

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2003 年 2 月 26 日

總目 703－建築物

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

188SC－沙田第 4C 及 38A 區的社區會堂

請各委員向財務委員會建議，把 188SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3,600 萬元，用以在沙田第 4C 及 38A 區興建社區會堂。

問題

我們需要在沙田第 4C 及 38A 區興建社區會堂，以滿足區內居民對社區設施的需求。

建議

2. 建築署署長建議把 188SC 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3,600 萬元，用以在沙田第 4C 及 38A 區興建社區會堂。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃是興建一座樓高四層、建築樓面面積 2 325 平方米的社區會堂。擬建社區會堂的選址位於將在沙田第 4C 及 38A 區公屋發展第 3 期興建的獨立式停車場大樓的東面。擬建社區會堂將提供下列設施－

- (a) 一個設有舞台和 450 個座位的多用途場館(建築樓面面積 500 平方米)；
- (b) 一個會議室(建築樓面面積 50 平方米)；
- (c) 一個會客室(建築樓面面積 30 平方米)；
- (d) 一個辦事處(建築樓面面積 28 平方米)；
- (e) 男化妝室和女化妝室(建築樓面面積 150 平方米)；
以及
- (f) 上落客貨區、通道和機房等其他附屬設施(建築樓面面積 1 567 平方米)。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1，擬建社區會堂的立體模型圖則載於
—— 附件 2。由於這個社區會堂會在沙田第 4C 及 38A 區公屋發展第 3 期的
工地範圍內興建，因此，我們打算委託房屋署署長設計和建造會堂，
並監管建造工程，使兩項工程可以互相配合。我們計劃在 2003 年 6 月
展開擬建社區會堂的建造工程，在 2006 年 7 月完成工程。

理由

4. 沙田第 4C 及 38A 區位於大圍北面，區內有美林邨、美城苑、美松苑、翠景花園和恒峰花園等多個公共屋邨和私人屋苑，現時的總人口約 44 000。當第 4C 及 38A 區的新屋苑和九廣鐵路大圍車站及大圍維修中心上蓋的住宅樓宇大約在 2007 年相繼落成後，預計區內人口會增至 80 000。

—— 5. 大圍以北並沒有社區中心／會堂，距離該區最近的社區設施為隆亨社區中心(位置圖見附件 3)。不過，大圍以北的居民如要前往該中心，需步行約 45 分鐘，十分不便。此外，隆亨社區中心目前供新翠邨、隆亨邨和景田苑共約 42 100 名居民使用，使用率已相當高(2002 年的平均使用率為 81%)。雖然工程計劃選址附近有美林體育館，但由於體育館的使用率甚高(繁忙時間為 86%，非繁忙時間為 70%)，故不宜作社區會堂用途。因此，我們需要在大圍以北興建社區會堂，為當地居民提供合適的場地舉辦社區建設活動。新的社區會堂並可紓減居民對隆亨社區中心設施的需求壓力。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 3,600 萬元 (見下文第 7 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 打樁工程	7.0	
(b) 建築工程	17.4	
(c) 屋宇裝備	6.4	
(d) 渠務和外部工程	0.8	
(e) 家具和設備 ¹	0.8	
(f) 房屋委員會的間接費用 ²	0.6	
(g) 應急費用	3.2	
小計	36.2	(按2002年9月 價格計算)
(h) 價格調整準備	(0.2)	
總計	36.0	(按付款當日 價格計算)

擬在 188SC 號工程計劃下興建的社區會堂，建築樓面面積為 2 325 平方米。按 2002 年 9 月價格計算，上層結構的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 10,237 元。上述建築費用單位價格與政府所進行其他同類工程計劃的有關價格相若。

¹ 估計所需的家具和設備費用，是根據初步預算所需的項目計算得出。這些項目包括廣播系統、舞台燈光和簾幕、辦公室家具、康樂和會議設施。

² 這是房屋委員會就工程計劃的設計、建造和工程監管工作所收取的費用。

7. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2002 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)
2003-04	4.6	0.99250	4.6
2004-05	7.2	0.99250	7.1
2005-06	19.0	0.99250	18.9
2006-07	5.0	0.99250	5.0
2007-08	0.3	0.99250	0.3
2008-09	0.1	0.99250	0.1
	<u>36.2</u>		<u>36.0</u>

8. 我們按政府對 2003 至 2009 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。房屋署署長會以兩份不同的合約進行打樁和建築工程。由於建築工程合約為期超過 21 個月，故合約會訂定可調整價格的條文。

9. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 762,000 元。

公眾諮詢

10. 我們在 2002 年 12 月諮詢沙田區議會發展及房屋委員會。該委員會支持進行這項工程計劃，並促請我們早日動工。

對環境的影響

11. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》的指定工程項目。工程計劃不會對環境造成影響。房屋署署長會在有關合約訂定條文，規定承建商實施紓減環境影響措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

12. 在工程計劃的策劃和設計階段，房屋署署長曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。房屋署署長已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。適用的挖掘物料會作填料用途，在這項工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。此外，房屋署署長會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

13. 房屋署署長會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。房屋署署長會確保工地日常的運作符合經核准廢物管理計劃書的規定，並會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。承建商須把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的設施處置。房屋署署長會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。房屋署署長估計這項工程計劃會產生約 1 500 立方米建築和拆卸物料，其中約 400 立方米(佔 26%)會在這項工程計劃的工地再用，940 立方米(佔 63%)會運往公眾填土區³作填料之用，另 160 立方米(佔 11%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置理論上應收取費用，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 187,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格⁴計算)。

土地徵用

14. 這項工程計劃無須徵用土地。

³ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

⁴ 有關單位價格已計及堆填區的關設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，關設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

背景資料

15. 我們在 2002 年 12 月把 **188SC** 號工程計劃提升為乙級。拓展署現正在 **7664CL** 號工程計劃⁵「在沙田第 4C 及 38A 區的梅里進行工地平整、道路及渠務工程」下進行工地平整工程，預定工程會在 2003 年 3 月完成。工地平整工程完成後，房屋署署長會委聘定期合約承辦商為這項工程計劃進行工地勘測和地形測量工作，有關工作所需的費用總額為 868,000 元。這筆費用會在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。房屋署署長已完成工程計劃的詳細設計工作，該署的內部人手現正擬備招標文件。

16. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 35 個，包括五個專業人員／技術人員職位和 30 個工人職位，共需 650 個人工作月。

民政事務局
2003 年 2 月

⁵ **7664CL** 號工程計劃已在 2000 年 1 月提升為甲級；按付款當日價格計算，估計工程計劃所需的費用為 4 億 810 萬元。



Title 1885C

COMMUNITY HALL IN AREAS 4C AND 38A, SHA TIN
沙田第 4C 及 38A 區
社區會堂

drawn by

Riggi Keung

date

11.12.02

drawing no.

ST27/3/A/SK-17

scale

1 : 1000

approved

Lilian Li

date

11.12.02

office

CONSTRUCTION DIVISION 建築處



HOUSING DEPARTMENT



從北面拍攝的建築物模型圖
VIEW OF BUILDING MODEL FROM NORTH DIRECTION



從西北面拍攝的建築物模型圖
VIEW OF BUILDING MODEL FROM NORTH-WEST DIRECTION

Title 1883C COMMUNITY HALL IN AREAS 4C AND 38A, SHA TIN 沙田第 4C 及 38A 區 社區會堂	drawn by Riggi Keung	date 11.12.02	drawing no. ST27/3/A/SK-18	scale N.T.S.
	approved Lilien Li	date 11.12.02	 HOUSING DEPARTMENT	
	office CONSTRUCTION DIVISION 建築處			



COMMUNITY HALL IN
AREAS 4C AND 38A, SHA TIN
沙田第 4C 及 38A 區
社區會堂

drawn by Riggi Keung	date 14.2.03	drawing no. ST27/3/A/SK-19	scale N.T.S.
approved Lilian Li	date 14.2.03	 HOUSING DEPARTMENT	
office CONSTRUCTION DIVISION 建築處			