

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

7QW－活化計劃－活化美荷樓為城市旅舍

請各委員向財務委員會建議，把 **7QW** 號工程計劃提升為甲級，稱為「活化計劃－活化美荷樓為城市旅舍」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 950 萬元。

問題

美荷樓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(即香港青年旅舍協會)活化為城市旅舍。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 **7QW** 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 950 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 **7QW** 號工程計劃工程範圍包括把美荷樓活化為城市旅舍，以容納下列設施－

- (a) 129 個住宿單位，包括 107 間雙人房、8 間 4 人家庭房、10 間 8 人房及 4 間傷健人士雙人房；
- (b) 美荷樓生活館(前稱公屋博物館)；
- (c) 設有廚房的食堂式休息室；
- (d) 接待處；
- (e) 休憩處；
- (f) 康樂設施／公用地方；
- (g) 辦公室；
- (h) 儲物室；以及
- (i) 其他輔助設施，例如升降機、洗手間、機房等。

—— 4. 工地位置圖載於附件 1。美荷樓的現貌相片載於附件 2。活化後的
—— 擬議旅舍的外觀構思圖載於附件 3，樓面平面圖載於附件 4 至 7。建築
—— 物的立視圖載於附件 8。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 2012 年 7 月完成工程。城市旅舍會在 2012 年第三季啟用。

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，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。就美荷樓而言，香港青年旅舍協會獲選負責保存和活化美荷樓為城市旅舍。

保存別具歷史及建築價值的建築

7. 石硤尾邨美荷樓是 1954 年石硤尾大火後最先興建的其中一幢 6 層高徙置大廈，自 2004 年起一直空置。美荷樓的建築現已日漸殘破，需不時維修。

8. 美荷樓的特色在於其「H」型的設計，兩翼住宅單位由中央部分的建築物連接起來。由於大部分徙置大廈已被拆卸，美荷樓成為香港僅存的「H」型第一型¹徙置大廈。為確認其歷史意義及建築特色，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)在 2005 年把美荷樓評為一級歷史建築。根據古諮會目前就 1 444 幢歷史建築的評級進行的檢討，美荷樓的建議評級為二級歷史建築。

這項工程計劃的效益

9. 這項工程計劃會帶來下述效益－

- (a) 旅舍可為消費力較低的旅客，提供衛生、安全整潔並收費相宜的旅舍住宿單位，因而可惠及該區和香港的經濟。旅舍的顧客對象包括來自世界各地的自助旅客、內地旅客、本地青年團體、光顧深水埗批發商的低消費商務旅客等；
- (b) 香港青年旅舍協會希望藉着建立「前美荷樓居民網絡」，加強深水埗區的「家庭」核心社會價值，提供機會讓石硤尾邨的前居民與區內青少年及旅客交流，分享生活體驗，從而激勵本港青少年自強不息；

¹ 「第一型」是指外型與「H」字母相似、採用標準設計的徙置大廈。這類大廈由兩幢長形大廈加上在中央部分連接的建築物組成，構成「H」型。

- (c) 美荷樓生活館將設於美荷樓其中一翼的地下及 1 樓。1 樓會設置一些修復至上世紀五十年代原貌和布置的樣本單位。由於美荷樓標誌著香港公屋發展的起步點，我們會藉此機會，展示早年居住於這類徙置大廈的公屋租戶的生活方式；以及
- (d) 香港青年旅舍協會將以社會企業形式營運城市旅舍，並在美荷樓生活館舉辦導賞團和工作坊，介紹美荷樓、石硤尾邨及天台學校的歷史。設於地下的美荷樓生活館、設於 1 樓的樣本單位、露天休憩空間及庭園都會免費向公眾開放，供市民欣賞這幢歷史建築。香港青年旅舍協會計劃採納以地區為本的規劃模式，結連美荷樓與附近的其他文物景點，例如前北九龍裁判法院、雷生春、李鄭屋漢墓、三太子廟及北帝廟等，發揮協同效應。有關機構會合辦一系列地區性的活動，包括安排導賞團參觀上述文物景點。這些導賞團會由有意從事兼職工作的區內居民擔任導賞員，介紹過往的當地社區生活、區內批發及零售的商業活動，以及深水埗的早期建築特色。

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 950 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	8.1
(b) 打樁及地基工程	1.9
(c) 建築工程	94.5
(d) 屋宇裝備	34.9
(e) 渠務工程	3.4
(f) 外部工程及環境美化工程	7.0
(g) 額外的節省能源措施	1.1
(h) 家具和設備	18.9

		百萬元	
(i)	標書評審及合約管理的顧問費	4.3	
(j)	駐工地人員的薪酬	3.0	
(k)	應急費用	17.7	
	小計	194.8	(按2009年9月價格計算)
(l)	價格調整準備	14.7	
	總計	209.5	(按付款當日價格計算)

協會會委聘顧問(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 9。

11. 我們正全力進行這項工程計劃的合約前顧問工作及詳細設計工作。待詳細設計工作完成及工程計劃獲財委會批准後，香港青年旅舍協會打算在 2010 年 9 月為建造工程招標。

12. 7QW 號工程計劃的總建築樓面面積為 7 600 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 17,026 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中、現已殘破的歷史建築。估計費用已反映活化這幢歷史建築為一所在設施上可媲美二至三星級酒店的旅舍所需的工程費用。有關工程亦會顧及旅舍須遵守《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，並已就重建中央部分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	11.2	1.02700	11.5
2011-12	138.3	1.06551	147.4
2012-13	35.5	1.10813	39.3
2013-14	9.8	1.15246	11.3
	194.8		209.5

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，香港青年旅舍協會會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

15. 香港青年旅舍協會在 6 年的租賃期內須自行負責有關歷史建築及用地日後的維修保養費用。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 18 萬 7,000 元。

公眾諮詢

16. 香港青年旅舍協會在 2009 年 5 月 5 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. 2010 年 3 月 2 日，香港青年旅舍協會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 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，有關工程將不會帶來長遠的環境影響。香港青年旅舍協會已把實施適當緩解措施以控制短期環境影響的費用，計算在工程計劃預算費內。

20. 香港青年旅舍協會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，香港青年旅舍協會曾考慮採取措施，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，香港青年旅舍協會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，香港青年旅舍協會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，香港青年旅舍協會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。香港青年旅舍協會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。香港青年旅舍協會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. 香港青年旅舍協會估計這項工程計劃合共會產生大約 3 050 公噸建築廢物。該協會在工地再用其中約 235 公噸(7.7%)惰性建築廢物，把另外 2 390 公噸(78.4%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。該協會亦會把其餘的 425 公噸(13.9%)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

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。

用，估計總額為 117,655 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

24. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 在空調辦公室內裝設作廢氣熱能回收用的鮮風預調機；
- (b) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器／日光感應器控制照明；
- (c) 出口指示牌裝上發光二極管；
- (d) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇；以及
- (e) 住宿單位採用的智能匙卡系統。

25. 綠化措施方面，香港青年旅舍協會將在室外休憩處闢設花槽，並進行園林綠化，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 110 萬元(包括用於節能裝置的 50 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 5.4%的能源用量，其成本回收期約為 4 年。

土地徵用

27. 這項工程計劃無須徵用土地。

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)。

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。香港青年旅舍協會亦已在 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，得到該會的支持。香港青年旅舍協會會確保建造工程、日後的維修保養及有關該址的歷史解說，都符合文物影響評估報告訂明的緩解措施、建議和規定。如需對計劃或詳細設計作任何修改，香港青年旅舍協會將會因應需要再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 **7QW** 號工程計劃提升為乙級。根據獲轉授的權力，我們在 2009 年 7 月把 **7QW** 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 1,083 萬元，以便香港青年旅舍協會為 **7QW** 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。

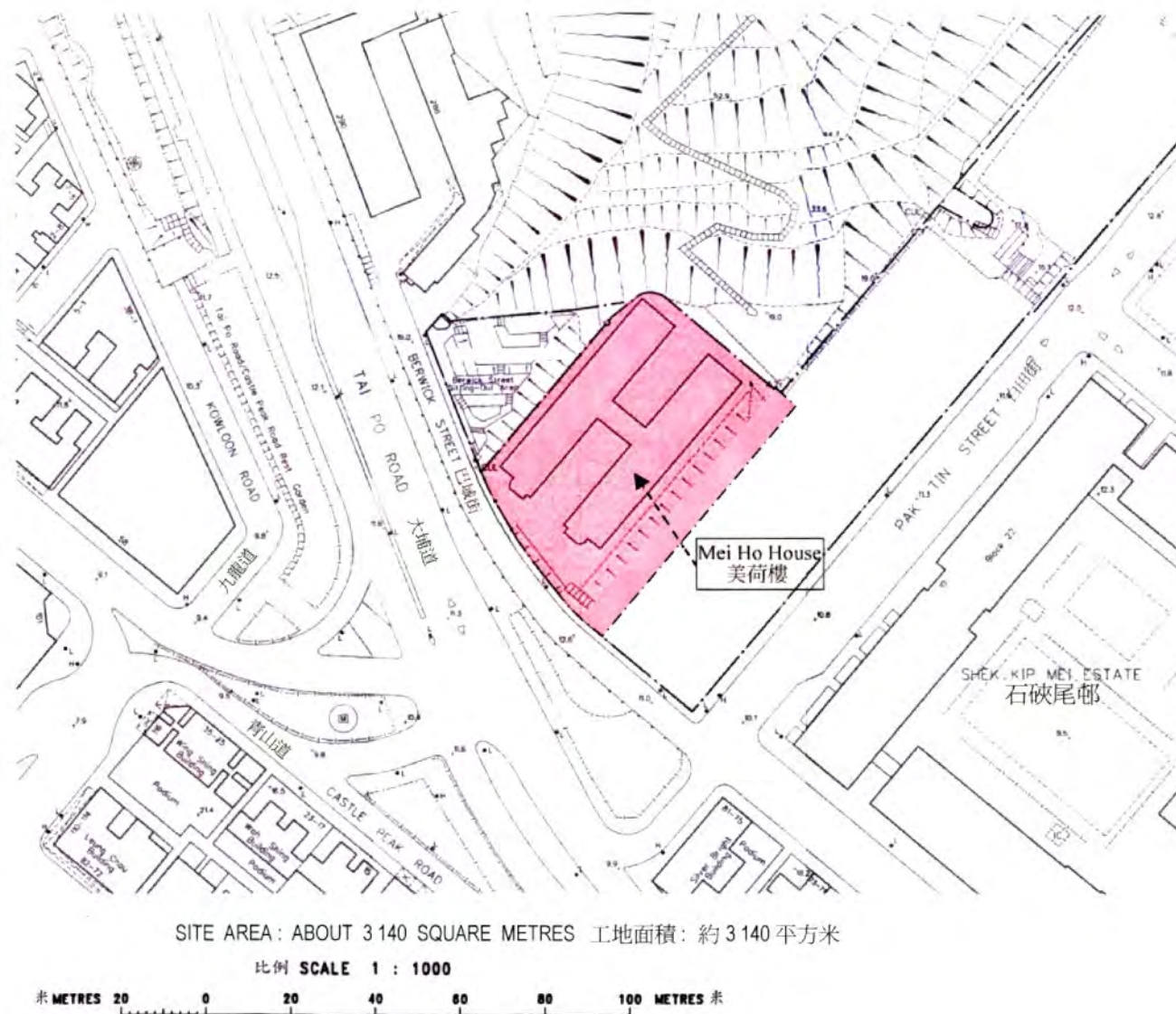
30. 活化計劃的詳情載於立法會 CB(2)637/07-08(03)號文件，該文件在 2008 年 1 月 2 日的立法會民政事務委員會會議上討論。

31. 這項工程計劃無須移走樹木。香港青年旅舍協會會把種植樹木建議納入這項工程計劃中，估計會種植 16 棵樹，以及在花槽範圍內種植灌木。

32. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 150 個(包括 17 個專業／技術人員職位和 133 個工人職位)，共提供 2 700 個人工作月的就業機會。

發展局

2010 年 5 月



Site Plan 工地位置圖

7QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of Mei Ho House as City Hostel

7QW - 活化計劃 - 活化美荷樓為城市旅舍



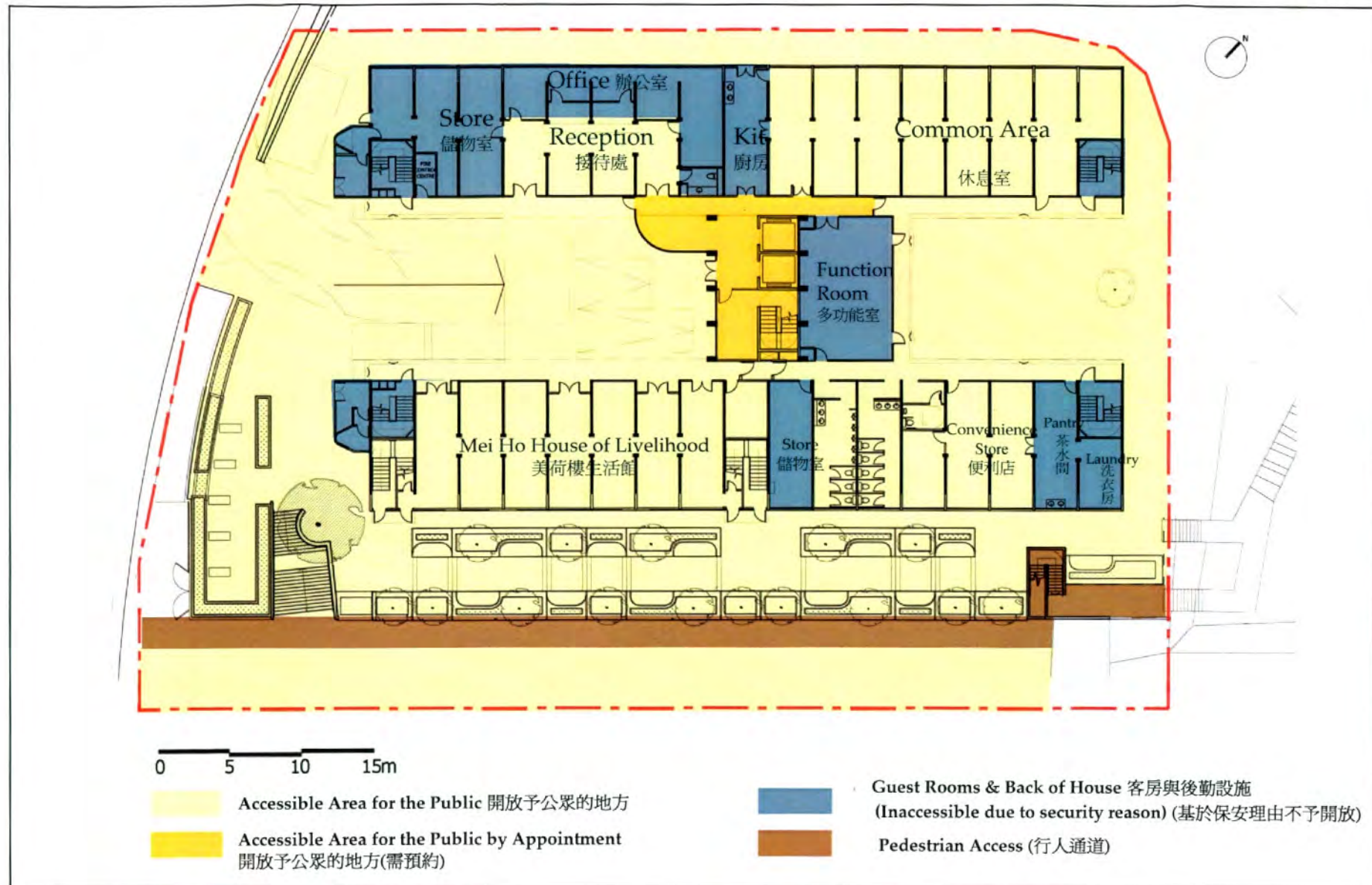
Existing Building 樓宇現貌

7QW - Revitalisation Scheme –Revitalisation of Mei Ho House as City Hostel
7QW -活化計劃 -活化美荷樓為城市旅舍



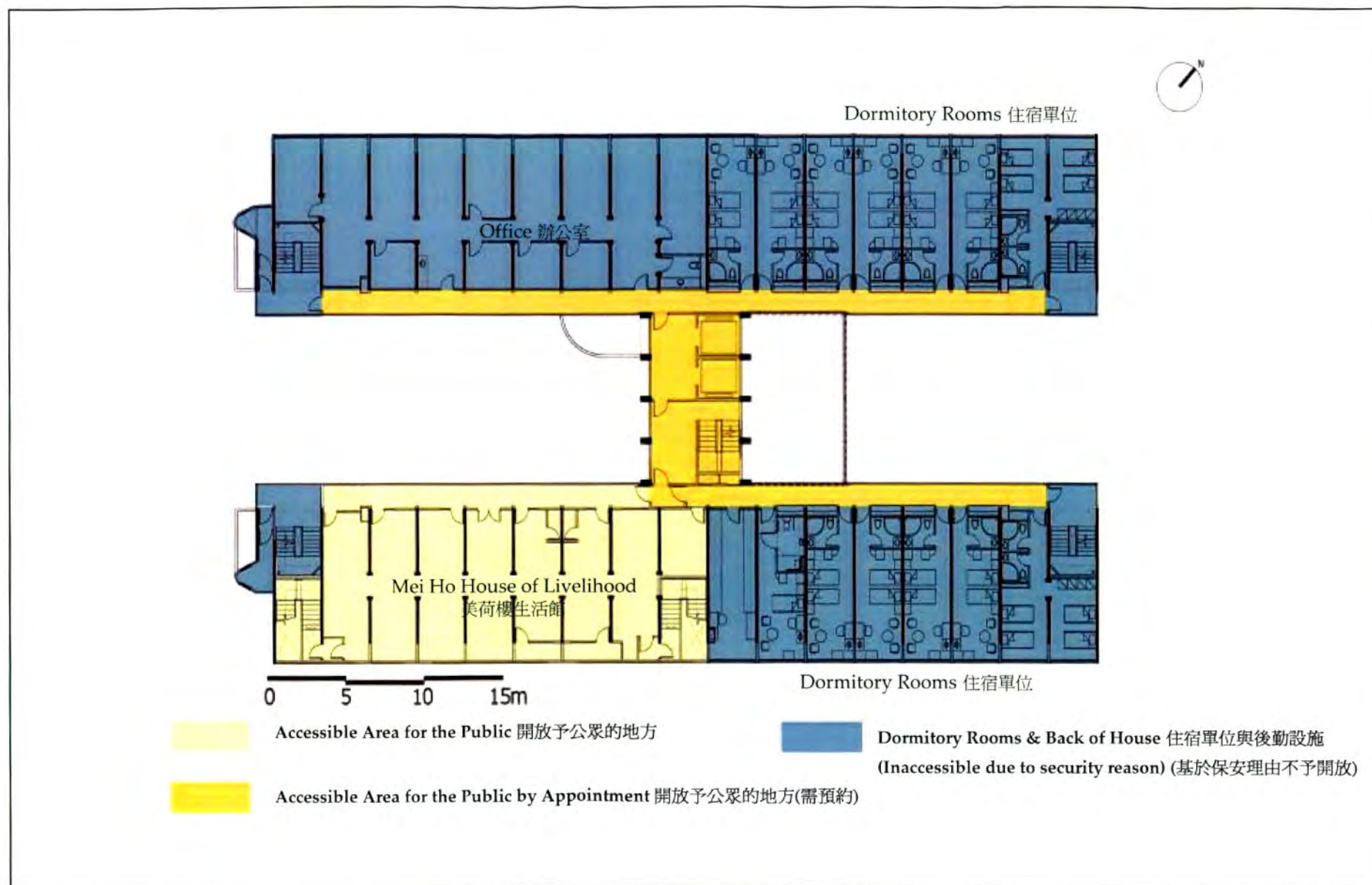
Artist's Impressions of Mei Ho House 美荷樓外觀構思圖

7QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of Mei Ho House as City Hostel
7QW - 活化計劃 - 活化美荷樓為城市旅舍



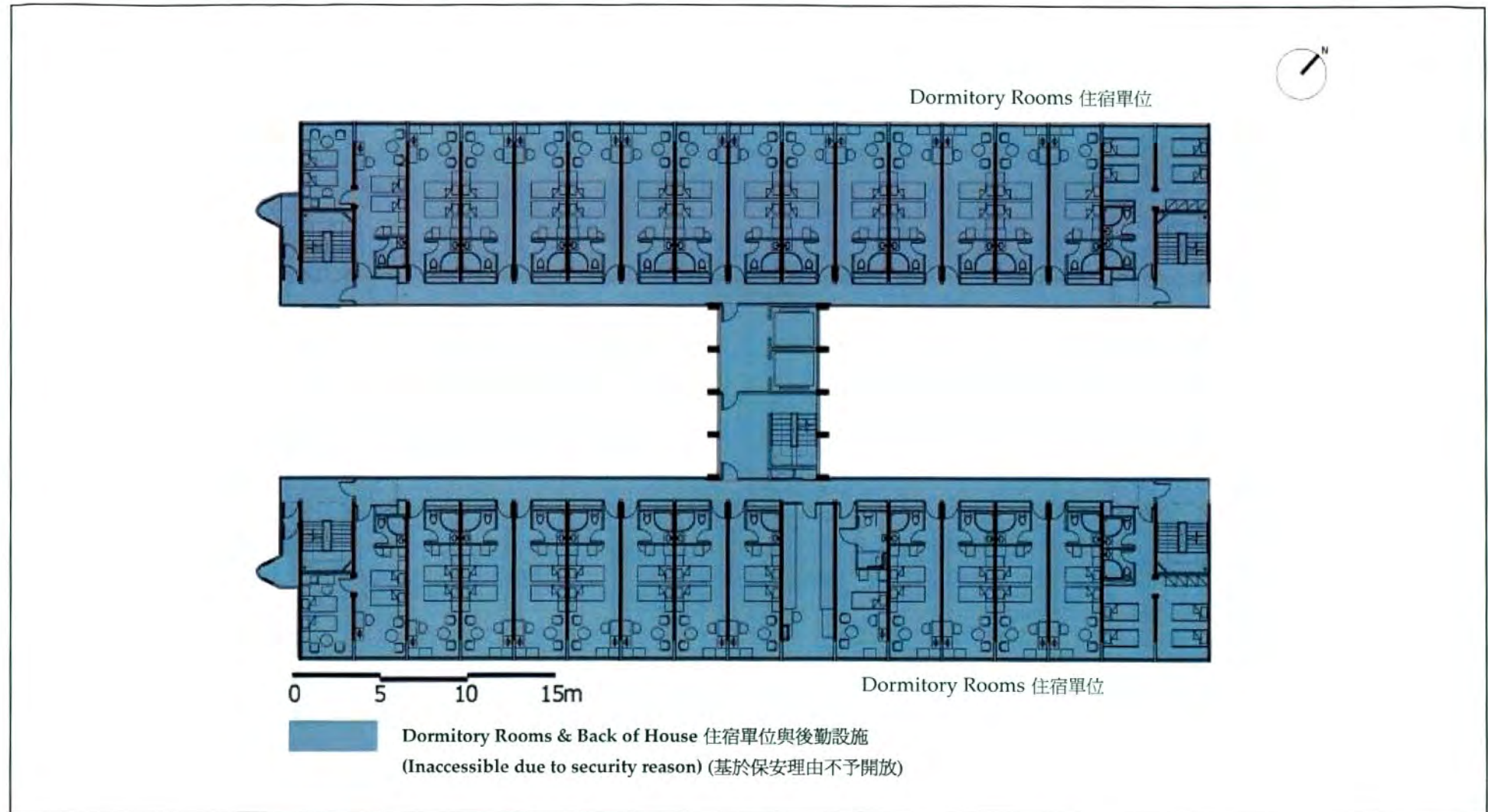
Ground Floor Plan 地面平面圖

7QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of Mei Ho House as City Hostel
7QW - 活化計劃 - 活化美荷樓為城市旅舍



First Floor Plan 一樓平面圖

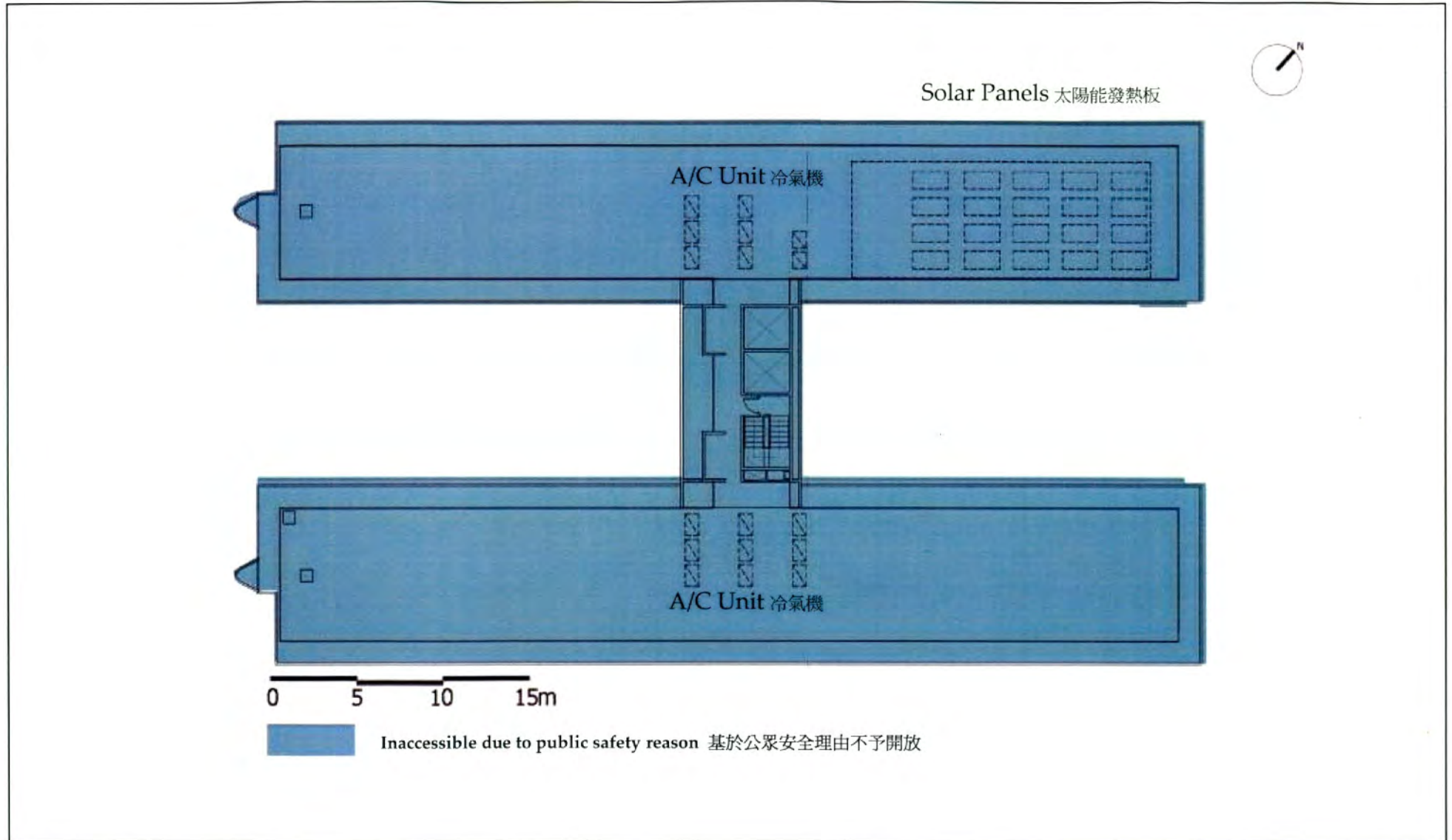
7QW - Revitalisation Scheme –Revitalisation of Mei Ho House as City Hostel
7QW -活化計劃 -活化美荷樓為城市旅舍



Second to Fifth Floor Plan 二樓至五樓平面圖

7QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of Mei Ho House as City Hostel

7QW - 活化計劃 - 活化美荷樓為城市旅舍



Roof Plan 天台平面圖



Side Elevation 側面立視



Front Elevation 正面立視

Elevations 立視圖

7QW - Revitalisation Scheme –Revitalisation of Mei Ho House as City Hostel

7QW -活化計劃 -活化美荷樓為城市旅舍

7QW－活化計劃－活化美荷樓為城市旅舍

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 估、合約管理 方面的員工開 支	專業人員	31	38	2.0	3.5
		技術人員	21	14	2.0	0.8
					小計	4.3
(b)	駐工地人員的 薪酬 ^(註 2)	技術人員	96	14	1.6	3.0
					小計	3.0
					總計	7.3

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青年旅舍協會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，香港青年旅舍協會須待建造工程完成後，才可得知實際所需的開支。