財務委員會
工務小組委員會討論文件

2015 年 10 月 28 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備
18QW－活化計劃－活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館

請各委員向財務委員會建議，把 **18QW** 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 8,530 萬元。

問題

我們需要在活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)下，把中環必列啫士街街市活化。

建議

2. 文物保育專員在徵詢建築署署長的意見後，建議把 **18QW** 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 8,530 萬元，以便由獲選的非牟利機構新聞教育基金香港有限公司為中環必列啫士街街市進行活化工程，把中環必列啫士街街市活化為教育及旅遊中心，名為香港新聞博覽館。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程範圍包括修復和活化必列啫士街街市，以容納下列設施－

(a) 2 個專題展覽區；

(b) 1 個周期專題展覽區；

(c) 1 個歷史展示區；

(d) 1 間多用途室；

(e) 1 間供記者使用的會議室；

(f) 1 間書店；

(g) 6 間體驗館；

(h) 1 個接待區；

(i) 2 個辦公地方；

(j) 1 間貯物室；

(k) 1 條新建樓梯，連接必列啫士街街市及永利街；

(l) 1 條新建連接橋(附設升降機)，連接永利街及城皇街；

(m) 清拆垃圾收集站後設置 1 個花槽和回復城皇街原有的樓梯；以及

(n) 改善現時連接必列啫士街街市及永利街和城皇街的 3 條連接橋[1]。

4. 有關的位置圖、必列啫士街街市現貌相片、香港新聞博覽館的構思圖、樓宇平面圖，以及立面圖分別載於附件 1 至 5。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，有關工程暫定在 2016 年第一季展開，在 2017 年第二季完工。香港新聞博覽館預期會在 2017 年第四季啟用。為爭取時間，工程項目倡議人擬在 2015 年 11 月為工程計劃招標，但標書在工程計劃獲得財委會批准撥款後才會批出。

[1] 改善工程包括修補混凝土及加固現時 3 條連接橋的支撐架。

理由

5. 必列啫士街街市位於香港中環必列者士街 2 號，佔地 606 平方米，街市大樓在第二次世界大戰後興建，以取代在日本佔領時期遭受破壞的舊街市。此街市在 1953 年開始服務社區直至 2013 年空置。現時街市大樓有部分坐落於美國公理會佈道所的舊址，孫中山先生在 1883 年於該處領洗。

6. 必列啫士街街市是 1 幢樓高三層的歷史建築，包括街市、室內遊樂場、2 條接駁至永利街的連接橋、1 條接駁至城皇街的連接橋，以及二樓的細小房間，為管理員和雜役提供住宿。此房間其後用作街市的休息室和行政辦公室。這座建築物日漸殘破，需不時進行維修。政府在 1987 年沿城皇街興建垃圾收集站，但這部分不屬於街市大樓的一部分。為興建垃圾收集站，城皇街部分原有的樓梯已被拆卸。古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)認同必列啫士街街市具歷史價值和建築特色，在 2011 年把街市評為三級歷史建築。

7. 擬建的香港新聞博覽館是一所以新聞為主題的教育及旅遊中心，將透過傳媒教育課程／活動、體驗館，以及講座和工作坊，推動公眾認識新聞傳媒的工作。傳媒教育課程以不同背景的青少年為對象，旨在加深他們對新聞傳媒運作的了解，並培養他們對新聞報道的分析和反思能力。新聞教育基金香港有限公司已成立特設公司[2]，即香港新聞博覽館有限公司以落實活化項目及在日後負責該項目的日常運作。該公司會舉辦的課程包括展覽導賞、參加體驗館的互動遊戲，以及討論活動，包括每周舉辦由資深傳媒人主持的講座和工作坊。活化項目將可帶來以下裨益－

(a) 此項目將成為中環的地標，吸引世界各地的遊客參觀。此項目將細說香港如何由一條小漁村發展成國際金融中心的成功故事；建築物會開放給市民免費參觀。香港新聞博覽館有限公司亦會與旅行社及區內其他文物建築的營運者合辦文物徑；

[2] 活化計劃下的成功申請機構須特別為該等項目成立屬《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定具有慈善機構身分的特設公司。要求申請機構成立特設公司以落實活化項目的目的，旨在方便政府監察公司的財政狀況，特別是查察成功申請機構有否試圖把為項目提供或因項目而獲得的資助，轉用於與項目無關的用途。

(b) 通過參加傳媒教育課程及各種活動，學生及青少年將對香港的發展歷程及成功的基石加深認識；

(c) 此項目將會成為本港及海外記者的交流平台，使海外記者有機會了解香港的發展及核心價值；以及

(d) 拆卸毗鄰的垃圾收集站，以回復街道原有的樓梯，令城皇街至半山一帶的景觀不再受阻及展示街市建築物側面的國際現代主義建築風格。

8. 香港新聞博覽館有限公司會以本文件建議的非經常資助金，負責保存和進行有關的活化工程。在租賃期內[3]，該公司須把從處所提供的服務所得的收入用作支付香港新聞博覽館的營運費用。如有充分理據支持，政府可提供一次過撥款，以應付項目的開辦成本及／或在首 2 年營運期間出現的赤字(如有的話)，上限為 500 萬元。項目預計可在首 2 年營運後能夠財政自給，而任何經營盈餘將再投資於香港新聞博覽館，以支持其營運。

對財政的影響

9. 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 8,530 萬元(請參看下文第 12 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	拆卸工程及清理工地	3.4
(b)	地基工程	1.7
(c)	建築工程	24.0
(d)	屋宇裝備	10.9
(e)	渠務工程	0.6

[3] 建築物的首次租賃期一般為三年，另加續簽之年期(如適用)。政府會評核獲選機構的表現，以及當時的其他因素，以決定會否對租賃協議予以續期。政府保留在租賃協議屆滿時不予續期的權利。

			百萬元	
(f)	外部工程及環境美化工程		6.0	
(g)	斜坡工程[4]		1.2	
(h)	節省能源、綠化及循環使用裝置		0.7	
(i)	家具和設備		16.7	
(j)	顧問費		3.4	
	(i) 合約管理	3.3		
	(ii) 駐工地人員的管理	0.1		
(k)	駐工地人員的薪酬		1.8	
(l)	應急費用		7.0	
		小計	77.4	(按2015年9月價格計算)
(m)	價格調整準備		7.9	
		總計	85.3	(按付款當日價格計算)

10. 香港新聞博覽館有限公司會委聘顧問負責工程計劃的合約管理、駐工地人員的管理及工地監督工作。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 6。

11. 這項工程計劃的總建築樓面面積為 1 080 平方米。按 2015 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)約為每平方米建築樓面面積 32,315 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 幢在第二次世界大戰後興建且現已殘破的歷史建築物。有關工程亦會顧及該建築須遵守《建築物條例》(第 123 章)的現行規定和康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的文物保育規定和發牌規定，並已就用地上進行建造工程預計的困難在預算費作出準備。

[4] 此項涉及興建 1 幅新的擋土牆，是第 3(m)段所載有關回復城皇街原有樓梯工程的一部分。

12. 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 2015 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)
2016-17	38.3	1.05875	40.6
2017-18	29.6	1.12228	33.2
2018-19	6.9	1.18961	8.2
2019-20	2.6	1.26099	3.3
	77.4		85.3

13. 我們按政府對 2016 至 2020 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，制訂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，香港新聞博覽館有限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。

14. 香港新聞博覽館有限公司在租賃期內須自行負責有關歷史建築物及用地內所有設施的維修保養費用。政府會支付有關歷史建築物結構元件[5]及不受活化工程影響的斜坡的結構性維修費用。我們估計在這項工程計劃完成後，政府在租賃期內須就維修工程支付每年經常開支 75,000 元。

公眾諮詢

15. 我們與香港新聞博覽館有限公司在 2014 年 9 月 18 日就擬議活化項目諮詢中西區區議會文化康樂及社會事務委員會的意見，委員普遍支持有關建議。

16. 我們在 2014 年 12 月 3 日諮詢立法會發展事務委員會，委員普遍支持這個項目。

[5] 結構元件包括結構牆、柱、樑和樓板。

對環境的影響

17. 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，不會對環境造成長遠的不良影響。香港新聞博覽館有限公司已在工程預算費內預留約 10 萬元的費用，以實施適當的緩解措施，控制對環境造成的短期影響。

18. 香港新聞博覽館有限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、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則的水平。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，使用滅音器或減音器，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，以預防塵埃滋擾。

19. 在策劃和設計階段，香港新聞博覽館有限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，以及保留現有的構築物和物料。此外，該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(例如以挖掘出的泥土作回填用途)，以盡量減少須棄置在公眾填料接收設施[6]的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，該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。

20. 在施工階段，香港新聞博覽館有限公司會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供政府批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環再造。該公司會確保工地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，以便運至適當的設施處置。該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送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

---

[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》附表4。任何人士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。

21. 香港新聞博覽館有限公司估計這項工程計劃會產生合共 248 公噸建築廢物，其中 70 公噸(28.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 148 公噸(59.7%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。該公司會把餘下的 30 公噸(12.1%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到在公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 7,746 元。金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料，每公噸收費 27 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 125 元計算。

節省能源、綠化和循環使用裝置

22. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，包括－

(a) 具高性能系數的變凍量空調系統；以及

(b) 採用熱能回收鮮風預調機回收從空調空間所排出廢氣中的熱能。

23. 在綠化設施方面，香港新聞博覽館有限公司會在城皇街設置 1 個花槽、綠化天台及於天台水缸加裝垂直綠化，以收環保和美化之效。

24. 採用上述裝置估計所需的額外費用總額約為 70 萬元(包括用於節能裝置的 40 萬元)，這筆款額已計入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 2.9% 的能源消耗量，成本回收期約為 12 年。

對文物的影響

25. 根據現行規定，這個項目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，並交由古蹟辦審議。古蹟辦對有關報告沒有異議。香港新聞博覽館有限公司亦已在 2014 年 9 月 16 日的古諮會會議上，就這個項目的文物影響評估報告諮詢該會，委員普遍支持有關的評估結果。該公司會確保建造工程、日後的維修保養及有關該址歷史的詮釋，均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，該公司將會視乎需要再諮詢古蹟辦和古諮會，並制訂額外的緩解措施，以確保從保育角度任

何對該文物地點可能產生的影響均可接受。

土地徵用

26. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

27. 我們在 2013 年 9 月把 **18QW** 號工程計劃提升為乙級。

28. 香港新聞博覽館有限公司已聘請建築和工料測量顧問，以便為這項工程計劃進行前期的顧問工作(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程。上述工程所需費用總額約 530 萬元(按付款當日價格計算)。這筆費用已在 **21QW** 號工程計劃「活化計劃－活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館－合約前顧問研究及小型勘測工程」項下撥款支付，而這項工程計劃已在 2013 年 7 月提升為甲級。詳細設計及工地勘測工作已完成。

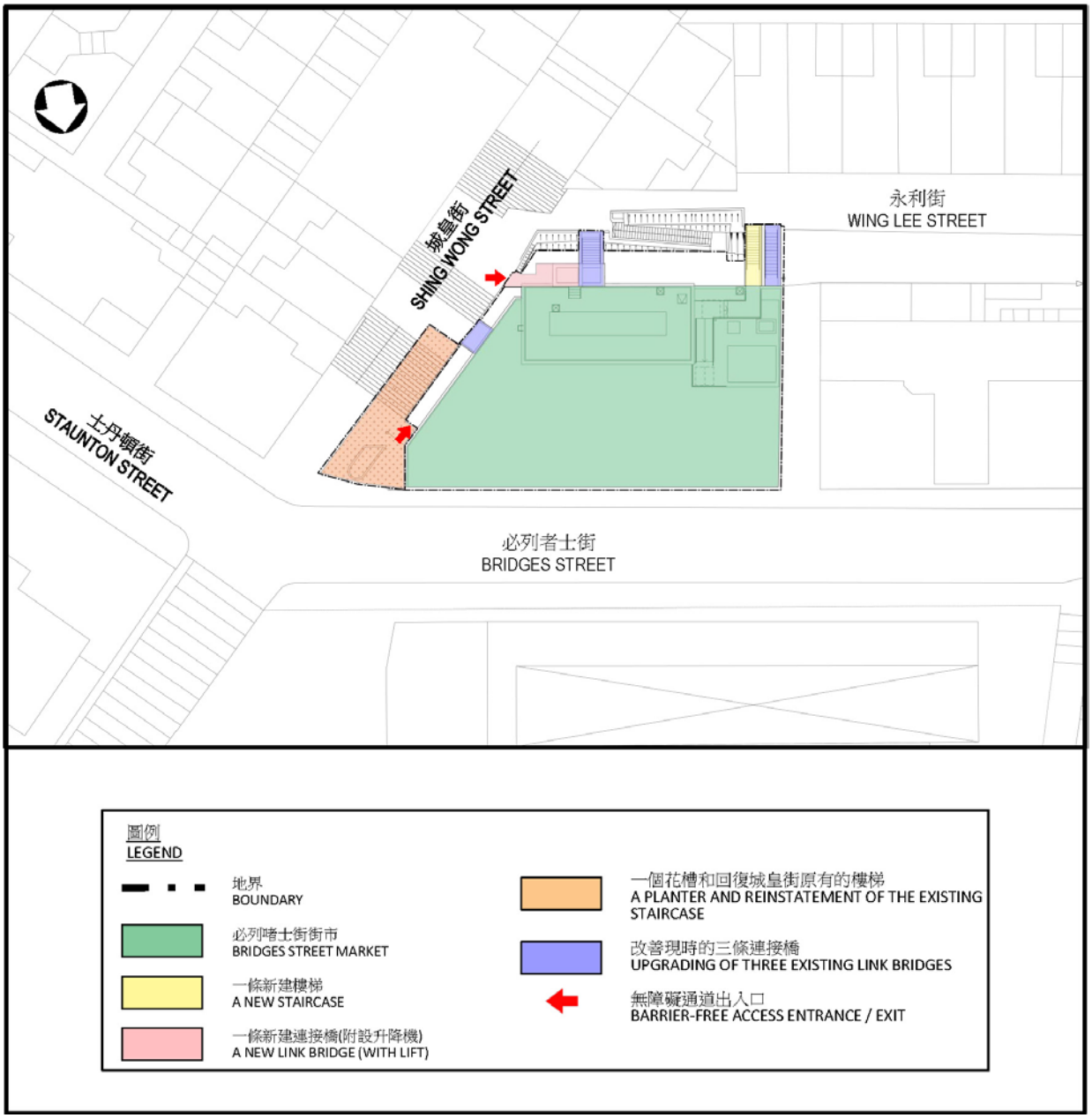
29. 活化計劃的詳情載於立法會 CB(2)637/07-08(03)號文件，該文件在 2008 年 1 月 2 日的立法會民政事務委員會會議上討論。活化計劃有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善用這些建築以供大眾使用。活化計劃訂明，政府會支付活化工程的費用。費用會在基本工程儲備基金下，以非經常資助金形式發放。2011 年 10 月，在活化計劃下，我們邀請《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定的非牟利慈善機構以社會企業形式，申請活化再用由政府擁有的選定歷史建築。經過競爭激烈的甄選過程，並根據由多個界別的專家組成的活化歷史建築諮詢委員會所提出的意見，我們選定了負責每個項目的非牟利機構。

30. 這項工程計劃不涉及移走樹木。

31. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 69 個(包括 7 個專業／技術人員職位和 62 個工人職位)，共提供 850 個人工作月的就業機會。

32. 我們在 2015 年 6 月提交了 PWSC(2015-16)40 號文件，邀請各委員向財委會建議把 **18QW** 號工程計劃提升為甲級。該文件未能於 2014-15 年度立法會會期內在工務小組委員會上討論。本文件取代 PWSC(2015-16)40 號文件，更新了有關工程項目的計劃、分期開支和估計費用。為了減少新建樓梯對必列啫士街街市南立面的視覺影響，香港新聞博覽館有限公司改善了新建樓梯的設計。經修訂的附件 1、3 至 5 反映了這些設計改動，而有關改動對建設費用並無影響。

發展局
2015 年 10 月



Site Plan 位置圖

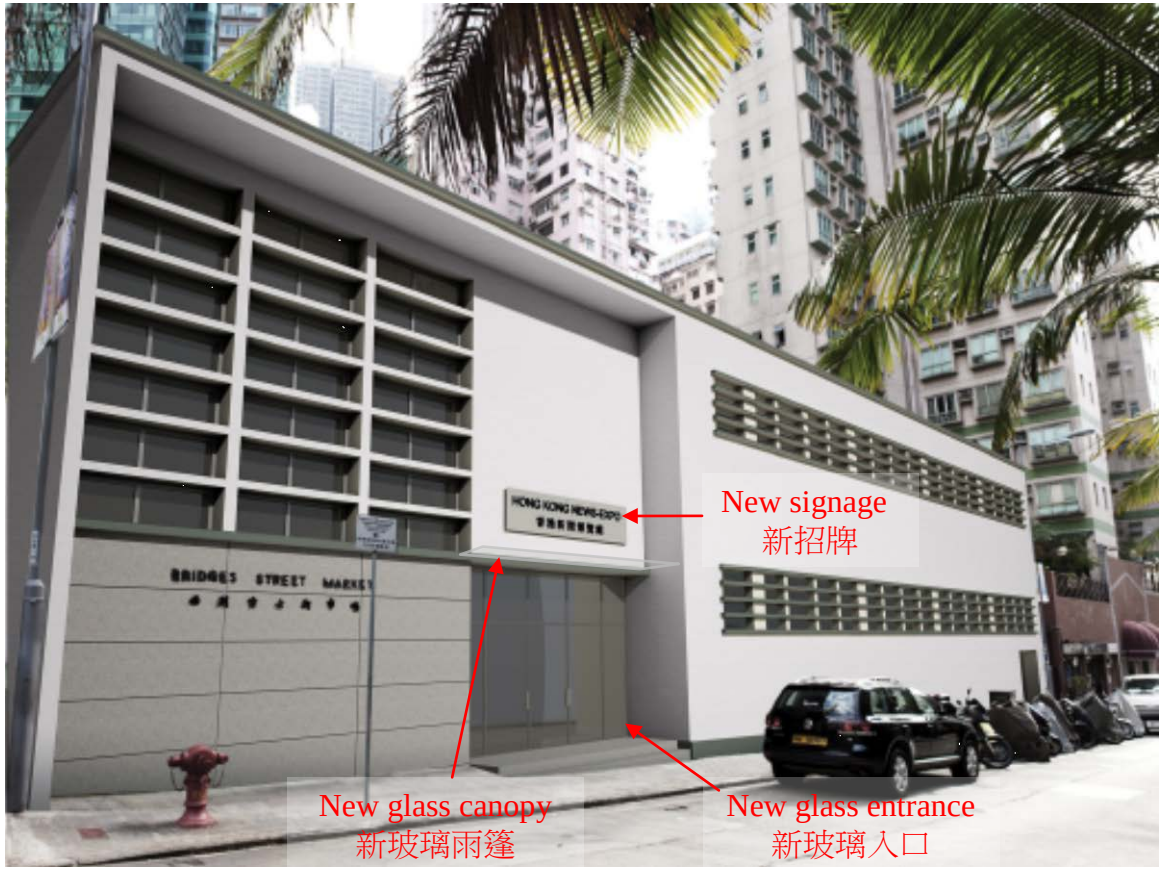
18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列嗜士街街市為香港新聞博覽館

Photo of existing Bridges Street Market
必列啫士街街市現貌

18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館

Photo of existing Bridges Street Market
必列啫士街街市現貌

Photo of existing Bridges Street Market
必列啫士街街市現貌



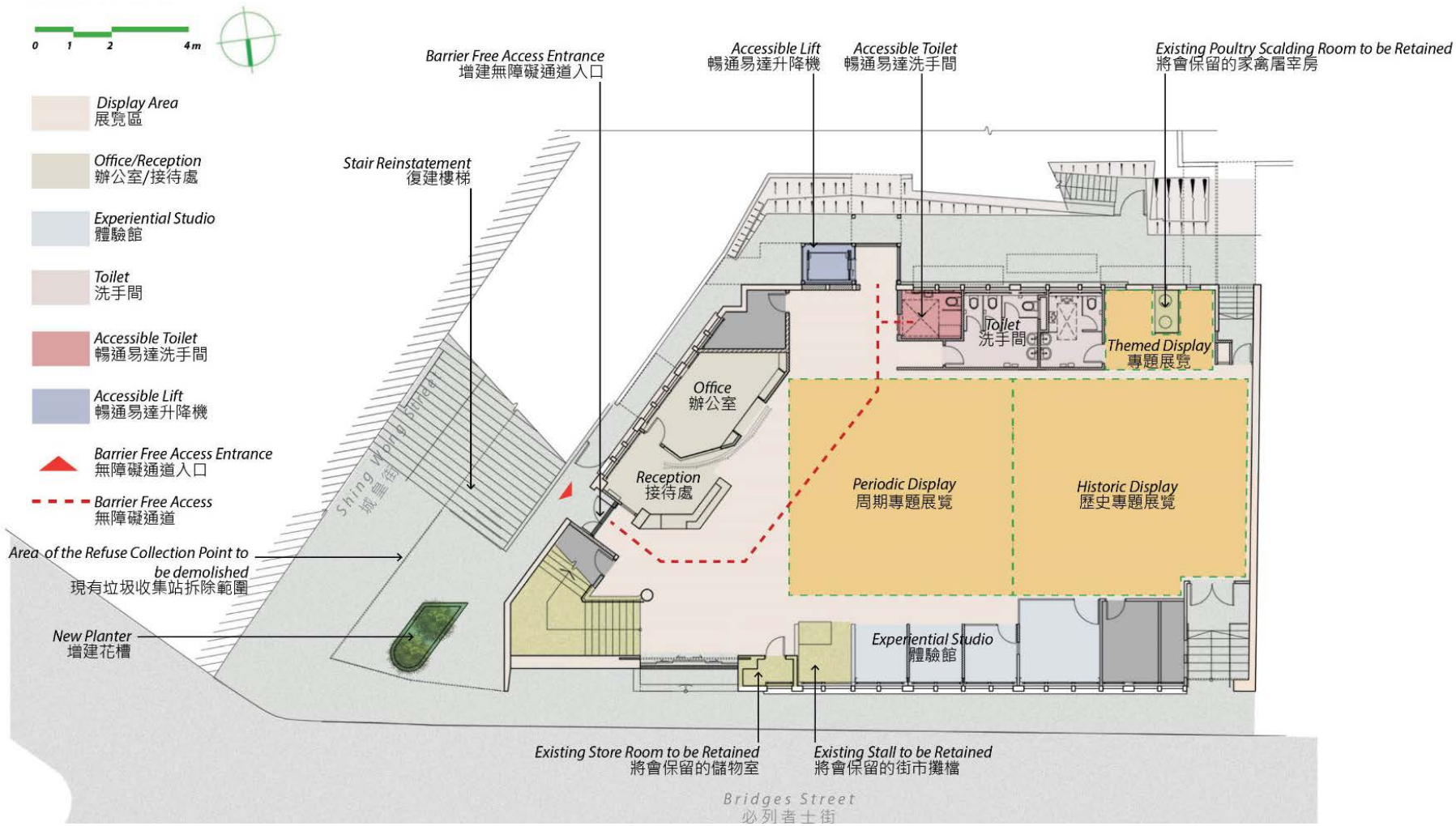
Artist's Impression of Proposed Hong Kong News-Expo
香港新聞博覽館的模擬圖片

18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館

Artist's Impression of Proposed Hong Kong News-Expo
香港新聞博覽館的模擬圖片

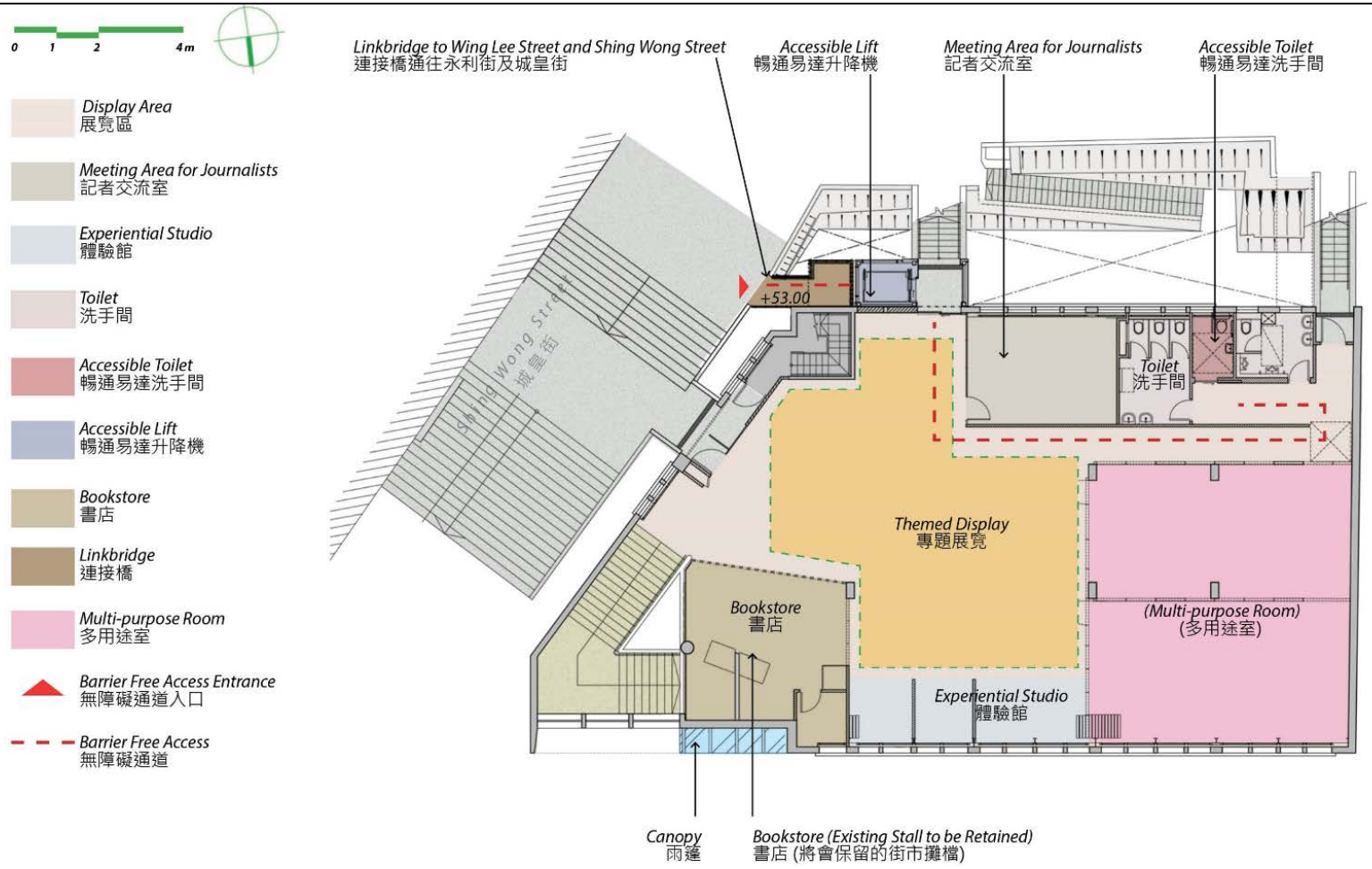
18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館

Artist's Impression of Proposed Hong Kong News-Expo
香港新聞博覽館的模擬圖片



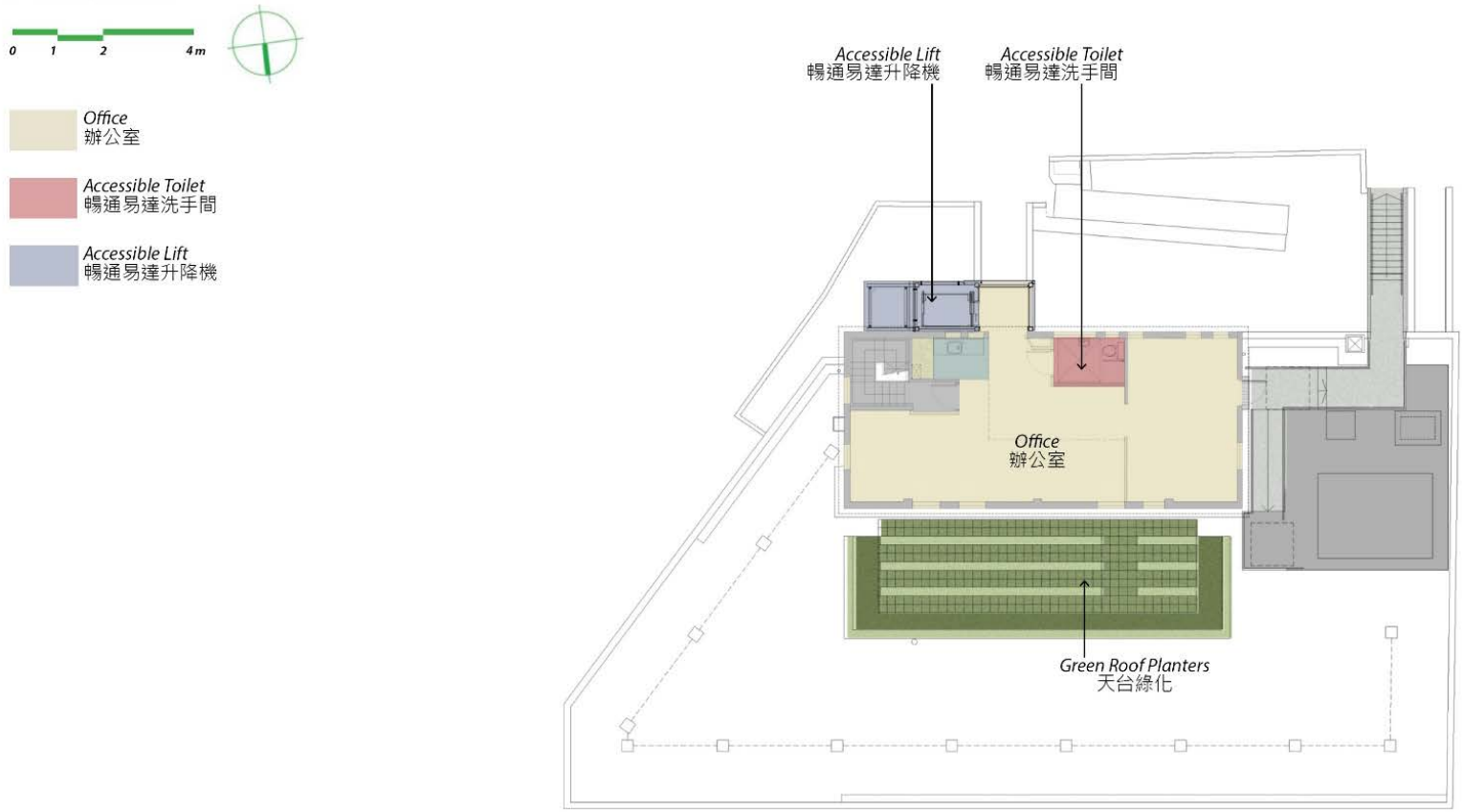
Ground Floor Plan
地下平面圖

18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館



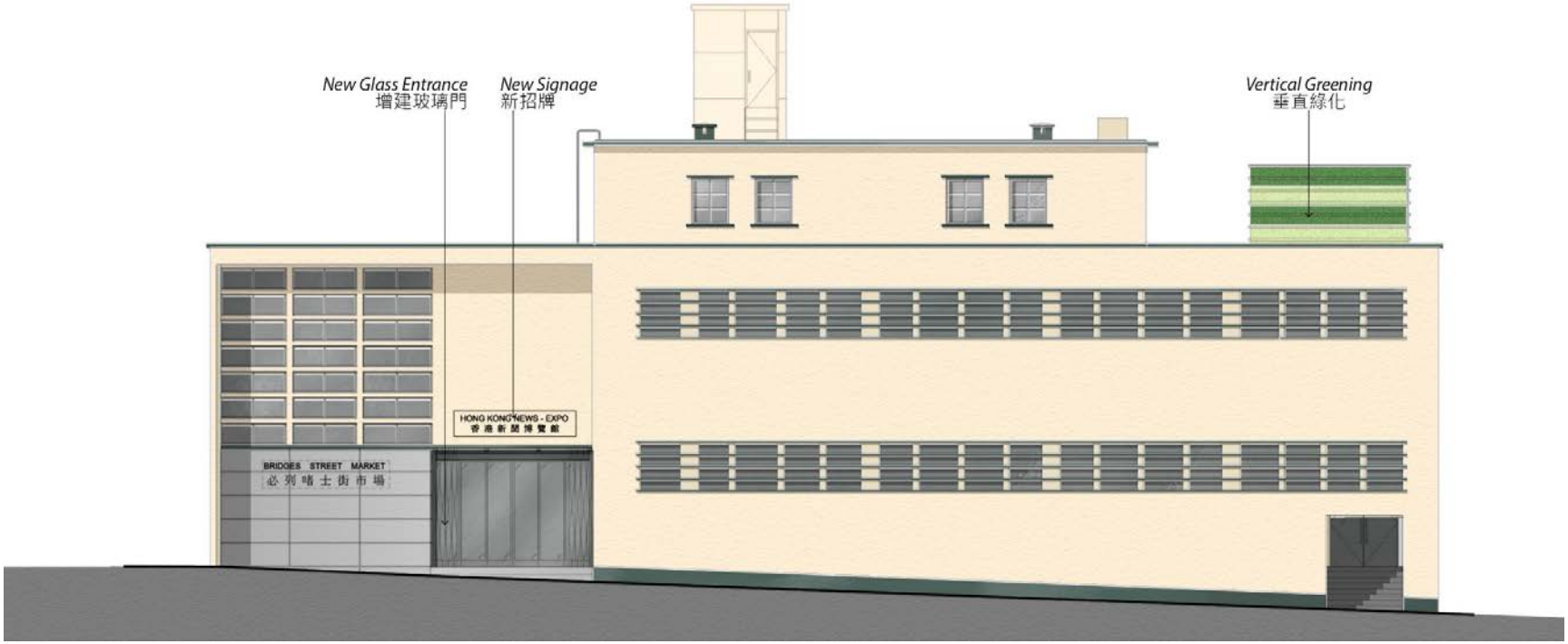
First Floor Plan
一樓平面圖

18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館



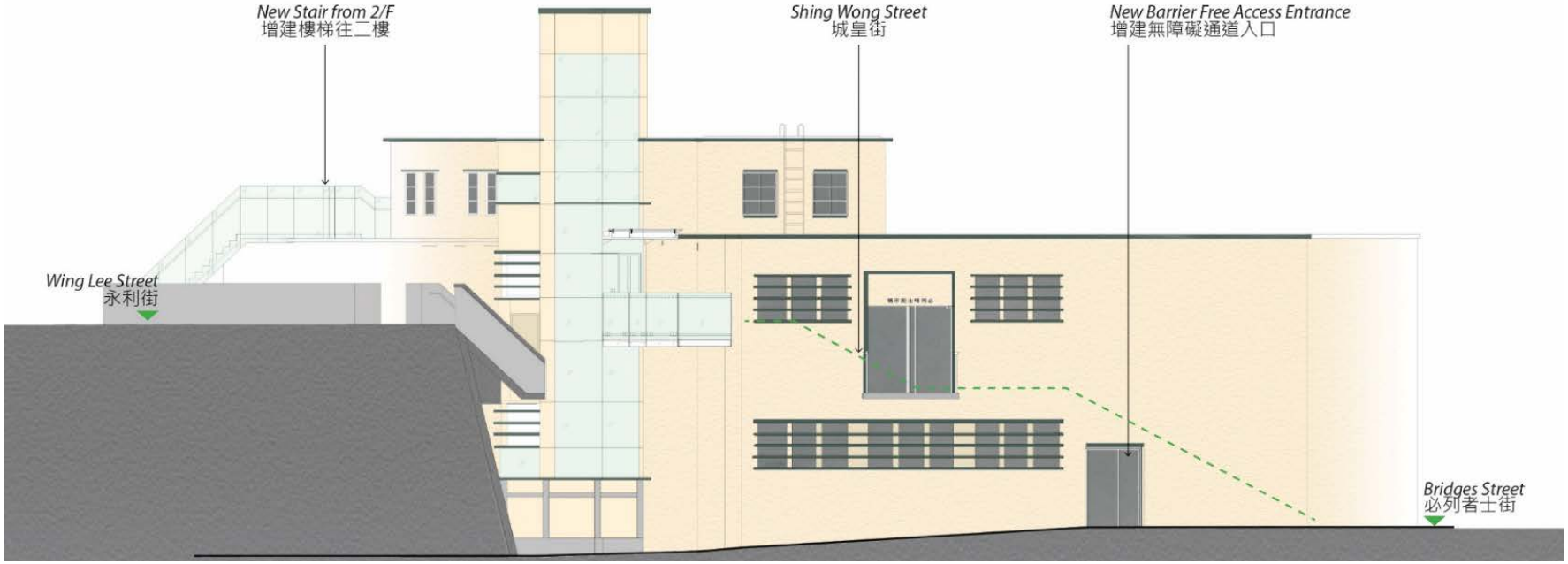
Second Floor Plan
二樓平面圖

18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館



North Elevation
北面立面圖

18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館



Southeast Elevation
東南面立面圖

18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館

South Elevation
南面立面圖

18QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Bridges Street Market into Hong Kong News-Expo
18QW - 活化計劃 - 活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館

18QW－活化計劃－活化必列啫士街街市為香港新聞博覽館

估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字(按 2015 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) 合約管理的顧問費 (註 2)	專業人員	22	38	2.0	3.3
				小計	3.3
(b) 駐工地人員的員工開支 (註 3)	專業人員	0.5	38	2.0	0.1
	技術人員	45	14	1.6	1.8
				小計	1.9
包括－					
(i) 管理駐工地人員的顧問費				0.1	
(ii) 駐工地人員的薪酬				1.8	
				總計	**5.2**

註

1. 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計員工開支總額(包括顧問的間接費和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 及第 14 點的月薪分別為 74,210 元及 25,505 元)。

2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據 **21QW** 號工程計劃的現有顧問合約計算得出。待財委會批准撥款把工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。

3. 上述預算數字是由香港新聞博覽館有限公司擬定，並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。待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。