工程分組通過的評審準則進行評審。經過二零一四年十月十三日的技術及價格評審後，在十二間候選的建築顧問公司當中，「神舟設計有限公司」獲有關的評審小組推薦，該公司於二零一四年十二月中旬正式由元朗大會堂選任為重點項目的總顧問，負責重點項目的詳細設計、入則申請及協助地質勘探研究等工作。此外，元朗大會堂亦於二零一五年一月中旬參照政府「建築及有關顧問公司遴選委員會」的規定，由遴選工料測量顧問公司評審小組完成遴選程序，並推薦「TLS & Associates Limited」為重點項目的工料測量顧問，該公司已獲元朗大會堂選任，負責重點項目的工程造價估算及擬備相關的招標文件等工作。上述兩個評審小組的主席，由工程分組主席擔任，其他成員包括兩位工程分組成員及三位元朗大會堂代表。

8. 在技術批文方面，民政處為重點項目擬備的設施明細表已於二零一五年二月二十五日獲政府「產業檢審委員會」核准，確保擬建大樓的辦公及作業地方已遵循政府既定的面積標準，而總顧問按照核准的面積分配及用途，並根據工程分組及元朗大會堂的意見，為擬建大樓進行設計工作，有關設計圖則亦已於二零一五年三月三十一日獲屋宇署批准。

項目預算

9. 按付款當日價格計算，預計重點項目工程部分的開支約為 1 億 1,800 萬元(包括工程建造及相關小規模研究，連同工程應急費等)。非工程部分的開支則約為 600 萬元(包括由民政處為處理本重點項目而聘請的非公務員合約員工的薪酬、行政費、籌辦社區參與活動的經費及宣傳費等)。連同由元朗大會堂所承擔的顧問費及探土工程開支(約為 600 萬元)，估計整體開支為 1 億 3,000 萬元。實際的預算及開支的分配須因應最終的設計方案及工程造價而作調整。

10. 按照民政總署的指引，伙伴機構可在重點項目獲立法會財務委員會(財委會)批准撥款前，自資委聘顧問就工程進行詳細設計、地質勘探、入則申請、估算工程造價及擬備招標文件等前期工作，元朗大會堂因此在 3,000 萬元的捐款中保留約 600 萬元用以支付相關的顧問費(包括委聘建築顧問及工料測量顧問)及探土工程費用，而餘款則會按照既定機制注入到指定政府帳戶，由立法會財委會批撥運用。

工程選址及範圍

11. 工程選址位於元朗大會堂現有建築物(現有大樓)旁(元朗市地段第 281 號)的用地，屬「政府、機構或社區」規劃用途，並位處元朗市中心，多種公共交通工具均可直達。

12. 工程的地盤面積約為 700 平方米，雖然選址沒有地積比率的限制，但該位置毗連現有大樓，其發展密度將會直接影響現有大樓的採光及通風，因此須在設計上有周詳考慮。在平衡環境條件及運作需要後，擬議工程範圍包括興建一座總樓面面積約 3,900 平方米的八層高大樓(新大樓)，包含以下設施 –

- (a) 共 23 個房間，包括一個視聽室、一個舞蹈室、一個樂隊練習室和多個多用途室；
- (b) 一間大樓辦事處和一間少數族裔人士服務辦事處；
- (c) 可停放 10 輛私家車的有蓋停車場；
- (d) 配套設施包括等候及接待處、面談室、儲物室、茶水間、洗手間及機電房；以及
- (e) 屋宇裝備裝置例如升降機、自動扶手電梯、空調、電力和消防裝置，以及相關的建築工地工程(包括拆卸現有大樓位於小賣部位置的建築物，以擴闊車輛出入口通道)和公用設施。

設計方案

13. 總顧問會於是次會議上簡報新大樓的設計方案，資料載於附件。考慮到地質條件對地基設計的影響，新大樓的詳細設計仍有待探土工程完成後方可確定。在總顧問的協助下，元朗大會堂已就選址的探土工程於二零一五年二月十三日完成招標，由獲選的「華益土力有限公司」進行有關工程，該工程計劃於二零一五年四月完成。

地契修訂

14. 為配合新大樓的興建，擬議選址所屬的地契須相應作出修訂。元朗大會堂已委聘測量顧問，並已於二零一五年一月二十九日正式向元朗地政處提出申請。

非工程部分

15. 重點項目除涉及興建工程外，還包含非工程的元素，例如宣傳及公眾參與活動。待立法會財委會批出重點項目所需的撥款後，區議會、民政處及元朗大會堂將會向區內居民開展一系列的宣傳及公眾參與活動包括較大型及矚目的典禮及開放日，用以紀念新大樓的動土、平頂及開幕等標誌性階段，並增加區內居民對本區重點項目以至新大樓將提供的社區服務的認識。

日後服務及營運安排

16. 按照區議會已決定的方針，元朗大會堂須在非牟利和自負盈虧的原則下營運新大樓，為整個元朗區提供有關的社區服務及設施，當中會特別加強對青少年、少數族裔人士和新來港定居人士的服務。此外，當獲得相關當局的批准後，多間面積約 30 平方米至 300 平方米不等的多用途室將會供非牟利機構以每節(四小時為一節)每平方 6 元的擬議收費使用，其他機構及公眾人士則以 10 元的擬議收費使用，而區內非牟利機構可優先預約有關多用途室，以舉辦各類社區的參與活動。預計新大樓啟用後首三年會有約 60 萬至 72 萬人次受惠於新大樓所提供的服務及場地。

17. 元朗大會堂須將來自重點項目的收入及盈餘存入獨立銀行帳戶，以便再投放於新大樓的營運、維修保養和提供服務，至於重點項目所產生的經常開支，將會全數由元朗大會堂自行承擔。初步預計新大樓啟用後首三年會分別有約 11 萬元至 26 萬元的盈餘，由於新大樓日後的部分設施(如升降機等)擬與現有大樓共用，以帶來協同效應及提高成本效益。如以使用程度按比例計算攤分營運成本，在收集使用數據及處理拆帳時將引致更多的行政工作，為減省行政費用，以及更確保新大樓的營運收入，元朗大會堂建議按月給予新大樓帳目一筆持續而穩定的款額，具體安排及營運收支預算須待工作小組及財務分組作進一步討論，並因應不同的因素而有所修訂，包括各項設施最終的配置及使用率。

18. 為確保公帑運用具成本效益及妥善問責，同時彰顯區議會在重點項目擔當的角色，工作小組已通過制定一套四層的監管架構。首先，伙伴機構須嚴格按照社區重點項目計劃的指引推行重點項目。第二，成立一個由三方組成的督導及服務監察委員會(監委會)，監察新大樓就管理和提供服務方面的表現、檢視營運和發展策略，以及策導新大樓的長遠發展；監委會的成員將來自區議會、有關的政府部門和元朗大會堂。第三，政府會與元朗大會堂簽訂服務協議，

列明各方的責任、表現指標和罰則等。監委會將根據服務協議的內容，定期進行視察和檢視新大樓的表現。最後，元朗大會堂須按地契條文的規定營運新大樓，達至令政府感滿意的水平；如有不符合要求的情況，政府可以收回土地。

諒解備忘錄

19. 工作小組於二零一五年三月十二日通過諒解備忘錄大綱，當中包括興建新大樓的工作內容、營運方針及安排、伙伴機構的職責、物資採購和員工聘任，以及伙伴機構就新大樓的捐贈和贊助。民政處現正就諒解備忘錄的草擬內容諮詢律政司的意見，並會於稍後與元朗大會堂簽訂相關的諒解備忘錄。

前期宣傳工作

20. 民政總署為每區預留 30 萬元撥款，讓區議會在重點項目獲立法會財委會批准撥款前，可按需要向民政總署申請上述款項以舉辦相關宣傳及公眾參與活動。民政處已展開第一階段的宣傳工作，運用元朗區港鐵網絡的優勢，於二零一五年二月十三日至三月十九日期間，在區內的四個港鐵站(包括錦上路、元朗、朗屏及天水圍)的大堂及路軌燈箱放置宣傳海報以展示新大樓的初步設計，以期提升區內居民對重點項目的認知。民政處將繼續按照工作小組及財務分組的意見，適時展開其他階段的宣傳工作包括繪畫及標語比賽、製作宣傳品及巡迴展覽等。

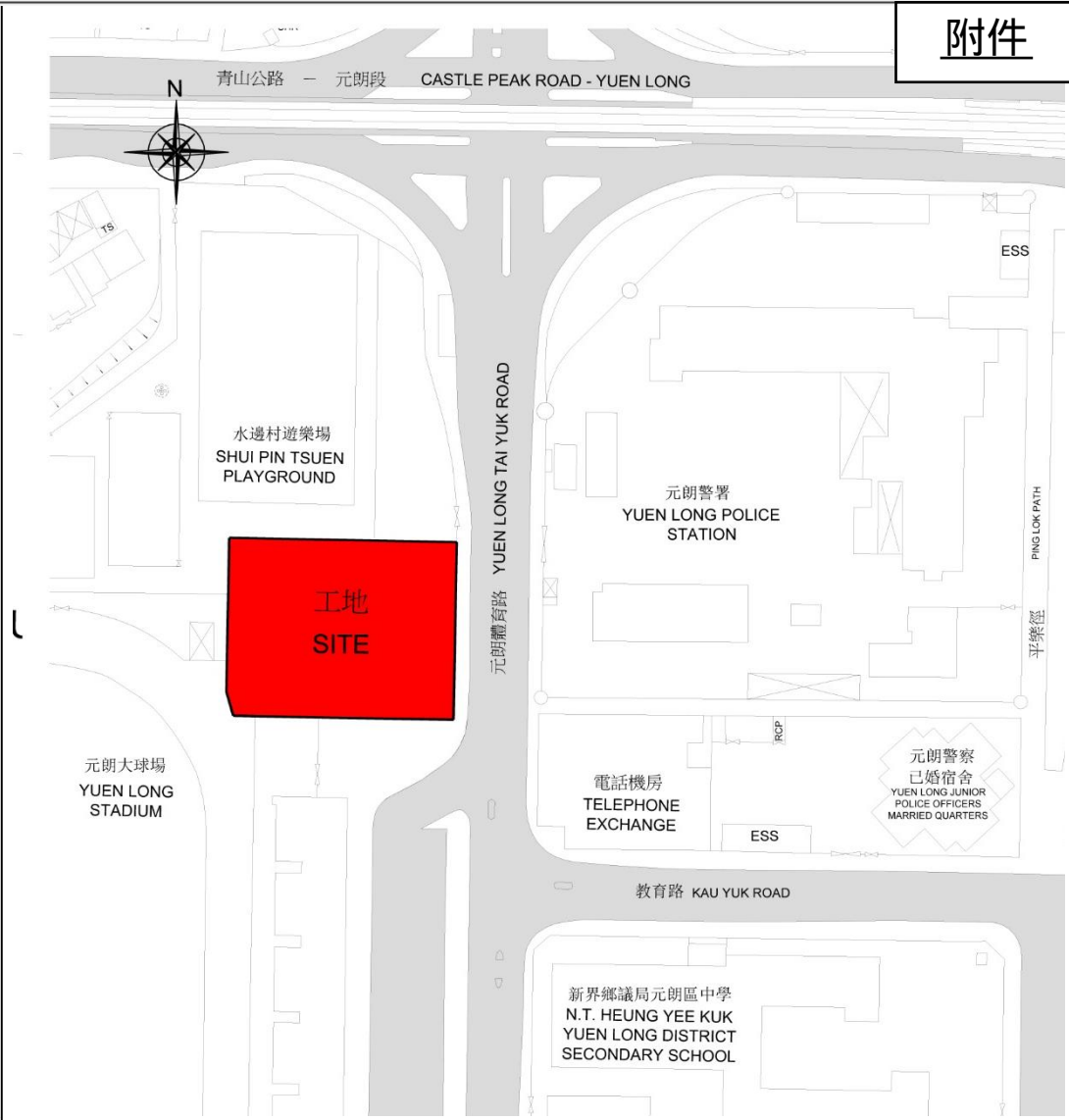
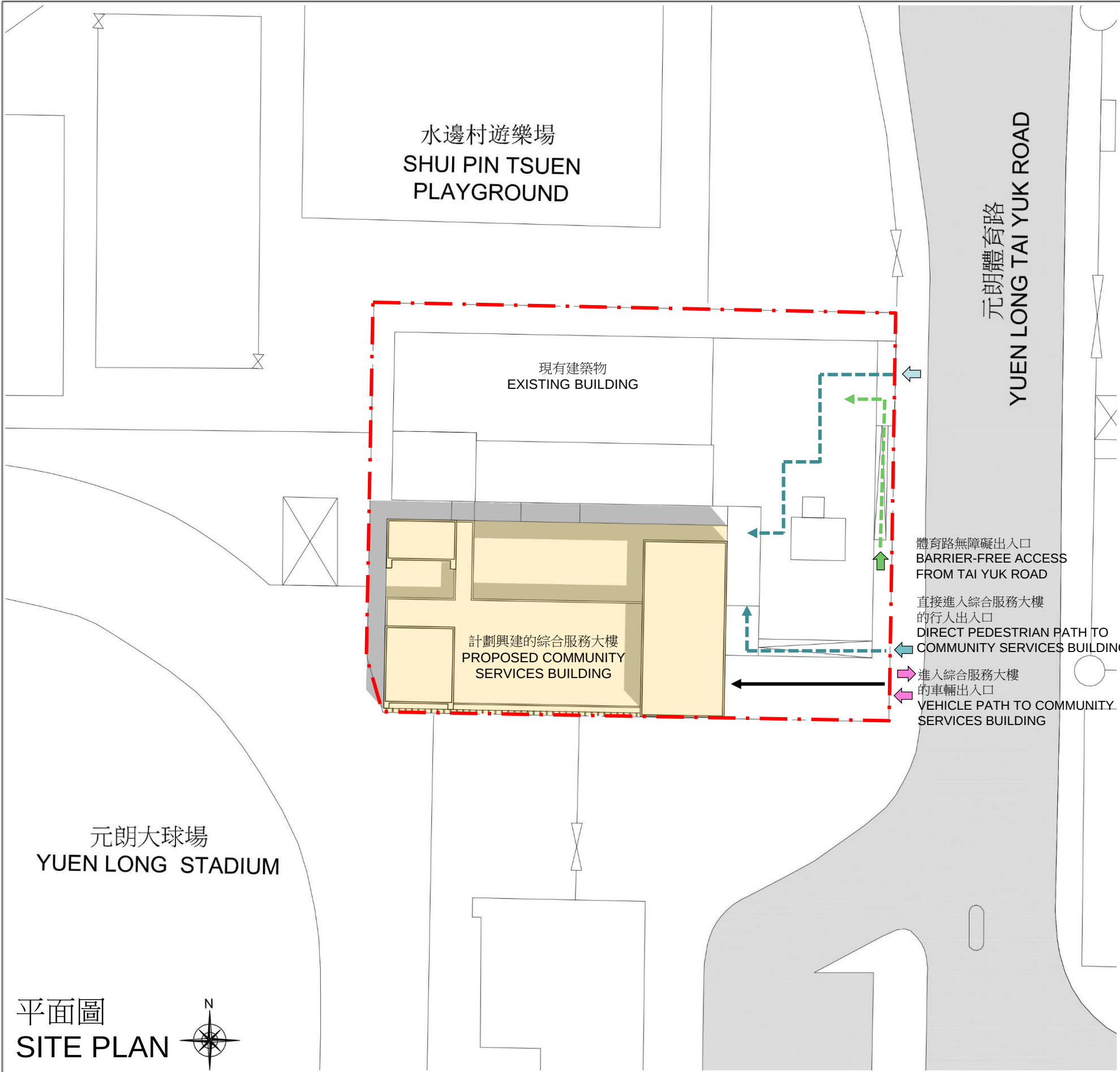
未來路向

21. 民政處現正與民政總署及相關政策局跟進，為重點項目申請撥款作最後階段的準備工作，並計劃於二零一五年中立法會休會前正式就重點項目諮詢立法會民政事務委員會，並於稍後向立法會工務小組委員會及財委會提請批准撥款。若上述程序順利完成，預計上述工程最快可於二零一六年第一季展開，並於二零一八年初完成。

徵詢意見

22. 工作小組於二零一五年三月十二日舉行會議，通過有關重點項目的預算、工程部分、非工程部分、日後服務及營運方面的擬議安排，以及諒解備忘錄的大綱，並備悉重點項目的前期宣傳工作。請議員備悉上文有關元朗區「社區重點項目」計劃的工作進展。

元朗民政事務處
二零一五年四月

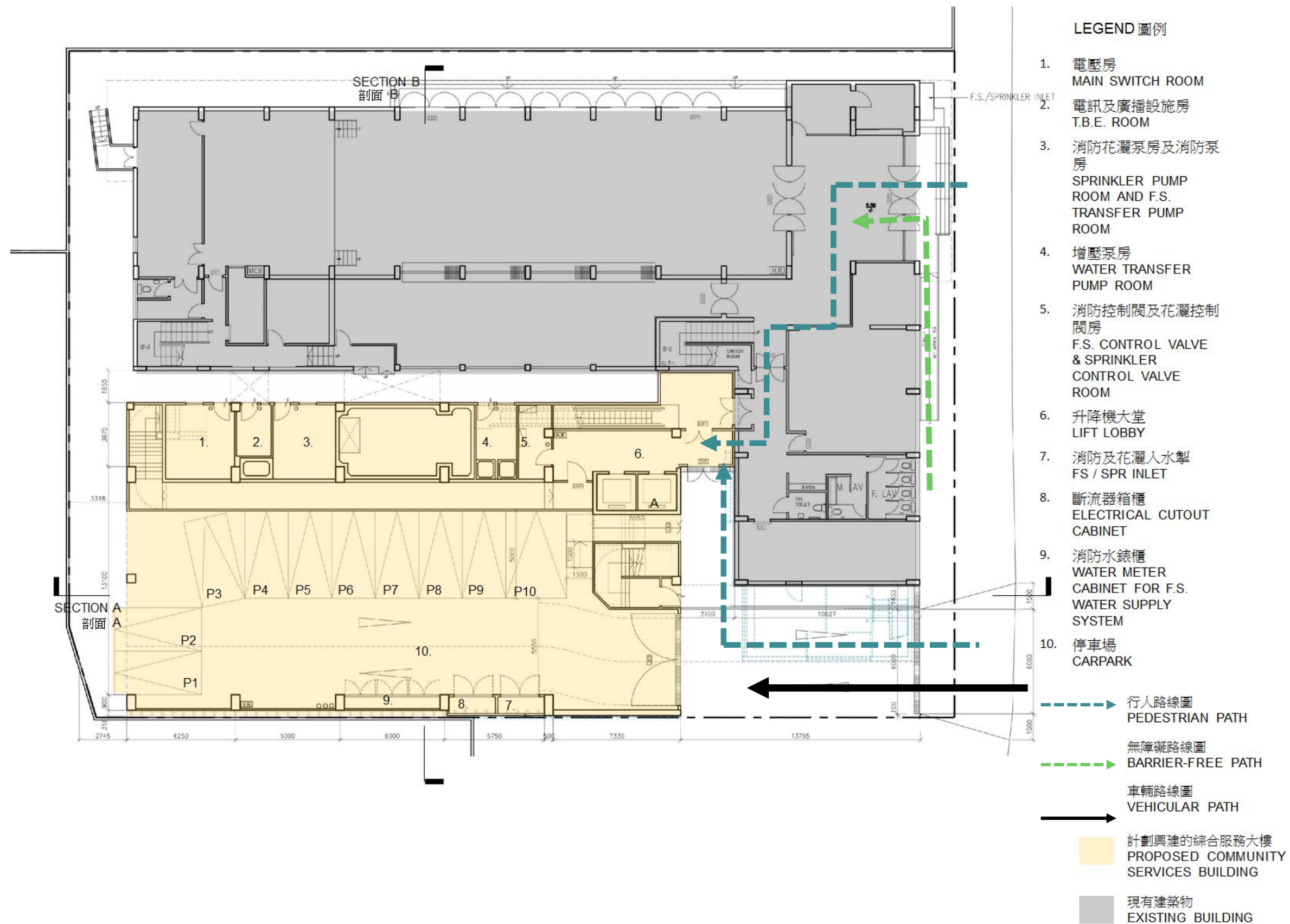


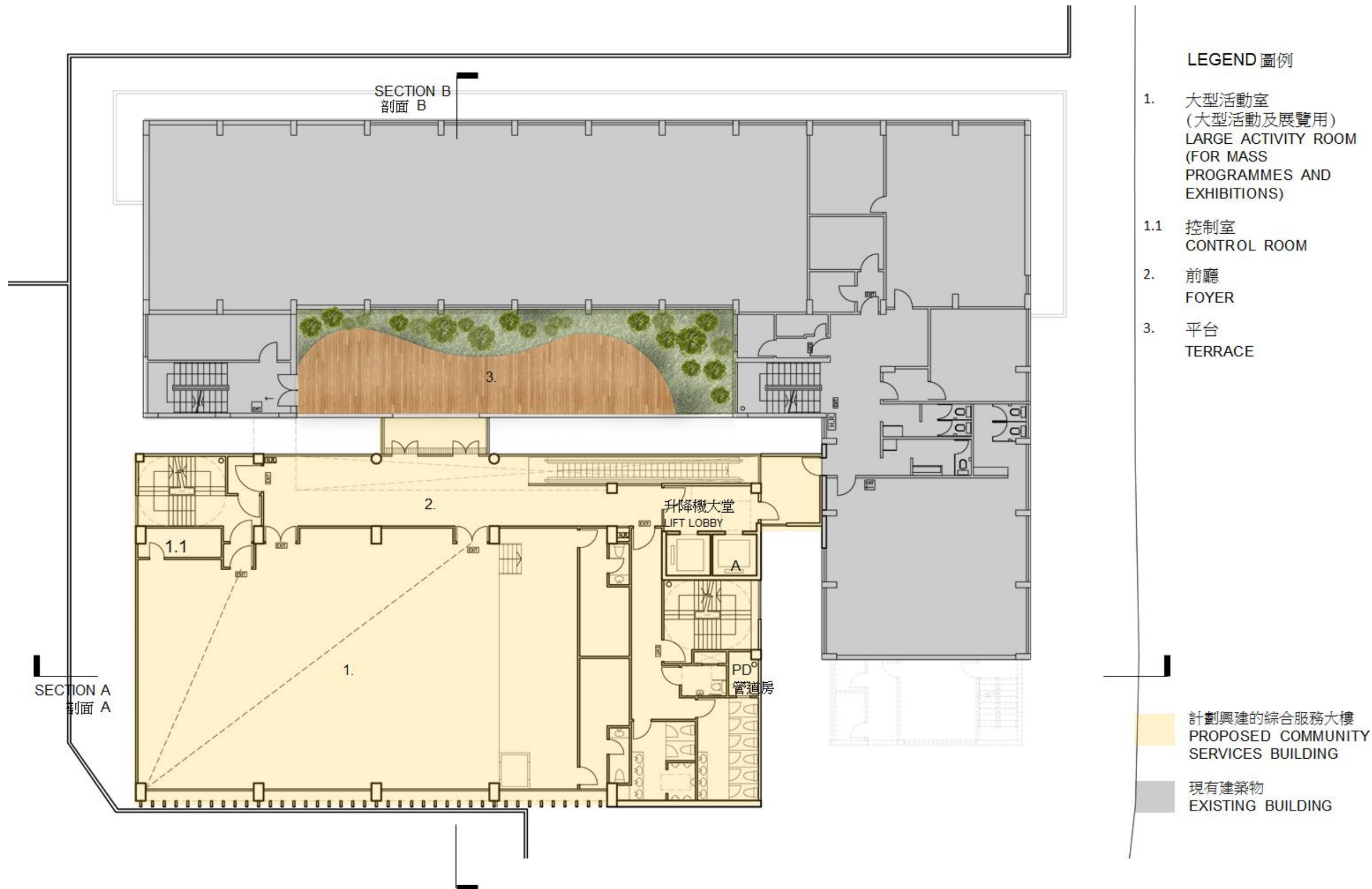
位置圖
LOCATION PLAN

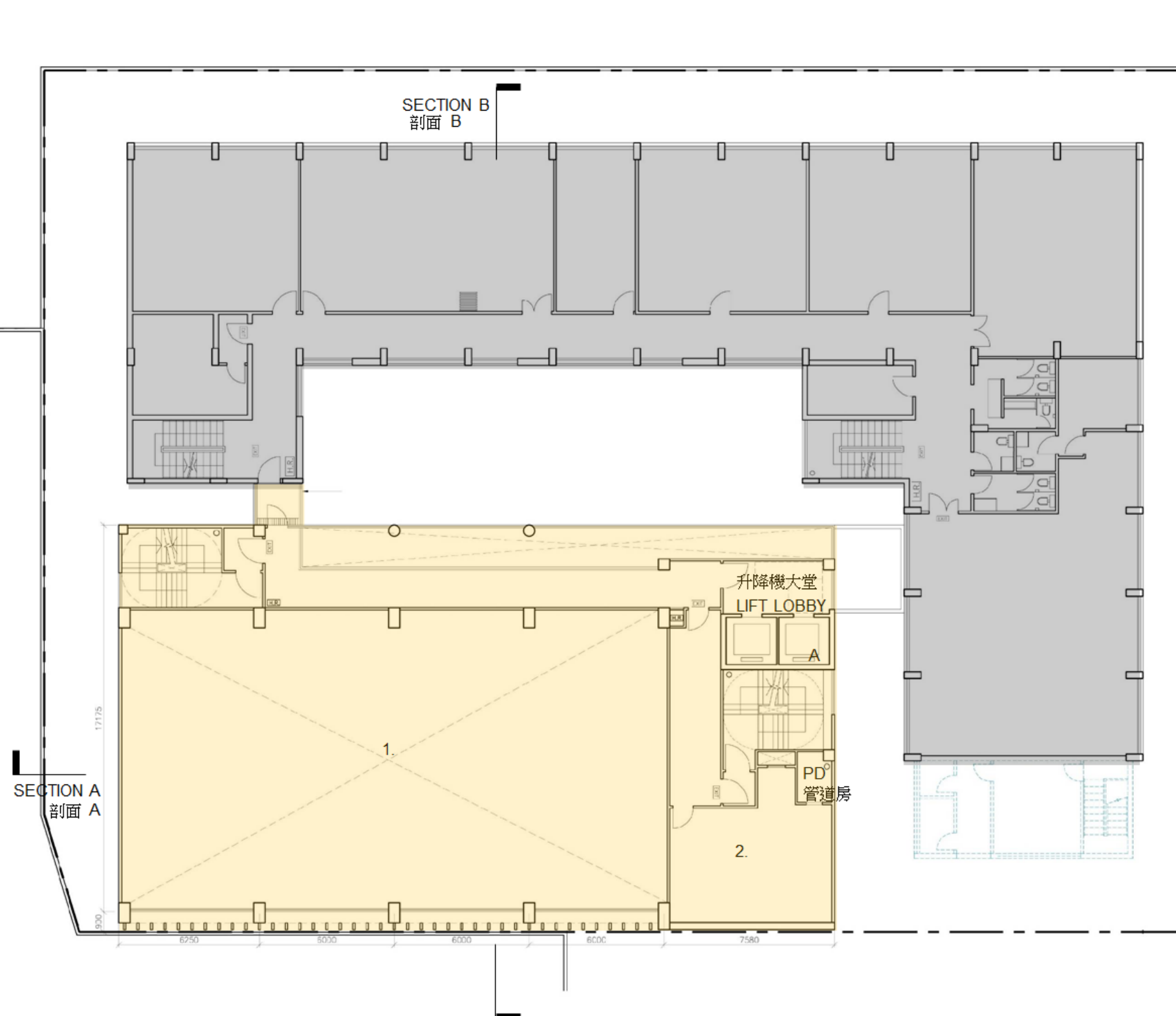
LEGEND 圖例

- | | |
|---------------------------------|---------------------------------|
| ↑ 行人出入口
PEDESTRIAN ACCESS | --- 行人路線圖
PEDESTRIAN PATH |
| ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ACCESS | --- 無障礙路線圖
BARRIER-FREE PATH |
| ↑ 車輛出入口
VEHICULAR ACCESS | → 車輛路線圖
VEHICULAR PATH |

平面圖
SITE PLAN



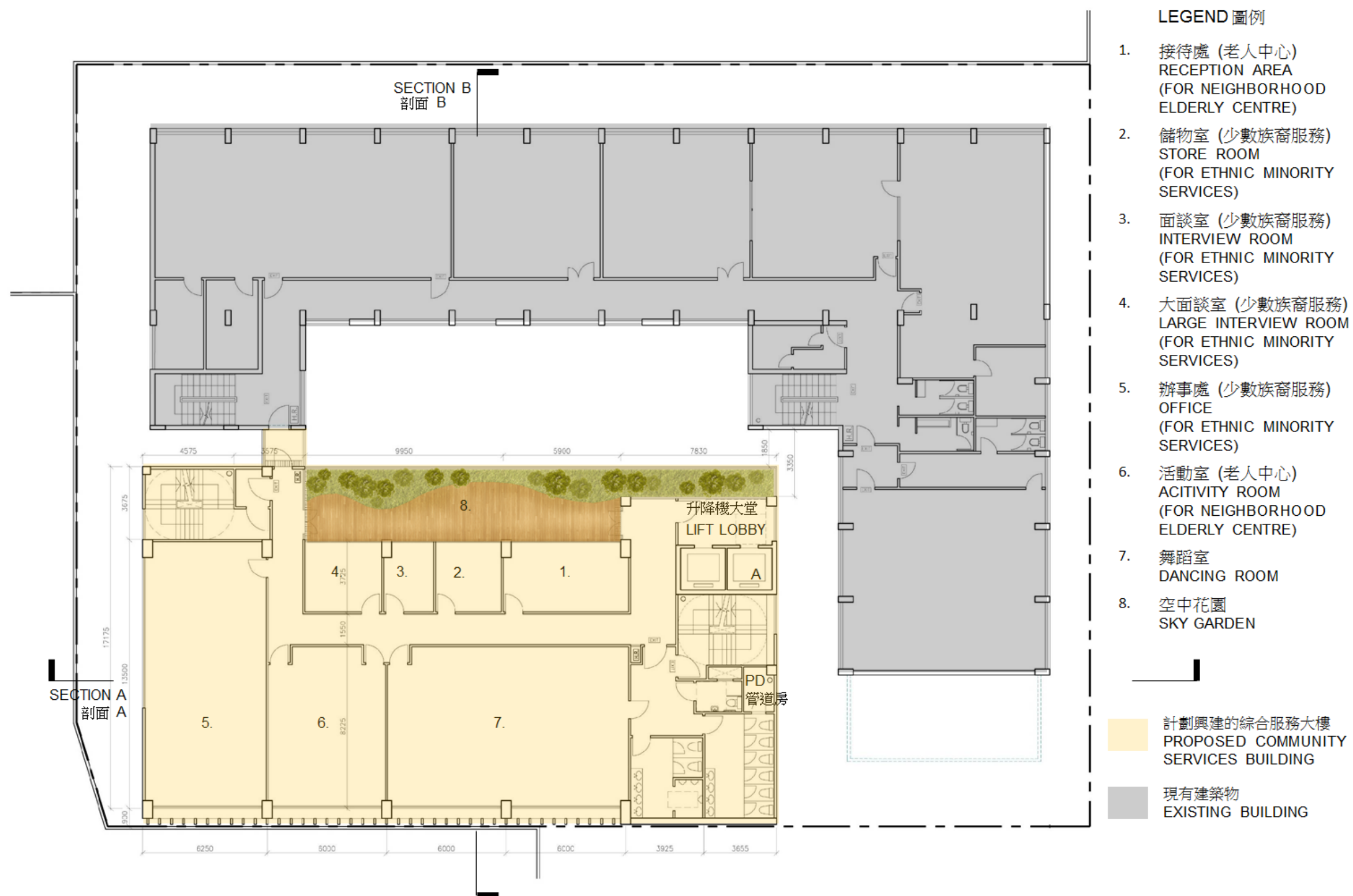


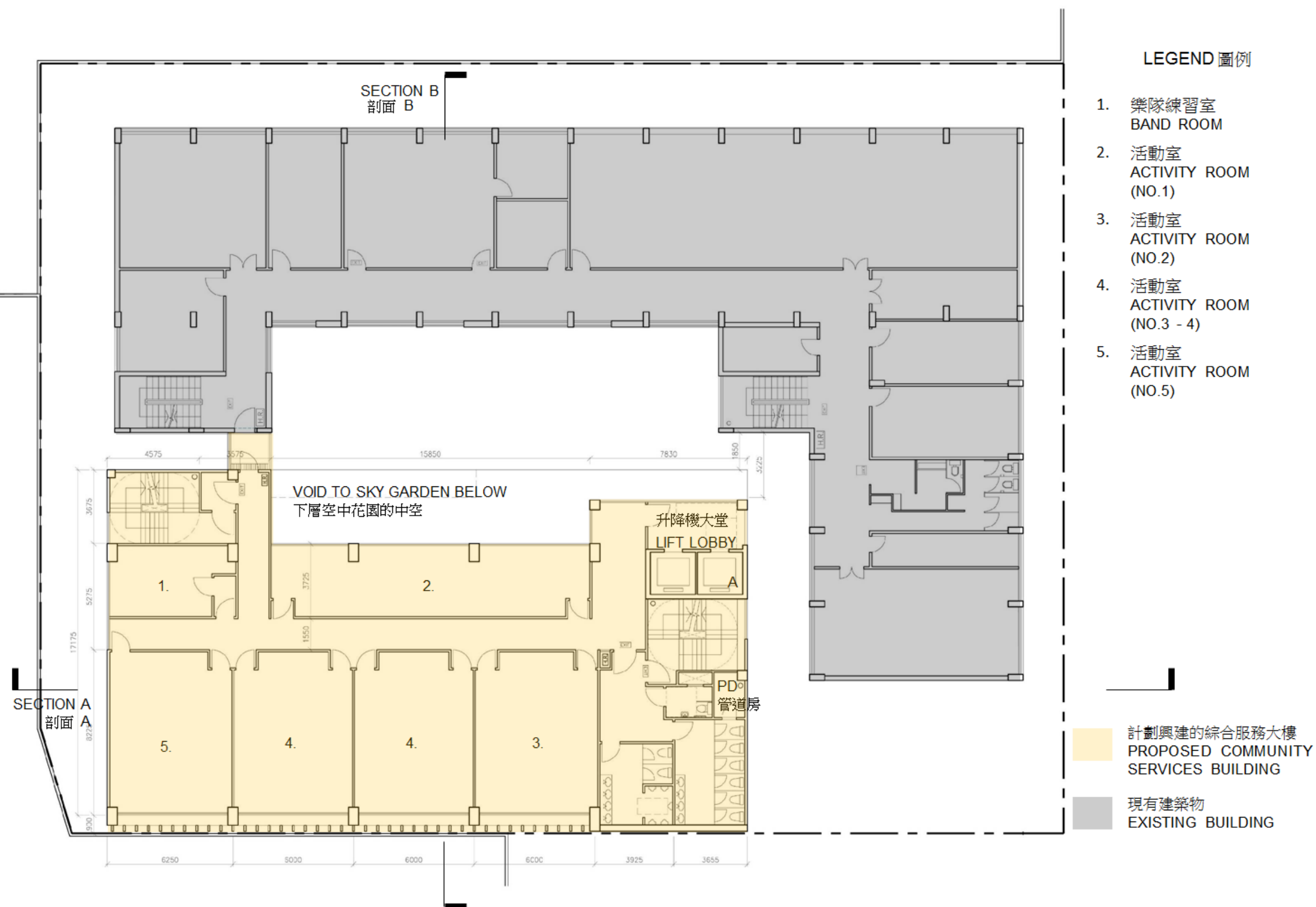


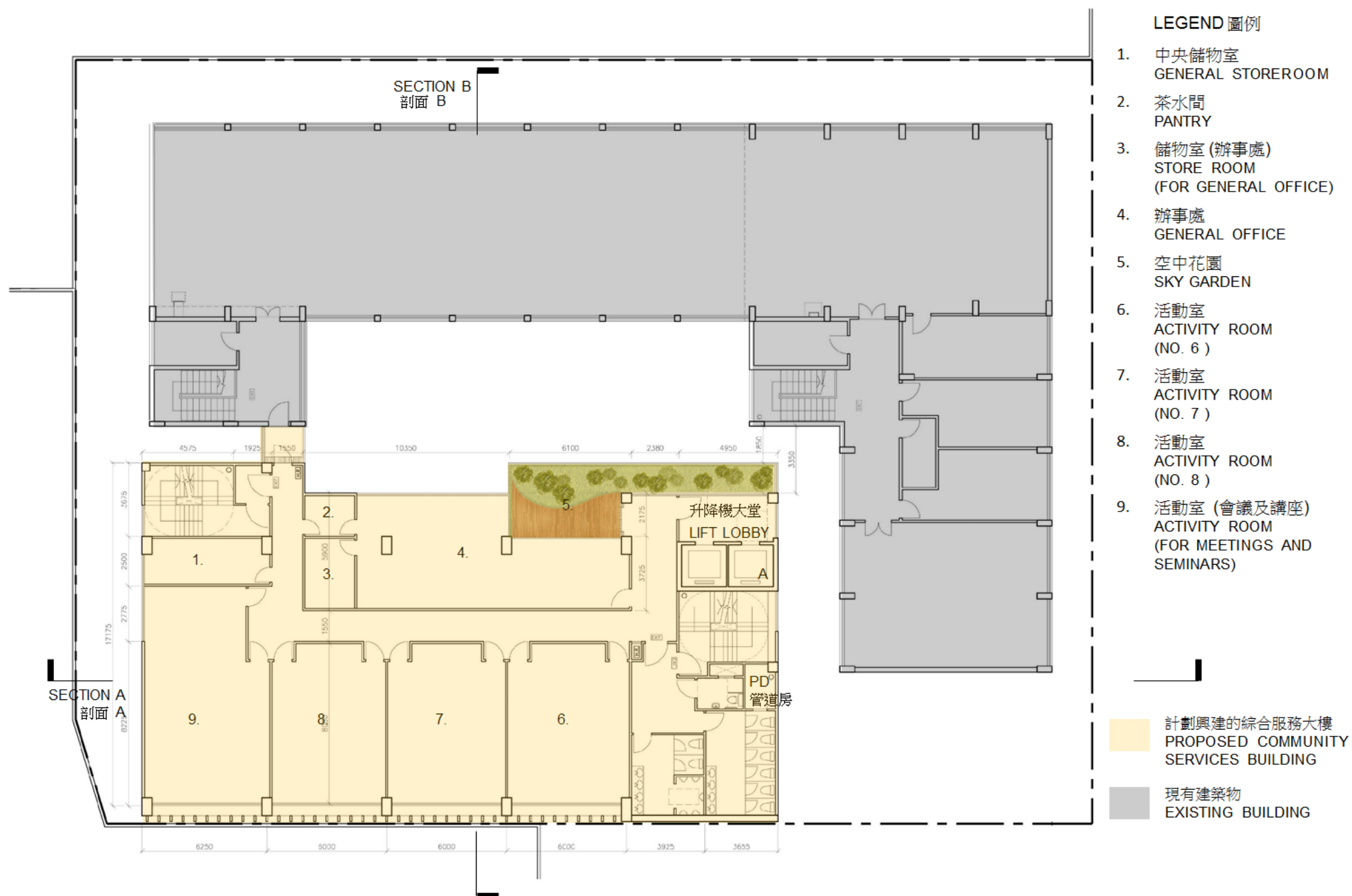
LEGEND 圖例

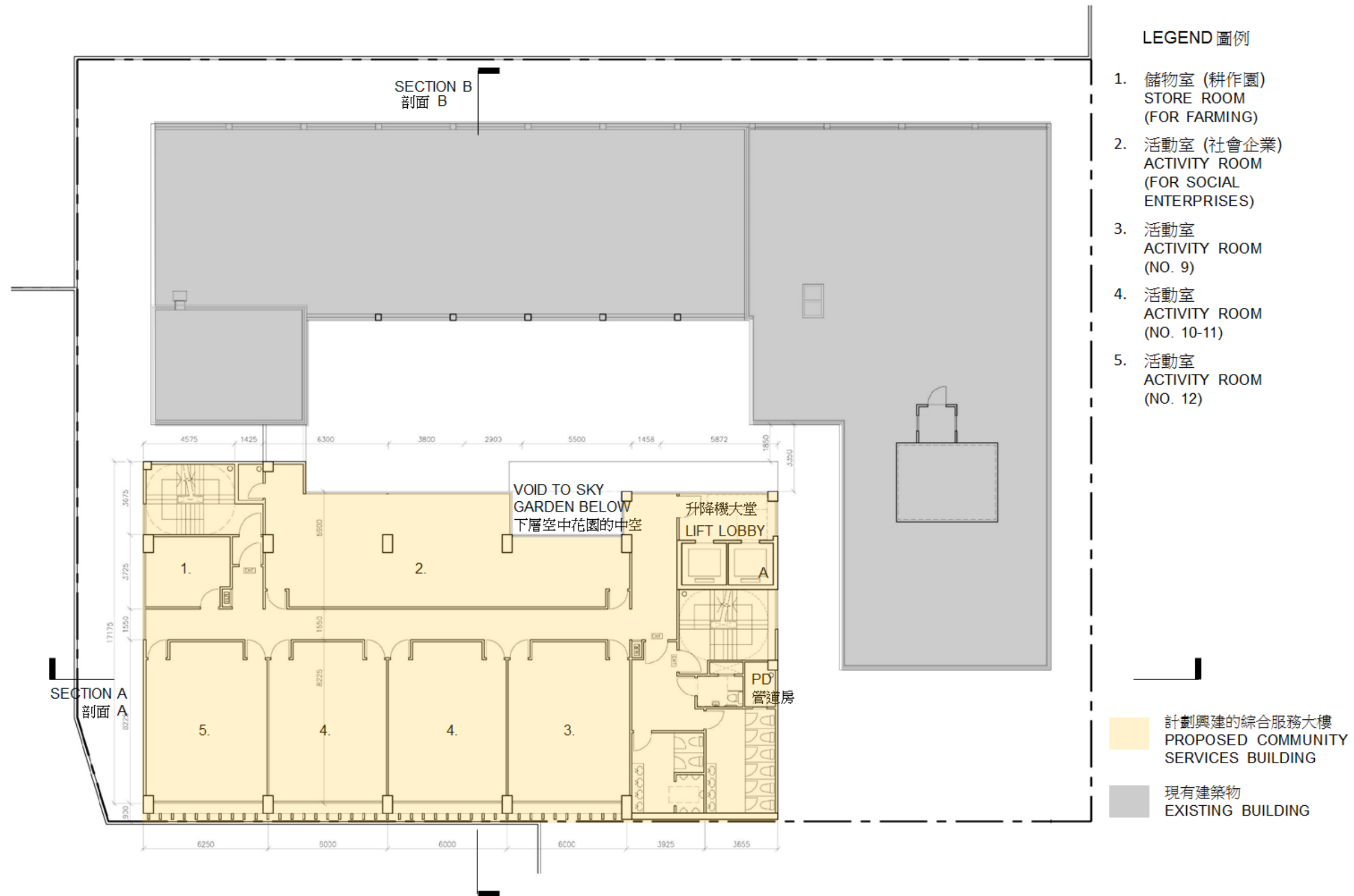
1. 大型活動室中空
VOID TO LARGE ACTIVITY
ROOM BELOW
2. 視聽室
AUDIO VISUAL ROOM

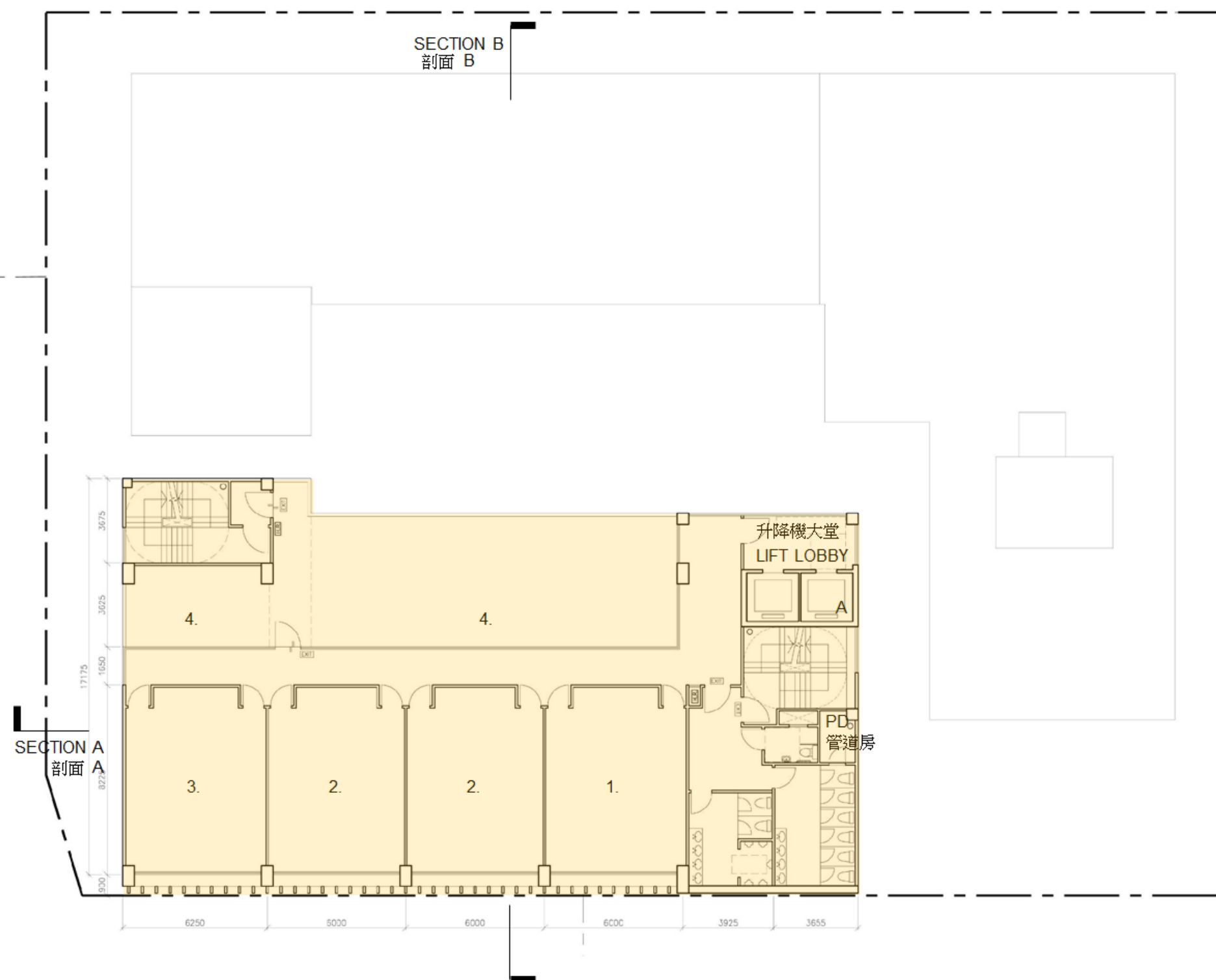
- 計劃興建的綜合服務大樓
PROPOSED COMMUNITY
SERVICES BUILDING
- 現有建築物
EXISTING BUILDING









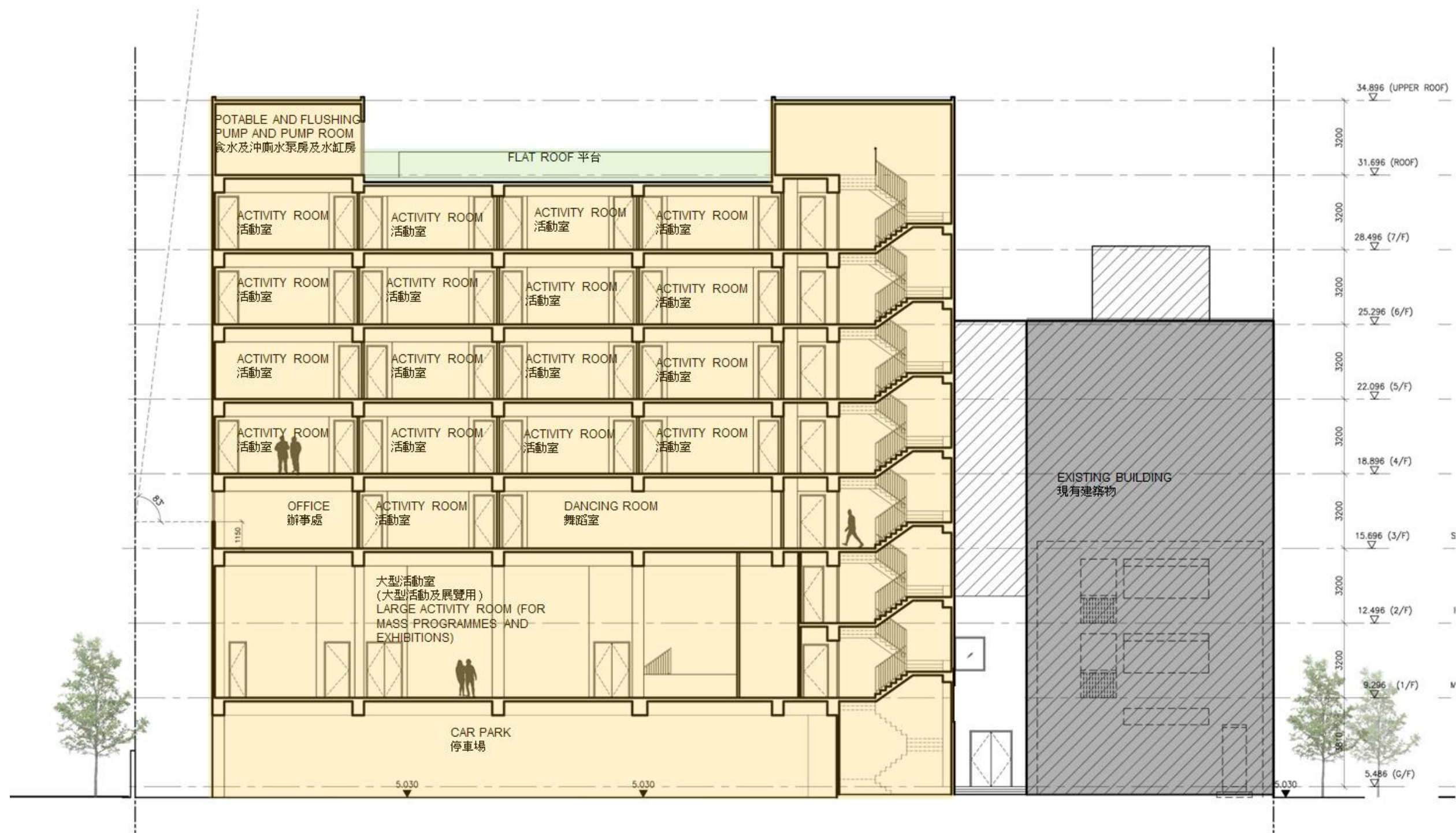


LEGEND 圖例

1. 活動室
ACTIVITY ROOM
(NO. 13)
2. 活動室
ACTIVITY ROOM
(NO. 14 – 15)
3. 活動室
ACTIVITY ROOM
(NO. 16)
4. 平台
FLAT ROOF

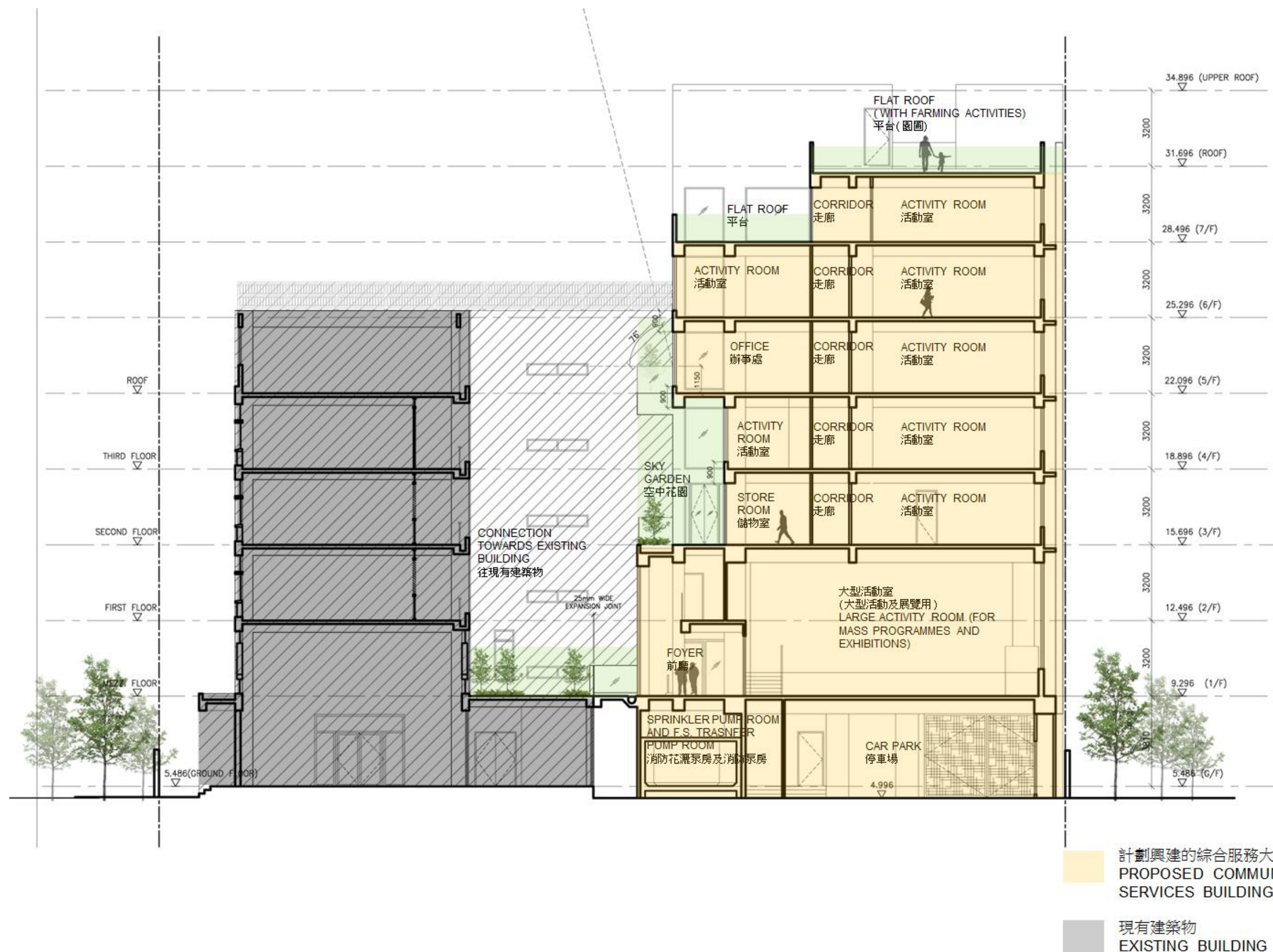
- 計劃興建的綜合服務大樓
PROPOSED COMMUNITY
SERVICES BUILDING
- 現有建築物
EXISTING BUILDING

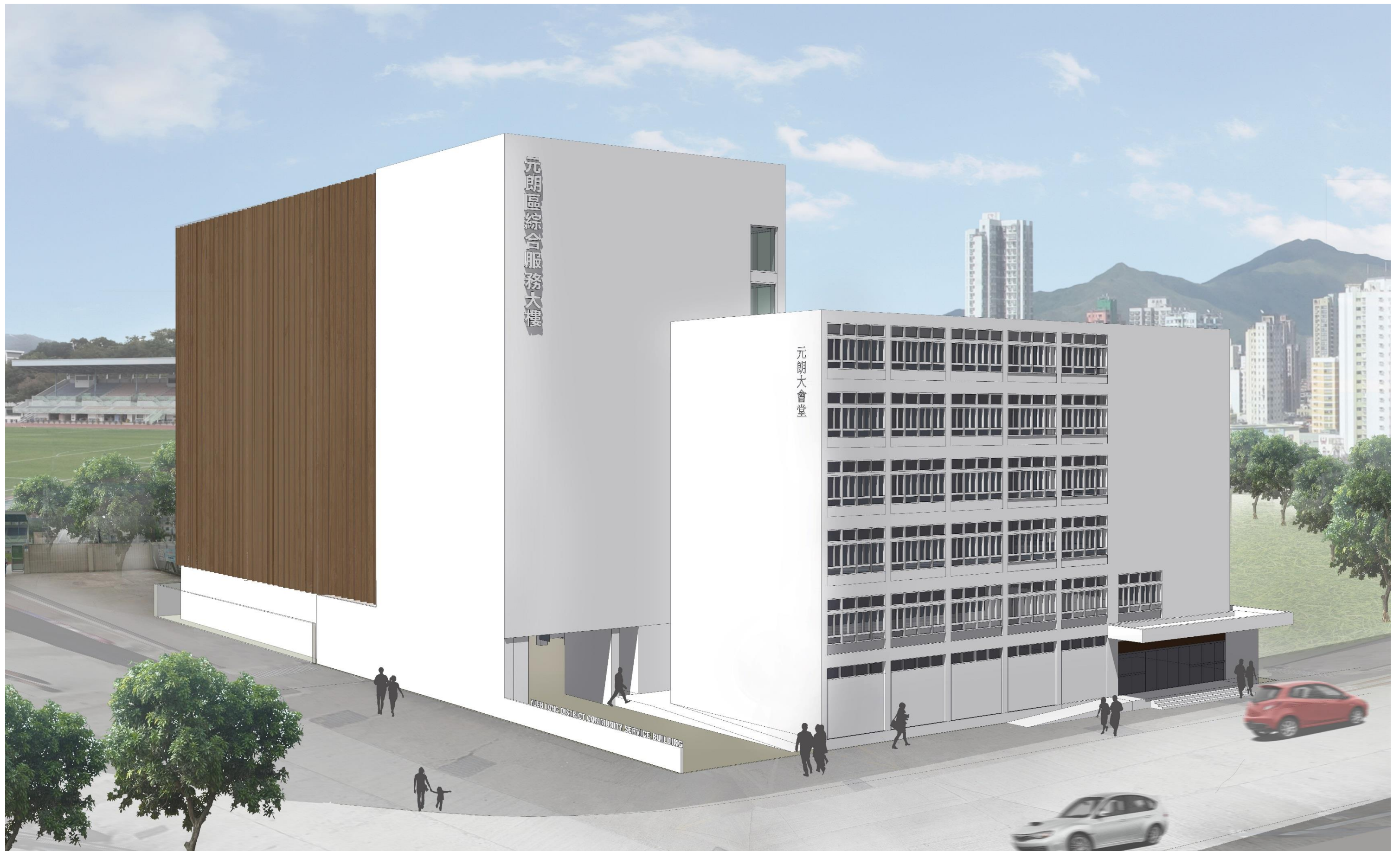




計劃興建的綜合服務大樓
PROPOSED COMMUNITY
SERVICES BUILDING

現有建築物
EXISTING BUILDING





社區重點項目計劃(元朗區) - 興建元朗區綜合服務大樓
SIGNATURE PROJECT SCHEME (YUEN LONG DISTRICT) –
CONSTRUCTION OF A YUEN LONG DISTRICT COMMUNITY SERVICES BUILDING



ARK
神 舟 設 計

附件
Annex

P.13

TITLE 標題:
PERSPECTIVE VIEW FROM YUEN LONG TAI YUK ROAD
(ARTIST'S IMPRESSION) 從元朗體育路望向大樓的構思透視圖



