

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011 年 6 月 15 日

總目 703－建築物

裝修工程－其他

400IO－改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心

請各委員向財務委員會建議，把 **400IO** 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 5 億 6,010 萬元，用以改造荷李活道前已婚警察宿舍為標誌性創意中心。

問題

我們需要推展荷李活道前已婚警察宿舍用地(下稱「警察宿舍用地」)的活化項目，以保育文物及支持香港的創意產業。

建議

2. 建築署署長建議把 **400IO** 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 5 億 6,010 萬元，用以改造荷李活道前已婚警察宿舍為標誌性創意中心。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 警察宿舍用地位於中環鴨巴甸街 35 號，其東南面為鴨巴甸街，西北面為城皇街，東北面為荷李活道，西南面為士丹頓街，佔地約 6 100 平方米。該前已婚警察宿舍於 1951 年啟用，建有 2 幢宿舍大樓(即 8 層高的 A 座和 7 層高的 B 座) 及 1 幢樓高兩層的少年警訊會所，整體樓面總面積約為 15 000 平方米。古物諮詢委員會(下稱「古諮會」) 於 2010 年 11 月將這 3 幢建築列為三級歷史建築。

4. 400IO 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

- (a) 改建兩幢現有宿舍大樓(A座和B座),內設工作室、宿舍、辦公室、創意資源中心、商店及餐廳或茶座,以配合創意產業新的運作需要¹;
- (b) 把位於第四臺階(即貼近荷里活道之上的臺階)的前少年警訊會所改建為餐廳或茶座;
- (c) 建造1個新的架空「i-Cube」(即面積約600平方米、並具透明牆身的室內多用途廳)²,其下闕作有蓋活動空間,覆蓋兩幢宿舍大樓之間約一半面積;
- (d) 在兩幢宿舍大樓之間中庭的高處建造透明天篷,以覆蓋兩幢宿舍大樓之間不為「i-Cube」覆蓋的其餘地方,創造1個半露天的活動空間;
- (e) 在中庭地底建造面積約230平方米新的「地下詮釋區」,展示前中央書院的遺跡,供公眾參觀和詮釋警察宿舍用地的歷史;
- (f) 主要在第四臺階(約900平方米)及「i-Cube」的天台(約500平方米)闕設約1400平方米的園景美化休憩用地;
- (g) 保留前中央書院現有以粗石砌成的護土牆、牆角石、花崗石軸／基座／門柱／梯級;
- (h) 保留用地四周的石牆樹及主要入口大閘附近的一棵樹;
- (i) 在用地南端建造1個新的變壓房;

¹ A座和B座的原有單位將改建成約130個創意工作室、6個住宿房舍供訪港交流的創意人士使用及創意資源中心和其他設施。

² 「i-Cube」可提供舉辦各類推廣創意產業或其他相關活動的室內空間,並能將活動產生的聲浪對四周環境可能造成的影響減至最低。

(j) 重置前中央書院 3 個原有的出入口³，並於士丹頓街近城皇街的交界處建造 1 個新的行人出入口，以優化用地的通達性和連接性；以及

(k) 附屬設施，例如升降機、洗手間和機房等。

—— 5. 有關工程計劃的工地平面圖載於附件 1，現有樓宇外觀圖載於
—— 附件 2，而擬議把該址活化的構思圖、平面圖和剖面圖則載於附件 3
—— 至附件 9。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2012 年 1 月展開工程，在 2013 年 12 月完成工程。

理由

6. 由於警察宿舍用地獨特的位置和豐富的歷史背景，因而有潛力發展成為匯聚創意人才的標誌性創意中心。

7. 行政長官在 2007-08 年《施政報告》中公布，警察宿舍用地將從供申請售賣土地一覽表中剔出，為期一年，讓各界提出活化建議。政府隨後廣泛徵詢主要持份者(包括立法會民政事務委員會、中西區區議會、古諮會、旅遊業策略小組⁴、旅遊業議會、市區重建局和香港建築師學會)的意見，並在 2008 年 2 月至 5 月進行為期 3 個月的公眾參與活動。其後，行政長官在 2008-09 年《施政報告》中公布，政府決定正式把警察宿舍用地從供申請售賣土地一覽表中剔出並予以活化，作創意產業和教育用途。

8. 警察宿舍用地毗鄰中區多個歷史地點和歷史建築物、現時荷李活道一帶的文化及創意產業商戶(例如古董店和藝廊)，以及荷里活道南面(蘇豪)和蘭桂坊區多采多姿的文化景觀。為了善用上述優勢，政府為警察宿舍用地項目定出 3 項目標，即文物保育、推動創意產業和提供鄰舍休憩用地。警察宿舍用地在活化後能彰顯其歷史價值、產生創意產業活動的新焦點，滿足社區對更多優質休憩用地的需求，並讓該址與區內的文物、文化和旅遊各方面的景點產生協同效應。

³ 3個在前中央書院年代使用的行人出入口分別位於鴨巴甸街、士丹頓街和城皇街。

⁴ 旅遊業策略小組由政府、旅遊發展局和旅遊業各界代表所組成，專責從策略角度考慮旅遊業發展事宜，並向政府提出建議。

9. 行政長官在 2009-10 年《施政報告》中提出「保育中環」政策，警察宿舍活化項目是該政策下 8 個項目其中之一。2010 年 3 月，發展局聯同商務及經濟發展局邀請非牟利機構就如何改造警察宿舍為標誌性創意中心提交建議書。在收到的活化建議中，以同心教育文化慈善基金會有限公司(下稱「同心基金」)與 3 個協辦機構(即香港理工大學、香港設計中心和職業訓練局轄下的香港知專設計學院)所提出的「原創坊」建議最能實踐該項目的目標，即保育該文物景點、把該址改造為標誌性創意中心，以及為區內居民提供園景美化休憩用地。同心基金會自費管理、營運和維修保養日後的警察宿舍用地和處所，而 3 個協辦機構則會就有關舉辦各項計劃／活動向同心基金提供意見，以及為創意社區提供聯繫。經過具競爭性的甄選程序及在活化歷史建築諮詢委員會的建議下，發展局局長在 2010 年 11 月原則上批准「原創坊」項目。

10. 同心基金已承諾，按付款當日價格計算，投入 1 億 1,000 萬元，包括 1,700 萬元用於 40010 號活化工務計劃的保育和活化工務。上述 1,700 萬元加上此申請撥款的 5 億 6,010 萬元將用作支付此活化項目的工程費用。餘下 9,300 萬元的資助，將會用於「原創坊」項目進行內部翻新工程、購買家具和設備、在開始營運前聘用員工和支付日後運作所需的費用(包括管理、營運和維修保養日後的警察宿舍用地和處所)。

11. 同心基金已成立一間特設公司，該公司已根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條的規定取得慈善機構的身分，以落實項目及負責用地活化後的日常運作。政府會與上述特設公司簽訂定期租約 10 年，約滿後可續租 5 年，以便公司可為項目制定較長遠的業務規劃。在落實該址的活化設施及其日後運作方面，若「原創坊」項目有任何淨營業盈餘，政府會與營辦機構每 5 年攤分一次，各佔一半⁵。「原創坊」並非以賺取最大利潤為目標，同心基金會已承諾將其所佔的項目淨盈餘再投放於該標誌性創意中心的業務。

12. 「原創坊」項目將帶來以下效益－

⁵ 政府所佔的部分將會撥入政府一般收入帳目，而同心基金則須將其所佔部分重新投放於該項目。

- (a) 這個項目旨在保留警察宿舍用地內現有的 3 幢現存建築物及前中央書院的牆基遺跡。中庭地底設置的地下詮釋區將有助彰顯該址建築和考古文物的歷史價值，讓市民大眾有機會近距離觀看前中央書院的遺跡，並了解與前已婚警察宿舍及前中央書院相關的各段歷史。同心基金將安排導賞團，把這個文物景點與鄰近文化群組(包括孫中山史蹟徑及中環的其他文物建築等)串連起來；
- (b) 這個項目會把現時荷李活道、蘇豪區和蘭桂坊一帶蓬勃發展的文化和創意產業商戶群組匯聚起來，成為創意產業活動的焦點，營造區內的創意文化氛圍。「原創坊」將會成為各個創意產業商戶進行創作、展示和營銷其創意產品的平台，並會全年舉辦多項活動，以吸引本地人士和海外遊客；
- (c) 警察宿舍用地會提供各類設施，包括約 1 400 平方米的園景美化休憩用地、展覽廊及配套餐飲設施等，供公眾享用。此外，3 幢現存建築物、前中央書院的牆基遺跡及園景美化休憩用地均會向公眾免費開放。「原創坊」的創意工作室亦歡迎公眾免費參觀；以及
- (d) 創意工作室日後的租戶將會聘用員工，「原創坊」項目將因此可為創意產業創造約 630 個職位，項目將會因而惠及創意人才、中小型創意產業商戶、鄰近地區以至整個社會，並會推動本港創意產業的發展。

對財政的影響

13. 為加快推展「原創坊」項目，我們採用了新的伙伴合作模式，由建築署在工務計劃項下負責進行保育和活化工程。我們需進行這些工程，以保育和改善該具歷史價值的地點，以符合現今社會的要求和切合「原創坊」項目的運作需要。同心基金會負責「原創坊」項目的內部翻新工程、購買家具和設備，在開始營運前聘請員工和日後的營運開支。按付款當日價格計算，考慮到由同心基金承擔的 1,700 萬元，我們估計工程計劃所需的費用為 5 億 6,010 萬元(請參閱下文第 14 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	工地工程	5.9	
(b)	打樁工程	16.6	
(c)	建築工程	305.6	
(d)	屋宇裝備工程	88.1	
(e)	渠務工程	1.9	
(f)	外部工程	21.9	
(g)	額外的節能措施	1.6	
(h)	顧問費	2.3	
	(i) 專家顧問費 ⁶	2.0	
	(ii) 管理駐工地人員的顧問費	0.3	
(i)	駐工地人員的薪酬	4.2	
(j)	應急費用	43.8	
	小計	491.9	(按 2010 年 9 月價格計算)
(k)	價格調整準備	85.2	
	小計	577.1	(按付款當日價格計算)
(l)	減去同心基金承擔的款項	(17.0)	(按付款當日價格計算)
	總計	560.1	(按付款當日價格計算)

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載於附件 10。40010 號工程計劃的建築樓面面積約為 18 555 平方米。按 2010 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 21,218 元。我們把這項工程計劃與其他同類工程計劃相比，認為這個估計單位價格合理。

⁶ 我們會委聘專家顧問在施工期間進行考古勘測、監察石牆樹的狀況、建議及實施保育樹木措施。

14. 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 (2010 年 9 月)	價格調整 因數	百萬元 (按付款 當日 價格計算)	同心基金 承擔的款項 百萬元 (按付款當日 價格計算)	400IO 號 工程計劃 百萬元 (按付款 當日 價格計算)
2011-2012	6.0	1.04525	6.3	5.0	1.3
2012-2013	100.0	1.10143	110.1	8.0	102.1
2013-2014	270.0	1.16201	313.7	4.0	309.7
2014-2015	60.0	1.22592	73.6	—	73.6
2015-2016	40.0	1.29335	51.7	—	51.7
2016-2017	15.9	1.36448	21.7	—	21.7
	<u>491.9</u>		<u>577.1</u>	<u>17.0</u>	<u>560.1</u>

15. 我們按政府對 2011 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一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以總價合約推展有關的建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

16. 至於日後的保養事宜，同心基金會負責維修及保養警察宿舍用地及其處所，所有現有和新建樓宇、設施、屋宇裝備、園景及樹木等，以及負責由該基金進行的翻新工程所衍生的保養工程，並承擔所涉及的費用；政府則負責用地的樓宇、設施和 8 幅護土牆在結構性維修方面的費用及相關開支。在這項工程計劃完成後，我們估計政府在維修保養工程方面的每年經常開支為 70 萬 5 千元。

公眾諮詢

17. 我們已在 2011 年 3 月 3 日就 400IO 號工程計劃徵詢中西區區議會的意見，並在同年 3 月 15 日與中西區區議會議員會面，進行非正式交流。兩次會議上，中西區區議會議員大都支持該建議的目標，即推廣創意產業發展、保育該文物景點和提供公眾休憩空間；也有一些議員要求「原創坊」項目預留一些空間作社區用途。其他議員提出關心用地內的樹木保存，以及項目的經營模式和財政的可持續性。一

些議員亦建議為項目設立一個諮詢委員會，以便適當地納入社會的意見。

18. 2011 年 3 月 22 日，我們就這項工程計劃的文物影響評估報告諮詢該會，並得到古諮會的支持。

19. 2011 年 3 月 2 日，我們根據《城市規劃條例》(第 131 章)第 16 條的規定，為工程計劃遞交申請，並於 2011 年 4 月 15 日獲城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會批准。

20. 2011 年 4 月 20 日，我們諮詢立法會發展事務委員會，並得到該事務委員會的支持。

對環境的影響

21. 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。2011 年 5 月，我們已就這項工程計劃完成初步環境審查，所得的結論是這項工程計劃不會對環境造成長遠的影響。我們已把實施適當的緩解措施的費用計算在工程計劃的預算費內，以控制工程對環境所造成的短期影響。

22. 我們會在有關合約訂定條文，規定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，確保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，使用優良機動設備、減音器、減音器、豎設隔音屏／隔音罩；經常清洗工地和在工地灑水，以及設置車輪清洗設施，以防止塵埃滋擾。

23. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾考慮採取措施，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(例如在工地內以挖掘所得物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁷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／可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料

⁷ 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。任何人士必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。

搭建模板。

24. 在建築階段，我們會規定承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃書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。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃。我們會規定承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運往適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

25. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 16 450 公噸建築廢物，其中約 2 700 公噸(16.4%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 11 680 公噸(71%)惰性建築廢物會運往公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 2 070 公噸(12.6%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 574,110 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⁸)。

對文物的影響

26. 根據現行規定，這項工程計劃必須進行文物影響評估。文物影響評估報告已交由康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(古蹟辦)審議。古蹟辦對有關報告沒有異議。我們與同心基金已於 2011 年 3 月 22 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，並得到該會的支持。我們會確保建造工程符合文物影響評估報告訂明的規定。同心基金已承諾會確保警察宿舍用地、現有建築物及前中央書院遺跡在日後的營運與維修保養，以至有關該址的歷史詮釋，都會完全符合文物影響評估報告訂明的規定。如需對計劃或詳細設計作出任何修改，我們與同心基金會因應需要進一步諮詢古蹟辦和古諮會，以制訂額外的緩解措施，確保任何對該文物地點可能產生的影響並從保育角度而言均是可以接受的。

⁸ 上述估計金額已計及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，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

土地徵用

27. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源措施

28. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 空調空間採用熱能回收鮮風預調機，以回收在排氣中棄用的熱能；
- (b) 可變凍量空調系統；
- (c) 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；
- (d) 設有電子鎮流器的慳電膽，並以日光感應器控制照明；
- (e) 發光二極管出口指示牌；
- (f) 發光二極管裝飾燈；以及
- (g) 升降機內設置自動開／關照明裝置和通風扇。

29. 在可再生能源技術方面，我們會裝設光伏發光二極管室外照明，以收環保之效。

30. 在綠化設施方面，我們會在 A 座綠化屋頂，以收環保和美化之效。

31. 同心基金會自費提供太陽能熱水系統，以推廣替代能源和清潔的能源。

32. 採用上述節能措施，估計所需額外費用總額約為 160 萬元(包括用於節能裝置的 25 萬元)，這筆款項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 4.9% 的能源消耗量，其成本回收期約為 5.5 年。

背景資料

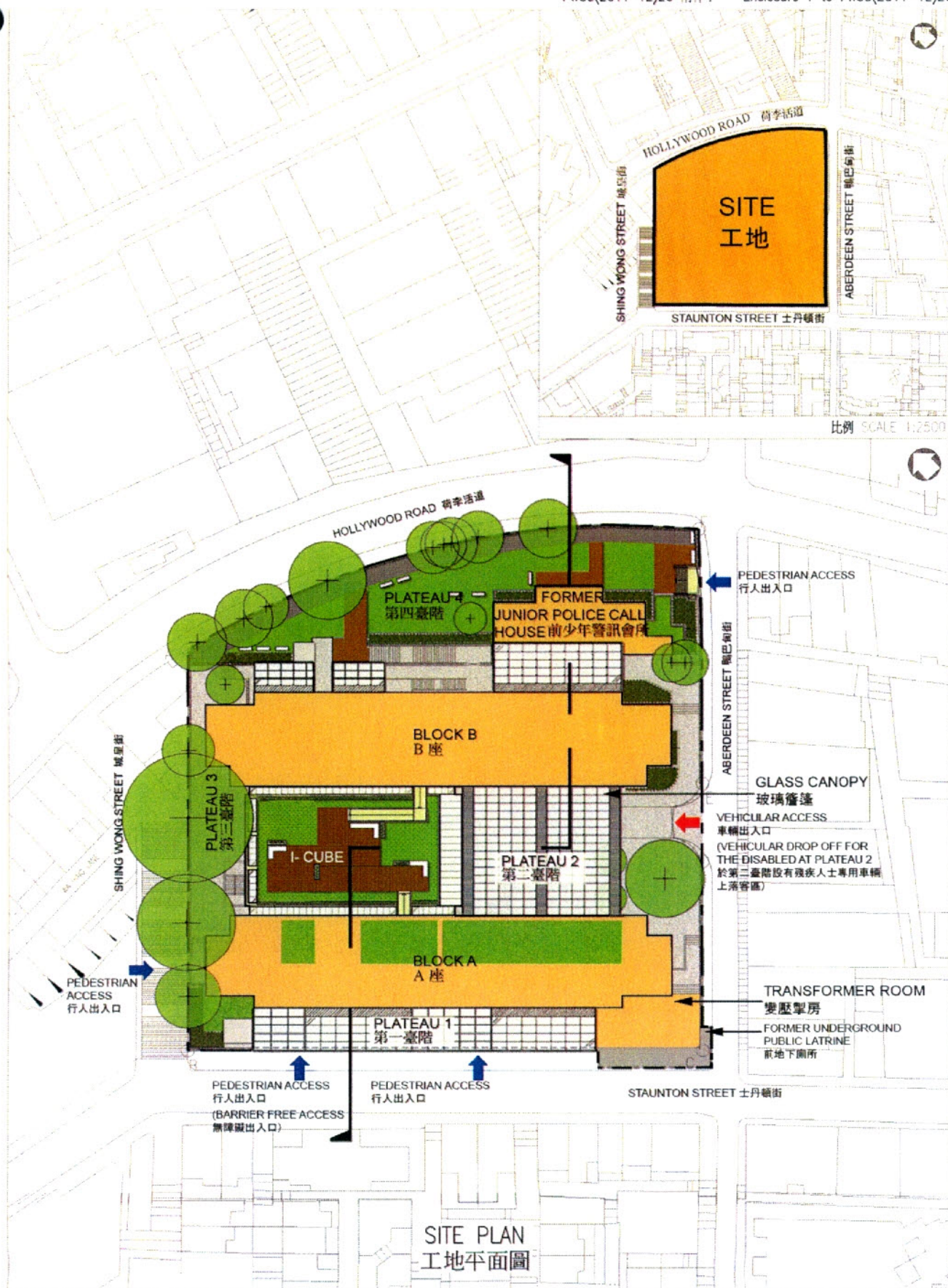
33. 我們在 2010 年 8 月把 **400IO** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問進行文物影響評估、施工前考古勘測、初步環境審查、土地勘測和岩土評估工作，所需費用總額約為 300 萬元。這筆款項已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。顧問已完成上述工作。我們已完成詳細設計，現正以內部人手為招標文件定稿。

34. 擬議工程涉及 17 棵樹，包括大部分是沿工地界線生長的 15 棵石牆樹。我們會保留全部 17 棵樹。我們會把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 3 棵樹、7 712 叢灌木和 30 847 株地被植物。

35. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 260 個(包括 242 個工人職位和 18 個專業／技術人員職位)，共提供 5 380 個人工作月的就業機會。

發展局

2011 年 6 月



title 40010 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心 TRANSFORMATION OF THE FORMER POLICE MARRIED QUARTERS ON HOLLYWOOD ROAD INTO A CREATIVE INDUSTRIES LANDMARK	drawn by P.M. HO approved W.W.L. TSANG office ARCHITECTURAL BRANCH	date 12.05.2011 date 12.05.2011	drawing no. AB/7955/SK01	scale 1:800
--	---	--	-----------------------------	----------------



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT



QUARTERS BLOCK A
宿舍A座

QUARTERS BLOCK B
宿舍B座



FORMER JUNIOR POLICE CALL HOUSE
前少年警訊會所

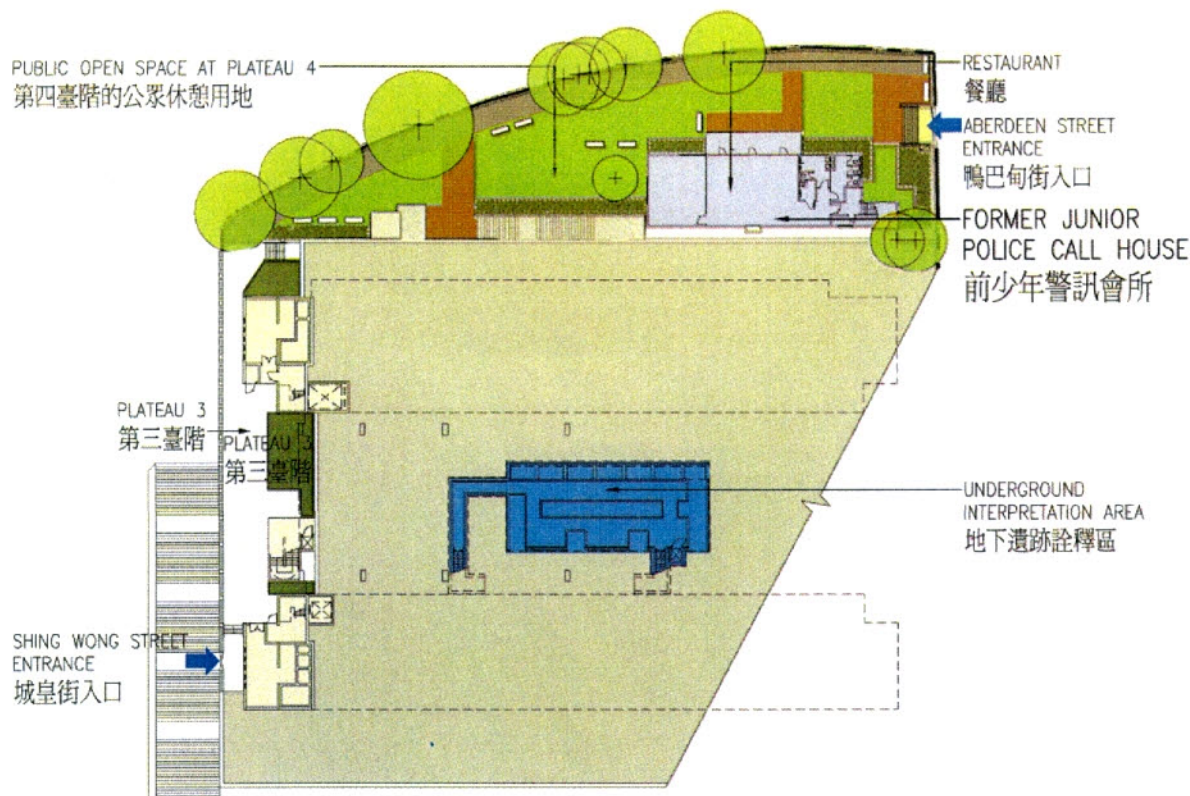
VIEWS OF EXISTING BUILDINGS
樓宇現貌

title 40010 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心 TRANSFORMATION OF THE FORMER POLICE MARRIED QUARTERS ON HOLLYWOOD ROAD INTO A CREATIVE INDUSTRIES LANDMARK	drawn by P.M. HO	date 12.05.2011	drawing no. AB/7955/SK02	scale N.T.S.
	approved W.W.L. TSANG	date 12.05.2011	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

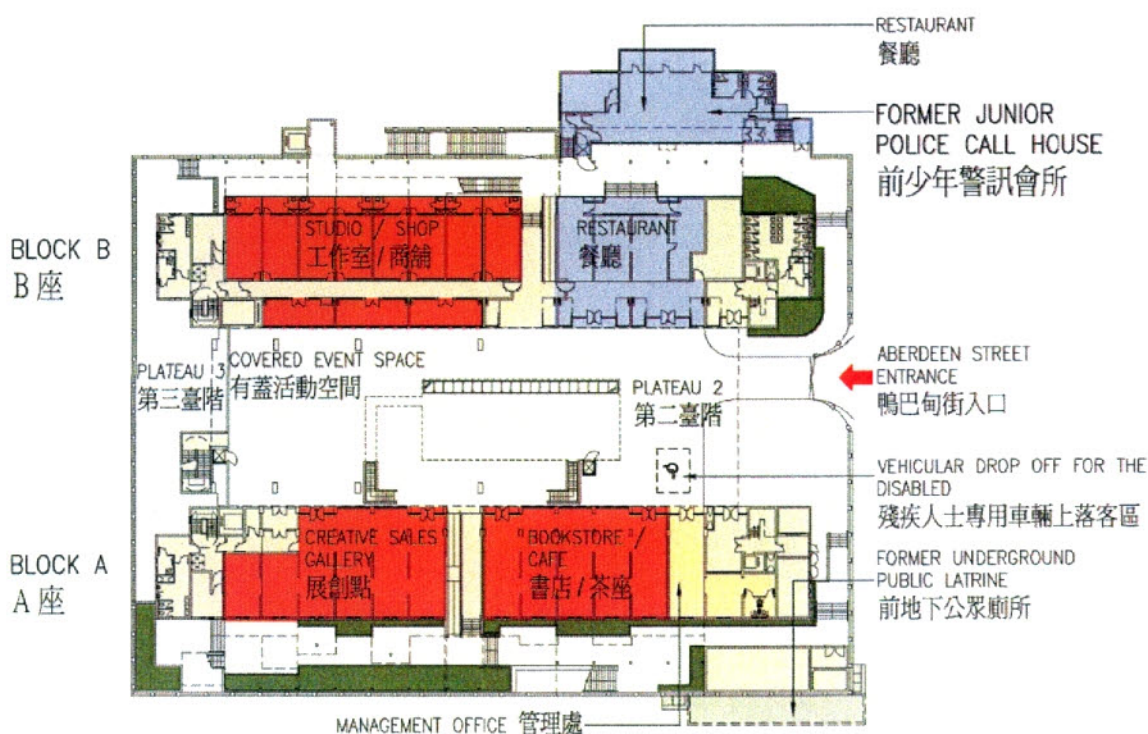


ARTIST'S IMPRESSIONS OF THE PROPOSED REVITALISATION
活化後的構思圖

title 40010 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心 TRANSFORMATION OF THE FORMER POLICE MARRIED QUARTERS ON HOLLYWOOD ROAD INTO A CREATIVE INDUSTRIES LANDMARK	drawn by P.M. HO	date 12.05.2011	drawing no. AB/7955/SK03	scale N.T.S.
	approved W.W.L. TSANG	date 12.05.2011		
	office ARCHITECTURAL BRANCH	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT		



LOWER GROUND FLOOR PLAN 底層地下平面圖



GROUND FLOOR PLAN 地下平面圖

title
40010
改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心
TRANSFORMATION OF THE FORMER POLICE
MARRIED QUARTERS ON HOLLYWOOD ROAD
INTO A CREATIVE INDUSTRIES LANDMARK

drawn by

P.M. HO

date

12.05.2011

drawing no.

AB/7955/SK04

scale

1:800

approved

W.W.L. TSANG

date

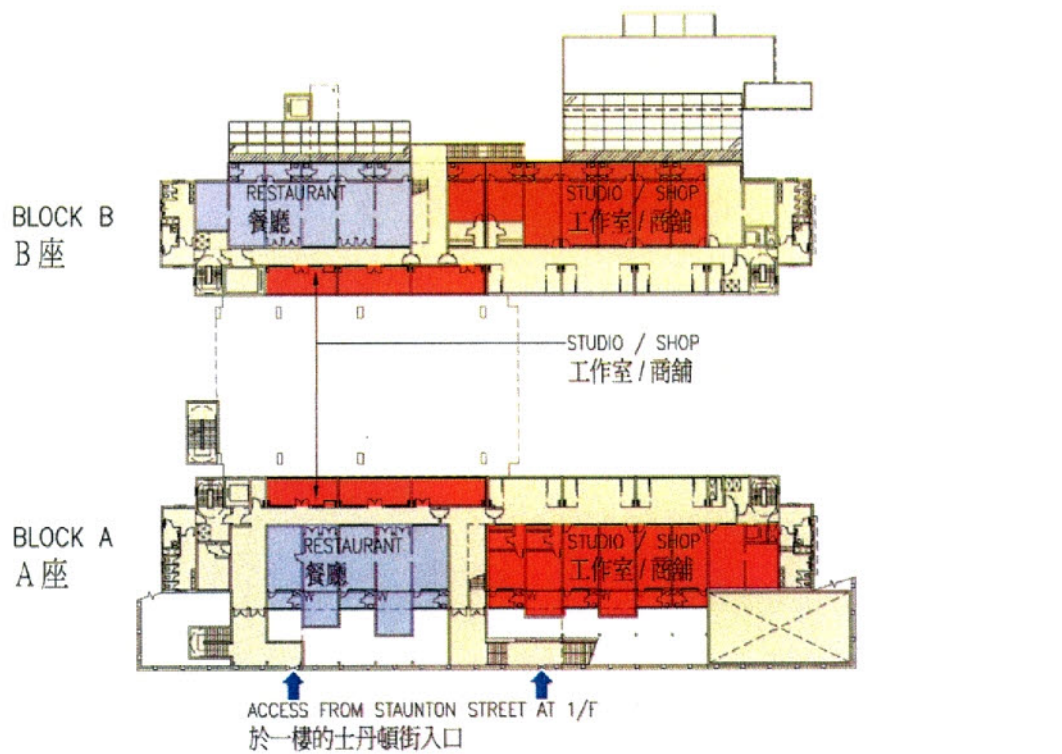
12.05.2011

office

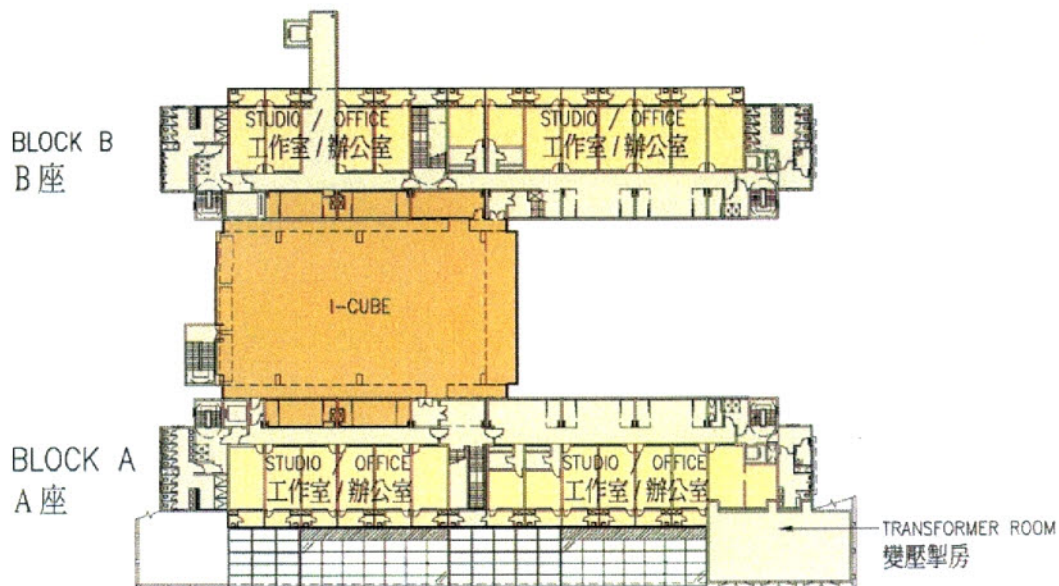
ARCHITECTURAL BRANCH



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT

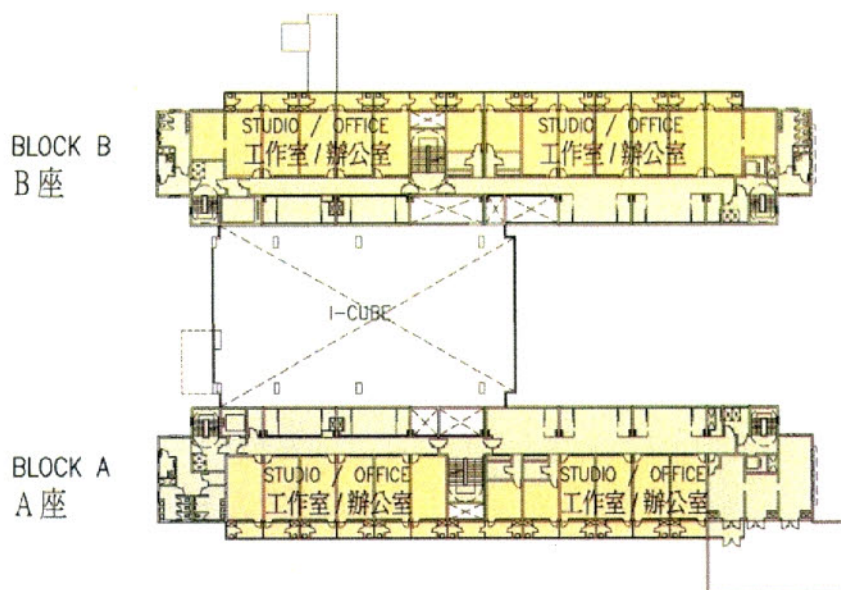


FIRST FLOOR PLAN 一樓平面圖

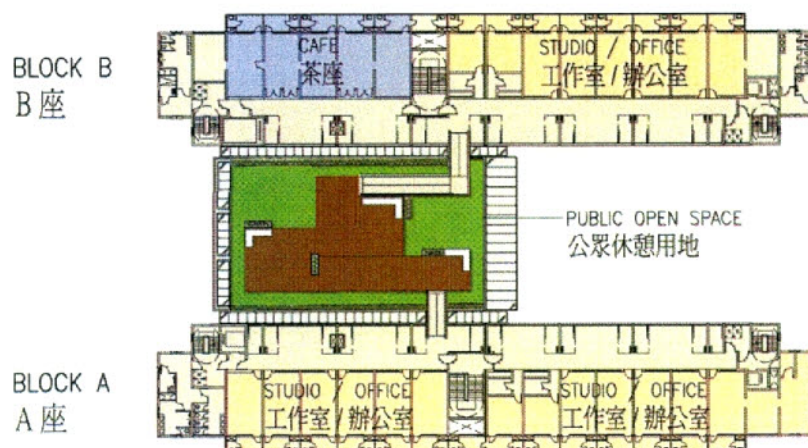


SECOND FLOOR PLAN 二樓平面圖

title 40010 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心 TRANSFORMATION OF THE FORMER POLICE MARRIED QUARTERS ON HOLLYWOOD ROAD INTO A CREATIVE INDUSTRIES LANDMARK	drawn by P.M. HO	date 12.05.2011	drawing no. AB/7955/SK05	scale 1:800
	approved W.W.L. TSANG	date 12.05.2011		
	office ARCHITECTURAL BRANCH	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT		

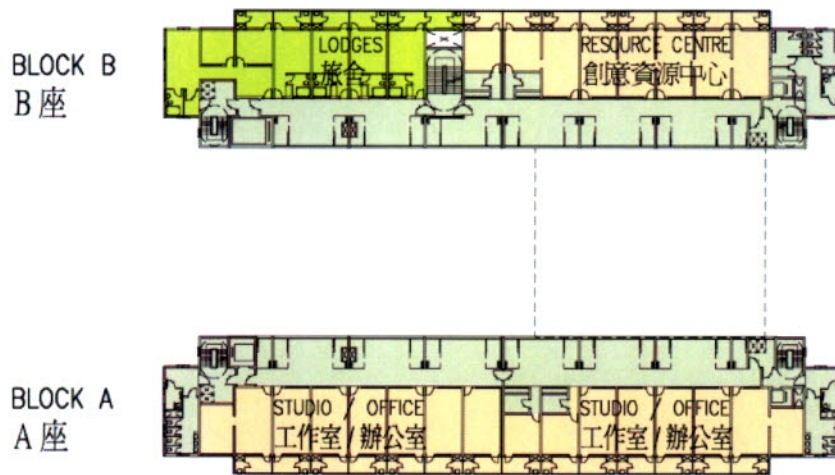


THIRD FLOOR PLAN 三樓平面圖

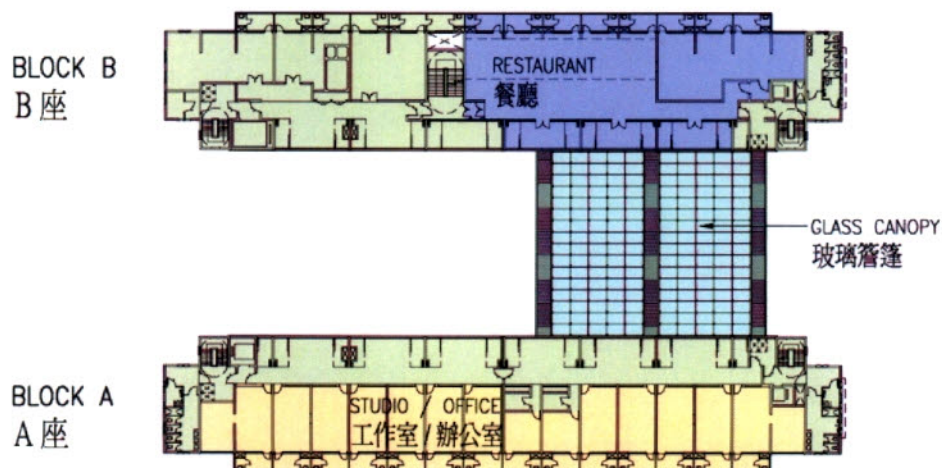


FOURTH FLOOR PLAN 四樓平面圖

title 40010 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心 TRANSFORMATION OF THE FORMER POLICE MARRIED QUARTERS ON HOLLYWOOD ROAD INTO A CREATIVE INDUSTRIES LANDMARK	drawn by P.M. HO	date 12.05.2011	drawing no. AB/7955/SK06	scale 1:800
	approved W.W.L. TSANG	date 12.05.2011		
	office ARCHITECTURAL BRANCH	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT		

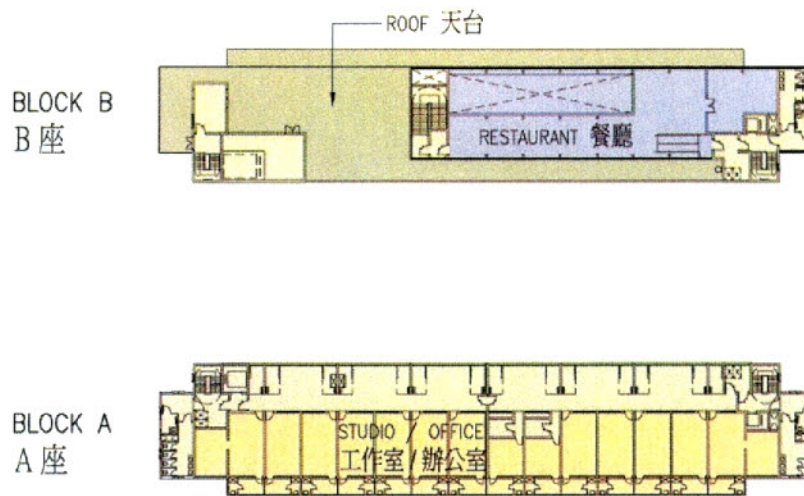


FIFTH FLOOR PLAN 五樓平面圖



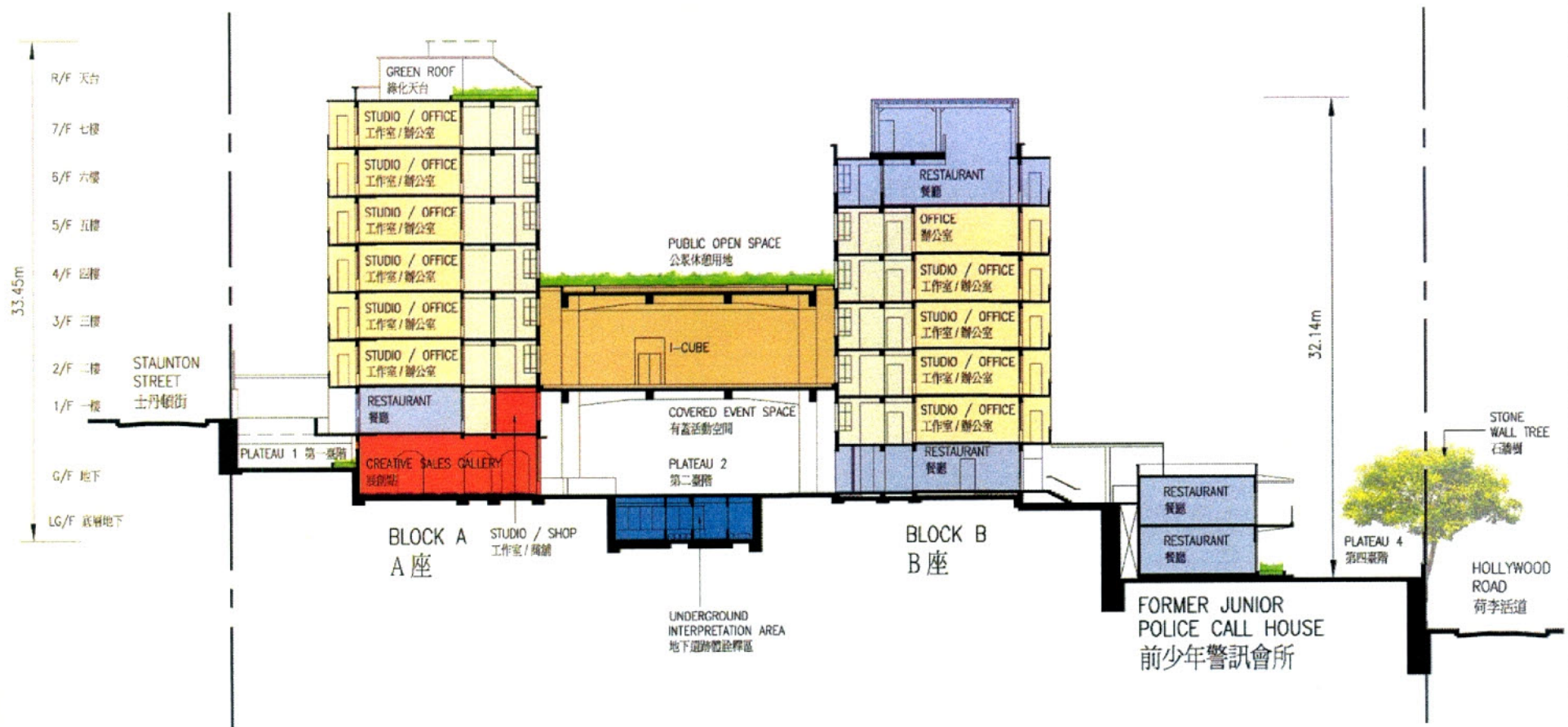
SIXTH FLOOR PLAN 六樓平面圖

title 40010 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心 TRANSFORMATION OF THE FORMER POLICE MARRIED QUARTERS ON HOLLYWOOD ROAD INTO A CREATIVE INDUSTRIES LANDMARK	drawn by P.M. HO	date 12.05.2011	drawing no. AB/7955/SK07	scale 1:800
	approved W.W.L. TSANG	date 12.05.2011		
	office ARCHITECTURAL BRANCH			 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT



SEVENTH FLOOR PLAN 七樓平面圖

title 40010 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心 TRANSFORMATION OF THE FORMER POLICE MARRIED QUARTERS ON HOLLYWOOD ROAD INTO A CREATIVE INDUSTRIES LANDMARK	drawn by P.M. HO	date 12.05.2011	drawing no. AB/7955/SK08	scale 1:800
	approved W.W.L. TSANG	date 12.05.2011		
	office ARCHITECTURAL BRANCH	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT		



SECTION 剖面圖

title
40010
改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心

TRANSFORMATION OF THE FORMER POLICE MARRIED QUARTERS ON HOLLYWOOD ROAD INTO A CREATIVE INDUSTRIES LANDMARK

drawn by P.M. HO	date 12.05.2011
approved W.W.L. TSANG	date 12.05.2011
office ARCHITECTURAL BRANCH	

drawing no. AB/7955/SK09	scale 1:400
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	

400IO – 改造荷李活道前已婚警察宿舍成為標誌性創意中心

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2010 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) 專家顧問 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	1.4
	技術人員	—	—	—	0.6
				小計	2.0
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員	12	38	1.6	1.1
	技術人員	106	14	1.6	3.4
				小計	4.5
包括 —					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費				0.3	
(ii) 駐工地人 員的薪酬				4.2	
				總計	6.5

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估算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 58,195 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,945 元。)
2. 我們須待選定顧問後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。
3. 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。