

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 1 月 21 日

## 總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－文化設施

**57RE**－將油麻地戲院和紅磚屋改建為戲曲活動中心

請各委員向財務委員會建議，把 **57RE** 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 1 億 8,670 萬元，用以將油麻地戲院和紅磚屋改建為戲曲活動中心。

## 問題

我們需要為小型粵劇演出和訓練粵劇新秀提供表演和練習場地，以推廣和保存這門重要的本土藝術，以及協助紓緩粵劇界所面對的表演和練習場地短缺的問題。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **57RE** 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 1 億 8,670 萬元，用以將油麻地戲院和紅磚屋改建為戲曲活動中心(下稱「工程計劃」)。民政事務局局長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. **57RE** 號工程計劃的範圍包括兩座已評級歷史建築(即油麻地戲院和紅磚屋)的改建工程，以提供下列設施－

油麻地戲院

- (a) 1 個設有樂池和適合作小型粵劇演出的舞台；
- (b) 1 個約有 300 個座位的表演廳；
- (c) 1 個設有售票處的入口大堂；
- (d) 1 個設有更衣室和化妝區的後台；
- (e) 1 間影音和燈光控制室；
- (f) 其他設施，包括洗手間、無障礙通道、保險箱室、清潔室和機房等；

紅磚屋

- (g) 2 間多用途活動室(可用作進行小型排練和練習，或舉行工作坊和會議)；
- (h) 管理處和租務處；以及
- (i) 1 間紀念品商店和其他輔助設施。

—— 工地位置圖載於附件 1。擬議發展項目的外觀構思圖載於附件 2。地面  
—— 平面圖和油麻地戲院的剖面圖載於附件 3 和附件 4。我們計劃在 2009 年 7 月展開建造工程，在 2011 年 9 月完成工程。

**理由**

保存和推廣粵劇的政策目標

4. 粵劇不但是本土文化的代表，亦是本港以至華南地區一種主要的表演藝術，無論在藝術、文化和文物各方面均具有很高價值。政府會致力保存、推廣和發展粵劇。

5. 擬議工程計劃與 2006-07 年度《施政報告》中政府所作的承諾一致，即政府會物色新場地，支持中國傳統表演藝術及各類演藝發展。粵劇既是高雅藝術，又在民間普及，是香港珍貴的非物質文化遺產的一部分。因此，在 2007-08 年度《施政報告》中，政府亦承諾會積極保存和推廣粵劇，這項改建工程正是其中一項有關措施。

6. 在保存、推廣和發展粵劇方面，政府所訂的政策目標如下－

- (a) 發展粵劇演出場地；
- (b) 推動粵劇教育及拓展觀眾、鼓勵社區及民間參與；
- (c) 培訓粵劇專業人員，繼承傳統和鼓勵創作；
- (d) 促進粵港澳合作、推動文化交流；
- (e) 保存粵劇精萃、展示文化瑰寶；以及
- (f) 推廣粵劇為重點旅遊項目。

7. 工程計劃將有助實現上述的政策目標。粵劇新秀和新進劇團需要租用交通方便又合適的表演和練習場地，以建立觀眾羣和提升本身的藝術造詣，卻往往遇到困難。工程計劃會闢建設備完善的表演和練習設施，供粵劇新秀和新進劇團租用，從而紓緩粵劇界所面對的表演和練習場地短缺的問題。油麻地戲院和紅磚屋將提供適當的設施，供這羣年青藝術工作者作排練、實驗演出和傳統演出之用。

8. 我們目前在保存和推廣粵劇方面的努力，亦包括粵港澳三地的文化當局共同努力，呈文中央人民政府，由其在 2008 年 9 月向聯合國教育、科學及文化組織建議把粵劇列作「人類非物質文化遺產代表作」的其中一個甄選項目。

#### 提供粵劇表演場地

9. 油麻地戲院和紅磚屋的改建工程，是提供不同規模場地來配合粵劇長遠發展需要的其中一項計劃。其他計劃包括－

(a) 在西九文化區內設戲曲中心

擬建於西九文化區內的戲曲中心將包括 1 間大型劇院(設有 1 200 至 1 400 個座位)、1 間小型劇院(設有 400 個座位)及其他練習和輔助設施。擬議設施的建造工程預定於 2014-2015 年度完成。

(b) 為高山劇場建造新翼大樓

高山劇場擬建新翼大樓將包括 1 間設有 600 個座位的中型劇場、數個大型排練室和錄音室。擬建新翼大樓預定於 2012 年完成。

戲曲活動中心作為孕育新秀的搖籃，會發揮重要作用，當新秀的演出技巧日趨成熟及獲得較多觀眾的支持後，便可在較大型的場地(例如西九文化區的戲曲中心)演出。

10. 在戲曲活動中心和上述其他新場地落成之前，短期而言，我們會推行新措施，在康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的大型演藝場地為粵劇演出提供更多演期。這些措施包括－(a) 支持粵劇界由 2008-09 年度至 2011-12 年度參加沙田大會堂和屯門大會堂的「場地伙伴計劃」；(b) 在高山劇場為粵劇演出實施優先租場政策；以及(c) 由 2009-10 年度起，逐步在另外數個大型康文署場地為粵劇團體實施優先租場政策。我們會繼續與粵劇界(包括香港八和會館和其他主要劇團)共同檢視相關政策，以確保這些措施能配合粵劇界的需要。

### 歷史建築的活化再利用

11. 分別獲評為二級和一級歷史建築的油麻地戲院和紅磚屋均已騰空一段時間，正待修復和活化再利用。油麻地戲院具有新古典主義外觀、中式斜屋頂和裝飾藝術風格山形牆及圖紋，是當時娛樂場所建築的一個好例子。紅磚屋是水務署在本港現存最古老的抽水站建築物。然而，這兩座建築物的狀況日趨惡化，須不時進行保養維修。我們認為有迫切需要加快行動，以保存具價值的歷史建築，並把它們活化再利用。我們亦認為把這兩座建築物主要用作粵劇和其他戲曲演出和練習場地的建議，實屬恰當，因為此舉可盡量減低對兩座建築物的結構部分和建築特色造成影響。

地理上的意義

12. 油麻地是一個以本土傳統文化特色而聞名的地區，尤其是廟街和「榕樹頭」一帶。我們預期經修復的油麻地戲院和紅磚屋這兩座歷史建築，加上定期的粵劇演出，會吸引本地、內地以至海外遊客前來觀光，成為油尖旺區的地標和文化旅遊景點。

**對財政的影響**

13. 按付款當日價格計算，估計工程計劃的建設費用為 1 億 8,670 萬元 (見下文第 14 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 工地工程	2.8	
(b) 建築工程	112.7	
(c) 屋宇裝備	13.9	
(d) 渠務工程	1.6	
(e) 外部工程	1.0	
(f) 節省能源措施的額外費用	0.6	
(g) 家具和設備 <sup>1</sup>	22.8	
(h) 工地監管顧問費	2.4	
(i) 應急費用	13.2	
	<hr/>	
小計	171.0	(按 2008 年 9 月 價格計算)
(j) 價格調整準備	15.7	
	<hr/>	
總計	186.7	(按付款當日 價格計算)

<sup>1</sup> 估計的家具和設備費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出，這些項目包括舞台燈光、舞台機械裝置、視聽器材、一般家具和設備等。

我們建議委聘顧問為工程計劃進行工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 5。**57RE** 號工程計劃的建築樓面總面積為 1 542 平方米(包括油麻地戲院和紅磚屋分別佔 1 301 平方米和 241 平方米)。按 2008 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)為每平方米建築樓面面積 82,101 元<sup>2</sup>。由於工程計劃的目的是保存和活化再利用兩座建於十九世紀末和二十世紀初的歷史建築，我們認為這個單位價格合理。估計所需費用反映了特別工程計劃的性質(包括須提供劇場及相關的額外屋宇裝備、建造地庫及採取環保措施等)，以符合戲曲活動中心的現今設計標準和文物保護所需的緩解措施。

14. 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 2008 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)
2009-10	38.0	1.04000	39.5
2010-11	65.0	1.08160	70.3
2011-12	60.0	1.12486	67.5
2012-13	5.5	1.16986	6.4
2013-14	2.5	1.21665	3.0
	171.0		186.7

15. 我們按政府對 2009 至 2014 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

16. 我們估計工程計劃在完成後每年的經常開支為 1,239 萬 8,000 元。

<sup>2</sup> 估計建築費用單位價格包括重建油麻地戲院的屋頂和進行廣泛的臨時保護措施所需的 5,270 萬元。

## 公眾諮詢

17. 我們分別在 2006 年 12 月 7 日和 2008 年 6 月 5 日，就工程計劃的範圍和概念設計諮詢油尖旺區議會轄下的社區建設委員會。該委員會委員支持這項建議，並促請當局早日展開工程計劃。

18. 我們諮詢了粵劇發展諮詢委員會(下稱「諮詢委員會」)。諮詢委員會的職權範圍是就推廣、保存、研究及發展粵劇的政策和事宜向政府提供意見。諮詢委員會轄下成立了一個工作小組，成員包括諮詢委員會委員，以及香港八和會館和香港演藝學院的代表，就工程計劃的發展提供意見，並就戲曲活動中心的詳細設計和布局提供使用者的意見。諮詢委員會大力支持這項建議，並要求當局早日實施工程計劃。

19. 我們在 2008 年 11 月 26 日舉行的古物諮詢委員會會議上徵詢該會的意見。該會全力支持工程計劃。

20. 我們亦在 2008 年 12 月 12 日諮詢立法會民政事務委員會。該事務委員會委員大致支持工程計劃。

## 對環境的影響

21. 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，而且對環境造成不良影響的機會甚微。

22. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施紓減措施，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建築工程時，使用減音器或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水，以及設置車輪清洗設施。

23. 在策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物。這些措施包括採用金屬圍板和告示牌；保存現有結構和物料。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施<sup>3</sup>的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們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

---

<sup>3</sup> 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 4 訂明。任何人士都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。

以外的物料搭建模板。

24. 我們亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

25. 我們估計工程計劃合共會產生大約 4 000 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 10 公噸(0.3%)惰性建築廢物，把另外 3 490 公噸(87.2%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 500 公噸(12.5%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額為 156,730 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；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元<sup>4</sup>)。

## 節省能源措施

26. 工程計劃已採用多種節能裝置，包括一

- (a) 採用發光二極管出口指示牌；
- (b) 採用發光二極管梯級燈；
- (c) 設有電子鎮流器的 T5 型節能燈光裝置，並以房間使用情況感應器控制照明；
- (d) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；以及
- (e) 可回收排氣中棄用熱能的熱能管道。

---

<sup>4</sup> 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。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)。



27. 可再生能源技術方面，油麻地戲院的售票處會使用太陽採光導管，以收環保之效。

28. 採用上述節省能源措施，估計所需額外費用總額約為 600,000 元。每年可節省能源消耗量約 12.7%。

## 土地徵用

29. 工程計劃無須徵用土地。

## 對文物的影響

30. 古物古蹟辦事處確定，工程計劃會影響的文物地點，分別為屬於二級歷史建築的油麻地戲院和屬於一級歷史建築的紅磚屋。我們已為這兩座歷史建築進行文物影響評估，而古物古蹟辦事處亦不反對文物影響評估報告內所建議的保護措施。2008年11月26日，我們把文物影響評估報告提交古物諮詢委員會，該委員會表示支持工程計劃。我們會確保採取文物影響評估報告內訂明下列有關文物保育的保護措施

- (a) 在工地內安裝結構監察系統，確保歷史建築的結構完整；
- (b) 在進行建築設計時，會保留原有建築特色，並盡量減少對現有構件造成影響；
- (c) 新建築元素須與原有構件互相配合，並為簡潔的設計；
- (d) 妥為放置新的屋宇設備裝置，並加以遮蔽；以及
- (e) 保存原有舞台的拱廊和側牆。

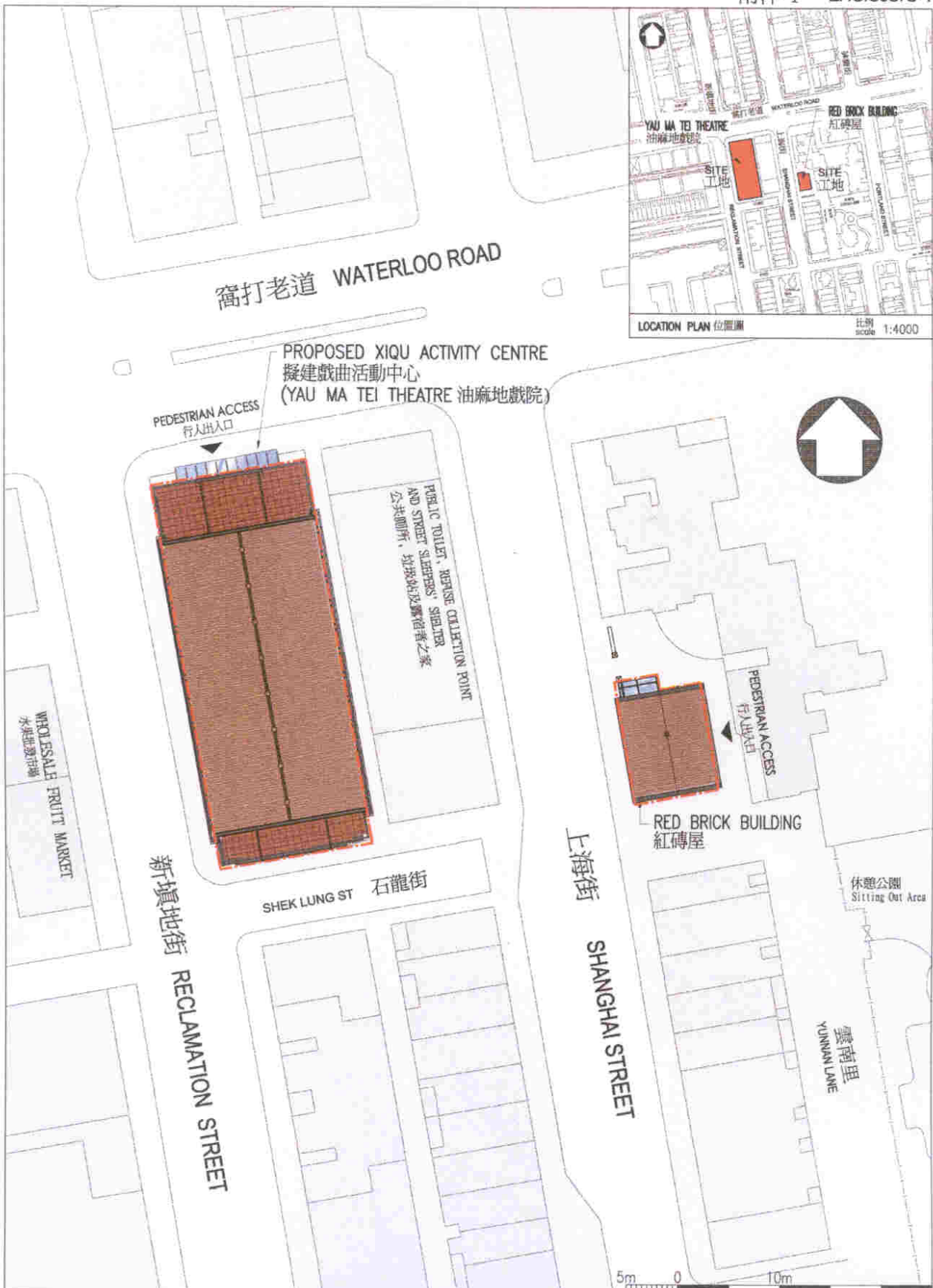
## 背景資料

31. 工程計劃涉及兩座位於油麻地的已評級歷史建築，即油麻地戲院(二級歷史建築)和紅磚屋(一級歷史建築)，工地面積分別為約 801 平方米和 119 平方米。油麻地戲院建於 1920 年代後期，是香港市區碩果僅存的戰前電影院建築物，而紅磚屋則是本港最古老的抽水站建築物，建於 1895 年。油麻地戲院在 1998 年 7 月停業後一直空置，當局認為電影院的內部布局適合改建為進行戲曲活動的小型演出場地，而紅磚屋則可作輔助用途。我們在 2006 年諮詢油尖旺區議會和粵劇界，並得到他們支持這項把油麻地戲院改建為戲曲活動永久場地的建議。

32. 我們在 2007 年 11 月把 **57RE** 號工程計劃提升為乙級。我們在 2008 年 1 月委聘顧問進行地形測量和公用設施繪製地圖工作。我們亦在 2008 年 4 月至 11 月期間委聘顧問進行結構穩定性研究、文物影響評估和保育勘察、消防工程研究、隔音研究和保育調查，並擬備石棉調查報告、石棉消滅計劃、三維電腦模型試驗和模型製作。此外，我們在 2008 年 8 月委聘了 1 名劇場顧問。上述工作所需的費用總額 255 萬元，已在整體撥款分目 **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。消防工程研究、隔音研究和劇場顧問工作會在整個設計發展和施工期內進行。其他顧問工作已全部完成，招標文件正在定稿。

33. 擬議工程不涉及移走樹木。

34. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 120 個(112 個工人職位和另外 8 個專業／技術人員職位)，共提供 2 500 個人工作月的就業機會。




title 057RE CONVERSION OF YAU MA TEI THEATRE AND RED BRICK BUILDING INTO A XIQU ACTIVITY CENTRE 改建油麻地戲院及紅磚屋 成為戲曲活動中心	drawn by S.L. CHEUNG	date 14/11/08	drawing no. AB/6811/XA101	scale 1:600
	approved K.C. KING	date 14/11/08	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



VIEW OF YAU MA TEI THEATRE FROM NORTHERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)  
從北面望向油麻地戲院的構思圖



VIEW OF RED BRICK BUILDING FROM SOUTH-WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)  
從西南面望向紅磚屋的構思圖

title 057RE CONVERSION OF YAU MA TEI THEATRE AND RED BRICK BUILDING INTO A XIQU ACTIVITY CENTRE 改建油麻地戲院及紅磚屋 成為戲曲活動中心	drawn by S.L. Cheung	date 14/11/08	drawing no. AB/6811/XA102	scale -
	approved K.C. King	date 14/11/08	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

SHEK LUNG STREET  
石龍街


RECLAMATION STREET  
新填地街

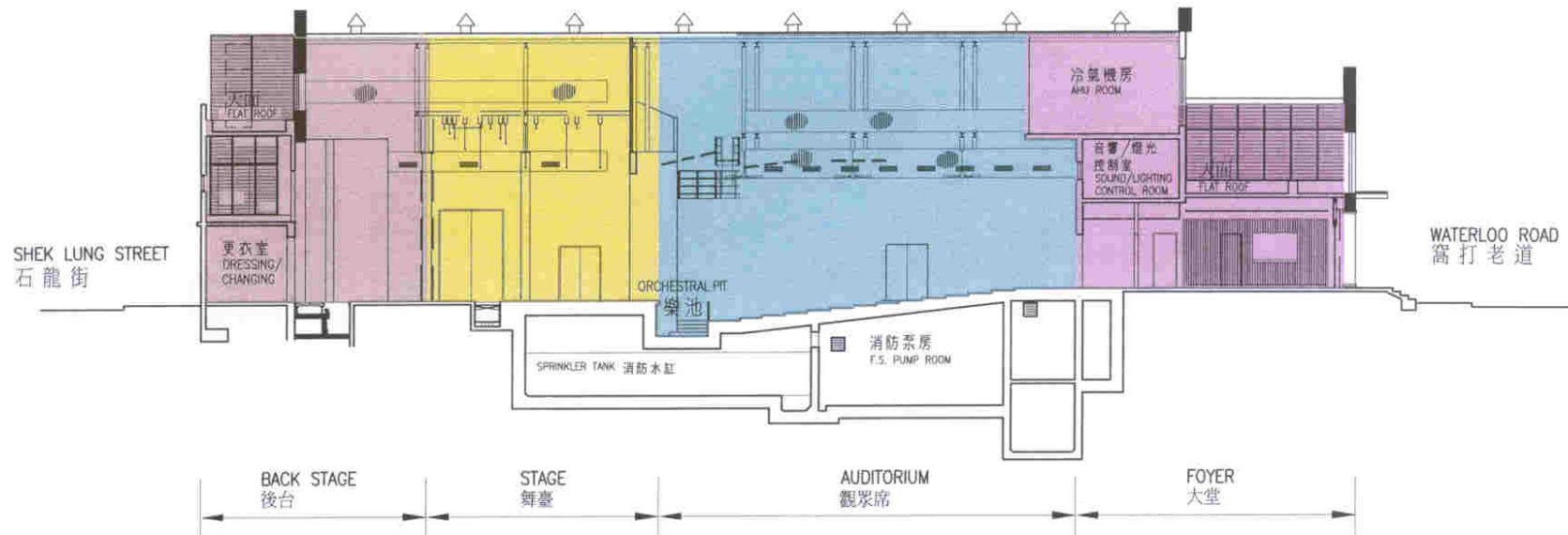


WATERLOO ROAD  
彌打老道



GROUND FLOOR PLAN  
地面平面圖

title 057RE CONVERSION OF YAU MA TEI THEATRE AND RED BRICK BUILDING INTO A XIQU ACTIVITY CENTRE 改建油麻地戲院及紅磚屋 成為戲曲活動中心	drawing title YAU MA TEI THEATRE GROUND FLOOR PLAN 油麻地戲院 地面平面圖	drawn by W.W. CHU	date 08/01/09	drawing no. AB/6811/XA/103	scale 1:250
		approved K.C. KING	date 08/01/09	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
		office ARCHITECTURAL BRANCH			



SECTION  
剖面圖

title 057RE  
CONVERSION OF YAU MA TEI THEATRE  
AND RED BRICK BUILDING INTO  
A XIQU ACTIVITY CENTRE  
改建油麻地戲院及紅磚屋  
成為戲曲活動中心

drawing title  
YAU MA TEI THEATRE  
SECTION  
油麻地戲院  
剖面圖

drawn by  
W.W. CHU

date  
08/01/09

drawing no.  
AB/6811/XA/104

scale  
1:250

approved  
K.C. KING

date  
08/01/09

office  
ARCHITECTURAL BRANCH



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT

## 57RE – 將油麻地戲院和紅磚屋改建為戲曲活動中心

## 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 (註1)	估計費用 (百萬元)
(a) 工地監管 (註2)	技術人員	76	14	1.6	2.4
				總計	<u>2.4</u>

## 註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供駐工地人員的員工開支。(在 2008 年 4 月 1 日，總薪級表第 14 點的月薪為 19,835 元。)
2. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。