

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011 年 12 月 14 日

總目 708 – 非經常資助金及主要系統設備

12QW – 活化計劃－活化石屋為石屋家園

請各委員向財務委員會建議，把 **12QW** 號工程計劃提升為甲級，稱為「活化計劃－活化石屋為石屋家園」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3,910 萬元。

問題

九龍城石屋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「永光鄰舍關懷服務隊有限公司」(下稱「永光公司」)活化為「石屋家園」，內設一間主題餐廳暨旅遊資訊中心。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 **12QW** 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 3,910 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 **12QW** 號工程計劃工程範圍包括修復和活化石屋，以及建造兩座新建築物，以容納下列設施－

- (a) 1 間餐廳和廚房；
- (b) 1 間旅遊資訊中心；
- (c) 1 間文物探知中心；
- (d) 美化休憩用地和明陣；
- (e) 1 個多用途室；以及
- (f) 其他附屬設施，例如洗手間、垂直升降台、儲物室及機房等。

(a)至(c)項設施將會設於石屋內，而(e)及(f)項設施將會設於新建的建築物內。

4. 工地平面圖載於附件 1。石屋現貌的相片載於附件 2。擬議石屋家園的外觀構思圖載於附件 3 至 4，樓面平面圖載於附件 5 至 6。建築物的立視圖載於附件 7 至 8。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，永光公司計劃在 2012 年 3 月展開建造工程，在 2013 年 12 月完成工程。石屋家園會在 2014 年第一季啟用。

理由

活化再用歷史建築的政策目標

5. 2009 年 8 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活化歷史建築諮詢委員會所提出的意見，我們選定了負責每個項目的非牟利機構。

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營運。此外，當局會通過租賃協議的規定，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。就九龍城石屋而言，永光公司獲選負責保存和活化石屋為石屋家園。

保存別具歷史及建築價值的建築

7. 石屋位於九龍城侯王廟新村 31 至 35 號，大概建於 1940 年代初。大約在 1880 至 1890 年代，何氏家族於該幅土地興建了一幢樓高兩層，連果園和花園的半歐陸式華麗大宅，名為「何家園」。當日本於 1941 年侵佔香港後，日軍將殘破的何家園大宅拆毀，並在其地基上興建一群兩層高中式平房，當中包括現時的石屋，並改名為「侯王新村」，侯王新村其後又改名為侯王廟新村。第二次世界大戰後，為逃避中國內戰的新到港人士在村內平房棲身。在 1950 年代以後，有數家片場於村內運作。在 1970 至 1990 年代間，現有石屋有部分轉作工場用途。為配合九龍城的市區發展，侯王廟新村於 2001 年清拆，而石屋則一直空置，建築物日漸破落，需不時維修。

8. 石屋是由 5 幢並排的中國傳統民房組成，以花崗石塊建造，牆身支撐着以木椽、桁樑和瓦片構成的金字屋頂。這些民房反映出日軍在港期間就徙置人口的處理方法，因而別具歷史價值，而石屋用途的改變，亦展示了九龍鄉村生活的轉變。考慮到石屋的歷史價值，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)在 2010 年 5 月將其列為三級歷史建築。

這項工程計劃的效益

9. 這個活化項目會帶來下述效益－

- (a) 石屋部分地方將會改建為以懷舊為主題、提供桌上遊戲的餐廳，並以社會企業模式營運，為青少年及弱勢社群提供全職及兼職工作和培訓機會；

- (b) 石屋另外部分地方將會改建為文物探知中心及旅遊資訊中心，以展示九龍城區及石屋的歷史。石屋有部分地方將會修復原貌，重現昔日的陳設，作為文物探知中心的一部分，並會安排免費導賞團；以及
- (c) 永光公司將會以「家」為主題，在石屋提供配套服務，例如桌上遊戲培訓、身心語言程式學課程¹、考察旅程及「其他學習經歷」²活動，使石屋成為青少年的聚腳點。美化後的休憩用地和明陣將開放予公眾使用，偶爾亦會作為露天劇場，供表演之用。明陣的地面圖案設計靈感來自該區的舊相片，為市民提供一個默想的地方。

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 3,910 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	1.7
(b) 地基工程	1.4
(c) 建築工程	9.0
(d) 屋宇裝備	4.5
(e) 渠務工程	1.0
(f) 外部工程及環境美化工程	6.3
(g) 額外的節省能源措施	0.5
(h) 家具和設備 ³	2.8

¹ 身心語言程式學課程旨在協助青少年培育正面的生活態度、改善人際關係、處理壓力等。

² 其他學習經歷活動指與新高中學制其中一個單元有關的活動。這些活動包括德育及公民教育、社會服務、與工作有關的經驗、藝術發展或體育發展等主題的課程或活動。

³ 這項費用是根據暫定所需的家具和設備項目清單計算得出。

		百萬元
(i)	標書評審、合約管理及駐工地人員的管理的顧問費	2.5
(j)	駐工地人員的薪酬	1.4
(k)	應急費用	3.1
	小計	34.2 (按 2011 年 9 月價格計算)
(l)	價格調整準備	4.9
	總計	39.1 (按付款當日價格計算)

永光公司會委聘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。估計的顧問費和按人工作月數估計的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施工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，永光公司打算在 2012 年第一季度為建造工程招標。

12. **12QW** 號工程計劃的總建築樓面面積為 635 平方米。按 2011 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 21,260 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 1 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石屋家園主題餐廳暨旅遊資訊中心所需的工程費用。有關工程亦會顧及這幢歷史建築須遵守《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，並已就用地地上進行建造工程所預計的困難作出預算費用上的準備。

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 2011 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)
2012 - 13	3.0	1.05375	3.2
2013 - 14	16.0	1.11171	17.8
2014 - 15	12.0	1.17285	14.1
2015 - 16	3.2	1.23736	4.0
	<hr/> 34.2 <hr/>		<hr/> 39.1 <hr/>

14. 我們按政府對 2012 至 2016 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，永光公司會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

15. 永光公司在 6 年的租賃期內須自行負責有關歷史建築及用地內所有設施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，政府須支付進行結構性維修工程的每年經常開支為 41,000 元。

公眾諮詢

16. 我們與永光公司在 2011 年 1 月 21 日向九龍城區議會簡介這項工程計劃，區議員支持有關建議。

17. 2011 年 6 月 15 日，永光公司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 2011 年 7 月 16 日諮詢立法會發展事務委員會，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。永光公司已把實施適當緩解措施以控制短期環境影響，約 50 萬元的費用，計算在工程計劃預算費內。

20. 永光公司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，永光公司已考慮採取措施，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，永光公司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⁴的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，永光公司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，永光公司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。永光公司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。永光公司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。

⁴ 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。

23. 永光公司估計這項工程計劃合共會產生大約 560 公噸建築廢物，在工地再用其中約 34 公噸(6%)惰性建築廢物，把另外 420 公噸(75%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。永光公司亦會把其餘的 106 公噸(19%)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 24,590 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⁵)。

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) 設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器控制照明；
- (b) 發光二極管照明設備及出口指示牌；以及
- (c) 垂直升降台採用自動開／關照明裝置。

25. 在可再生能源技術方面，永光公司會在園景區裝置太陽能公園照明燈。

26. 在綠化設施方面，永光公司會在休憩用地和天台部分地方提供園景設施，以收環保和美化之效。新建築物亦會進行垂直綠化，以美化部分外牆。

27. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 50 萬元(包括用於節能裝置的 10 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 7%的能源用量，其成本回收期約為 6.7 年。

⁵ 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。永光公司亦已在 2011 年 6 月 15 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。永光公司會確保建造工程、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，永光公司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。

土地徵用

29. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

30. 我們在 2010 年 11 月把 **12QW** 號工程計劃提升為乙級。根據獲轉授的權力，我們在 2011 年 2 月把 **12QW** 號工程計劃的一部分提升為甲級，並編定為 **15QW** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 260 萬元，以便永光公司為 **12QW** 號工程計劃進行施工前的顧問工作(包括建築、文物保育、城市規劃、結構和土力工程、屋宇裝備、園境建築及工料測量服務和擬備招標文件)，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. 在工程計劃範圍內有 36 棵樹，其中 21 棵將予保留。進行擬議工程須移走 15 棵樹，包括砍伐 9 棵樹，以及在工地範圍內重植 6 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁶，而且都是會對這幢石屋歷史建築的結構造成問題，或狀況欠佳且逐漸枯萎的樹木。永光公司會把種植樹木建議納入工程計劃中，包括會種植約 15 棵樹和 1 500 叢灌木。

33. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 42 個(包括 6 個專業／技術人員職位和 36 個工人職位)，共提供 570 個人工作月的就業機會。

發展局

2011 年 12 月

⁶ 「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。

12QW – 活化計劃 – 活化石屋為石屋家園

估計顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2011 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)	標書評審、合約管 理及駐工地人員的 管理的顧問費 (註 2)	專業人員	-	-	-	2.0
		技術人員	-	-	-	0.5
					小計	2.5
(b)	駐工地人員的薪酬 (註 3)	技術人員	40	14	1.6	1.4
						小計
					總計	3.9

註

1. 我們採用倍數 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 14 點的月薪為 21,175 元。)
2. 顧問在標書評審及合約管理方面的費用，是根據 15QW 號工程計劃的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 12QW 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. 上述數字是根據永光公司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，永光公司須待建造工程完成後，才可得知實際所需的開支。