財務委員會
工務小組委員會討論文件

2016 年 2 月 17 日

總目 703－建築物
康樂、文化及市政設施－文化設施
71RE－ 在前香港仔消防局用地興建藝術空間及香港藝術發展局永久辦事處

請各委員向財務委員會建議，把 **71RE** 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 3 億 4,860 萬元。

問題

我們需要在一幅位於香港仔出售用地的未來發展計劃中，提供藝術空間和藝術設施予本地藝術家和藝團使用，並為香港藝術發展局(下稱「藝發局」)設立永久辦事處。

建議

2. 建築署署長建議把 **71RE** 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 3 億 4,860 萬元，用以在前香港仔消防局用地興建藝術空間、藝術設施和藝發局永久辦事處(下稱「工程計劃」)。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項興建藝術空間、藝術設施和藝發局永久辦事處的工程，將納入一幅位於黃竹坑道與塘邊徑交界處的私人發展項目用地(下稱「有關用地」)內，該用地原為前香港仔消防局舊址。擬議工程計劃的範圍包括－

藝術空間和藝術設施

(a) 28 個租予藝術家的藝術家工作室；

(b) 1 個供藝術家和公眾租用的展覽廳。該展覽廳設有可作臨時辦公室或貯存用途的房間，亦可用作多用途場地；

(c) 1 個對外開放的藝術資訊中心，內設放映室；

(d) 配套設施，包括貯物室、育嬰室和洗手間等；

藝發局的永久辦事處

(e) 行政辦事處連接待處；

(f) 會議室、視聽室和即時傳譯室；以及

(g) 配套設施，包括茶水間和洗手間等。

有關用地的平面圖載於附件 1，而工程計劃主要設施的淨作業樓面面積分配載於附件 2。

4. 財務委員會(下稱「財委會」)如通過撥款申請，我們會在賣地條款內列明，在有關用地的未來發展計劃中興建上述設施。政府會透過賣地條款，要求有關用地的未來發展商按照指定的時限和規定，為藝術空間、藝術設施和藝發局辦事處進行設計、建造和裝修。

理由

在有關用地提供藝術空間和藝術設施

5. 為應付藝術界對藝術空間和藝術設施的需求，藝發局由 2012-13 年度起已發展藝術空間，供藝術家或藝術團體以可負擔的租金租用作辦公室、工作室或排練場地。在政府和私人發展商支持下，藝發局由 2014 年起推行其首個藝術空間計劃(即位於黃竹坑創協坊 12 樓的「ADC 藝術空間」)，為 29 名本地藝術家提供 17 個藝術家工作室。為繼續推動有關發展更多藝術空間的工作，行政長官在《二零一五年施政報告》中公布，政府會研究在香港仔 1 幅用地預留部分樓面面積供藝發局用作推動藝術文化的可行性。

6. 有關用地原為前香港仔消防局舊址，現已納入 2015-16 年度賣地計劃內。有關用地的總面積約為 1 760 平方米，按照《建築物(規劃)規例》，最高核准非住宅地積比率為 15 倍。有關用地在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖》上劃為「其他指定用途」註明「商貿(2)」地帶，建築物高度限制不得超過主水平基準以上 140 米。根據該分區計劃大綱圖的註釋，「辦公室」和「康體文娛場所」(包括藝術中心、美術館、藝術家工作室和藝術表演排練室)在該用地屬經常准許的用途。

7. 南區區議會在討論有關用地的長遠發展時，建議應在有關用地的未來發展計劃中，預留部分地方作藝術和文化用途。由於有關用地與「ADC 藝術空間」非常接近，而鄰近地區是視覺與媒體藝術家設立工作室及私人藝廊的熱門地點，因此日後在發展有關用地時，倘在該處發展以視覺與媒體藝術形式為焦點的新藝術空間，將可產生匯聚效應。考慮到藝術界的需要、南區區議會的意見，以及我們提供更多藝術空間和藝術設施協助藝術家和藝團發展的政策，現建議日後發展有關用地時，應預留若干樓面面積作藝術家工作室及相關的藝術設施的用途，以支持視覺藝術家和媒體藝術家的藝術創作和發展。

8. 在完成興建後，藝術空間及藝術設施會由藝發局營辦和管理，以支持本地藝術家的發展及推動發展社區藝術。至於藝術家工作室，則會透過藝發局推行的支援計劃，以可負擔的租金讓視覺藝術家和媒體藝術家租用。藝發局會參考「ADC 藝術空間」的機制(例如甄選藝術家租戶和訂立租金水平的機制)，為在有關用地的新藝術空間和藝術設施制訂詳細的支援計劃。

藝發局的永久辦事處

9. 我們亦建議，在有關用地的未來發展計劃中為藝發局提供永久辦事處。藝發局是由政府全費資助的法定機構，負責支持香港的藝術發展，尤其是中小型藝團和藝術家。藝發局自 1994 年成立以來，一直租用商業大厦[1]的單位作為辦事處。藝發局的辦事處除了供行政人員辦公外，也是向藝術界提供支援服務的中心。藝發局辦事處一直發揮以下功能－

(a) 供藝發局及轄下委員會、小組和工作小組舉行會議。出席這些會議的人士包括藝發局大會委員、顧問和藝術界人士；

(b) 作為藝術家和藝團的服務中心，向他們提供與藝術相關的資訊和服務，例如如何申請資助的意見等；以及

(c) 供藝術界和公眾人士舉行研討會、專題小組討論和進行其他各類活動和聚會。

10. 藝發局自成立以來，過去曾因租約期滿及／或租金上升而三度搬遷辦事處。藝發局亦須於 2016 年年初現有租約期滿後再度搬遷。倘藝發局設有永久的辦事處，便可在穩定的環境下發展，有助加強對藝術界的支援，並可與本地社區加強合作，建立更緊密的連繫。此舉亦有助藝發局減省行政工作，以及節省因經常搬遷辦事處所引致的開支，從而把資源用於更有意義的地方，以支援藝術界和推動業界發展。

11. 政府會向發展商發還實際的設計和建造費用，但有關費用不會超出預設的財政上限，而這個上限會參照假設有關設施由政府設計和建造所需的費用而釐定。

---

[1] 藝發局的辦事處現時位於太古坊和域大厦東翼 14 樓。

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 3 億 4,860 萬元(請參閱下文第 14 段)， 分項數字如下－

		百萬元	
(a)	地基工程	5.4	
(b)	建築工程	141.4	
(c)	屋宇裝備	48.4	
(d)	渠務工程	2.1	
(e)	額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	0.6	
(f)	家具和設備[2]	14.5	
(g)	支付予發展商的間接費用[3]	24.7	
(h)	應急費用	23.7	
	小計	260.8	(按2015年9月價格計算)
(i)	價格調整準備	87.8	
	總計	348.6	(按付款當日價格計算)

13. 這項工程計劃的建築樓面面積約為 6 440 平方米。按 2015 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 29,472 元。我們認為這個價格與政府進行同類工程計劃的價格相若。

---

[2] 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備清單計算得出。

[3] 這筆費用涵蓋發展商用於設計和監督建造工程的間接費用，並根據政府部門同類外判工程計劃的平均間接費用估計得出。發展商會獲發還實際的間接費用。

14. 如獲批准撥款，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)
2020-21	222.6	1.32719	295.4
2021-22	38.2	1.39355	53.2
	260.8		348.6

15. 我們按政府對 2020 至 2022 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。

16. 我們估計這項工程計劃每年引致的額外經常開支約為 1,640 萬元。

公眾諮詢

17. 我們已在 2015 年 1 月 22 日，向南區區議會轄下地區發展及環境事務委員會簡介這項工程計劃。委員對提供藝術空間和藝術設施均極表支持，並同意在有關用地為藝發局設置行政辦事處。此外，我們已透過藝發局，聽取視覺藝術和媒體藝術的界別代表對工程計劃擬提供的設施的意見。我們在規劃有關的工程計劃時，亦已考慮他們的意見。

18. 我們已在 2015 年 11 月 13 日諮詢立法會民政事務委員會。委員支持政府向工務小組委員會提交撥款建議，以供考慮。關於一些委員就日後藝術空間和藝術設施的營運，以及有關用地是否適合發展為藝發局永久辦事處所提出的意見，我們已作出回應，並在 2015 年 11 月 26 日向該事務委員會提交補充資料，供委員參考。

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，不會對環境造成長遠影響。發展商須實施適當的緩解措施，以控制工程對環境造成的短期影響，而我們亦已把所需費用計入工程計劃的預算費內。

20. 發展商須在施工期間實施緩解措施，控制噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和準則。這些措施可包括在進行高噪音建築工程時，使用滅音器、減音器、豎設隔音板或隔音屏障和活動隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

21. 在規劃和設計階段，發展商須考慮採取措施，在實際可行範圍內盡量減少產生建築廢物。此外，發展商會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施[4]的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵發展商要求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，發展商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使用。發展商須確保工地的日常運作符合經核准的計劃書，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置，並透過運載記錄制度，監管惰性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處置的情況。

23. 我們估計這項工程計劃合共會產生 5 687 公噸建築廢物，預計發展商會在工地再用其中約 1 050 公噸(18.5%)惰性建築廢物，另外 3 400 公噸(59.8%)惰性建築廢物則會運送到公眾填料接收設施供日後再用。預計發展商會把餘下的 1 237 公噸(21.7%)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處置的費用，估計總額為 246,425 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。)

---

[4] 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。

對文物的影響

24. 工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點或歷史建築、具考古研究價值的地點，以及古物古蹟辦事處所界定的政府文物地點。

土地徵用

25. 工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

26. 發展商在設計和進行工程計劃時，會充分考慮其環保效能，例如採用節約能源的屋宇裝備裝置。發展商在進行工程計劃時，須按照政府當時的指引和規定，採用環保建築設計，以及採取環保和節能措施。這些設計和措施所需的費用已納入這項工程計劃的預算費內。

背景資料

27. 我們已在 2015 年 9 月把 **71RE** 號工程計劃提升為乙級。

28. 這項工程計劃的設計會由發展商擬訂，因此現階段未能確定砍伐樹木的建議。雖然有關用地的現有樹木並非珍貴樹木[5]，但發展商仍須在工程計劃的規劃和設計階段，考慮是否需要保育樹木。如須砍伐或移植樹木，發展商須依循政府當時的指引和規定所訂明的程序。

---

[5] 「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) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、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) 屬珍貴或稀有品種的樹木；
(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木、生長於特別生態環境的樹木；或
(e) 樹幹直徑等於或超過 1.0 米(在地面以上 1.3 米的位置量度)的樹木，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

29. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 60 個(55 個工人職位和另外 5 個專業／技術人員職位)，合共提供 2 300 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2016 年 1 月

LEGEND 圖例

- 擬賣土地界線 BOUNDARY OF PROPOSED LAND SALE SITE
- 黃竹坑道/塘邊徑工地 WONG CHUK HANG ROAD/ TONG BIN LANE SITE
- 興建中的行人天橋 [工務計劃項目 - 南港島線(東段)] FOOTBRIDGE UNDER CONSTRUCTION [PWP ITEM - SOUTH ISLAND LINE (EAST)]
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS/EGRESS
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE/EXIT

工地平面圖 SITE PLAN	71RE 在前香港仔消防局用地興建藝術空間及香港藝術發展局永久辦事處 DEVELOPMENT OF ARTS SPACE AND A PERMANENT OFFICE OF THE HONG KONG ARTS DEVELOPMENT COUNCIL AT EX-ABERDEEN FIRE STATION SITE	ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

71RE－在前香港仔消防局用地興建藝術空間及香港藝術發展局永久辦事處

工程計劃的主要設施的淨作業樓面面積分配

主要設施	淨作業樓面面積（捨入至最接近的10平方米）
1. 藝術空間與藝術設施	
(a) 28個租予藝術家的藝術家工作室	1 140
(b) 一個供藝術家和公眾租用的展覽廳	500
(c) 一個對外開放的藝術資訊中心	140
(d) 其他配套設施（如貯物室等）	100
2. 藝發局的永久辦事處	900
總淨作業樓面面積	**2 780**