財務委員會
工務小組委員會討論文件

2018 年 5 月 19 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備
28QW－活化計劃－活化何東夫人醫局為何東夫人醫局・生態研習中心
29QW－活化計劃－活化書館街 12 號為大坑火龍文化館
30QW－活化計劃－活化舊牛奶公司高級職員宿舍為薄扆林牧場

請各委員向財務委員會建議，把 **28QW**、**29QW** 及 **30QW** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 4,200 萬元、4,230 萬元及 5,870 萬元。

問題

我們需要在活化歷史建築伙伴計劃下，活化上水何東夫人醫局、銅鑼灣書館街 12 號及薄扶林舊牛奶公司高級職員宿舍。

建議

2. 文物保育專員在徵詢建築署署長的意見後，建議把下列工程計劃提升為甲級，並獲得發展局局長支持－

(a) **28QW** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 4,200 萬元，以便由獲選的非牟利機構嗇色園與可觀自然教育中心暨天文館法團校董會合作，為何東夫人醫局進行活化工程，活化為生態研習中心，名為「何東夫人醫局・生態研習中心」；

(b) **29QW** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 4,230 萬元，以便由獲選的非牟利機構大坑坊眾福利會為書館街 12 號進行活化工程，活化為「大坑火龍文化館」，以推廣「大坑舞火龍」的文化遺產及客家文化；以及

(b) **30QW** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 5,870 萬元，以便由獲選的非牟利機構香港明愛為舊牛奶公司高級職員宿舍進行活化工程，活化為奶品牧場的博物館，名為「薄鳧林牧場」。

—— 上述建議的詳情分別載於附件 1 至 3。

發展局
2018 年 5 月

28QW－活化計劃－活化何東夫人醫局為何東夫人醫局・生態研習中心

工程計劃的範圍和性質

擬議工程範圍包括修復和活化何東夫人醫局，並加建新副樓以容納下列設施－

(a) 1 所生態研習中心；

(b) 1 間多用途室；

(c) 1 個文物詮釋區；

(d) 1 個遊客資訊中心；

(e) 附屬辦公室；

(f) 1 條有蓋行人道；

(g) 後勤設施 (包括廁所、電機房等)；以及

(h) 2 個停車位及一個車輛落客區。

第 1 段(a)至(f)項設施將設於何東夫人醫局內；(g)項則設於新建副樓內。擬議何東夫人醫局·生態研習中心的工地平面圖、現有建築物相片、構思圖、樓宇平面圖、園林設計圖及立面圖，分別載於附件 1 附錄 1 至 6。

2. 如撥款建議獲財務委員會批准，工程暫定在 2018 年第四季展開，在 2020 年第二季完成。何東夫人醫局·生態研習中心預計在 2020 年第三季開始營運。

理由

3. 何東夫人醫局佔地面積 3 550 平方米，總樓面面積約 427 平方米，位於上水古洞路 38 號。醫局是糅合中西風格的建築群，由主樓和平房組成，兩幢建築物均樓高一層，由有蓋行人道連接。醫局由何東爵士(1862 至 1956 年)捐資興建，並以何東夫人命名。何東夫人原名麥秀英，是何東爵士的原配夫人，二人在 1881 年結婚。醫局在 1933 年建成，在 1934 年正式投入服務。醫局的建築風格結合了西方的藝術與工藝特色元素和中式屋頂與末端上翹的屋脊等本地元素。醫局是新界最早設立的鄉郊診療所之一，為全區居民提供服務。在 1934 至 1973 年間，醫局主要用作產科中心和印度籍軍人療養所。1948 年，入口大堂撥出部分地方供駐守新界區患病的警務人員使用。醫局亦曾用作普通科門診診療所，提供醫療服務和舉辦健康教育活動，直至 2005 年為止。2009 年 12 月，建築物獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評為二級歷史建築。

4. 擬議的何東夫人醫局‧生態研習中心旨在向公眾推廣保育自然生態、生物多樣性及可持續發展的意識。該活化項目將可帶來以下裨益－

(a) 何東夫人醫局將成為獨特的本地生態研習中心，為學校及當地社區提供一系列以「鄉郊生物速查體驗」[1]為主題的培訓課程及活動。項目亦將設有詮釋區，展示醫局的歷史和何東爵士家族對古洞社區的貢獻；

(b) 通過參觀何東夫人醫局‧生態研習中心和參加各類主題課程及體驗學習活動，學生及青少年能加深認識生物多樣性的重要，並對生態保育及可持續發展增進了解；以及

(c) 生態研習中心每周 6 天開放給市民參觀(星期三除外)，市民可預約安排參加導賞活動。此外，獲選的非牟利機構嗇色園每周 3 次為居於鄰近鄉村的長者提供中醫服務。

---

[1] 「鄉郊生物速查體驗」是一項由公眾人士及自然學家共同參與的活動，通過實地考察在 24 小時內記錄特定範圍內的多個生物品種。此項活動融合科學、趣味、社區凝聚力、公眾與專家交流等元素，有助向公眾推廣保育自然生態及生物多樣性的意識。

5. 嗇色園已成立特設公司[2]，即嗇色園何東夫人醫局生態研習中心有限公司(下稱「生態研習中心有限公司」)，以落實活化項目及在日後負責該項目的日常運作。該公司會以本文件建議的非經常資助金，負責進行保育和活化工程。在租賃期內[3]，該公司須把從該處所提供服務所得的收入用作支付生態研習中心的營運費用。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／或在首兩年營運期間出現的赤字(如有的話)，上限為 500 萬元。項目預計在首兩年營運後能夠財政自給，而任何經營盈餘將再投放於生態研習中心，以支持其營運。

對財政的影響

6. 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 4,200 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a)	拆卸工程及清理工地	0.8
(b)	地基工程	1.7
(c)	建築工程	12.2
(d)	屋宇裝備	7.4
(e)	渠務工程	4.6
(f)	外部工程及環境美化工程	5.3
(g)	節省能源及綠化設施	0.6
(h)	家具和設備	1.7

---

[2] 活化歷史建築伙伴計劃(下稱「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，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。

[3] 建築物的首次租賃期一般為 3 年，另加續租年期(如適用)。政府會評核特設公司的表現，以及當時的其他因素，以決定會否續期。政府保留在租賃協議屆滿時不續期的權利。

			百萬元 (按付款當日 價格計算)
(i)	顧問費		2.3
	(i) 合約管理	2.1	
	(ii) 駐工地人員的管理	0.2	
(j)	駐工地人員的薪酬		2.3
(k)	應急費用		3.1
	總計		42.0

7. 生態研習中心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 1 附錄 7。

8. 這項工程計劃的總建築樓面面積為 691 平方米。按付款當日價格計算，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 2 項費用計算)約為每平方米 28,400 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一幢殘破的歷史建築。估計費用已反映把該幢歷史建築活化為生態研習中心，以提供生態培訓課程及活動所需的工程費用。有關工程亦會顧及該幢建築物須遵守《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，以及發牌規定，並已就用地上進行建造工程預計的困難在預算費上作出準備。

9. 如建議獲得批准，我們計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2018-2019	4.1
2019-2020	16.1
2020-2021	14.9
2021-2022	5.4
2022-2023	1.5
	42.0

10. 我們按政府對 2018 至 2023 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，生態研習中心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。

11. 生態研習中心有限公司在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。政府會支付有關歷史建築結構元件[4]的維修費用。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為 100,000 元。

公眾諮詢

12. 我們和嗇色園在 2015 年 9 月 14 日就擬議活化項目諮詢北區區議會地區小型工程及環境改善委員會，並獲委員會支持。

13. 我們在 2017 年 10 月 31 日諮詢立法會發展事務委員會，委員會對撥款建議並無異議。

對環境的影響

14. 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。生態研習中心有限公司已在工程預算費內預留約 20 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。

15. 生態研習中心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、塵埃和工地流出廢水所造成的滋擾，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，使用滅音器、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。

---

[4] 結構元件包括結構牆、柱、樑和樓板。

16. 在策劃和設計階段，生態研習中心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適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置在公眾填料接收設施[5]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再用或可循環再用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 在施工階段，生態研習中心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，以便運往適當的設施處置。該公司會以運載記錄制度，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處置的情況。

18. 生態研習中心有限公司估計這項工程計劃合共會產生 750 公噸建築廢物，其中 30 公噸(4.0%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 680 公噸(90.7%)惰性建築廢物會運到公眾填料接收設施供日後再用。該公司會把餘下的 40 公噸(5.3%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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 56,280 元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

節省能源、綠化和循環使用裝置

19. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，特別是具高性能系數的變凍量空調系統。

20. 在綠化設施方面，生態研習中心有限公司會在用地範圍內提供不同的景觀元素，包括在室外地方設立一個生態池及綠化地帶，以收環保和美化之效。

---

[5] 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處置惰性建築廢物。

21. 採用上述裝置估計所需的額外費用總額約為 60 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用內。這些節能裝置每年可節省 10.9% 的能源消耗量，成本回收期約為 9.4 年。

對文物的影響

22. 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擬備，並交由古蹟辦審議。古蹟辦對有關報告沒有異議。生態研習中心有限公司亦已在 2017 年 3 月 9 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，委員普遍支持評估結果。該公司會確保建造工程、日後的維修保養及該址的歷史詮釋，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，以確保從文物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

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

24. 我們在 2016 年 9 月把 **28QW** 號工程計劃提升為乙級。

25. 生態研習中心有限公司已聘請建築和工料測量顧問，為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。按付款當日價格計算，上述工程所需費用總額約 380 萬元。這筆費用已在 **27QW** 號工程計劃「活化計劃－活化何東夫人醫局為何東夫人醫局‧生態研習中心－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 2016 年 1 月提升為甲級。詳細的設計及工地勘測工作已經完成。

26. 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。活化計劃有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善用這些建築物以供大眾使用。活化計劃訂明，政府會在基本工程儲備基金項目下，以非經常資助金形式支付活化工程的費用。2013 年 12 月，在活化計劃下，我們邀請根據《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，並根據當時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。

27. 工地範圍內有 52 棵樹，其中 27 棵會予以保留。為進行擬議工程計劃，須移走 25 棵樹，包括在工地內重新種植 20 棵樹，以及在其他地方重新種植 5 棵樹。所需移走的樹全非珍貴樹木[6]。生態研習中心有限公司會把種植樹木建議納入工程計劃內，估計會種植 25 棵樹和闢設 2 289 平方米草地。

28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 40 個(包括 5 個專業／技術人員職位和 35 個工人職位)，共提供 500 個人工作月數的就業機會。

---

[6] 「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；

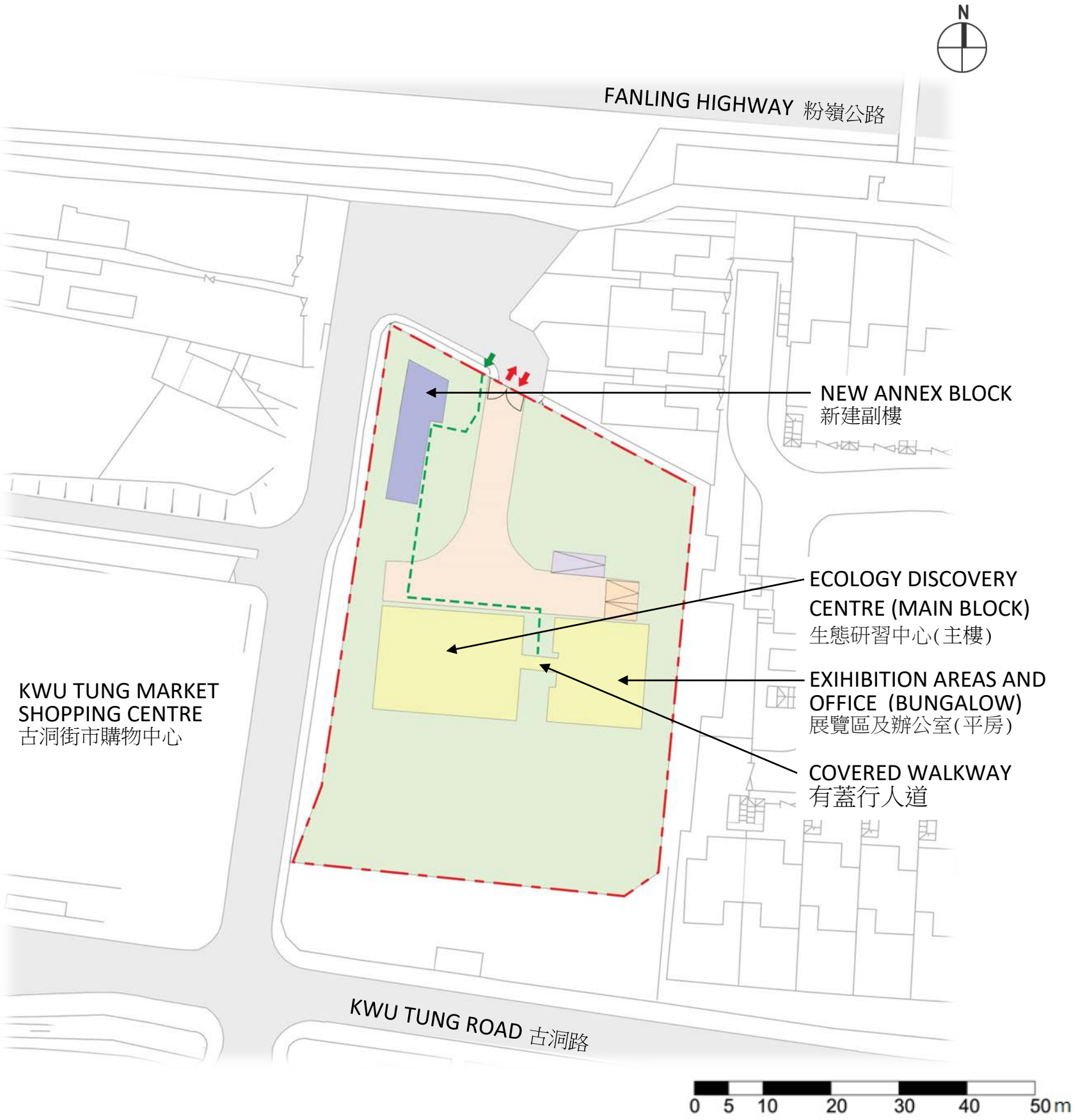
(c) 屬貴重或稀有品種的樹木；

(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木、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。

28QW - Revitalisation of the Lady Ho Tung Welfare Centre into Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute

28QW - 活化何東夫人醫局為何東夫人醫局・生態研習中心



LEGEND 圖例:

- SITE BOUNDARY 工地界線
- EXISTING BUILDINGS 現有建築物
- NEW ANNEX BLOCK 新建副樓
- LANDSCAPE AREA 綠化範圍
- EMERGENCY VEHICULAR ACCESS 緊急車輛通道
- VEHICLE DROP-OFF AREA 車輛落客區
- CAR PARKING SPACE 停車位
- BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT 無障礙出入口
- BARRIER-FREE ACCESS 無障礙通道
- VEHICULAR INGRESS/EGRESS 車輛出入口

Site Plan
工地平面圖

Photo of Existing Lady Ho Tung Welfare Centre (Main Block)
何東夫人醫局(主樓)現貌

Photo of Existing Lady Ho Tung Welfare Centre (Bungalow)
何東夫人醫局(平房)現貌

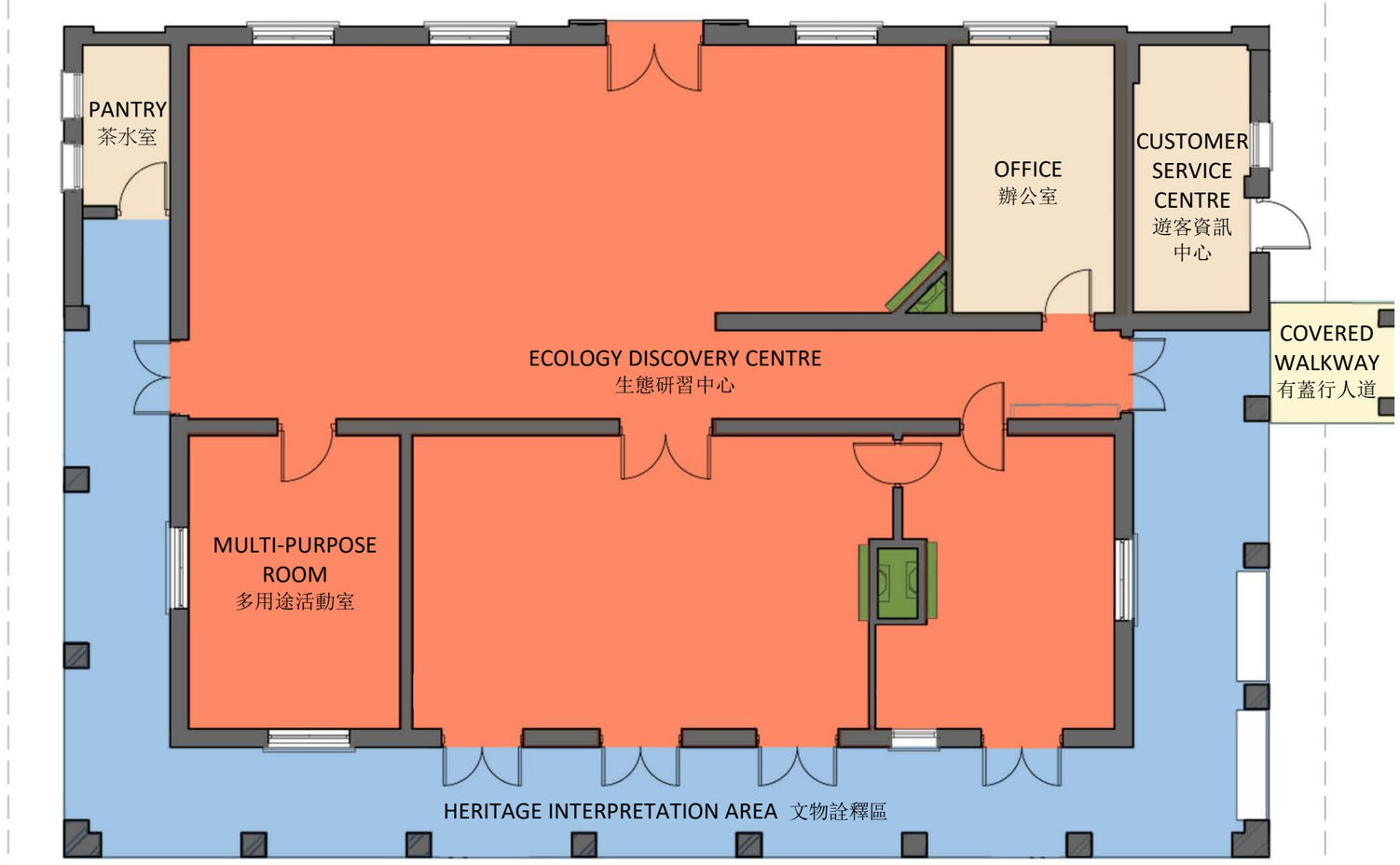
Artist's Impression of Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
何東夫人醫局・生態研習中心構思圖

Artist's Impression of Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
何東夫人醫局・生態研習中心構思圖

28QW – Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Lady Ho Tung Welfare Centre into Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
28QW –活化計劃 - 活化何東夫人醫局為何東夫人醫局・生態研習中心

LEGEND 圖例:

- EXHIBITION AREAS 展覽區
- HERITAGE INTERPRETATION AREA 文物詮釋區
- CIRCULATION 通道
- STAFF AREA 職員區域
- FIREPLACE 壁爐



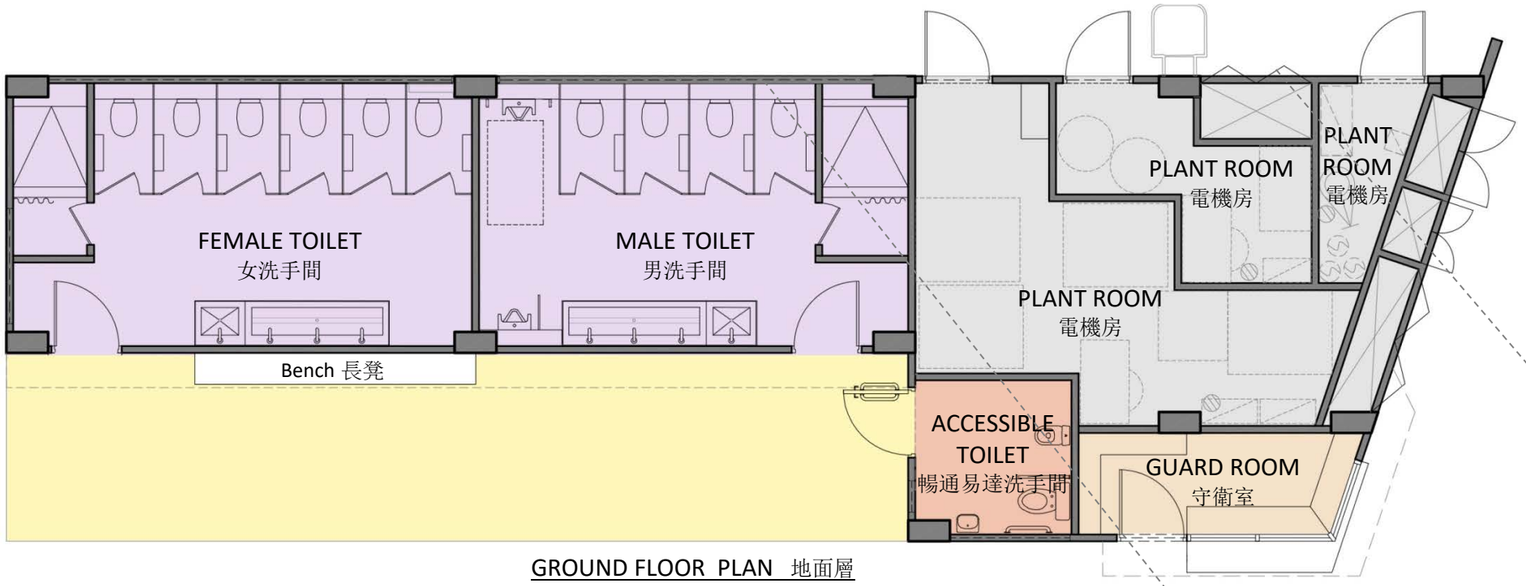
Ground Floor Plan of Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute – Main Block
何東夫人醫局・生態研習中心主樓平面圖

LEGEND 圖例:

- EXHIBITION AREAS 展覽區
- STORE ROOM 儲物室
- CIRCULATION 通道
- STAFF AREA 職員區域
- FIREPLACE 壁爐

Ground Floor Plan of Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute – Bungalow
何東夫人醫局・生態研習中心平房平面圖

28QW – Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Lady Ho Tung Welfare Centre into Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
28QW –活化計劃 - 活化何東夫人醫局為何東夫人醫局・生態研習中心



GROUND FLOOR PLAN 地面層

UNDERGROUND FLOOR PLAN 地下層

LEGEND 圖例:

- TOILET 洗手間
- PLANT ROOM AND WATER TANK 機電房及水缸
- CIRCULATION 通道
- STAFF AREA 職員區域
- BARRIER-FREE ACCESS FACILITIES 無障礙設施

Floor Plans of Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute - New Annex Block
何東夫人醫局・生態研習中心新建副樓平面圖

28QW – Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Lady Ho Tung Welfare Centre into Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
28QW –活化計劃 - 活化何東夫人醫局為何東夫人醫局・生態研習中心

LEGEND 圖例

SITE BOUNDARY 界線

EXISTING TREE TO BE PRESERVED
獲保留樹木

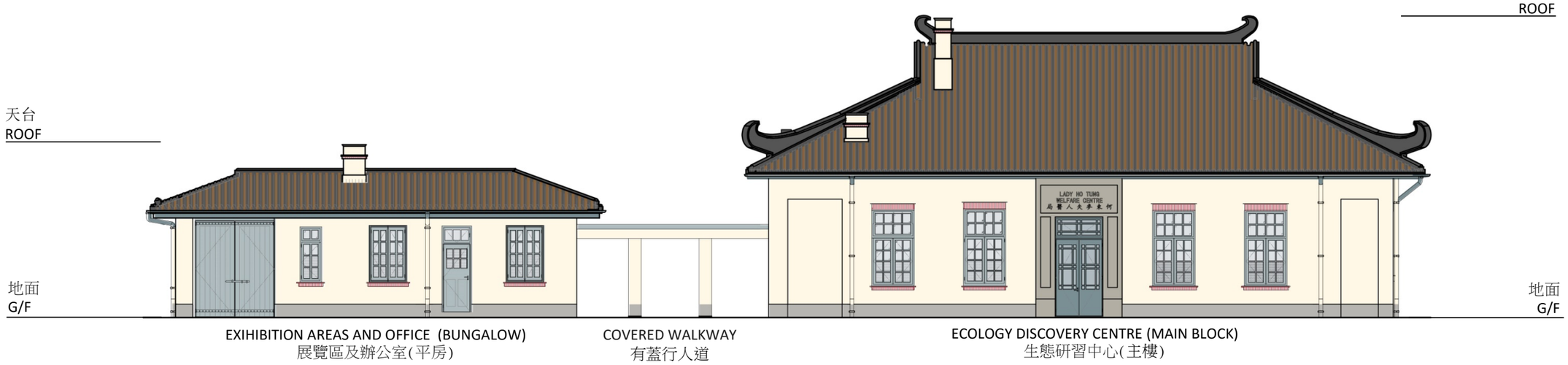
PROPOSED REPLANTED TREE
建議重植樹木

PROPOSED LAWN 建議草坪

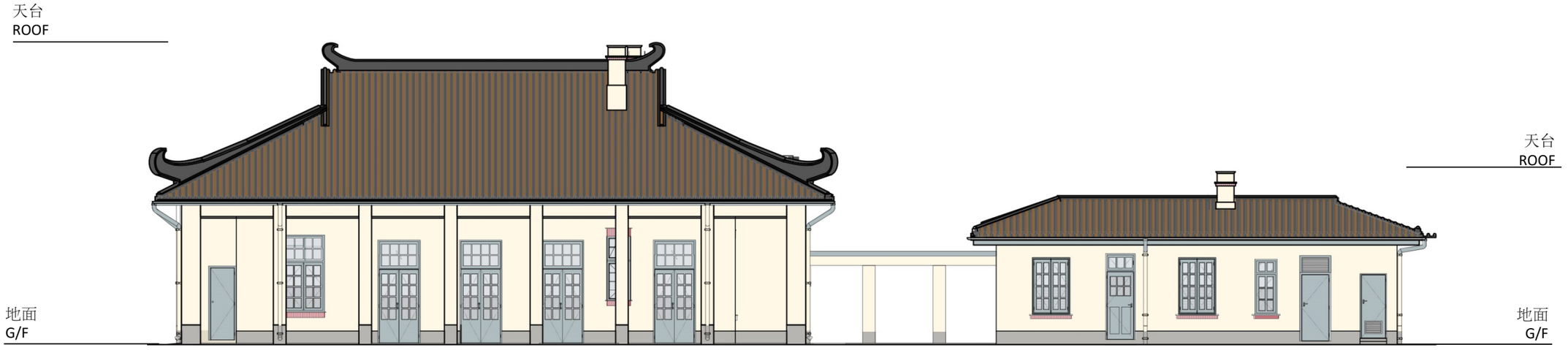
WALKING PATH 步行路徑

HARD PAVING 硬質鋪裝

Landscape Plan
園境平面圖



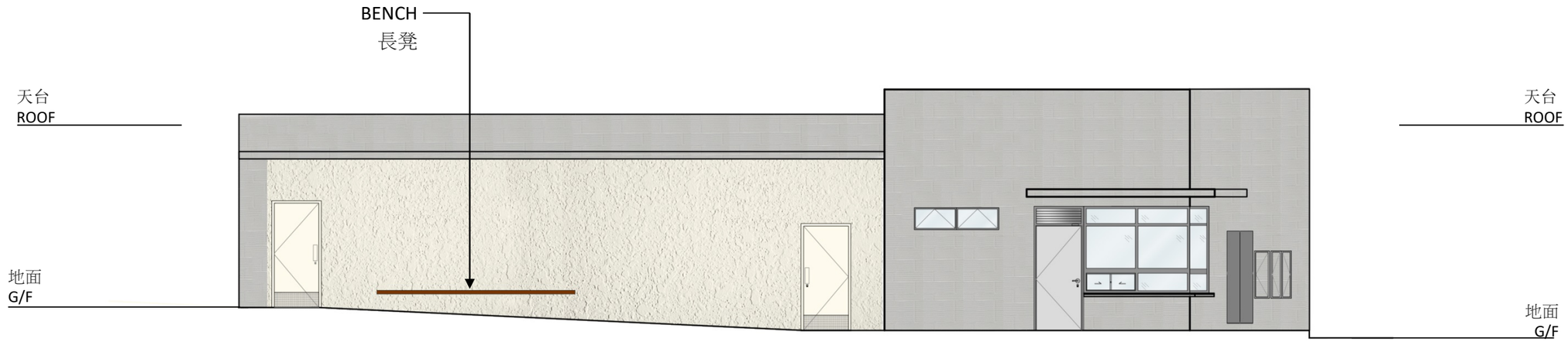
NORTH ELEVATION
北面立面圖



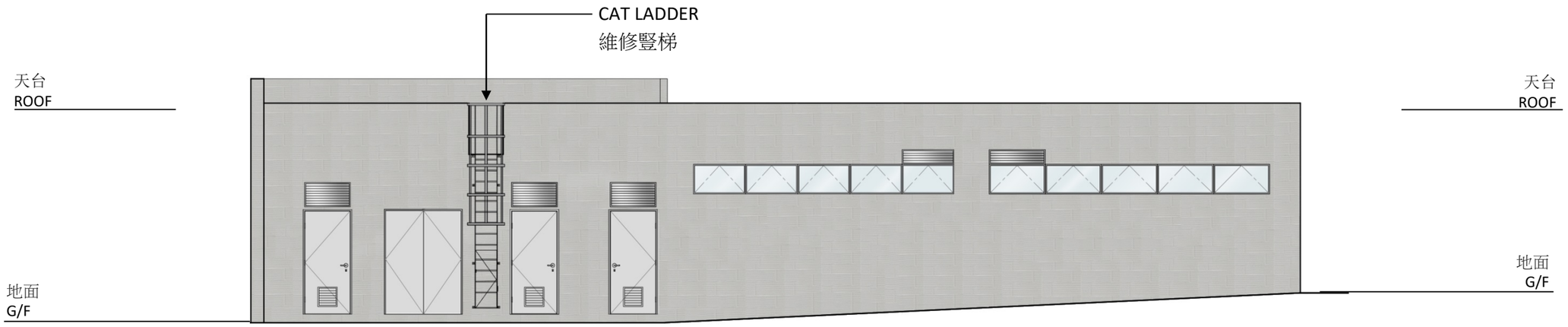
SOUTH ELEVATION
南面立面圖

Elevations of Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
何東夫人醫局・生態研習中心立面圖

28QW – Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Lady Ho Tung Welfare Centre into Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute
28QW –活化計劃 - 活化何東夫人醫局為何東夫人醫局・生態研習中心



EAST ELEVATION
東面立面圖



WEST ELEVATION
西面立面圖

Elevations of Lady Ho Tung Welfare Centre Eco-Learn Institute - New Annex Block
何東夫人醫局・生態研習中心新建副樓立面圖

28QW－活化計劃－活化何東夫人醫局為何東夫人醫局・生態研習中心

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2017 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	－	－	－	2.1
					小計	2.1#
(b)	駐工地人員的員工開支 (註 3)	專業人員	1.6	38	1.6	0.2
		技術人員	45	14	1.6	2.0
					小計	2.2
	包括－					
	(i) 管理駐工地人員的顧問費				0.2#	
	(ii) 駐工地人員的薪酬				2.0#	
					總計	**4.3**

註：

1. 我們是採用倍數 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 點的月薪為 78,775 元，總薪級第 14 點的月薪為 27,485 元)。

2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據 **27QW** 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. 上述預算數字由嗇色園何東夫人醫局・生態研習中心有限公司擬備，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。

備註

本附錄的數字為固定價格，是按同一年度總薪級表的薪點計算得出。以#號標記的數字在附件 1 第 6 段中是按付款當日價格計算。

29QW－活化計劃－活化書館街 12 號為大坑火龍文化館

工程計劃的範圍和性質

擬議工程範圍包括修復和活化書館街 12 號，以容納下列設施－

(a) 1 個接待區；

(b) 1 個專題展覽區／1 個多用途活動室；

(c) 1 樓及 2 樓設有 2 間主題餐館暨文物展示區，並附設廚房；

(d) 1 部新建升降機及 1 條新建樓梯；以及

(e) 後勤設施(包括廁所、電機房等)。

擬議大坑火龍文化館的工地平面圖、現有建築物相片、構思圖、樓宇平面圖及立面圖分別載於附件 2 附錄 1 至 5。

2. 如撥款建議獲財務委員會批准，工程暫定在 2018 年第四季展開，在 2020 年第二季完成。大坑火龍文化館預計在 2020 年第三季開始營運。

理由

3. 書館街 12 號佔地面積 131 平方米，總樓面面積約 338 平方米，位於銅鑼灣大坑。該樓高 3 層的建築物於 1949 年重建，以取代一幢於晚清時創立，名為「孔聖義學」(為貧窮人士提供免費教育的孔聖學校)的戰前建築物。建築物採用簡約國際現代主義風格，自 2010 年起一直空置，在 2010 年 12 月獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評為三級歷史建築。

4. 擬議的大坑火龍文化館將呈現「大坑舞火龍」的歷史文化及推廣客家文化。館內將設有 2 間主題餐館，並舉辦節目推廣這些文化。該活化項目將可帶來以下裨益－

(a) 文化館將有助推廣「大坑舞火龍」這項非物質文化遺產，保存本地客家文化，並鼓勵社區參與文物保育；

(b) 通過文化館舉辦的多元化教育及互動節目，項目將向年輕一代講解舞火龍這項獨特的本地文化遺產，並鼓勵市民欣賞本地的傳統節慶；

(c) 項目將打造全新的文化地標及旅遊景點，吸引本地及海外遊客參觀，讓他們了解大坑的歷史變遷，由一條客家村落發展成時尚、興旺的住宅區；並通過仿如置身現場的展品，讓參觀人士在全年均能體驗舞火龍的獨特文化、刺激和氣氛；以及

(d) 地下將改建成詮釋區，展示該建築物及大坑火龍的歷史。詮釋區將每星期免費開放 6 天給市民參觀(星期一除外)。市民亦可預約安排參加歷史建築及大坑社區的導賞活動。

5. 獲選的非牟利機構大坑坊眾福利會已成立特設公司[1]，即大坑火龍文化館有限公司(下稱「文化館有限公司」)，以落實活化項目及在日後負責該項目的日常運作。該公司會以本文件建議的非經常資助金，負責進行保育和活化工程。在租賃期內[2]，該公司須把從該處所提供服務所得的收入用作支付文化館的營運費用。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／或在首兩年營運期間出現的赤字(如有的話)，上限為 500 萬元。項目預計在首兩年營運後能夠

---

[1] 活化歷史建築伙伴計劃(下稱「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，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。

[2] 建築物的首次租賃期一般為 3 年，另加續租年期(如適用)。政府會評核特設公司的表現，以及當時的其他因素，以決定會否續期。政府保留在租賃協議屆滿時不予續期的權利。

財政自給，而任何經營盈餘將再投放於文化館，以支持其營運。

對財政的影響

6. 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4,230 萬元(請參看下文第 9 段)，分項數字如下－

			百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a)	拆卸工程及清理工地		1.5
(b)	地基工程		1.6
(c)	建築工程		12.7
(d)	屋宇裝備		9.7
(e)	渠務工程		0.7
(f)	外部工程及環境美化工程		0.3
(g)	節省能源及綠化設施		0.6
(h)	家具和設備		7.7
(i)	顧問費		2.3
	(i) 合約管理	2.2	
	(ii) 駐工地人員的管理	0.1	
(j)	駐工地人員的薪酬		1.6
(k)	應急費用		3.6
	總計		42.3

7. 文化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 2 附錄 6。

8. 這項工程計劃的總建築樓面面積為 376 平方米。按付款當日價格計算，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 2 項費用計算)約為每平方米 59,600 元。我們認為上述單位價格合理，因為有關工程涉及興建 1 座升降機塔，以及保存和活化再用 1 幢建於 1949 年的殘破歷史建築。估計費用已反映把該幢歷史建築活化為文化館，以提供活動所需的工程費用。有關工程亦會顧及該建築物須遵守《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，以及發牌規定，並已就用地上進行建造工程預計的困難在預算費上作出準備。

9. 如建議獲得批准，我們計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2018-2019	4.0
2019-2020	16.6
2020-2021	11.9
2021-2022	5.5
2022-2023	4.3
	42.3

10. 我們按政府對 2018 至 2023 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，文化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。

11. 文化館有限公司在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。政府會支付有關歷史建築結構元件[3]的維修費用。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為 40,000 元。

[3] 結構元件包括結構牆、柱、樑和樓板。

公眾諮詢

12. 我們和大坑坊眾福利會在 2015 年 9 月 15 日就擬議活化項目諮詢灣仔區議會，並獲區議會支持。

13. 我們在 2017 年 10 月 31 日諮詢立法會發展事務委員會，委員會對撥款建議並無異議。

對環境的影響

14. 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。文化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。

15. 文化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、塵埃和工地流出廢水所造成的滋擾，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，使用滅音器、減音器、豎設隔音板或隔音屏障；以及經常清洗工地和在工地灑水。

16. 在策劃和設計階段，文化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適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須於公眾填料接收設施[4]處置的惰性建築廢物。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再用或可循環再用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 在施工階段，文化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。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

---

[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處置惰性建築廢物。

性建築廢物分開，以便運往適當的設施處置。該公司會以運載記錄制度，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處置的情況。

18. 文化館有限公司估計這項工程計劃合共會產生 80 公噸建築廢物，其中 7 公噸(9.0%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 66 公噸(82.0%)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 7 公噸(9.0%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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 6,086 元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

節省能源、綠化和循環使用裝置

19. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，特別是具高性能系數的變凍量空調系統。

20. 在綠化設施方面，文化館有限公司會在天台放置盆栽植物，以收環保和美化之效。

21. 採用上述裝置估計所需的額外費用總額約為 60 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 2.8% 的能源消耗量，成本回收期約為 7 年。

對文物的影響

22. 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擬備，並交由古蹟辦審議。古蹟辦對有關報告沒有異議。文化館有限公司亦已在 2017 年 6 月 8 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，委員普遍支持評估結果。該公司會確保建造工程、日後的維修保養及該址的歷史詮釋，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，以確保從文物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

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

24. 我們在 2016 年 9 月把 **29QW** 號工程計劃提升為乙級。

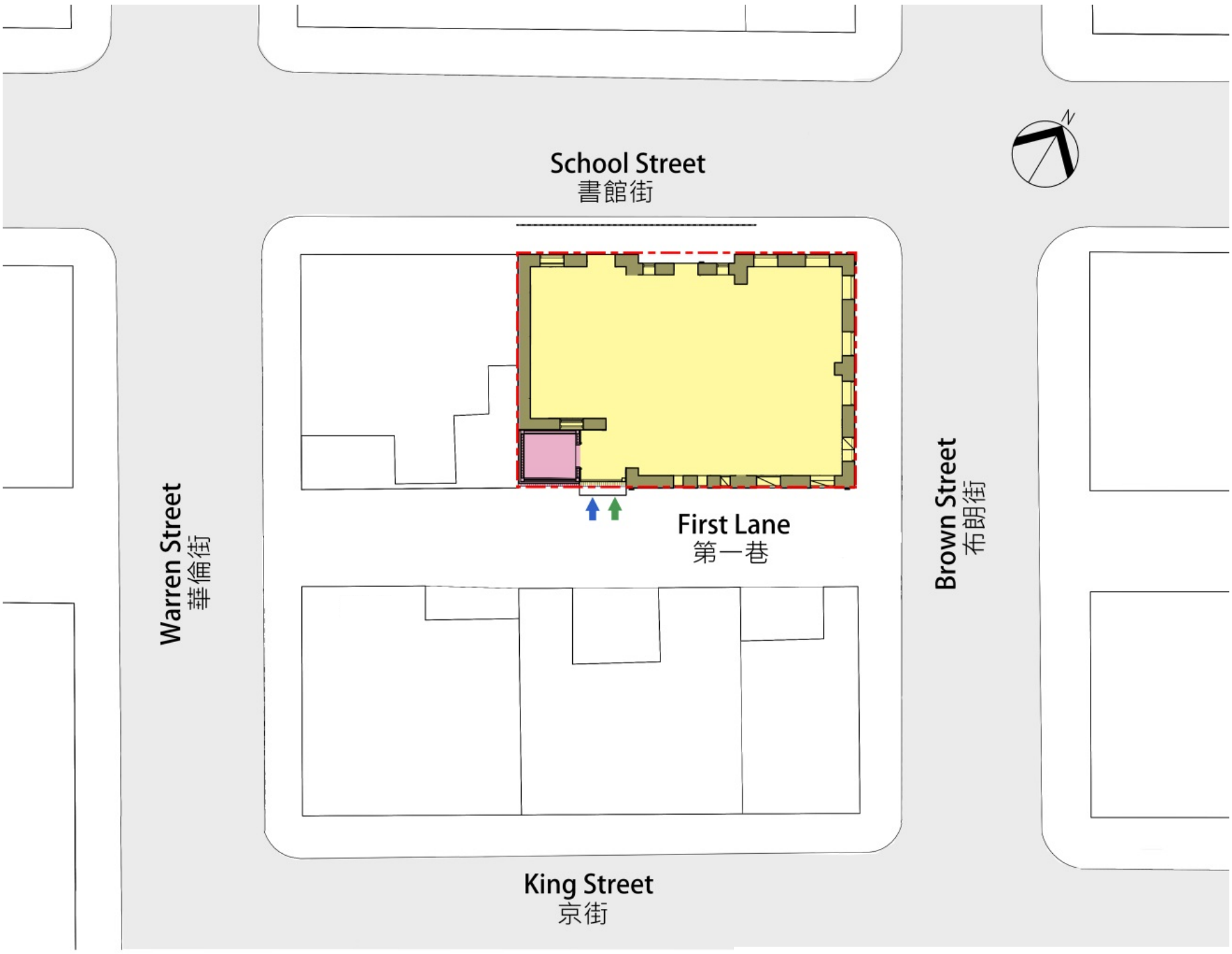
25. 文化館有限公司已聘請建築和工料測量顧問，為工程計劃進行前期的顧問工作(包括建築、文物保育、城市規劃、結構和土力工程、屋宇裝備、園境建築及工料測量服務和擬備招標文件)，以及進行小型勘測工程。按付款當日價格計算，上述工程所需費用總額約為 420 萬元。這筆費用已在 **25QW** 號工程計劃「活化計劃－活化書館街 12 號為大坑火龍文化館－合約前顧問研究及小型勘測工程」項下撥款支付；而這項工程計劃已在 2016 年 1 月提升為甲級。詳細的設計及工地勘測工作已經完成。

26. 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。活化計劃有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善用這些建築物以供大眾使用。活化計劃訂明，政府會在基本工程儲備基金項目下，以非經常資助金形式支付活化工程的費用。2013 年 12 月，在活化計劃下，我們邀請根據《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，並根據當時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。

27. 這項工程計劃不涉及移走樹木。

28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 35 個(包括 5 個專業／技術人員職位和 30 個工人職位)，共提供 450 個人工作月數的就業機會。

29QW - Revitalisation of No. 12 School Street into Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
29QW - 活化書館街 12 號為大坑火龍文化館



LEGEND
圖例

- Site Boundary 工地界線
- Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre 大坑火龍文化館
- Accessible Lift 暢通易達升降機
- Barrier-Free Entrance / Exit 無障礙出入口
- Pedestrian Entrance/Exit 行人出入口

0 3m 6m

Site Plan
工地平面圖

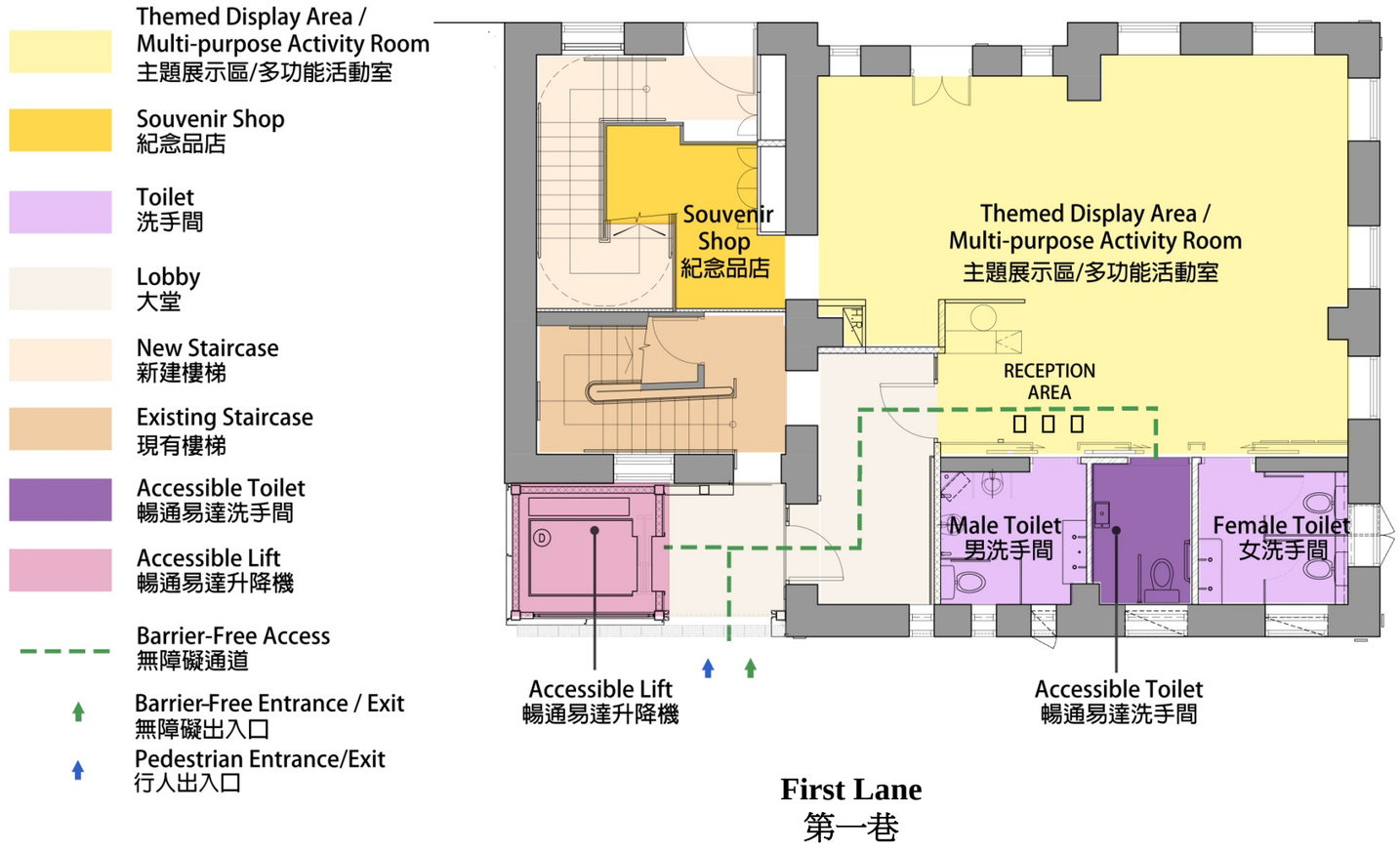
Photo of Existing No. 12 School Street (View at School Street)
書館街 12 號(面向書館街)現貌

Photo of Existing No. 12 School Street (View at Brown Street)
書館街 12 號(面向布朗街)現貌

Artist's Impression of Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre (View at School Street)
大坑火龍文化館(面向書館街)構思圖

Artist's Impression of Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre (View at Brown Street)
大坑火龍文化館(面向布朗街)構思圖

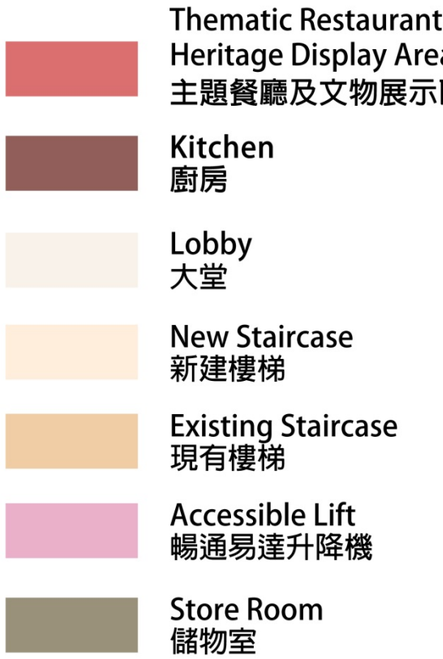
School Street
書館街

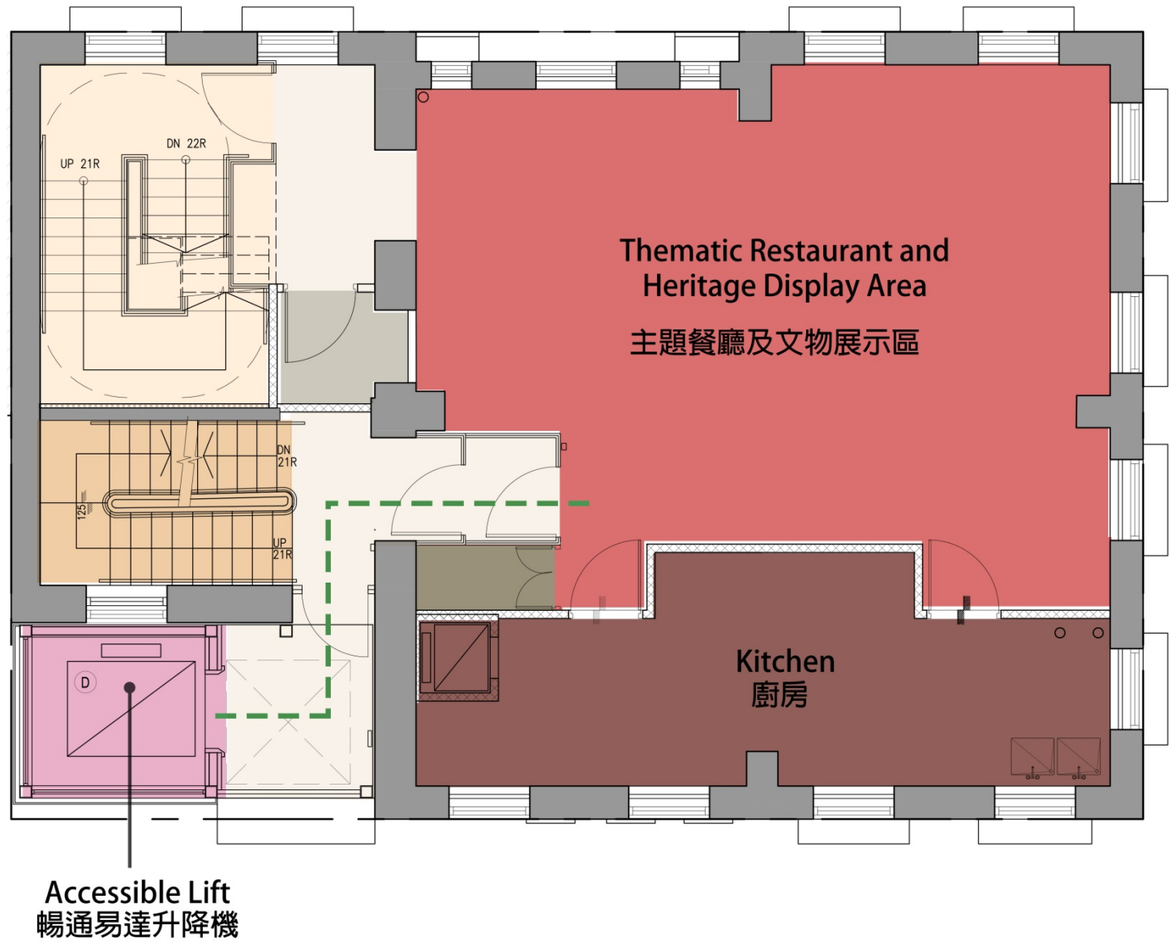


Brown Street
布朗街

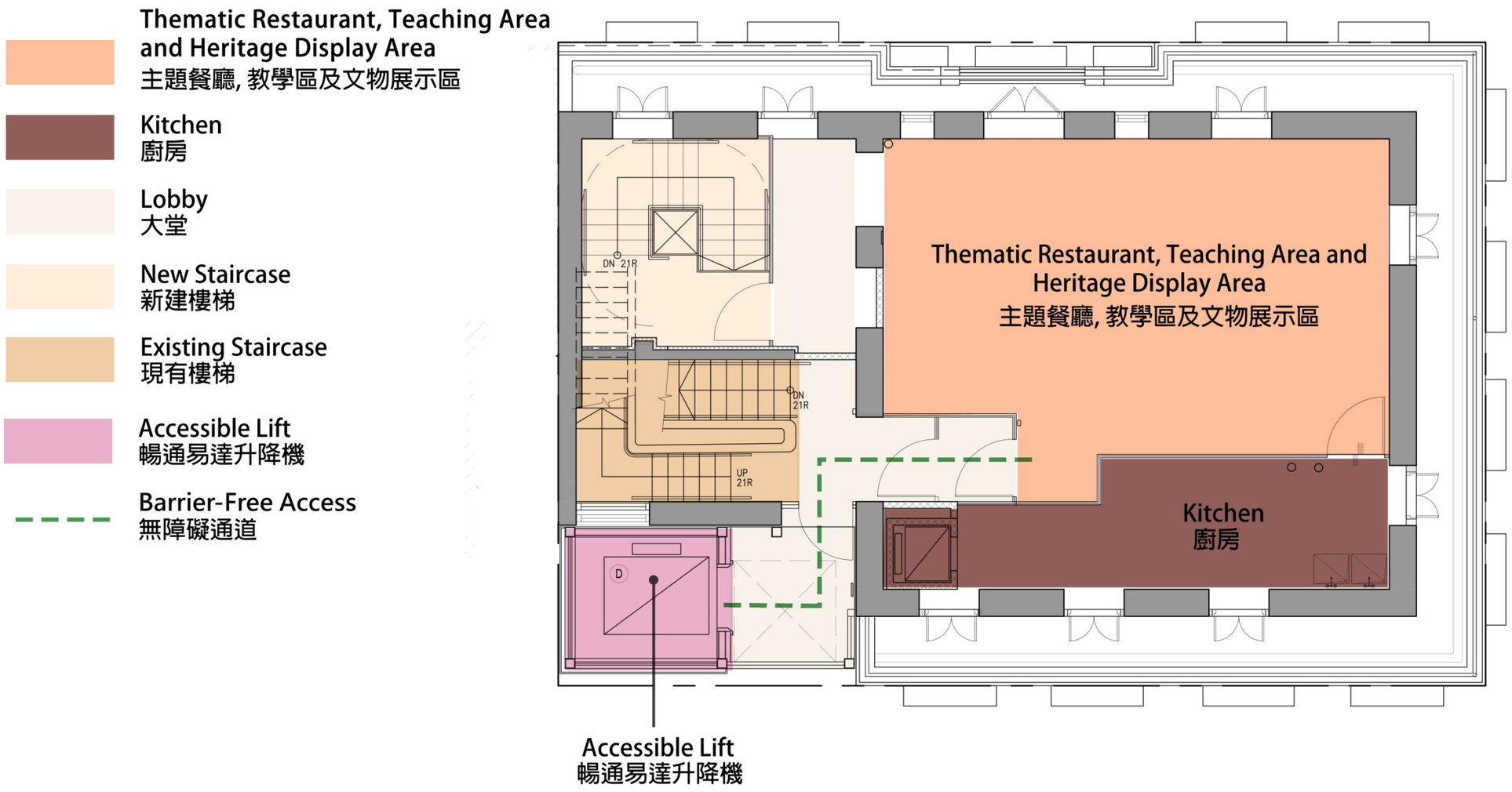
First Lane
第一巷

Ground Floor Plan of Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
大坑火龍文化館地面層平面圖





First Floor Plan of Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
大坑火龍文化館一樓平面圖



Second Floor Plan of Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
大坑火龍文化館二樓平面圖

Roof
天台

Plant Room
機電房

Space for Air-conditiong Unit
空調機位置

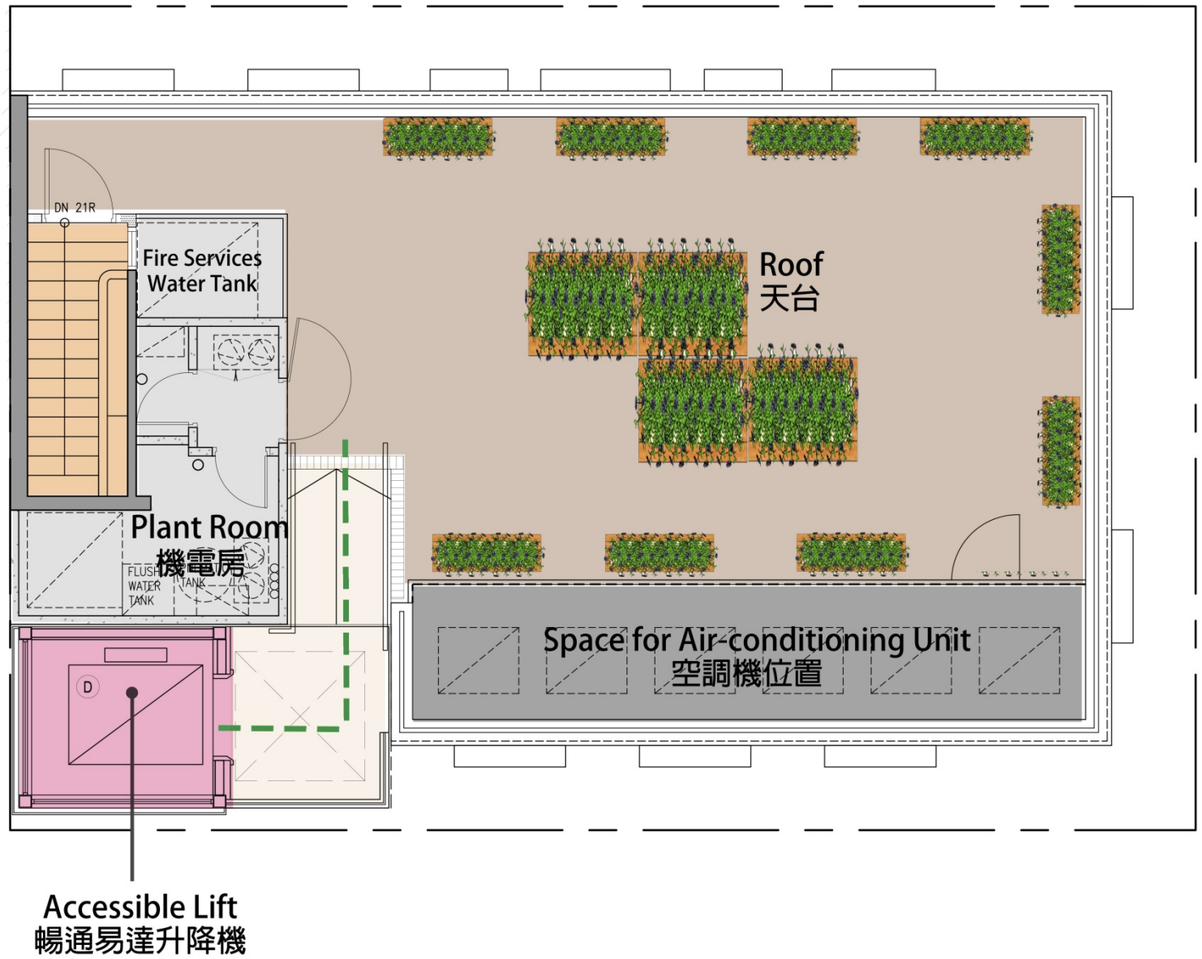
Lobby
大堂

Existing Staircase
現有樓梯

Accessible Lift
暢通易達升降機

Barrier-Free Access
無障礙通道

Potted Plants
盆栽植物



Roof Floor Plan of Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
大坑火龍文化館天台平面圖

29QW – Revitalisation Scheme – Revitalisation of No. 12 School Street into Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
29QW – 活化計劃 – 活化書館街 12 號為大坑火龍文化館

North Elevation Plan of Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
大坑火龍文化館的北面立面圖

South Elevation Plan of Tai Hang Fire Dragon Heritage Centre
大坑火龍文化館南面立面圖

29QW－活化計劃－活化書館街 12 號為大坑火龍文化館

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2017 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	－	－	－	2.2
					小計	2.2#
(b)	駐工地人員的員工開支 (註 3)	專業人員	0.8	38	1.6	0.1
		技術人員	34	14	1.6	1.5
					小計	1.6
	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				1.5#	
					總計	**3.8**

註

1. 我們是採用倍數 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 點的月薪為 78,775 元，總薪級第 14 點的月薪為 27,485 元)。

2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據 **25QW** 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. 上述預算數字由大坑火龍文化館有限公司擬備，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。

備註

本附錄的數字為固定價格，是按同一年度總薪級表的薪點計算得出。以#號標記的數字在附件 2 第 6 段中是按付款當日價格計算。

30QW－活化計劃－活化舊牛奶公司高級職員宿舍為薄鳧林牧場

工程計劃的範圍和性質

擬議工程範圍包括修復和活化舊牛奶公司高級職員宿舍，並加建新副樓以容納下列設施－

(a) 1個接待區；

(b) 1個文物詮釋區；

(c) 1間多用途室和1間活動室；

(d) 1間紀念品及書店；

(e) 1間檔案室；

(f) 附屬辦公室；

(g) 1間咖啡館及食物調製區；

(h) 1間烘焙室；

(i) 後勤設施(包括廁所、電機房等)；以及

(j) 1個上落客貨車位。

第1段(a)至(f)項設施將設於舊牛奶公司高級職員宿舍內，而(g)至(i)項則設於新建副樓內。擬議薄鳧林牧場的工地平面圖、現有建築物相片、構思圖、樓宇平面圖、園林設計圖及立面圖，分別載於附件3附錄1至6。

2. 如建議撥款獲財務委員會批准，工程暫定在2018年第四季展開，在2020年第三季完成。薄鳧林牧場預計在2020年第四季開始營運。

理由

3. 舊牛奶公司高級職員宿舍佔地面積 2 124 平方米，總樓面面積約386 平方米，位於薄扶林道 141 號。該職員宿舍建於 1887 年，由樓高2 層的主樓及單層的傭工宿舍和車庫組成，用作舊牛奶公司牧場經理的住所。該 3 幢具有簡約古典建築風格的建築物自 1987 年起一直空置，在 2009 年 12 月獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評為一級歷史建築。

4. 薄鳧林牧場項目旨在推廣香港牛奶業務及牧場周邊用地的歷史。牧場將舉辦奶類製品展覽及工作坊。該活化項目將可帶來以下裨益－

(a) 薄鳧林牧場項目將道出昔日全港最大奶品牧場的故事。薄鳧林牧場已從舊牛奶公司工人蒐集口述歷史，並與牛奶公司合作，建立有關其牛奶業務的歷史檔案。薄鳧林牧場亦將通過定期舉辦展覽、工作坊及講座，向公眾講解舊牧場的重要歷史價值。昔日的牛房工人及其家屬會在場分享牧場的點滴回憶，令薄鳧林牧場成為一所活的博物館；

(b) 薄鳧林牧場將每周 6 天向公眾開放(星期三除外)；以及每天安排免費導賞團(星期三除外)，讓公眾了解該歷史建築的過去及現況。公眾可以參加由本地導遊帶領的主題導賞團；以及

(c) 項目將舉辦一系列奶類製品工作坊，向訪客展示舊牛奶公司業務的歷史，同時推動社區經濟。

5. 獲選的非牟利機構香港明愛已成立特設公司[1]，即薄鳧林牧場有限公司，以落實活化項目及在日後負責該項目的日常運作。該公司會以本文件建議的非經常資助金，負責進行保育和活化工程。在租賃期

[1] 活化歷史建築伙伴計劃(下稱「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，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。

內[2]，該公司須把從該處所提供服務所得的收入，用作支付薄鳧林牧場的營運費用。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／或在首兩年營運期間出現的赤字(如有)，上限為 500 萬元。項目預計在首兩年營運後能夠財政自給，而任何經營盈餘將再投放於薄鳧林牧場，以支持其營運。

對財政的影響

6. 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 5,870 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

		百萬元 (按付款當日 價格計算)	
(a)	拆卸工程及清理工地		3.7
(b)	地基工程		5.1
(c)	建築工程		17.2
(d)	屋宇裝備		9.1
(e)	渠務工程		3.5
(f)	外部工程及環境美化工程		7.8
(g)	節省能源及綠化設施		0.3
(h)	家具和設備		2.0
(i)	顧問費		3.0
	(i) 合約管理	2.8	
	(ii) 駐工地人員的管理	0.2	
(j)	駐工地人員的薪酬		2.6
(k)	應急費用		4.4

[2] 建築物的首次租賃期一般為 3 年，另加續租年期(如適用)。政府會評核特設公司的表現，以及當時的其他因素，以決定會否續期。政府保留在租賃協議屆滿時不續期的權利。

總計	58.7

7. 薄鳧林牧場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 3 附錄 7。

8. 這項工程計劃的總建築樓面面積為 730 平方米。按付款當日價格計算，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 2 項費用計算)約為每平方米 36,000 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現已殘破的歷史建築。估計費用已反映把該歷史建築活化為薄鳧林牧場，成為一所活的博物館，道出昔日全港最大奶品牧場的故事所需的工程費用。有關工程亦會顧及該建築物須遵守《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，以及發牌規定，並已就用地上進行建造工程預計的困難在預算費上作出準備。

9. 如建議獲得批准，我們計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日價格計算)
2018-2019	2.4
2019-2020	27.3
2020-2021	15.4
2021-2022	9.5
2022-2023	4.1
	58.7

10. 我們按政府對 2018 至 2023 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，薄鳧林牧場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。

11. 薄鳧林牧場有限公司在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。政府會支付有關歷史建築結構元件[3]及現有護土牆結構的維修費用。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為 70,000 元。

公眾諮詢

12. 我們和香港明愛在 2015 年 7 月 20 日就擬議活化項目諮詢南區區議會地區發展及環境事務委員會，並獲委員會支持。

13. 我們在 2017 年 10 月 31 日諮詢立法會發展事務委員會，委員會對撥款建議並無異議。

對環境的影響

14. 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。薄鳧林牧場有限公司已在工程預算費內預留約 20 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。

15. 薄鳧林牧場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、塵埃和工地流出廢水所造成的滋擾，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、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。

16. 在策劃和設計階段，薄鳧林牧場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適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須於公眾填料接收設施[4]處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生

---

[3] 結構元件包括結構牆、柱、樑和樓板。

[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處置惰性

建築廢物，該公司會鼓勵承建商盡量利用已循環再用或可循環再用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 在施工階段，薄凳林牧場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，以便運往適當的設施處置。該公司會以運載記錄制度，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處置的情況。

18. 薄凳林牧場有限公司估計這項工程計劃合共會產生 4 010 公噸建築廢物，其中 160 公噸(4.0%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 3 810 公噸(95.0%)惰性建築廢物會運到公眾填料接收設施供日後再用。該公司會把餘下的 40 公噸(1.0%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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 30 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

節省能源、綠化和循環使用裝置

19. 這項工程計劃已採用多種節能裝置，特別是具高性能系數的變凍量空調系統。

20. 在綠化設施方面，薄凳林牧場有限公司會在用地範圍內及新建副樓的天台提供不同的景觀元素，當中包括在室外地方設立綠化地帶，以收環保和美化之效。

21. 採用上述擬議裝置估計所需的額外費用總額約為 30 萬元(包括用於節能裝置的 20 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 6.2% 的能源消耗量，成本回收期約為 6 年。

建築廢物。

對文物的影響

22. 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擬備，並交由古蹟辦審議。古蹟辦對有關報告沒有異議。薄扪林牧場有限公司亦已在 2017 年 3 月 9 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，委員普遍支持評估結果。該公司會確保建造工程、日後的維修保養及該址的歷史詮釋，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，以確保從文物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

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

24. 我們在 2016 年 9 月把 **30QW** 號工程計劃提升為乙級。

25. 薄扪林牧場有限公司已聘請建築和工料測量顧問，為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。按付款當日價格計算，上述工程所需費用總額約 580 萬元。這筆費用已在 **26QW** 號工程計劃「活化計劃—活化舊牛奶公司高級職員宿舍為薄扪林牧場—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 2016 年 1 月提升為甲級。詳細的設計及工地勘測工作已經完成。

26. 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。活化計劃有雙重目標：既要保存歷史建築，又要善用這些建築物以供大眾使用。活化計劃訂明，政府會在基本工程儲備基金項目下，以非經常資助金形式支付活化工程的費用。2013 年 12 月，在活化計劃下，我們邀請根據《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，並根據當時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。

27. 工地範圍內有 42 棵樹，其中 8 棵會予以保留。為進行擬議工程計劃，須移走 34 棵樹，包括在工地內重新種植 34 棵樹。所需移走的樹全非珍貴樹木[5]。薄凱林牧場有限公司會把種植樹木建議納入工程計劃內，估計會種植 34 棵樹、5 300 棵灌木／地被植物，以及闢設 220 平方米草地。

28. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 52 個(包括 7 個專業／技術人員職位和 45 個工人職位)，共提供 620 個人工作月數的就業機會。

---

[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；

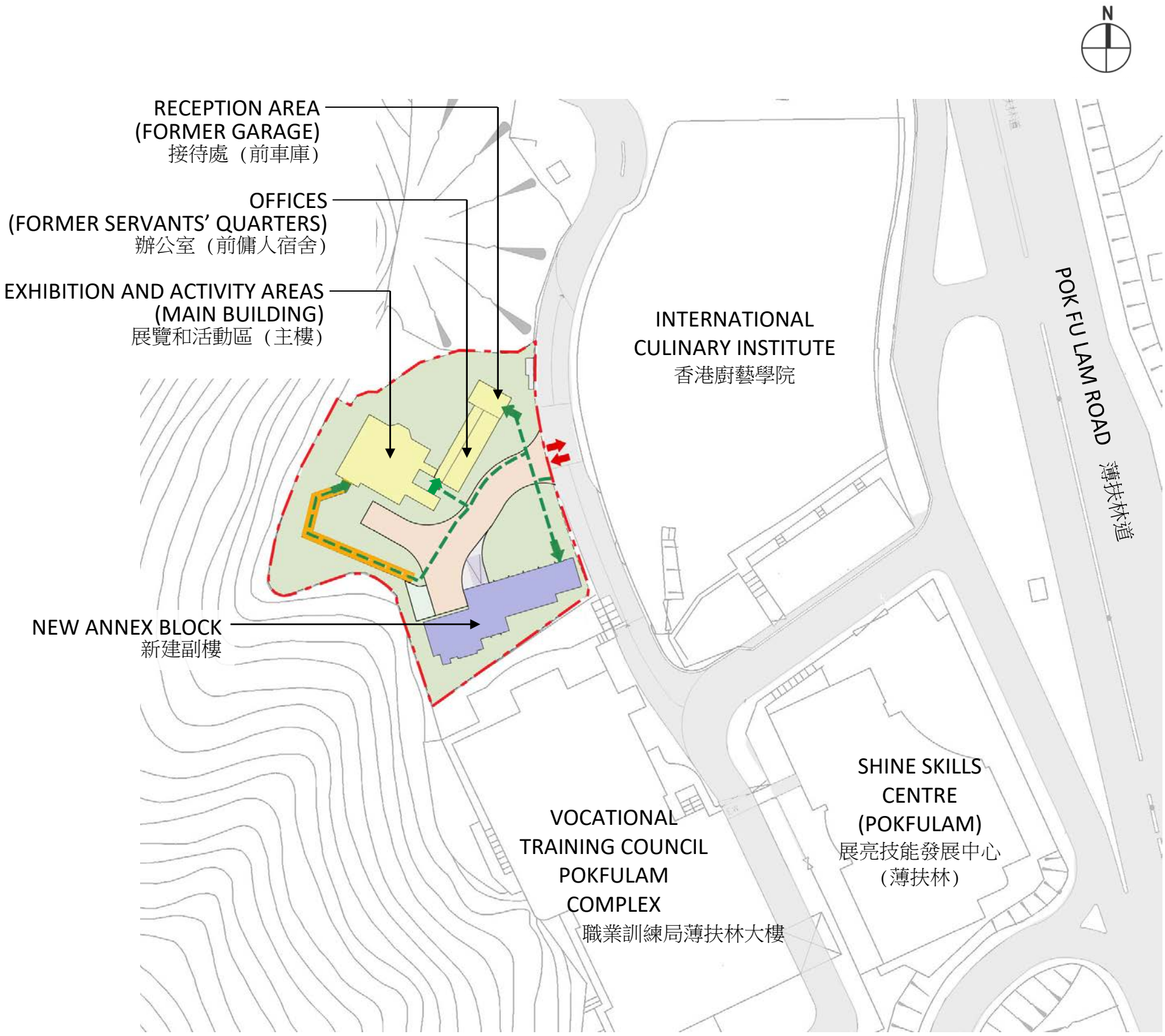
(c) 屬貴重或稀有品種的樹木；

(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木、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。

30QW - Revitalisation of the Old Daily Farm Senior Staff Quarters into The Pokfulam Farm

30QW - 活化舊牛奶公司高級職員宿舍為薄扶林牧場



LEGEND 圖例:

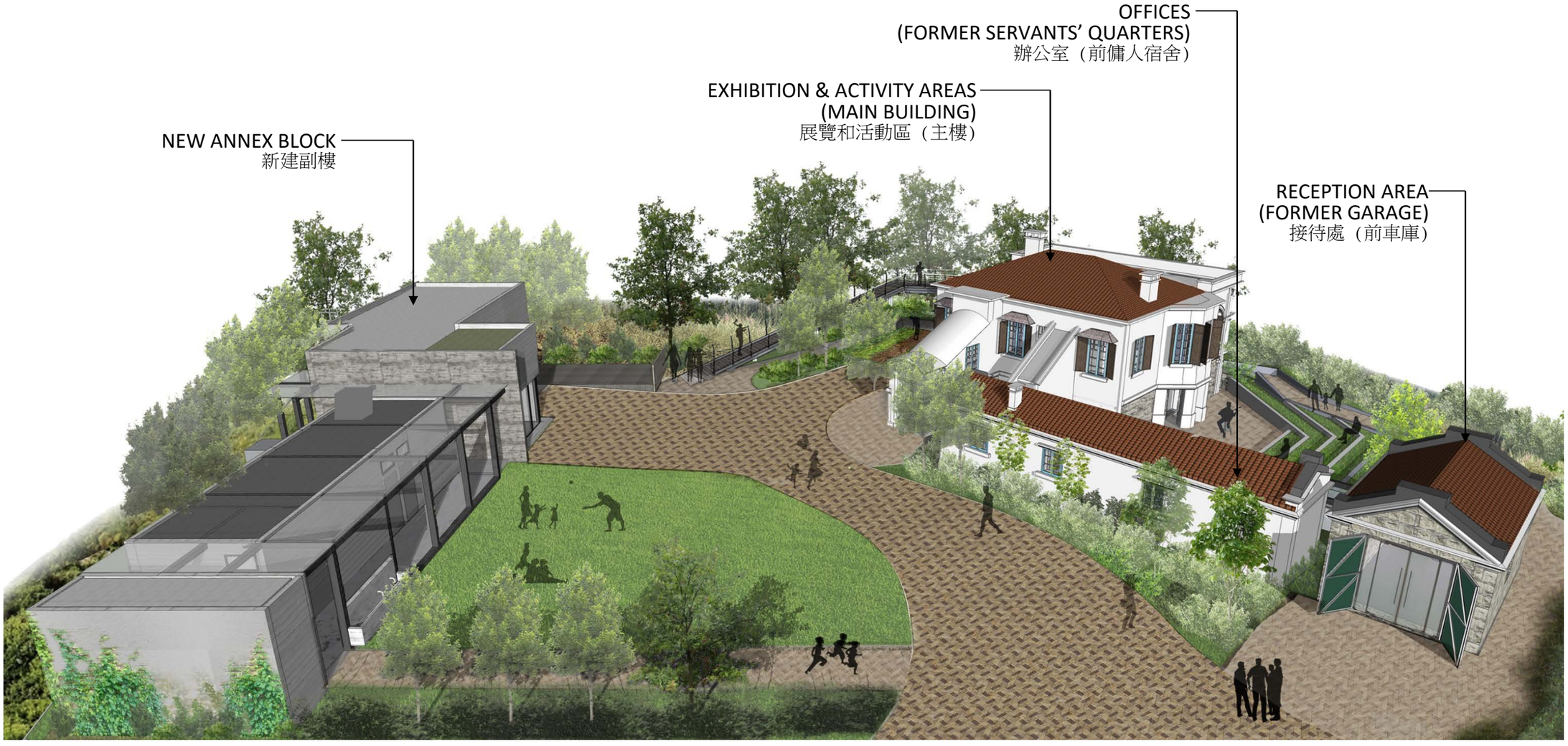
- SITE BOUNDARY 工地界線
- EXISTING BUILDINGS 現有建築物
- NEW ANNEX BLOCK 新建副樓
- LANDSCAPE AREA 綠化範圍
- EMERGENCY VEHICULAR ACCESS 緊急車輛通道
- LOADING / UNLOADING SPACE 上落客貨車位
- NEW RAMP 新建行人坡道
- BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT 無障礙出入口
- BARRIER-FREE ACCESS 無障礙通道
- VEHICULAR INGRESS/EGRESS 車輛出入口

Site Plan
工地平面圖

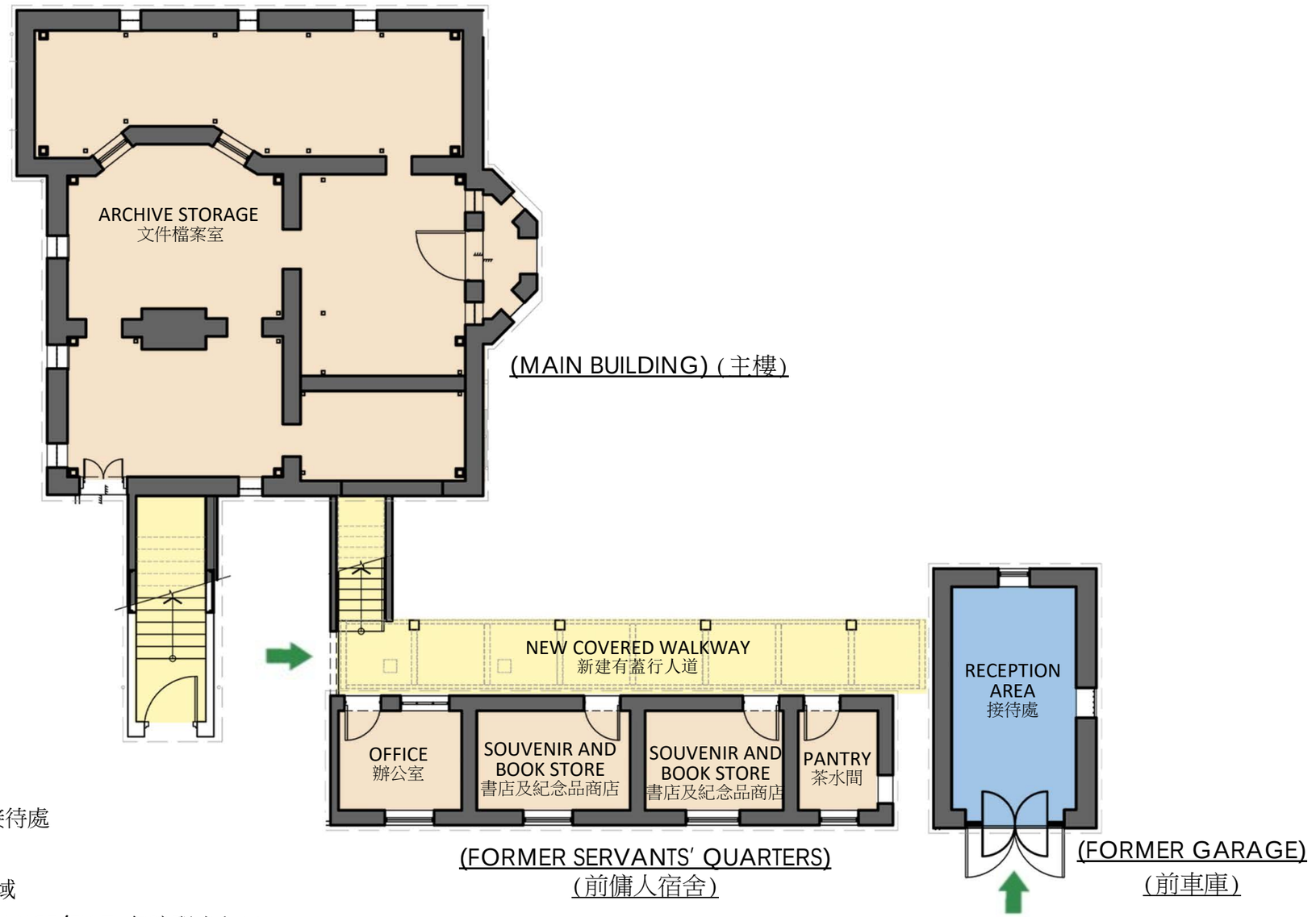
Photo of Existing Old Daily Farm Senior Staff Quarters (Main Building)
舊牛奶公司高級職員宿舍(主樓)現貌

Photo of Existing Old Daily Farm Senior Staff Quarters (Servants' Quarters and Garage)
舊牛奶公司高級職員宿舍(傭人宿舍及車庫)現貌

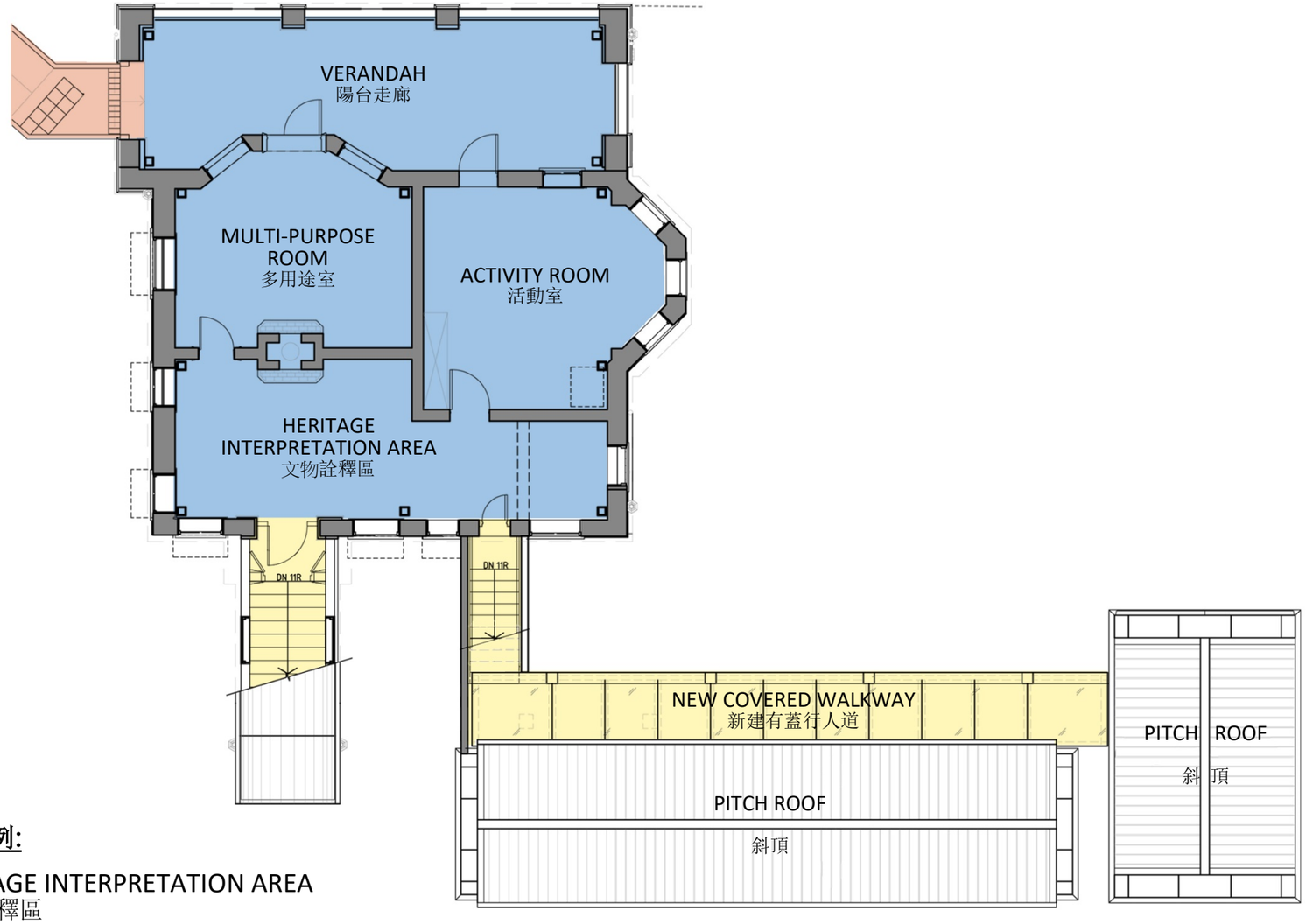
Artist's Impression of The Pokfulam Farm
薄扶林牧場構思圖



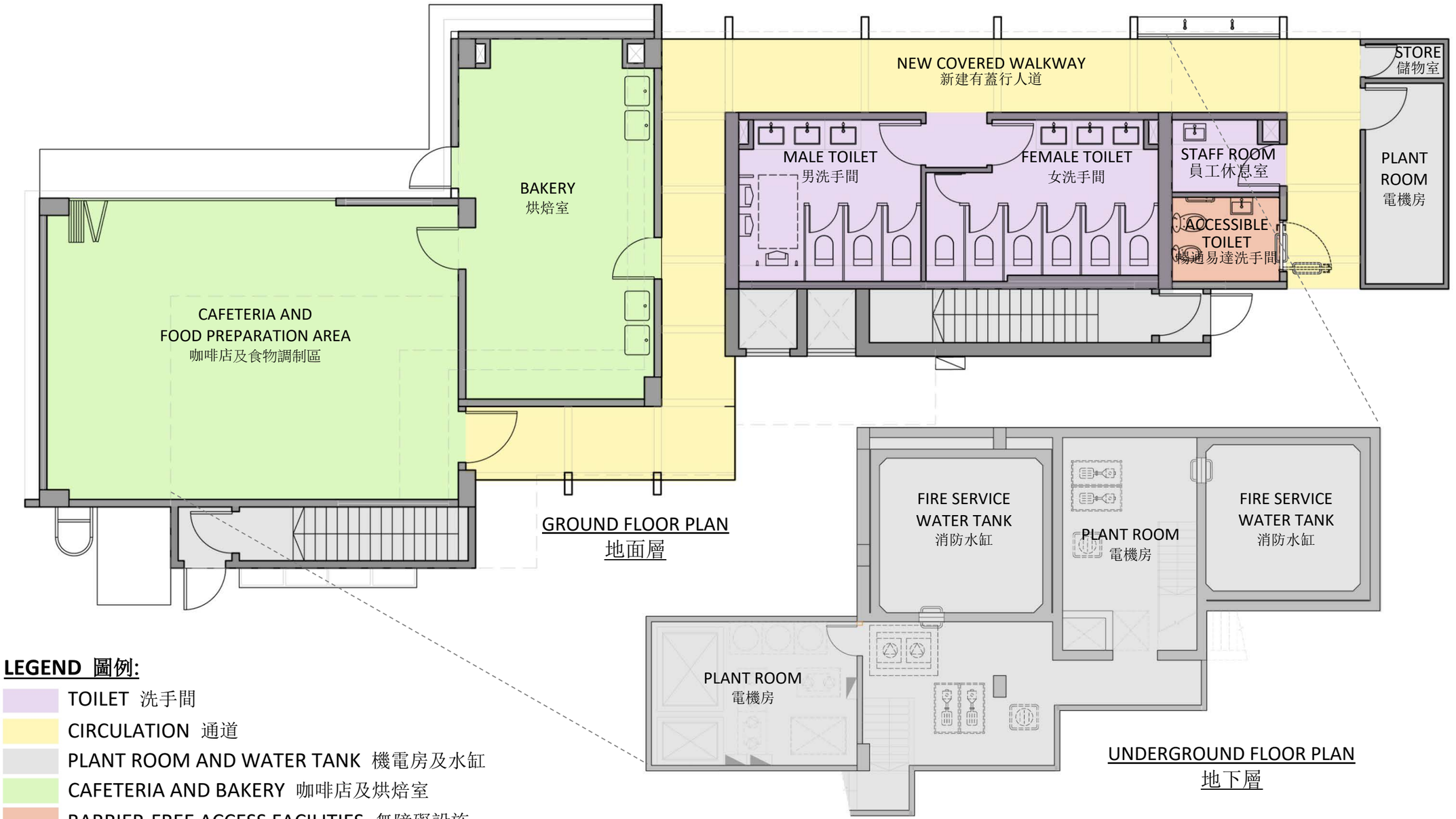
Artist's Impression of The Pokfulam Farm
薄扆林牧場構思圖



Ground Floor Plan of The Pokfulam Farm
薄扶林牧場地面層平面圖



First Floor Plan of The Pokfulam Farm
薄扶林牧場一樓平面圖



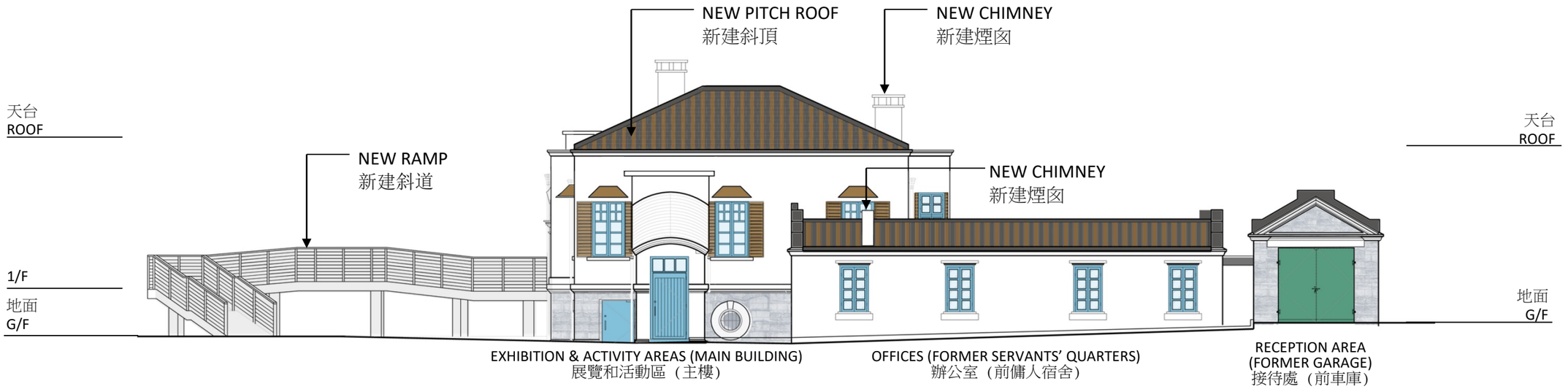
Floor Plans of The Pokfulam Farm - New Annex Block
薄扶林牧場新建副樓地面層平面圖

30QW – Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Old Dairy Farm Senior Staff Quarters into The Pokfulam Farm
30QW – 活化計劃 – 活化舊牛奶公司高級職員宿舍為薄扶林牧場

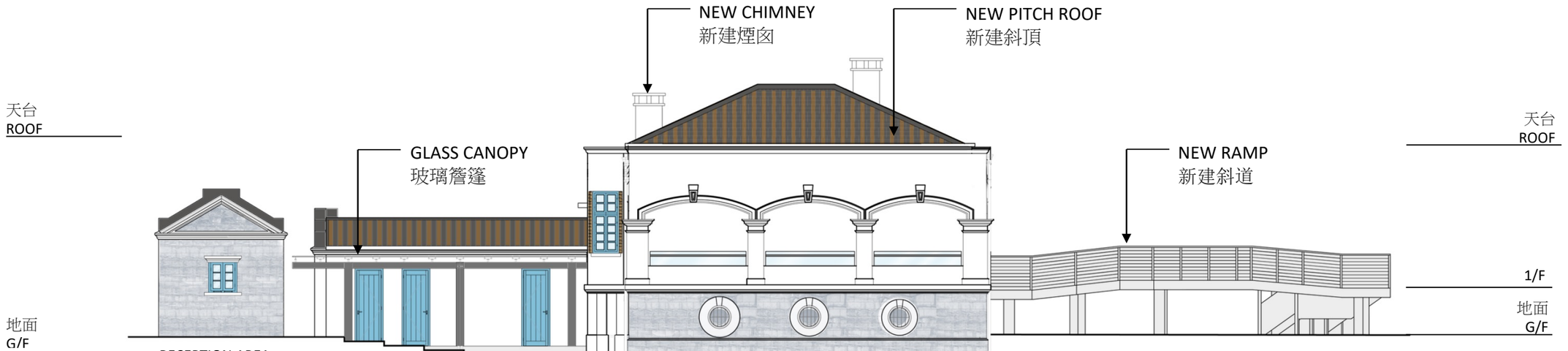
LEGEND 圖例

- SITE BOUNDARY 工地界線
- EXISTING TREE TO BE RETAINED 獲保留樹木
- PROPOSED COMPENSATORY TREE 建議補償樹木
- PROPOSED SHRUBS/ GROUNDCOVER 建議灌木/地表綠化
- PROPOSED LAWN 建議草坪
- HARD PAVING 硬質鋪裝
- COMPOSITE TIMBER DECK 環保木平台

Landscape Plan
園境平面圖

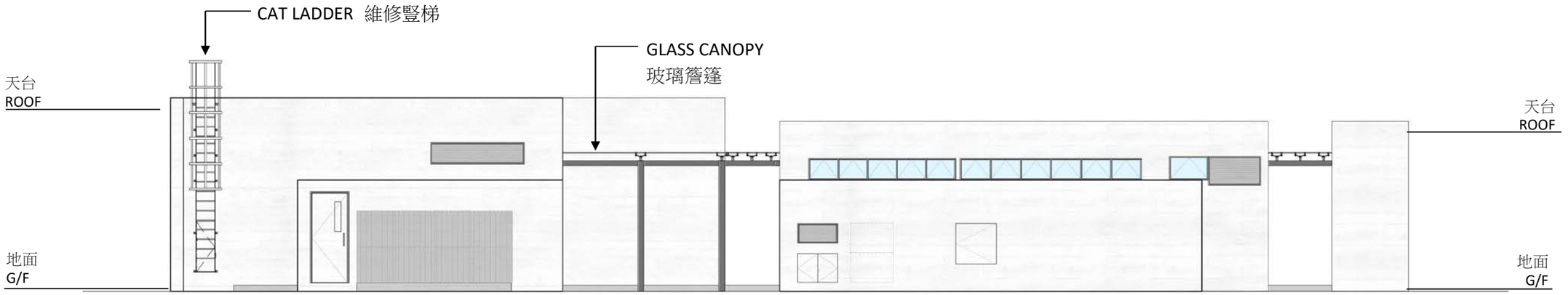


NORTH ELEVATION
北面立面圖

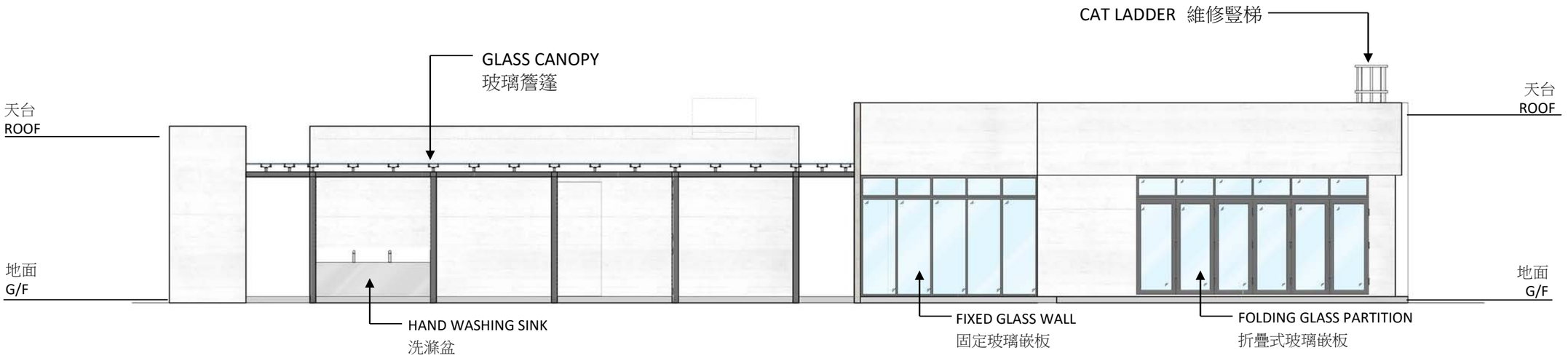


SOUTH ELEVATION
南面立面圖

Elevations of The Pokfulam Farm
薄扶林牧場立面圖



SOUTH-EAST ELEVATION
東南面立面圖



NORTH-WEST ELEVATION
西北面立面圖

Elevations of The Pokfulam Farm - New Annex Block
薄扆林牧場新建副樓立面

30QW－活化計劃－活化舊牛奶公司高級職員宿舍為薄扆林牧場

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2017 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	－	－	－	2.8
					小計	2.8#
(b)	駐工地人員的員工開支 (註 3)	專業人員	0.8	38	1.6	0.1
		技術人員	55	14	1.6	2.4
					小計	2.5
	包括－					
	(i) 管理駐工地人員的顧問費				0.2#	
	(ii) 駐工地人員的薪酬				2.3#	
					總計	**5.3**

註

1. 我們是採用倍數 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 點的月薪為 78,775 元，總薪級第 14 點的月薪為 27,485 元)。

2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據 **26QW** 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. 上述預算數字由薄扆林牧場有限公司擬備，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。

備註

本附錄的數字為固定價格，是按同一年度總薪級表的薪點計算得出。以#號標記的數字在附件 3 第 6 段中是按付款當日價格計算。