



D 座重建計劃

跨向未來長遠發展
迎接會所嶄新面貌



香港中華游樂會
CHINESE RECREATION CLUB, HONG KONG

2	背景	12	3/F 設計重點
3	- 會所未來發展專責小組 - 項目專業顧問團隊 - 重建理念	13	頂層設計重點
4	D 座重建後迎來新景象	14	重建期間設施安排
5	- D 座全新優化設施 - 設施面積比較表	15	- 工程時間表及進度 - 臨時設施施工期間安排
6-7	新 D 座建築設計圖	16	成本預算
8	夜景圖	17	融資計劃
9	G/F 設計重點	18	「吸納新會員」計劃 - 會員年輕化
10	1/F 設計重點	19	設備使用率
11	2/F 設計重點	20	「香港中華游樂會 D 座重建計劃」 2021 簡報及特別會員大會時間表

背景

本會 D 座於 1958 年落成，樓齡已逾 60 年，自 1997 年起先後進行過多次大大小小的維修，不少設施已非常殘舊。潘威林測量師行於 2017 年提交的樓宇勘察報告指出，為確保 D 座大樓結構的安全，必須對所有損壞及老化的設施進行維修及更換。鑒於維修費用龐大，且未能徹底解決大樓嚴重老化的問題，尤其是結構上的不確定性，同時也考慮到會員對設施的需求增加，本會於 2019 年 12 月向會員就 D 座未來發展計劃進行諮詢，獲得超過七成參與諮詢的會員支持有關重建方案。經過超過一年半的前期工作，現向會員公布重建細節、預算及財務規劃，並將會舉行特別會員大會 (EGM) 讓會員投票決定重建方案。重建方案必須在會員大會上獲得大多數票數贊成才會落實。

D 座歷史



會所未來發展專責小組

為探討中華游樂會的發展方向，有效地收集會員的意見，值理會於 2017 年重新啟動會所未來發展策略專責小組，並按需要增添不同專業人士為成員，冀為會所籌謀更好的發展。

專責小組現有成員為：

召集人：何艾文、劉恩浩、崔智堅、蘇源輝

委員：梅雯珊、蔡中虎、龐龍體、呂儉雄、李振和、梁錦亮、孫惠民、李國龍、顧智傑、陳誠德、林余家慧、黃錦雄、鄭明哲、楊耀宗

專責小組成員包括認可人仕建築師、測量師、財務策劃、律師等各方面的人才，相信他們的專業知識及經驗，以及對本會的熟悉，有助擬定會所未來的發展策略。值理會非常感謝會所專責小組成員為此計劃提供的寶貴意見及貢獻。若計劃得以順利通過進行，屆時將需要開展更長遠持續的工作。

項目專業顧問團隊

在 2019 年底取得大多數會員支持 D 座重建方案後，專責小組根據本會既定程序，經過詳細及公平的招標過程，招聘了四家專業顧問公司。項目顧問團隊包括：周德年建築設計有限公司為建築師、via. 為室內設計顧問、澳豆冠 (香港) 有限公司為電機及結構工程顧問，及凱諦思為工料測量顧問，同時也招聘了特立美環保及能源管理有限公司為 BEAM Plus 顧問及保力燈光設計有限公司為燈光顧問等。

建築師樓：



室內設計顧問公司：



電機工程及結構工程顧問公司：



工料測量顧問公司：



重建理念

中華游樂會見證了大坑區的發展，藉著這次重建，D 座將成為中華游樂會面向小區的新地標，步入一個充滿可持續發展的可能性。

新 D 座大樓位於銅鑼灣道的中心地帶，被翠綠的大樹包圍。重建大樓正是從這三棵備受會員和社區珍惜的大樹作起點，穿過充滿光影和樹影的大堂，直達會員專屬的休憩區。

全新的中菜廳和中華廳將面向網球區，會員在享用美食佳餚的同時能觀看核心賽事。大樓亦新設有室內全天候游泳池，擴大的健身室，進一步切合中華游樂會著重康樂體育設施的使命。項目顧問團隊在統籌及發展過程中，平衡整體質量和風險管理，著重會所未來的運作效益，亦在不同範疇，包括建築環境、規劃及設計方面，運用美學、實用、創意的設計，同時兼顧品質、耐用性的優化。

本項目發展重點檢討成本的效益，從不同的細節如工程、設計和採購戰略等，平衡運營、維護會員利益關注的考量。整體設計也考慮到環保及可持續發展，達至能源效益、減廢、資源管理、室內環境質量和減排的因素，同時配合物業及設施管理，務求優化運營的效率。

D 座重建後迎來新景象

新 D 座設計着重空間與日光的配合，從構思概念到設計細節均由用家角度出發，旨在締造獨一無二的特色及空間感，同時在功能上配合會員的需求，帶來全新的體驗。

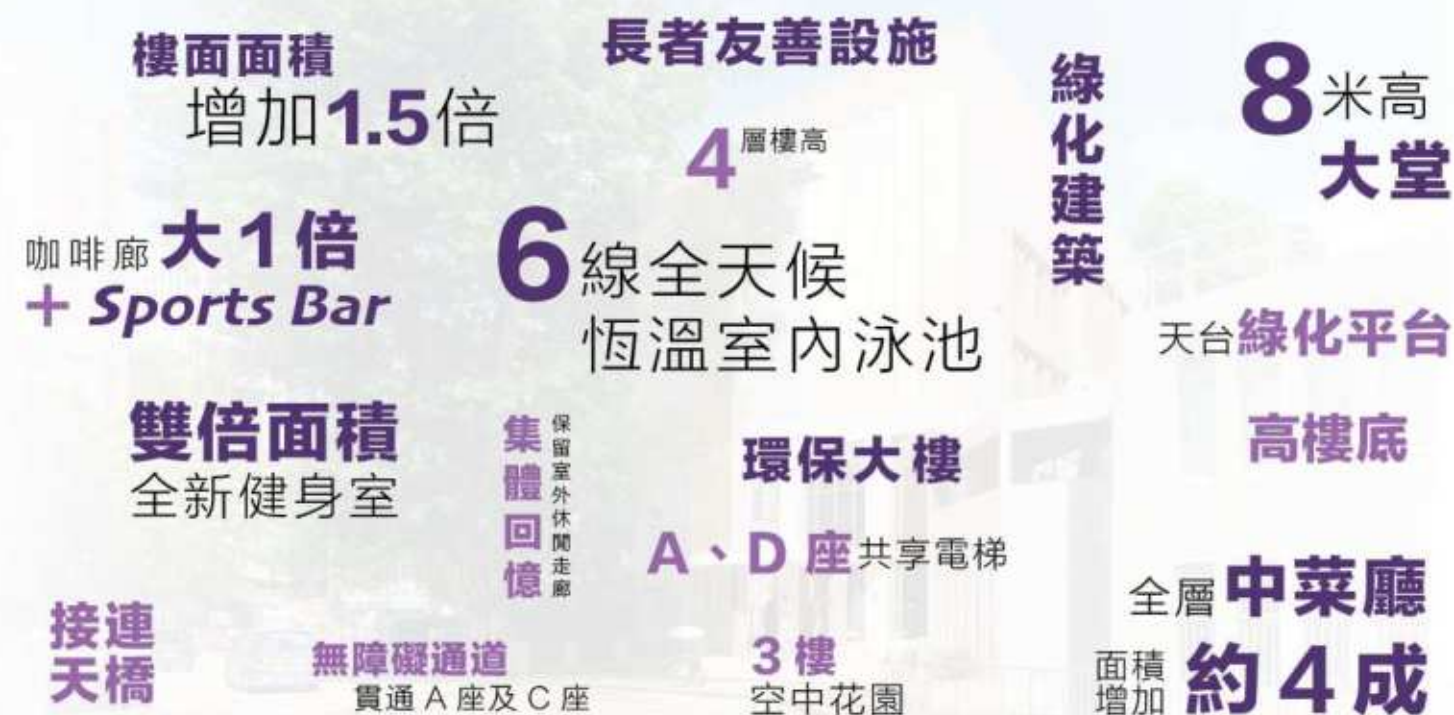


D 座正門建築設計概念圖



D 座景觀建築設計概念圖

D 座全新優化設施



設施面積比較表 (以平方米計算)

	D 座現有設施面積	D 座重建後建築面積	更改面積 (+/- 平方米)	備註
1. 接待大堂及休閒區	540	544	+4	
2. 咖啡廊	199	356	+157	
3. Sports Bar	-	51	+51	新添設施
4. 地下室外休閒區	296	303	+7	
5. 娛樂室	240	-	-240	將來搬遷至 B 座
6. 中菜廳 / 中華廳	600	855	+255	
7. 健身室	-	560	+560	替代 B 座舊健身室
8. 更衣室	-	473	+473	
9. 高爾夫球練習場	250	293	+43	
10. 空中花園	-	128	+128	新添設施
11. 室內游泳池	-	634	+634	新添設施
12. 戶外陽台游泳池休閒區	-	45	+45	新添設施
13. 各層洗手間	55	392	+337	增加設施
14. 公共地方及機電設施*	500	2,001	+1,501	另新設天台綠化平台約 173 平方米
總使用樓面建築面積	2,680	6,635	+3,955	

* 公共地方包括：所有樓梯、升降機及大堂寫字樓

小冊子內所有相片、圖像、繪圖與資料為設計概念及效果圖，只供參考，重建項目的設計及工程細節可能出現改變。

新 D 座建築設計圖



銅鑼灣道正門



面向網球場



面向高士威道運動場（電車路）



面向民安隊



小冊子內所有相片、圖像、繪圖與資料為設計概念及效果圖，只供參考，重建項目的設計及工程細節可能出現改變。



D 座正門建築設計概念圖



D 座景觀建築設計概念圖

G/F 設計重點

- ◆ 接待大堂擁樓底約 8 米高，讓會員和賓客置身樹影和光影之中，盡顯氣派。寬敞的入口直達休閒大堂、咖啡廊、Sports Bar、室外休閒區等等。
- ◆ 網球場旁邊設室外休閒區，保留中華游樂會的獨特傳統，讓會員盡享優質景致，同時也是會員駐足觀賞精彩網球賽事的好地方。休閒區有助凝聚會員，增進會員感情，增添會所熱鬧氣氛。
- ◆ 回應會員多年訴求，咖啡廊特設 Sports Bar，大螢幕播放世界各地運動競賽，讓會員在觀看球賽轉播的同時，更能品嚐美食。



G/F 正門入口接待大堂設計概念圖



G/F 咖啡廊設計概念圖

G/F Sports Bar 設計概念圖



1/F 設計重點

- ◆ 新中菜廳佔一樓全層，整體面積大大提升四成，寬敞的大廳和中華廳能滿足不同的餐飲宴會需求。所有宴會廳均設有大面積的玻璃窗，增加採光度和空間感，讓賓客可一邊享受美食佳餚，一邊欣賞球賽。
- ◆ 中菜廳樓底高的設計，以及全新的空調系統，均能加強空氣流通，令會員用餐時倍感舒適及安心。
- ◆ 保留行人天橋，提供無障礙通道連接 A、B 及 C 座。



1/F 中菜廳入口設計概念圖



1/F 中華廳設計概念圖

1/F 中菜廳設計概念圖

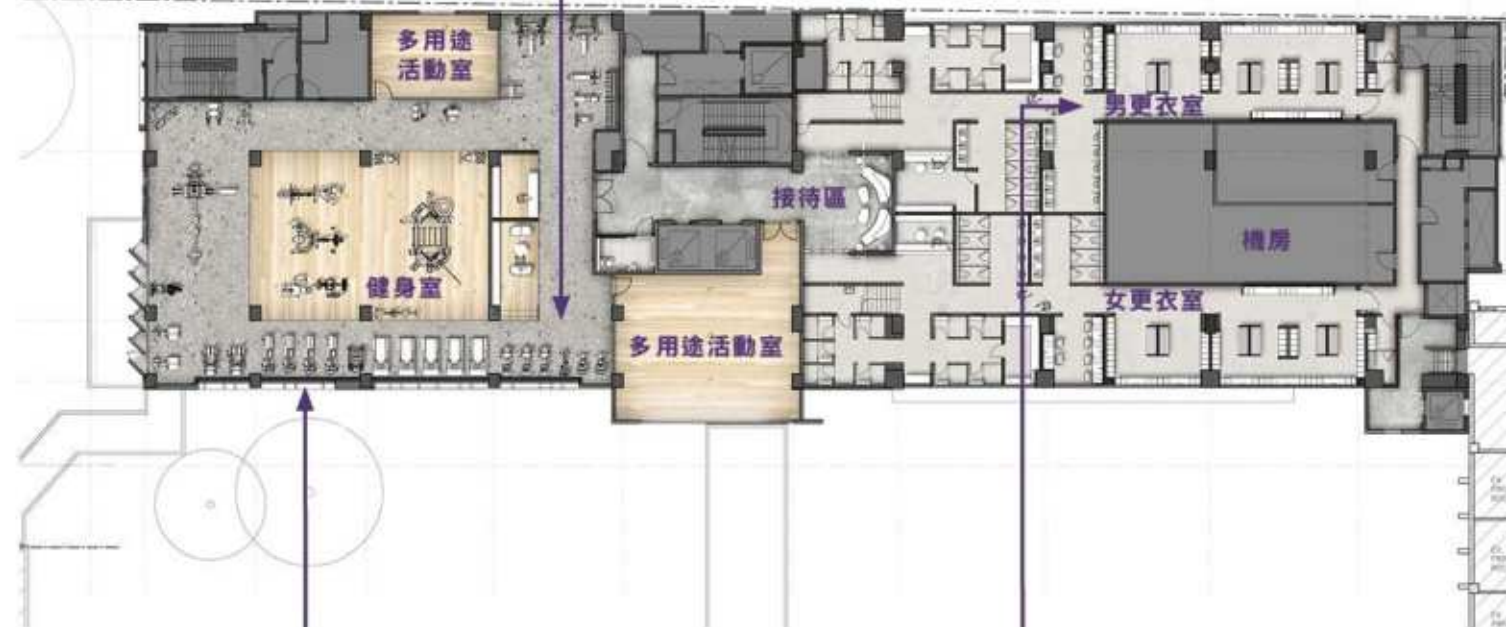


2/F 設計重點

- ◆ 健身室面積增加一倍，高樓底的健身室將添置先進的健身器材，並設有兩個多用途活動室供會員參加康樂及健身班。
- ◆ 二樓亦設男、女更衣室，提供淋浴間和桑拿房及儲物間供會員使用。
- ◆ 更衣室內設有樓梯直達上層室內游泳池。另設電梯連接 A 座至室外游泳池。



2/F 健身室設計概念圖



健身室健身器械設計概念圖

2/F 更衣室概念圖



小冊子內所有相片、圖像、繪圖與資料為設計概念及效果圖，只供參考，重建項目的設計及工程細節可能出現改變。

3/F 設計重點

- ◆ 全天候的室內恆溫游泳池光線充足，提供六條 25 米泳線，適合休閒暢泳或舉行比賽，會員亦可於戶外陽台享受日光浴。
- ◆ 高爾夫球練習場設有模擬練習場。
- ◆ 增設空中花園為會員於鬧市中提供一片休憩空間。



3/F 高爾夫球練習場設計概念圖



3/F 室內游泳池設計概念圖



頂層設計重點

- ◆ D 座大樓比現時 A 座更高，景觀更開揚。
- ◆ 頂層有電梯直達天台綠化平台可作多用途活動及方便將來舉辦不同活動。
- ◆ 大部分機電器材置於樓頂層，以善用大樓儲物空間。



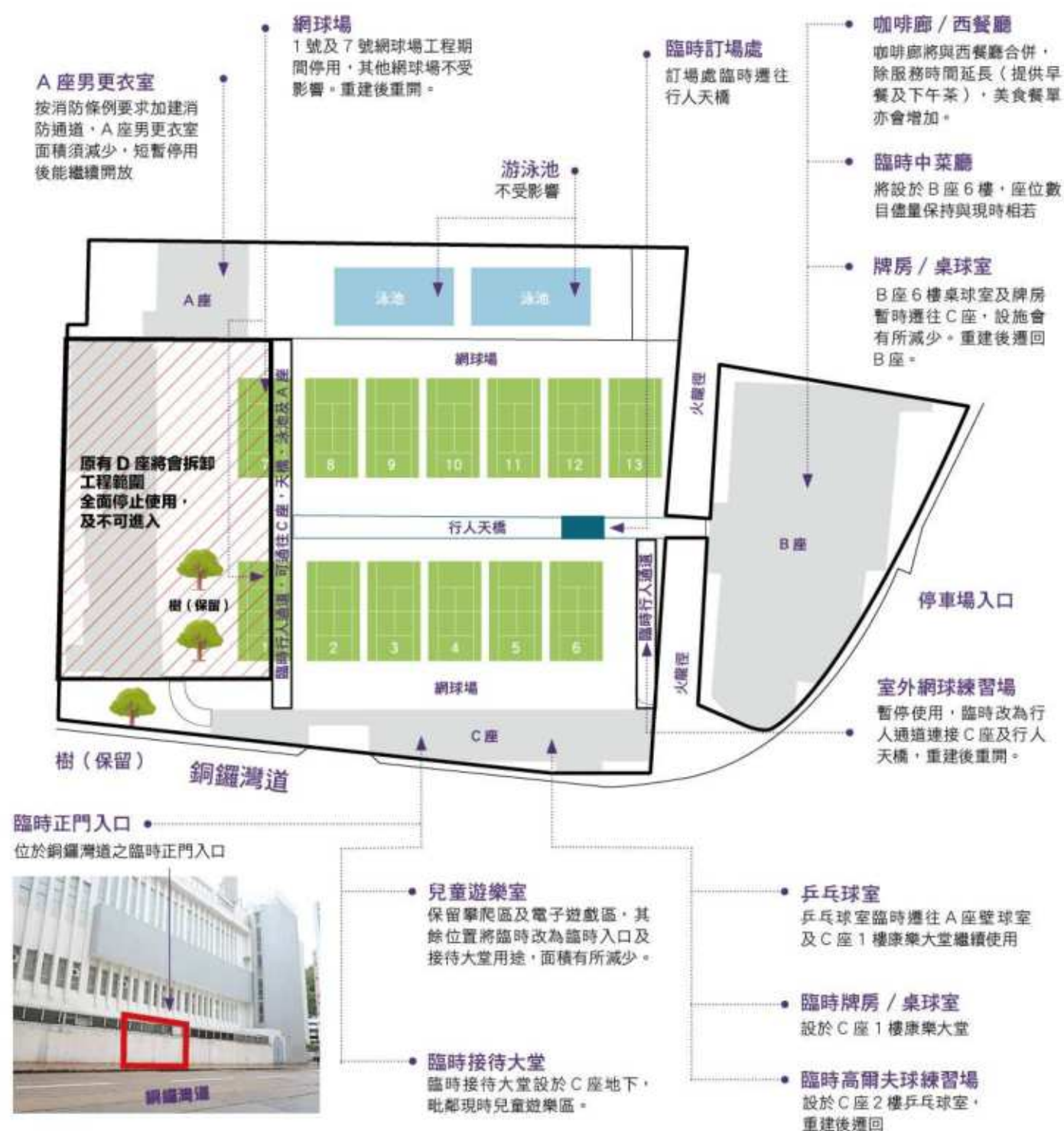
小冊子內所有相片、圖像、繪圖與資料為設計概念及效果圖，只供參考，重建項目的設計及工程細節可能出現改變。

重建期間設施安排

新D座大樓重建計劃規模龐大，工程期間將對會員構成不便和影響。專責小組已考慮不同方案，包括透過改變部分設施用途，盡量減低工程對會員享用設施所造成的影響。計劃中，因應工程的需要、流程安排及審批過程，部分設施難免需要短時間暫停服務。

重建期間，中菜廳將會搬遷到B座6樓全層繼續運作，座位數目儘量保持與現時相若。現時B座六樓桌球室及牌房會暫遷到C座一樓，面積會有所減少，將來完成重建後遷回B座。咖啡廊會與西餐廳合併，除了延長服務時間，亦會增加美食餐飲的選擇，盡量減少對會員的影響。

因工程影響，D座入口將會關閉，臨時入口及休閒大堂將會遷至C座，利用兒童遊樂場部分面積。1號、7號室外網球場及室外網球練習場會暫停使用。



工程時間表及進度

新D座大樓建築圖則及前期工程（包括總體建築計劃、結構、地基、新建及改建、圍街板及拆卸工程）已獲屋宇署審批，並已經向民政事務局申請。目前新D座大樓的佈局、設施及設計經已落實。現階段的招標工作仍在進行中。若特別會員大會通過重建方案後，本會便會正式委任承建商啟動重建工程。

	2021		2022				2023				2024				2025				2026			
	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
特別會員大會	★																					
B座及C座臨時設施工程																						
A座及C座分流工程																						
圍街板及清拆工程																						
地基工程																						
大樓建築及室內裝修工程																						
預計遷往新大樓																						
本會現時地契到期																						★

臨時設施施工期間安排

現時設置	預計停用時間	預計臨時設施啟用時間	臨時位置	新大樓完工後位置
D座中餐廳	2022年4月至5月	2022年6月	B座6樓	遷回D座
C座兒童遊樂場	2022年1月至5月	2022年6月	原位	遷回
C座康樂大堂	2021年11月至2022年2月	2022年3月	原位	遷回
B座桌球室	2021年11月至2022年2月	2022年3月	C座1樓	遷回B座
B座牌房	2021年11月至2022年2月	2022年3月	C座1樓	遷回B座
A座牌房	2022年3月	2022年3月	C座1樓	遷到B座
A座男更衣室	2021年11月至2022年4月	2022年5月	原位	遷回
D座高爾夫球室	2022年4月至5月	2022年6月	C座2樓	遷到D座3樓
正門入口	2022年4月至5月	2022年6月	C座地下	遷回D座

成本預算

重建工程承建商的合約招標工作仍在進行中，現階段不便公布細節。招標是根據本會既定程序進行的，按顧問的意見及經過詳細和公平的過程，以雙信封形式（即成本及技術考慮分開評分）進行。若根據招標商的平均報價，整個D座重建成本預計約3億7千萬港元。

為減低會員在施工期間的不便，臨時搬遷安排及施工預計需2,500萬港元，當中包括將B座6樓改裝為臨時中餐廳和在C座底層開拓臨時正門入口，以及移遷其他設備工程。

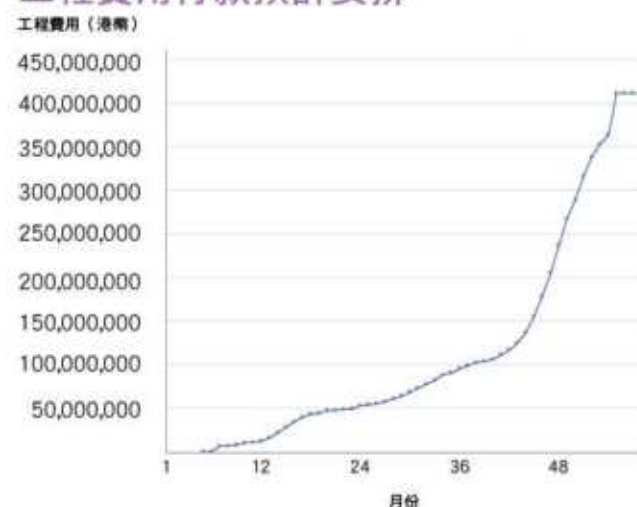
此外，在研究重建計劃時發現除D座外，亦有部分D座以外的工程需同時處理，例如C座康樂大堂冷氣及A座後園的機電設備，預計需1,500萬港元。

按照工程合約時間表，費用將依據工程完成進度繳付，大部份工程不需要預繳按金，令本會現金流更有計劃地分階段繳付。

D座重建工程造價估算

工作項目	估計成本（港幣）
I. D 座重建工程	\$369,000,000
II. 臨時搬遷工程	\$25,000,000
III. 其他座數的相關改進工作	\$15,000,000
總數	\$409,000,000
IV. 約 10% 預備金	+ \$41,000,000
總重建及相關工程成本	\$450,000,000

工程費用付款預計安排



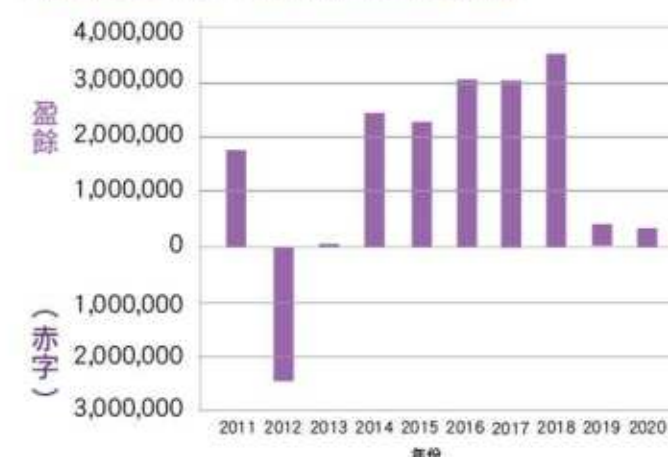
在徵詢建築師、機電顧問以及室內設計師等專業人士的意見後，現提出的預算已涵蓋以下的考慮：

- **全面設計** 新D座重建方案的專業顧問與小組在考慮會員的訴求後作出了全面的設計方案，並已取得屋宇署的審批，準確性更高。
- **實際報價** 整個重建方案一共分開8份標書進行公開招標，取得共65份投標，按面試在報價及技術的評分後，作為成本的預算。
- **物價通脹** 自2019至今，建築成本指數已有上升，主要是基於物料成本的上升，將要求承辦商承擔日後通脹風險。
- **預備金** 按投標報價加約10%作為一般情況下的預備金。
- **增添設備** 經參考2019年諮詢會員時所提出的意見和深入研究重建方案後，決定增添一些設備，包括增設電梯直達A座。
- **臨時搬遷** 除了臨時中餐廳外，其他搬遷安排，包括在C座把部分兒童遊樂場改為會所出入口大門、電視休息室等。
- **環保意識** 申請環保認證、保證長遠環保效益及因應疫情提升空調設備要求等計劃，均令預算費用有所上調。

融資計劃

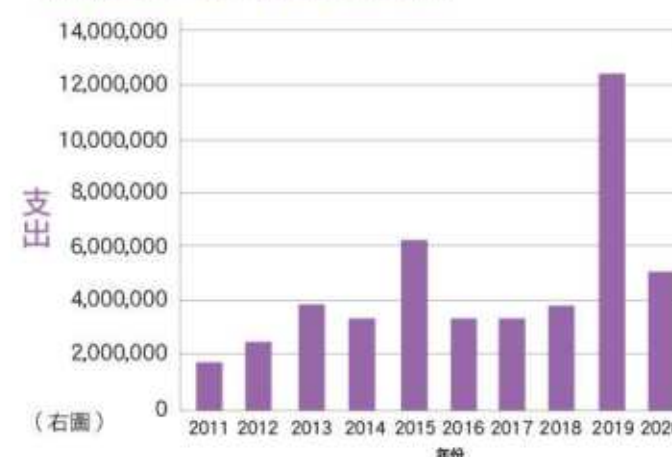
多年來，本會財務一直維持穩健狀況。日常營運成本（包括日常的設備維修及保養費）經由會員月費及設施使用費所支付，多年來一直保持盈餘，2012年出現虧蝕，主因為百週年慶典活動有港幣338萬元之一次性支出（下左圖）。至於會所的設備增添和提升，以及大型工程的成本則主要從收取新會員的部份入會費作為建設準備金來支持的（下右圖）。經過多年來的謹慎財務管理，截至2020年12月31日，本會約有3億港元現金及定期存款，當中約7千8百萬港元為建設準備金，約2億1千萬港元為會員基金和提名會員基金。

本會過去10年日常營運之損益



以上圖表備註：
• 不包括入會費及資本支出
• 2012年出現虧蝕，主因為百週年慶典活動有港幣338萬元之一次性支出。

本會過去10年之資本支出



以上圖表備註：
2021年資本支出中，B座男更衣室翻新工程及室外網球場1-6號場更換LED燈工程支出約為港幣1,300萬。

重建D座計劃毫無疑問是項巨大工程，對本會財政將構成一定的影響。為開展D座重建工程，本會必須動用會員基金。除重建計劃外，我們亦需同時考慮本會的營運資金及其他設備大維修和提升工程的需要。現建議從會員基金和提名會員基金撥備2億港元作為D座重建基金的啟動金，剩餘約1億港元將維持用於本會營運和其他設備工程所需。同時，本會亦建議以後募集的會員基金和提名會員基金將撥備到D座重建基金，直到D座重建完成。

2020年12月31日		建議設立D座重建基金	
會員基金	\$165,553,233	會員基金	\$14,683,233
提名會員基金	\$49,130,000	提名會員基金	\$0
建設準備金	\$77,768,009	建設準備金	\$77,768,009
營運資金	\$11,468,419	營運資金	\$11,468,419
		D座重建基金	\$200,000,000
現金	\$303,919,661	現金	\$303,919,661

本會地契續約事宜

本會是私人遊樂場用地契約承租人，為期15年的契約將於2026年12月到期，民政事務局將於契約屆滿前與本會商議契約續期條款，現階段未掌握其細節，包括時間、條款、甚至是否續租。如政府實行向私人遊樂場用地契約承租人徵收地租，將成為本會經常性的支出。地租無論是一次過付款或以分期付款（附加利息），均需考慮從增加會員月費來應付周期性地租支出的需要。本會當盡最大努力延後增加會費的時間和盡量壓減會費的增幅。當得知是否需要繳交地租及其金額後，本會將立即研究融資方案，包括考慮招收更多新會員或提前增加會員月費。

參照10年來吸納新會員數據，按以往正常招收新會員模式，可作日常一般會務發展用途，其中包括部署繳付日後地租。長遠來說，增加本會會員人數有助本會可持續發展，既有助分攤地租金額，更有效地降低日後增收月費的壓力。

「吸納新會員」計劃

吸納新會員

會方經審慎考慮後，除正常招收新會員，作一般會務發展用途，其中包括部署繳付日後地租外，認為可透過額外多吸納新會員以支持重建計劃。值理會認為可在 2022 至 2025 年這 4 年內加強推廣吸納新會員，將入會費用於重建計劃等適當用途。

會方就會所設施使用情況作了分析後，認為即使多吸納 20% 新會員，對會員使用設施情況亦屬可接受水平。加上，若 D 座重建可增加使用面積及設施，會方認為是有空間增加會員人數的。

若會員支持從會員基金及提名會員基金中撥備 2 億港元作為 D 座重建基金的啟動金，本會還需約 2 億 5 千萬港元支付所有 D 座重建及相關的約 4 億 5 千萬成本。為避免從現有會員徵收，亦不會考慮向銀行貸款，必須從吸納新會員的入會費來支持。按需多募集 2 億 5 千萬重建基金為目標，假定提名會員及普通會員比例維持在 1 比 5，以及入會費維持不變（即提名會員 180 萬港元和普通會員 60 萬港元），本會需招收新會員數目估計約 316 名。相等於現有會員數目約 10%。當然，如能提高提名會員的比例或入會費用，所需增加新會員數目將可減低。

過去 10 年 吸納新會員數字

年份	新增會員 2011-2020 (按年報記錄)	流失會員 2011-2020 (按年報記錄)
2011	62	57
2012	93	50
2013	26	36
2014	102	49
2015	61	34
2016	87	45
2017	36	36
2018	144	38
2019	62	48
2020	40	66
平均	71	46

假設收取新會員的目標（港幣）

提名會員	\$180 萬 × 53 名
普通會員	\$60 萬 × 263 名
總計	約 2 億 5 千萬

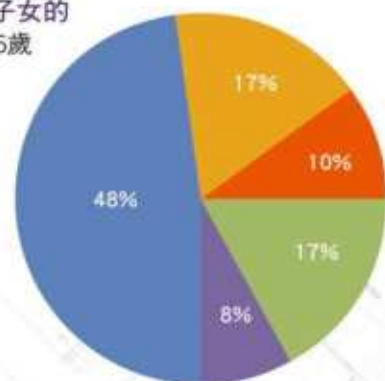
為重建而招收新會員的工作，將按重建成本付款時間分階段進行：

- 本會現有足夠現金支付 D 座重建的首兩年預期開支。
- 避免因一次性吸納大量新會員而造成不必要的壓力，及延誤重建的時間表。
- 因 D 座停運而減少設施運作的情況下，減低一次過增加新會員對會員構成使用上的不便。
- 相信在 D 座重建計劃進行中，尤其接近完成前，招收新會員更具吸引力。
- 保持靈活性，以便調整新會員的入會費。

會員年輕化

新會員及其子女的平均年齡明顯低於現時會員的平均年齡，會員年輕化的趨勢相信會為會所帶來積極正面的影響，兒童及青少年的設施需求亦會因此而增加。惟會所現時並無空間可滿足這方面的需求。

現時會員及子女的平均年齡為 56 歲



近 4 年內新收會員的平均年齡為 39 歲



* 數字為 2017-2020 年的平均數

設備使用率

會員數目的增加將提高會所設備的使用率，但按現時本會設備使用率的記錄，以及重建 D 座後新增的設備計算，本會備有一定的空間應付所需。會所於 2020 及 2021 年期間，因應疫情曾按政府規定關閉部分設施，使用率相應減低，不合適作為本會使用情況的比較。按 2019 年全年數字計算，根據簽賬紀錄，會所主要非餐飲設施的平均使用率偏低，詳見下圖（圖 1）。在最繁忙時段，會所主要非餐飲設施平均使用率仍未達飽和水平，顯示本會具增加會員數目的空間，詳見（圖 2）。

會方就會所設施使用情況作分析後，認為即使多吸納 20% 新會員，對會員設施的使用不會構成重大壓力，影響屬可接受水平。參考本會設施使用情況，以停車場為例，平均使用率 48%，特別繁忙時間超過 64%，但仍有剩餘車位。長遠來說，亦會密切觀察使用率在需要時調整月租車位數額。重建 D 座大樓既能增加會所的可用面積及設施，亦創造了長遠吸納更多新會員的空間，促進會務發展。D 座重建將能為本會帶來嶄新景象，提升會所形象，使本會更具吸引力，令會所得以持續發展。

2019 年繁忙時間會所設施使用率圖表



「香港中華游樂會 D 座重建計劃」 2021 簡報及特別會員大會時間表

簡報會 9 月 11 及 18 日（星期六）下午 2 時 30 分

特別會員大會 EGM 9 月 26 日（星期日）下午 2 時 30 分

重建方案必須在特別會員大會（EGM）獲得大多票數贊成才會落實。



請掃描此 QR Code

連接本會網站，瀏覽有關最新 D 座重建計劃資訊。



免責聲明

本資料冊內載列的數據及資料只供一般參考，香港中華游樂會已盡力確保該等資料準確，但對於該等資料在任何特定情況下使用時的準確性或恰當性，並沒有作出任何保證或擔保，且不構成香港中華游樂會就本重建項目作出任何承諾或保證。



香港中華游樂會

CHINESE RECREATION CLUB, HONG KONG

香港大坑銅鑼灣道 123 號
123 Tung Lo Wan Road, Tai Hang, Hong Kong
www.crchk.org

