

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 6 月 15 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

1QW－活化計劃－改建舊大澳警署為大澳文物酒店

請各委員向財務委員會建議，把 **1QW** 號工程計劃提升為甲級，稱為「活化計劃－改建舊大澳警署為大澳文物酒店」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,670 萬元。

問題

舊大澳警署(下稱「該警署」)會在活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)下，由獲選的非牟利機構改建為精品酒店(下稱「這項工程計劃」)。獲選的非牟利機構，(即香港歷史文物保育建設有限公司(下稱「該公司」))，須進行改建警署的主要工程，費用由政府支付。

建議

2. 文物保育專員在徵詢建築署署長的意見後，建議把 **1QW** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,670 萬元，以便獲選的非牟利機構進行這項工程計劃的主要工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **1QW** 號工程計劃的範圍包括把該警署改建為精品酒店，以容納下列設施－

- (a) 9 間套房；
- (b) 1 間茶座／餐廳；
- (c) 1 間圖書館；
- (d) 1 個展覽區；以及
- (e) 其他輔助設施。

4. 工地位置圖載於附件 1。擬議精品酒店的透視圖載於附件 2。樓面平面圖載於附件 3 至 5，立視圖則載於附件 6。我們計劃在 2010 年 1 月展開建造工程，在 2011 年 6 月完成工程，精品酒店則在 2011 年第三季開始營運。

理由

活化再用歷史建築的政策目標

5. 2008 年 2 月，我們邀請《稅務條例》第 88 條所界定的非牟利慈善機構按照活化計劃，以社會企業形式申請在活化計劃下再用經選定由政府擁有的歷史建築。活化計劃有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善加利用以符合社會最大利益。活化計劃的詳情載於 2007 年 12 月 20 日立法會 CB(2)637/07-08(03)號文件。

6. 經過競爭激烈的甄選過程，並根據來自多個界別的專家組成的諮詢委員會所提出的意見後，我們在活化計劃第一批歷史建築中選定了 6 個非牟利機構的計劃，並藉着立法會第 CB(1)816/08-09(03)號文件，向委員匯報有關甄選結果。在 2009 年 2 月 24 日事務委員會會議上，委員在討論中備悉獲選的非牟利機構實際上會成為政府「推行文物保育的代理」，因為他們不會持有有關土地／建築物的所有權；有關社會企業將會以租賃形式，在政府擁有的歷史建築內經營。此外，當局會通過服務條款／租賃協議，密切監察社會企業的表現，確保社會企業完全符合其建議書內訂明的服務水平，以及履行把有關建築開放予公眾的承諾。舊大澳警署的獲選機構(即該公司)建議改建舊大澳警署為大澳文物酒店。這項工程計劃的甄選詳情載於附件 7。

7. 活化計劃訂明，如獲工務小組委員會／財務委員會(下稱「財委會」)批准，獲選的非牟利機構會獲發一筆非經常補助金，以支付翻新工程的費用。我們已相應地訂定按照活化計劃推行基本工程的程序，詳情載於附件 8。一般而言，活化計劃的基本工程將在基本工程儲備基金總目 708 項下，以非經常資助金形式進行。這些基本工程將會與在總目 708 項下其他受資助的工程項目一樣，受到相同形式的監察。

保存別具歷史及建築價值的建築

8. 舊大澳警署建於 1902 年，以加強大嶼山的警力。經過多年來的各項發展，該警署最終在 1996 年 12 月關閉，自此一直空置。該警署日漸殘破，須不時維修。

9. 該警署由兩座建築物組成，是當時極具典型「殖民地風格」的警署建築。古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)認同其歷史價值及建築特色，因此在 1988 年評定該警署為三級歷史建築。古諮會正考慮古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的建議，把該幢建築的歷史評級提升至二級。因此，這項工程計劃將有助保存這幢具歷史及建築價值的建築物。

這項工程計劃的效益

10. 這項工程計劃會帶來下述效益－

- (a) 精品酒店將會成為吸引遊客的標誌景點及獨特的文化地標，亦可用作酒店住客和日間訪客的遊客中心。為使公眾能欣賞這幢美麗的歷史建築，精品酒店的戶外地方、圖書館、展覽區及禮品店會免費開放予公眾。其他範圍，包括未入住的客房和酒店的所有公眾地方，將在每日舉辦的導賞團及開放日開放。這些安排會吸引遊人到訪該警署，從而為該建築物注入新生命；

- (b) 該公司會以社會企業模式營運該精品酒店，必要時會與區內營商人士和居民制定新計劃或舉辦文化工作坊，並協助推廣生態環境旅遊。此外，該公司亦會與當地商號合辦季度活動「大澳美食展」，目的是使這項活動成為大澳具代表性的文化節目。為增加地方社區參與，並確保酒店的營運和所舉辦的活動真正受到公眾歡迎，該公司已成立委員會，就推展計劃提出意見。除了大澳鄉事委員會及離島區議會的代表外，諮詢委員會的委員還包括從事歷史及文化研究、文物保育、環保及生態環境旅遊等專家；以及
- (c) 這項工程計劃旨在通過創造就業機會及注入新的經濟活動，與大澳區整體改善概念規劃取得協同效應。政府正根據在「活化大澳設計比賽」中蒐集所得的多個設計概念，擬備有關概念規劃，目的是保育大澳的文化遺產和自然環境，同時提升其對遊客的吸引力及區內的經濟。我們預定在 2010 年分期展開有關概念規劃，在 2013 年完成有關規劃。

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主要工程建造費用為 6,670 萬元(見下文第 14 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 拆卸工程及清理工地	5.4
(b) 建築工程	18.9
(c) 屋宇裝備	10.1
(d) 渠務工程	0.6
(e) 外部工程	3.4

		百萬元
(f)	提供斜道升降機 ¹	8.3
(g)	家具和設備	5.1
(h)	顧問費	2.5
	(i) 標書評審、合約管理	2.4
	(ii) 駐工地人員的管理	0.1
(i)	駐工地人員的薪酬	2.2
(j)	應急費用	5.7
	小計	62.2 (按 2008 年 9 月 價格計算)
(k)	價格調整準備	4.5
	總計	66.7 (按付款當日 價格計算)

該公司會委聘顧問(包括文物保育顧問及專業顧問)，負責這項工程計劃的標書評審、合約管理及工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 9。

12. 我們正繼續就這項工程計劃進行合約前顧問服務及小型勘測工作，有關結果可讓我們在 2009 年 9 月為改建工程招標。我們將因為工程早日展開而得益，從而維持我們在活化歷史建築方面持續進行工作的動力、開設需求甚殷的職位，並且為大澳帶來活力，以及與大澳的整體改善計劃同步發展。

¹ 當局將會從石仔埗街至酒店提供斜道升降機作為無阻通道(見附件 3)。

13. 1QW 號工程計劃的總建築樓面面積為 1 136 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 25,528 元。我們認為上述單位價格合理，因為有關工程涉及保育和活化再用一幢建於二十世紀初，現已殘破的歷史建築。估計費用已反映有必要遵守把歷史建築改建為精品酒店的裝修規定、《建築物條例》的現行規定、文物保育規定，以及在這偏遠地點進行建造工程所預計困難作出的準備。此外，正如很多歷史建築的情況一樣，有關這幢建築物的竣工記錄有限，預算費用已就解決施工期間可能發現的工地問題，預留撥款以支付所需進行的額外工程。

14. 如建議獲得批准，該公司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	3.7	1.03500	3.8
2010-11	14.2	1.05570	15.0
2011-12	35.5	1.07681	38.2
2012-13	4.4	1.09835	4.8
2013-14	4.4	1.12032	4.9
	<u>62.2</u>		<u>66.7</u>

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，該公司會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文，以反映市場工資和材料成本的變動。

16. 該公司須自行負責該歷史建築及用地的日後保養費用，但未擾動斜坡(即沒有受改建工程影響的斜坡)及該歷史建築的結構性維修費用，則會由政府支付。我們估計，在這項工程計劃完成後，保養斜坡及進行結構性維修工程的每年經常開支為 208,000 元。

公眾諮詢

17. 該公司分別在 2008 年 9 月 4 日及 2009 年 4 月 6 日，向大澳鄉事委員會及離島區議會簡介這項工程計劃，委員及區議員都支持這項工程計劃。

18. 我們在 2009 年 4 月 15 日舉行的古諮會會議上，就文物影響評估報告徵詢該會的意見。委員支持這項工程計劃。

19. 我們在 2009 年 4 月 28 日諮詢立法會發展事務委員會的意見。委員支持這項工程計劃。

對環境的影響

20. 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，這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。該公司會實施適當的緩解措施，控制工程對環境的短期影響，並已把所需費用計算在工程計劃預算費內。

21. 該公司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。

22. 在策劃和設計階段，該公司曾考慮採取措施，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；保存現有構築物和物料。此外，該公司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²的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，該公司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。

² 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。

23. 該公司亦會要求承建商提交廢物管理計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的緩解措施，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。該公司會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。該公司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。該公司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。

24. 該公司估計這項工程計劃合共會產生大約 1 140 公噸建築廢物。該公司會在工地再用其中約 228 公噸(20.0%)惰性建築廢物，把另外 684 公噸(60.0%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，該公司會把 228 公噸(20.0%)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 47,000 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；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元³)。

節省能源措施

25. 這項工程計劃會採用多種節能裝置，包括－

- (a) 有回收熱能以供家用熱水功效的變凍量空調系統；
- (b) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器和日光感應器控制照明；以及
- (c) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。

³ 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)。

26. 綠化措施方面，我們會在天台關設草地範圍和園景，以收環保和美化之效。

27. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 120 萬元(包括用於節能裝置的 40 萬元)，這個款額已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 7% 的能源用量，其成本回收期約為 8 至 9 年。

土地徵用

28. 這項工程計劃無須徵用土地。

對文物的影響

29. 根據現行規定，這項工程計劃必須進行文物影響評估。文物影響評估報告以保育管理計劃的形式編製，並交由康樂及文化事務署轄下古蹟辦審議。古蹟辦對有關報告沒有異議。此外，該公司亦在 2009 年 4 月 15 日舉行的古諮會會議上諮詢該會的意見。委員支持這項建議。該公司會確保建造工程、緩解措施、日後的維修保養及闡釋都符合文物影響評估報告訂明的規定。

背景資料

30. 我們在 2009 年 3 月把 **1QW** 號工程計劃提升為乙級。我們在 2009 年 4 月把 **1QW** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 243 萬元，以便該公司在該警署改建前，為 **1QW** 號工程計劃進行合約前的顧問工作(包括詳細的建築、文物保育、結構、土力、屋宇裝備及景觀設計、質料測量服務和招標文件)，以及進行小型勘測工作。

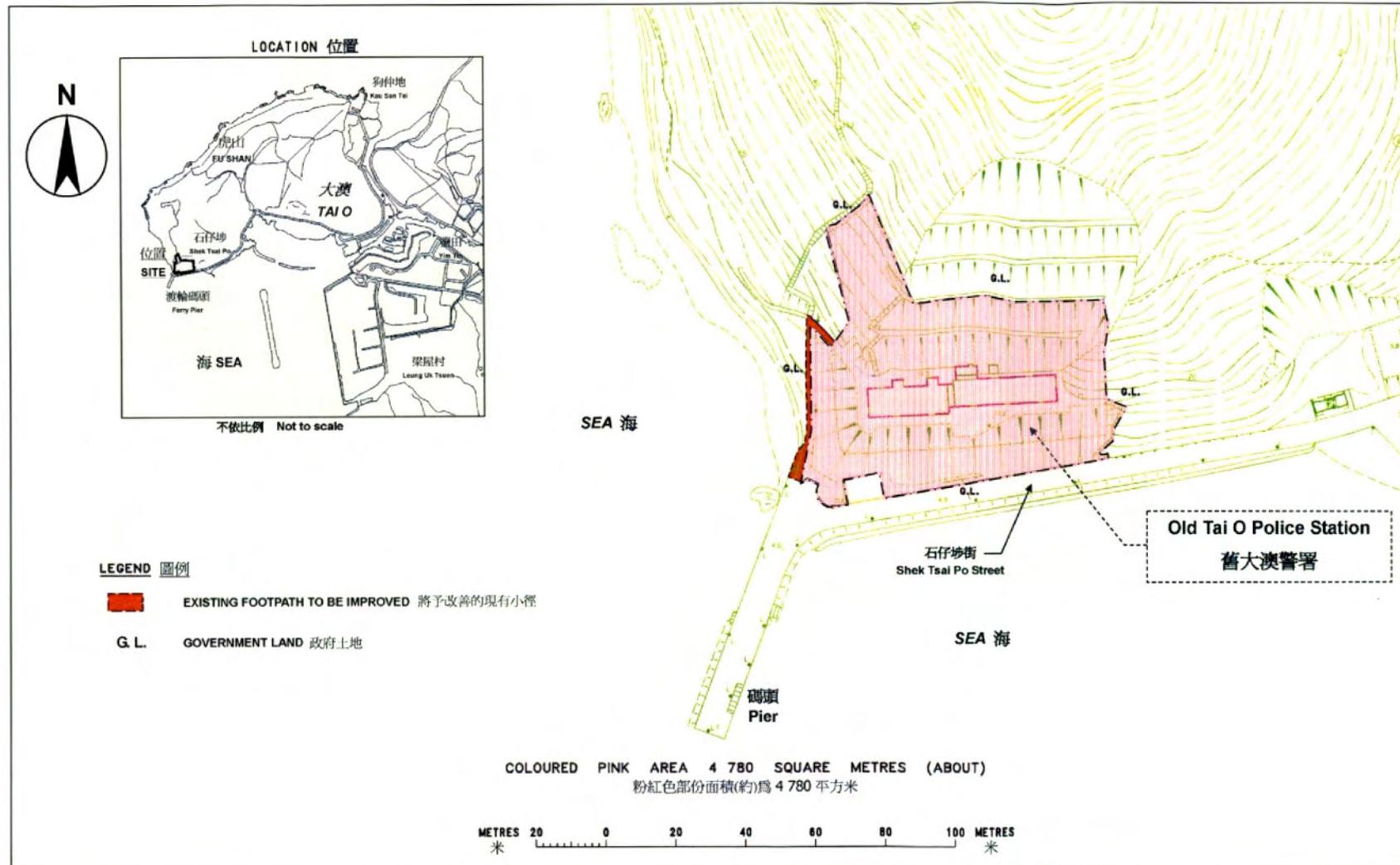
31. 進行這項工程計劃須移走約 10 棵樹，包括砍伐 1 棵枯樹，把 8 棵樹移植到別處，以及在工程計劃範圍內重植 1 棵樹。須移走樹木的主要原因，是在建築物後面設置屋宇裝備設施，以配合新用途。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 10 棵樹、50 叢灌木和 50 棵時花。

32. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 96 個(包括 4 個專業／技術人員職位和 92 個工人職位)，共提供 1 565 個人工作月的就業機會。

發展局
2009 年 6 月

⁴ 「珍貴樹木」包括《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) 百年或逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，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(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。



SITE PLAN 工地位置圖

1QW - REVITALISATION SCHEME – CONVERSION OF OLD TAI O POLICE STATION INTO TAI O HERITAGE HOTEL
1QW - 活化計劃 - 改建舊大澳警署為大澳文物酒店



PERSPECTIVE OF TAI O HERITAGE HOTEL

大澳文物酒店透視圖

1QW - REVITALISATION SCHEME – CONVERSION OF OLD TAI O POLICE STATION INTO TAI O HERITAGE HOTEL

1QW - 活化計劃 - 改建舊大澳警署為大澳文物酒店



Lift / 升降機



Glass Enclosure
玻璃幕上蓋



ROOF PLAN
天台平面圖



Staircase / 樓梯

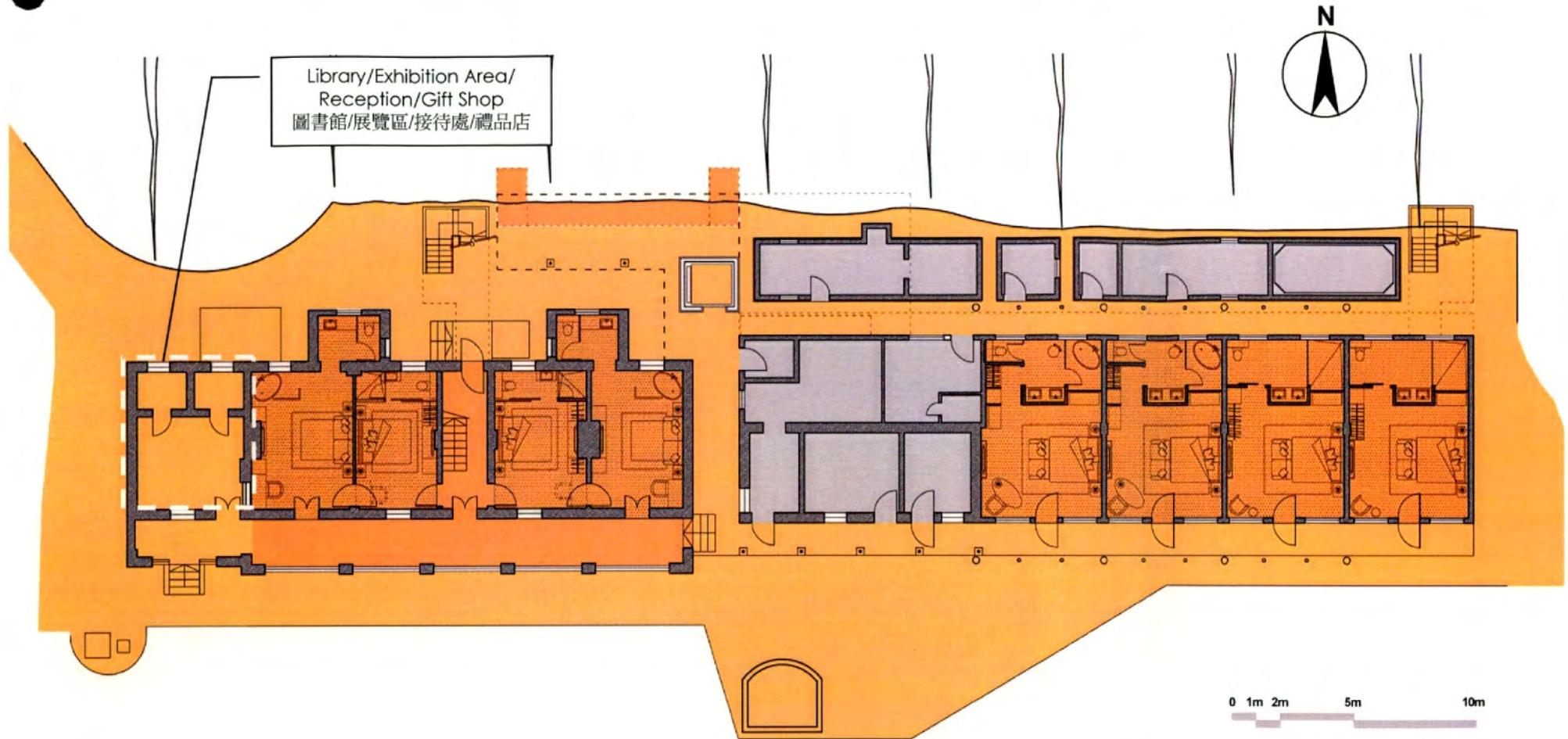


Inclined lift / 斜道升降機

0 1m 2m 5m 10m

1QW - REVITALISATION SCHEME – CONVERSION OF OLD TAI O POLICE STATION INTO TAI O HERITAGE HOTEL

1QW - 活化計劃 - 改建舊大澳警署為大澳文物酒店



key 圖例

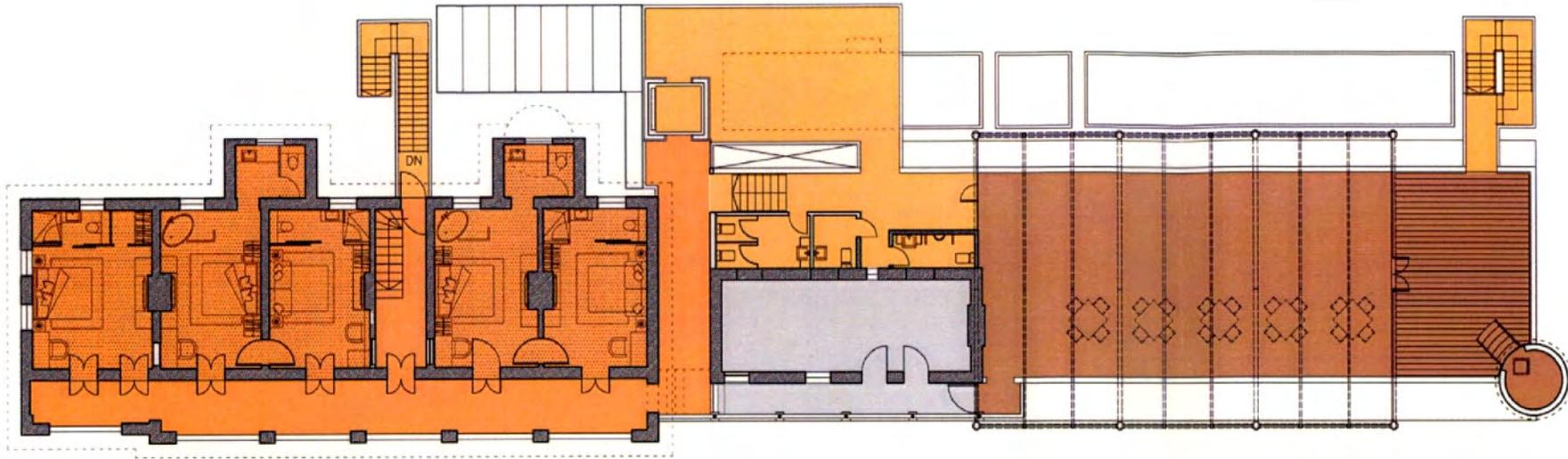
- Suite 套房 (accessible for Guided Tours if unoccupied 開放未入住的套房子導賞團)
- Area Accessible for Public 開放予公眾的地方
- Area Accessible for Guided Tours (including unoccupied suites) 開放予導賞團的地方 (包括未入住的套房)
- Back of House (inaccessible due to public safety) 後勤設施 (基於公眾安全不予開放)

GROUND FLOOR PLAN

地下平面圖

1QW - REVITALISATION SCHEME – CONVERSION OF OLD TAI O POLICE STATION INTO TAI O HERITAGE HOTEL

1QW - 活化計劃 - 改建舊大澳警署為大澳文物酒店



FIRST FLOOR PLAN

一樓平面圖

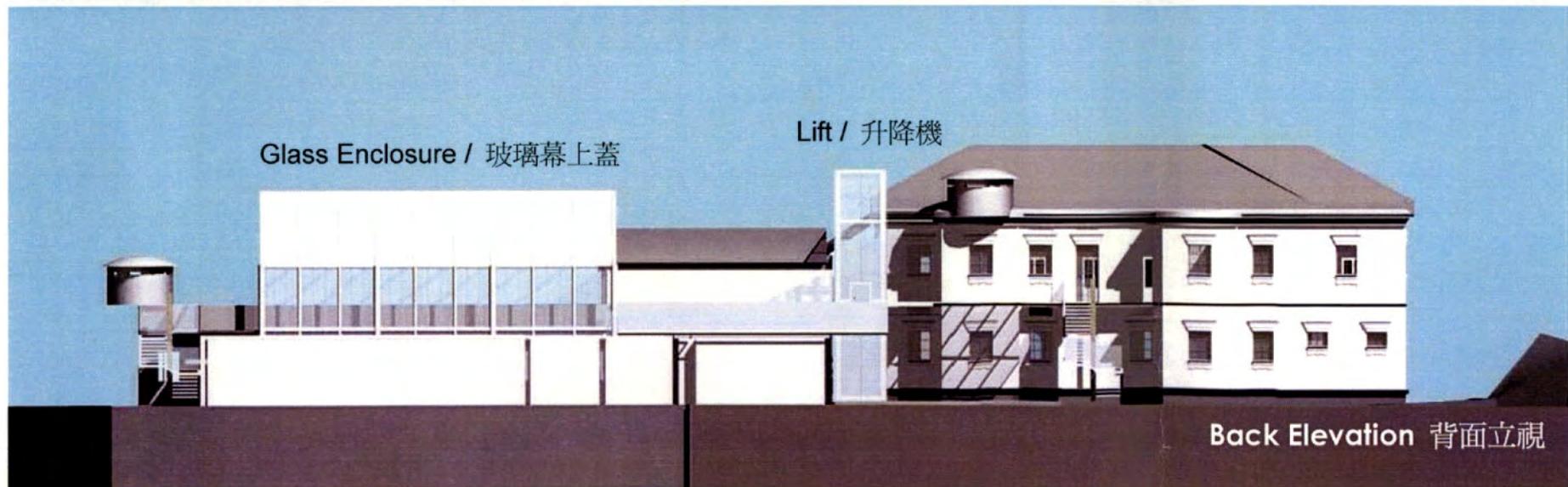
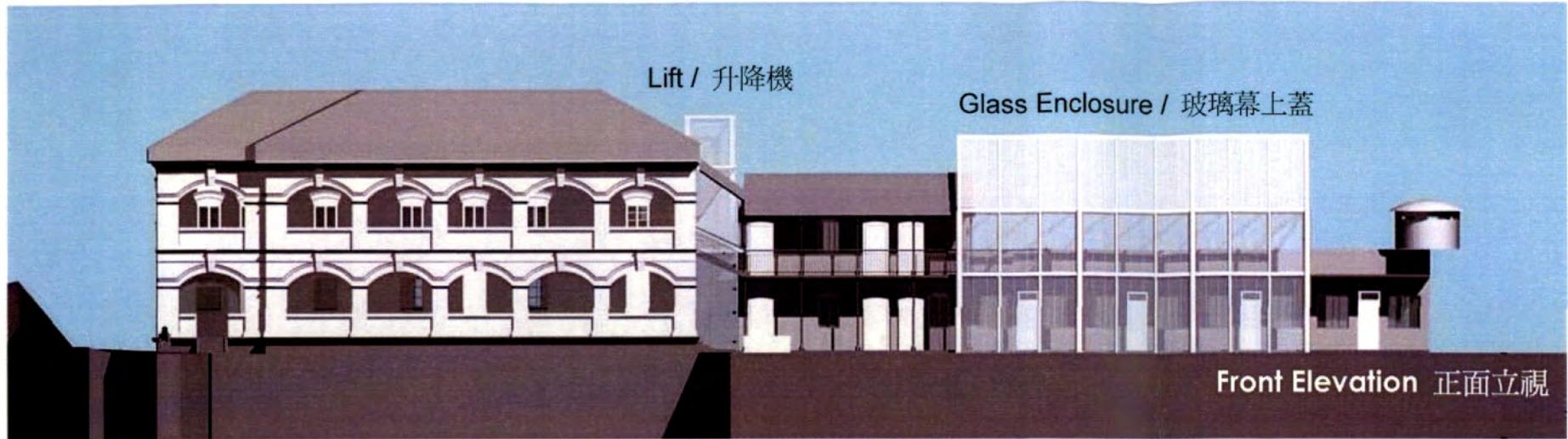


key 圖例

-  Suite 套房 (accessible for Guided Tours if unoccupied 開放未入住的套房子導賞團)
-  Area Accessible for Public 開放予公眾的地方
-  Area Accessible for Guided Tours (including unoccupied suites) 開放予導賞團的地方 (包括未入住的套房)
-  Back of House (inaccessible due to public safety) 後勤設施 (基於公眾安全不予開放)
-  Café / Restaurant (viewable through glass enclosure) 茶座 / 餐廳 (可透視玻璃幕上蓋)

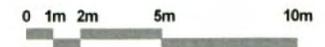
1QW - REVITALISATION SCHEME – CONVERSION OF OLD TAI O POLICE STATION INTO TAI O HERITAGE HOTEL

1QW - 活化計劃 - 改建舊大澳警署為大澳文物酒店



ELEVATIONS

立視圖



1QW - REVITALISATION SCHEME - CONVERSION OF OLD TAI O POLICE STATION INTO TAI O HERITAGE HOTEL

1QW - 活化計劃 - 改建舊大澳警署為大澳文物酒店

舊大澳警署的評審詳情

獲選申請機構：香港歷史文物保育建設有限公司(下稱「該公司」)

I. 歷史建築的基本資料及收到的申請書數目

舊大澳警署

- 地址：大嶼山大澳石仔埗街
- 總樓面面積：1 000 平方米
- 建成年份：1902 年
- 評級：三級
- 可能用途：精品酒店、茶座、博物館、生態環境旅遊
- 收到的申請書總數：5
- 進入第二輪評審的申請書數目：2

II. 獲選的工程計劃的基本資料－改建舊大澳警署為大澳文物酒店

- 範圍及效益：
 - － 把舊大澳警署改建為富殖民地建築特色、臨優美鄉郊海濱的主題精品酒店，內設 9 間套房。住客欣賞漁村獨特的自然風光之餘，更可體驗酒店殷勤待客之道。
 - － 推廣大澳為一個擁有高度文化、歷史及環境價值的生態環境旅遊點。
 - － 推動地方社區參與活化歷史建築，為當地居民提供就業機會。
- 建設費用：約 6,490 萬元¹
- 營運社會企業所需的政府資助：不需要
- 預計達致收支平衡²的時間：第一年年底

¹ 按 2008 年 9 月價格計算，6,490 萬元為該公司於申請書的大約估計費用。

² 收支平衡只是指社會企業的運作費用，並不包括改建工程的費用。

- 創造職位：在建築物修復期間創造 103 個職位³；在計劃推展時為當地居民創造 10 個全職及 10 個兼職職位
- 預計人流：在頭三年，每年約 61 000 人次
- 預計修復期：約 18 個月
- 預計計劃推展時間：2011 年年底

III. 這項工程計劃獲選的原因

整體：

- 在以下 4 方面取得非常高的評分：彰顯歷史價值及重要性、文物保育、社會企業營運及財務可行性，而在其他考慮因素方面亦取得頗高評分。
- 其他考慮因素方面，雖然獲選機構是在 2007 年 12 月才新成立的非牟利機構，但該機構致力保護歷史建築、推廣文物及歷史地點的保育與欣賞。董事局成員在設計及管理新加坡多個文物建築的保育及活化項目方面，亦有豐富經驗。

個別範疇：

彰顯歷史價值及重要性

- 高度掌握建築特性，提出創新方案以保育、恢復及善用建築物的文化價值，同時充分保留其真確性。
- 有信心在工程計劃開始營運時，能把建築物打造成區內獨一無二的地標。
- 設立開放予公眾的文物圖書館／博物館及展覽區，展示舊大澳警署和大澳的歷史，以及舉辦生態導賞團參觀鄰近文物地點。

文物保育

- 表現了對該址和保育指引有非常透徹的了解，並成功在保存歷史價值和符合現行規定之間取得平衡。

³ 此數字由申請時的大約估計費用計算得來。根據最新估計所需費用，此項目可創造共 103 個職位，包括為此改建工程計劃進行合約前的顧問工作以及小型勘测工作的 7 個職位，及主要工程的 96 個職位。

- 建議書的質素十分高。這項工程計劃的顧問曾負責活化薄扶林伯大尼的項目，該項目在 2008 年贏得聯合國教科文組織文物古蹟保護獎。
- 打造吸引遊客的標誌景點。
- 保留建築物後方的平台部分，為酒店提供優質活動場地。

社會企業營運

- 為政府就活化大澳的長遠計劃帶來正面效應，並為該區的經濟帶來新動力。
- 推動文物保育、環境保護及旅遊，並使三者產生協同作用。
- 協助保存大澳的獨特文化傳統。
- 通過為當地及鄰近居民提供導遊培訓及語言課程，推動社區參與。

財務可行性

- 預計達致收支平衡的時間：第一年年底
- 在預期顧客人數及財務預算方面，提供了詳細而完備的理據。

其他考慮因素

- 該公司在 2007 年 12 月新成立為非牟利機構，致力保護及保存歷史建築、推廣文物歷史地點的保育與欣賞，以及這些建築和地點對我們社區的重要性。
- 董事局成員在設計及管理新加坡多個文物建築的保育及活化項目方面有豐富經驗，包括浮爾頓酒店及度假屋、遠東廣場、浮爾頓水船樓、雅柏酒店、克里福碼頭、浮爾頓港灣酒店、一號浮爾頓及前海關大樓。
- 我們亦注意到，該非牟利機構和香港一個商業機構有關連，這是政府、商界及社區三方合作推廣社會企業的例子。

活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)下
基本工程的推展

活化計劃的基本工程會在總目 708 項下推展，由政府向獲選的非牟利機構提供非經常資助金，以進行歷史建築的改建工程。有關詳情如下－

- (a) 決策局： 發展局
- (b) 工程代理： 獲選的非牟利機構
- (c) 政府的技術顧問： 建築署
- (d) 撥款申請： 撥款申請須提交財務委員會(下稱「財委會」)或獲財委會授權的批核當局審批。

此外，政府亦須承擔合約前工程(例如工地測量、文物影響評估、擬備詳細設計等)的開支；有關撥款要求須提交財委會或獲財委會授權的批核當局審批。

- (e) 委聘顧問及承建商： 獲選的非牟利機構須按照與其他受資助工程項目所採用相若的既定指引，委聘列於政府認可名冊的顧問及承建商。
- (f) 監察工作： 獲選的非牟利機構須向政府提交定期進度報告。如有需要，政府會進行實地視察／與非牟利機構召開進度檢討會議。

1QW－活化計劃－改建舊大澳警署為大澳文物酒店

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2008 年 9 月價格計算)^(註 1)

		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)	顧問在標書評 估、合約管理 方面的員工開 支	專業人員	12	38	2.0	1.4
		技術人員	24	14	2.0	1.0
				小計	2.4	
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 2)	專業人員	6	38	1.6	0.6
		技術人員	54	14	1.6	1.7
				小計	2.3	
包括－						
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費				0.1	
(ii)	駐工地人 員的薪酬				2.2	
總計					4.7	

註

- 採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以預計員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以計算由顧問提供的駐工地人員的員工開支總額。(在 2008 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 60,535 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,835 元。)

2. 上述數字是根據香港歷史文物保育建設有限公司擬定的預算計算得出，該項預算已獲文物保育專員同意。建築署署長已審核有關數字並認為這些數字可接受。顧問費方面，該公司須待透過一貫的競投方式選定顧問後，才可得知實際所需的費用。駐工地人員的員工開支方面，該公司須待建造工程完成後，才可得知實際所需的開支。