

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2006 年 4 月 26 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－體育設施

**256RS**－大嶼山東涌第 17 區體育館、社區會堂暨圖書館

請各委員向財務委員會建議，把 **256RS** 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 億 9,160 萬元，用以在大嶼山東涌第 17 區興建體育館、社區會堂暨圖書館。

## 問題

大嶼山東涌的居民對各類康樂和社區服務的需求日益增加。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **256RS** 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 億 9,160 萬元，用以在大嶼山東涌第 17 區興建體育館、社區會堂暨圖書館。民政事務局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. **256RS** 號工程計劃是兩個前臨時市政局遺留下來的工程計劃，旨在應付東涌對體育館和分區圖書館的需求。為盡量善用工程計劃的工地作各種用途，我們會在擬議工程計劃下為民政事務總署興建一個社區會堂、為社會福利署(下稱「社署」)興建一所安老院，以及為食物環境衛生署(下稱「食環署」)關設辦公地方。

4. 這項工程計劃的工地面積約為 9 600 平方米，位於文東路近惠東路交界處。根據政府臨時撥地安排，該工地現由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)暫時闢作樹庫和社區園圃。在擬議工程計劃施工時，這些設施會遷往他處。**256RS** 號工程計劃的工程範圍如下—

- (a) 1 座體育館，內設 1 個多用途主場(可供設置 2 個籃球場，或 2 個排球場，或 8 個羽毛球場)連設有座位的觀眾看台、1 個多用途活動室、1 個乒乓球室、1 個健身室、1 個奕棋室、1 個兒童遊樂室、辦公室及其他輔助設施；
- (b) 1 所分區圖書館，內設 1 個成人借閱圖書館、1 個兒童圖書館、1 個參考資料室、1 個報刊閱覽室、1 個多媒體圖書館、1 個電腦資訊中心、1 個展覽／陳列區、1 個推廣活動室、1 個學生自修室、辦公室連其他輔助設施，以及 1 個流動圖書車辦公室；
- (c) 1 個社區會堂，內設共有 450 個座位的多用途場館、舞台連儲物室、1 個會客室、化妝室、1 個會議室、1 個辦事處、1 個儲物室、洗手間和其他附屬設施，例如停車處及上落客貨區；
- (d) 興建 1 所具基本設施的安老院舍，內設約 150 個宿位<sup>1</sup>；以及
- (e) 闢設辦公地方，供食環署離島區環境衛生辦事處小販事務隊和防治蟲鼠組使用。

— 有關的工地平面圖載於附件 1。我們計劃在 2006 年 12 月展開建造工程，在 2009 年 10 月完成工程。

---

<sup>1</sup> 社署會負責在另一項工程計劃下進行宿舍、辦公室、醫療／護理設施及其他輔助設施的裝修工程。

## 理由

### 體育館(康文署設施)

5. 東涌是離島區內一個發展迅速的新市鎮，現時人口約有 80 000，預計到 2013 年會增至約 91 000，增幅約為 14%。參考《香港規劃標準與準則》，以東涌新市鎮現有的人口計算，應設有一座體育館，但目前該新市鎮並沒有該設施。

6. 離島區現設有 4 座體育館，兩座位於長洲、一座位於坪洲、另一座位於梅窩，與東涌新市鎮相距較遠，東涌居民前往這些場館並不方便。離島區由大嶼山及其他島嶼組成，由於面積廣闊，且地理上別具特色，區內人口分布較為稀疏和分散。東涌新市鎮居民如要使用長洲、坪洲和梅窩的體育館設施，輪候和乘搭渡輪及公共巴士需時可達一小時或以上。最接近東涌但位處他區的體育館，則位於葵青區的青衣，與東涌相距約 19 公里，乘搭公共交通工具需時約 30 分鐘。

7. 擬建體育館位置適中，鄰近東涌地鐵站和東涌巴士總站，由東涌各處前往均交通方便。擬建體育館附近有多個私營和公營住宅發展項目，即東堤灣畔、海堤灣畔、映灣園、藍天海岸、富東邨、逸東邨和裕東苑。東涌有 6 個互助委員會、1 個業主立案法團、4 個住宅業主附屬委員會和約 10 個非政府機構。此外，這項工程計劃工地毗鄰亦有 4 所小學和 4 所中學。雖然部分私營房屋發展項目已為住戶提供籃球場和網球場等室外康體設施，而公共屋邨亦有同類設施，但東涌現時並無公眾體育館設施。為向東涌新市鎮約 52 000 名公屋居民和約 28 000 名私營屋苑居民提供更佳服務，我們建議興建 1 座體育館，供附近居民、學生和體育團體使用。預計這項工程計劃所提供的設施會廣為區內居民和學生使用，並有助促進地區體育比賽和活動的發展。

### 分區圖書館(康文署設施)

8. 目前，離島區只有一所分區圖書館，地點位於長洲。為應付區內居民的迫切需要，當局在 2004 年於逸東邨逸東商場內臨時設置了一個面積 745 平方米的小型圖書館，直至擬議工程計劃完成後，新建永久分區圖書館啓用為止。該臨時小型圖書館深受區內居民

歡迎，每天平均借出的資料數量，由 2004 年的 1 406 項，增至 2005 年的 1 844 項。在擬議工程計劃下提供的新圖書館會取代該臨時小型圖書館。新圖書館的樓面面積較大(約 2 700 平方米)，可在分區層面提供各種服務和設施，更能滿足東涌居民及離島區人口對資訊的需要。流動圖書車辦公室所在之處亦會較現時位於梅窩的位置方便，可為大嶼山的 6 個地點提供服務。現時，距離東涌最近並可經由陸路到達的分區圖書館位於葵青區的青衣，而青衣與東涌相距約 19 公里，乘搭公共交通工具前往約需 30 分鐘。

#### 社區會堂(民政事務總署設施)

9. 根據《香港規劃標準與準則》，是否設置社區會堂須視乎需要而定，而政府亦會考慮多項因素，包括人口多寡、地區特色及社區的期望、有關地區的位置、附近是否已設有社區會堂或類似設施等。目前，離島區並無社區會堂。鑑於東涌發展迅速，東涌居民對社區會堂設施的需求甚殷。擬建的社區會堂可為東涌提供所需的場地，以供居民、地區團體和非政府機構舉辦社區活動。社區會堂亦有助培養區內居民的歸屬感。

10. 這數年來，東涌居民一直促請政府興建社區會堂，以應付區內不斷增加的人口需要。離島區議會亦曾要求政府早日落實該工程計劃。

11. 經考慮在東涌興建社區會堂的地區需要及市民期望後，我們決定在擬建的體育館內加入社區會堂。為確保能以符合成本效益的方式滿足社區的需求，社區會堂的設計會同時適合舉辦社區和體育活動。

#### 安老院舍(社署設施)

12. 目前，大嶼山設有兩間津助安老院舍，共提供 150 個宿位；另設有一間私營安老院舍，提供 100 個宿位，其中 27 個宿位為社署「改善買位計劃」下的資助宿位。雖然安老院舍服務是根據全港需求而規劃，但社會福利署署長(下稱「社署署長」)考慮到大嶼山 65 歲或以上的居民，預期會由 2004 年的約 8 060 人，增至 2009 年的 10 630 人，以及區內居民使用市區設施的交通方便程度，故計劃在大嶼山設立一所新的安老院舍。社署署長已獲獎券基金撥款，支付這項設施所需的 5,918 萬元建築費用。

辦公地方(食環署設施)

13. 我們會在這項工程計劃下關設約 290 平方米的辦公地方，供食環署離島區環境衛生辦事處的小販事務隊和防治蟲鼠組使用。小販事務隊專責到小販黑點進行巡查和突擊行動，以管制小販擺賣活動。防治蟲鼠組的主要職責為防治害蟲，包括老鼠、蚊和其他節肢類害蟲等，以消滅病媒。

14. 由於東涌及鄰近地區的人口和遊客數目不斷增加，加強區內環境衛生服務實急不容緩。為此，當局必需在東涌區內關設辦公地方，以供小販事務隊和防治蟲鼠組 22 名人員使用，讓他們更有效率地進行巡查、採取行動和履行執法工作。

**對財政的影響**

15. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用(不包括安老院舍)為 3 億 9,160 萬元(見下文第 18 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地平整工程	2.1
(b) 打樁工程	68.9
(c) 建築工程	170.9
(d) 屋宇裝備	67.5
(e) 渠務工程	3.5
(f) 外部工程	8.9
(g) 家具和設備 <sup>2</sup>	15.2

<sup>2</sup> 家具和設備預算費用是按照康文署、民政事務總署和食環署的要求，並根據暫定所需的項目計算得出。安老院舍的家具和設備費用並未包括在內。獲選營辦有關設施的經營者可向獎券基金申請撥款，以支付安老院舍內資助宿位所需的家具和設備費用。

		百萬元
(h)	合約管理顧問費	0.8
(i)	應急費用	32.2
	小計	370.0 (按 2005 年 9 月 價格計算)
(j)	價格調整準備	21.6
	總計	391.6 (按付款當日 價格計算)

我們建議委聘工料測量顧問為這項工程計劃提供合約管理服務。估計的顧問費分項數字詳載於附件 2。

16. 安老院舍建築工程的預算費為 5,918 萬元，已獲獎券基金支持撥款。

17. **256RS** 號工程計劃(不包括安老院舍)的建築樓面面積約為 16 800 平方米。按 2005 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)總額為每平方米 14,190 元。建築署署長認為上述單位價格與政府所進行的同類工程計劃的有關價格相若。

18. 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 2005 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)
2006-07	2.0	1.01500	2.0
2007-08	35.5	1.03023	36.6
2008-09	109.0	1.04568	114.0
2009-10	148.5	1.06136	157.6

年度	百萬元 (按 2005 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)
2010-11	52.5	1.07728	56.6
2011-12	22.5	1.10152	24.8
總計	<u>370.0</u>		<u>391.6</u>

19. 我們按政府對 2006 至 2012 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預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於合約期超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。

20. 我們建議採用設計及建造模式，以進行這項工程計劃。中標的承辦商會負責這項計劃的設計和建造工程。我們期望可以透過這個發展模式，借助私營機構的專業知識和意念，為工程引入更多創意和多元化設計。我們會繼續監督這項工程計劃，並考慮有關方面的意見。

21. 我們已備妥工程計劃的概念設計圖(見附件 1)，供投標者參考。按粗略預計，有關設施的高度不會超過 29 米，而工地入口位於文東路，以方便主要從該方向進入的使用者。由於工程計劃會以設計及建造模式進行，有關設計會由中標的承辦商按照合約的條件和要求擬定。

22. 我們估計這項工程計劃會引致每年的經常開支增加約 1,370 萬元。

## 公眾諮詢

23. 我們在 2002 年 9 月 4 日就這項工程計劃的範圍諮詢離島區議會轄下社區事務及文娛康樂委員會。委員大力支持早日推行這項工程計劃。我們在 2005 年 7 月 4 日告知該委員會工程計劃的進度，並在 2006 年 1 月 9 日就工程計劃的概念設計圖徵詢他們的意見。委員重申大力支持這項工程計劃，並促請政府早日施工。

24. 我們在 2006 年 3 月 10 日諮詢立法會民政事務委員會。有發表意見的委員對這項工程計劃均無議異。我們會應該事務委員會的要求，在 2006 年 4 月 24 日進一步就工程計劃的範圍諮詢離島區議會。

## 對環境的影響

25. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。環境保護署署長證實這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。

26. 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。

27. 在工程計劃的策劃階段，我們會要求承建商研究如何盡量減少產生建築和拆卸物料(下稱「拆卸物料」)，並盡可能再用／循環使用這些物料。此外，我們會要求承建商盡量在工地或其他適合的建築工地再用惰性拆卸物料，以盡量避免把這些物料運往公眾填料接收設施卸置。為進一步減少產生建築廢料，我們會鼓勵承建商盡量採用已循環使用或可循環使用的拆卸物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。

28. 我們亦會要求承建商提交廢物管理計劃書(下稱「管理計劃」)，供當局批核。管理計劃須載列適當的緩解措施，以避免及減少產生拆卸物料，並把物料再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與核准的管理計劃相符。我們會利用運載記錄制度，監管公眾填料、拆卸物料和拆卸廢料分別運到公眾填料接收設施、篩選分類設施和堆填區作棄置的情況。我們會要求承建商把公眾填料與拆卸廢料分開，以便運至適當的設施處理。我們並會記錄拆卸物料的棄置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。



29. 我們估計這項工程計劃會產生大約 15 000 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 3 600 公噸(24%)，把另外 9 750 公噸(65%)運到公眾填料接收設施<sup>3</sup>供日後再用，以及把 900 公噸(6%)運到篩選分類設施，以便篩選出惰性部分作為公眾填料再用。此外，我們會把 750 公噸(5%)運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置拆建物料的費用，以及利用篩選分類設施處置拆建物料的費用，估計總額為 447,000 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；運送到篩選分類設施棄置的物料，每公噸收費 100 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元<sup>4</sup>)。

## 土地徵用

30. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

31. 我們在 2005 年 9 月把 **256RS** 號工程計劃提升為乙級。我們其後在 2005 年 11 月委聘定期合約承建商和特許測量師分別進行工地勘測和地形測量工作。我們亦在 2006 年 2 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。我們已把所需費用總額 905,000 元記入整體撥款分目 **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」項下支付。地形測量和工地勘測工作已在 2005 年 12 月完成。工料測量顧問現正為招標文件定稿。

32. 擬議工程計劃的工地現正由康文署用作植物苗圃。所有樹木均可隨時移往其他苗圃，因此無須移走及移植樹木。

---

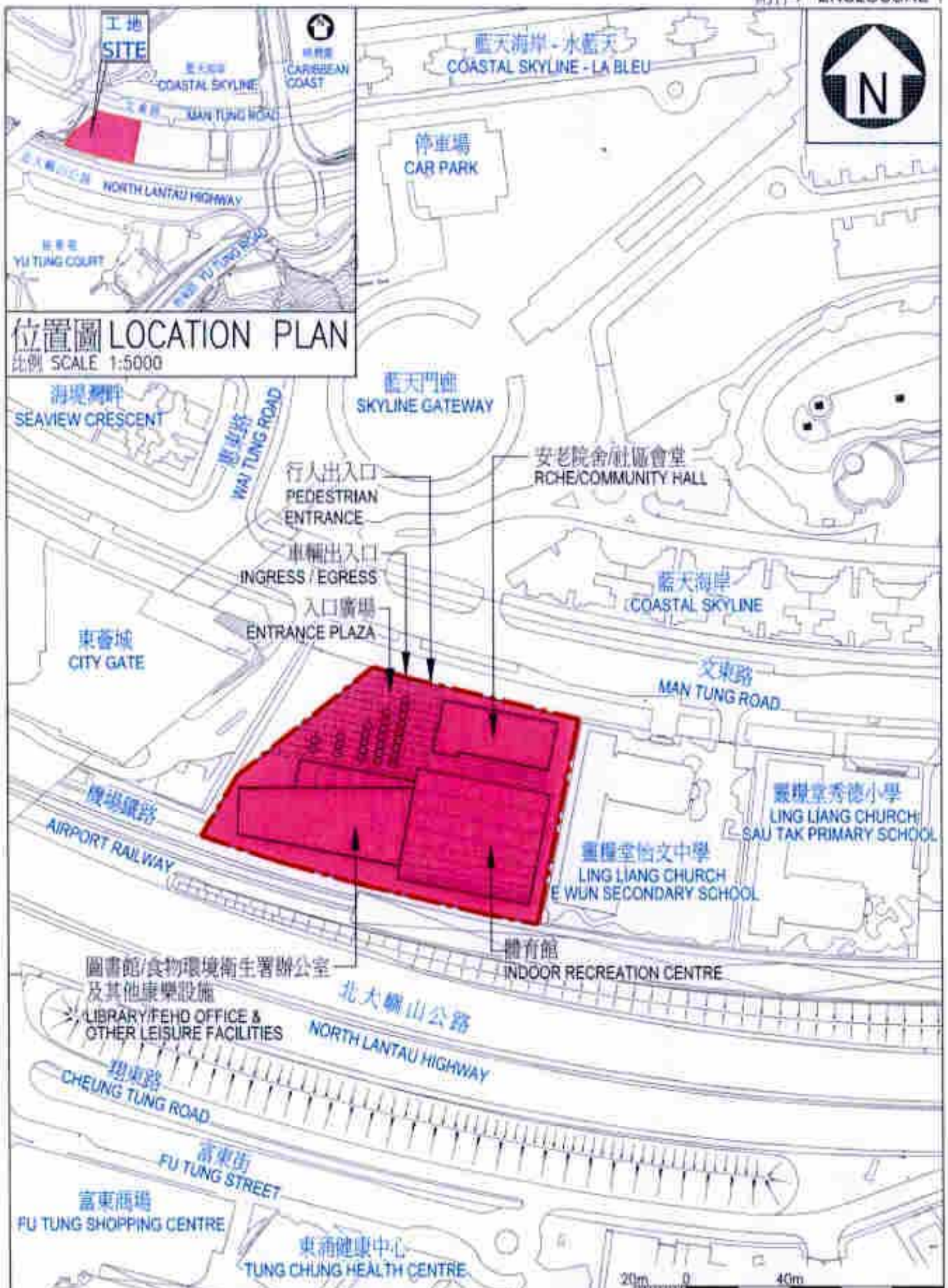
<sup>3</sup> 篩選分類設施和公眾填料接收設施，已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 3 和附表 4 分別訂明。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置公眾填料。

<sup>4</sup> 上述估計金額，已顧及建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行所需善後工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。


33. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 253 個(235 個工人職位和另外 18 個專業／技術人員職位)，共需 6 350 個人工作月。

-----

民政事務局  
2006 年 4 月



**位置圖 LOCATION PLAN**  
 比例 SCALE 1:5000

title 256RS 大嶼山東涌第17區體育館, 社區會堂兼圖書館 INDOOR RECREATION CENTRE, COMMUNITY HALL CLIM LIBRARY IN AREA 17, TUNG CHUNG, LANTAU ISLAND	drawn by BILLY CHOW	date 1.3.06	drawing no. AB/4785/XA104	scale 1 : 2000
	approved ERIC CHAN	date 1.3.06	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

## 256RS – 大嶼山東涌第 17 區體育館、社區會堂暨圖書館

## 估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
合約管理(註)	專業人員	—	—	—	0.5
	技術人員	—	—	—	0.3
				總計	<u>0.8</u>

註

顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 **256RS** 號工程計劃工料測量工作的現行顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **256RS** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作的後合約階段才會展開。