

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2010 年 5 月 19 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

2QW－活化計劃－活化前荔枝角醫院為饒宗頤文化館／香港文化傳承

請各委員向財務委員會建議，把 **2QW** 號工程計劃提升為甲級，稱為「活化計劃－活化前荔枝角醫院為饒宗頤文化館／香港文化傳承」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 2,350 萬元。

問題

前荔枝角醫院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(即香港中華文化促進中心)活化為「饒宗頤文化館／香港文化傳承」(下稱「文化館」)，以推廣中華文化。活化計劃訂明，政府會支付活化工程的費用。費用會在基本工程儲備基金下，以非經常資助金形式發放。

建議

2. 文物保育專員在徵詢建築署署長的意見後，建議把 **2QW** 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 2 億 2,350 萬元，以便獲選的非牟利機構進行這項工程計劃的活化工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 本文件建議提升為甲級的 **2QW** 號工程計劃工程範圍包括把前荔枝角醫院活化為文化館，以容納下列設施 —

- (a) 2 個展覽館；
- (b) 1 個綜藝館；
- (c) 庭園／有蓋戶外表演場地及戶外活動場地；
- (d) 1 個休閒娛樂活動館；
- (e) 2 個資料館及 1 間閱讀室；
- (f) 20 個工作室／課室；
- (g) 89 個旅舍房間；
- (h) 1 個接待處，售票／服務櫃台及商店；
- (i) 2 間咖啡室／餐廳；
- (j) 1 個廚房，以及
- (k) 其他輔助設施，例如升降機、洗手間、儲物室、機房等。

—— 4. 工地位置圖載於附件 1。活化後的文化館的鳥瞰圖載於附件 2。樓面平面圖載於附件 3 至 5，而建築物的立視圖則載於附件 6。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，我們計劃在 2010 年 10 月展開建造工程，在 2012 年 6 月完成工程。文化館會由 2011 年第四季開始分階段啟用，時間表詳載於下文第 9(d)段。

理由

活化再用歷史建築的政策目標

5. 2008 年 2 月，在活化計劃下，我們邀請《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定的非牟利慈善機構以社會企業形式，申請再用由政府擁有的選定歷史建築。活化計劃有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善用這些建築以供大眾使用。經過競爭激烈的甄選過程，並根據由多個界別的專家組成的諮詢委員會所提出的意見，我們為每個項目選定了非牟利機構。

6. 活化計劃訂明，獲選的非牟利機構會成為政府「推行文物保育的代理」，因為他們不會持有有關土地／建築物的擁有權；有關社會企業會以租賃形式，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，以及履行將有關建築向公眾開放的承諾。就前荔枝角醫院而言，香港中華文化促進中心獲選負責保存和活化該醫院為「香港文化傳承」，以推廣中華文化。當局在 2009 年 12 月 30 日宣布，該建築經活化後將命名為「饒宗頤文化館／香港文化傳承」，以表揚享負盛名的國學大師饒宗頤教授。

保存別具歷史及建築價值的建築

7. 前荔枝角醫院的前身為一座監獄，建於 1921 至 1924 年之間，其後先後用作醫院及住宿復康中心，至 2004 年年中關閉，自此一直空置。該醫院的建築現日漸殘破，需不時維修。

8. 前荔枝角醫院建築由超過 20 幢實用主義風格的建築組成，分為 3 個區域(分別為下區、中區及上區)。大部分建築物的屋頂為中式雙層瓦頂，展現本地中式建築工藝技巧的影響。為確認其建築特色及歷史意義，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)已把建築列為三級歷史建築。

這項工程計劃的效益

9. 這項工程計劃會帶來下述效益－

- (a) 這項工程計劃旨在於市區提供一個融合自然園林的良好環境，以便訪客認識中華文化及歷史，並承傳饒宗頤教授致力在中華文化和藝術領域作育英才的宏願。文化館將成為獨特的文化地標，吸引香港市民及訪客到訪；
- (b) 我們預期文化館將吸引更多訪客來到該區，並為當區經濟帶來活力。為了讓市民可欣賞該優美的歷史建築群，我們將會作出安排，讓市民可免費參觀展覽館、資料館及閱讀室、商店、中式庭園、有蓋戶外表演場地及戶外活動場地。其餘設施包括未有旅客入住的旅舍房間、工作室、課室及綜藝館，將會於開放日及導賞團期間開放予公眾參觀；
- (c) 香港中華文化促進中心會以社會企業模式營運文化館，舉辦中華文化課程、工作坊、表演、導賞團及交流會，推廣傳統中華文化。該中心亦會因應需要，與本地營運者開辦全新的課程或工作坊。這些活動可加強公眾，尤其是年青人，對傳統中華文化的欣賞。文化館將會為參與課程或工作坊的海外和本地交流團體及訪客提供住宿；以及
- (d) 文化館將分兩階段啟用，以便公眾能及早欣賞及使用該館。該館下區(包括展示饒教授的藝術作品及成就，以及前荔枝角醫院歷史的展覽館)的翻新工程會在 2010 年 10 月展開，並在 2011 年 8 月完成。其後，下區會在 2011 年第四季啟用。該址餘下部分的翻新工程會在 2010 年 10 月展開，在 2012 年 6 月完成，並於 2012 年第三季啟用。

對財政的影響

10. 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 2 億 2,350 萬元(請參閱下文第 13 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 拆卸工程及清理工地	2.4
(b) 供殘疾人士使用升降機及接駁天橋的斜坡工程及打樁工程	7.8
(c) 建築工程	77.0
(d) 屋宇裝備	25.5
(e) 渠務工程	5.0
(f) 外部工程及環境美化工程	24.7
(g) 裝設供殘疾人士使用的升降機及接駁天橋	8.5
(h) 額外的節省能源措施	1.7
(i) 家具和設備	27.2
(j) 顧問費	4.5
(i) 標書評審及合約管理	4.3
(ii) 駐工地人員的管理	0.2
(k) 駐工地人員的薪酬	4.1
(l) 應急費用	18.8
	207.2 (按 2009 年 9 月價格計算)
(m) 價格調整準備	16.3
總計	223.5 (按付款當日價格計算)

香港中華文化促進中心會委聘顧問(包括建築師、結構工程師、屋宇裝備工程師、工料測量師及文物保育顧問)，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 7。

11. 這項工程計劃的合約前顧問工作及詳細設計工作將近完成，我們現正預備建造工程的招標文件。待工程計劃獲財委會批准後，香港中華文化促進中心打算在 2010 年 7 月為建造工程招標。

12. 2QW 號工程計劃的總建築樓面面積為 6 789 平方米。按 2009 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 15,098 元。我們認為上述單位價格合理，因為有關工程涉及保存和活化再用建於二十世紀初，現已殘破的歷史建築。估計費用已反映活化這些建築為一所文化館所需的工程費用，包括在館內設有推廣中華文化的展覽、表演和工作坊等標準設施，並展示饒教授的珍貴藝術作品。有關工程亦會顧及文化館須遵守《建築物條例》(第 123 章)的現行規定和古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)所訂的文物保育規定，並已就在這坡度大的地點進行建造工程所預計的困難作出準備。

13. 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 2009 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	31.0	1.02700	31.8
2011-12	98.1	1.06551	104.5
2012-13	68.1	1.10813	75.5
2013-14	5.3	1.15246	6.1
2014-15	4.7	1.19856	5.6
	<u>207.2</u>		<u>223.5</u>

14. 我們按政府對 2010 至 2015 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，香港中華文化促進中心會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

15. 香港中華文化促進中心在 6 年的租賃期內須自行負責有關歷史建築及用地日後的保養費用。政府會支付未擾動斜坡(即沒有受活化工程影響的斜坡)的維修保養費用及有關歷史建築的結構性維修費用。我們估計，在這項工程計劃完成後，維修保養斜坡及進行結構性維修工程的每年經常開支為 67 萬元。

公眾諮詢

16. 香港中華文化促進中心分別在 2009 年 5 月 5 日及 2010 年 5 月 4 日，向深水埗區議會簡介這項工程計劃，區議員支持有關建議。
17. 2009 年 10 月 27 日，香港中華文化促進中心就這項活化工程計劃的文物影響評估徵詢古諮會的意見，並獲古諮會支持。
18. 我們在 2010 年 3 月 30 日諮詢立法會發展事務委員會的意見，委員普遍支持這項工程計劃。

對環境的影響

19. 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。香港中華文化促進中心委聘的顧問已在 2009 年 5 月，就 2QW 號工程計劃完成初步環境審查。審查結果建議在所有旅舍房間(包括受交通噪音影響，而且影響程度超出《香港規劃標準與準則》建議規限的房間)，安裝厚 6 毫米連密封墊的窗戶和空調設備。該中心已把實施上述緩解措施的費用(660 萬元)，計算在整體工程計劃預算費內。
20. 在施工期間，香港中華文化促進中心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。
21. 在策劃及設計階段，香港中華文化促進中心曾考慮採取措施，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，該中心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¹的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，該中心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。

¹ 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。

22. 在施工階段，香港中華文化促進中心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。該中心會確保工地日常運作與經核准的計劃相符，並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。該中心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。

23. 香港中華文化促進中心估計這項工程計劃合共會產生大約 2 538 公噸建築廢物。該中心會在工地再用其中約 50 公噸(2%)惰性建築廢物，把另外 2 418 公噸(95.3%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。該中心會把其餘的 70 公噸(2.7%)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 74,036 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²)。

節省能源措施

24. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 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；
- (b) 太陽能園景燈；
- (c) 公共／外圍照明採用定時控制器；以及
- (d) 天花射燈／出口指示牌裝上發光二極管。

² 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)。

25. 綠化措施方面，我們會在庭院闢設草地範圍和園林綠化用地，以收環保和美化之效。

26. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 540 萬元(包括用於節能裝置的 170 萬元)，這筆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 年。

土地徵用

27. 這項工程計劃無須徵用土地。

對文物的影響

28. 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。香港中華文化促進中心亦在 2009 年 10 月 27 日的古諮會會議上，就這項工程計劃的文物影響評估報告諮詢該會，得到該會的支持。該中心會確保建造工程、緩解措施、日後的維修保養，以及有關該址的歷史解說，都符合文物影響評估報告訂明的規定。如為了配合將予制訂的詳細設計而須對計劃作任何修改，該中心會因應需要諮詢古蹟辦和古諮會，並制訂額外的緩解措施，以確保任何對該文物地點可能產生的影響，從保育角度來看是可以接受的。

背景資料

29. 我們在 2009 年 4 月把 2QW 號工程計劃提升為乙級。根據獲轉授的權力，我們在 2009 年 8 月把 2QW 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 1,181 萬元，以便香港中華文化促進中心為 2QW 號工程計劃進行工程前的顧問工作(包括詳細的建築、文物保育、結構、土力、屋宇裝備、景觀設計、工料測量服務和招標文件)，以及進行小型勘測工作。

30. 活化計劃的詳情載於立法會 CB(2)637/07-08(03)號文件，該文件在 2008 年 1 月 2 日的立法會民政事務委員會會議上討論。

31. 進行這項工程計劃須移走 3 棵樹，包括砍伐 2 棵樹，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，是在同一地點設置屋宇裝備設施，以配合活化再用的新用途。須移走的樹木全非珍貴樹木³。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 100 棵樹、1 000 叢灌木和 1 000 棵時花，以及闢設約 40 平方米草地。

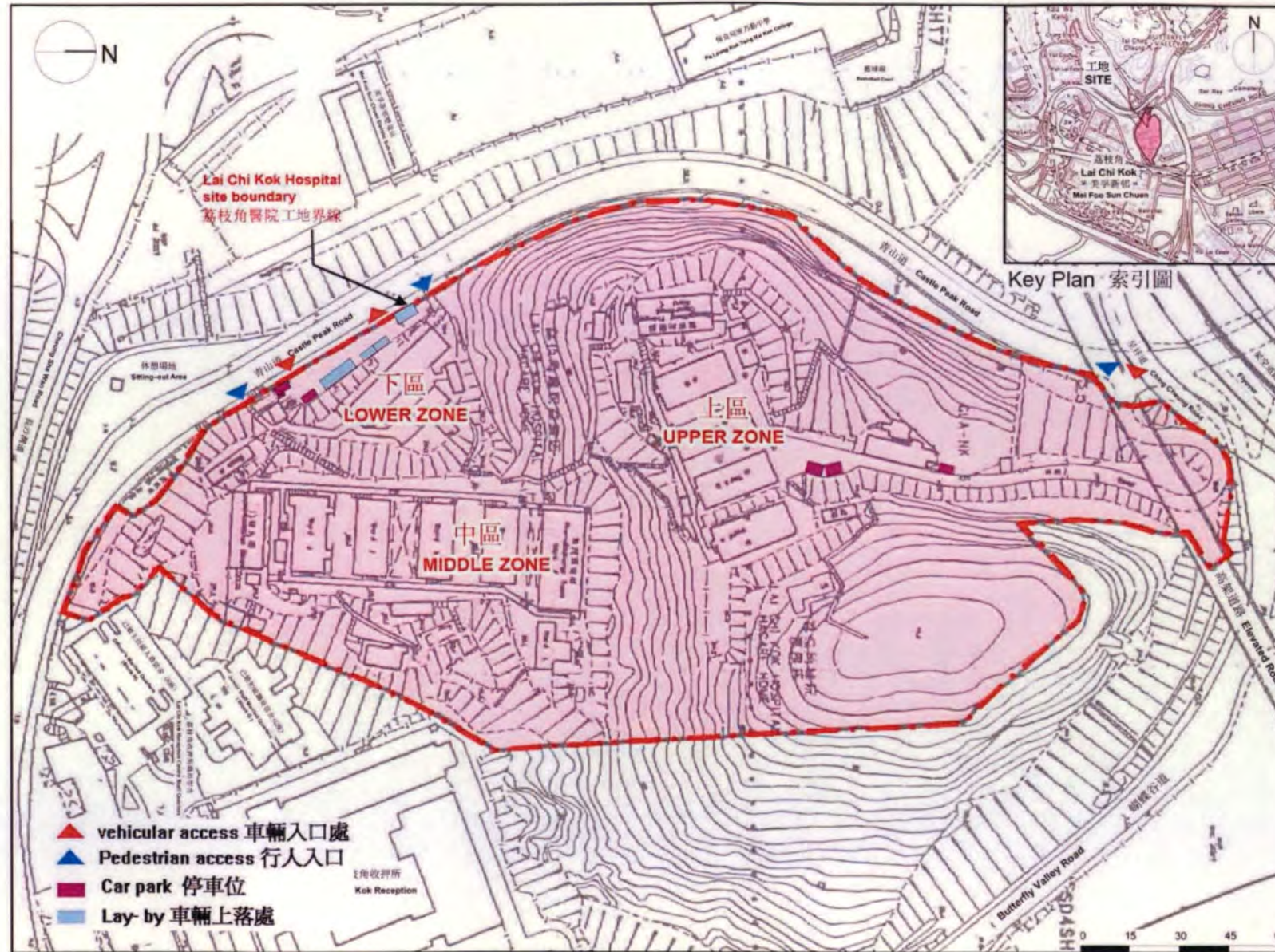
32. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 195 個(包括 20 個專業／技術人員職位和 175 個工人職位)，共提供 3 680 個人工作月的就業機會。

發展局

2010 年 5 月

³ 「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

2QW - REVITALISATION SCHEME – REVITALISATION OF THE FORMER LAI CHI KOK HOSPITAL INTO JAO TSUNG-I ACADEMY /THE HONG KONG CULTURAL HERITAGE

2QW - 活化計劃 - 活化前荔枝角醫院為饒宗頤文化館/香港文化傳承






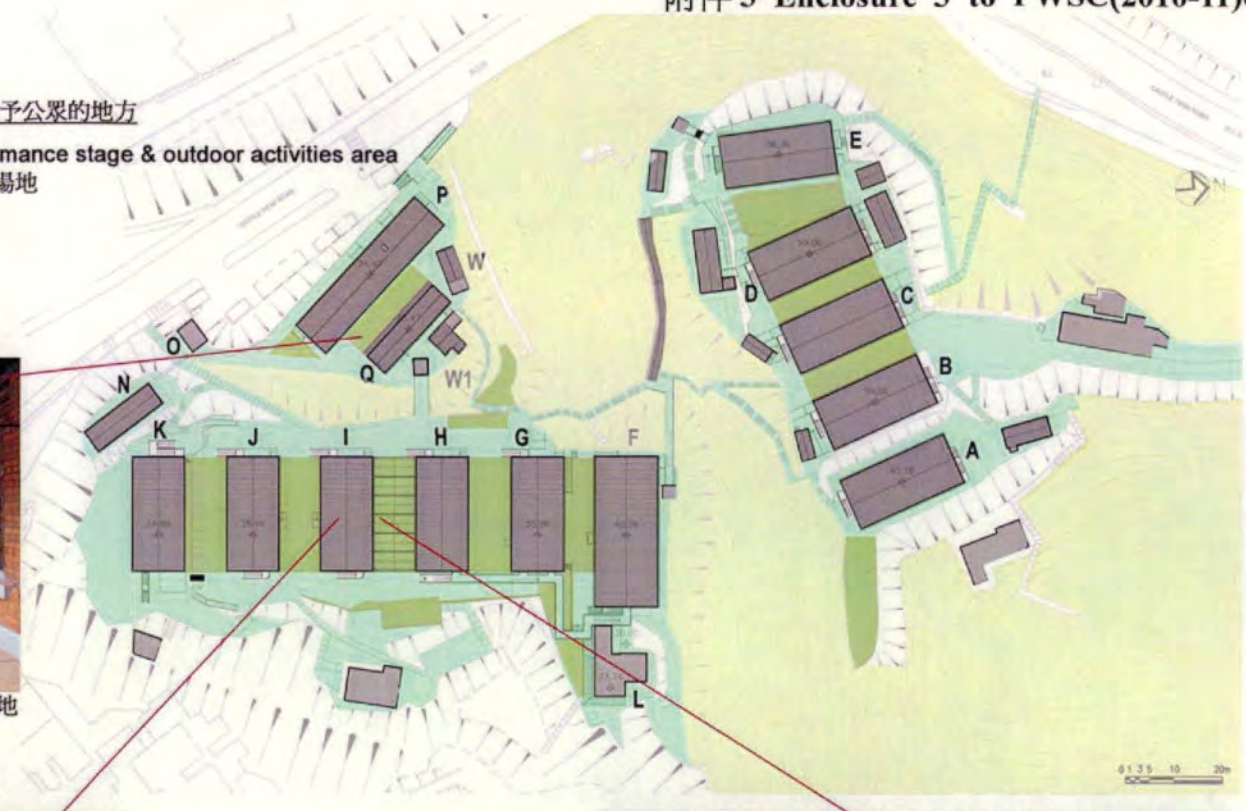
BIRD'S EYE VIEW OF THE ACADEMY AFTER REVITALISATION 活化後的文化館的鳥瞰圖

2QW - REVITALISATION SCHEME – REVITALISATION OF THE FORMER LAI CHI KOK HOSPITAL INTO JAO TSUNG-I ACADEMY /THE HONG KONG CULTURAL HERITAGE

2QW - 活化計劃 - 活化前荔枝角醫院為饒宗頤文化館/香港文化傳承

Area Accessible for Public 開放予公眾的地方

-  Courtyard/ Covered outdoor performance stage & outdoor activities area
庭園/ 有蓋戶外表演場地及戶外活動場地
-  Other outdoor area 其他戶外場地
-  Other greenery 其他綠化場地



Courtyard/ Outdoor activities area 庭園/ 戶外活動場地



Performance hall 綜藝館

ROOF PLAN
天台平面圖



Covered outdoor performance area 有蓋戶外表演場地



GROUND FLOOR PLAN 地下平面圖

Area Accessible for Public 開放予公眾的地方

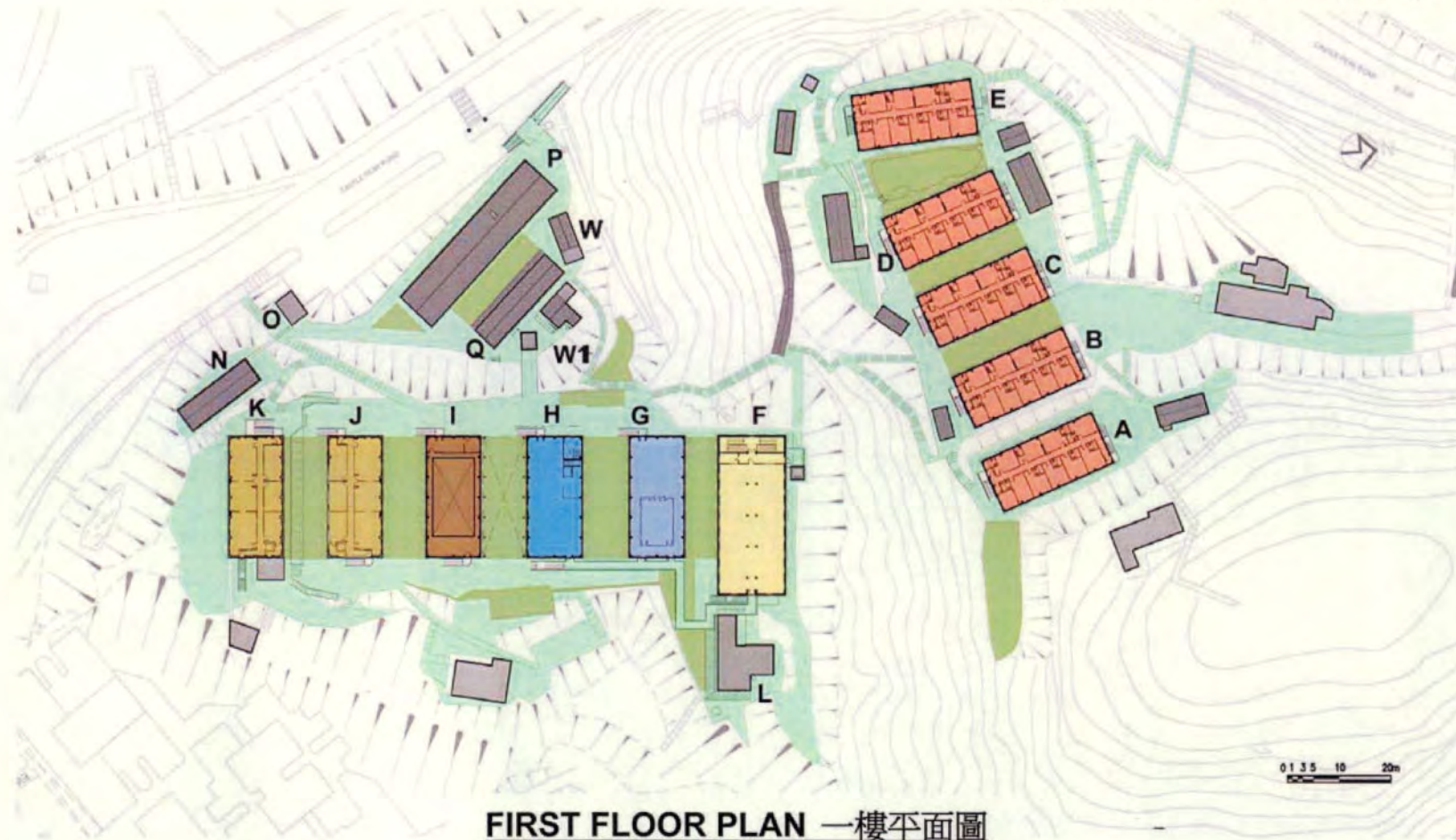
- Exhibition halls 展覽館
- Cafés/ restaurants 咖啡室/ 餐廳
- Information centre & reading room 資料館及閱讀室
- Courtyard/ Covered outdoor performance stage & outdoor activities area
庭園/ 有蓋戶外表演場地及戶外活動場地
- Other outdoor area 其他戶外場地

Area Accessible for Guided Tours 開放予導賞團的地方

- Hostel use (accessible for Guided Tours if unoccupied)
旅舍用途 (開放未入住的旅舍予導賞團)
- Studios/ classrooms 工作室/ 課室
- Performance hall 綜藝館
- Recreation centre 休閒娛樂活動館

Area inaccessible due to public safety 基於公眾安全不予開放的地方

- Other ancillary facilities 其他輔助設施



Area Accessible for Public 開放予公眾的地方

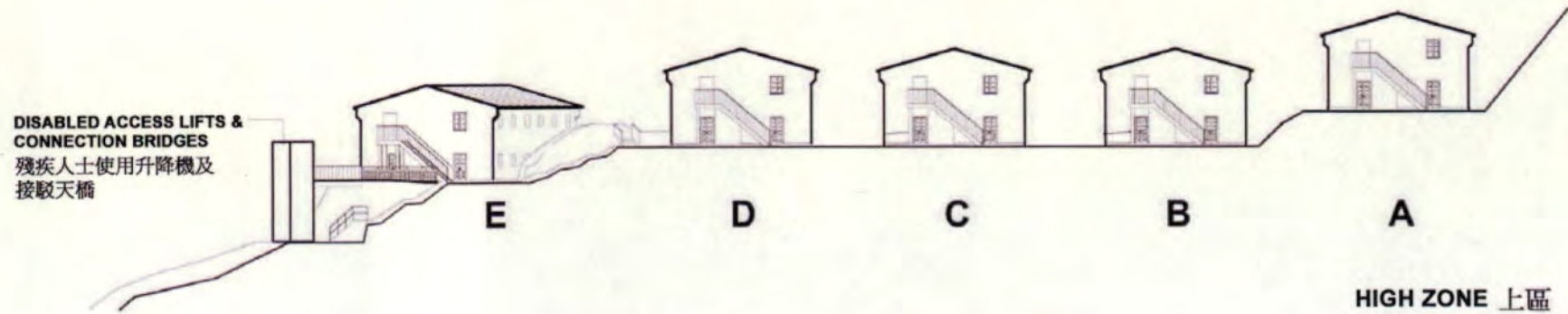
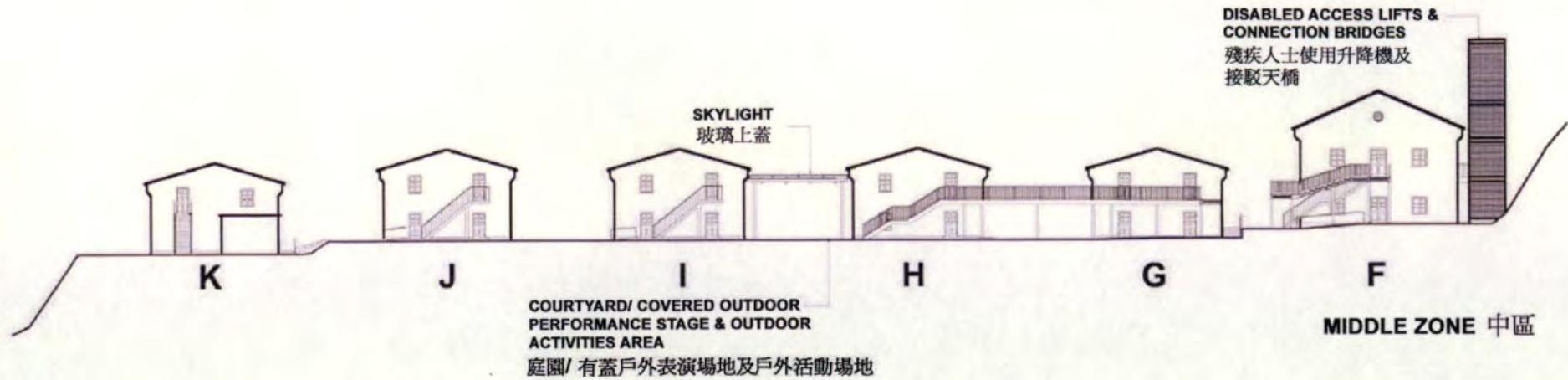
- Exhibition halls 展覽館
- Cafés/ restaurants 咖啡室/ 餐廳
- Information centre & reading room 資料館及閱讀室
- Courtyard/Covered outdoor performance stage & outdoor activities area
庭園/ 有蓋戶外表演場地及戶外活動場地
- Other outdoor area 其他戶外場地

Area Accessible for Guided Tours 開放予導賞團的地方

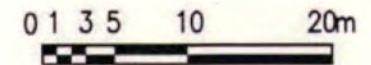
- Hostel use (accessible for Guided Tours if unoccupied)
旅舍用途 (開放未入住的旅舍予導賞團)
- Studios/ classrooms 工作室/課室
- Recreation centre 休閒娛樂活動館

Area inaccessible due to public safety 基於公眾安全不予開放的地方

- Other ancillary facilities 其他輔助設施



ELEVATIONS 立視圖



2QW – 活化計劃 – 活化前荔枝角醫院為饒宗頤文化館／香港文化傳承

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2009 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) 顧問在標書評審 及合約管理方面 的員工開支	專業人員	21	38	2.0	2.4
	技術人員	47	14	2.0	1.9
				小計	4.3
(b) 駐工地人員的員 工開支 ^(註2)	專業人員	2	38	1.6	0.2
	技術人員	130	14	1.6	4.1
				小計	4.3
包括－					
(i) 管理駐工地 人員的顧問費					0.2
(ii) 駐工地人員 的薪酬					4.1
				總計	8.6

註

1. 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。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 57,280 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,835 元。)
2. 上述數字是根據香港中華文化促進中心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。駐工地人員的員工開支方面，該中心須待建造工程完成後，才可得知實際所需的開支。