

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 5 月 30 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

2QW－活化計劃－活化前荔枝角醫院為饒宗頤文化館／香港文化傳承

請各委員向財務委員會建議，把 2QW 號工程計劃的核准預算費提高 3,500 萬元，即由 2 億 2,350 萬元增至 2 億 5,850 萬元(按付款當日價格計算)。

問題

2QW 號工程計劃的核准預算費不足以支付這項核准工程計劃額外的費用。

建議

2. 文物保育專員建議把 2QW 號工程計劃的核准預算費提高 3,500 萬元，即由 2 億 2,350 萬元增至 2 億 5,850 萬元(按付款當日價格計算)。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 2010 年 6 月，財務委員會(下稱「財委會」)批准把 2QW 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，工程計劃的核准預算費為 2 億 2,350 萬元，以供在活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)下獲選的非牟利機構「香港中華文化促進中心」(下稱「文化促進中心」)，將前荔枝角醫院活化為「饒宗頤文化館／香港文化傳承」(下稱「文化館」)，以推廣中華文化。

4. **2QW** 號工程計劃的核准工程範圍包括把前荔枝角醫院活化為文化館，以容納下列設施－

- (a) 2 個展覽館；
- (b) 1 個綜藝館；
- (c) 庭園／有蓋戶外表演場地及戶外活動場地；
- (d) 1 個休閒娛樂活動館；
- (e) 2 個資料館及 1 間閱讀室；
- (f) 20 個工作室／課室；
- (g) 89 個旅舍房間；
- (h) 1 個接待處、售票／服務櫃台及商店；
- (i) 2 間咖啡室／餐廳；
- (j) 1 個廚房；以及
- (k) 其他輔助設施，例如升降機、洗手間、貯物室、機房等。

—— 有關的工地位置圖載於附件 1，活化後的文化館鳥瞰圖載於附件 2，而
—— 總體布局圖載於附件 3。

5. 前荔枝角醫院建築群由超過 20 幢建築物組成，分為 3 個區域(分別為下區、中區及上區)。截至 2012 年 3 月底，有 40% 的工程(主要包括下區的翻新工程)已經完成，而餘下 60% 的工程(包括上區和中區的翻新工程)預計可在 2012 年 12 月或之前完成。下區的展覽館(展示饒教授的藝術作品及其成就，以及前荔枝角醫院的歷史)將在 2012 年 6 月啟用，而中區及上區的設施(包括旅舍房間、綜藝館及休閒娛樂活動館等)則會在 2013 年首季啟用。如獲財委會批准撥款增加 **2QW** 號工程計劃的核准預算費，我們會完成工程計劃的餘下工程，以便有關設施可以如期啟用。

理由

6. 這項工程計劃在 2010 年 6 月獲財委會批准提升為甲級後，文化促進中心在 2010 年 9 月為計劃的工程合約招標，但收回的投標價比招標前的估算高出 17% 至 78%。為保障公帑用得其所，文化促進中心在推行節省費用措施後¹，在 2010 年 11 月底為工程合約重新招標。有關工程已在 2011 年 1 月底展開。

7. 在檢討這項工程計劃的財務狀況後，我們認為有必要把 2QW 號工程計劃的核准預算費提高 3,500 萬元，即由 2 億 2,350 萬元增至 2 億 5,850 萬元(按付款當日價格計算)，以支付因下列因素所引致的額外開支—

(a) 翻新歷史建築所需但不可預見的額外工程；以及

(b) 價格調整準備的增加。

詳情於下文第 8 至 11 段闡述。

翻新歷史建築所需但不可預見的額外工程

8. 在施工期間，我們發覺該歷史建築的中式屋頂及結構的狀況均較預期為差，例如與施工前進行的基準範圍勘察結果比較²，我們發覺屋頂有更多瓦片破損，而屋頂瓦片的木製支撐結構亦有更多地方損壞，地台和牆壁亦較預期破舊。為了遵守古物古蹟辦事處所定的文物保育規定和《建築物條例》(第 123 章)的規定，修葺屋頂和加固結構的工程較預期為多。

¹ 例如，文化促進中心簡化了文化館外部的景觀設計以降低工程費用。

² 施工前於工地／該歷史建築物內的選定地方進行詳細勘測。

9. 由於文化館下區的狀況較預期差，我們在 2011 年 9 月決定進行所需的額外工程，當時的預算費用為 410 萬元。鑑於項目有足夠的應急費用支付有關的額外工程費用，因此我們從核准預算費的應急費用中提取了 410 萬元，以抵銷該筆額外的翻新工程費用。不過，我們在 2012 年 3 月發覺佔更大面積的中區和上區也有類似情況³，我們預計所需的額外的翻新工程費用總額，會由 410 萬元增加 1,930 萬元至 2,340 萬元，而核准預算費未能支付全部費用(詳情見附件 4)。

價格調整準備的增加

10. 根據政府現行做法，在大部分建造合約中，按月向承建商支付的費用會按市場的工資和材料價格波動作出調整，稱為合約價格調整費用。**2QW** 號工程計劃的工程費用須按合約價格調整機制調整，而我們在 2010 年 6 月徵求財委會批准 **2QW** 號工程計劃的撥款時，已預留價格調整準備。當時，我們根據當局在 2010 年 3 月按公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的一組假設和預計的工程計劃現金流量(預期在 2013-14 至 2014-15 年度只需支付 5%的開支)，在原來的工程計劃核准預算費預留 1,630 萬元作價格調整準備。

11. 經過對最新情況的檢討，我們預計合約價格調整費用需要由最初預算的 1,630 萬元增加 1,570 萬元至 3,200 萬元，這是由於上文第 9 段所提及工程費用淨增加 1,930 萬元以及工程計劃現金流量的變動(預期 2013-14 至 2014-15 年度所需的開支佔總開支的比例會增加至 34%)。此外，建築材料價格自 2010 年年中起一直持續上漲。展示相關材料成本上漲趨勢的圖表載於附件 5；根據公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率的最新預測，2012 年及以後每年的增減率已由 2010 年 6 月工程計劃申請撥款時的 4.4% 上升至 5.5%⁴。詳細的分項數字和最新現金流量分別載於附件 6 及下文第 14 段。

³ 下區的樓面面積佔文化館總樓面面積約 7%，中區和上區的樓面面積佔文化館總樓面面積約 93%。

⁴ 原來的撥款申請在 2010 年 6 月獲財委會批准，其中採用的公營部門樓宇和建造工程產量價格實際平減物價指數在 2010 年為 3%，在 2011 至 2015 年間為每年 4%；而根據最新的數字／假設，指數在 2010 年為 2.9%，在 2011 年為 4.8%，在 2012 至 2015 年間為每年 5.5%。

財務狀況檢討

12. 我們認為有必要把 **2QW** 號工程計劃的核准預算費提高 3,500 萬元，即由 2 億 2,350 萬元增至 2 億 5,850 萬元(按付款當日價格計算)，以支付工程計劃的額外費用。建議增加的 3,500 萬元的分項數字如下—

因素	按付款當日 價格計算的 建議增加費用 (百萬元)	佔增加／節省 總額的 百分比
增加費用的原因—		
(a) 翻新歷史建築所需但 不可預見的額外工程	23.4	60%
(b) 增加價格調整準備	15.7	40%
(c) 增加的費用總額	39.1	100%
(c) = (a) + (b)		
部分因下列原因得以抵銷—		
(d) 由應急費用中提取	4.1	100%
(e) 建議增加的費用	35	
(e) = (c) - (d)		

— 13. 工程計劃的核准預算費與最新預算費的分項比較數字，載於附件 4。我們認為經修訂的核准預算費足以支付工程計劃的費用。

對財政的影響

14. 如建議獲財委會批准，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)
截至 2012 年 3 月 31 日	82.7	1.00000	82.7
2012-13	78.8	1.05325	83.0
2013-14	50.3	1.11118	55.9
2014-15	31.5	1.17229	36.9
	<hr/> 243.3 <hr/>		<hr/> 258.5 <hr/>

15. 提高核准預算費的建議不會引致任何額外的經常開支。

公眾諮詢

16. 提高工程計劃核准預算費的建議，並不涉及工程計劃範圍的更改，因此我們認為無須再進行公眾諮詢。然而，我們會在工程計劃的施工和營運期間繼續與當地社區保持緊密聯絡。我們已在 2012 年 5 月 22 日就提高 2QW 號工程計劃核准預算費的建議諮詢立法會發展事務委員會。委員對建議並無異議。

對環境的影響

17. 提高工程計劃核准預算費的建議不會對環境造成任何影響。

土地徵用

18. 提高工程計劃核准預算費的建議無須徵用土地。

對文物的影響

19. 提高工程計劃核准預算費的建議不會對文物造成任何影響。

背景資料

20. 我們在 2009 年 4 月把 **2QW** 號工程計劃提升為乙級。根據獲轉授的權力，我們在 2009 年 8 月把 **2QW** 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 1,181 萬元，以便文化促進中心為 **2QW** 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、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。

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

22. 2010 年 6 月，財委會批准把 **2QW** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級；按付款當日價格計算的核准預算費為 2 億 2,350 萬元，以便獲選的非牟利機構進行計劃的活化工程。立法會發展事務委員會在 2012 年 5 月 22 日就提高工程計劃核准預算費的建議作出討論。

23. 提高工程計劃核准預算費的建議不涉及任何移走或種植樹木建議。

24. 提高工程計劃核准預算費的建議不涉及開設任何新職位。

發展局

2012 年 5 月

**2QW – 活化計劃 – 活化前荔枝角醫院為
饒宗頤文化館／香港文化傳承**

工程計劃的核准預算費與最新預算費的比較

	(A) 工程計劃的 核准預算費 (百萬元)	(B) 工程計劃的 最新預算費 (百萬元)	(B)-(A) 差額 (百萬元)
(a) 拆卸工程及清理 工地	2.4	8.2	5.8
(b) 斜坡工程及打樁 工程	7.8	7.8	0.0
(c) 建築工程	77.0	100.4	23.4
(d) 屋宇裝備	25.5	33.4	7.9
(e) 渠務工程	5.0	5.0	0.0
(f) 外部工程及環境美 化工程	24.7	20.6	(4.1)
(g) 裝設供殘疾人士使 用的升降機及接駁 天橋	8.5	8.5	0.0
(h) 額外的節省能源 措施	1.7	1.7	0.0
(i) 家具和設備	27.2	27.2	0.0
(j) 顧問費	4.5	4.5	0.0
(k) 駐工地人員的薪酬	4.1	4.1	0.0
(l) 應急費用	18.8	5.1	(13.7)
(m) 價格調整準備	16.3	32.0	15.7
總計	223.5	258.5	35.0

2 關於第 1(a)項(拆卸工程及清理工地)和第 1(d)項(屋宇裝備)，費用分別增加 580 萬元及 790 萬元，是由於項目的投標價格較預期為高所致。該較預期為高的投標價格由應急費用中提取的 960 萬元以及外部工程及環境美化工程節省下來的 410 萬元支付。請參閱下文第 5 段。

3 關於第 1(c)項(建築工程)，費用增加 2,340 萬元，是由於翻新歷史建築的中式屋頂及進行結構加固時出現不可預見的額外工程所致。

4. 關於第 1(f)項(外部工程及環境美化工程)，費用減少 410 萬元，是由於簡化了文化館外部的景觀設計所致。

5 關於第 1(l)項(應急費用)，我們保留 510 萬元，以應付為完成餘下的工程而引致的不可預計的開支。當批出主要工程後，我們於原來的 1,880 萬元應急費用中提取了 960 萬元，以及外部工程及環境美化工程(上文第 1(f)項)節省下來的 410 萬元，以支付投標價格較預期為高的拆卸工程及清理工地(上文第 1(a)項)和屋宇裝備(上文第 1(d)項)的費用。在施工期間，我們另外提取了 410 萬元，以抵銷前文第 9 段所述下區建築工程(上文第 1(c)項)的部分額外費用。

6 關於第 1(m)項(價格調整準備)，費用增加 1,570 萬元，是由於合約的價格調整準備的增加。

**2QW – 活化計劃 – 活化前荔枝角醫院為
饒宗頤文化館／香港文化傳承**

表 1 – PWSC(2010-11)6 號文件所載工程計劃的現金流量和價格調整準備

年度	工程計劃的 原來預算費 (按 2009 年 9 月 價格計算) (百萬元) X	原來的價格 調整因數 (2010 年 3 月) Y	工程計劃的 核准預算費 (按付款當日 價格計算) (百萬元) Z	價格調整準備 (百萬元) A=Z-X
2010-11	31.0	1.02700	31.8	0.8
2011-12	98.1	1.06551	104.5	6.4
2012-13	68.1	1.10813	75.5	7.4
2013-14	5.3	1.15246	6.1	0.8
2014-15	4.7	1.19856	5.6	0.9
總計	207.2	-	223.5	16.3

表 2 – 因應工程計劃的最新預算費和最新價格調整因數而計算的最新現金流量和價格調整準備

年度	工程計劃 的最新預算費 (按 2009 年 9 月 價格計算) (百萬元) a	工程計劃 的最新預算費 (按 2011 年 9 月 價格計算) ^{^^} (百萬元) b	最新價格 調整因數# (2012 年 3 月) c	工程計劃 的最新預算費 (按付款當日 價格計算) (百萬元) d	最新價格 調整準備 (百萬元) e	價格調整 準備的 淨增額 (百萬元) f
截至 2012 年 3 月	77.0	82.7 [^]	1.00000	82.7	e = d - a	f = e - A
2012-13	73.4	78.8	1.05325	83.0		
2013-14	46.8	50.3	1.11118	55.9		
2014-15	29.3	31.5	1.17229	36.9		
總計	226.5	243.3	-	258.5	32	15.7

註：

[^] 截至 2012 年 3 月，實際開支為 8,270 萬元。

^{^^} 工程計劃的最新預算費(按 2009 年 9 月價格計算)乘以 1.07403，即為 2011 年 9 月的價格。1.07403 這個數字反映 2009 年 9 月至 2011 年 9 月期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的變動。

2012 年 3 月公布的價格調整因數，是按公營部門樓宇和建造工程產量價格當時的預測變動而制訂，即假設在 2012 年至 2022 年上升 5.5%。