

立法會發展事務委員會

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

目的

本文件旨在通知委員我們將會於 2012 年 5 月 30 日提請工務小組委員會支持建議，把 **2QW** 號工程計劃的核准預算費提高 3,500 萬元，即由 2 億 2,350 萬元增至 2 億 5,850 萬元(按付款當日價格計算)。如獲委員支持，我們會於 6 月 22 日尋求立法會財務委員會(財委會)批准撥款。

工程計劃的範圍

2. 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。
3. 2010 年 6 月，財委會批准把 **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，工程計劃的核准預算費為 2 億 2,350 萬元，以供獲選的非牟利機構進行活化計劃。
4. **2QW** 號工程計劃的核准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。

—— 工地位置圖載於附件 1。活化後的文化館鳥瞰圖載於附件 2。總體佈局圖載於附件 3。

5. 在有關工程項目於 2010 年 6 月被列為甲級後，獲選的非牟利機構於 2010 年 9 月為其主要工程招標，而所收回的投標報價比招標前的估算高出 17% 至 78%。為保障公費開支，我們在推行節約措施後¹，於 2010 年 11 月底為主要工程重新招標，而所得的投標報價於核准預算費之內。我們遂於 2011 年 1 月底批出主要工程。有關工程已於 2011 年 1 月 31 日展開。

6. 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)。計劃工程原於 2010 年 10 開展，但因重新招標及翻新歷史建築所需的額外工程引至遞延。截至 2012 年 3

¹ 例如，我們簡化外部的景觀設計來降低工程費用

月底，該項目有 40% 工程已完成(主要包括下區的翻新工程)，其餘 60% 工程(包括上區和中區的翻新工程)預計於 2012 年 12 月完成。該館的下區(即展示饒教授的藝術作品、成就及前荔枝角醫院歷史的展覽館)將於 2012 年 6 月開始運作，而中區及上區(包括旅舍房間、綜藝館及活動館等)則會於 2013 年首季開始運作。

理由

7. 在檢討工程計劃的財務狀況後，我們認為有需要把 **2QW** 號工程計劃的核准預算費提高 3,500 萬元，即由 2 億 2,350 萬元增至 2 億 5,850 萬元(按付款當日價格計算)，以應付因下述因素而引致的額外開支：

- (a) 翻新歷史建築所需但不可預見的額外工程；以及
- (b) 價格調整準備增加。

翻新歷史建築所需但不可預見的額外工程

8. 在施工期間，我們發現該歷史建築中式屋頂的狀況及結構狀況均較預期為差，例如與施工前進行的基準範圍研究結果比較²，我們發現屋頂有更多瓦片破損，屋頂瓦片的木製支撐結構亦有更多地方損壞，連地面樓板和牆壁亦較預期破落。為了遵守古物古蹟辦事處所定的文物保育規定和《建築物條例》(第 123 章)的規定，修理屋頂和加固結構的工程較預期為多。

9. 由於文化館下區的狀況較預期差，我們在 2011 年 9 月決定進行所需的額外工程時，預算費用為 410 萬元，項目當時有足夠的應急款項可供使用。但當我們在 2012 年 3 月發現更大面積的中區和上區也出現類似情況時，預計所需的額外工程費用總額會由 410 萬元增至 2,340 萬元，而核准預算費未能支付全部費用。為此，我們需要增加 **2QW** 號工程計劃的核准預算費(見附件 6)。

² 施工前於工地及歷史建築物內選擇適當地方作詳細勘測

價格調整準備增加

10. 根據政府現行做法，在大部分工程合約中，按月向承建商支付的費用會按市場的工資和材料價格波動作出調整，稱為合約價格調整費用。**2QW** 號工程計劃的工程費用須按合約價格調整機制調整，而我們在 2010 年 6 月徵求財委會批准 **2QW** 號工程計劃的撥款時，已預留價格調整準備。當時，我們根據當局在 2010 年 3 月以假定性預測的公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率和預計的工程計劃現金流量，在原來的工程計劃核准預算費預留 1,630 萬元作價格調整準備。

11. 建築物料價格自 2010 年年中起一直持續上升。展示相關材料成本增加趨勢的圖表載於附件 4，例如鍍鋅軟鋼、硬木、金屬模板、砂和鋼筋在 2012 年 1 月時的成本指數，已較 2010 年 6 月 **2QW** 工程計劃獲批撥款時的價格，分別上升了 8.3%、42.1%、12.4%、10.4%、34.4% 及 10.1%。鑑於日後公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增幅假設(最新的假設為在 2012 至 2015 年每年上升 5.5%)及於 2011 至 2012 年實際平減指數(指數於 2011 至 2012 分別為 2.9% 及 5.5%)³，因此合約價格調整費用一直較預期為高。基於工程計劃的現金流量，我們預計價格調整準備須增加 1,570 萬元，即由 1,630 萬元增至 3,200 萬元，詳情連預計工程計劃的現金流量分別載於附件 5 及本文第 14 段。

財務狀況檢討

12. 我們檢討 **2QW** 號工程計劃的財務狀況後，認為有必要把核准預算費提高 3,500 萬元，即由 2 億 2,350 萬元增至 2 億 5,850 萬元(按付款當日價格計算)，以支付工程計劃的額外費用。建議增加的 3,500 萬元的分項數字如下：

³ 在 2010 年 6 月為 **2QW** 號工程項目申請撥款的文件上採取的公營部門樓宇和建造工程產量實際平減指數於 2010 年為 3% 及於 2011 至 2015 年為每年 4%。

因素	按付款當日價格 計算的建議增加 款額 (百萬元)	佔總增加／ 節省款額的 百分比
增加原因：		
(a) 翻新歷史建築所需但 不可預見的額外工程	23.4	60%
(b) 增加價格調整準備	15.7	40%
(c) 增加的費用總額		
(c)=(a)+(b)	39.1	100%
增加得以抵銷的原因：		
(d) 由應急費用提取	4.1	100%
(f) 建議增加的費用		
(e)=(c)-(d)	35	

13. 工程計劃原來的核准預算費和最新預算費的分項比較數字，載於附件 6。我們認為經修訂的核准預算費足以支付工程計劃的費用。

對財政的影響

14. 如建議獲得財委會批准，我們會作出分期開支安排如下：

年度	百萬元 (按 2011 年 9 月價格計算)	價格調整因素	百萬元 (按付款當日 價格計算)
截至 2012 年 3 月 31 日	82.7	1.00000	82.7
2012 – 13	78.8	1.05325	83.0
2013 – 14	50.3	1.11118	55.9
2014 – 15	31.5	1.17229	36.9
	—————		—————
	243.3		258.5
	—————		—————

15. 提高工程計劃核准預算費的建議不會引致任何額外的經常開支。

公眾諮詢

16. 提高工程計劃核准預算費的建議，並不涉及工程計劃範圍的更改，因此我們認為無須再進行公眾諮詢。然而，我們在工程計劃的施工和營運期間會繼續與當地社區保持緊密聯絡。

對環境的影響

17. 提高工程計劃核准預算費的建議不會對環境造成任何影響。

土地徵用

18. 提高工程計劃核准預算費的建議無須徵用土地。

對文物的影響

19. 提高工程計劃核准預算費的建議不會對文物造成任何影響。

背景資料

20. 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。

21. 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。

22. 提高工程計劃核准預算費的建議不涉及任何移走或種植樹木建議。

23. 提高工程計劃核准預算費的建議不涉及開設新職位。

發展局

2012 年 5 月

**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**

**表 1 – PWSC(2010-11)6 號文件所載工程計劃的現金流量和
價格調整準備**

年度	工程計劃的原來 預算費 (按 2009 年 9 月價 格計算)(百萬元) X	原來的價格 調整因素 (2010 年 3 月) Y	工程計劃的核准 預算費 (按付款當日價 格計算)(百萬元) Z	價格調整 準備 (百萬元) A=Z-X
2010-11	31.0	1.02700	31.8	0.8
2011-12	98.1	1.06551	104.5	6.4
2012-13	68.1	1.10813	75.5	7.4
2013-14	5.3	1.15246	6.1	0.8
2014-15	4.7	1.19856	5.6	0.9
總計	207.2	-	223.5	16.3

**表 2 – 因應工程計劃的最新預算費和最新價格調整因數而計
算的最新現金流量和價格調整準備**

年度	工程計劃 的最新預 算費 (按 2009 年 9 月價 格計算) (百萬元) a	工程計劃 的最新預 算費 (按 2011 年 9 月價 格計算) ^{^^} (百萬元) b	最新價格 調整因數 # (2012 年 3 月) c	工程計劃 的最新預 算費 (按付款當 日價格計 算) (百萬元) d	最新價格 調整準備 (百萬元) e	價格調整 準備的淨 增額 (百萬元) f
截至 2012 年 3 月	77.0	82.7 [^]	1.00000	82.7	e=d-a	f=e-A
2012-13	73.4	78.8	1.05325	83.0		
2013-14	46.8	50.3	1.11118	55.9		
2014-15	29.3	31.5	1.17229	36.9		
總計	226.5	243.3	-	258.5	32	15.7

註：

^ 截至 2012 年 3 月，實際開支為 8,270 萬元。

^^ 工程計劃的最新預算費(按 2009 年 9 月價格計算)乘以 1.07403，便轉為 2011 年 9 月的價格。1.07403 這個數字反映 2009 年 9 月至 2011 年 9 月期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的變動。

2012 年 3 月公布的價格調整因數，是按公營部門樓宇和建造工程產量價格當時的預測變動而制訂，即假設在 2012 致 2022 上升 5.5%。

**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**

工程計劃的核准預算費與最新預算費的比較

	(A)工程計劃的 核准預算費 (百萬元)	(B)工程計劃的 最新預算費 (百萬元)	(B)-(A) 差額 (百萬元)
(a) 拆卸工程及清理工地	2.4	8.2	5.8
(b) 斜坡工程及打樁工程	7.8	7.8	0.0
(c) 建築工程	77.0	100.4	23.4
(d) 屋宇裝備	25.5	33.4	7.9
(e) 渠務工程	5.0	5.0	0.0
(f) 外部工程及環境美化工程	24.7	20.6	-4.1
(g) 裝設供殘疾人士使用的升降機及接駁天橋	8.5	8.5	0.0
(h) 額外的節省能源措施	1.7	1.7	0.0
(i) 家具和設備	27.2	27.2	0.0
(j) 顧問費	4.5	4.5	0.0
(k) 駐工地人員的薪酬	4.1	4.1	0.0
(l) 應急費用	18.8	5.1	-13.7
(m) 價格調整準備	16.3	32.0	15.7
總計	223.5	258.5	35.0

2 關於第 1(a)項(拆卸工程及清理工地)和第 1(d)項(屋宇裝備)，費用增加分別 580 萬元及 790 萬元，是由於項目的投標價格較預期為高所致。

3 關於第 1(c)項(建築工程)，費用增加 2,340 萬元，是由於翻新歷史建築的中式屋頂及進行結構加固時遇到不可預見的額外工程所致。

4. 關於第 1(f)項(外部工程及環境美化工程) , 費用減少 410 萬元 , 是由於簡化了外部的景觀設計所致。

5 關於第 1(l)項(應急費用) , 我們保留 510 萬元作為應急費用以完成餘下的工程。當主要工程判標後 , 我們於 1,880 萬元應急費用及第 1(f)項(外部工程及環境美化工程)節省下來的 410 萬元中 , 提取了 960 萬元以應付項目投標價格較預期為高的第 1(a)項(拆卸工程及清理工地)和第 1(d)項(屋宇裝備)的費用增加。於工程期間 , 我們提取了 410 萬元用作抵銷前文第 9 段提到的下區第 1(c)項(建築工程)的費用增加。

6 關於第 1(m)項(價格調整準備) , 費用增加 1,570 萬元 , 是由於價格調整準備費用的增加不在預算之內。