

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2013 年 6 月 11 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

工業教育及訓練

職業訓練局

20EM－發展職業訓練局國際廚藝學院

請各委員向財務委員會建議，把 **20EM** 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 6 億 5,750 萬元，用以在薄扶林發展職業訓練局國際廚藝學院。

問題

職業訓練局(下稱「職訓局」)需要在薄扶林建造新校舍，以發展國際廚藝學院。

建議

2. 教育局局長按建築署署長的意見，建議把 **20EM** 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 6 億 5,750 萬元，用以發展國際廚藝學院。

工程計劃的範圍和性質

3. 20EM 號工程計劃的擬議工程範圍包括 –

- (a) 為國際廚藝學院建造樓高 6 層並設有 2 層地庫¹的校舍；
- (b) 建造文物詮釋區及歷史觀景台，以幫助公眾了解和欣賞選址周邊範圍的歷史；
- (c) 沿選址的西面地界闢設新通路，連接職訓局薄扶林大樓和前牛奶公司牛棚；以及
- (d) 建造地下通道，連接國際廚藝學院地庫最低層和現有的職訓局薄扶林大樓。

4. 新校舍的淨作業樓面總面積²約為 5 680 平方米³，提供以下設施 –

- (a) 供訓練用的廚房及附連地方(淨作業樓面面積為 3 506 平方米)；
- (b) 教學及附連地方(淨作業樓面面積為 1 077 平方米)；

¹ 地庫包括 1 層閣樓。

² 淨作業樓面面積是指實際分配予大樓使用者作預定用途的樓面面積。淨作業樓面面積與建築樓面面積不同，後者計及建築物外殼以內全部範圍的面積，而淨作業樓面面積則不包括廁所、升降機大堂、樓梯間、公眾／共用走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管／公用設施井道、垃圾槽和垃圾房、露台、外廊、露天廣場和平台、停車位、上落客貨區、機械機房等設施所佔的地方。

³ 根據就 2013 年 1 月 14 日的立法會教育事務委員會會議提交的文件所載的建議，國際廚藝學院校舍的淨作業樓面面積約為 6 600 平方米。在該次會議後，職訓局參照所有因素後落實校舍的詳細設計。根據最新的詳細設計，淨作業樓面面積減至約 5 680 平方米。這是由於國際廚藝學院屬廚藝培訓設施，為符合衛生標準和職業安全規定，校舍須提供較寬敞的走廊和較大的空間，以便搬運餐飲設備及運送食物原材料和垃圾。此外，為切合供訓練用的廚房的需要，校舍須設置的機電室和排氣管道的比例亦相對較高。

(c) 辦公室設施(淨作業樓面面積為 547 平方米)；以及

(d) 輔助設施(淨作業樓面面積為 550 平方米)。

有關的工地平面圖載於附件 1，新校舍的外觀構思圖載於附件 2，各層的平面圖、截面圖及設施一覽表則分別載於附件 3 至附件 5。如獲財務委員會批准撥款，職訓局計劃在 2013 年 8 月展開建造工程，以期在 2015 年最後一季竣工。

理由

5. 行政長官在 2011 年《施政報告》建議，在職訓局下設立國際廚藝學院。國際廚藝學院會為本港有志成為精通國際廚藝專業廚師的學生及業內從業員提供培訓，亦會吸引世界各地知名廚師及其他廚藝專才來港，以及促進本港相關行業(例如旅遊、餐飲、零售和葡萄酒貿易業)的發展。國際廚藝學院有助鞏固香港「美食天堂」的美譽，同時亦會通過為青年人和在職人士提供重要的發展途徑，推動香港的教育發展。

6. 國際廚藝學院將提供以下 3 個範疇的多元化課程，以促進香港的經濟發展－

(a) 國際廚藝課程，涵蓋歐洲、地中海、美洲、中東和亞洲(韓國、日本、東南亞和印度)菜式；

(b) 美食與葡萄酒的搭配、品酒和其他與葡萄酒相關的課程；以及

(c) 與會議、獎勵旅遊和展覽相關的課程。

為支援上述課程，當局須建造專為國際廚藝學院而設的校舍。

7. 擬議工程計劃的選址毗鄰現有的職訓局薄扶林大樓，而中華廚藝學院、旅遊服務業培訓發展中心和訓練酒店現時亦設於大樓內。在該址建造國際廚藝學院，有助職訓局轄下機構共用基建、設施及資源，以發揮協同效應。

8. 職訓局將建造地下通道，連接國際廚藝學院和現有的職訓局薄扶

林大樓，以產生協同效應，提高運作效率。該地下通道十分重要，尤其是在舉行活動、大廚示範和研討會時，須在兩座大樓之間運送食物／食材。該通道亦可確保在兩座大樓之間運送的食物符合衛生及安全要求，並可確保往返該兩座大樓的學生的安全。雖然職訓局曾考慮建造行人天橋以連接兩座大樓，但鑑於附近有數幢已評級的歷史建築物⁴ (如附件 1 所示)，職訓局遂建議建造地下通道，以便校舍可配合附近環境。

9. 由於擬議工程計劃的選址毗鄰數幢已評級的歷史建築物，職訓局會在國際廚藝學院校舍設計中納入不同特色，使之更能配合附近環境，例如減低覆蓋率和建築範圍，以及限制校舍高度。為使校舍更能配合附近環境，雖然建築的覆蓋率最高可達 89%，但是擬議覆蓋率為 47.3%。校舍高度亦保持不高於香港主水平基準之上 178 米。考慮到規劃參數和運作需要，職訓局建議在校舍之下建造 2 層地庫。此外，由於連接職訓局薄扶林大樓和舊牛奶公司牛棚的現有通路位處於擬議工程計劃的選址內，因此須重新定線，改建為如附件 1 所示的新通路。

10. 職訓局亦建議在國際廚藝學院校舍關設文物詮釋區及歷史觀景台 (如附件 1 所示)。文物詮釋區為一條設有展示設施的文物徑，以便公眾了解牛奶公司在薄扶林區的歷史和昔日的運作情況。歷史觀景台讓公眾同時間可盡覽四周主要文物建築。文物影響評估報告亦建議關設文物詮釋區及歷史觀景台 (見下文第 26 段)。文物詮釋區及歷史觀景台將全日免費對公眾開放。

11. 國際廚藝學院會在 2014/15 學年錄取首批約 100 名學生，初期以較小規模運作，在校舍於 2015 年年底落成前，會暫用中華廚藝學院和旅遊服務業培訓發展中心的設施。國際廚藝學院落成後，每年會為中學畢業生及在職人士提供約 2 000 個不同級別的學額，頒授證書、文憑、高級文憑及更高學歷的證書。

⁴ 包括舊牛奶公司高級職員宿舍、舊牛奶公司主辦公大樓、舊牛奶公司牛棚和香港伯大尼修院。

對財政的影響

12. 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 6 億 5,750 萬元(見下文第 15 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 打樁、工地平整和地庫工程	80.1
(i) 打樁工程	3.0
(ii) 工地平整工程	20.3
(iii) 地庫建造工程	56.8
(b) 建築工程	166.6
(c) 屋宇裝備	92.3
(d) 節省能源、綠化和循環使用裝置	4.8
(e) 外部工程、渠務工程和公用服務設施	20.4
(i) 外部工程	14.9
(ii) 渠務工程	3.7
(iii) 公用服務設施	1.8
(f) 文物詮釋區和歷史觀景台	6.2
(g) 通路和行人路平整工程	9.7
(h) 建造地下通道以連接現有的職訓局薄扶林大樓	25.2
(i) 在國際廚藝學院的地界內	3.3
(ii) 在國際廚藝學院的地界外連接薄扶林大樓	21.9
(i) 顧問費－	12.2
(i) 標書評審	0.1
(ii) 合約管理	11.0

	百萬元	
(iii) 駐工地人員的管理	0.5	
(iv) 實付費用	0.6	
(j) 駐工地人員的薪酬	8.5	
(k) 家具和設備 ⁵	88.5	
(l) 應急費用	51.4	
小計	565.9	(按 2012 年 9 月 價格計算)
(m) 價格調整準備	91.6	
總計	657.5	(按付款當日 價格計算)

13. 職訓局會委聘顧問負責這項工程計劃的標書評審、合約管理和工地監管工作。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詳載於附件 6。

14. 這項工程計劃的建築樓面面積約為 12 139 平方米。按 2012 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 21,328 元。建築署署長認為估計的建築費用單位價格合理。建築樓面面積與建築費用單位價格的分項數字詳載於附件 7。

15. 如建議獲得批准，職訓局會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2012 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)
2013 – 2014	143.9	1.06225	152.9
2014 – 2015	176.7	1.12599	199.0
2015 – 2016	121.8	1.19354	145.4

⁵ 家具和設備的預算費用是根據預計項目名單而釐定的。

年度	百萬元 (按 2012 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)
2016 – 2017	82.5	1.26516	104.4
2017 – 2018	29.8	1.34107	40.0
2018 – 2019	11.2	1.41147	15.8
	<u>565.9</u>		<u>657.5</u>

16. 職訓局按政府對 2013 至 2019 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。合約會訂定可調整價格的條文。

17. 這項工程計劃對學費沒有影響，所涉及的經常開支會由政府就這項新措施每年向職訓局提供的約 4,050 萬的撥款及學費收入支付。

公眾諮詢

18. 職訓局就這項建議分別在 2012 年 5 月 28 日和 11 月 26 日諮詢南區區議會地區發展及環境事務委員會，委員會支持有關建議。

19. 我們在 2013 年 1 月 14 日諮詢立法會教育事務委員會，委員普遍支持有關建議。

20. 職訓局亦在 2013 年 2 月 20 日諮詢古物諮詢委員會，委員會普遍支持就這項建議進行的文物影響評估的結果(見下文第 26 段)。

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。職訓局已完成這項工程計劃的初步環境審查。該項審查建議實施多項緩解措施，例如利用中央冷氣及廚房排氣系統的靜電除油煙器，以解決噪音滋擾和對空氣質素的影響。在採取上述措施後，工程計劃將不會對環境構成長遠的不良影響。上述緩解措施所需的費用已計算在工程計劃的預算費內。職訓局會在進行工程時實施這些措施。

22. 職訓局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。這些措施包括使用低噪音機動設備和隔音屏障、避免同期進行多項建築工程、經常清洗工地和在工地灑水，以及設置車輪清洗設施等。

23. 在規劃和設計階段，職訓局已考慮及將採用組件式設計和場外預製組件，以盡量減少產生建築廢物。此外，職訓局會要求承建商盡可能在這項工程計劃的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⁶的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，職訓局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搭建模板。

24. 在建築階段，職訓局會要求承建商提交計劃書，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。職訓局會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運送到適當的設施處置。職訓局會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

25. 職訓局估計這項工程計劃會產生合共約 53 601 公噸建築廢物，其中約 5 360 公噸(10%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 46 097 公噸(86%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，職訓局會把餘下的 2 144 公噸(4%)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 151 萬元(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⁷)。

⁶ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人均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。

⁷ 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

對文物的影響

26. 這項工程計劃選址的四周有數幢歷史建築物(如附件 1 所示),包括舊牛奶公司高級職員宿舍、舊牛奶公司主辦公大樓、舊牛奶公司牛棚和香港伯大尼修院。職訓局已委聘文物顧問進行文物影響評估,以制定緩解措施,減少這個發展項目可能造成的不良影響。職訓局會按照文物影響評估報告的建議,在用地規劃中加入建造文物詮釋區,區內會有展示設施,以及可盡覽四周主要文物建築的歷史觀景台,以幫助公眾了解和欣賞選址周邊範圍的歷史(有關地點見附件 1)。文物影響評估報告建議的緩解措施已獲康樂及文化事務署古物古蹟辦事處接納,並在 2013 年 2 月 20 日的古物諮詢委員會會議上獲委員會普遍支持。職訓局會採取文物影響評估報告建議的緩解措施,以及其他與古物古蹟辦事處商定的緩解措施。

土地徵用

27. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化及循環使用裝置

28. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術,包括—

(a) 使用淡水冷卻塔的水冷式製冷機;

(b) 冷水循環系統自動監控系統;

(c) 空氣供應自動監控系統;以及

(d) 熱水供應系統的熱泵。

29. 在綠化設施方面,這項工程計劃會進行垂直綠化和天台綠化,以收環保和美化之效。

30. 在循環使用裝置方面,這項工程計劃會收集雨水作灌溉用途。

31. 採用上述裝置估計所需額外費用總額約為 480 萬元(包括用於節能措施的 300 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 13%的能源消耗量，其成本回收期約為 8.2 年。

背景資料

32. 我們在 2011 年 9 月把 20EM 號工程計劃提升為乙級。2012 年 2 月，職訓局委聘顧問進行工地勘測、詳細設計和擬備打樁工程招標文件的工作，所需費用總額約為 1,730 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 8100QX「獲得教育資助金資助的建築物的改建、加建、維修及改善工程」項下撥款支付。顧問已完成工地勘測、詳細設計和為打樁工程合約擬備招標文件的工作。

33. 進行擬議的國際廚藝學院和地下通道建造工程分別須移走 22 棵樹和 13 棵樹(包括 3 棵須移植的樹木)。須移走的樹木全非珍貴樹木⁸。職訓局會把種植樹木的建議納入工程計劃內，估計為建造該大樓和地下通道分別須種植 42 棵樹和 14 棵樹。

34. 職訓局估計為進行擬議工程而開設的職位約有 420 個(375 個工人職位和另外 45 個專業／技術人員職位)，共提供 6 300 個人工作月的就業機會。

教育局

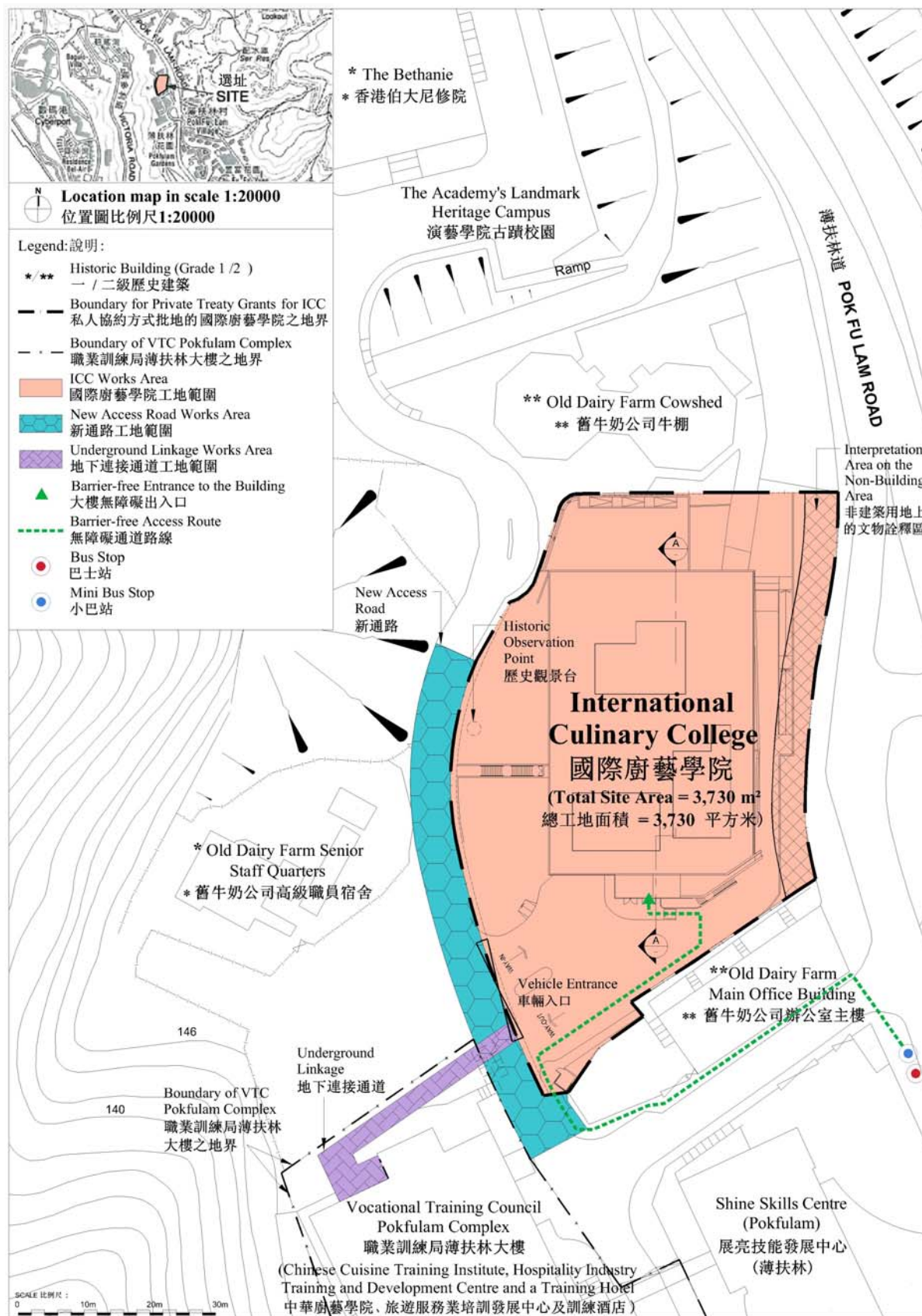
2013 年 6 月

⁸ 「珍貴樹木」指《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) 具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (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)，例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(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College

20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



Site Plan and Location Plan 平面圖和位置圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College

20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



Artist's Impression of International Culinary College from Pok Fu Lam Road
從薄扶林道望向國際廚藝學院的構思圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College

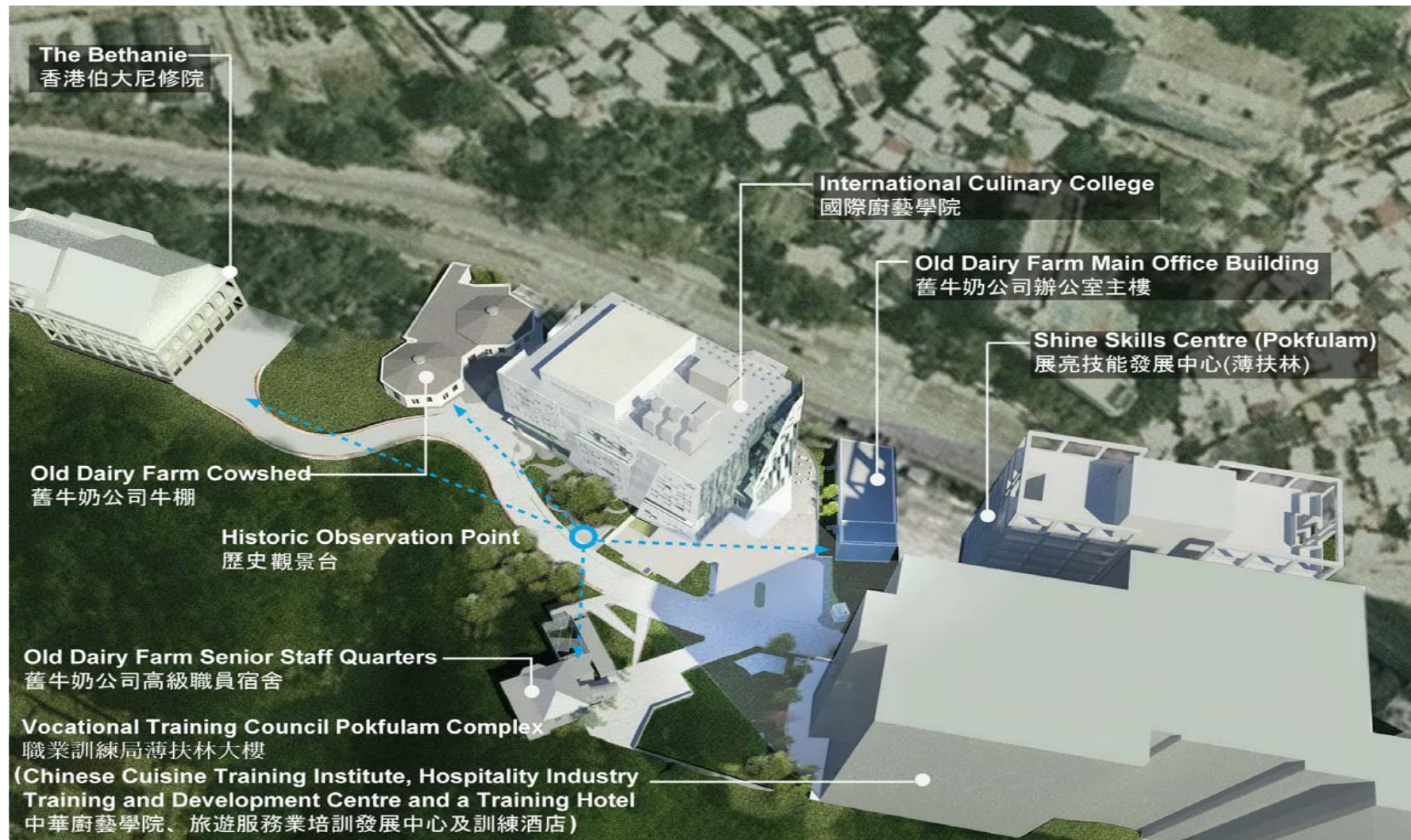
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



Artist's Impression of Main Entrance of International Culinary College from VTC Pokfulam Complex
從職業訓練局薄扶林大樓望向國際廚藝學院正門入口的構思圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College

20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



Aerial View of International Culinary College and Surrounding Buildings (1)

國際廚藝學院和鄰近建築物的鳥瞰構思圖 (一)

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College

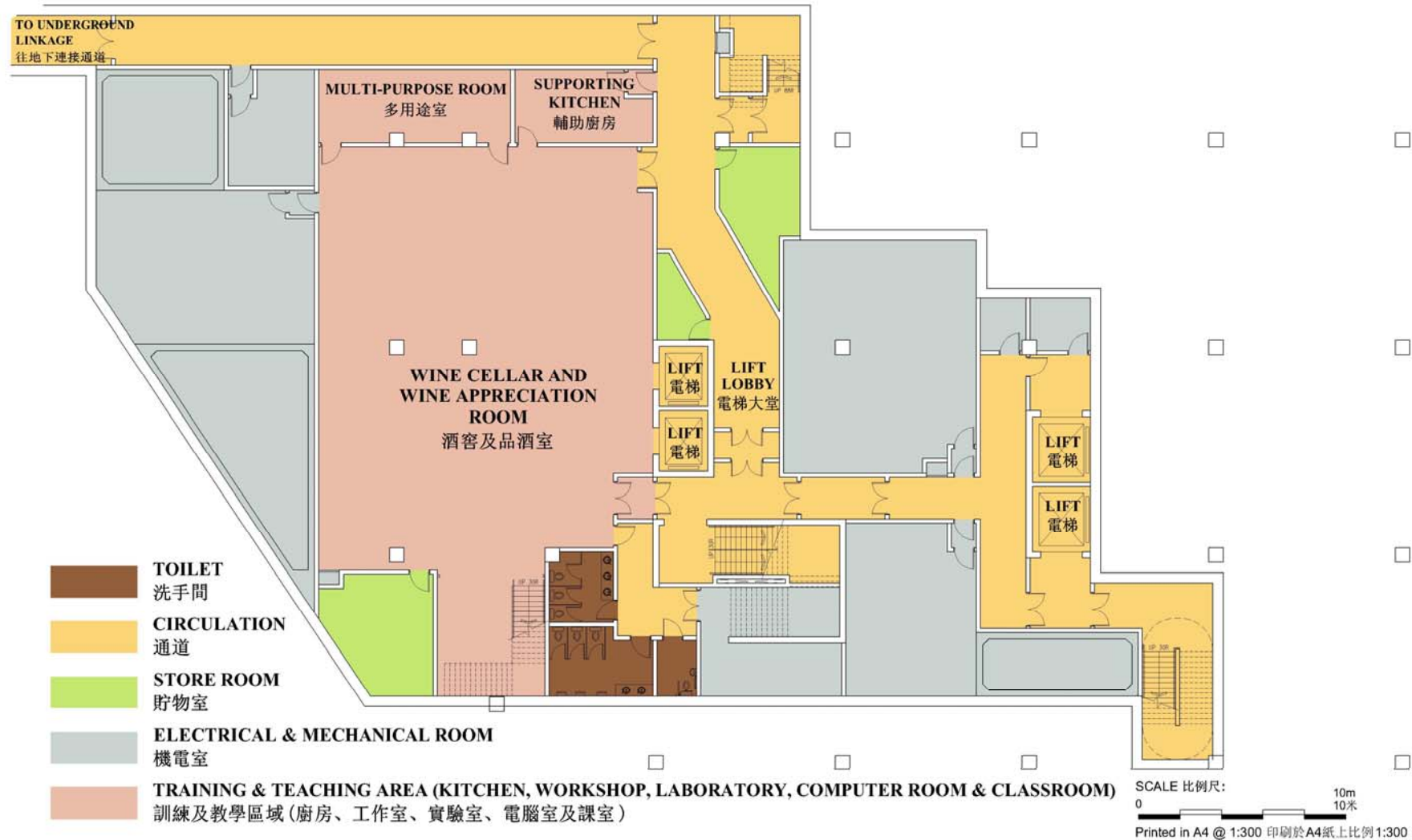
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



Aerial View of International Culinary College and Surrounding Buildings (2)
國際廚藝學院和鄰近建築物的鳥瞰構思圖（二）

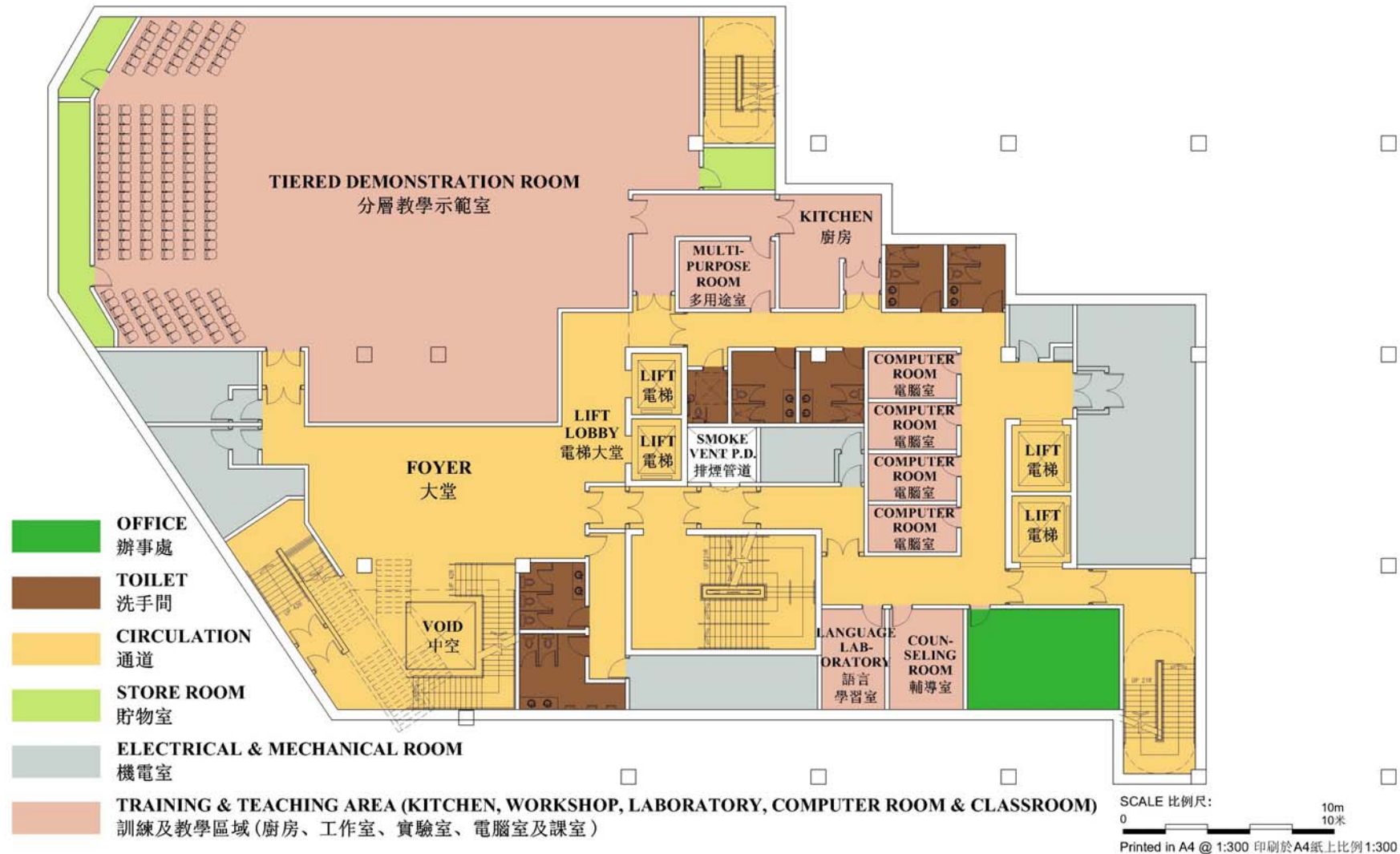
20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College

20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



BASEMENT (SECOND FLOOR) PLAN 地庫(二樓)平面圖

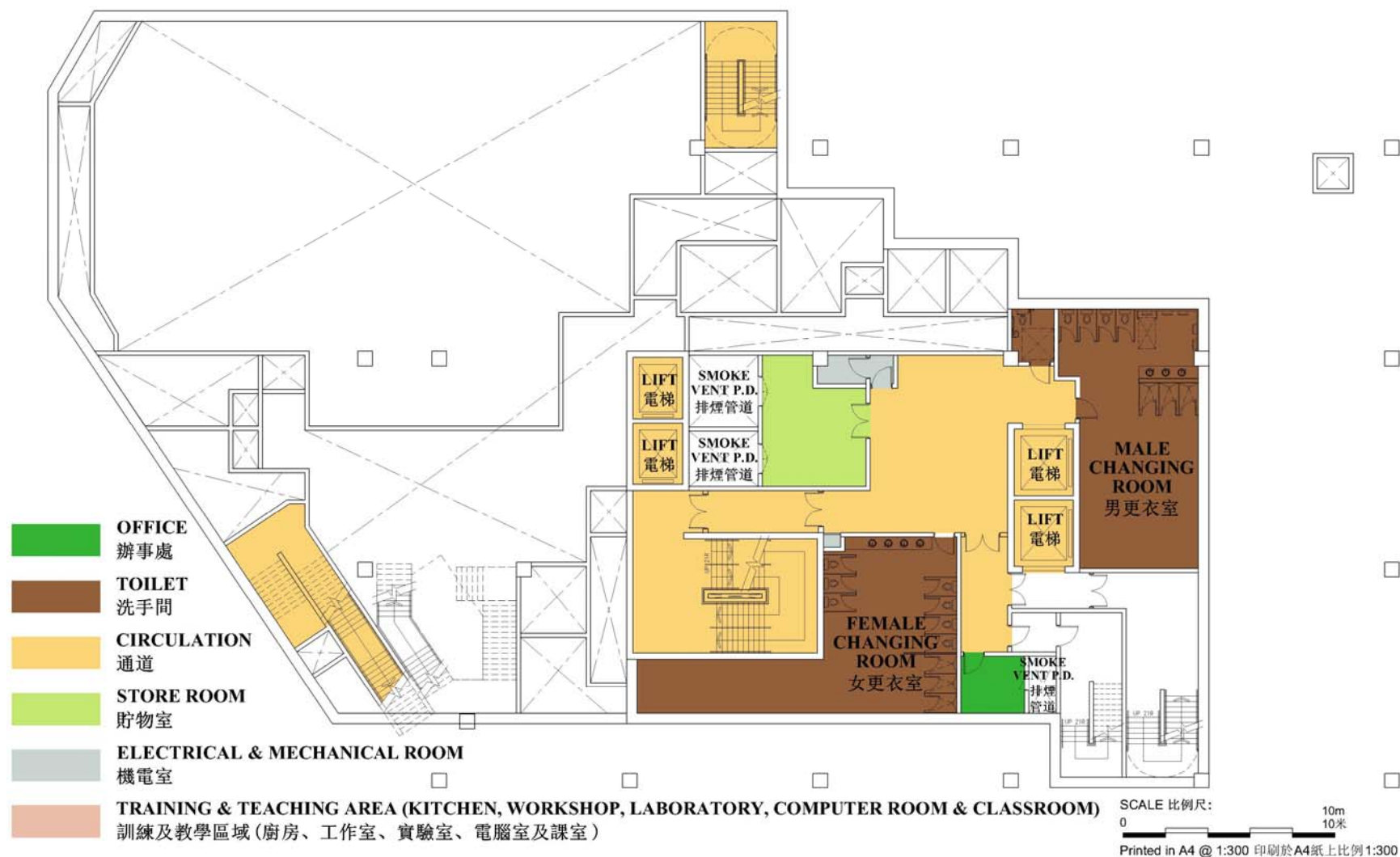
20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



BASEMENT (FIRST FLOOR) PLAN 地庫(一樓)平面圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College

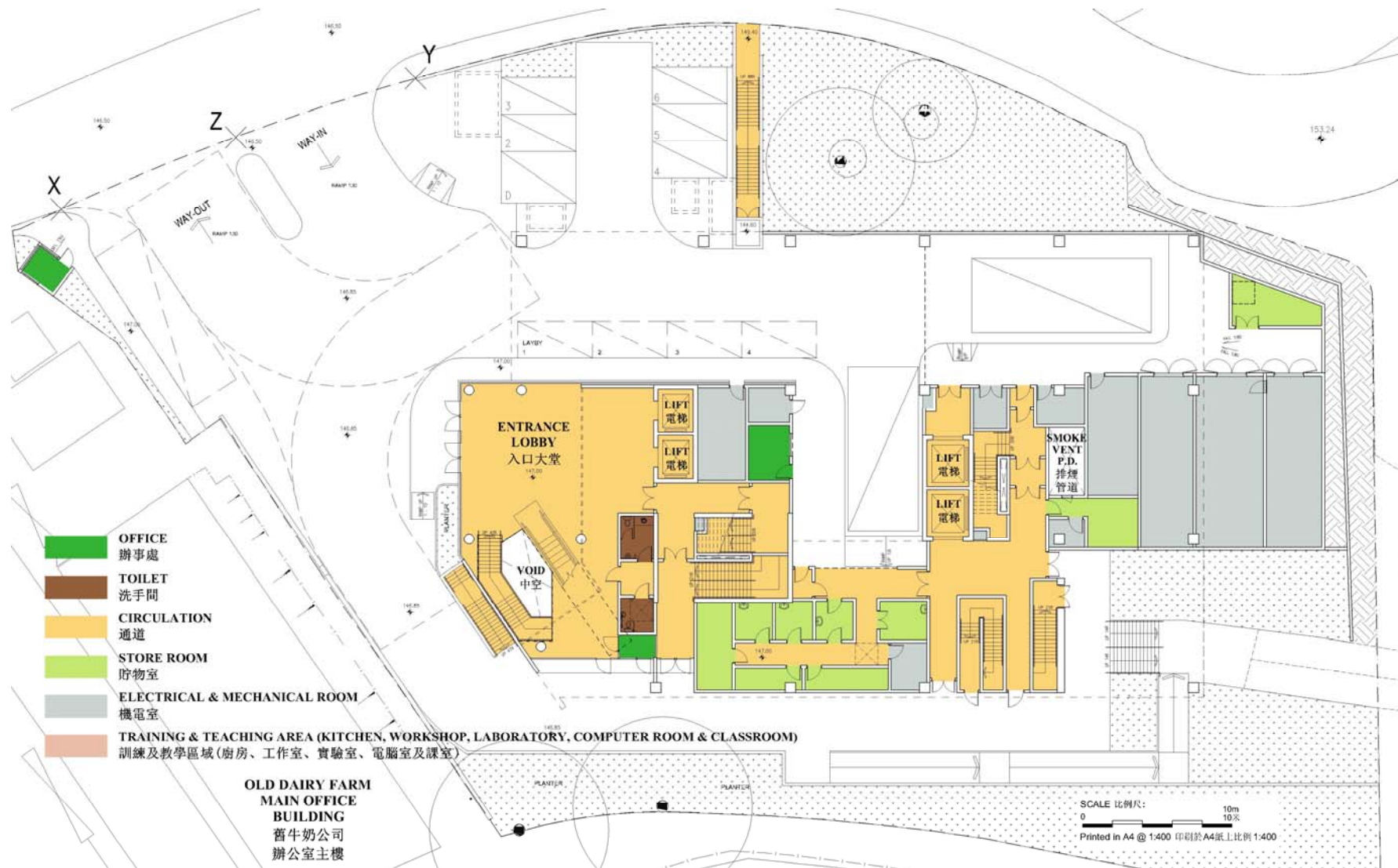
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



BASEMENT (MEZZANINE FLOOR) PLAN 地庫(閣樓)平面圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College

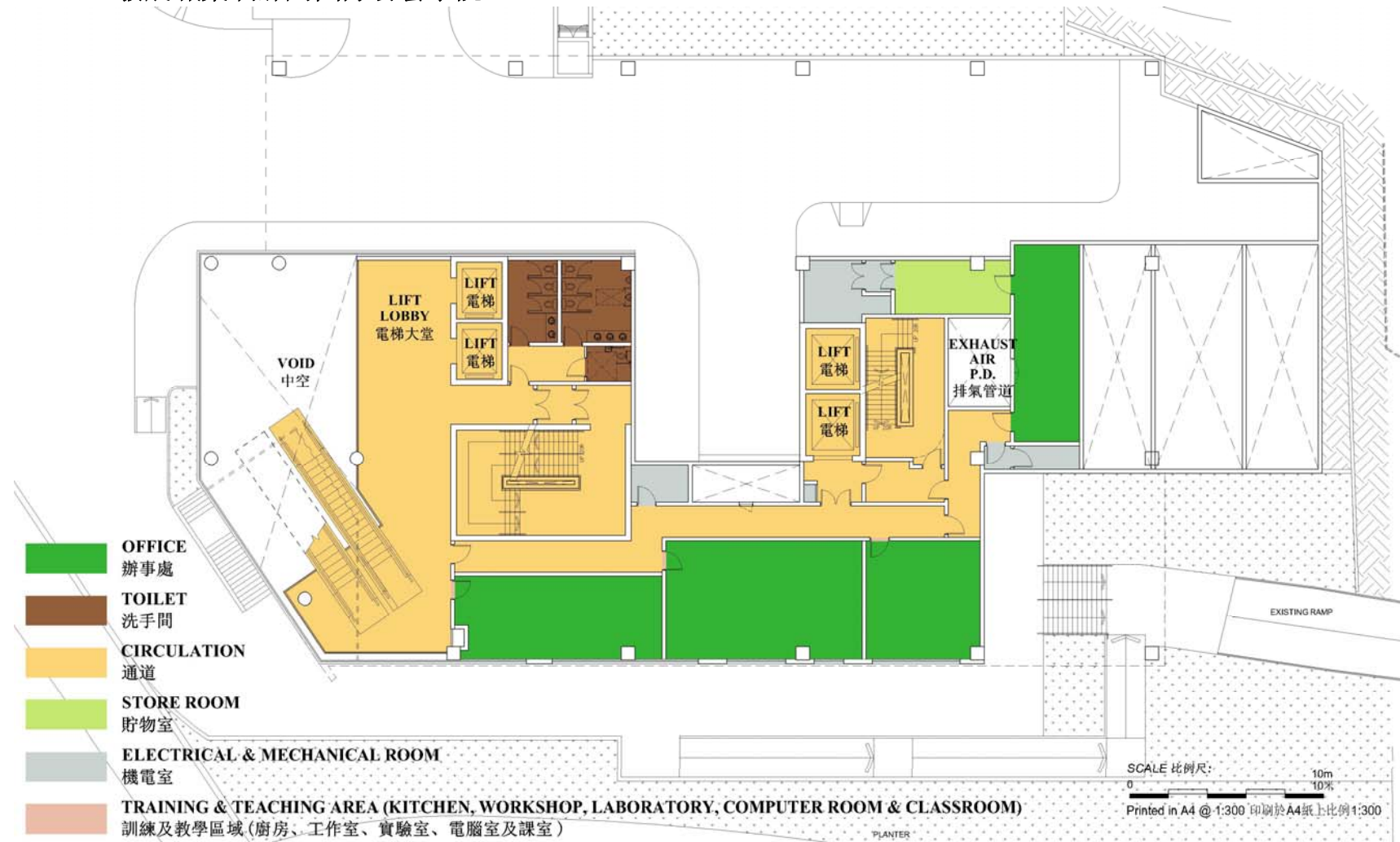
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



GROUND FLOOR PLAN 地面平面圖

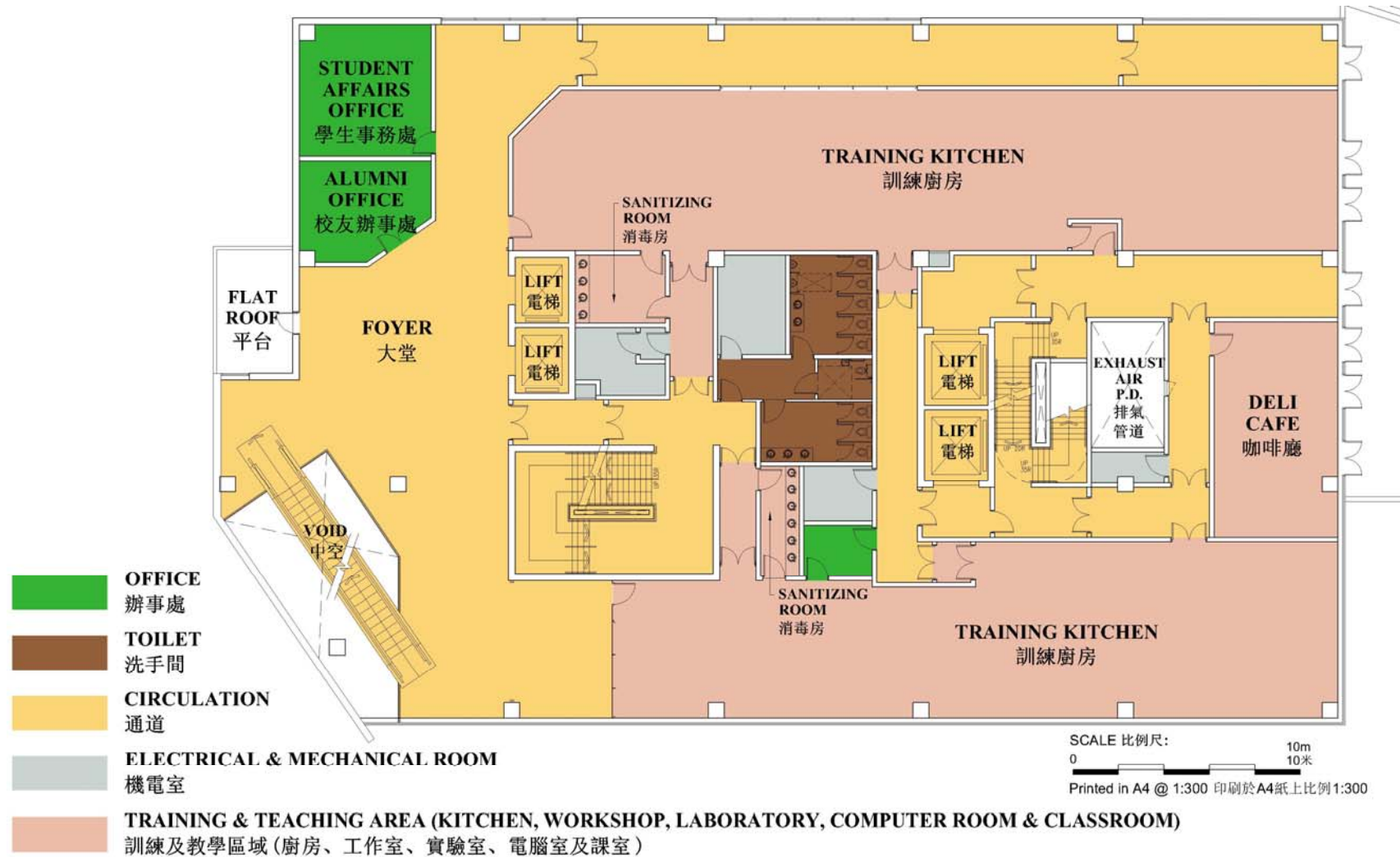
20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College

20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



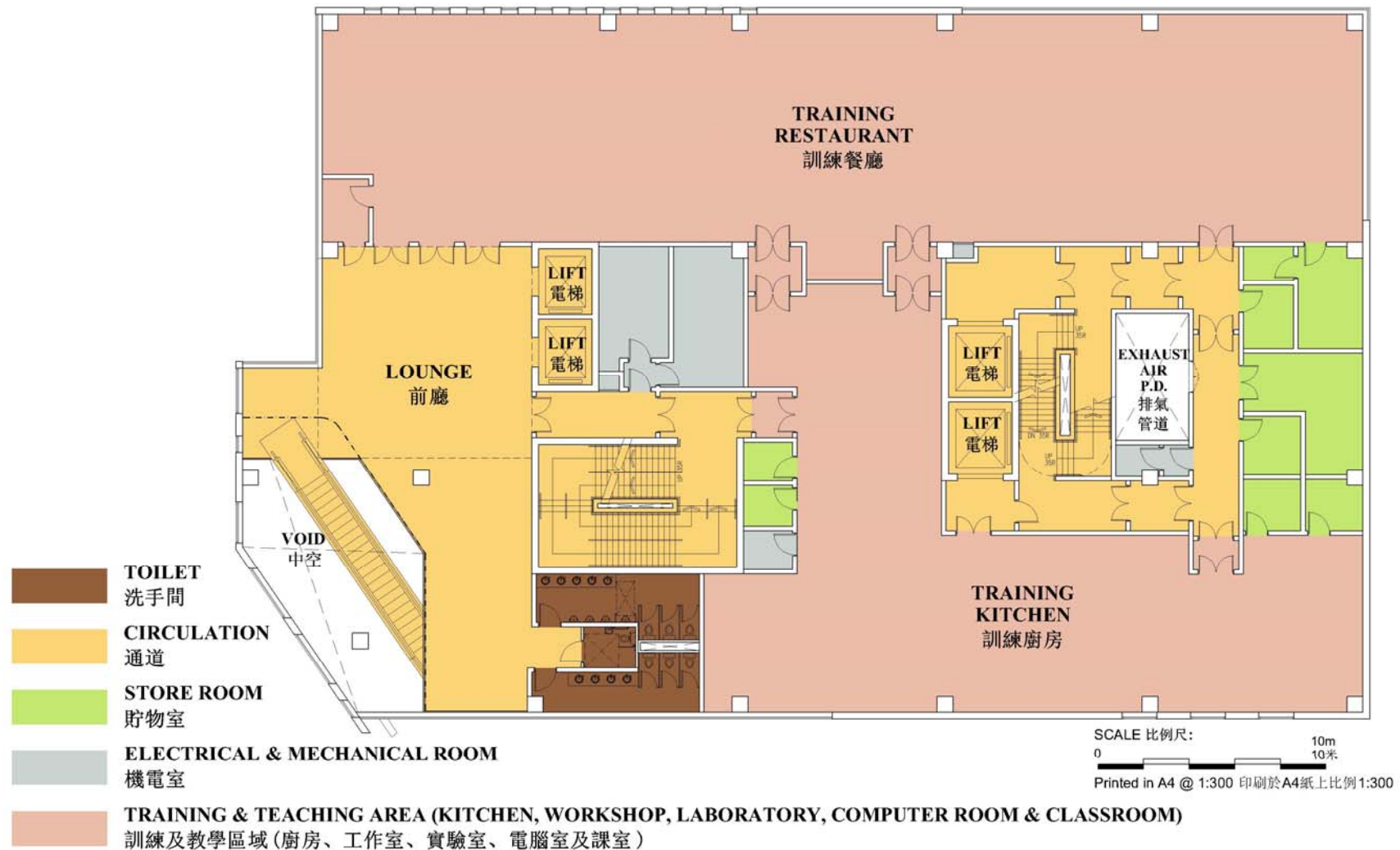
MEZZANINE FLOOR PLAN 閣樓平面圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



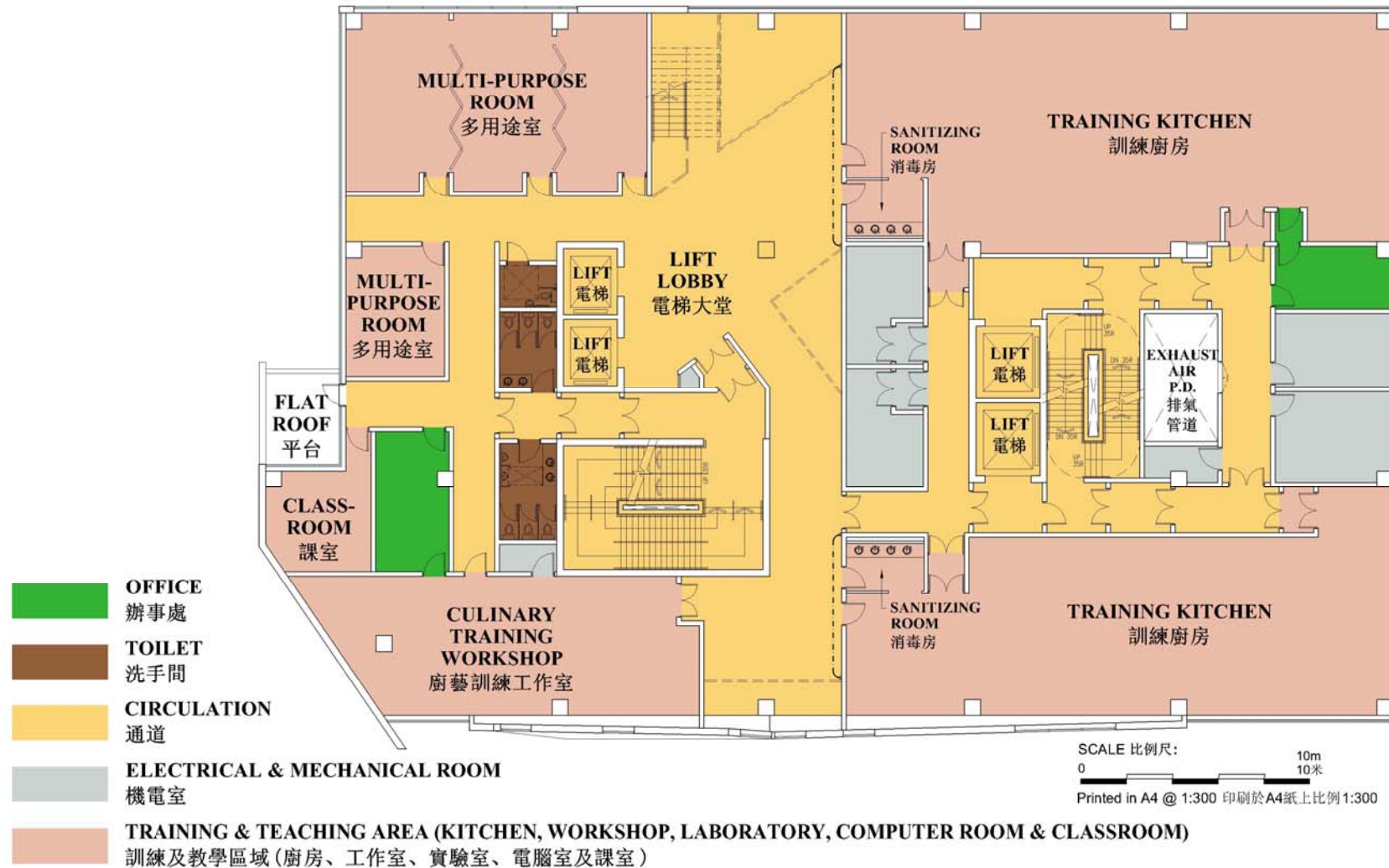
FIRST FLOOR PLAN 一樓平面圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



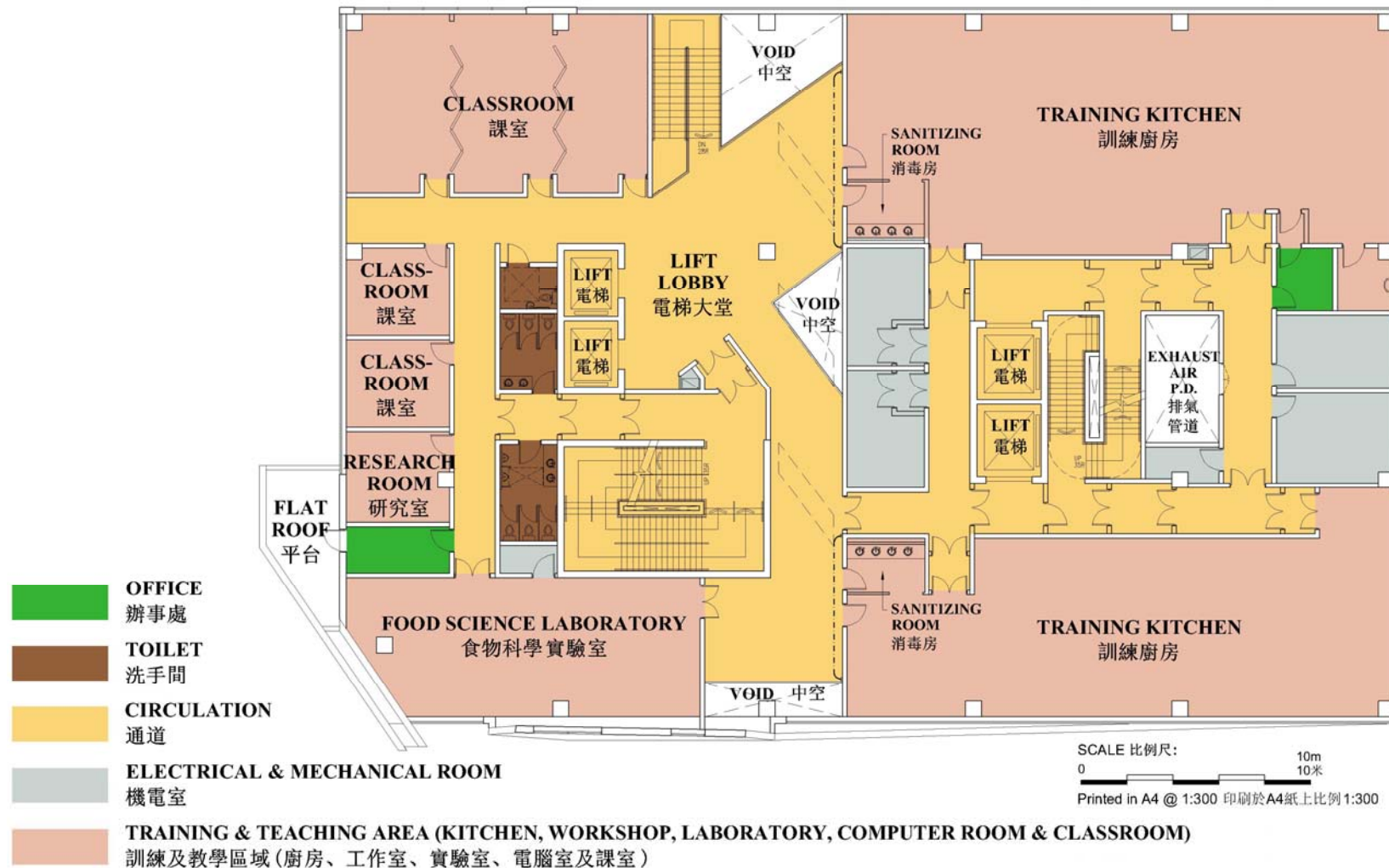
SECOND FLOOR PLAN 二樓平面圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



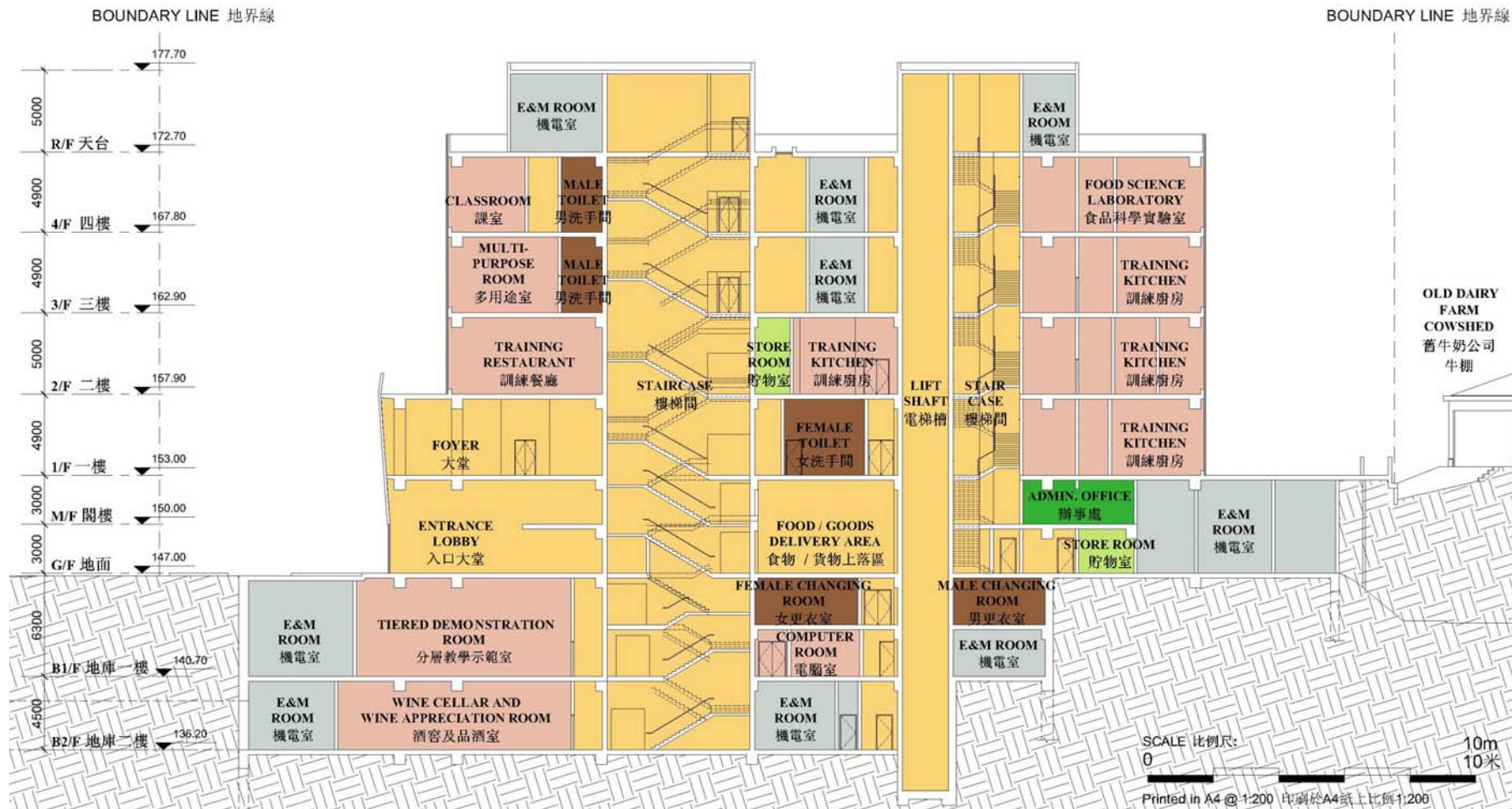
THIRD FLOOR PLAN三樓平面圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



FOURTH FLOOR PLAN 四樓平面圖

20EM – Development of the Vocational Training Council International Culinary College
20EM – 發展職業訓練局國際廚藝學院



Sectional Plan 截面圖

20EM－發展職業訓練局國際廚藝學院

設施一覽表

設施		估計樓面面積 (以淨作業樓面面積計算) (平方米)
(a)	供訓練用的廚房及附連地方 (包括 6 個供訓練國際廚藝的廚房、1 個分層教學示範室及廚房、1 個酒窖及品酒室和輔助廚房、1 個附設訓練廚房的訓練餐廳及其他相關地方)	3 506
(b)	教學及附連地方 (包括 6 個課室、4 個電腦室、1 個食物科學實驗室、1 個語言學習室、4 個多用途室、1 個廚藝訓練工作室及其他相關地方)	1 077
(c)	辦公室設施 (包括 1 個輔導室、1 個機密檔案室、5 個導師辦公室、1 個招生辦公室、1 個行政辦公室、1 個學生事務辦公室、收發處及其他相關地方)	547
(d)	輔助設施 (包括家具倉、維修工場、垃圾貯存及物料回收房、貯物室、咖啡廳及其他相關地方)	550
	總計	5 680

20EM－發展職業訓練局國際廚藝學院

估計顧問費的分項數字(按 2012 年 9 月價格計算)

			估計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a) 顧問費 ^(註 2)						
(i)	標書評審	專業人員	—	—	—	0.1
(ii)	合約管理	專業人員	—	—	—	7.3
		技術人員	—	—	—	3.7
(b)	駐工地人員的員工 開支 ^(註 3)	技術人員	251	14	1.6	9.0
包括－						
(i)	管理駐工地 人員的顧問費				0.5	
(ii)	駐工地人員 的薪酬				8.5	
					小計	20.1
(c) 實付費用 ^(註 4)						
複印和其他直接 費用						0.6
					總計	20.7

註

- 職業訓練局是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的員工開支。(目前，總薪級第 14 點的月薪為 22,405 元。)
- 在標書評審和合約管理方面的顧問費，是根據為 20EM 號工程計劃進行設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 20EM 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。

3. 工地監管工作實際的人工作月數和實際所需的開支須待建造工程完成後才可得知。
4. 實付費用的例子包括文件、圖則、地圖、照片及記錄、印刷、複印和簡介會資料等方面的開支。顧問無權就這些項目要求支付額外的間接費用或賺取任何利潤。

20EM－發展職業訓練局國際廚藝學院

建築樓面面積與建築費用單位價格的分項數字

(a) 建築樓面面積分項數字

估計樓面面積(平方米)

(i) 淨作業樓面面積	5 680
(ii) 通道地方和廁所	5 105
(iii) 機電設備	1 354
建築樓面面積(即(i) + (ii) + (iii))	12 139

(b) 淨作業樓面面積與建築樓面面積比率 47%^註

(c) 估計建築費用單位價格 建築樓面面積
(以建築工程和屋宇裝備兩項費用 每平方米
計算) 21,328 元
(按 2012 年 9 月價格計算)

^註 國際廚藝學院屬廚藝培訓設施，為符合衛生標準和職業安全規定，校舍須提供較寬敞的走廊和較大的空間，以便搬運餐飲設備及運送食物原材料和垃圾。此外，為切合供訓練用的廚房的需要，校舍須設置的機電室和排氣管道的比例亦相對較高。這些房間或空間不能計入淨作業樓面面積，因此淨作業樓面面積與建築樓面面積比率相對較低。