

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2014 年 10 月 22 日

## 總目 711－房屋

社會福利及社區建設－社區中心及會堂

**197SC－** 深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心和興建南昌街行人天橋

請各委員向財務委員會建議，把 **197SC** 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 1,830 萬元。

## 問題

我們需要提升深水埗白田邨的社區會堂設施，以滿足區內居民和預期人口增長的需求。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **197SC** 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 1,830 萬元，用以在白田邨興建 1 座新綜合大樓，以重置白田社區會堂(下稱「社區會堂」)與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心(下稱「幼兒教育及訓練中心」)；以及興建 1 條位於深水埗南昌街的行人天橋。運輸及房屋局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

### 3. 197SC 號工程計劃的擬議範圍包括 –

- (a) 建造 1 座 5 層高的綜合大樓，建築樓面面積為 3 832 平方米，以容納 1 所社區會堂，會堂內將提供以下設施 –
  - (i) 1 個可容納 450 個座位的多用途禮堂，內設高身活動間隔板，可把禮堂分為 2 個較小的場地；
  - (ii) 1 個舞台連貯物室；
  - (iii) 1 個多用途舞台會議室；
  - (iv) 男、女化妝室；
  - (v) 1 個多用途會議室；以及
  - (vi) 附屬設施，包括 1 個設有貯物室的管理處、洗手間和機電裝置室；
- (b) 在綜合大樓內提供 1 所幼兒教育及訓練中心<sup>1</sup>，中心內將提供以下設施 –
  - (i) 14 個活動室及 7 個治療室；
  - (ii) 1 個觀察室及 1 個診療室；以及
  - (iii) 附屬設施，包括 1 個會客室、1 個訓練教具貯物室、辦公室、貯物室、1 個廚房及洗手間；
- (c) 建造 1 條 20 米長橫跨南昌街的行人天橋及 2 座相關升降機塔以連接新綜合大樓及石硤尾公園內的各種

---

<sup>1</sup> 按 197SC 號工程計劃建成的幼兒教育及訓練中心不會有任何裝修。根據既定安排，日後的福利設施服務營辦商須向獎券基金申請撥款，以進行內部裝修工程及購置家具和設備。



現有康樂和休憩設施；

(d) 拆卸現時的社區會堂；以及

(e) 建造附屬工程，包括排污、排水、道路和環境美化工程。

—— 工程計劃的工地平面圖載於附件 1；平面圖和截面圖載於附件 2 至 7；  
—— 綜合大樓和行人天橋的構思圖載於附件 8；而無障礙通道平面圖則載於  
—— 附件 9。

4. 新綜合大樓內的新社區會堂將建在白田邨範圍內，而現有的社區會堂則會在新社區會堂落成後拆卸，以便白田邨進行重建。因此，我們擬委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)負責該工程的設計及建造工作，以便與白田邨重建項目更緊密配合。新社區會堂落成後，會交由民政事務總署和社會福利署管理及保養。至於行人天橋，則會交由運輸署和路政署分別負責管理及保養。

5. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2015 年 6 月展開新綜合大樓和行人天橋的建造工程，並預計在 2017 年 12 月竣工。新綜合大樓竣工後，現有的社區會堂便會拆卸，有關工程將在 2018 年 6 月完成。

## 理由

6. 在擬建社區會堂附近有多個住宅發展區，包括下白田、龍坪和上白田，約有人口 42 000 人。白田邨重建後，預計在 2025 年該區的總人口將增至超過 50 000 人。

7. 現有社區會堂的禮堂樓底高度為 5 米，設有 250 個座位，設計低於現時社區會堂的標準，無法滿足區內居民的需要。此外，現有禮堂內有多根支柱，不但阻擋視線，亦影響舉行活動。

8. 為回應該區居民的強烈訴求，我們建議建造 1 座標準的社區會堂，方便區內居民舉辦社區活動，從而加強居民的歸屬感。此外，我們建議建造 1 條接駁新綜合大樓及橫跨南昌街的行人天橋。該行人天橋可連接新綜合大樓、白田邨及石硤尾公園，方便居民往來出入，並可配合白田邨在重建後的人口增長。擬建的行人天橋亦可以把行人與車輛

分隔，使行人在橫過南昌街時更加安全。

9. 現時白田邨第 13 座設有幼兒教育及訓練中心，為區內不同年齡和不同弱能程度並有需要的兒童提供必需的早期教育和學前訓練服務。當新綜合大樓完工後，白田邨第 13 座(包括現有幼兒教育及訓練中心)將會拆卸，以作重建用途。我們建議將幼兒教育及訓練中心重置於新綜合大樓內，以確保持續提供相關的服務。

10. 現有的社區會堂拆卸後，可以騰出用地，以在 2022-23 年度完成建造 1 座可提供約 700 個單位的公共租住房屋大廈，作為重建項目的一部分。重建項目的總綱發展藍圖會確保白田邨內有足夠的休憩用地。

## 對財政的影響

11. 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 3 億 1,830 萬元(請參閱下文第 14 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 打樁工程	53.0
(b) 建築工程	83.2
(c) 屋宇裝備工程	25.5
(d) 排水及排污工程	7.5
(e) 外部工程	5.9
(f) 額外的節省能源措施	2.7
(g) 拆卸工程	3.0
(h) 接駁行人天橋和升降機塔	30.7
(i) 付予房委會的間接費用 <sup>2</sup>	26.4
(j) 家具和設備 <sup>3</sup>	3.0
(k) 應急費用	24.1
小計	265.0
	(按2014年9月 價格計算)

<sup>2</sup> 這項預計費用(款額假定為預算建築費用的 12.5%)是支付予房委會的工程設計費用及建造費用。

<sup>3</sup> 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。

		百萬元	
(1)	價格調整準備	53.3	
	總計	318.3	(按付款當日 價格計算)

12. 預算的 3 億 1,830 萬元建設費用總額中，約有 6,870 萬元用於重置幼兒教育及訓練中心，會先由基本工程儲備基金撥款支付，待工程計劃完成後，由獎券基金付還款項。

13. 按 **197SC** 號工程計劃建成的綜合大樓的建築樓面面積約為 3 832 平方米。按 2014 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築和屋宇裝備工程兩項費用計算)為每平方米 28,366 元。我們認為這個價格與政府進行的同類工程計劃價格相若。

14. 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 2014 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)
2015-16	15.0	1.06000	15.9
2016-17	50.0	1.12360	56.2
2017-18	140.0	1.19102	166.7
2018-19	25.0	1.26248	31.6
2019-20	20.0	1.32876	26.6
2020-21	10.0	1.39519	14.0
2021-22	5.0	1.46495	7.3
	265.0		318.3

15. 我們按政府對 2015 至 2022 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格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。如撥款建議獲得批准，房委會將以總價合約形式推展擬議的工程，因為擬議的工程範圍可以預先清楚界定。合約會訂定可調整價格的條文。

16. 我們估計這項工程計劃涉及的每年經常開支約為 610 萬元。在日後釐定相關的收費和費用時，會適當地把工程計劃的建設費用和經常開支計算在內。

## 公眾諮詢

17. 我們在 2012 年 6 月 28 日、2012 年 9 月 13 日、2012 年 11 月 15 日和 2013 年 11 月 14 日，就擬議的工程計劃諮詢深水埗區議會。委員均支持該工程計劃，並促請政府早日落實有關計劃。

18. 我們已在 2014 年 1 月 3 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)就擬議的行人天橋工程刊登憲報，其後並無收到公眾的反對意見。

19. 我們亦曾在 2014 年 1 月 21 日就行人天橋的外觀設計，諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會(下稱「橋諮會」)<sup>4</sup>，並已獲得橋諮會接納擬議的外觀設計。

20. 我們在 2014 年 4 月 7 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員支持提交撥款申請的建議，供工務小組委員會考慮。

## 對環境的影響

21. 重置白田社區會堂和幼兒教育及訓練中心不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已在 2014 年 4 月完成初步環境審查，審查所得的結論是這項重置工程計劃不會對環境造成長遠影響。我們已在工程預算內預留款項，用以採取一切所需措施，以緩解對環境的影響。

22. 房委會將會在有關合約內訂明，在拆卸現時的社區會堂及興建社區會堂和幼兒教育及訓練中心期間，承建商必須實施緩解措施，控制產生的噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。這些措施可能包括在進行高噪音建築工程時，使用減音器、

---

<sup>4</sup> 橋諮會的成員包括香港建築師學會、香港工程師學會、學術機構、建築署、路政署、房屋署、規劃署，以及土木工程拓展署的代表，負責從美學和視覺影響的角度，審核橋樑和其他與公路系統有關的構築物的設計。

減音器、豎設隔音板或隔音屏障和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

23. 在南昌街建造行人天橋的工程不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 13/2003 號的分類，這工程所屬的類別對環境造成負面影響的機會甚微。我們承諾按環保署署長的指示，在施工期內實施標準的污染控制措施。

24. 在策劃和設計階段，房委會曾考慮採取措施，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，房委會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<sup>5</sup>的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，房委會會鼓勵承建商盡量利用已循環使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。

25. 在施工階段，房委會會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。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。房委會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和非惰性建築廢物分開，以便運送到適當的設施棄置。房委會會以運載記錄制度，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棄置的情況。

26. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 11 250 公噸建築廢物，其中約 650 公噸(5.8%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 9 760 公噸(86.8%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，房委會會把餘下的 840 公噸(7.4%)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棄置的費用，估計總額約為 40 萬元(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棄置物料每公噸收費 27 元，而在堆填區棄置物料每公噸收費 125 元計算)。

---

<sup>5</sup> 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》附表 4(第 354N 章)。任何人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。

## 對文物的影響

27. 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、已評級的文物地點／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。

## 土地徵用

28. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 節省能源、綠化及循環使用裝置

29. 這項工程計劃會採用多種節能裝置及可再生能源技術，包括－

- (a) 水冷式製冷機(蒸發式冷卻水塔)；
- (b) 使用二氧化碳感應器按需求自動調控新鮮空氣供應量；以及
- (c) 太陽能光伏板系統。

30. 在綠化措施方面，我們會把天台綠化和以垂直種植模式進行大廈外牆綠化，以收環保和美化之效。

31. 採用上述裝置，估計所需額外費用總額約為 270 萬元(包括用於節能裝置的 40 萬元)，這筆款額已計入該工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 3.5% 的能源消耗量，其成本回收期約為 7.6 年。

## 背景資料

32. 我們在 2013 年 9 月把 **197SC** 號工程計劃提升為乙級。工程計劃的工地勘測工作已委託房委會進行，估計所需費用為 240 萬元。這筆款項已在整體撥款分目 **B100HX** 「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。

33. 在工程計劃範圍內有 31 棵樹，其中 1 棵會予保留。擬議工程涉及移走 30 棵樹，包括砍伐 21 棵樹，以及把 9 棵樹移植到工程計劃工地範圍外。須移走的樹木全非珍貴樹木<sup>6</sup>。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 4 棵樹、508 叢灌木和 1 058 簇地被植物。

34. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 185 個(170 個工人職位和另外 15 個專業／技術人員職位)，共提供 2 315 個人工作月的就業機會。

35. 本文件取代 PWSC(2014-15)16 號文件。工務小組委員會未有在 2013-14 年度立法會會期內討論該文件。由於已過了一段時間，工程項目的計劃、分期開支和估計費用等資料均已更新。

-----

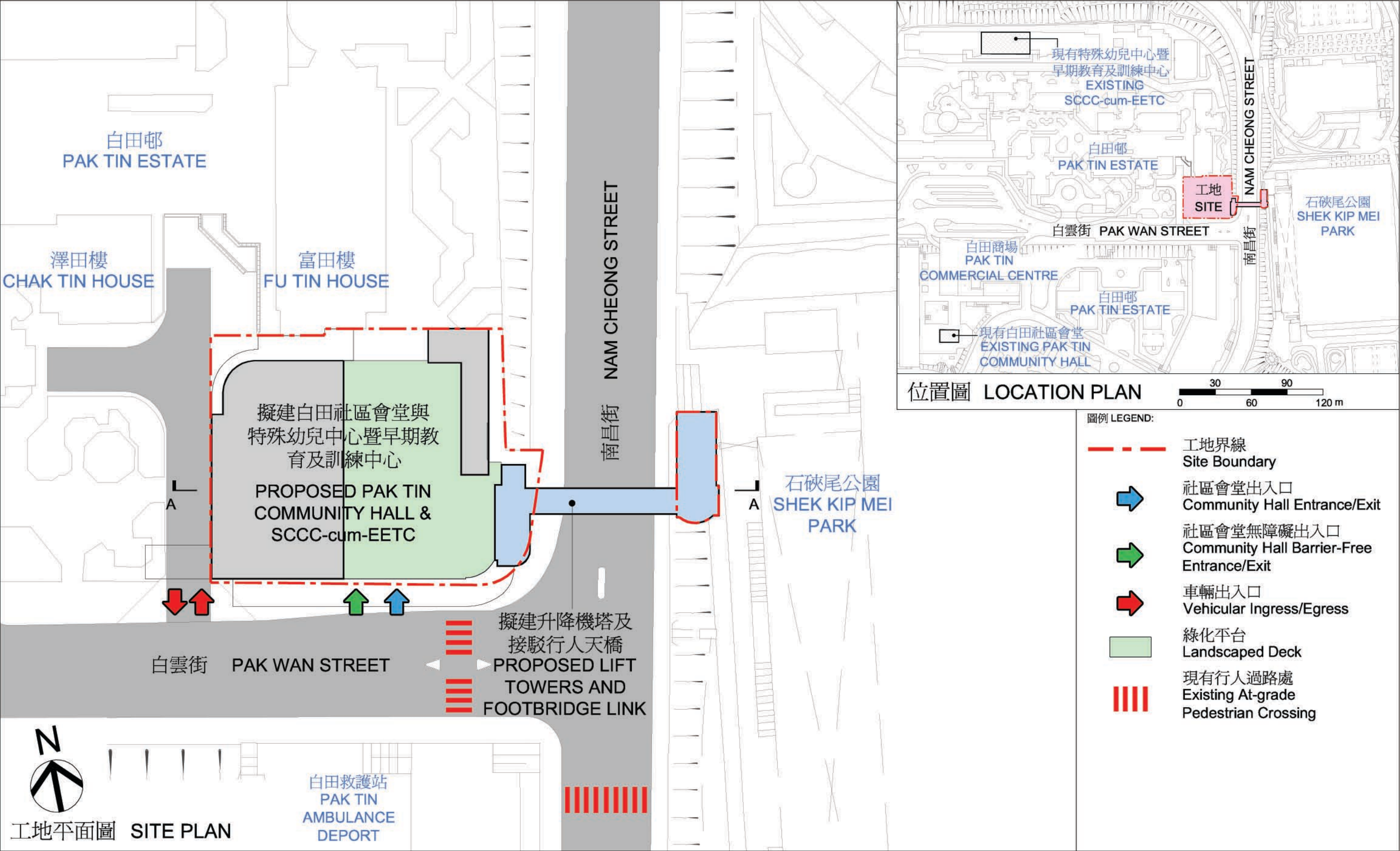
運輸及房屋局  
2014 年 10 月

---

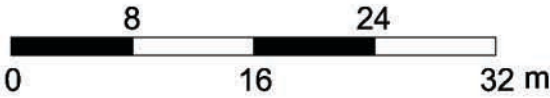
<sup>6</sup> 珍貴樹木指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (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、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。

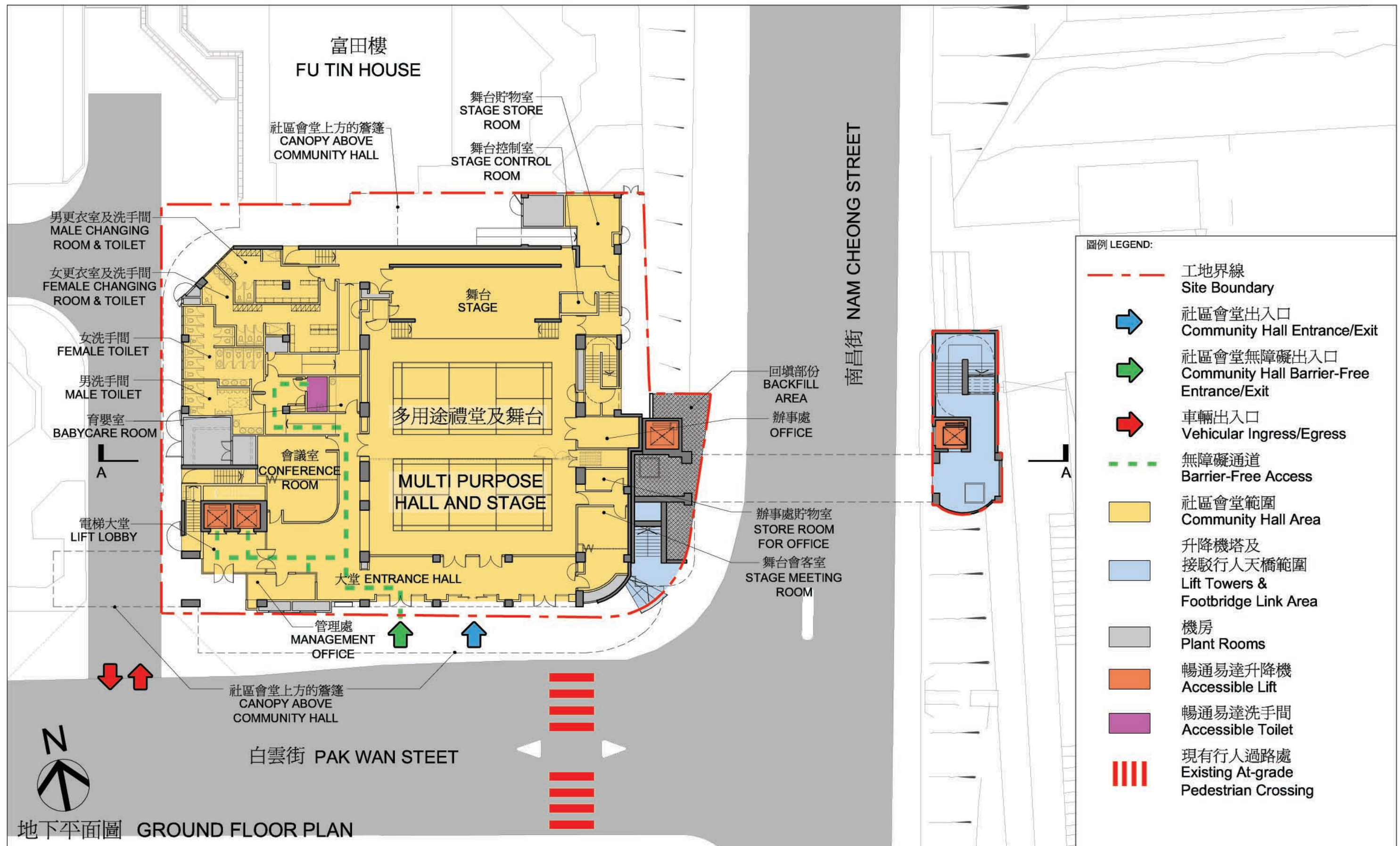




197SC  
深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心  
和興建南昌街行人天橋  
REPROVISIONING OF PAK TIN COMMUNITY HALL AND SPECIAL CHILD CARE CENTRE-CUM-EARLY EDUCATION AND TRAINING CENTRE IN PAK TIN ESTATE REDEVELOPMENT SITE, AND CONSTRUCTION OF FOOTBRIDGE LINK AT NAM CHEONG STREET, SHAM SHUI PO



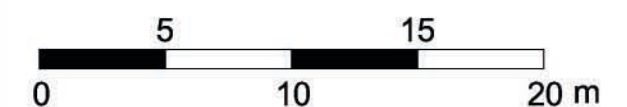




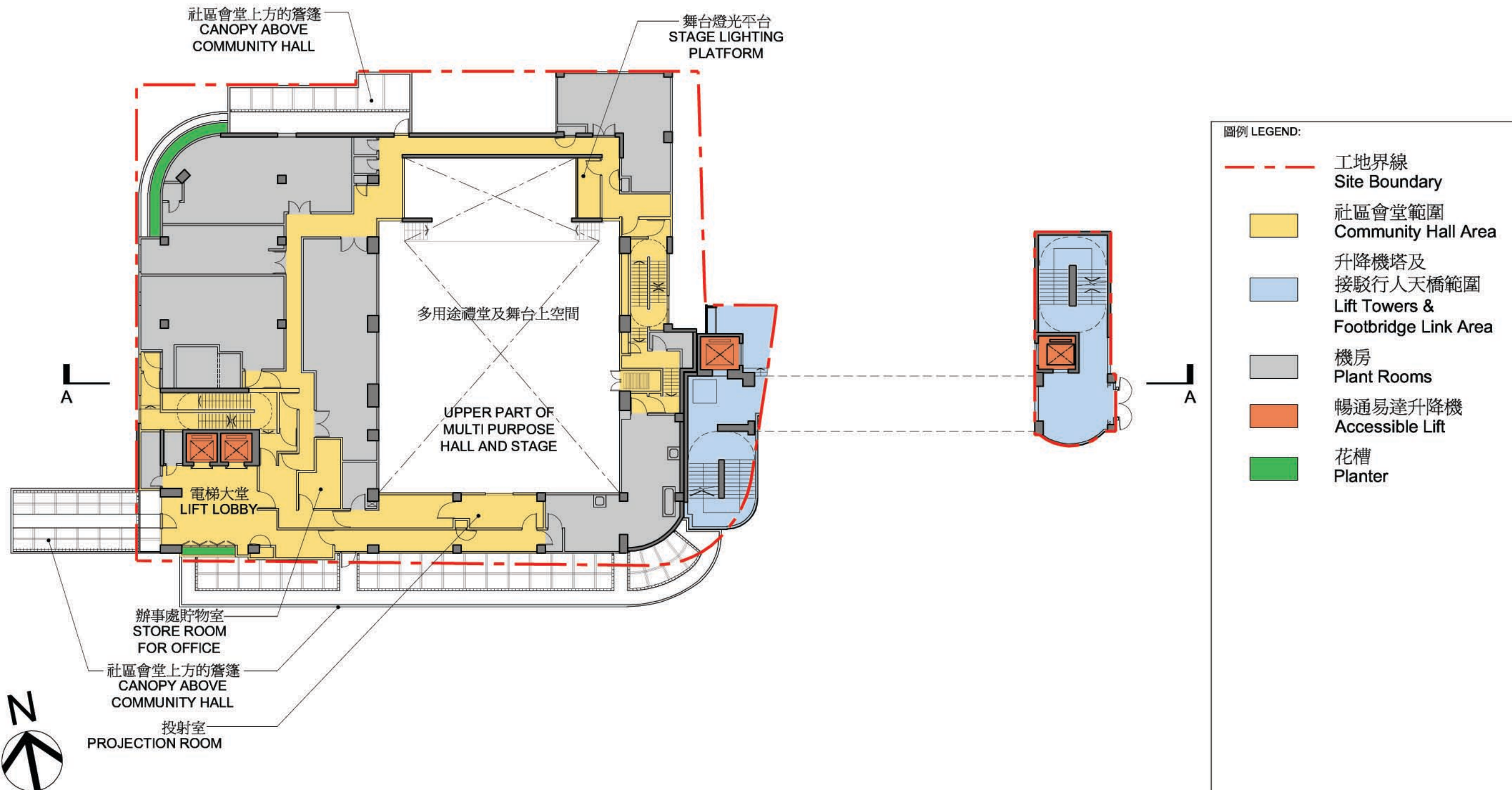
197SC

深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心  
和興建南昌街行人天橋

REPROVISIONING OF PAK TIN COMMUNITY HALL AND SPECIAL CHILD CARE CENTRE-CUM-EARLY EDUCATION AND TRAINING CENTRE IN PAK TIN ESTATE REDEVELOPMENT SITE, AND CONSTRUCTION OF FOOTBRIDGE LINK AT NAM CHEONG STREET, SHAM SHUI PO





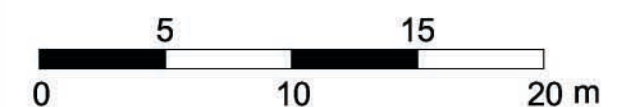


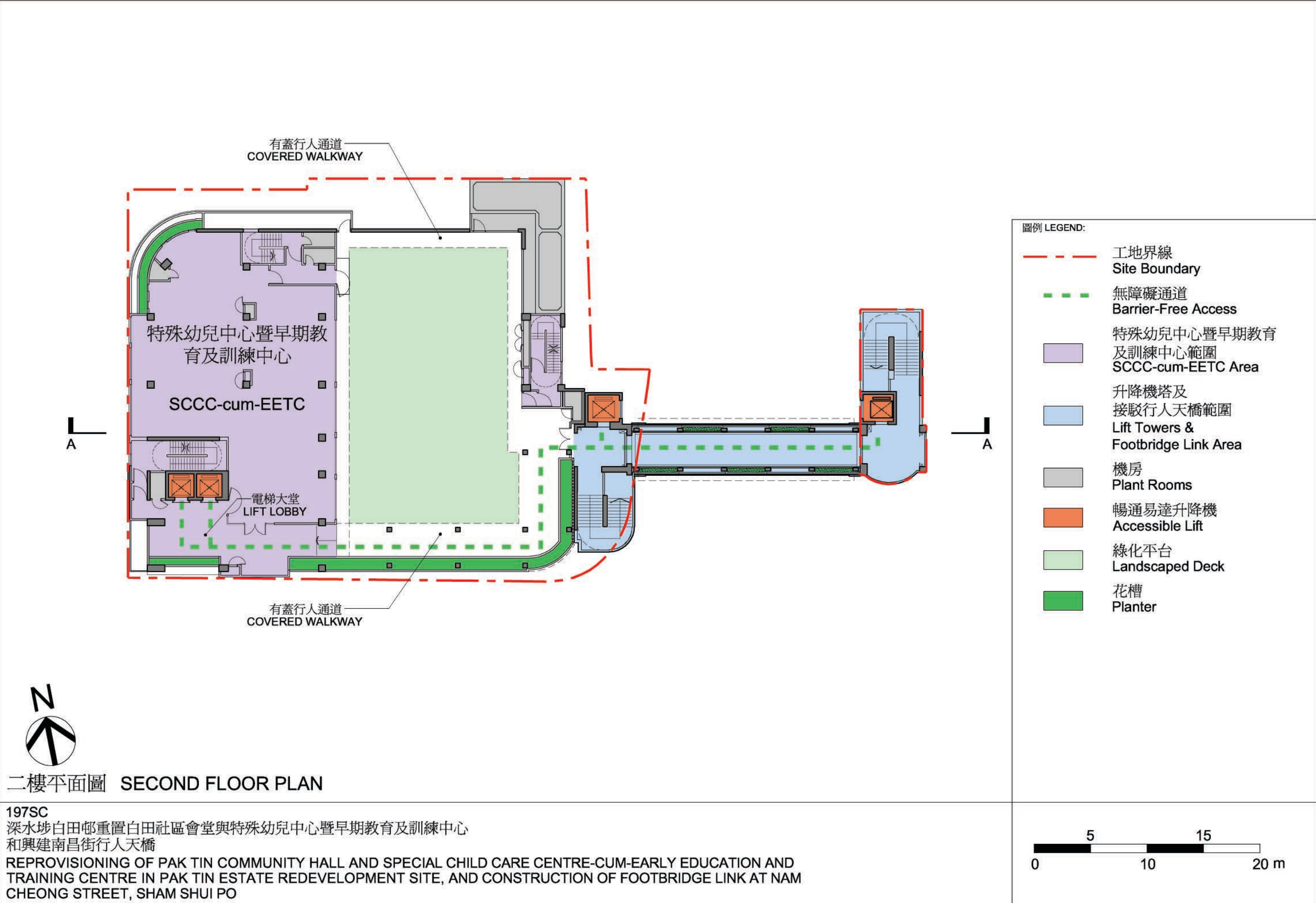
一樓平面圖 FIRST FLOOR PLAN

197SC

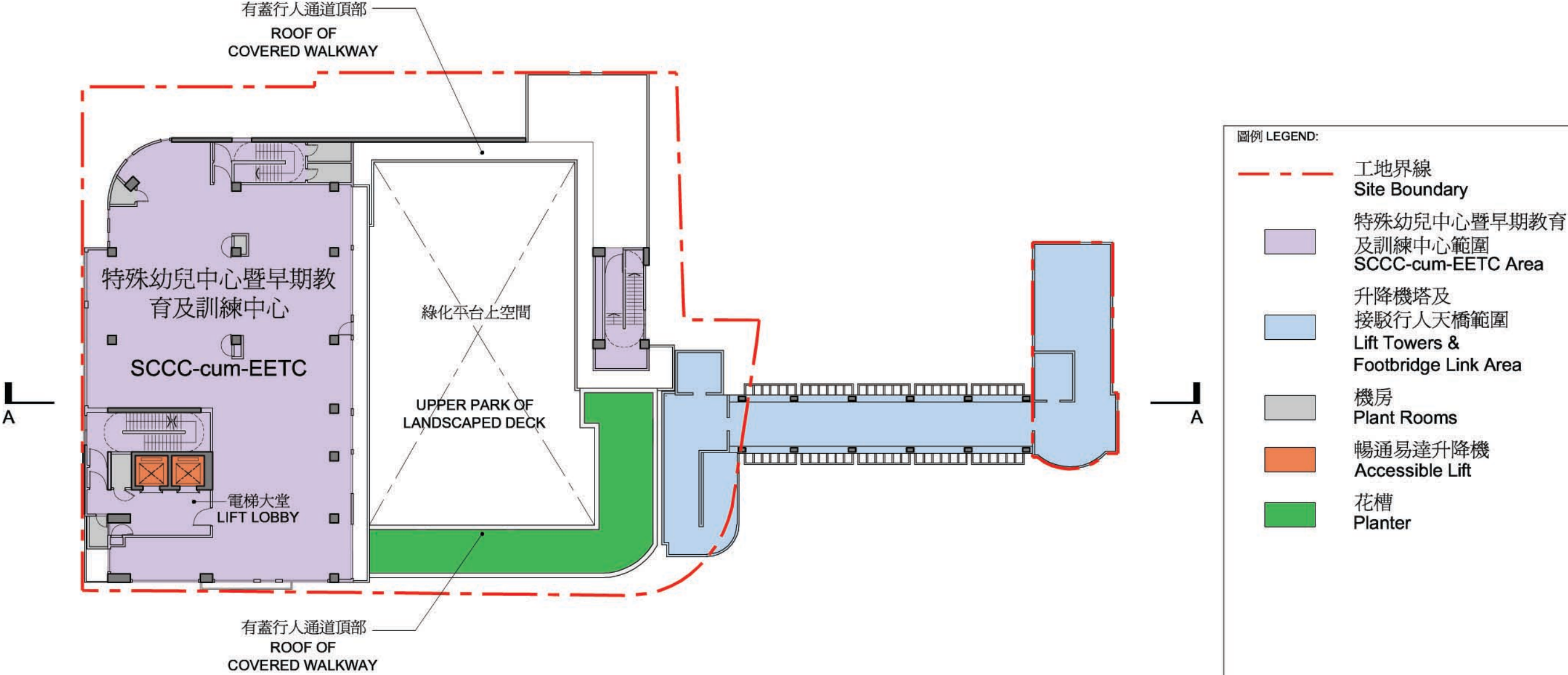
深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心  
和興建南昌街行人天橋

REPROVISIONING OF PAK TIN COMMUNITY HALL AND SPECIAL CHILD CARE CENTRE-CUM-EARLY EDUCATION AND TRAINING CENTRE IN PAK TIN ESTATE REDEVELOPMENT SITE, AND CONSTRUCTION OF FOOTBRIDGE LINK AT NAM CHEONG STREET, SHAM SHUI PO



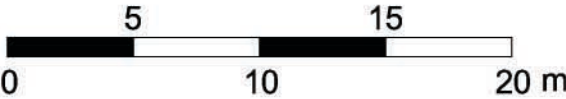


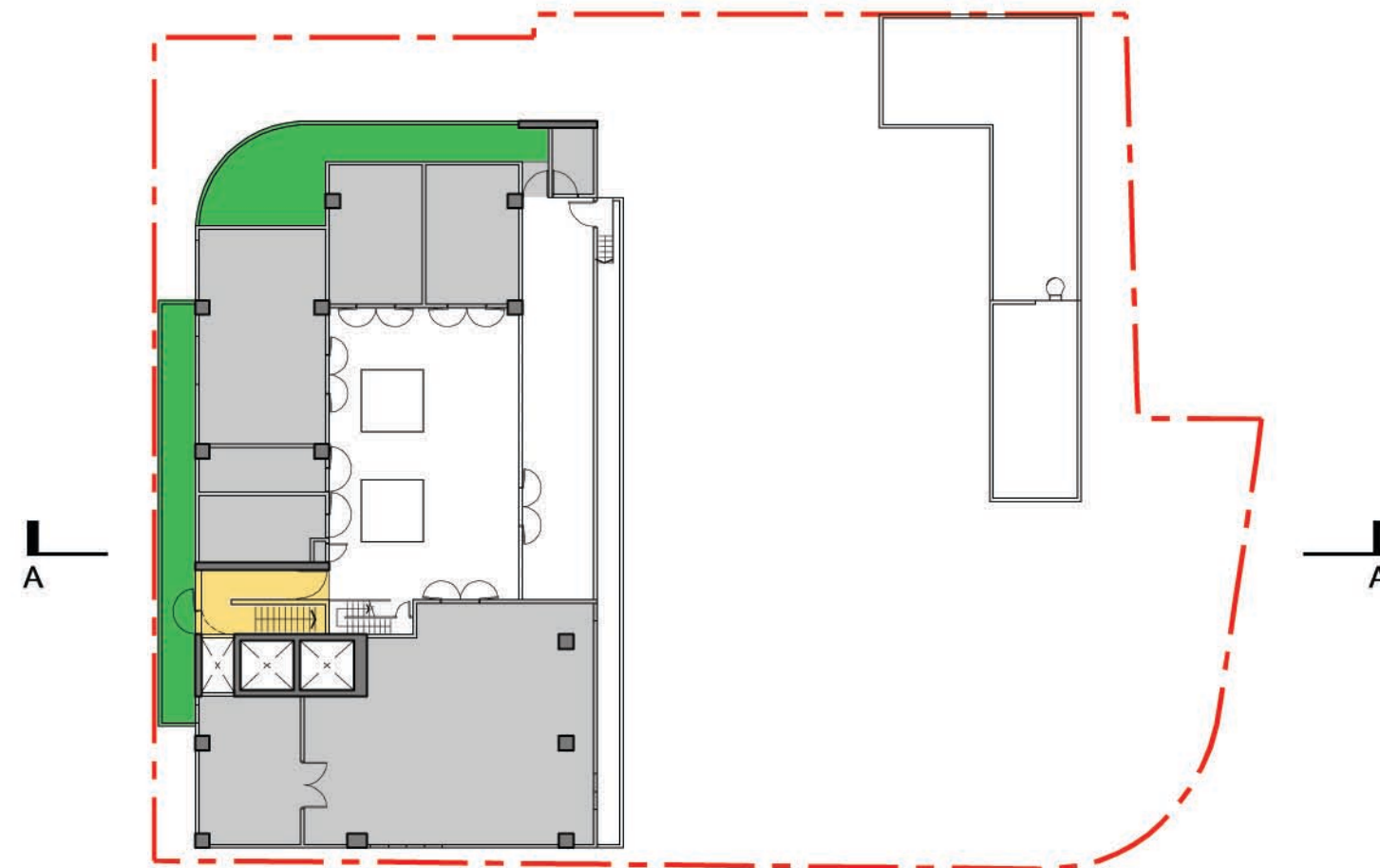




三樓平面圖 THIRD FLOOR PLAN

197SC  
深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心  
和興建南昌街行人天橋  
REPROVISIONING OF PAK TIN COMMUNITY HALL AND SPECIAL CHILD CARE CENTRE-CUM-EARLY EDUCATION AND TRAINING CENTRE IN PAK TIN ESTATE REDEVELOPMENT SITE, AND CONSTRUCTION OF FOOTBRIDGE LINK AT NAM CHEONG STREET, SHAM SHUI PO





圖例 LEGEND:

- 工地界線  
Site Boundary
- 社區會堂範圍  
Community Hall Area
- 機房  
Plant Rooms
- 花槽  
Planter

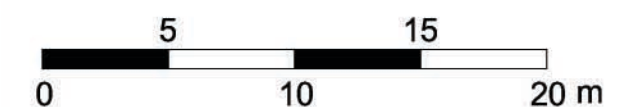


天台平面圖 ROOF PLAN

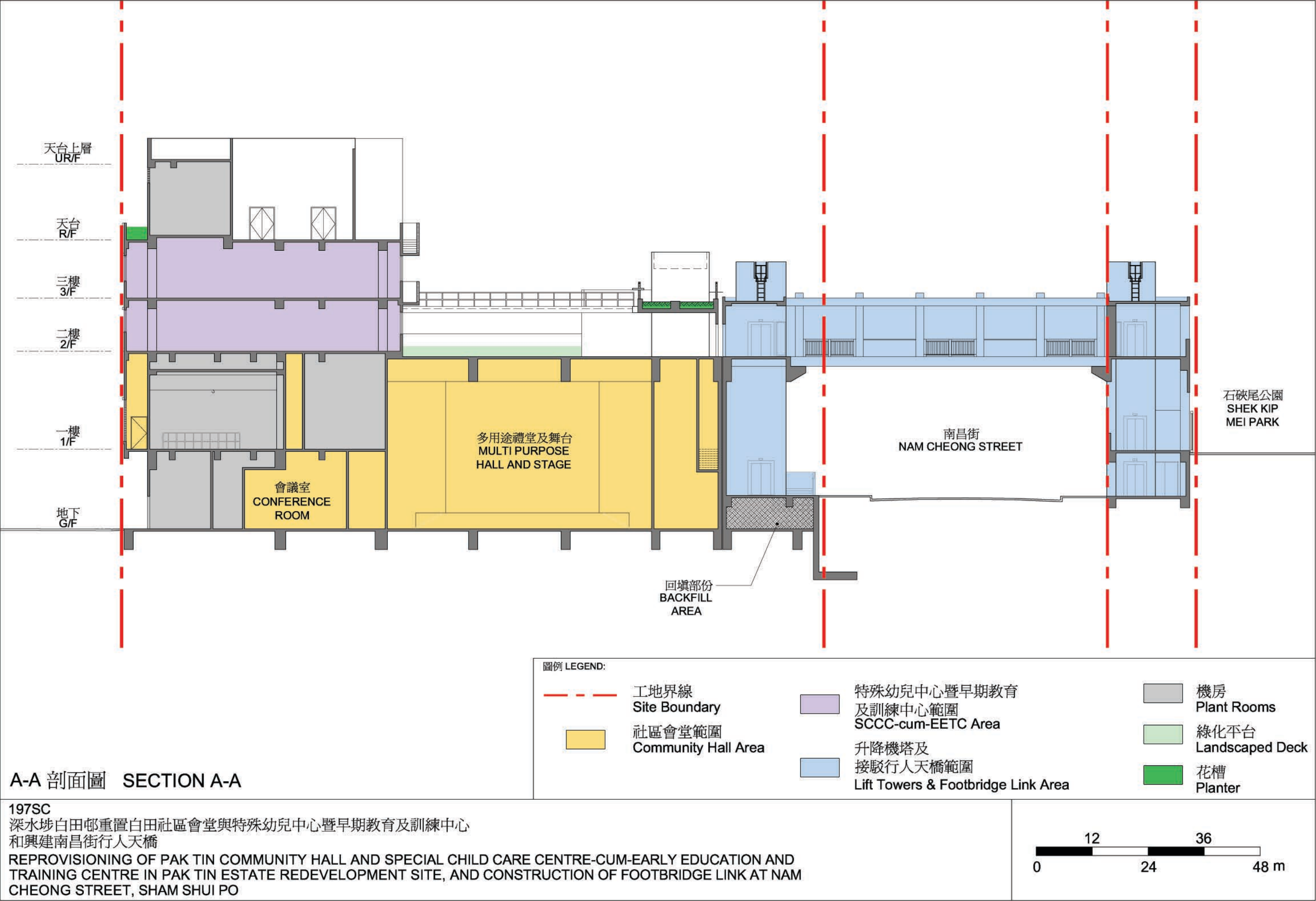
197SC

深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心  
和興建南昌街行人天橋

REPROVISIONING OF PAK TIN COMMUNITY HALL AND SPECIAL CHILD CARE CENTRE-CUM-EARLY EDUCATION AND TRAINING CENTRE IN PAK TIN ESTATE REDEVELOPMENT SITE, AND CONSTRUCTION OF FOOTBRIDGE LINK AT NAM CHEONG STREET, SHAM SHUI PO











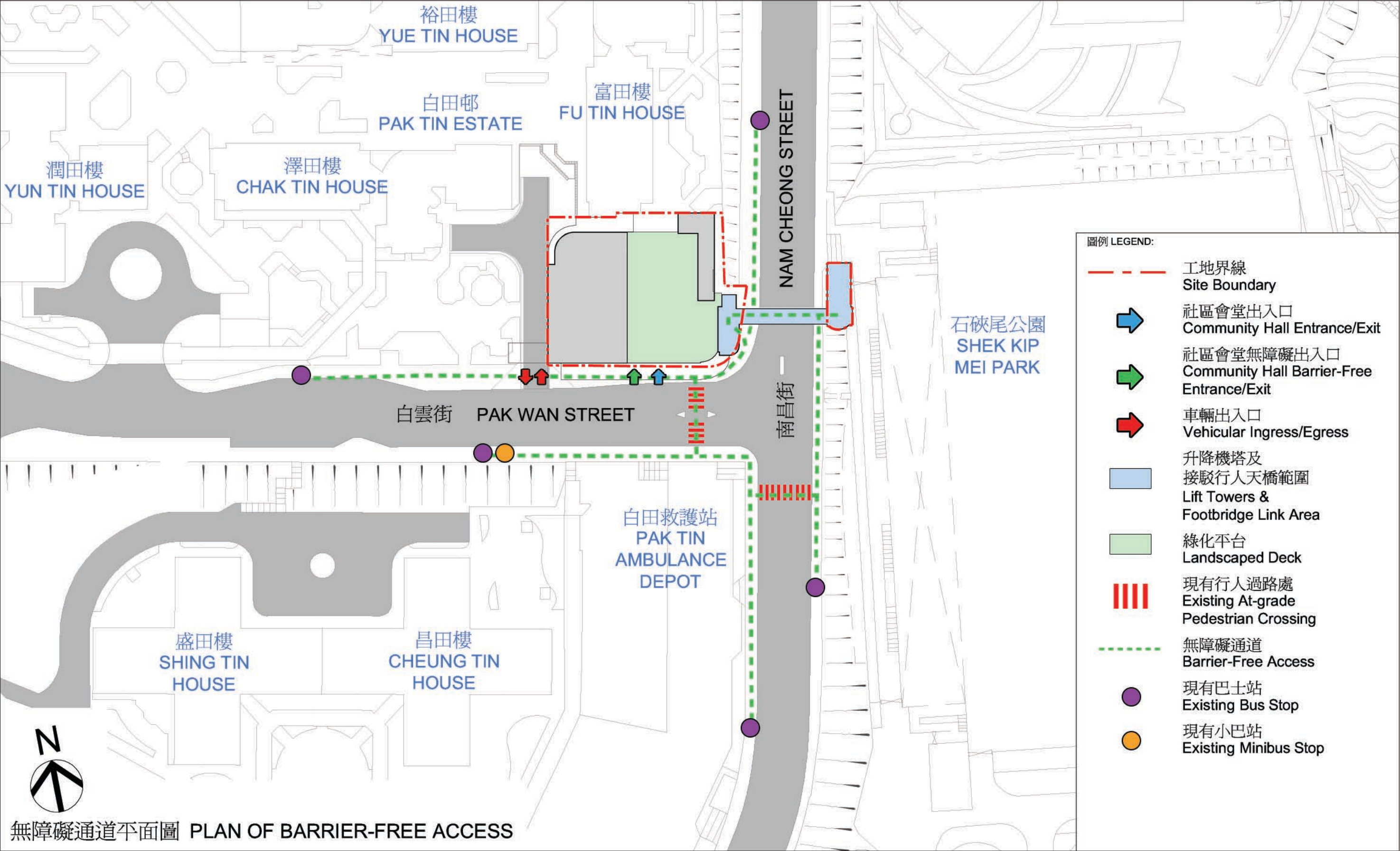
從東南面望向大樓的構思透視圖 PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTH-EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

197SC

深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心  
和興建南昌街行人天橋

REPROVISIONING OF PAK TIN COMMUNITY HALL AND SPECIAL CHILD CARE CENTRE-CUM-EARLY EDUCATION AND  
TRAINING CENTRE IN PAK TIN ESTATE REDEVELOPMENT SITE, AND CONSTRUCTION OF FOOTBRIDGE LINK AT NAM  
CHEONG STREET, SHAM SHUI PO





197SC  
深水埗白田邨重置白田社區會堂與特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心  
和興建南昌街行人天橋  
REPROVISIONING OF PAK TIN COMMUNITY HALL AND SPECIAL CHILD CARE CENTRE-CUM-EARLY EDUCATION AND TRAINING CENTRE IN PAK TIN ESTATE REDEVELOPMENT SITE, AND CONSTRUCTION OF FOOTBRIDGE LINK AT NAM CHEONG STREET, SHAM SHUI PO

