

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2010 年 6 月 2 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

4QW 活化計劃－活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心

請各委員向財務委員會建議，把 **4QW** 號工程計劃提升為甲級，稱為「活化計劃－活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2,470 萬元。

問題

雷生春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(即香港浸會大學(下稱「浸會大學」))活化為香港浸會大學中醫藥保健中心(下稱「中醫藥保健中心」)，以推廣中醫藥。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 **4QW** 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 2,470 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 **4QW** 號工程計劃工程範圍包括把雷生春活化為香港浸會大學中醫藥保健中心，以容納下述設施－

- (a) 1 間中成藥及涼茶零售店；
- (b) 1 間中醫內科診症室；
- (c) 1 間針灸診症室及 1 間針灸治療室；
- (d) 1 間骨傷診症室及 1 間骨傷治療室；
- (e) 候診區；
- (f) 1 間中藥房；
- (g) 1 間煎藥室及 1 間中藥材儲存室；
- (h) 天台中藥苗圃；
- (i) 多媒體展示區；
- (j) 1 間研討室；
- (k) 大堂／接待處；
- (l) 辦公室；
- (m) 庭園；以及
- (n) 其他輔助設施，例如洗手間、1 部升降機、消毒室、儲物櫃室、伺服器室、機房等。

- 4. 工地位置圖載於附件 1。雷生春的現貌相片載於附件 2。擬議香港浸會大學中醫藥保健中心的外觀構思圖載於附件 3，樓面平面圖載於附件 4 至 8，建築物的立視圖載於附件 9。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，我們計劃在 2010 年 12 月展開建造工程，在 2011 年 12 月完成工程，中醫藥保健中心會在 2012 年第一季啟用。

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，申請活化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，又要善加利用這些建築以供大眾使用。經過一輪競爭激烈的甄選過程，並根據由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的推行文物保育代理，因為他們不會持有有關土地／建築物的擁有權，而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向公眾開放的承諾。就雷生春而言，香港浸會大學獲選負責保存和活化該建築物為香港浸會大學中醫藥保健中心，以推廣中醫藥。

保存別具歷史及建築價值的建築

7. 雷生春建於 1931 年，原為雷亮先生所擁有。建築物地下曾用作名為「雷生春」的跌打藥店，樓上各層用作雷氏家人居所。建築物自 1980 年起一直空置，擁有權在 2003 年移交政府。該建築物現已日漸殘破，需不時維修。

8. 雷生春是典型的唐樓建築，建築物的露台寬闊，頂層外牆嵌有家族中藥店號的石匾。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」)已把雷生春評為一級歷史建築。

這項工程計劃的效益

9. 這項工程計劃會帶來下述效益－

- (a) 中醫藥保健中心透過提供優質的中醫診症服務，包括為低收入人士及長者預留名額及提供優惠，受惠區內人士。中醫藥保健中心亦會提供其他社區服務，例如公眾健康教育和推廣中醫藥的課程／研習班；以及
- (b) 中醫藥保健中心將會成為吸引遊客和本地人士的景點。浸會大學會聯絡香港旅遊發展局，推廣活化後的雷生春為旅遊景點，從而為當區帶來商機。浸會大學亦會把活化後的雷生春與鄰近其他歷史遺址結連，與該些歷史遺址的營辦者一起為公眾舉辦導賞團。中醫藥保健中心的中成藥及涼茶零售店、多媒體展示區及地下庭園都會免費向公眾開放，以便他們欣賞這幢歷史建築。在不妨礙中醫藥保健中心的一般運作的前提下，浸會大學也會為經預約的團體安排導賞服務。

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2,470萬元(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	1.0
(b) 地基工程	1.7
(c) 建築工程	10.2
(d) 屋宇裝備	4.4
(e) 渠務工程	0.3
(f) 外部工程	0.6
(g) 額外的節省能源措施	0.2

	百萬元	
(h) 家具和設備	0.7	
(i) 標書評審及合約管理的顧問費	1.0	
(j) 駐工地人員的薪酬	0.9	
(k) 應急費用	2.1	
小計	23.1	(按 2009 年 9 月 價格計算)
(l) 價格調整準備	1.6	
總計	24.7	(按付款當日 價格計算)

浸會大學會委聘顧問(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 10。

11. 這項工程計劃的合約前顧問工作及詳細設計工作接近完成，我們現正預備招標文件。待工程計劃獲財委會批准後，浸會大學打算在 2010 年 8 月為建造工程招標。

12. 4QW 號工程計劃的總建築樓面面積為 762 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 19,160 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一幢建於二十世紀初的歷史建築。估計費用已反映活化這幢歷史建築為香港浸會大學中醫藥保健中心所需的工程費用，及包括在館內設立有中醫藥發展史展示區所需的工程費用。有關工程亦會顧及中醫藥保健中心須遵守《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」)的文物保育規定，並已就在這個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	1.3	1.02700	1.3
2011-12	16.6	1.06551	17.7
2012-13	5.0	1.10813	5.5
2013-14	0.2	1.15246	0.2
	<u>23.1</u>		<u>24.7</u>

14. 我們按政府對 2010 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，浸會大學會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

15. 浸大在 6 年的租賃年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，進行結構性維修工程的每年經常開支為 12,000 元。

公眾諮詢

16. 浸會大學在 2009 年 8 月 27 日向油尖旺區議會簡介這項工程計劃，區議員支持有關建議。

17. 2010 年 3 月 2 日，浸會大學就這項活化工程計劃的文物影響評估徵詢古諮會的意見，並得到古諮會支持。

18. 我們在 2010 年 4 月 27 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，而且不會對環境造成長遠影響。浸會大學已把實施適當緩解措施的費用計算在工程計劃預算費內，以控制工程對環境的短期影響。

20. 浸會大學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，浸會大學曾考慮採取措施，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，浸會大學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，浸會大學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。

22. 在施工階段，浸會大學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。浸會大學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。浸會大學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。

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。

23. 浸會大學估計這項工程計劃合共會產生約 130 公噸建築廢物。浸會大學會在工地再用其中約 73 公噸(56.2%)惰性建築廢物，把另外 51 公噸(39.2%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。浸會大學會把其餘的 6 公噸(4.6%)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 2,127 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) 可變凍量空調系統；
- (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；
- (c) 發光二極管式出口指示牌；以及
- (d) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇。

25. 可再生能源技術方面，浸會大學會裝置光伏系統和太陽能熱水系統，提供可再生能源，以收環保之效。

26. 綠化措施方面，浸會大學會在庭院闢設草地範圍和園景，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 24 萬元(包括用於節能裝置的 9 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 4.47% 的能源用量，其成本回收期約為 3 年。

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)。

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。浸會大學亦已在 2010 年 3 月 2 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，並且得到該會的支持。浸會大學會確保進行的建造工程、緩解措施、日後進行的維修保養，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，浸會大學會因應需要進一步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

30. 我們在 2009 年 4 月把 **4QW** 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 **4QW** 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 196 萬元，以便浸會大學為 **4QW** 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、城市規劃、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。

31. 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。

32. 這項工程計劃無須移走樹木。

33. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 38 個(包括 5 個專業／技術人員職位和 33 個工人職位), 共提供 470 個人工作月的就業機會。

發展局
2010 年 5 月

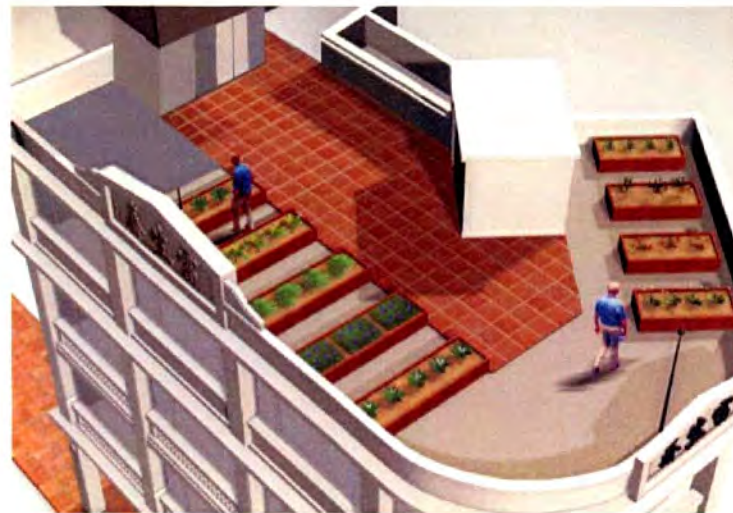




Existing Building
樓宇現貌

4QW-Revitalisation Scheme – Revitalisation of Lui Seng Chun as the HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre

4QW-活化歷史建築伙伴計劃 - 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心



Artist's Impressions after Revitalisation
活化後的外觀構思圖

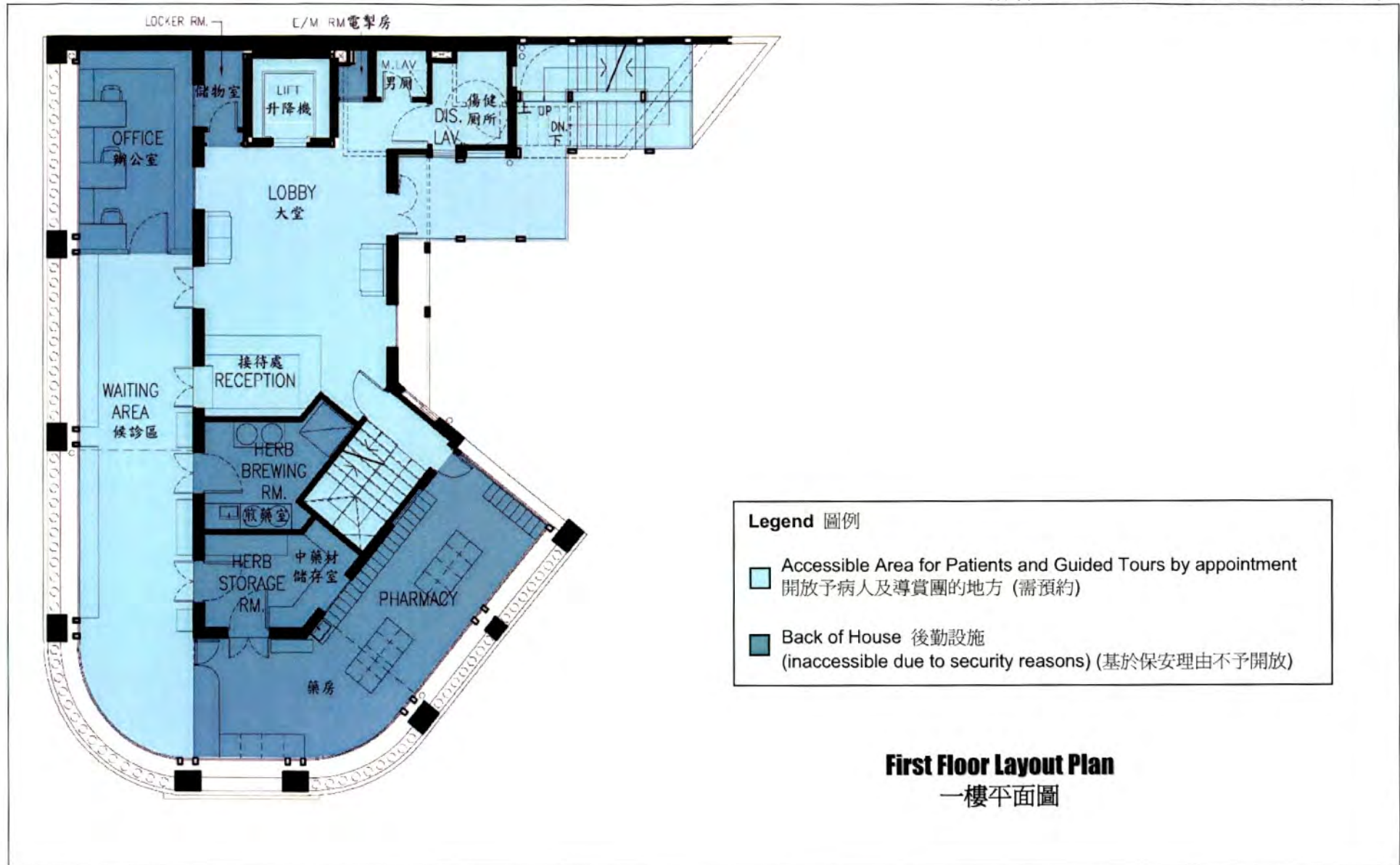
4QW-Revitalisation Scheme – Revitalisation of Lui Seng Chun as the HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre

4QW-活化歷史建築伙伴計劃 - 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心



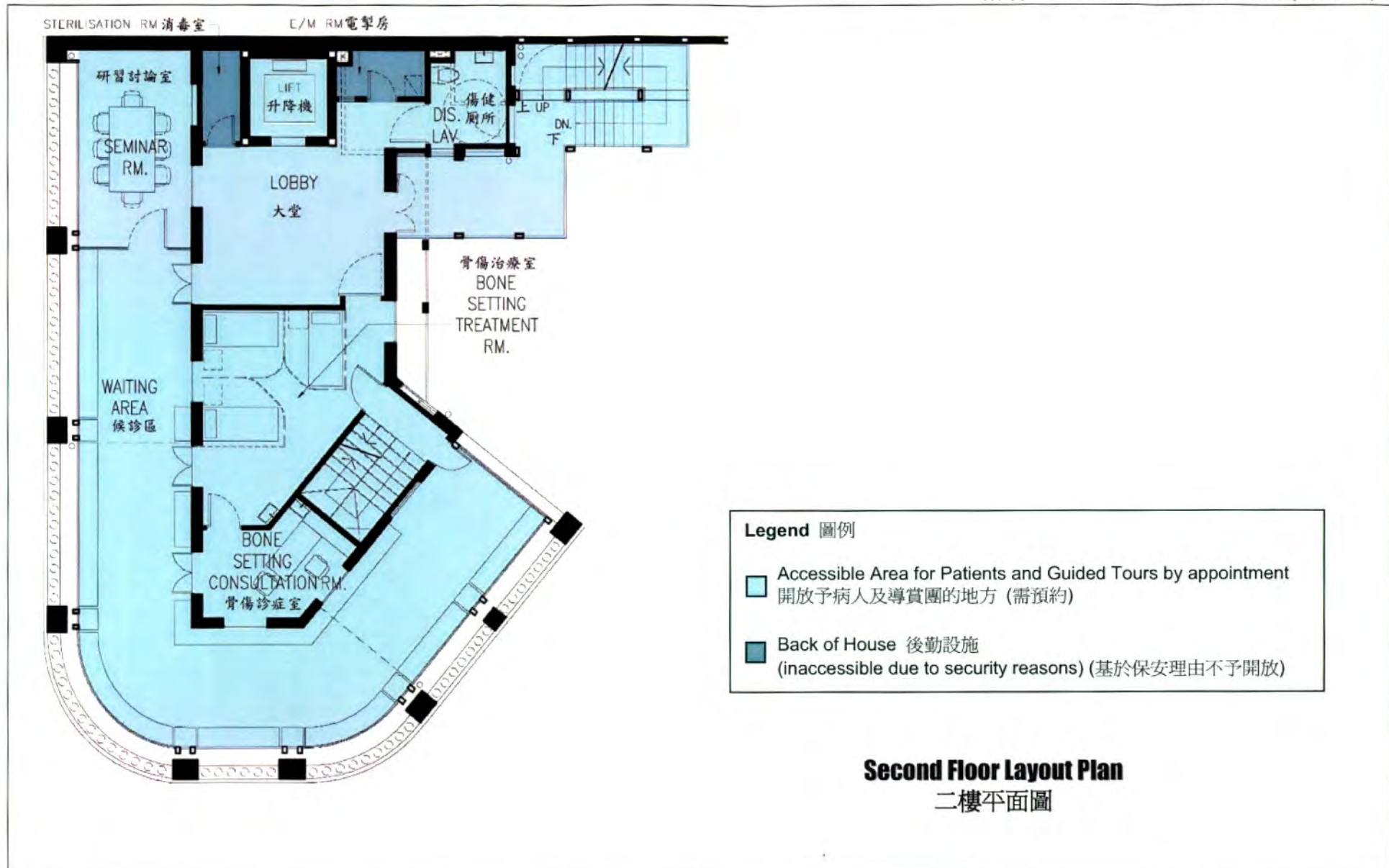
4QW-Revitalisation Scheme – Revitalisation of Lui Seng Chun as the HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre

4QW-活化歷史建築伙伴計劃 - 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心



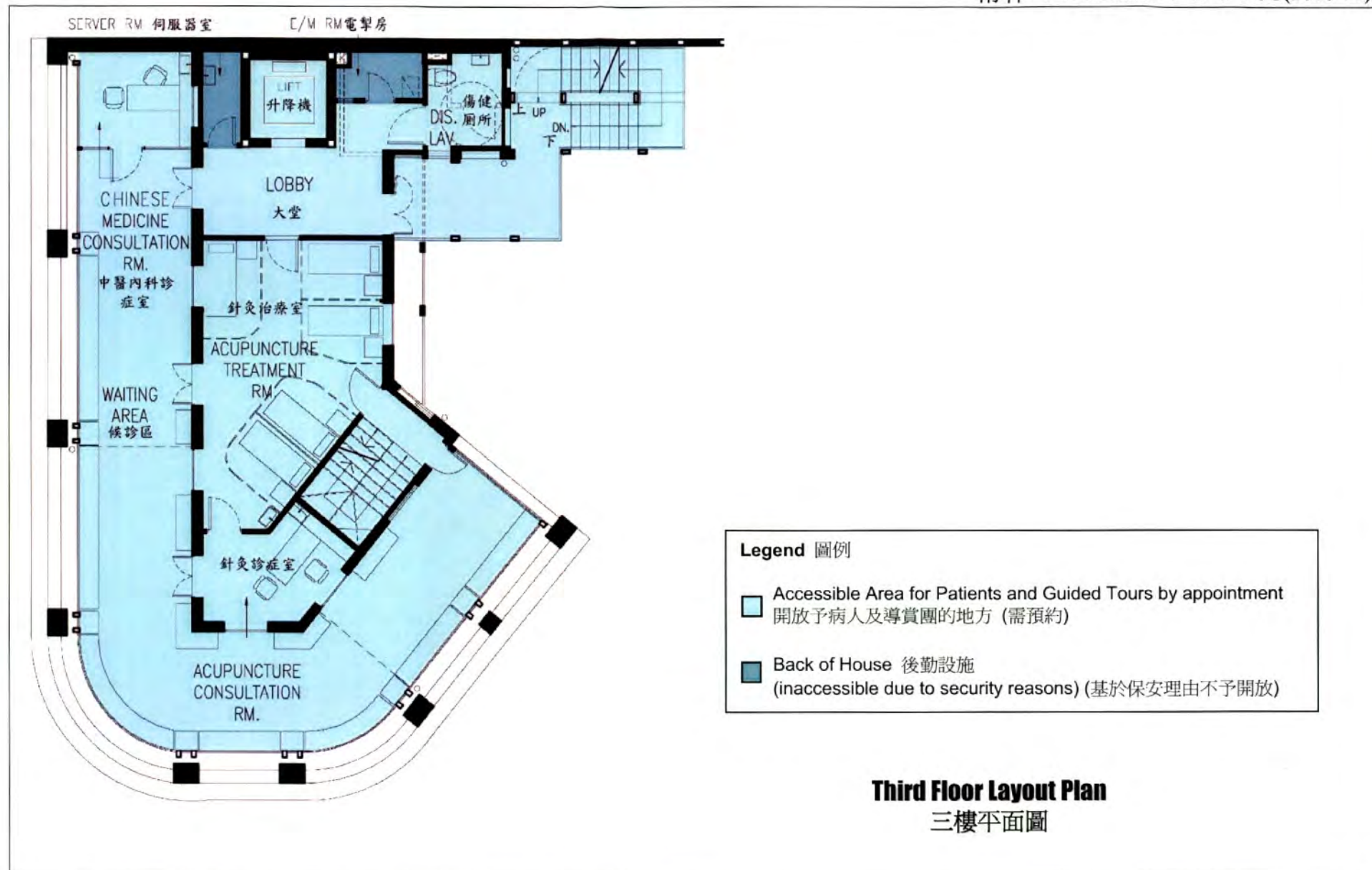
4QW-Revitalisation Scheme – Revitalisation of Lui Seng Chun as the HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre

4QW-活化歷史建築伙伴計劃 - 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心



4QW-Revitalisation Scheme – Revitalisation of Lui Seng Chun as the HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre

4QW-活化歷史建築伙伴計劃 - 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心



4QW-Revitalisation Scheme – Revitalisation of Lui Seng Chun as the HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre

4QW-活化歷史建築伙伴計劃 - 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心



Facing Lai Chi Kok Road 向荔枝角道



Facing Tong Mi Road 向塘尾道

Elevations 立視圖

4QW-Revitalisation Scheme – Revitalisation of Lui Seng Chun as the HKBU Chinese Medicine and Healthcare Centre

4QW-活化歷史建築伙伴計劃 - 活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心

4QW－活化計劃－活化雷生春為香港浸會大學中醫藥保健中心

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)	顧問在標書評 審及合約管理 方面的員工開 支	專業人員	5	38	2.0	0.6
		技術人員	11	14	2.0	0.4
					小計	1.0
(b)	駐工地人員的 薪酬 ^(註 2)	技術人員	27	14	1.6	0.9
					小計	0.9
					總計	1.9

註

- 由於有關人員會受聘在顧問的辦事處工作，因此採用倍數 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)。由顧問提供的駐工地人員的員工開支總額則採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點預算。(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。)
- 上述數字是根據香港浸會大學(下稱「浸會大學」)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，浸會大學須待建造工程完成後，才可得知實際所需的開支。