

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2010 年 6 月 2 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－文化設施

59RE－高山劇場興建新翼大樓工程計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **59RE** 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 6 億 8,320 萬元，用以在高山劇場興建新翼大樓。

問題

我們有需要在高山劇場興建新翼大樓，提供一所中型劇場和可進行與粵劇相關的排練、培訓及其他活動的設施，以配合高山劇場的現有設施，在社區支持和推廣這項傳統藝術。

建議

2. 建築署署長建議把 **59RE** 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 6 億 8,320 萬元，用以在高山劇場興建新翼大樓。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於高山道公園內現有的網球場，佔地 4 000 平方米。**59RE** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

- (a) 1 個設有 600 個座位的演藝廳和 1 個設有吊桿運作間的舞台；
- (b) 1 間大型和 2 間較小型排練室；
- (c) 3 間設有隔音裝置的排唱室；
- (d) 1 個展覽廳；
- (e) 1 間攝影廊；
- (f) 1 個資源中心；
- (g) 1 間多用途活動室；
- (h) 1 間茶室；
- (i) 1 間紀念品店；以及
- (j) 其他輔助和附屬設施。

—— 有關的工地平面圖載於附件 1，新翼大樓的構思圖載於附件 2，大樓的
—— 樓面平面圖和剖面圖則載於附件 3 至 9。若獲財務委員會批准撥款，建造工程預計會在 2010 年 12 月展開，在 2013 年 6 月竣工。

理由

促進粵劇發展的政策目標

4. 粵劇不但是具代表性的本土文化，也是香港以至華南地區的一項具高度藝術、文化和承傳價值的主要表演藝術。政府致力促進粵劇的保存、推廣和發展工作。在 2006 至 07 年度《施政報告》中，政府承諾物色新場地，以支持中國傳統表演藝術及各類演藝發展。2007 至 08 年度《施政報告》亦指出粵劇是既高雅又普及的藝術，是香港珍貴的非物質文化遺產的一部分，承諾積極保存和推廣粵劇。擬議工程計劃與政府的承諾一致。2009 年 9 月 30 日，粵劇獲列入聯合國教育、科學及文化組織《人類非物質文化遺產代表作名錄》。

提供粵劇表演場地

5. 為進一步推廣和支持粵劇的發展，政府正開拓不同規模的表演場地，以配合粵劇在香港的長遠發展需要。現正籌備或進行的工程計劃包括－

- (a) 將油麻地戲院和紅磚屋改建為設有小型劇院的戲曲活動中心(約有 300 個座位。改建工程已在 2009 年 7 月展開，並預定在 2011 年內竣工)；
- (b) 興建設有中型劇院(約有 600 個座位)及 1 間大型和 2 間較小型排練室的高山劇場新翼大樓(預定在 2013 年竣工)(這是本文件的申請撥款建議)；以及
- (c) 在西九文化區興建設有大型劇院(約有 1 200 至 1 400 個座位)、小型劇院(約有 400 個座位)和排練設施的戲曲中心(預定在 2015 年竣工)。

6. 擬建的高山劇場新翼大樓新演藝廳設有 600 個座位，適合作中型演出、實驗製作和新進劇團演出之用。有不少劇團指出，除了演藝廳外，排練室和排唱室等輔助設施亦對演出成功至為重要。因此，我們已在擬建的新翼大樓預留空間，以容納這些設施。連同現時設有 1 031 個座位的劇院，預計新的中型演藝廳將會進一步加強高山劇場作為粵劇專用場地的功能，供粵劇名伶、新秀以及具規模和新進劇團作演出、培訓、排練和研究之用。

對財政的影響

7. 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 6 億 8,320 萬元(請參看下文第 8 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地工程	7.1
(b) 斜坡工程	10.4
(c) 地基和地庫工程	60.8

(d)	建築工程	220.8	
(e)	屋宇裝備	130.6	
(f)	渠務工程	11.3	
(g)	外部工程	14.8	
(h)	舞台設備 ¹	42.2	
(i)	家具和設備 ²	4.4	
(j)	額外的節省能源措施	18.7	
(k)	顧問費	15.0	
	(i) 合約管理	14.1	
	(ii) 駐工地人員的管理	0.9	
(l)	駐工地人員的薪酬	9.8	
(m)	應急費用	54.1	
	小計	600.0	(按 2009 年 9 月 價格計算)
(n)	價格調整準備	83.2	
	總計	683.2	(按付款當日 價格計算)

我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理和工地監管工作。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 10。59RE 號工程計劃的建築樓面面積為 14 180 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 24,781 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的單位價格相若。

¹ 舞台設備包括舞台燈光、舞台機械裝置和視聽器材等。

² 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(包括排隊柱、展板和液晶體投影機等)計算得出。

8. 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	6.0	1.02700	6.2
2011-12	100.0	1.06551	106.6
2012-13	210.0	1.10813	232.7
2013-14	140.0	1.15246	161.3
2014-15	90.0	1.19856	107.9
2015-16	30.0	1.24650	37.4
2016-17	24.0	1.29636	31.1
	600.0		683.2

9. 我們按政府對 2010 至 2017 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，我們會以總價合約進行建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

10. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1,830 萬元。至於這項工程計劃的建設費用和經常開支，部分會以津貼收費方式向有關使用者收回。我們在釐定新收費和進行日後收費檢討工作時，會視乎情況需要把建設費用和經常開支計算在內。

公眾諮詢

11. 我們就工程計劃的範圍分別在 2005 年 6 月 30 日、2005 年 10 月 27 日和 2006 年 2 月 23 日諮詢了九龍城區議會。我們亦就概念設計分別在 2009 年 4 月 2 日和 2009 年 6 月 25 日諮詢了九龍城區議會轄下的文娛康樂及地區設施管理委員會。委員支持工程計劃，並促請早日施工。

12. 此外，我們亦徵詢了粵劇發展諮詢委員會(下稱「粵諮會」)的意見。粵諮會的職權範圍是就關於推廣、保存、研究及發展粵劇的事宜向政府提供意見。粵諮會成立了場地專責小組，並邀請香港八和會館和香港演藝學院的代表出席專責小組／工作小組的會議，就新翼大樓的詳細設計和內部布局提供使用者的意見。粵諮會大力支持有關建議，並促請早日展開工程計劃。在諮詢時收到的意見已視乎適用情況納入詳細設計和內部布局內。

13. 高山劇場新翼大樓在作為粵劇專用場地，實施粵劇演出優先租場政策的同時，亦會開放作舉辦其他藝術和社區活動之用。預期這個可供舉辦各類藝術和社區活動的新劇院及有關的附屬設施會受到其他劇團、地區文化藝術團體和學校歡迎。

14. 我們已在 2010 年 5 月 7 日為立法會民政事務委員會委員安排實地視察。在進行視察時，有委員提出一些具建設性的建議，我們在落實工程計劃時會詳細考慮這些建議。我們又在 2010 年 5 月 14 日諮詢該委員會，委員普遍表示支持這項工程計劃。

對環境的影響

15. 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，而且不會對環境造成長遠的不良影響。我們已把實施適當緩解措施的費用計算在工程計劃的預算費用內，以控制工程對環境的短期影響。

16. 我們會在合約訂定條文，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和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施，預防塵埃滋擾。

17. 在策劃和設計階段，我們已考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環使用或在其他工程計劃再用)。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(例如以挖掘所得物料作回填用途)，以盡量

減少須棄置於公眾填料接收設施³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，以及使用木材以外的物料搭建模板。

18. 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。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。

19. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 70 512 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 20 448 公噸(29%)惰性建築廢物，把另外 48 274 公噸(68.5%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 1 790 公噸(2.5%)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 150 萬元(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，運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元⁴)。

節省能源措施

20. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

(a) 水冷式製冷機(蒸發式冷卻塔)；

(b) 停車場內裝設通風監控系統；

(c) 自動冷凝器管道清潔器材；

³ 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。

⁴ 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)。

- (d) 裝有二氧化碳感應器的清新空氣供應監控系統；
 - (e) 可回收排氣中棄用熱能的熱能交換設備；
 - (f) 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；
 - (g) 設有電子鎮流器的小型熒光燈，並以用戶感應器控制照明；
 - (h) 發光二極管出口指示牌；
 - (i) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇；以及
 - (j) 按需求提供服務的電梯。
21. 可再生能源技術方面，我們會裝設光伏系統和太陽能公園柱燈，以提供可再生能源，收環保之效。
22. 綠化設施方面，我們會在天台部分範圍和平台闢設園景，以收環保和美化之效。外牆亦會有一部分以垂直種植模式進行綠化，以作遮蓋。
23. 循環使用裝置方面，我們會安裝雨水循環使用系統，作園景灌溉用途，以節約用水。此外，冷卻塔系統排放的水將會收集作沖廁用途。
24. 採用上述節省能源措施，估計所需額外費用總額約為 1,870 萬元(包括用於節能裝置的 280 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 7.9%的能源消耗量，其成本回收期約為 8 年。

對文物的影響

25. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

26. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

27. 我們在 2008 年 4 月把 **59RE** 號工程計劃提升為乙級。2008 年 12 月，我們委聘建築顧問進行詳細設計和工地勘測工作，並在 2009 年 1 月委聘工料測量顧問擬備招標文件。上述顧問服務和工程所需費用總額約為 2,020 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 **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。詳細設計和工地勘測工作已經完成，招標文件則正進行最後定稿。

28. 進行這項工程計劃，須把高山道公園內的現有網球場遷往別處。我們已諮詢九龍城區議會應在區內甚麼地點重置這些網球場。我們稍後會提請適當主管當局批准所需撥款，進行重置工程。

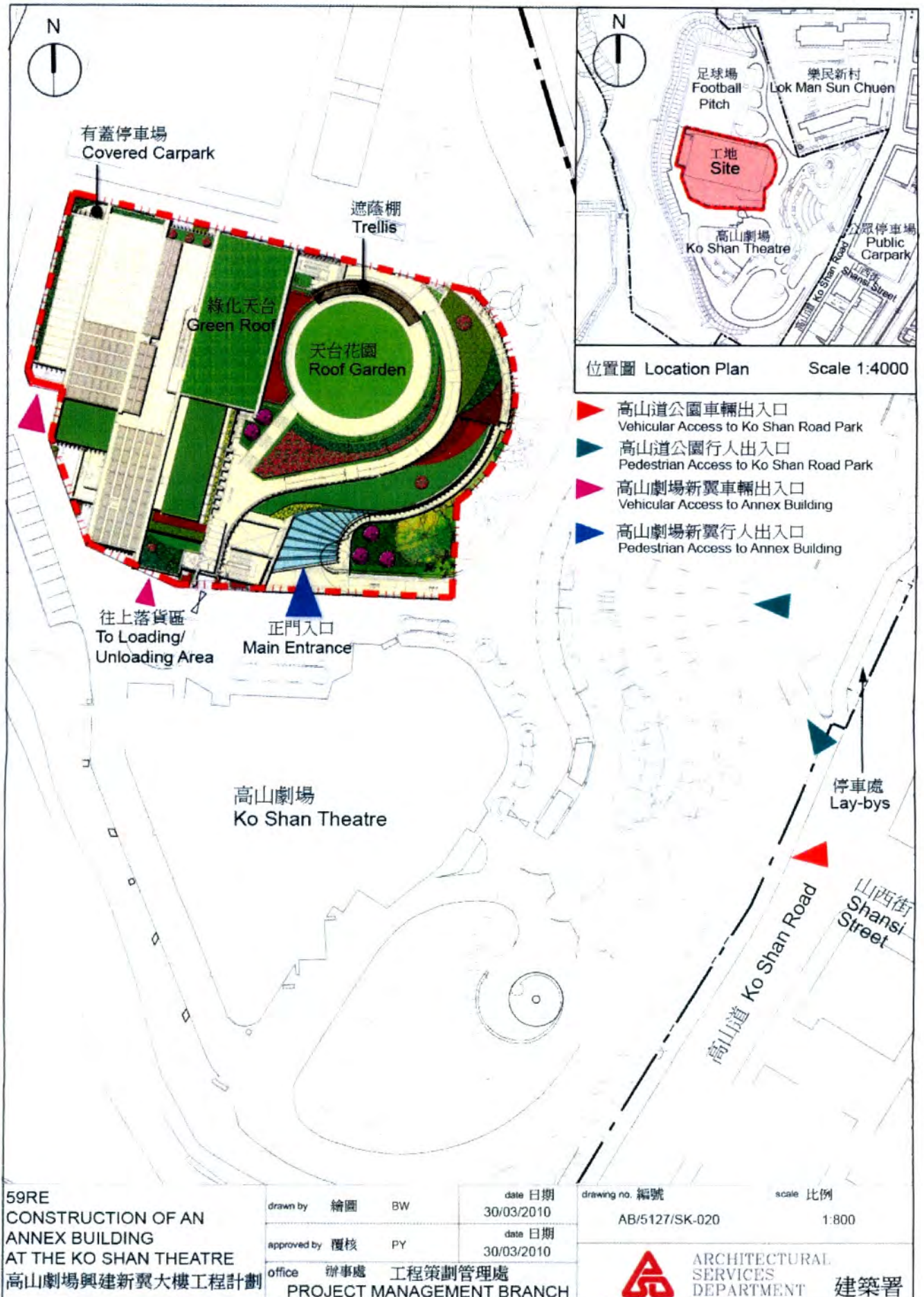
29. 進行擬議工程須移走 39 棵樹，包括砍伐 22 棵樹、把 16 棵樹移植至其他地方，以及在工程計劃工地範圍內重植 1 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁵。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，估計會種植 76 棵樹和 145 000 叢／棵灌木、地被植物和攀緣植物。

⁵ 「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。

30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 320 個(285 個工人職位和另外 35 個專業／技術人員職位)，共提供 9 200 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2010 年 5 月





AERIAL PERSPECTIVE OF
THE ANNEX BUILDING
(ARTIST'S IMPRESSION)
高山劇場新翼鳥瞰圖

59RE
CONSTRUCTION OF AN ANNEX BUILDING
AT THE KO SHAN THEATRE
高山劇場興建新翼大樓工程計劃

drawn by 繪圖 BW

date 日期
30/03/2010

drawing no. 編號

scale 比例

AB/5127/SK-019

NTS

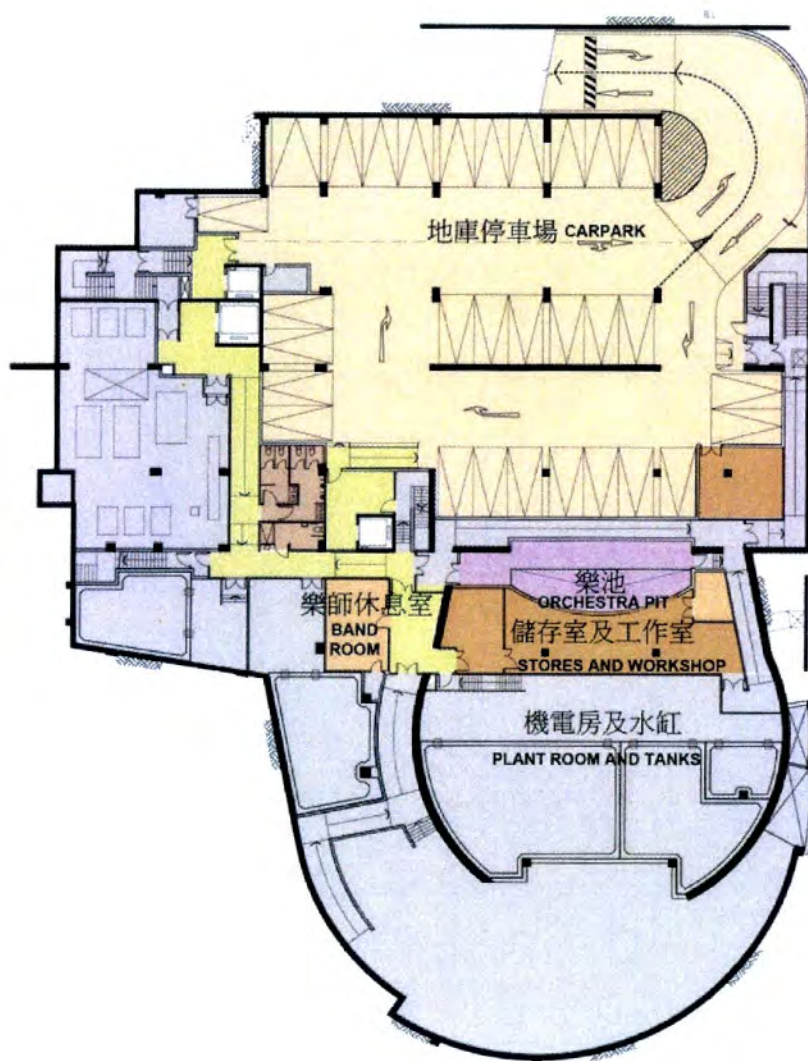
approved by 覆核 PY

date 日期
30/03/2010

office 辦事處 工程策劃管理處
PROJECT MANAGEMENT BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



BASEMENT PLAN 地庫平面圖

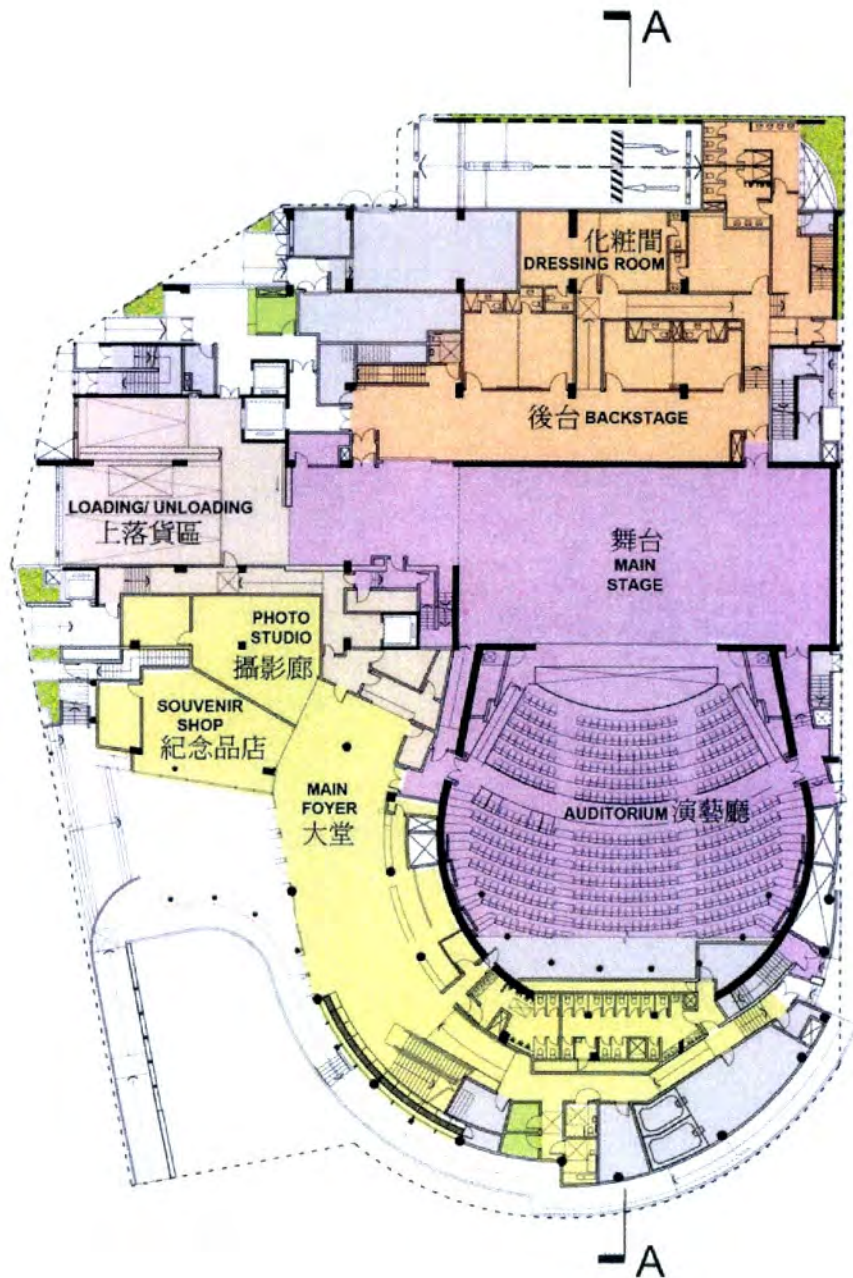
59RE
CONSTRUCTION OF
AN ANNEX BUILDING
AT THE KO SHAN THEATRE
高山劇場興建新翼大樓工程計劃

drawn by 繪圖 BW	date 日期 30/03/2010
approved by 覆核 PY	date 日期 30/03/2010
office 辦事處 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH	

drawing no. 編號 AB/5127/SK-021	scale 比例 1:500
-------------------------------	----------------



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



GROUND FLOOR PLAN 地面平面圖

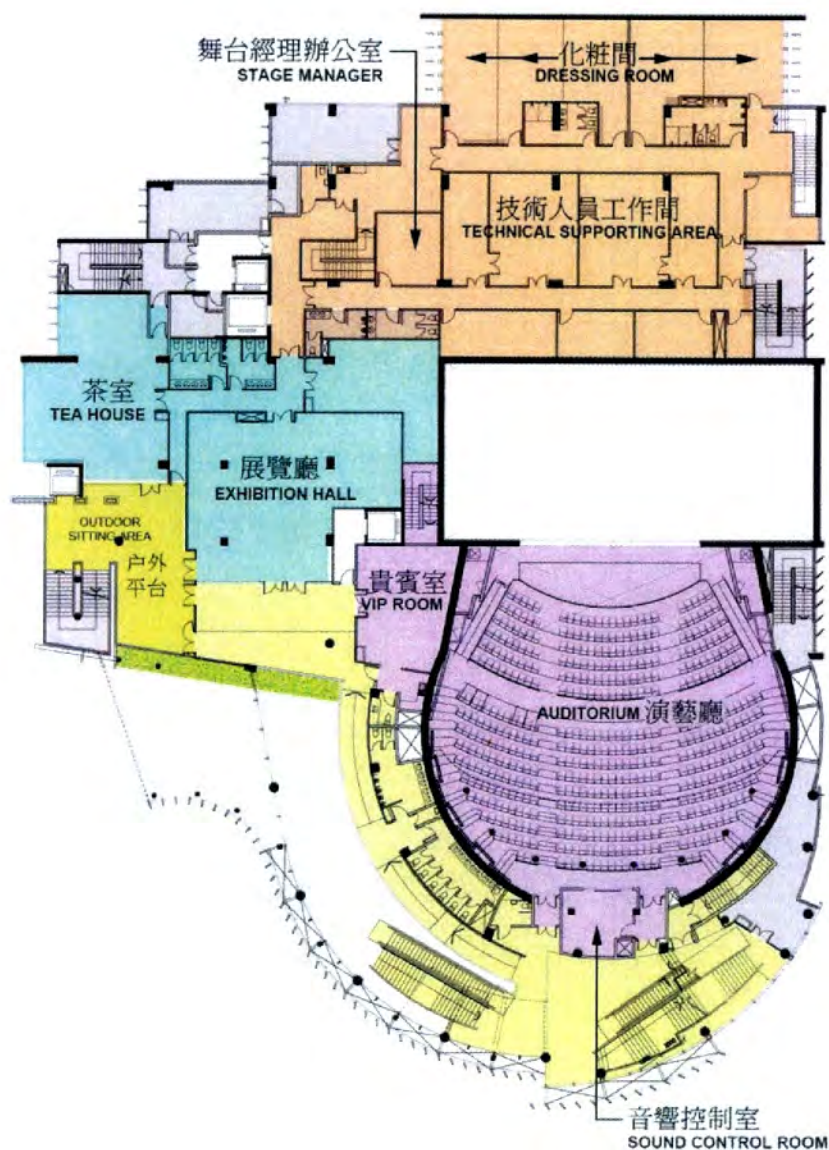
59RE
CONSTRUCTION OF
AN ANNEX BUILDING
AT THE KO SHAN THEATRE
高山劇場興建新翼大樓工程計劃

drawn by 繪圖	BW	date 日期	30/03/2010
approved by 覆核	PY	date 日期	30/03/2010
office 辦事處 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH			

drawing no. 編號	scale 比例
AB/5127/SK-022	1:500



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



FIRST FLOOR PLAN 一樓平面圖

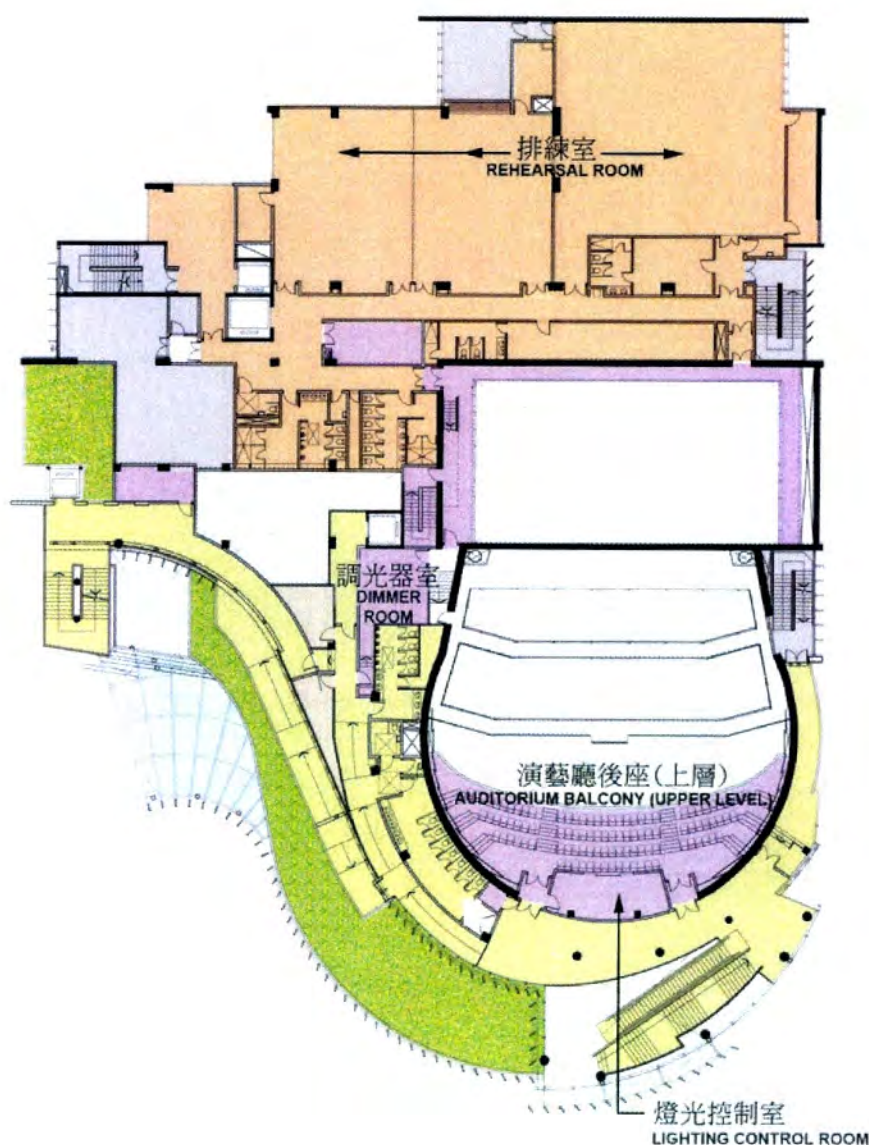
59RE
CONSTRUCTION OF
AN ANNEX BUILDING
AT THE KO SHAN THEATRE
高山劇場興建新翼大樓工程計劃

drawn by 繪圖	BW	date 日期	30/03/2010
approved by 覆核	PY	date 日期	30/03/2010
office 辦事處	工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH		

drawing no. 編號	scale 比例
AB/5127/SK-023	1:500



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



SECOND FLOOR PLAN 二樓平面圖

59RE
CONSTRUCTION OF
AN ANNEX BUILDING
AT THE KO SHAN THEATRE

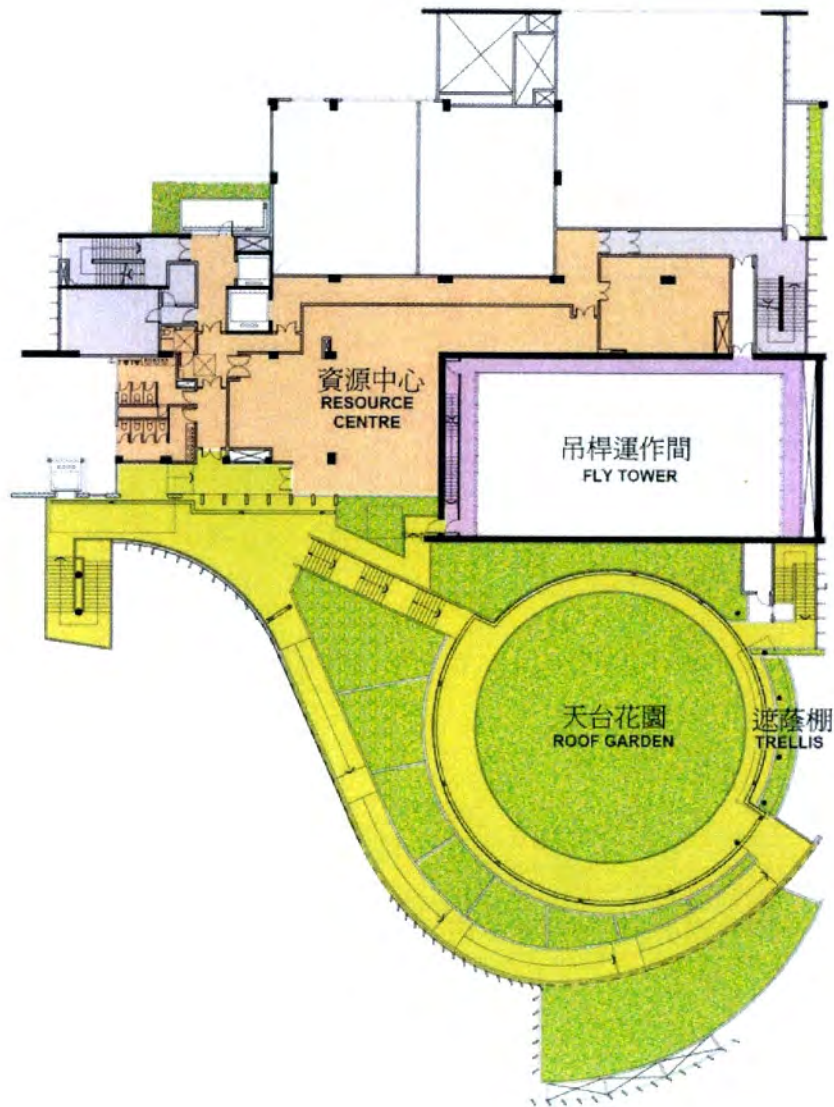
高山劇場興建新翼大樓工程計劃

drawn by 繪圖	BW	date 日期	30/03/2010
approved by 覆核	PY	date 日期	30/03/2010
office 辦事處 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH			

drawing no. 編號	scale 比例
AB/5127/SK-024	1:500



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



THIRD FLOOR PLAN 三樓平面圖

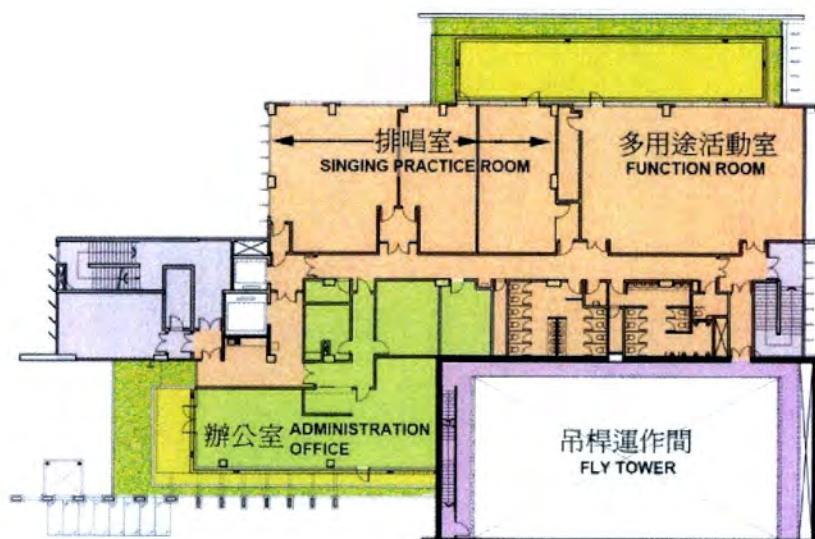
59RE
CONSTRUCTION OF
AN ANNEX BUILDING
AT THE KO SHAN THEATRE
高山劇場興建新翼大樓工程計劃

drawn by 繪圖	BW	date 日期	30/03/2010
approved by 覆核	PY	date 日期	30/03/2010
office 辦事處 工程策劃管理處 PROJECT MANAGEMENT BRANCH			

drawing no. 編號	scale 比例
AB/5127/SK-025	1:500



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



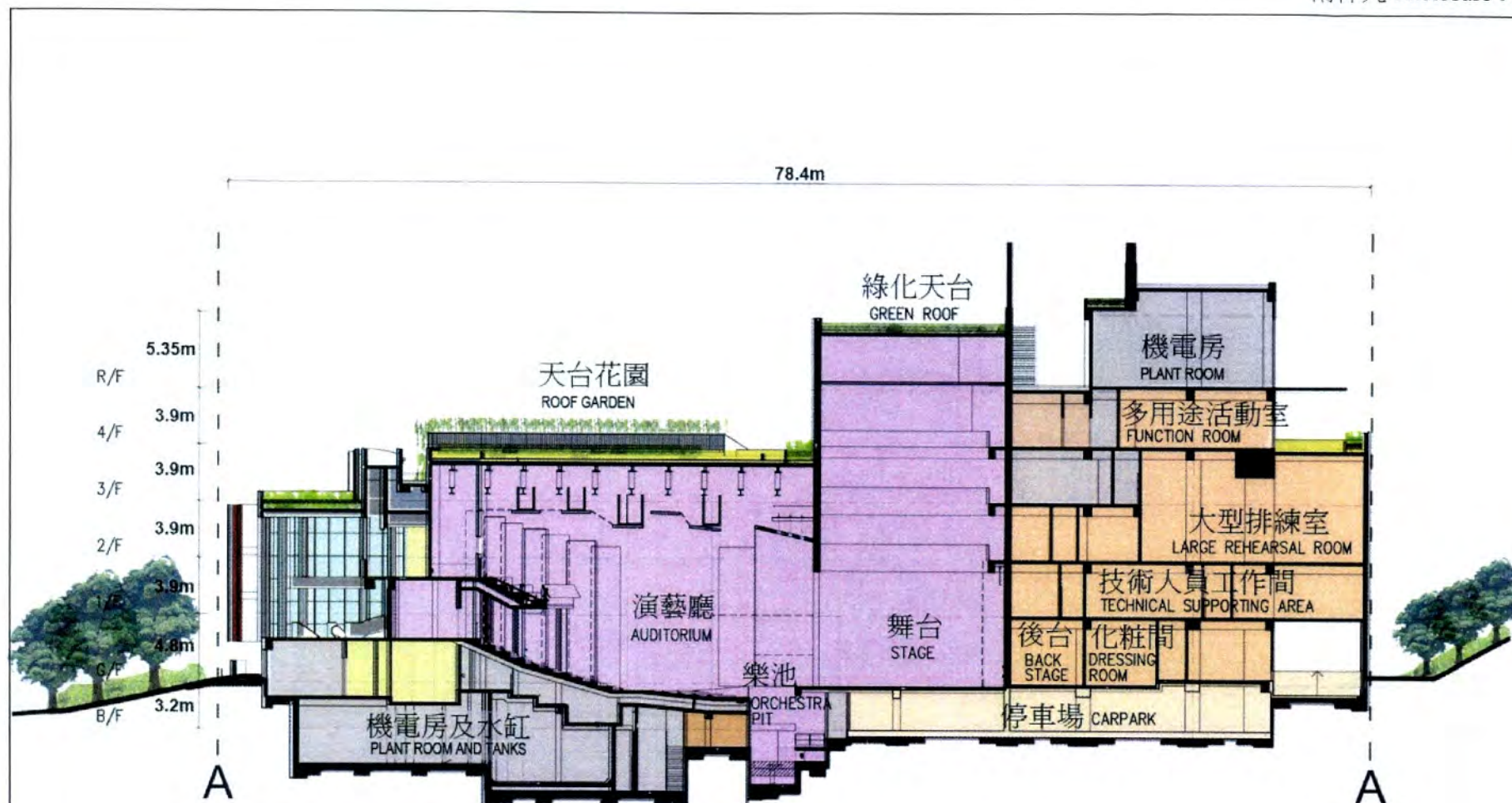
FOURTH FLOOR PLAN 四樓平面圖

59RE
CONSTRUCTION OF
AN ANNEX BUILDING
AT THE KO SHAN THEATRE
高山劇場興建新翼大樓工程計劃

drawn by	繪圖	BW	date	日期	drawing no.	編號	scale	比例
			30/03/2010		AB/5127/SK-026		1:500	
approved by	覆核	PY	date	日期				
			30/03/2010					
office	辦事處			工程策劃管理處				
PROJECT MANAGEMENT BRANCH						ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署		



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



SECTION A-A
剖面圖 A-A

59RE
CONSTRUCTION OF AN ANNEX BUILDING
AT THE KO SHAN THEATRE
高山劇場興建新翼大樓工程計劃

drawn by 繪圖 BW

date 日期
30/03/2010

drawing no. 編號

AB/5127/SK-027

scale 比例

1:400

approved by 覆核 PY

date 日期
30/03/2010

office 辦事處

工程策劃管理處
PROJECT MANAGEMENT BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

建築署

59RE－高山劇場興建新翼大樓工程計劃

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)

		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)	合約管理的顧 問費 ^(註 2)	專業人員 技術人員	— —	— —	9.3 4.8
				小計	14.1
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員 技術人員	12 303	38 14	1.6 1.6
				小計	10.7
包括－					
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費				0.9
(ii)	駐工地人 員的薪酬				9.8
				總計	24.8

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。(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. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 59RE 號工程計劃設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 59RE 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 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。