

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 2 月 8 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

16QW－活化計劃－活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋

請各委員向財務委員會建議，把 **16QW** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，稱為「活化計劃－活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 7,540 萬元。

問題

灣仔藍屋建築群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「聖雅各福群會」活化為多功能的「We 嘩藍屋」建築組群。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 **16QW** 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 7,540 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 **16QW** 號工程計劃的工程範圍包括修復和活化藍屋建築群，以容納下列設施－

- (a) 20 個住宅單位；
- (b) 2 間商店；
- (c) 2 間餐廳；
- (d) 展示區；
- (e) 活動區；
- (f) 辦公室；
- (g) 面積不少於 220 平方米的公眾休憩用地；
- (h) 包括 2 道外部樓梯以貫通該 3 座獨立建築物的架空連接橋；
以及
- (i) 其他附屬設施，例如洗手間、升降機、貯物區及機房等。

4. 工地平面圖載於附件 1。藍屋建築群現貌的相片載於附件 2。擬議 We 嘩藍屋的外觀構思圖載於附件 3 至 4，樓面平面圖載於附件 5 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」)批准撥款，聖雅各福群會計劃在 2012 年 6 月展開建造工程，在 2014 年 9 月完成工程。「We 嘩藍屋」預期會在 2014 年第四季啟用。

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。就灣仔藍屋建築群而言，聖雅各福群會獲選並以本文件建議的非經常資助金負責保存和活化藍屋建築群為We 嘩藍屋。在6年的租賃期內，聖雅各福群會需將社會企業的服務收入及政府資助撥款¹(如需要)作為營運費用，而所得的盈餘均需撥入支持We 嘩藍屋的營運。

保存別具歷史及建築價值的建築

7. 藍屋建築群由3幢3至4層高的唐樓(即石水渠街72至74A號(藍屋)、慶雲街2至8號(黃屋)及景星街8號(橙屋))及1幅空地組成。這些建築物建於1920至50年代。藍屋建築群先後設有華佗廟、武館及英文學校，現有1間跌打醫館及8個住宅單位。至於這些建築物毗鄰的空地，原本有3間1930年代初建成的店屋，但店屋拆卸後便一直空置。藍屋建築群日漸破落，需不時維修。

8. 藍屋建築群展現了20世紀早期香港唐樓的典型建築結構，即以地下為店舖，樓上為居所。考慮到藍屋建築群的歷史和建築價值，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)在2000年12月將藍屋列為一級歷史建築，並於2010年1月將黃屋列為三級歷史建築。

¹ 一次過撥款以應付社會企業的開辦成本和最多在首兩年的經營赤字(如有)。

這項工程計劃的效益

9. 這個活化項目會帶來下述效益－

- (a) 「We 嘩藍屋」將會成為一個多功能的建築組群，提供居所、餐飲服務、文化及教育活動²，及舉辦文物導賞團。這些活動將會促進鄰里情誼，及讓區內人士體驗「灣仔文化」³。藍屋建築群將會成為灣仔區的獨特文化地標，吸引本地居民及遊客到訪；
- (b) 我們預期「We 嘩藍屋」將會吸引更多訪客前往灣仔區，為當區經濟帶來活力。為了讓公眾能夠欣賞該歷史建築群，我們會作出安排⁴，免費向公眾開放展示區⁵、商店、餐廳、活動區及公眾休憩用地，以便公眾進入該歷史建築群；以及
- (c) 選擇留下來的現有 8 家租戶(包括 7 個住戶和 1 間店舖)的居住環境在活化工程後將會獲得改善，但租金水平將與現時一樣，而聖雅各福群會會於施工期間會為他們在藍屋建築群內作調遷安排。餘下住宅單位將會租予符合訂明租戶甄選準則⁶的新租戶。區議會及地區組織代表會獲邀請加入小組評選委員會，以選出合適的新租戶，而租金會參考市場租值制定。這項安排既可讓現有租戶保留原有的鄰里網絡，又可讓新租戶為該建築組群增添活力。

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 7,540 萬元(請參閱下文第 13 段)，分項數字如下－

² 文化及教育活動包括藝術、傳統手作、傳統飲食文化及烹飪工作坊、電影分享會、藝墟等。

³ 「灣仔文化」是指灣仔社區的豐富、多樣、多元及中西文化匯粹和新舊交融的特質。

⁴ 安排包括每日開放設施及提供導賞服務，經訓練的居民會作導賞員以分享社區故事。

⁵ 將展出舊傢俱、生活用品、照片及展示板，以介紹灣仔及藍屋建築群的歷史及故事。

⁶ 甄選準則包括申請人有關社區參與的經驗、參與計劃的能力及住屋需要。

	百萬元	
(a) 拆卸工程及清理工地	2.4	
(b) 地基工程	3.2	
(c) 建築工程	31.0	
(d) 屋宇裝備	11.0	
(e) 渠務工程	0.6	
(f) 外部工程及環境美化工程	1.6	
(g) 額外的節省能源措施	0.3	
(h) 家具和設備 ⁷	3.1	
(i) 標書評審、合約管理及 駐工地人員的管理的顧問費	2.6	
(j) 駐工地人員的薪酬	2.2	
(k) 應急費用	5.8	
小計	63.8	(按 2011 年 9 月價格計算)
(l) 價格調整準備	11.6	
總計	75.4	(按付款當日 價格計算)

聖雅各福群會會委聘顧問負責這項工程計劃的標書評審、合約管理、駐工地人員的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 10。

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，聖雅各福群會打算在 2012 年第二季為建造工程招標。

⁷ 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。

12. **16QW** 號工程計劃的總建築樓面面積為 2 369 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 17,729 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 20 世紀初、現已殘破的歷史建築。估計費用已反映把這些歷史建築活化為多功能的「We 嘩藍屋」建築組群所需的工程費用。有關工程亦會顧及這些歷史建築須遵守《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	價格調整 因數	百萬元
	(按 2011 年 9 月價格計算)		(按付款當日 價格計算)
2012 – 13	2.8	1.05375	3.0
2013 – 14	14.3	1.11171	15.9
2014 – 15	25.6	1.17285	30.0
2015 – 16	14.5	1.23736	17.9
2016 – 17	6.6	1.30541	8.6
	———		———
	63.8		75.4
	———		———

14. 我們按政府對 2012 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，聖雅各福群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. 聖雅各福群會在 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，政府在 6 年的租賃期內須支付進行結構性維修工程的每年經常開支為 56,000 元。

公眾諮詢

16. 我們與聖雅各福群會在 2010 年 11 月 16 日向灣仔區議會簡介這項工程計劃，議員支持有關建議。

17. 2011 年 11 月 23 日，聖雅各福群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 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。聖雅各福群會已把實施適當緩解措施以控制短期環境影響的約 100 萬元費用，計算在工程計劃預算費內。

20. 聖雅各福群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，聖雅各福群會已考慮採取措施，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，聖雅各福群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⁸的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，聖雅各福群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。

⁸ 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。

22. 在施工階段，聖雅各福群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。聖雅各福群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。聖雅各福群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. 聖雅各福群會估計這項工程計劃合共會產生大約 2 500 公噸建築廢物，在工地再用其中約 100 公噸(4%)惰性建築廢物，把另外 2 000 公噸(80%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。聖雅各福群會亦會把其餘的 400 公噸(16%)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 104,000 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⁹)。

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/日光感應器控制照明；
- (b) 發光二極管照明設備及出口指示牌；以及
- (c) 升降機內設有自動開／關照明裝置和通風扇。

25. 在可再生能源技術方面，聖雅各福群會會在天台安裝光伏照明系統。

26. 在綠化設施方面，聖雅各福群會會在公眾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。

⁹ 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)。

27. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 30 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 2%的能源用量，其成本回收期約為 6.7 年。

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。聖雅各福群會亦已在 2011 年 11 月 23 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。聖雅各福群會會確保建造工程、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。如須對計劃或詳細設計作任何修改，聖雅各福群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。

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 **16QW** 號工程計劃提升為乙級。根據獲轉授的權力，**16QW** 號工程計劃的一部分在 2011 年 2 月被提升為甲級，並編定為 **14QW** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 400 萬元，以便聖雅各福群會為 **16QW** 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。

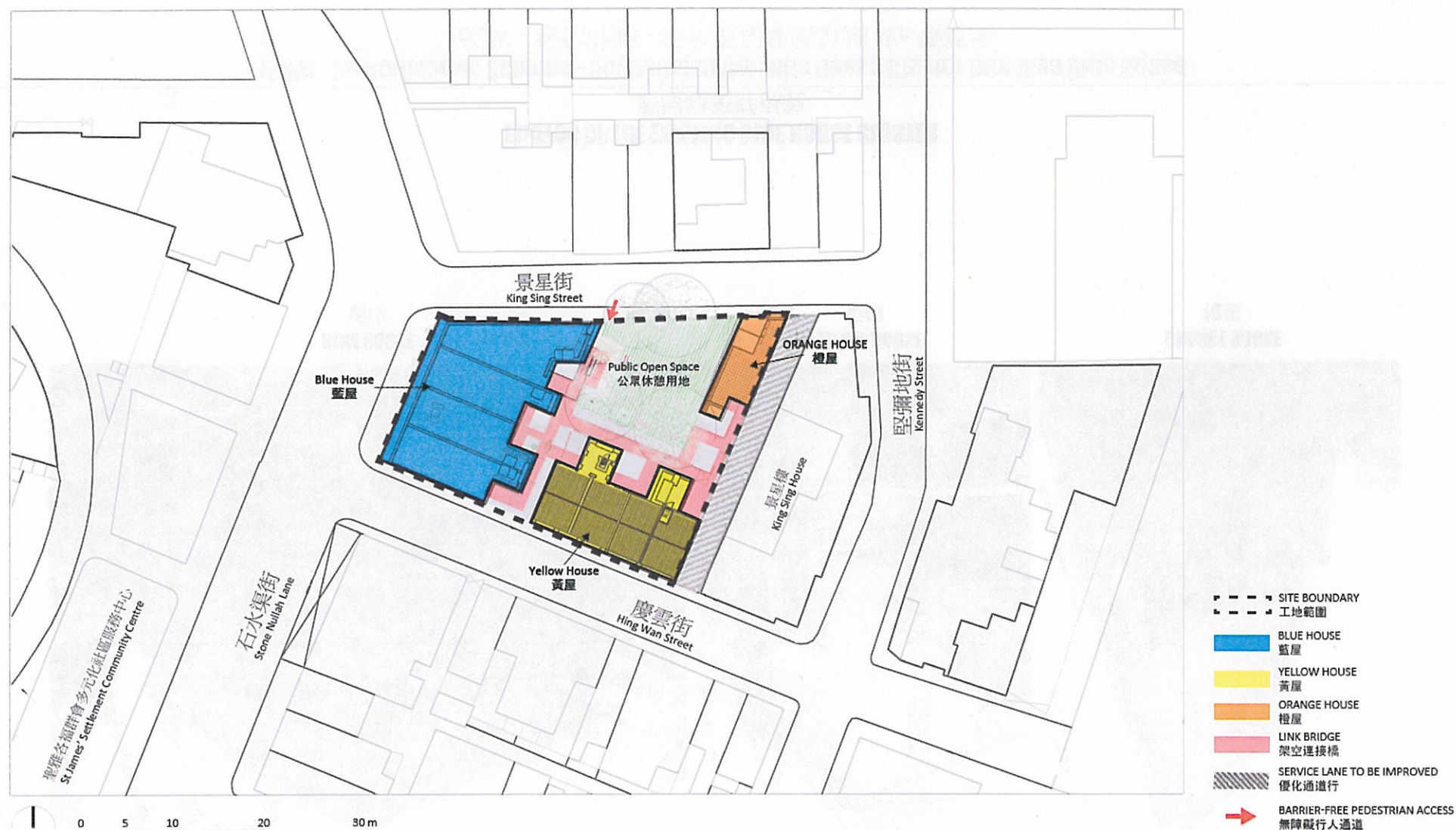
31. 活化計劃的詳情載於立法會 CB(2)637/07-08(03)號文件，該文件在 2008 年 1 月 2 日的立法會民政事務委員會會議上討論。

32. 在工程計劃範圍的全部 4 棵樹木將會保留。聖雅各福群會會把種植樹木建議納入工程計劃中，包括會種植約 2 棵樹和 100 叢灌木。

33. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 65 個(包括 8 個專業／技術人員職位和 57 個工人職位)，共提供 1 090 個人工作月的就業機會。

發展局

2012 年 1 月



SITE PLAN
工地平面圖

16QW - Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House
16QW - 活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



BLUE HOUSE
藍屋



YELLOW HOUSE
黃屋



ORANGE HOUSE
橙屋

PHOTOS OF THE EXISTING BLUE HOUSE CLUSTER
藍屋建築群現貌

16QW - Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

16QW - 活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



ARTIST'S IMPRESSION – REVITALISED BLUE HOUSE CLUSTER

外觀構思圖 - 修復後的藍屋建築群

16QW - Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

16QW - 活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



PUBLIC OPEN SPACE WITH CULTURAL PROGRAMMES
公共休憩空間舉辦文化節目



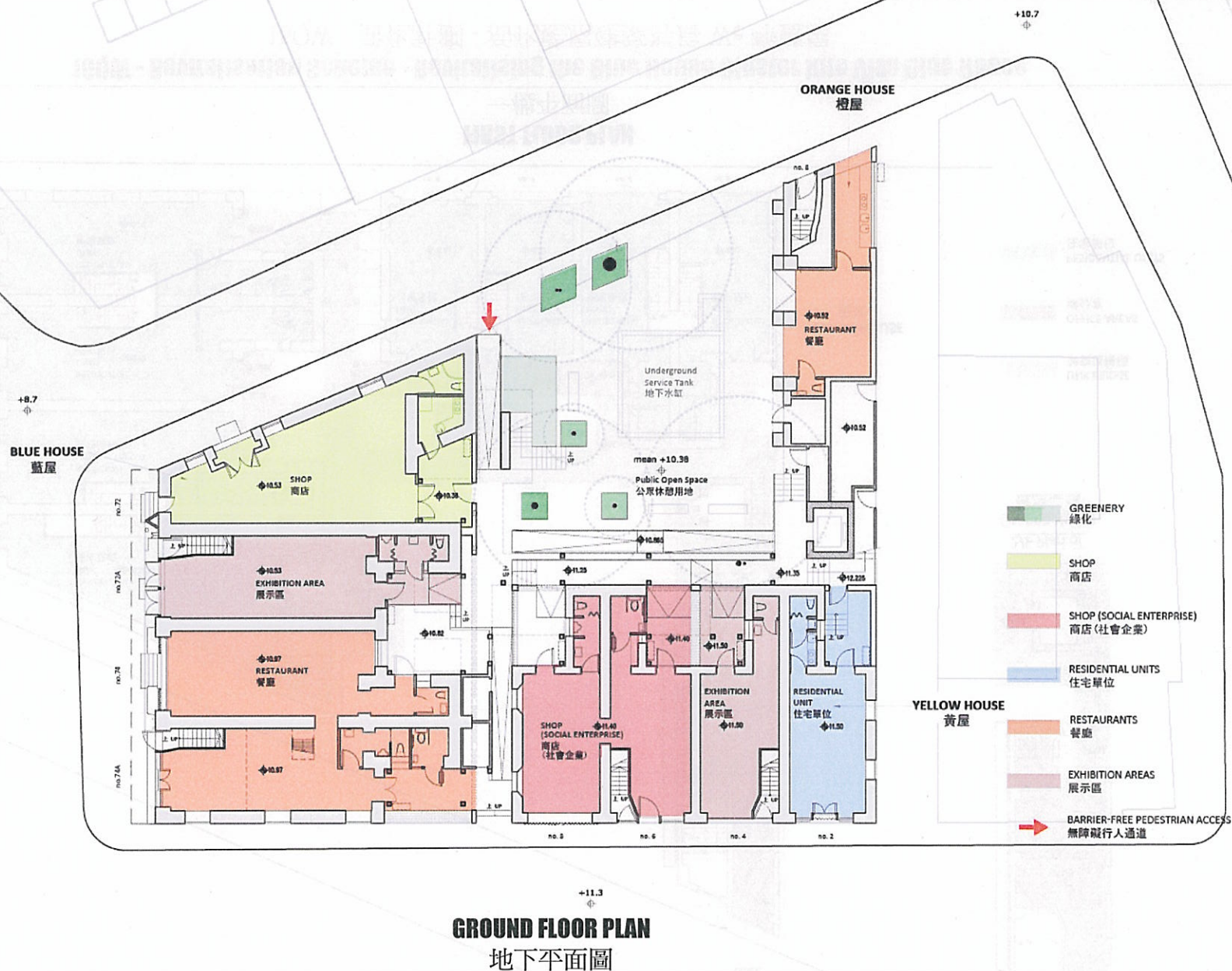
PUBLIC OPEN SPACE AND LINK BRIDGE
公共休憩空間與架空連接橋

ARTIST'S IMPRESSION – REVITALISED BLUE HOUSE CLUSTER

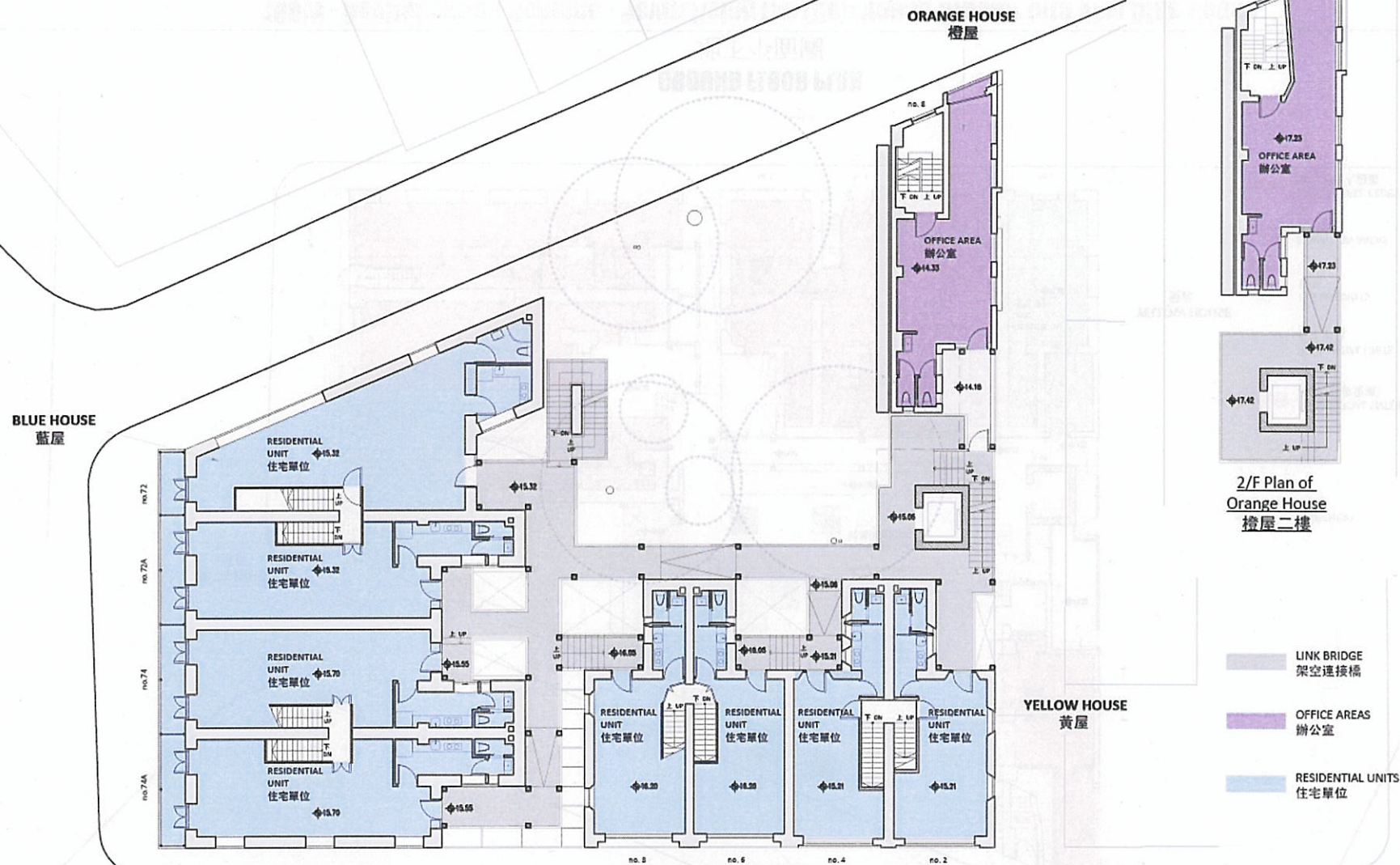
外觀構思圖 - 修復後的藍屋建築群

16QW - Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

16QW - 活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



16QW - Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House
 16QW - 活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



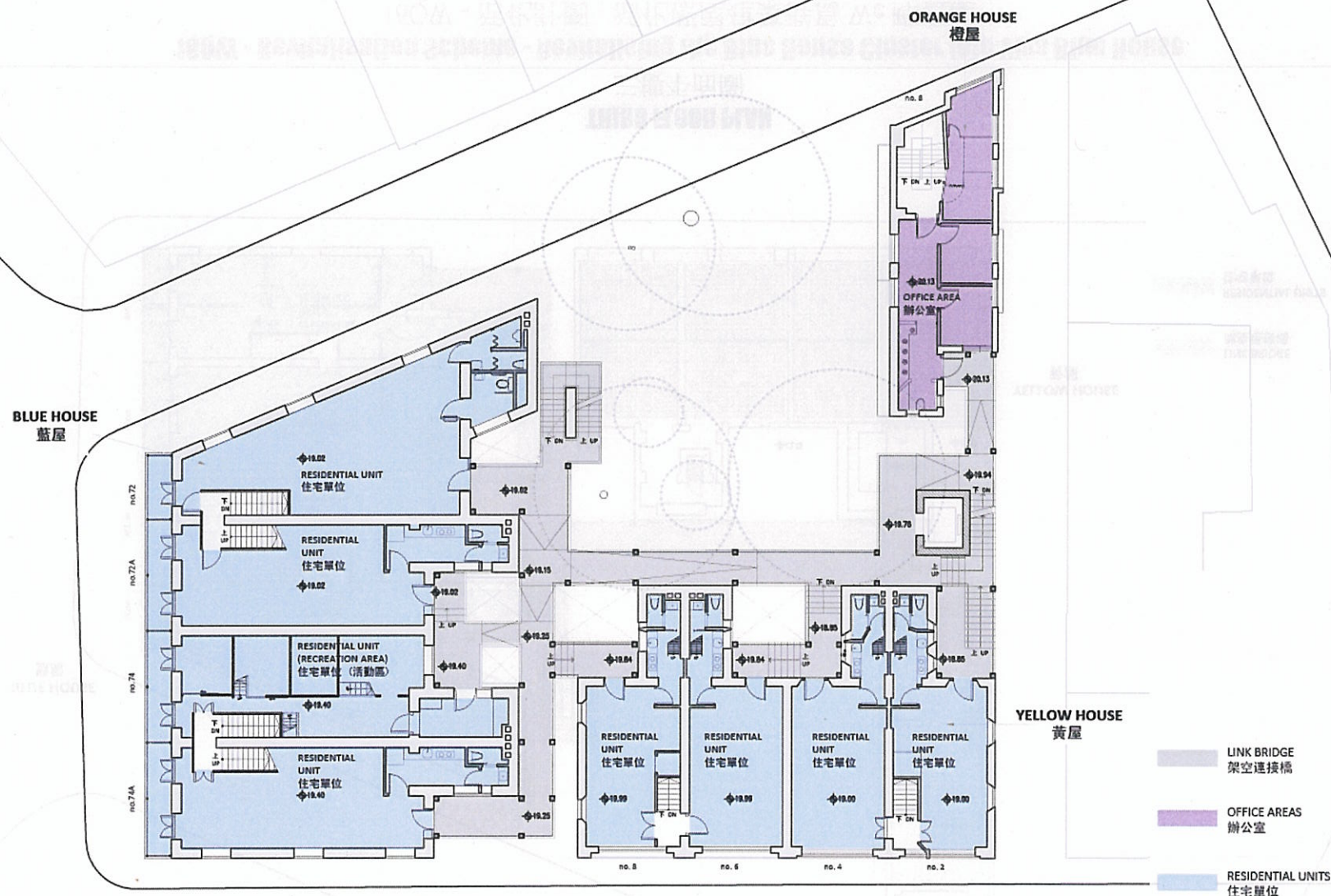
2/F Plan of
Orange House
橙屋二樓

FIRST FLOOR PLAN

一樓平面圖

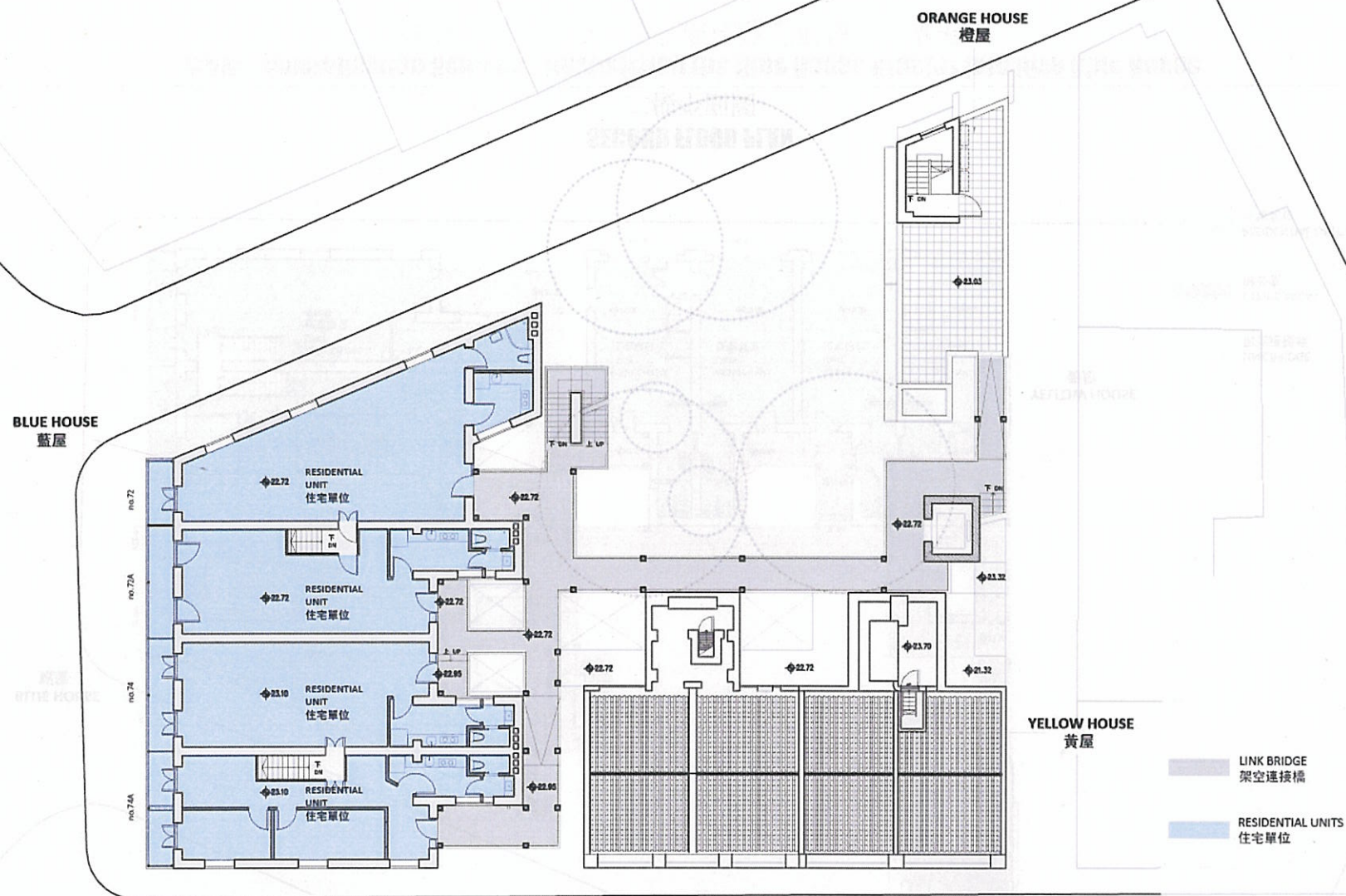
16QW - Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

16QW - 活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



SECOND FLOOR PLAN
二樓平面圖

16QW - Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House
16QW - 活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



THIRD FLOOR PLAN

三樓平面圖

16QW - Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

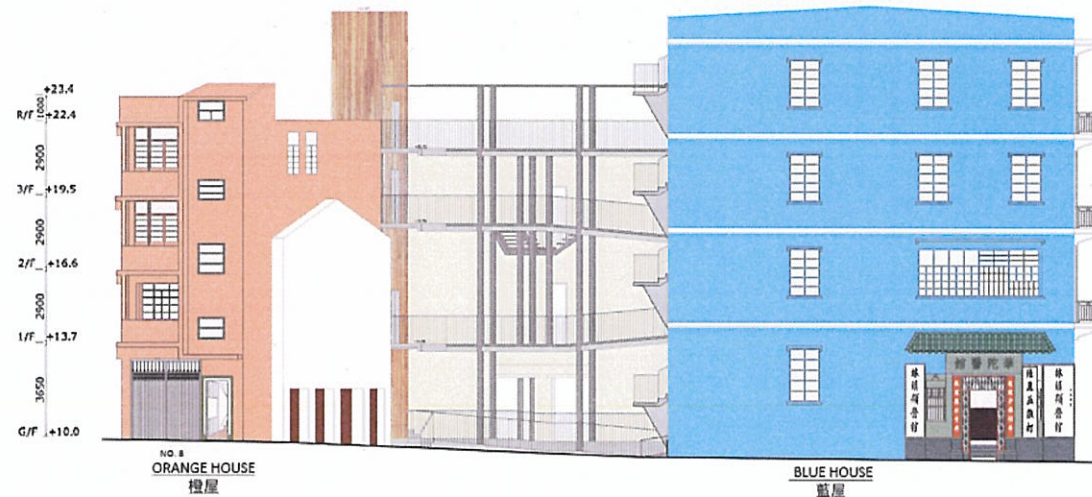
16QW - 活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋



FACING STONE NULLAH LANE
面向石水渠街



FACING HING WAN STREET
面向慶雲街



FACING KING SING STREET
面向景星街

ELEVATIONS 立視圖

16QW - Revitalisation Scheme - Revitalising the Blue House Cluster into Viva Blue House

16QW - 活化計劃 - 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋

16QW – 活化計劃 – 活化藍屋建築群為 We 嘩藍屋

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	專業人員	-	-	2.1
	管理及駐工地人	技術人員	-	-	0.5
	員的管理的顧問 費 ^(註 2)				
				小計	2.6
(b)	駐工地人員的薪	技術人員	65	1.6	2.2
	酬 ^(註 3)				
				小計	2.2
				總計	4.8

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 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 14QW 號工程計劃的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 16QW 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. 上述數字是根據聖雅各福群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以接受。駐工地人員的員工開支方面，聖雅各福群會須待建造工程完成後，才可得知實際所需的開支。
