

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 17QW – 活化計劃 – 活化舊大埔警署為綠滙學苑

請各委員向財務委員會建議，把 **17QW** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，稱為「活化計劃 – 活化舊大埔警署為綠滙學苑」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 5,030 萬元。

問題

大埔的舊大埔警署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「嘉道理農場暨植物園公司」(下稱「嘉道理農場」)活化為實踐可持續生活模式的「綠滙學苑」，並提供教育課程和訓練營。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 **17QW** 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 5,030 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 **17QW** 號工程計劃的工程範圍包括修復和活化舊大埔警署，以容納下列設施－

- (a) 1 個展示區；
- (b) 1 間資訊及資源中心；
- (c) 3 個民間工藝工場；
- (d) 1 間會議室；
- (e) 1 間訓練室；
- (f) 1 個社區互助市集¹；
- (g) 1 間廚房儲存及食物配製室；
- (h) 1 個烹飪訓練區²；
- (i) 1 個食堂；
- (j) 12 間客房³；
- (k) 園景美化區；
- (l) 辦公室；以及
- (m) 其他附屬設施，例如洗手間、貯物區、洗衣房、床品貯存室及機房等。

¹ 社區互助市集將提供平台讓本地生產者與消費者接觸，並為本地農夫及肩負生態保育及社會使命的社會企業提供支援。在社區互助市集寄賣的產品包括本地生產或製造的食品、傳統手工藝品、傢俱、環保產品、二手物品及工藝品等。

² 烹飪區將用作舉辦教育工作坊及定期烹飪班，對象主要為學校團體，以推廣低碳飲食文化。

³ 客房將提供住宿服務予參加綠滙學苑兩至五天培訓課程的本地及海外人士。

4. 工地平面圖載於附件 1。舊大埔警署現貌的相片載於附件 2。擬議綠滙學苑的外觀構思圖載於附件 3。樓面平面圖及園景設計圖分別載於附件 4 及附件 5。建築物的立視圖載於附件 6。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，嘉道理農場計劃在 2012 年 6 月展開建造工程，在 2013 年 9 月完成工程。「綠滙學苑」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。就位於大埔的舊大埔警署而言，嘉道理農場獲選負責保存和活化舊大埔警署為綠滙學苑。就舊大埔警署而言，嘉道理農場獲選並以本文件建議的非經常資助金負責保存和活化舊大埔警署為「綠滙學苑」。在 6 年的租賃期內，嘉道理農場將社會企業的服務收入及政府資助撥款⁴(如需要)作為營運費用，而所得的盈餘均需撥入支持「綠滙學苑」的營運。

⁴ 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)。

保存別具歷史及建築價值的建築

7. 舊大埔警署座落於大埔運頭塘山山頂，毗鄰大埔運頭角里，佔地 6 500 平方米，總樓面面積約為 1 236 平方米。舊大埔警署建於 1899 年，是首個位於新界的警察分區總部，但其重要性超越作為警察分區總部的功能。自新界在 1898 年租借予英國政府後，大埔成為整個新界區的行政中心，舊大埔警署遂成為昔日殖民地政府在新界的權力象徵。第二次世界大戰後，舊大埔警署先後用作警察分區辦事處、新界北總區防止罪案組辦事處，以及水警北分區臨時宿舍和辦事處。該警署自 2006 年起一直空置，建築物日漸破落，需要不時維修。

8. 舊大埔警署由 3 幢單層歷史建築組成，分別為主樓、員工宿舍樓及飯堂大樓，另有一些休憩用地。警署的主樓為單層高平房，其樓房環繞中央庭院興建；員工宿舍樓為派駐警署的警員提供住宿地方；而飯堂大樓是於後期加建，採用了較新的建築方法及材料。考慮到舊大埔警署的歷史價值和建築特色，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)將其列為一級歷史建築。

這項工程計劃的效益

9. 這個活化項目會帶來下述效益 –

- (a) 「綠滙學苑」將會提供自然景觀的環境，以推廣可持續生活模式及綜合保育理念。項目會向本地社區展示綜合保育舊大埔警署、成齡樹和具重要生態價值的鷺鳥林的方法；
- (b) 「綠滙學苑」將會成為一個以推廣經濟上可負擔而同時對生態環境負責任及低碳的生活策略的中心。它將會提供一系列啟迪教育課程及培訓⁵，以加深公眾人士對本港及內地當前迫切的生態和社會關注事宜的認識。此外，烹飪訓練區將用作向學校團體推廣低碳飲食文化。

⁵ 嘉道理農場與英國的舒馬克學院建立合作關係，屆時將會由世界傑出的思想家和教育家定期在「綠滙學苑」教授啟迪教育課程，可能舉辦的課程和負責的導師包括《可持續發展的整體教育》(薩提斯·庫瑪)；《快樂經濟學》(海倫納·諾伯格)；《氣候變化締造的機遇及挑戰》(范達娜·席娃)。

- (c) 嘉道理農場將會與本地民間藝術工作者合作，在「綠滙學苑」的民間工藝工場(福藝坊)定期舉辦工作坊，以豐富訪客的學習體驗及推廣民間工藝。嘉道理農場將會提供免費導賞團給公眾參觀警署(包括展覽場地)。此外，嘉道理農場會開闢文物徑，把活化後的舊大埔警署與大埔區的主要文物古蹟景點及其他具生態及文化價值的文物資源連結起來，例如前政務司官邸、馬屎洲特別地區和鳳園蝴蝶保育區。「綠滙學苑」將成為大埔區的獨特文化地標；以及
- (d) 「綠滙學苑」將會僱用本地團體參與活化警署，例如匡智會(一個為傷健人士提供就業的社會企業)將會成為嘉道理農場的合作夥伴，負責提供房務及餐飲服務，為本地經濟帶來效益。本地農夫與肩負社會及生態保育使命的社會企業將會在社區互助市集寄賣產品。

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所需的建設費用為 5,030 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	1.4
(b) 建築工程	18.6
(c) 屋宇裝備	4.1
(d) 渠務工程	2.0
(e) 外部工程及環境美化工程	7.2
(f) 額外的節省能源措施	1.0
(g) 家具和設備 ⁶	3.3
(h) 標書評審、合約管理及 駐工地人員的管理的顧問費	3.3

⁶ 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) 駐工地人員的薪酬	1.0
(j) 應急費用	4.2
	<hr/>
小計	46.1 (按 2011 年 9 月價格計算)
(k) 價格調整準備	4.2
	<hr/>
總計	50.3 (按付款當日價格計算)
	<hr/>

嘉道理農場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 7。

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，嘉道理農場打算在 2012 年第二季為建造工程招標。

12. **17QW** 號工程計劃的總建築樓面面積為 1 236 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約 18,366 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 19 世紀、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「綠滙學苑」，以推動可持續生活模式，並提供教育課程及訓練營⁷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。

⁷ 「綠滙學院」將會提供一系列多元化的培訓課程，包括為期五天的啟迪教育國際課程，以及為期兩/三天以保育為主題的課程。前者以香港及鄰近地域的社區領袖及學者為對象，後者的對象為本地教師、社區領袖及專業人士。

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	18.2	1.05375	19.2
2013 – 14	26.9	1.11171	29.9
2014 – 15	1.0	1.17285	1.2
	——		——
	46.1		50.3
	——		——

14. 我們按政府對 2012 至 2015 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，嘉道理農場將會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

15. 嘉道理農場在 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。而政府則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經常開支為 88,000 元。

公眾諮詢

16. 我們與嘉道理農場在 2011 年 1 月 4 日向大埔區議會簡介這項工程計劃，議員普遍支持有關建議。

17. 2011 年 11 月 23 日，嘉道理農場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. 我們已在 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。嘉道理農場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. 嘉道理農場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。此外，在工地北面會採取保護措施，以盡量減低對鷺鳥林可能造成的影响，例如，避免在三月底至八月的鷺鳥繁殖期內進行滋擾性甚高的工地工程；以及在整個建造期間，沿主樓北面的行人徑加裝圍欄。

21. 在策劃及設計階段，嘉道理農場已考慮採取措施，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，嘉道理農場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，嘉道理農場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，嘉道理農場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。嘉道理農場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。嘉道理農場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。

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。

23. 嘉道理農場估計這項工程計劃合共會產生大約 1 150 公噸建築廢物，在工地再用其中約 414 公噸(36%)惰性建築廢物，把另外 426 公噸(37%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。嘉道理農場亦會把其餘的 310 公噸(27%)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 50,252 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) 具高性能系數的可變凍量空調系統；
- (b) 為機房、洗手間等地方提供天然通風和有限的機械通風；
- (c) 為會議室和辦公室安裝設有電子鎮流器的 T5 型節能光管，並以用戶感應器控制照明；
- (d) 在走廊、洗手間等裝置用戶感應器控制照明；
- (e) 發光二極管式出口指示牌；以及
- (f) 在會議室和辦公室以自然光感應控制照明。

25. 為保留現有的休憩用地和樹木，並盡量減少對工地造成影響，地面上用作安裝可再生能源裝置的地方不多；加上為減少對歷史建築外觀的影響，現有建築物的天台不能安裝新裝置。因此，只會提供一套供教學用途的小型便攜式太陽能焗爐，以用作示範再生能源的使用。此外，會採用洗盥污水循環再用及雨水收集系統，作灌溉用途；而廚餘則會以堆肥方法即場處理並日後作肥料用。

⁹ 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)。

26. 在綠化設施方面，嘉道理農場會在庭園鋪設草地並進行園境綠化，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 100 萬元(包括用於節能裝置的 30 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 16.4%的能源用量，其成本回收期約為 6.5 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，並已交由康樂及文化事務署轄下的古蹟辦審議。古蹟辦對有關報告沒有異議。嘉道理農場亦已在 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，並得到該會的支持。嘉道理農場將會確保建造工程、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，嘉道理農場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 **17QW** 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 **17QW** 號工程計劃的一部分提升為甲級，並編定為 **13QW** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 310 萬元，以便嘉道理農場為 **17QW** 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 37 棵樹，其中 32 棵(包括 2 棵珍貴樹木¹⁰)將予保留，餘下的 5 棵樹會被砍伐。須砍伐的樹木全非珍貴樹木，而且都是會對這幢舊大埔警署歷史建築的結構造成問題，或狀況欠佳且逐漸枯萎的樹木。嘉道理農場會把種植樹木建議納入工程計劃中，包括會種植約 13 棵樹木。

33. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 76 個(包括 11 個專業／技術人員職位和 65 個工人職位)，共提供 830 個人工作月的就業機會。

發展局
2012 年 1 月

¹⁰ 「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) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (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) 樹形出眾的樹木(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。

17QW – 活化計劃 – 活化舊大埔警署為綠滙學苑

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	-	-	2.7	
		技術人員	-	-	0.6	
				小計	3.3	
(b)	駐工地人員的薪 酬 ^(註 3)	技術人員	30	14	1.6	1.0
					小計	1.0
				總計	4.3	

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 13QW 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 17QW 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. 上述數字是根據嘉道理農場暨植物園公司(嘉道理農場)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，嘉道理農場須待建造工程完成後，才可得知實際所需的開支。
