

## 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 8 月 25 日

**總目 708 – 非經常資助金及主要系統設備**

**35QW – 活化計劃 – 活化舊域多利軍營羅拔時樓為羅拔時樓開心藝展  
中心**

**36QW – 活化計劃 – 活化聯和市場為聯和市場 – 城鄉生活館**

**37QW – 活化計劃 – 活化前流浮山警署為香港導盲犬學苑**

請各委員向財務委員會建議，把 **35QW**、**36QW** 及 **37QW** 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 2 億 1,900 萬元、6,820 萬元及 9,830 萬元。

### 問題

我們需要在活化歷史建築伙伴計劃下，活化中環舊域多利軍營羅拔時樓、粉嶺聯和市場及元朗前流浮山警署。

### 建議

2. 文物保育專員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，發展局局長支持這項建議 –

(a) **35QW** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 1,900 萬元，用以供獲選的非牟利機構基督教愛協團契有限公司與亞洲展藝有限公司合作，為舊域多利軍營羅拔時樓進行工程，以改建為創意藝術及遊戲治療中心，名為「羅拔時樓開心藝展中心」；

- (b) **36QW** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 6,820 萬元，用以供獲選的非牟利機構香港路德會社會服務處為聯和市場進行工程，以改建為「聯和市場－城鄉生活館」，復原有關地點的傳統市場功能，並為區內居民提供聚腳點以進行文化交流；以及
- (c) **37QW** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 9,830 萬元，用以供獲選的非牟利機構香港導盲犬協會有限公司為前流浮山警署進行工程，以改建為導盲犬培殖和訓練中心，名為「前流浮山警署－香港導盲犬學苑」。

— 上述建議分別詳載於附件 1 至 3。

---

發展局  
2021 年 8 月

**35QW – 活化計劃 – 活化舊域多利軍營羅拔時樓  
為羅拔時樓開心藝展中心**

**工程計劃的範圍和性質**

這項工程計劃將活化舊域多利軍營羅拔時樓(下稱「羅拔時樓」)為一所創意藝術及遊戲治療中心，為香港市民提供精神和心理健康護理服務，並透過各種導賞團、工作坊及活動，讓市民了解舊域多利軍營的歷史。擬議工程範圍包括修復和活化羅拔時樓，以及加建新構築物，以容納下列設施 –

- (a) 1 個接待區；
- (b) 文物詮釋區；
- (c) 治療室；
- (d) 多用途房；
- (e) 附屬辦公室；
- (f) 餐廳和茶點區；
- (g) 新建樓梯及作為無障礙通道的新建升降機，連接堅尼地道至用地樓層，以及連接建築物地面至 2 樓；
- (h) 1 條新建連接橋；
- (i) 1 個新建車輛落客處；以及
- (j) 後勤設施(包括洗手間及電機房等)。

擬議羅拔時樓開心藝展中心的工地平面圖、建築物現貌、構思圖、樓宇平面圖、園境平面圖及立面圖分別載於附件 1 附錄 1 至 6。

2. 我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，目標是在 4.5 年內竣工<sup>1</sup>。

## 理由

3. 羅拔時樓位於中環堅尼地道 42A 號，用地面積為 1 800 平方米，總樓面面積約 737 平方米。該幢樓高 3 層的紅磚建築物在 1900 年代初落成，原稱為已婚軍人宿舍 E 座，在第二次世界大戰後命名為羅拔時樓，相信名稱源自蒙高瑪利元帥麾下將領羅拔時准將(官至少將)。在 1986 至 2013 年間，羅拔時樓用作新生精神康復會賽馬會新生宿舍。自 2013 年起，該建築物已空置。2009 年 12 月，羅拔時樓獲古物諮詢委員會(下稱「古諮詢」)評為一級歷史建築。

4. 擬議的羅拔時樓開心藝展中心旨在為香港市民提供精神和心理健康護理服務，並透過各種導賞團、工作坊及活動，讓市民了解舊域多利軍營的歷史。這項擬議的活化項目將可帶來以下裨益 –

- (a) 羅拔時樓開心藝展中心將成為樞紐，除會為香港市民提供精神和心理健康護理服務外，並會通過各種導賞團、工作坊和活動，讓市民了解舊域多利軍營的歷史；
- (b) 項目將提高香港社會對精神健康的關注，為市民紓憂減壓，推廣精神健康；
- (c) 項目會為弱勢社群人士免費提供初步的專業心理評估，以及為他們建議治療方法；
- (d) 項目有助為不同目標羣組提供更多實質及有效的治療課程和活動，例如為社會大眾而設的體驗工作坊、以學生為對象的情緒管理活動、親子關係工作坊、針對機構團體的紓緩壓力退修及培訓項目等；以及

---

<sup>1</sup> 羅拔時樓開心藝展中心的擬議工程預計會在 2.5 年內完成，連接堅尼地道的新建升降機及連接橋則預計會在 4.5 年內建成。

(e) 公眾可免費進入地面層及 1 樓和 2 樓的遊廊，參觀這幢已評級建築物。文物詮釋區將在星期二至星期日免費開放予公眾，但 1 月 1 日、農曆新年首 2 天、12 月 24 至 25 日和 12 月 31 日除外。此外，另有介紹建築物歷史價值和復修過程的導賞團可供預約。

5. 獲選的非牟利機構基督教愛協團契有限公司與亞洲展藝有限公司合作成立特設公司<sup>2</sup>，即香港羅拔時樓中心有限公司(下稱「羅拔時樓中心有限公司」)，負責落實活化項目，並在日後執行其日常運作。該公司會以本文件建議的非經常資助金，進行保育和活化工程。在租賃期<sup>3</sup>內，該公司須把從該處所提供之服務所得的收入，用於支付羅拔時樓開心藝展中心的營運費用。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 2 年營運期間出現的赤字(如有)，上限為 500 萬元。項目預計在首 2 年營運後能夠財政自給，任何經營盈餘將再投放於羅拔時樓開心藝展中心，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 2 億 1,900 萬元，分項數字如下－

---

<sup>2</sup> 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亦屬《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定具有慈善團體身分的特設公司。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。

<sup>3</sup> 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)
(a)	拆卸工程及清理工地	4.6
(b)	地基工程	44.4
(c)	斜坡工程	47.2
(d)	建築工程	47.7
(e)	屋宇裝備	14.7
(f)	渠務工程	7.2
(g)	外部工程	5.9
(h)	節省能源及綠化設施	1.7
(i)	家具和設備	5.3
(j)	顧問費	9.3
	(i) 合約管理	8.7
	(ii) 駐工地人員的管理	0.6
(k)	駐工地人員的薪酬	10.0
(l)	應急費用	<u>21.0</u>
	總計	<u>219.0</u>

7. 羅拔時樓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。按人工作月估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 1 附錄 7。

8. 這項工程計劃的總建築樓面面積為 1 128 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兩項費用計算)約為每平方米 55,300 元。我們認為上述單位價格合理，因為有關工程涉及建造升降機塔，以及保存和活化再用在 1900 年代初落成的 1 幢歷史建築物。估計費用已反映為該幢歷史建築物活化原本結構所需的工程費用，以透過各種導賞團、工作坊及活動，為香港市民提供精神和心理健康護理服務。有關工程亦會顧及該幢建築物須遵守《建築物條例》(第 123 章)的現行規定和古物古蹟辦事處(下稱「古蹟

辦」)的文物保育規定，以及有關發牌規定，並已在預算費內就用地上進行建造工程預計的困難作出準備。

9. 如獲批准撥款，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)
2021-22	6.3
2022-23	44.7
2023-24	73.8
2024-25	66.8
2025-26	13.2
2026-27	9.4
2027-28	4.8
	219.0

10. 我們按政府對 2021 至 2028 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，羅拔時樓中心有限公司會以總價形式批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

11. 在租賃期內，羅拔時樓中心有限公司須自行負責有關歷史建築物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物結構元件<sup>4</sup>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的每年經常開支約為 23 萬元。

---

<sup>4</sup> 結構元件包括結構牆、柱、樑和樓板。

## 公眾諮詢

12. 2018 年 9 月 27 日，我們聯同羅拔時樓中心有限公司就這項工程計劃諮詢中西區區議會的文化康樂及社會事務委員會，並得到該區議會的支持。

13. 我們在 2021 年 5 月 10 日諮詢立法會發展事務委員會，事務委員會並不反對撥款建議。

## 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。羅拔時樓中心有限公司已在工程預算費內預留款項，以實施適當的緩解措施，控制施工期間對環境造成的短期影響。

15. 羅拔時樓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；豎設隔音板或隔音罩；經常清洗工地和在工地灑水；設置車輪清洗設施，以預防塵埃滋擾；以及妥善處理工地流出的廢水，避免非法排放。

16. 在策劃和設計階段，羅拔時樓中心有限公司曾考慮採取措施，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<sup>5</sup>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。

---

<sup>5</sup> 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。

17. 在施工階段，羅拔時樓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使用。該公司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，然後運送到適當的設施處置。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. 羅拔時樓中心有限公司估計這項工程計劃合共會產生 4 156 公噸建築廢物，其中 220 公噸(5.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 3 521 公噸(84.7%)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 415 公噸(10.0%)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)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

## 對文物的影響

19. 根據現行規定，這項工程計劃須進行文物影響評估。古蹟辦在審議以保育管理計劃形式擬備的文物影響評估報告後，並無提出異議。羅拔時樓中心有限公司已在古諮會 2021 年 3 月 11 日會議上，就這項工程計劃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。如其後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

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 節省能源、綠化和循環使用裝置

21. 這項工程計劃已採用多種節能裝置和可再生能源技術，包括－

- (a) 具高性能系數的可變制冷劑量空調系統；
- (b) 升降機內採用自動開／關照明裝置和通風扇；以及
- (c) 太陽能燈。

22. 在綠化設施方面，羅拔時樓中心有限公司會在工地範圍內提供不同的景觀元素，包括在室外地方放置盆栽植物，以收環保和美化之效。

23. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總額約為 170 萬元(包括用於節能裝置的 40 萬元)，這筆款額已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 15.8% 的能源消耗量，成本回收期約為 11 年。

## 背景資料

24. 我們在 2020 年 9 月把 **35QW** 號工程計劃提升為乙級。

25. 羅拔時樓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(包括建築服務、文物保育、城市規劃、結構和土力工程、屋宇裝備、園境建築和工料測量服務，以及擬備招標文件)，以及進行小型工地勘測工程；按付款當日價格計算，所需費用總額約為 1 240 萬元。這筆費用已在工務工程計劃項目編號 **31QW**「活化計劃－活化舊域多利軍營羅拔時樓－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 2019 年 6 月提升為甲級。詳細的設計工作及工地勘測工程已經完成。

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：既要保存歷史建築物，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。2016 年 11 月，在活化計劃下，我們邀請根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定具有慈善團體身分的非政府機構，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物。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保育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政府機構。

27. 工地範圍內有 103 棵樹，其中 44 棵會保留。擬議修復工程計將涉及移走 59 棵樹。須移走的樹木均屬常見樹種而全非珍貴樹木<sup>6</sup>。羅拔時樓中心有限公司會把植樹建議納入這項工程計劃內，包括估計會種植 6 棵樹、72 棵樹苗、24 叢灌木及 178 平方米地被植物。

28. 我們估計為進行這項擬議工程而開設的職位約有 25 個(包括 20 個專業或技術人員職位及 5 個工人職位)，合共提供 1 150 個個人工作月的就業機會。

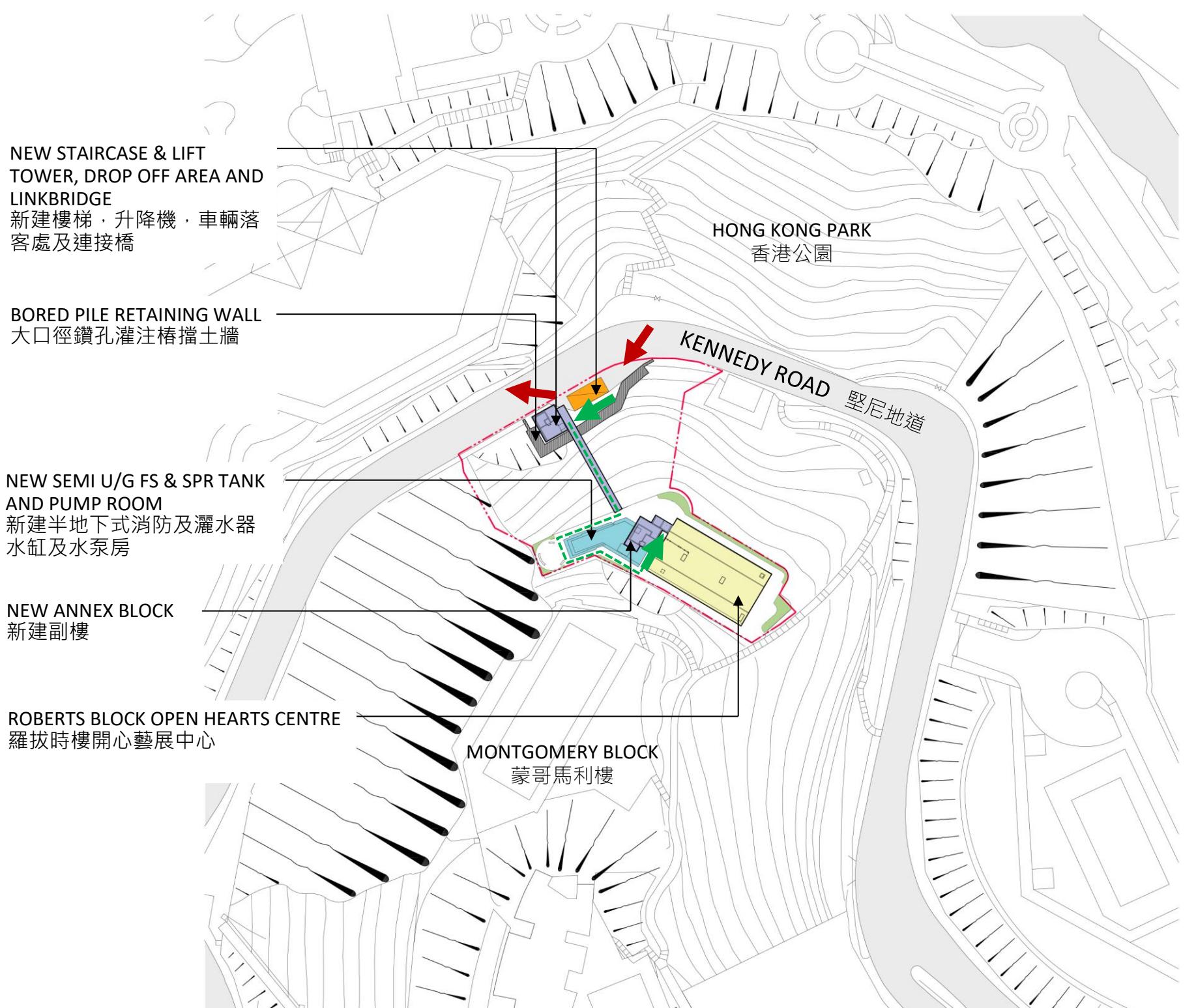
-----

---

<sup>6</sup> 「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，以及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。

**35QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Roberts Block,  
Old Victoria Barracks into Roberts Block Open HeArts Centre**  
**35QW - 活化計劃 - 活化舊域多利軍營羅拔時樓為羅拔時樓開心藝展中心**



- |  |   |
|--|---|
| <span style="color: red;">---</span> SITE BOUNDARY 工地界線                                  | <span style="background-color: cyan;">■</span> NEW SEMI U/G FS & SPR TANK AND PUMP ROOM<br>新建半地下式消防及灑水器水缸及水泵房 |
| <span style="background-color: yellow;">■</span> EXISTING BUILDINGS 現有建築物                | <span style="background-color: lightgreen;">■</span> LANDSCAPE AREA 綠化範圍                                      |
| <span style="background-color: lightblue;">■</span> NEW ANNEX BLOCK 新建副樓                 | <span style="background-color: orange;">■</span> DROP OFF AREA 車輛落客處  |
| <span style="background-color: black;">■</span> BORED PILE RETAINING WALL<br>大口徑鑽孔灌注樁擋土牆 | <span style="color: green;">→</span> BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT 無障礙出入口  |
|  | <span style="color: green;">---</span> BARRIER-FREE ACCESS 無障礙通道  |
|  | <span style="color: red;">→</span> VEHICULAR INGRESS/EGRESS 車輛出入口   |

**Site Plan**  
**工地平面圖**



**Photo of Existing Roberts Block, Old Victoria Barracks**  
**舊域多利軍營羅拔時樓現貌**

35QW – Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Roberts Block, Old Victoria Barracks into Roberts Block Open HeArts Centre  
35QW – 活化計劃 – 活化舊域多利軍營羅拔時樓為羅拔時樓開心藝展中心



**Photo of Existing Roberts Block, Old Victoria Barracks**  
**舊域多利軍營羅拔時樓現貌**

35QW – Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Roberts Block, Old Victoria Barracks into Roberts Block Open HeArts Centre  
35QW – 活化計劃 – 活化舊域多利軍營羅拔時樓為羅拔時樓開心藝展中心



**Artist's Impression of Roberts Block Open HeArts Centre**  
**羅拔時樓開心藝展中心構思圖**

35QW – Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Roberts Block, Old Victoria Barracks into Roberts Block Open HeArts Centre  
35QW – 活化計劃 – 活化舊域多利軍營羅拔時樓為羅拔時樓開心藝展中心



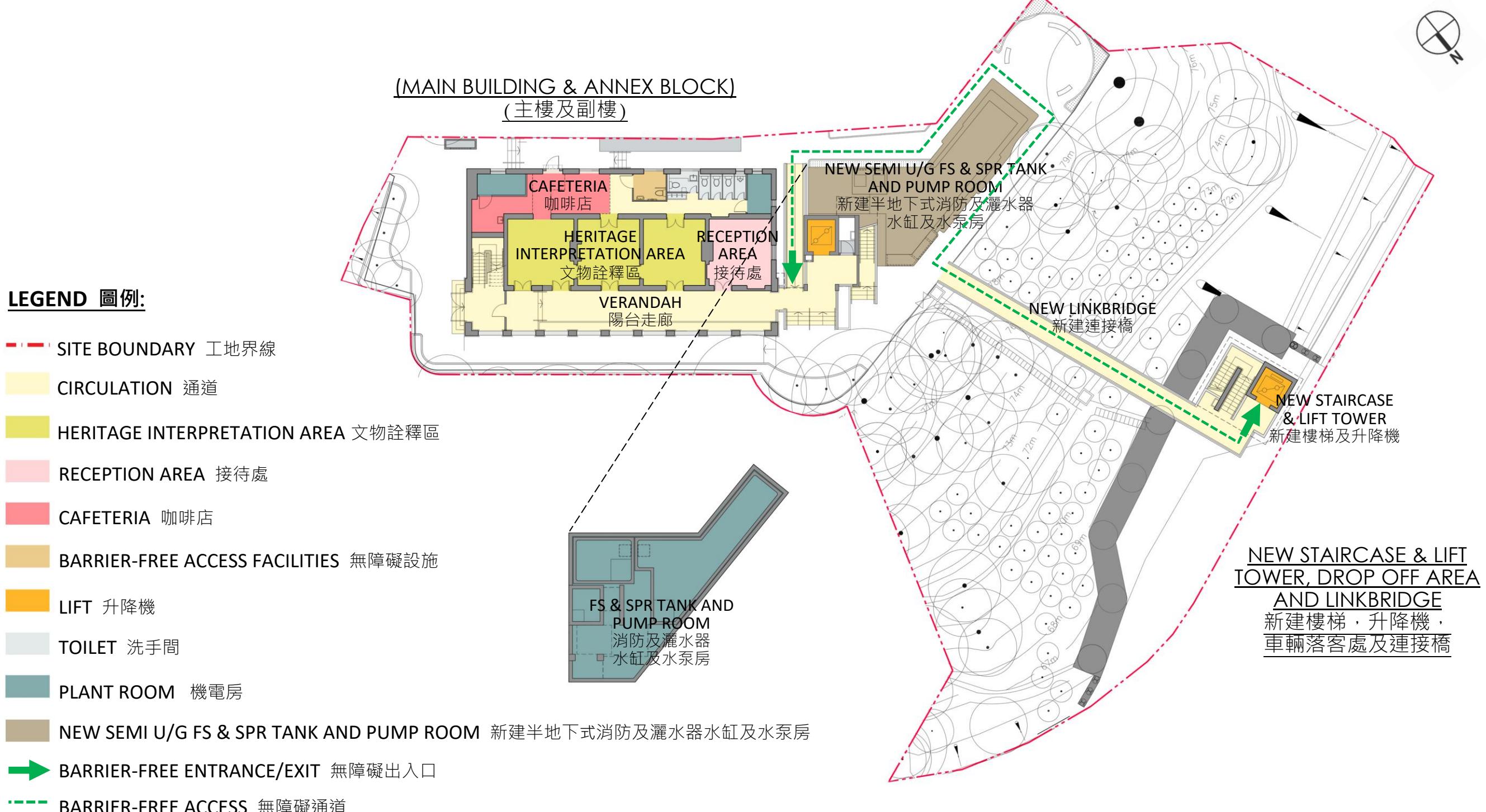
## Artist's Impression of Roberts Block Open HeArts Centre 羅拔時樓開心藝展中心構思圖

35QW – Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Roberts Block, Old Victoria Barracks into Roberts Block Open HeArts Centre  
35QW – 活化計劃 – 活化舊域多利軍營羅拔時樓為羅拔時樓開心藝展中心

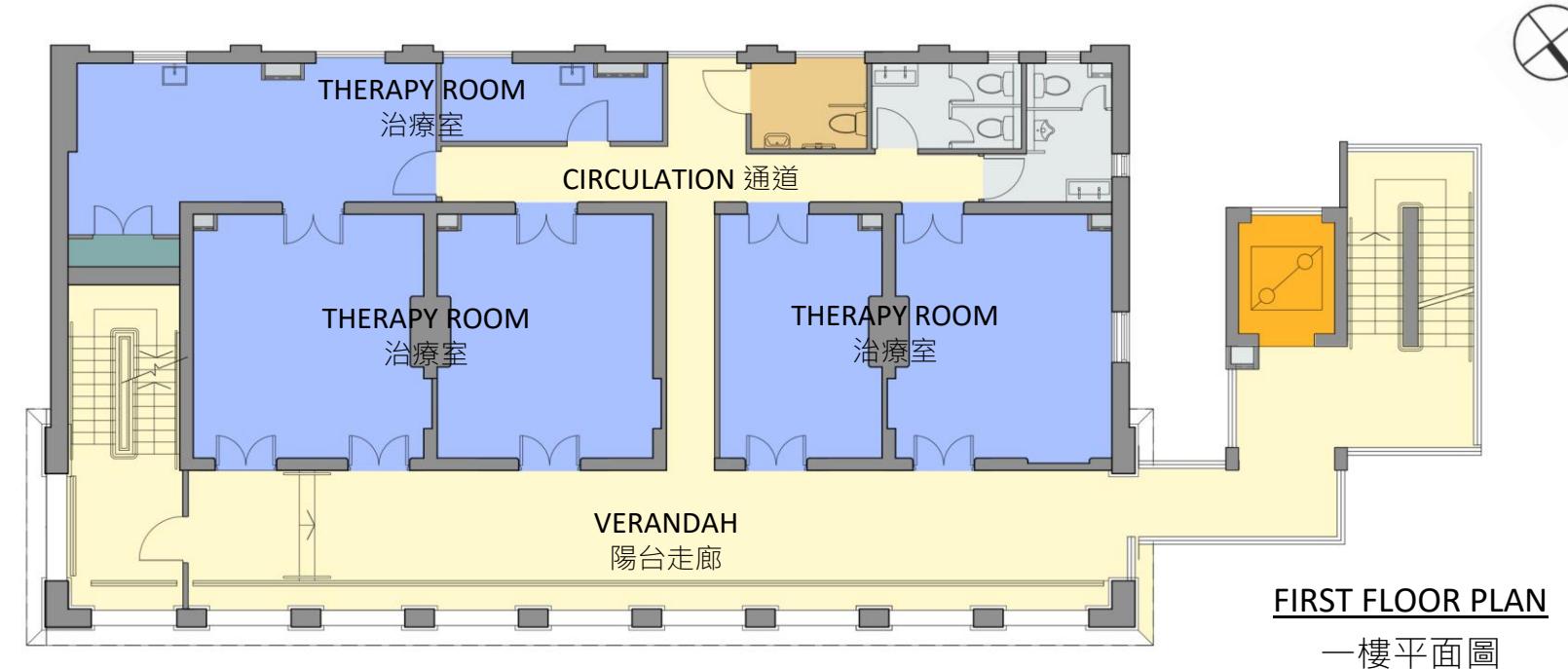


## Artist's Impression of Roberts Block Open HeArts Centre 羅拔時樓開心藝展中心構思圖

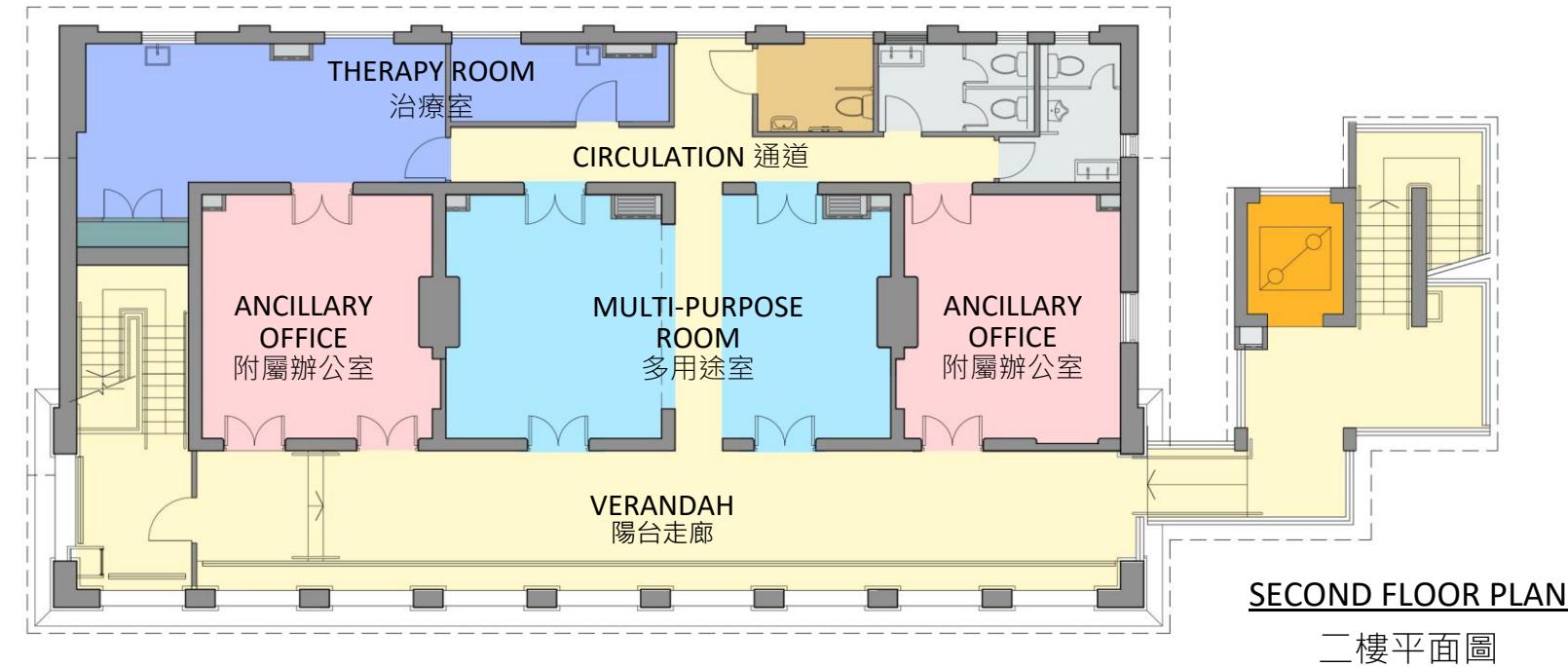
35QW – Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Roberts Block, Old Victoria Barracks into Roberts Block Open HeArts Centre  
35QW – 活化計劃 – 活化舊域多利軍營羅拔時樓為羅拔時樓開心藝展中心



**Ground Floor Plan of Roberts Block Open HeArts Centre**  
羅拔時樓開心藝展中心地面層平面圖

**LEGEND 圖例:**

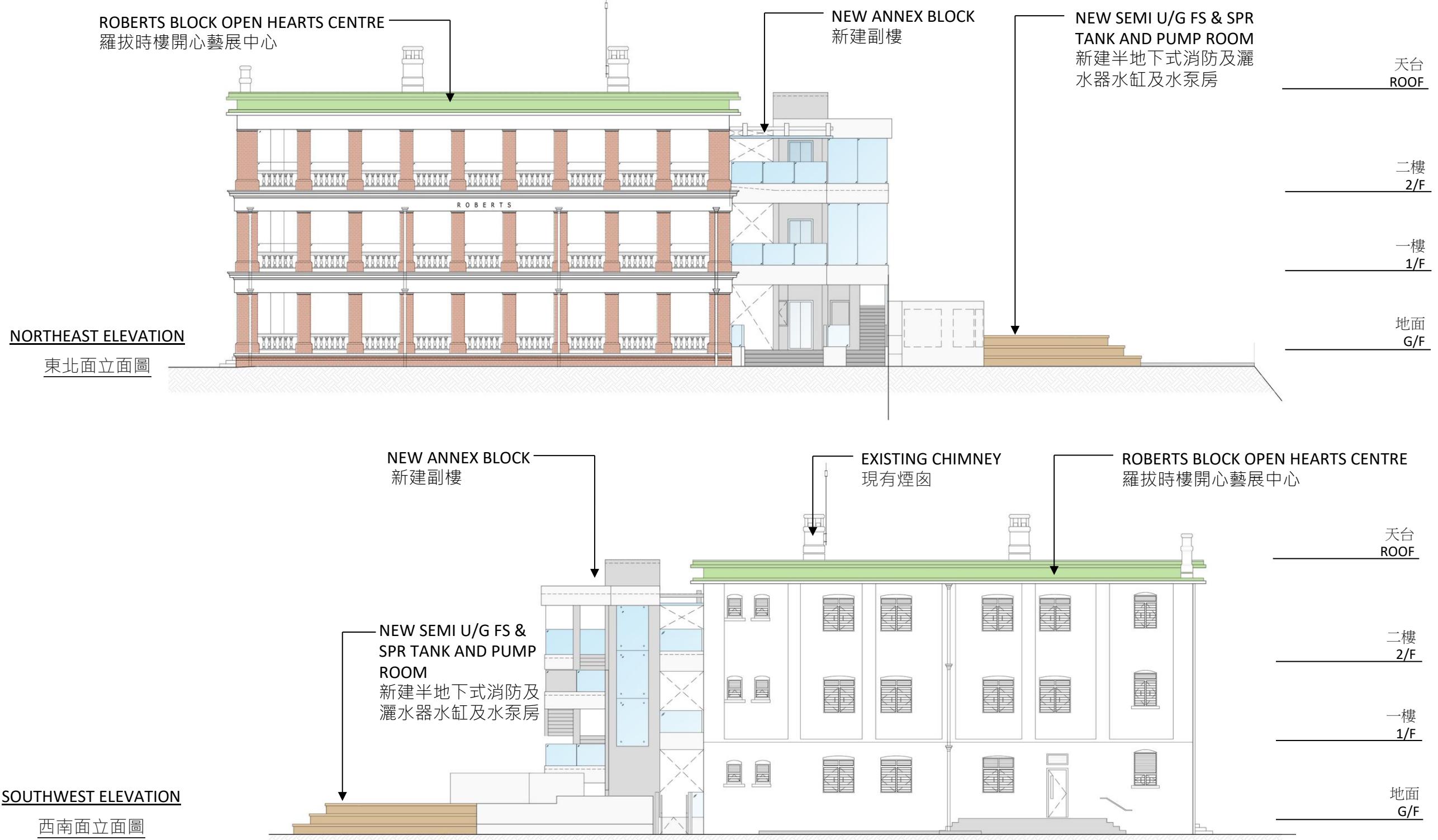
- CIRCULATION 通道
- THERAPY ROOM 治療室
- ANCILLARY OFFICE 附屬辦公室
- MULTI-PURPOSE ROOM 多用途室
- BARRIER-FREE ACCESS FACILITIES 無障礙設施
- LIFT 升降機
- TOILET 洗手間
- PLANT ROOM 機電房



## First Floor and Second Floor Plan of Roberts Block Open HeArts Centre

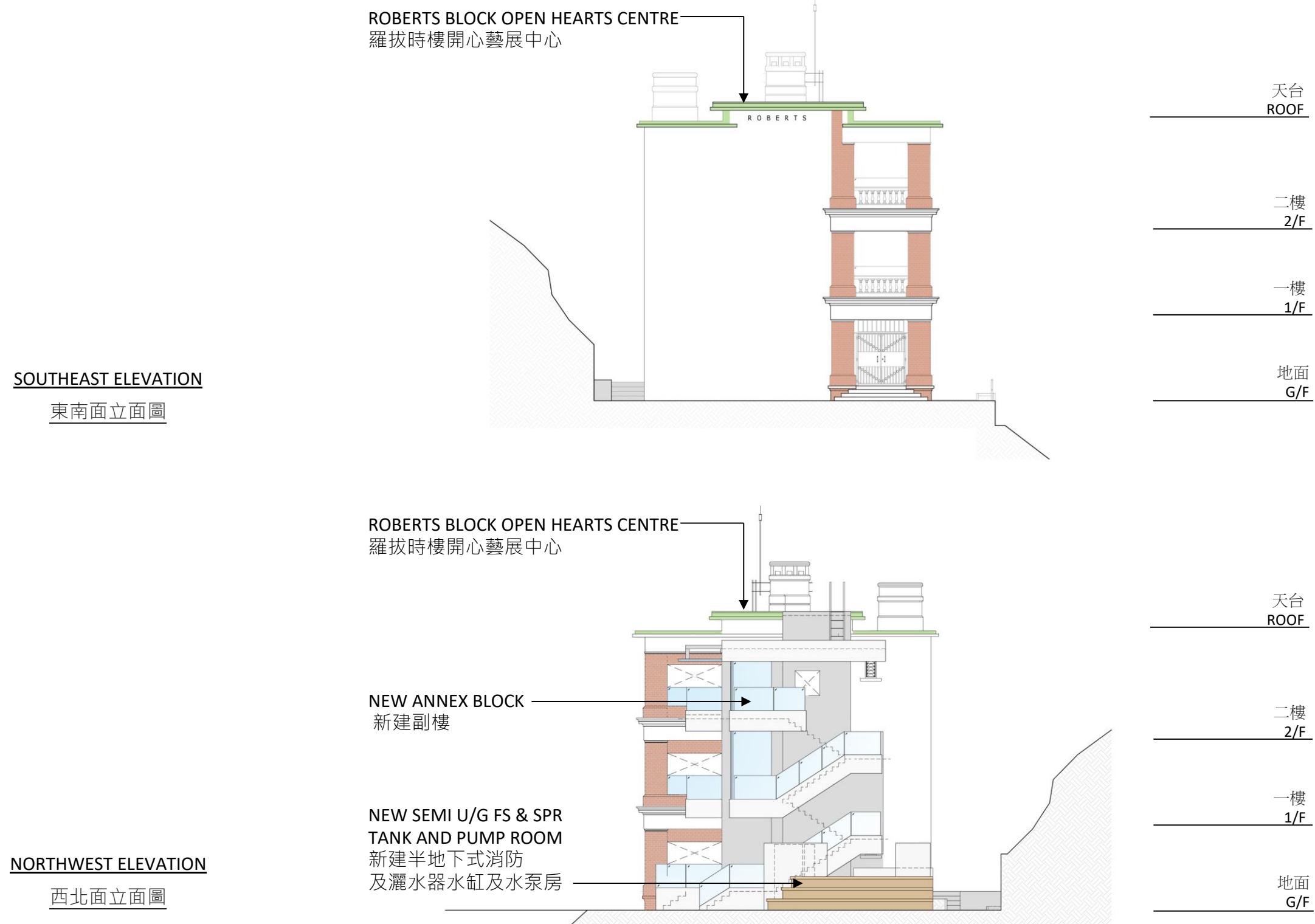
### 羅拔時樓開心藝展中心一樓及二樓平面圖





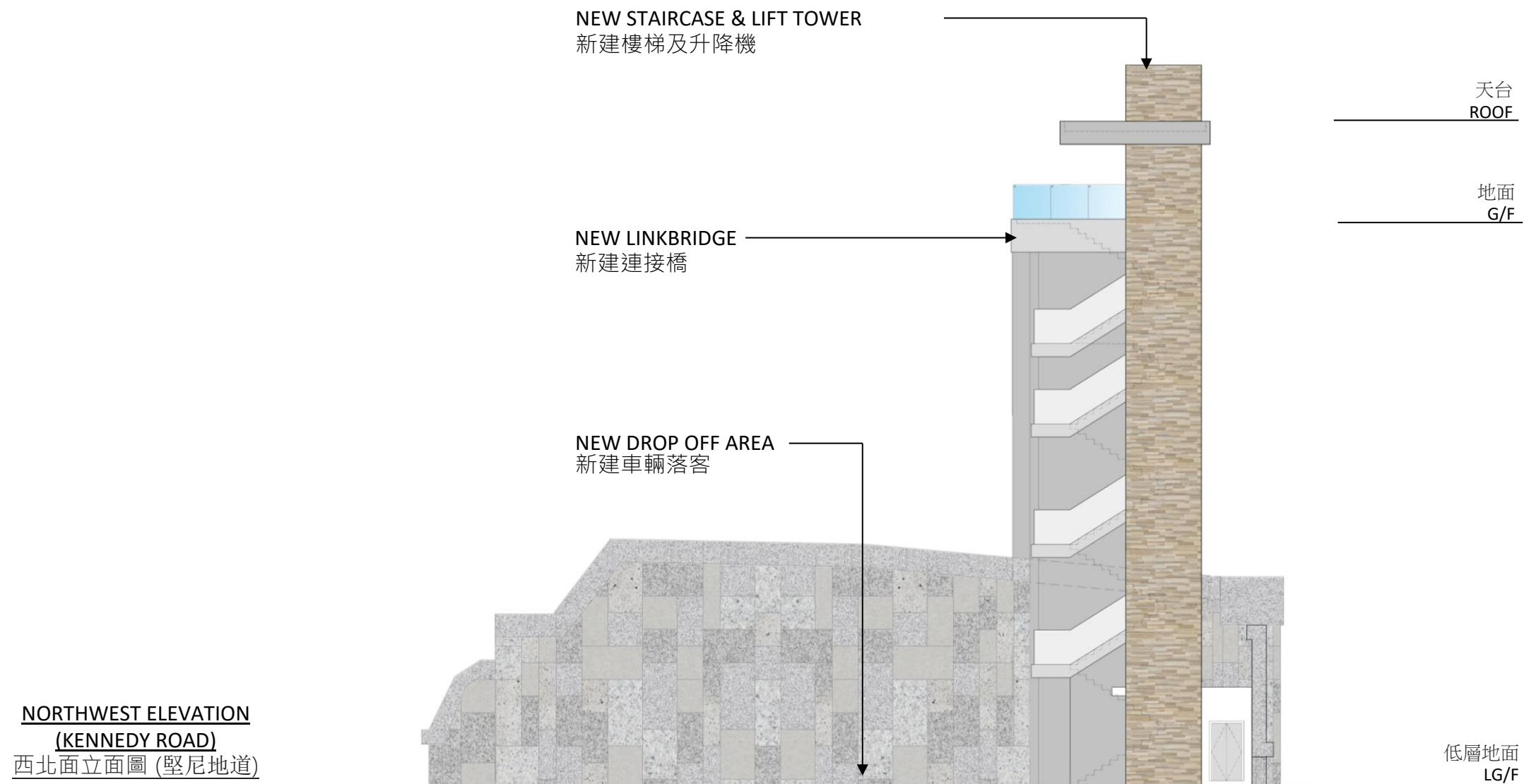
## Elevations of Roberts Block Open HeArts Centre

### 羅拔時樓開心藝展中心立面圖



## Elevations of Roberts Block Open HeArts Centre - New Annex Block

### 羅拔時樓開心藝展中心新建副樓立面



## Elevations of Roberts Block Open HeArts Centre - New Staircase and Lift Tower 羅拔時樓開心藝展中心新建樓梯及升降機立面

**35QW – 活化計劃 – 活化舊域多利軍營羅拔時樓  
為羅拔時樓開心藝展中心**

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2020 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 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	—	—	—	8.0
				小計	8.0#
(b) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	23	38	1.6	3.1
	技術人員	122	14	1.6	5.9
				小計	9.0
包括 –					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費				0.6#	
(ii) 駐工地人 員的薪酬				8.4#	
				總計	17.0

**註**

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據工務工程計劃項目編號 31QW 的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款，把這項工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。

3. 上述預算數字由香港羅拔時樓中心有限公司擬備，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。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

**備註**

本附錄的數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。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。

## 36QW – 活化計劃 – 活化聯和市場為聯和市場 – 城鄉生活館

### 工程計劃的範圍和性質

這項工程計劃將活化聯和市場，復原有關地點的傳統市場功能。市場內將設有不同的攤檔及店舖，售賣本地蔬菜、農產品及日常用品，為區內居民提供聚腳點以進行文化交流。這項工程計劃的範圍包括修復和改建聯和市場，以及加建 1 幢新副樓，以容納下列設施 –

- (a) 1 個文物詮釋區；
- (b) 1 間餐廳；
- (c) 街市攤檔；
- (d) 貯物室；
- (e) 附屬辦公室；以及
- (f) 後勤設施(包括電機房等)。

(a)至(e)項將設於聯和市場，(f)項則會設於新建副樓。擬議聯和市場的工地平面圖、建築物現貌、構思圖、樓宇平面圖、園境平面圖及立面圖分別載於附件 1 附錄 1 至 6。

2. 我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，目標是在 2 年內竣工。

### 理由

3. 聯和市場位於粉嶺聯和墟，用地面積 1 344 平方米，總樓面面積約 613 平方米。建築物樓高 1 層，以磚和鋼筋混凝土為建材，由地方紳商在 1946 年合資成立的聯和置業有限公司興建，在 1951 年落成。聯和市場建築物的設計左右對稱，外貌猶如英文字母“E”。在整個建築物的周邊、各個出入口和窗，均建有突出簷篷。聯和市場是新界區當時最大規模的市場，四周有露天攤檔及店屋。該市場從啟用至結業歷時 50 年，

在 2002 年結業時，攤檔悉數遷入聯和墟街市及熟食中心。自 2012 年至今，聯和市場出租作可循環再造物料回收中心及環保市集之用。2010 年 1 月，該建築物獲古物諮詢委員會(下稱「古諮詢」)評為三級歷史建築。

4. 這項擬議的活化項目將可帶來以下裨益 –

- (a) 透過與本地認可的農場合作，提供優質的本地蔬菜予居民食用、推廣本地農產品，以及讓本地農民有穩定的收入；
- (b) 透過設立社區小店、攤檔和不定期墟市，為本地居民提供公平貿易平台、建立睦鄰社區，以及推動本土經濟；
- (c) 為該區居民及弱勢社群提供就業機會、建立社區凝聚力，以及增強居民對社區的歸屬感；
- (d) 透過舉辦各種節目及導賞團，增加市民對城鄉生活、文化及習俗的認識；以及
- (e) 聯和市場 – 城鄉生活館將全面開放，公眾可免費參觀這幢已評級建築物，文物詮釋區亦免費開放予公眾（逢星期三及農曆新年首 3 天除外）。此外，另有介紹建築物歷史價值和復修過程的導賞團可供預約。

5. 獲選的非牟利機構香港路德會社會服務處已成立特設公司<sup>1</sup>，即香港路德會聯和市場－城鄉生活館有限公司(下稱「城鄉生活館有限公司」)，負責落實活化項目，並在日後執行其日常運作。該公司會以本文件建議的非經常資助金，進行保育和活化工程。在租賃期<sup>2</sup>內，該公司須把從該處所提供的服務所得的收入，用於支付城鄉生活館的營運費用。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)，上限為 500 萬元。項目預計在首 2 年營運後能夠財政自給，任何經營盈餘將再投放於城鄉生活館，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 6,820 萬元，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	1.6
(b) 地基工程	7.4
(c) 建築工程	17.2
(d) 屋宇裝備	12.5
(e) 渠務工程	4.9
(f) 外部工程	5.5
(g) 節省能源及綠化設施	0.5

<sup>1</sup> 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亦屬《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定具有慈善團體身分的特設公司。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。

<sup>2</sup> 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。

(h) 家具和設備	4.9
(i) 顧問費	4.6
(i) 合約管理	4.4
(ii) 駐工地人員的管理	0.2
(j) 駐工地人員的薪酬	2.9
(k) 應急費用	6.2
總計	68.2

7. 城鄉生活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。按人工作月估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 2 附錄 7。

8. 這項工程計劃的總建築樓面面積為 865 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兩項費用計算)約為每平方米 34,300 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 幢現已殘破的歷史建築物。估計費用已反映所需的工程費用，以活化該幢歷史建築物的傳統市場功能，以及提供展覽和公共空間予各項節目和活動。有關工程亦會顧及該幢建築物須遵守《建築物條例》(第 123 章)的現行規定和古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的文物保育規定，以及有關發牌規定，並已在預算費內就用地上進行建造工程預計的困難作出準備。

9. 如獲批准撥款，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)
2021-22	5.2
2022-23	30.7
2023-24	25.4
2024-25	6.9
	68.2

10. 我們按政府對 2021 至 2025 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，城鄉生活館有限公司會以總價形式批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

11. 在租賃期內，城鄉生活館有限公司須自行負責有關歷史建築物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物結構元件<sup>3</sup>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的每年經常開支約為 4 萬元。

## 公眾諮詢

12. 2018 年 10 月 11 日，我們聯同城鄉生活館有限公司就這項工程計劃諮詢北區區議會，並得到該區議會的支持。

13. 我們在 2021 年 5 月 10 日諮詢立法會發展事務委員會，事務委員會並不反對撥款建議。

## 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。城鄉生活館有限公司已在工程預算費內預留款項，以實施適當的緩解措施，控制對環境造成的短期影響。

15. 城鄉生活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，確保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；豎設隔音板或隔音罩；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，城鄉生活館有限公司曾考慮採取措施，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

---

<sup>3</sup> 結構元件包括結構牆、柱、樑和樓板。

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<sup>4</sup>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。

17. 在施工階段，城鄉生活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使用。該公司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，然後運送到適當的設施處置。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. 城鄉生活館有限公司估計這項工程計劃合共會產生 1 242 公噸建築廢物，其中 176 公噸(14.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 1 047 公噸(84.3%)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 19 公噸(1.5%)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 10 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

## 對文物的影響

19. 根據現行規定，這項工程計劃須進行文物影響評估。古蹟辦在審議以保育管理計劃形式擬備的文物影響評估報告後，並無提出異議。城鄉生活館有限公司已在古諮詢會 2020 年 9 月 10 日會議上，就這項工程計劃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。如其後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詢會，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。

<sup>4</sup> 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。

## 土地徵用

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 節省能源、綠化和循環使用裝置

21. 這項工程計劃已採用多種節能裝置和可再生能源技術，包括 –

- (a) 具高性能系數的可變制冷劑量空調系統；以及
- (b) 太陽能燈。

22. 在綠化設施方面，城鄉生活館有限公司會在工地範圍內提供不同的景觀元素，包括在室外地方闢設雨水花園和進行垂直綠化，以收環保和美化之效。

23. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總額約為 50 萬元(包括用於節能裝置的 40 萬元)，這筆款額已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 11.7% 的能源消耗量，成本回收期約為 11 年。

## 背景資料

24. 我們在 2020 年 9 月把 **36QW** 號工程計劃提升為乙級。

25. 城鄉生活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(包括建築服務、文物保育、城市規劃、結構和土力工程、屋宇裝備、園境建築和工料測量服務，以及擬備招標文件)，以及進行小型工地勘測工程；按付款當日價格計算，所需費用總額約為 690 萬元。這筆費用已在工務工程計劃項目編號 **32QW**「活化計劃 – 活化聯和市場 – 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 2019 年 6 月提升為甲級。詳細的設計工作及工地勘測工程已經完成。

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：既要保存歷史建築物，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。2016 年 11 月，在活化計劃下，我們邀請根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定具有慈善團體身分的非政府機構，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物。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保育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政府機構。

27. 工地範圍內的 2 棵樹都須移走。須移走的 2 棵樹均屬常見樹種而非珍貴樹木<sup>5</sup>。城鄉生活館有限公司會把植樹建議納入工程計劃內，包括估計會種植 4 棵樹、310 箍灌木、12 株攀緣植物及 310 平方米觀賞草。

28. 我們估計為進行這項擬議工程而開設的職位約有 35 個(包括 25 個專業或技術人員職位及 10 個工人職位)，合共提供 450 個人工作月的就業機會。

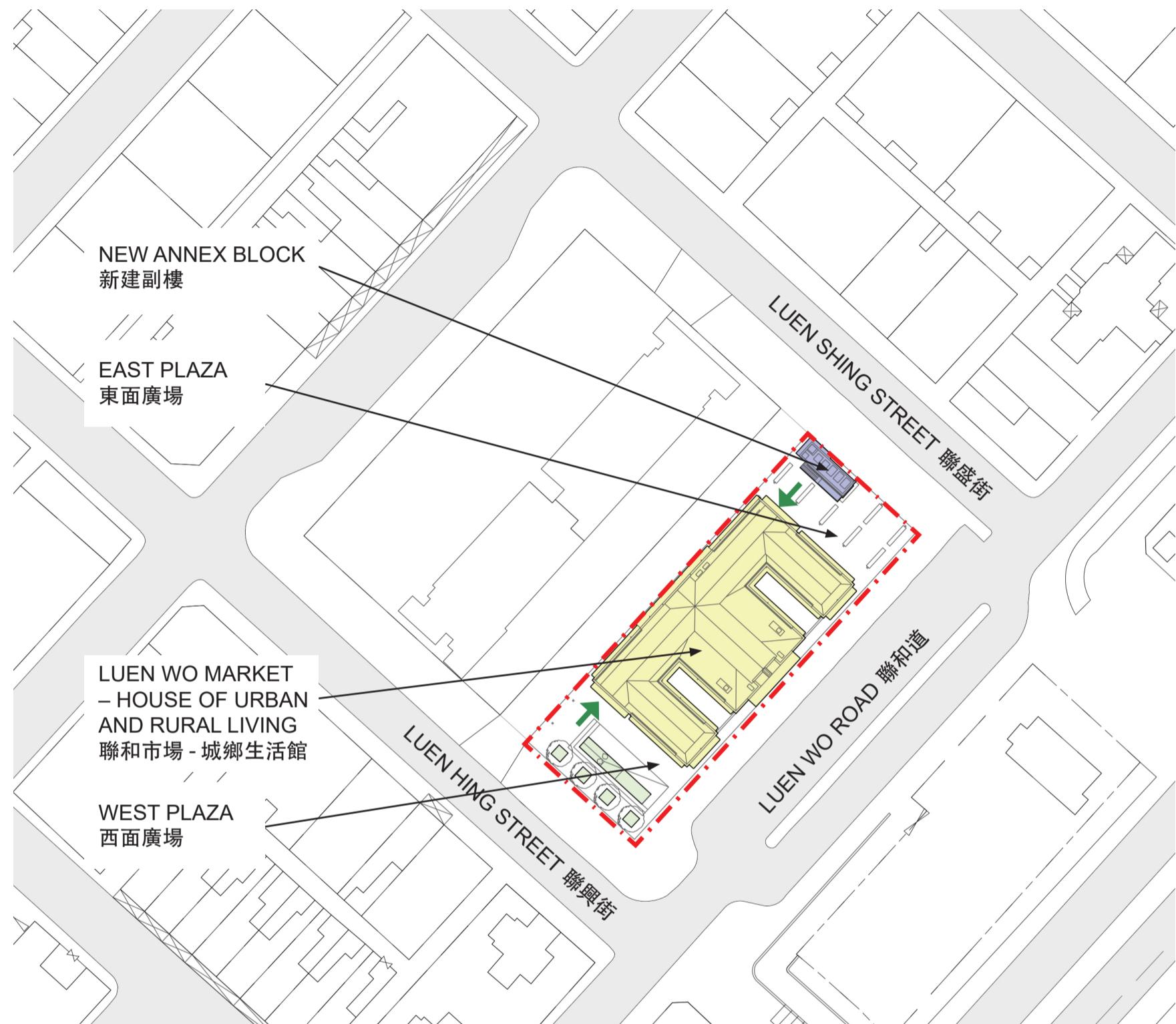
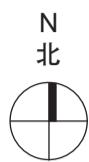
-----

---

<sup>5</sup> 「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，以及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。

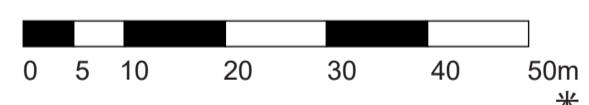
**36QW - Revitalisation Scheme - Revitalisation of the Luen Wo Market into  
Luen Wo Market - House of Urban and Rural Living**  
**36QW - 活化計劃 - 活化聯和市場為聯和市場 - 城鄉生活館**



**LEGEND:**

圖例:

- SITE BOUNDARY  
工地界線
- EXISTING BUILDING  
現有建築物
- NEW ANNEX BLOCK  
新建副樓
- LANDSCAPE AREA  
綠化範圍
- BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT  
無障礙出入口



**Site Plan**  
**工地平面圖**



**Photo of Existing Luen Wo Market (View at Luen Wo Road)**  
**舊聯和市場(面向聯和道)現貌**



**Photo of Existing Luen Wo Market (View near Luen Shing Street)**  
**舊聯和市場(近聯盛街)現貌**

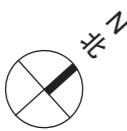


## Artist's Impression of Luen Wo Market - House of Urban and Rural Living

### 聯和市場 - 城鄉生活館構思圖



## Artist's Impression of Luen Wo Market - House of Urban and Rural Living 聯和市場 - 城鄉生活館構思圖

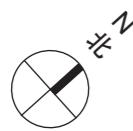


**LEGEND:**  
圖例:

RESTAURANT 餐廳
LAVATORY 洗手間
KITCHEN AND PLANT ROOM 廚房及機電房
STORE 貯物室
OFFICE 辦公室
STALLS AND SHOPS 檔位及舖位
WORKSHOP 工作坊
HERITAGE INTERPRETATION AREA AND CIRCULATION 文物詮釋區及通道
BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT 無障礙出入口

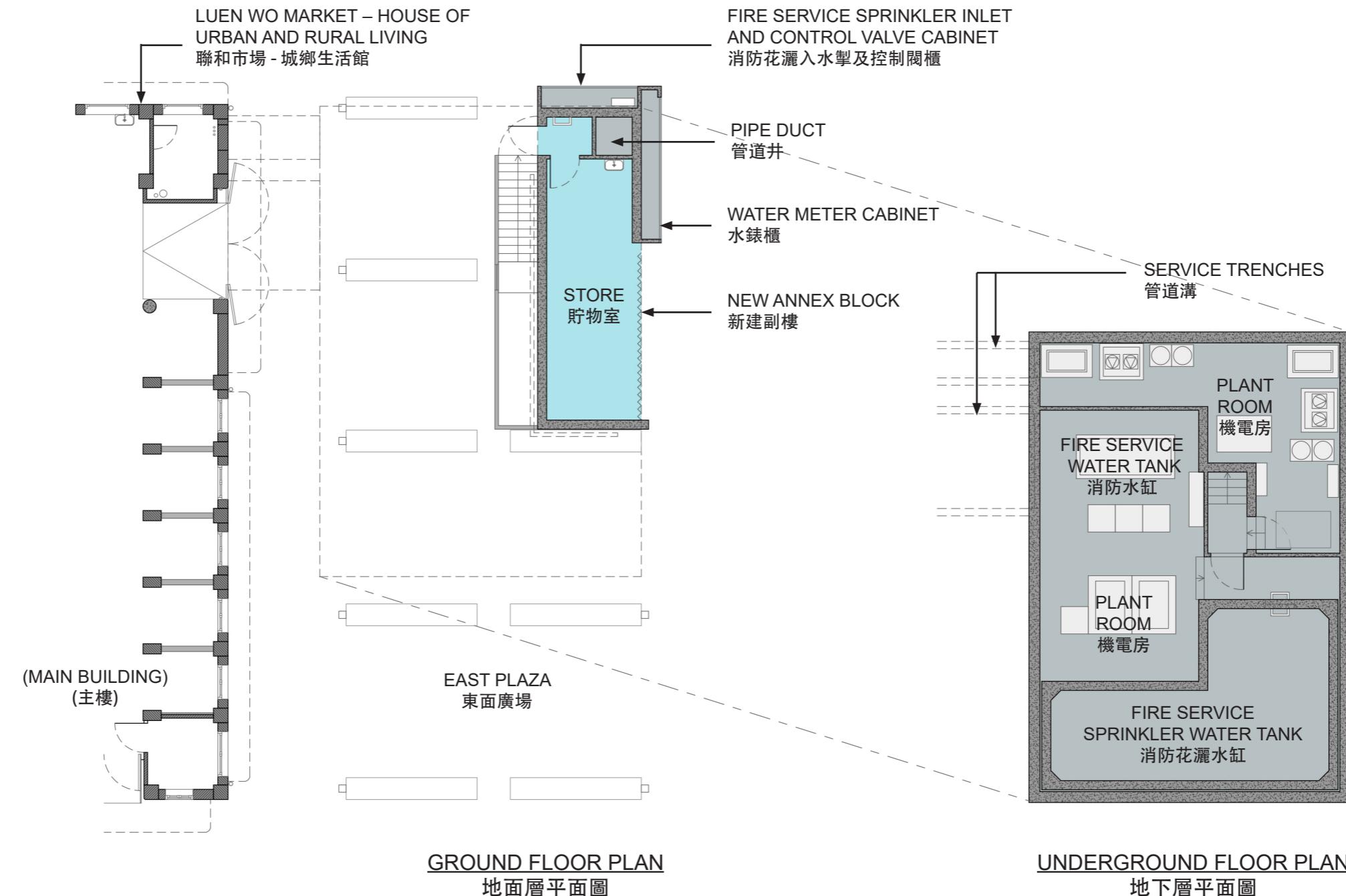


**Ground Floor Plan of Luen Wo Market - House of Urban and Rural Living - Main Building**  
聯和市場 - 城鄉生活館主樓地面層平面圖

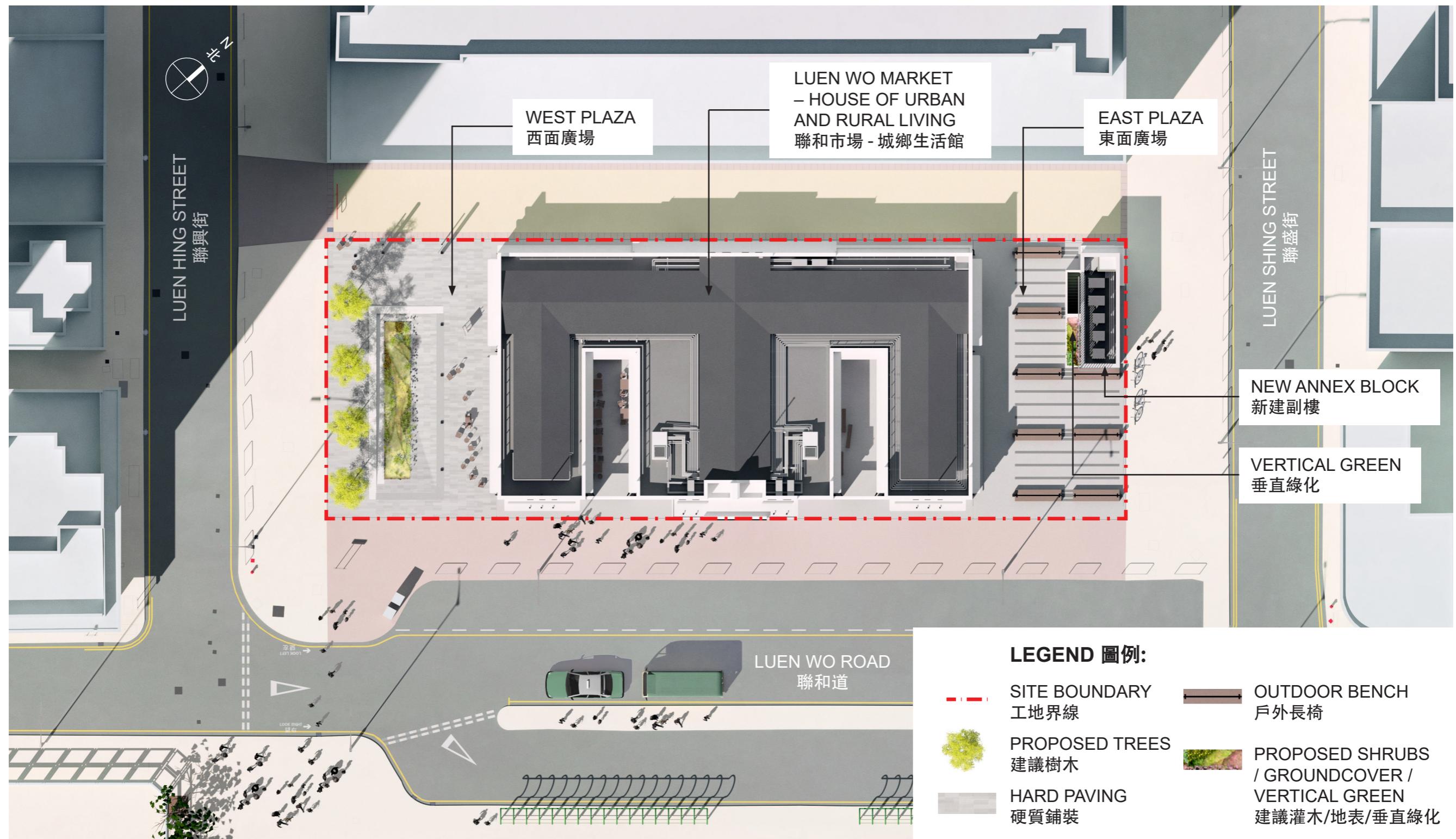


**LEGEND:**  
圖例:

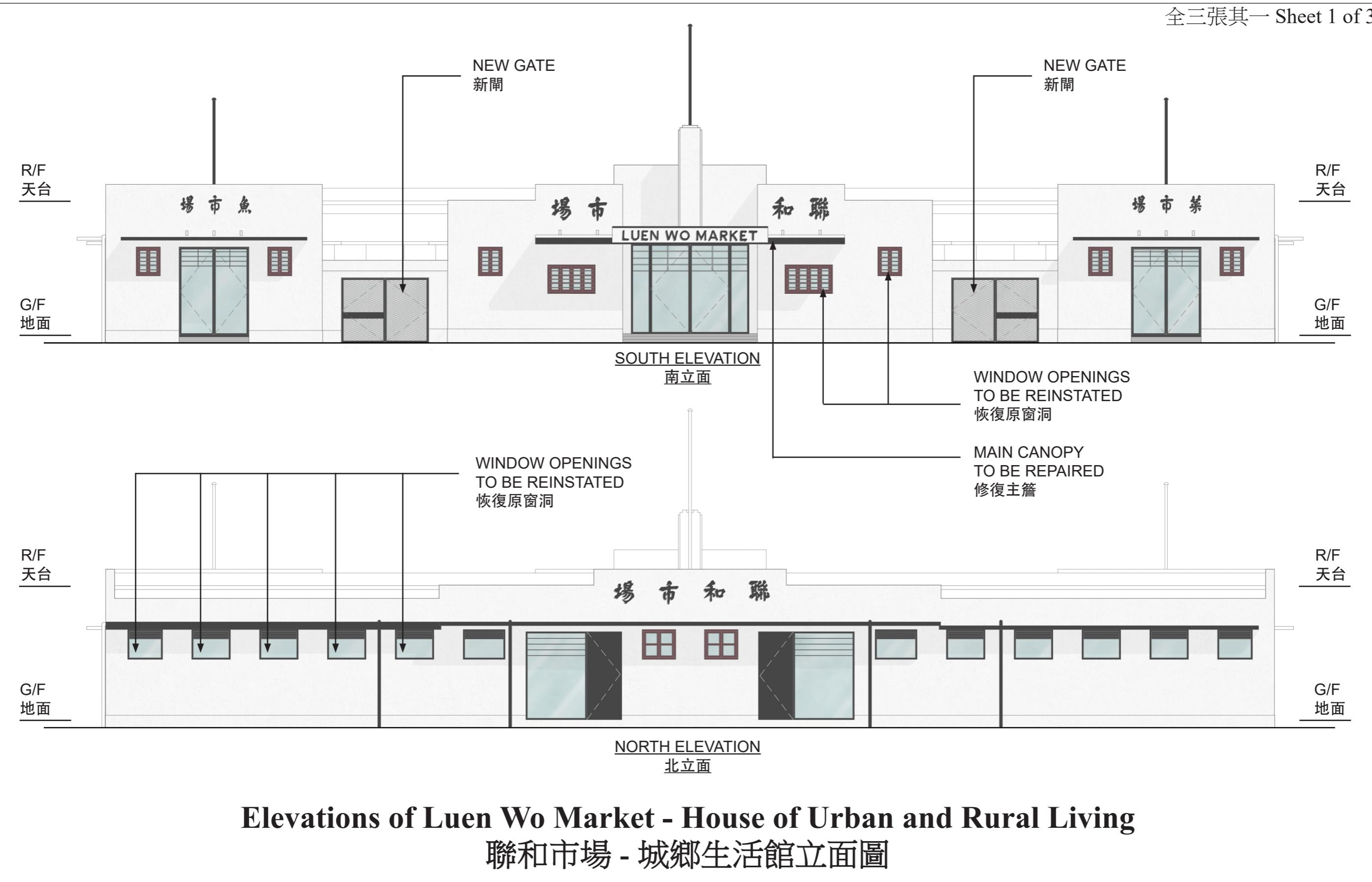
	PLANT ROOM 機電房
	STORE 貯物室

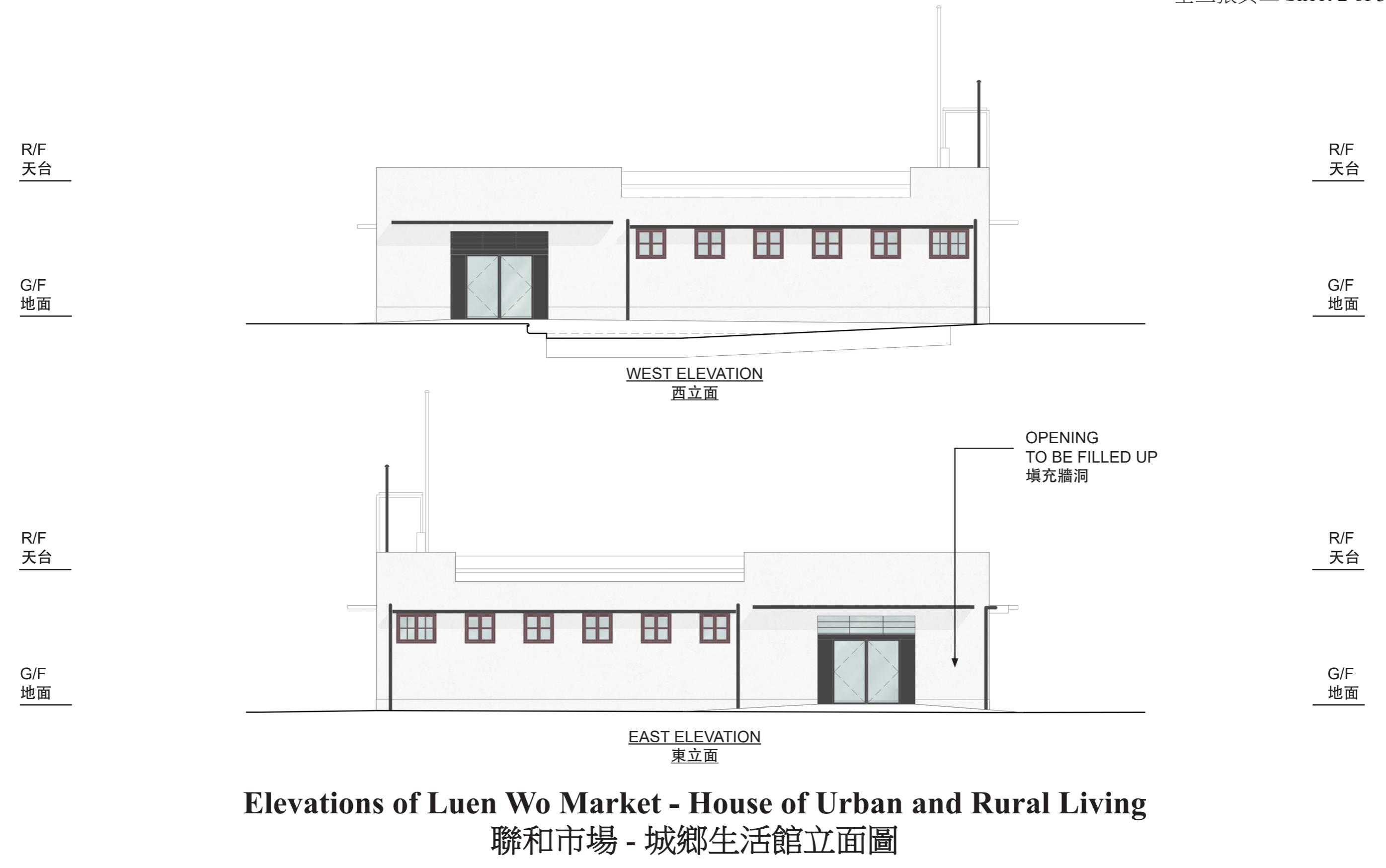


## Floor Plans of Luen Wo Market - House of Urban and Rural Living - New Annex Block 聯和市場 - 城鄉生活館新建副樓平面圖



## Landscape Plan 園境平面圖





## Elevations of Luen Wo Market - House of Urban and Rural Living 聯和市場 - 城鄉生活館立面圖



## Elevations of Luen Wo Market - House of Urban and Rural Living - New Annex Block

### 聯和市場 - 城鄉生活館新建副樓立面圖

**36QW – 活化計劃 – 活化聯和市場為聯和市場 – 城鄉生活館****估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字****(按 2020 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 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	—	—	—	4.2
				小計	4.2#
(b) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	1.5	38	1.6	0.2
	技術人員	52	14	1.6	2.5
				小計	2.7
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				2.5#	
				總計	6.9

**註**

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據工務工程計劃項目編號 32QW 的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款，把這項工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 上述預算數字由香港路德會聯和市場 – 城鄉生活館有限公司擬備，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。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的工作月數和實際所需的開支。

**備註**

本附錄的數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。  
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。

**37QW－活化計劃－活化前流浮山警署為香港導盲犬學苑**

**工程計劃的範圍和性質**

這項工程計劃將活化前流浮山警署為 1 所導盲犬培殖和訓練中心，以支援香港的視障人士，以及訓練治療犬為有需要人士(包括有特殊教育需要的兒童和青少年，以及患有認知障礙症的長者等)提供服務。擬議工程範圍包括修復和活化前流浮山警署，以及加建 1 幢新副樓，以容納下列設施－

- (a) 狗隻訓練／治療區；
- (b) 狗隻隔離室；
- (c) 1 間訪客中心；
- (d) 文物詮釋區；
- (e) 1 個茶水間；
- (f) 附屬辦公室；
- (g) 後勤設施(包括洗手間及電機房等)；以及
- (h) 泊車區。

除了(b)項設施及(g)項中的消防及灑水水缸及泵房會設於新建副樓內，上述設施將設於現有建築物內。擬議香港導盲犬學苑的工地平面圖、建築物現貌、構思圖、樓宇平面圖、園境平面圖及立面圖分別載於附件 3 附錄 1 至 6。

2. 我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，目標是在 2.5 年內竣工。

## 理由

3. 前流浮山警署位於元朗山東街 1 號，用地面積 2 500 平方米，總樓面面積約 927 平方米，為 1 幢 3 層高的鋼筋混凝土建築物。2002 年，駐守這警署的編隊納入天水圍警署的人手編制，警署自此便停止運作。2014 年 3 月，該建築物獲古物諮詢委員會(下稱「古諮詢」)評為三級歷史建築。

4. 香港導盲犬學苑旨在培殖和訓練導盲犬，以支援香港的視障人士，並會訓練治療犬，為有需要人士(例如有特殊教育需要的兒童和青少年，以及患有認知障礙症的長者等)提供服務。這項活化項目將可帶來以下裨益 –

- (a) 香港導盲犬學苑作為本地培殖及訓練導盲犬的場所，將為有需要人士提供日常生活協助，讓他們提升生活質素，融入社會；
- (b) 香港導盲犬學苑將填補導盲犬服務不足的情況，讓全港約 18 萬名視障人士有機會使用該服務，並有助降低輪候導盲犬服務的時間；
- (c) 香港導盲犬學苑會透過學苑內的計劃及外展計劃，為弱勢社群的使用者提供免費或資助的治療犬服務；
- (d) 香港導盲犬學苑會提供各種活動予社會不同組別的人士，包括治療犬使用者、義工、學校、專業人士及機構等，提升公眾對治療犬服務的認識；以及
- (e) 公眾可免費進入室外地方、活動室、訪客中心、羈留室、槍房及陽台，參觀這幢已評級建築物。文物詮釋區將在星期二至星期日免費開放予公眾。此外，另有介紹建築物歷史價值和復修過程的導賞團可供預約。

5. 獲選的非牟利機構香港導盲犬協會有限公司已成立特設公司<sup>1</sup>，即香港導盲犬學苑有限公司，負責落實活化項目，並在日後執行其日常運作。該公司會以本文件建議的非經常資助金，進行保育和活化工程。在租賃期<sup>2</sup>內，該公司須把從該處所提供之服務所得的收入，用於支付香港導盲犬學苑的營運費用。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)，上限為 500 萬元。項目預計在首 2 年營運後能夠財政自給，任何經營盈餘將再投放於香港導盲犬學苑，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 9,830 萬元，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	3.8
(b) 地基工程	5.3
(c) 建築工程	31.5
(d) 屋宇裝備	13.7
(e) 渠務工程	7.4
(f) 外部工程	12.0
(g) 節省能源及綠化設施	1.8
(h) 家具和設備	4.7
(i) 顧問費	5.7

<sup>1</sup> 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亦屬《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定具有慈善團體身分的特設公司。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。

<sup>2</sup> 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。

(i) 合約管理	5.6
(ii) 駐工地人員的管理	0.1
(j) 駐工地人員的薪酬	3.4
(k) 應急費用	9.0
總計	98.3

7. 香港導盲犬學苑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。按人工作月估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 3 附錄 7。

8. 這項工程計劃的總建築樓面面積為 1 350 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兩項費用計算)約為每平方米 33,500 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 幢現已殘破的歷史建築物。估計費用已反映所需的工程費用，把該歷史建築物活化為香港導盲犬學苑，成為 1 所導盲犬培殖和訓練中心。有關工程亦會顧及該建築物須遵守《建築物條例》(第 123 章)的現行規定和古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的文物保育規定，以及有關發牌規定，並已在預算費內就用地上進行建造工程預計的困難作出準備。

9. 如獲批准撥款，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)
2021-22	25.2
2022-23	39.3
2023-24	26.9
2024-25	6.9
	98.3

10. 我們按政府對 2021 至 2025 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，香港導盲犬學苑有限公司會以總價形式批出合約。合約會訂明可調整價格的條文。

11. 在租賃期內，香港導盲犬學苑有限公司須自行負責有關歷史建築物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物結構元件<sup>3</sup>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的每年經常開支約為 25 萬元。

## 公眾諮詢

12. 2018 年 11 月 21 日，我們聯同香港導盲犬學苑有限公司就這項工程計劃諮詢元朗區議會的城鄉規劃及發展委員會，並得到該區議會的支持。

13. 我們在 2021 年 5 月 10 日諮詢立法會發展事務委員會，事務委員會並不反對撥款建議。

## 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。香港導盲犬學苑有限公司已在工程預算費內預留款項，以實施適當的緩解措施，控制對環境造成的短期影響。

15. 香港導盲犬學苑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，確保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；豎設隔音板或隔音罩；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。

---

<sup>3</sup> 結構元件包括結構牆、柱、樑和樓板。

16. 在策劃和設計階段，香港導盲犬學苑有限公司曾考慮採取措施，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<sup>4</sup>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。

17. 在施工階段，香港導盲犬學苑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使用。該公司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，然後運送到適當的設施處置。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. 香港導盲犬學苑有限公司估計這項工程計劃合共會產生 754 公噸建築廢物，其中 362 公噸(48.0%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 359 公噸(47.6%)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 33 公噸(4.4%)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 10 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

## 對文物的影響

19. 根據現行規定，這項工程計劃須進行文物影響評估。古蹟辦在審議以保育管理計劃形式擬備的文物影響評估報告後，並無提出異議。香港導盲犬學苑有限公司已在古諮詢會 2020 年 12 月 10 日會議上，就這項工程計劃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。如其後須對計劃或詳細設計作

<sup>4</sup> 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。

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

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 節省能源、綠化和循環使用裝置

21. 這項工程計劃已採用多種節能裝置和可再生能源技術，包括－

- (a) 具高性能系數的可變制冷劑量空調系統；以及
- (b) 光伏發電系統。

22. 在綠化設施方面，香港導盲犬學苑有限公司會在用地範圍內提供不同的景觀元素，包括在室外地方闢設綠化地帶，以收環保和美化之效。

23. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總額約為 180 萬元(包括用於節能裝置的 40 萬元)，這筆款額已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 15.5% 的能源消耗量，成本回收期約為 10 年。

## 背景資料

24. 我們在 2020 年 9 月把 **37QW** 號工程計劃提升為乙級。

25. 香港導盲犬學苑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(包括建築服務、文物保育、城市規劃、結構和土力工程、屋宇裝備、園境建築和工料測量服務，以及擬備招標文件)，以及進行小型工地勘測工程；按付款當日價格計算，所需費用總額約為 790 萬元。這筆費用已在工務工程計劃項目編號 **33QW**「活化計劃－活化前流浮山警署－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 2019 年 6 月提升為甲級。詳細的設計工作及工地勘測工程已經完成。

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：既要保存歷史建築物，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。2016 年 11 月，在活化計劃下，我們邀請根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定具有慈善團體身分的非政府機構，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物。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保育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政府機構。

27. 工地範圍內有 31 棵樹，其中 20 棵會保留。這項擬議工程計劃將涉及移走 11 棵樹，包括砍伐 8 棵樹及在工程用地內重新種植 3 棵樹。須移走的樹木均非珍貴樹木<sup>5</sup>。香港導盲犬學苑有限公司會把植樹建議納入工程計劃內，包括估計會種植 12 棵樹、1 400 叢／簇灌木或地被植物，以及闢設 69 平方米草地。

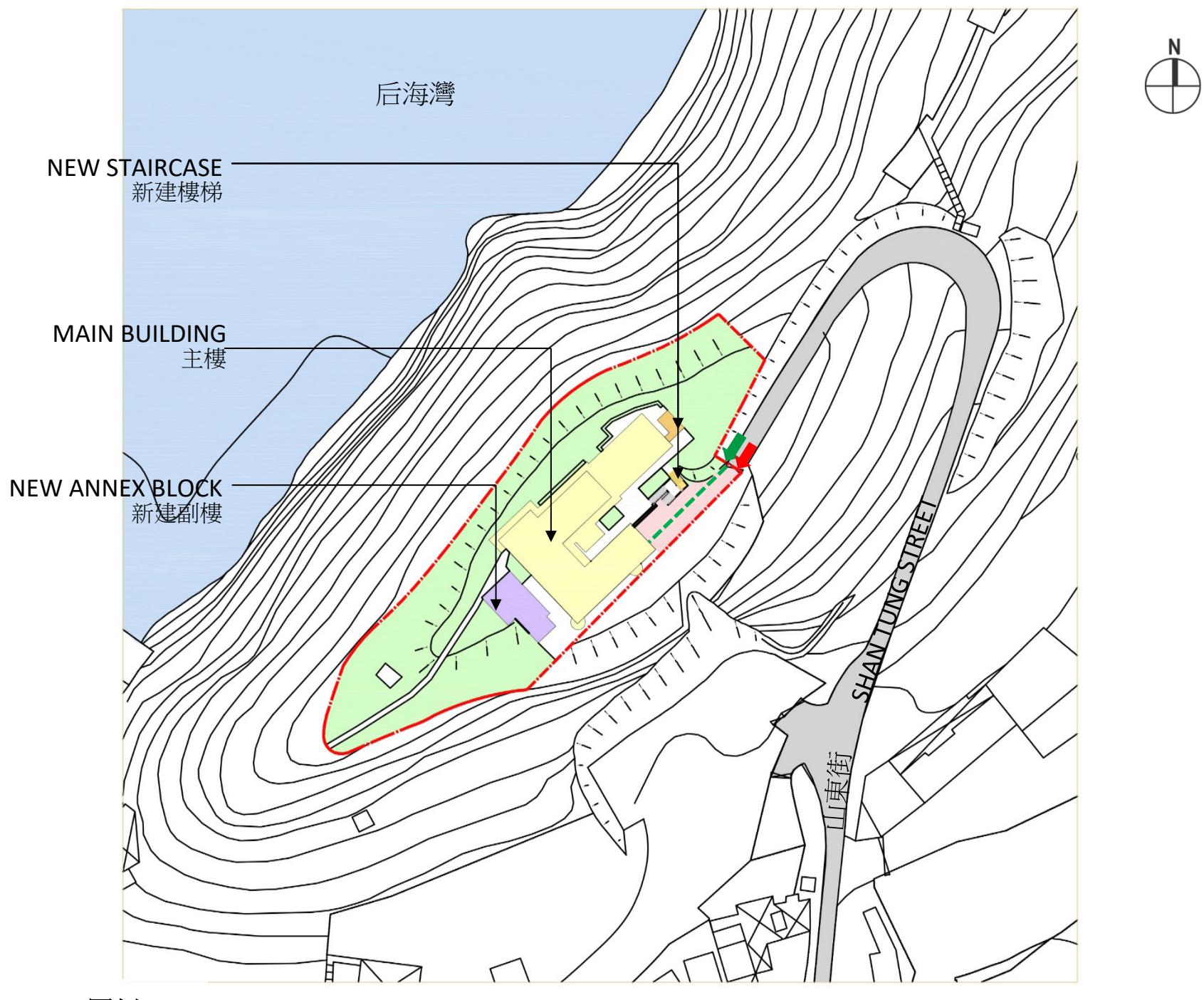
28. 我們估計為進行這項擬議工程而開設的職位約有 65 個(包括 50 個專業或技術人員職位及 15 個工人職位)，合共提供 1 000 個人工作月的就業機會。

---

<sup>5</sup> 「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，以及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。

**37QW – Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Former Lau Fau Shan Police Station into Hong Kong Guide Dogs Academy**  
**37QW – 活化計劃 – 活化前流浮山警署為香港導盲犬大學苑**



**Site Plan**  
**工地平面圖**



**Photo of Existing Former Lau Fau Shan Police Station**  
**前流浮山警署現貌**

37QW – Revitalisation Scheme – Revitalisation of the Former Lau Fau Shan Police Station into Hong Kong Guide Dogs Academy  
37QW – 活化計劃 – 活化前流浮山警署為香港導盲犬學院



**Photo of Existing Former Lau Fau Shan Police Station**  
**前流浮山警署現貌**



MAIN BUILDING  
主樓

NEW ANNEX BLOCK  
新建副樓

The image is an architectural rendering of the Hong Kong Guide Dogs Academy site. It shows a modern building complex situated on a hillside overlooking a body of water. The main building is a two-story structure with a grey roof and white walls, featuring several large windows and a balcony. A new annex block, which appears to be a single-story extension, is connected to the main building. The site is surrounded by green landscaping, including trees and a grassy slope. A path leads up to the building from the bottom left. In the background, across the water, there is a distant shoreline with some buildings and trees.

## Artist's Impression of Hong Kong Guide Dogs Academy 香港導盲犬學院苑構思圖

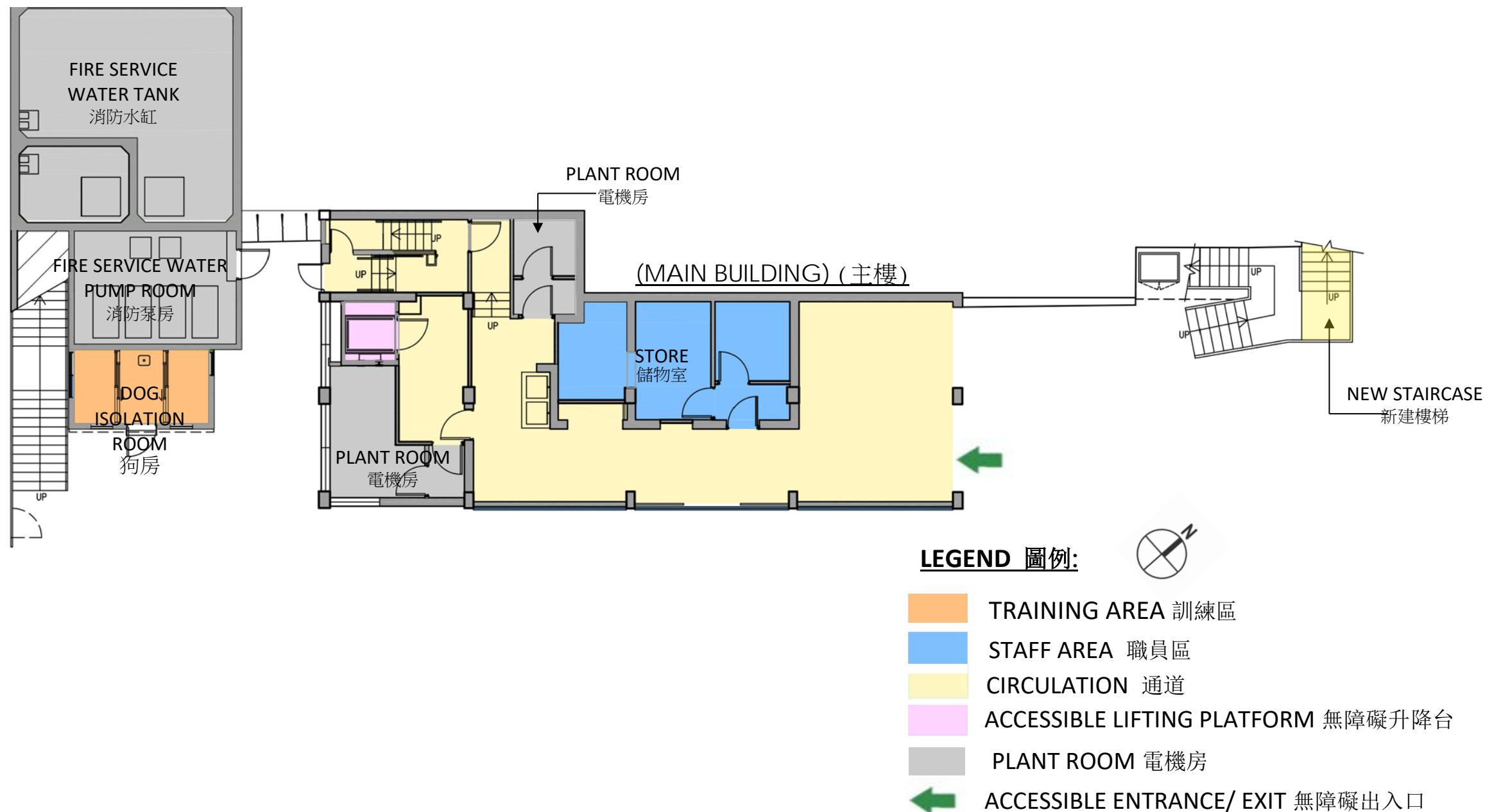
MAIN BUILDING  
主樓



**Artist's Impression of Hong Kong Guide Dogs Academy**  
**香港導盲犬學院苑構思圖**

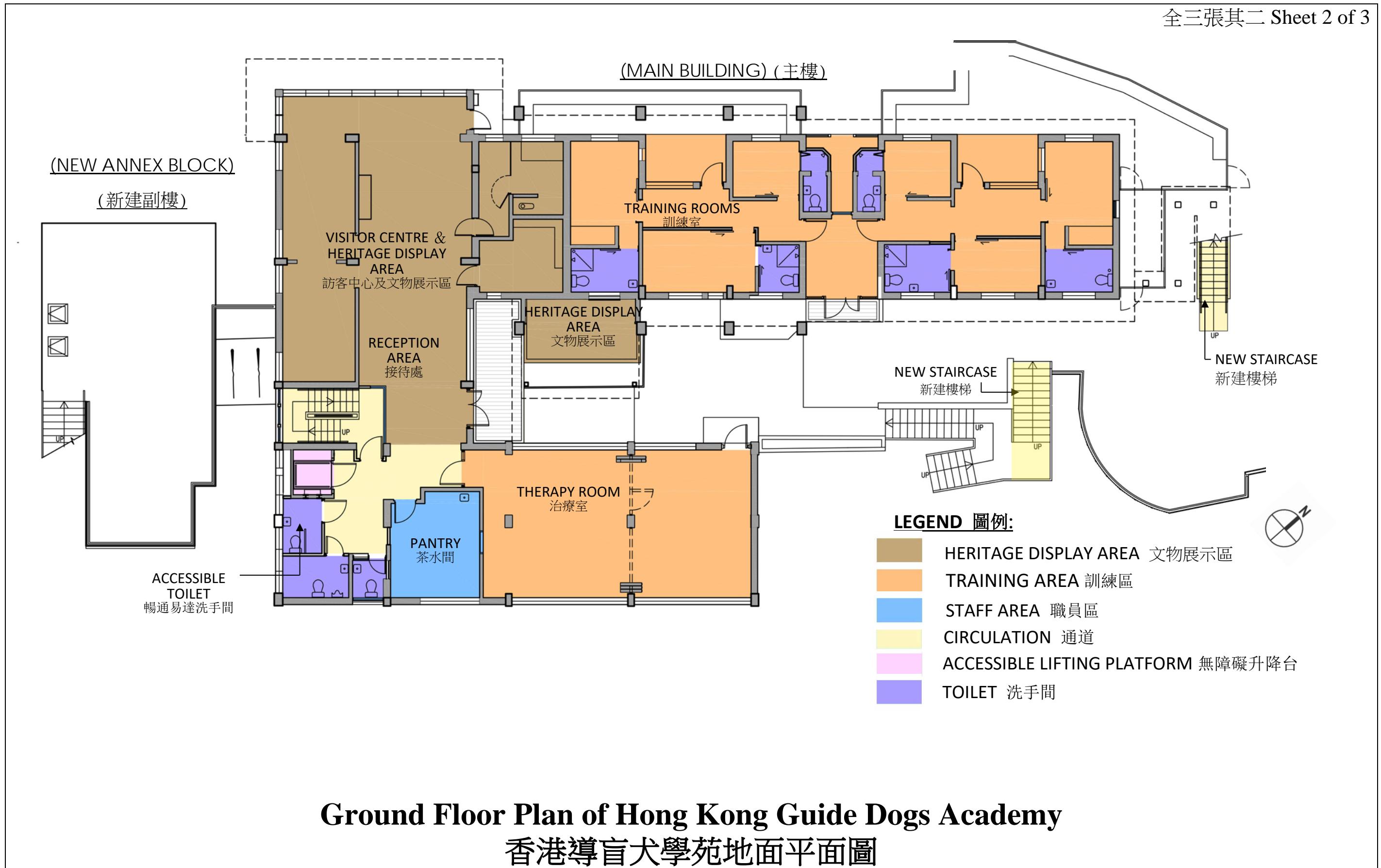
(NEW ANNEX BLOCK)

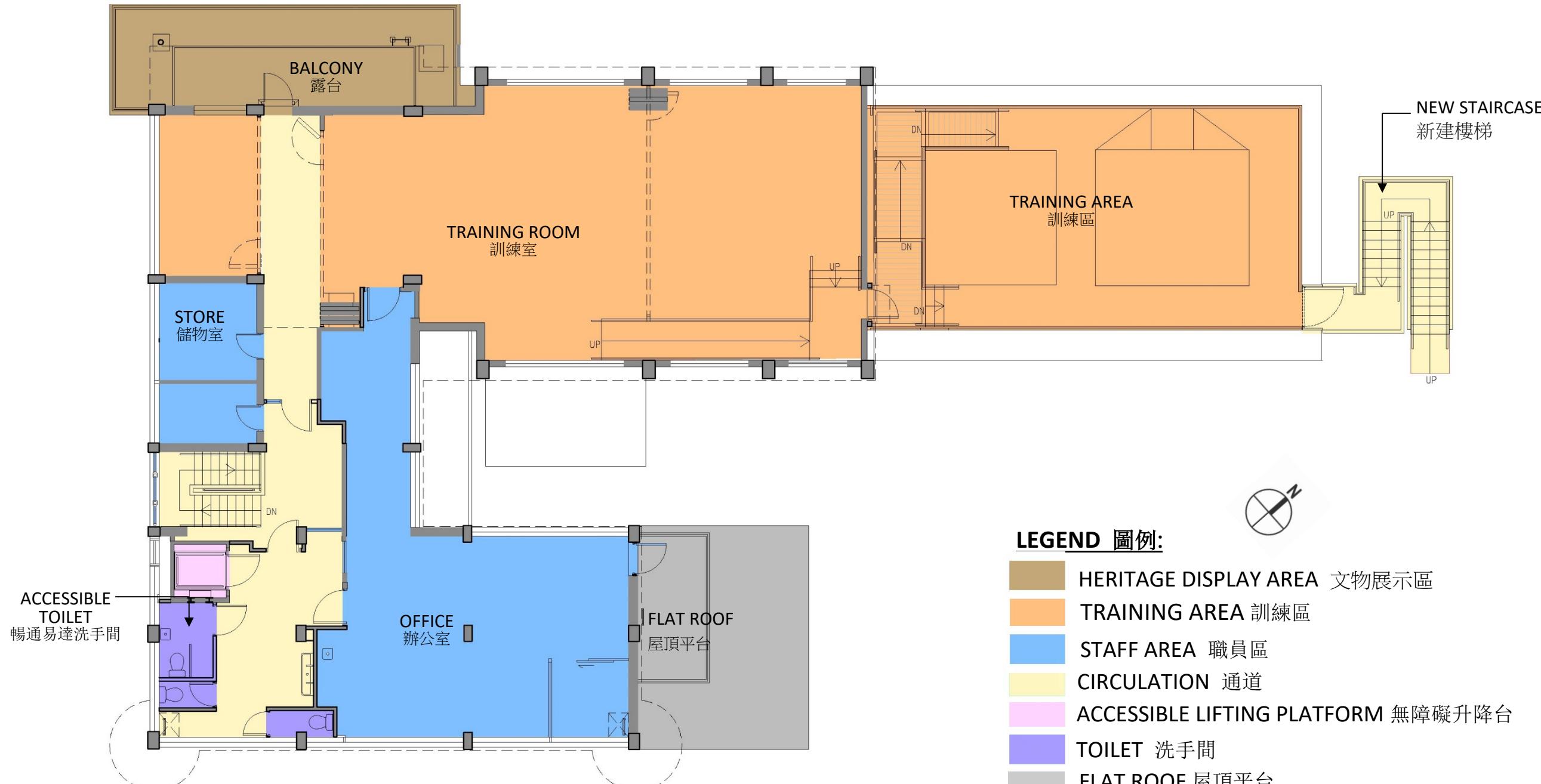
(新建副樓)



## Lower Ground Floor Plan of Hong Kong Guide Dogs Academy

### 香港導盲犬學苑地下低層平面圖

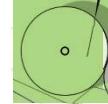


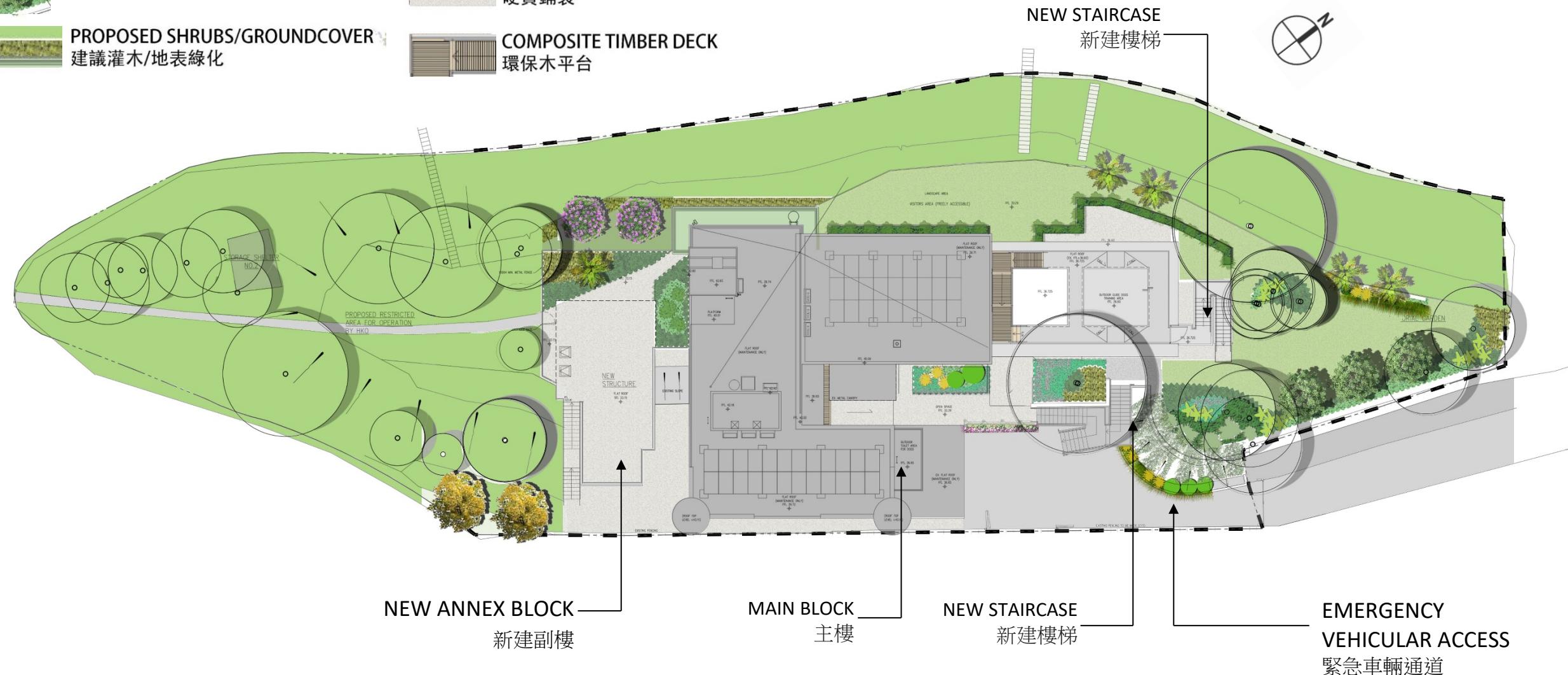


## First Floor Plan of Hong Kong Guide Dogs Academy

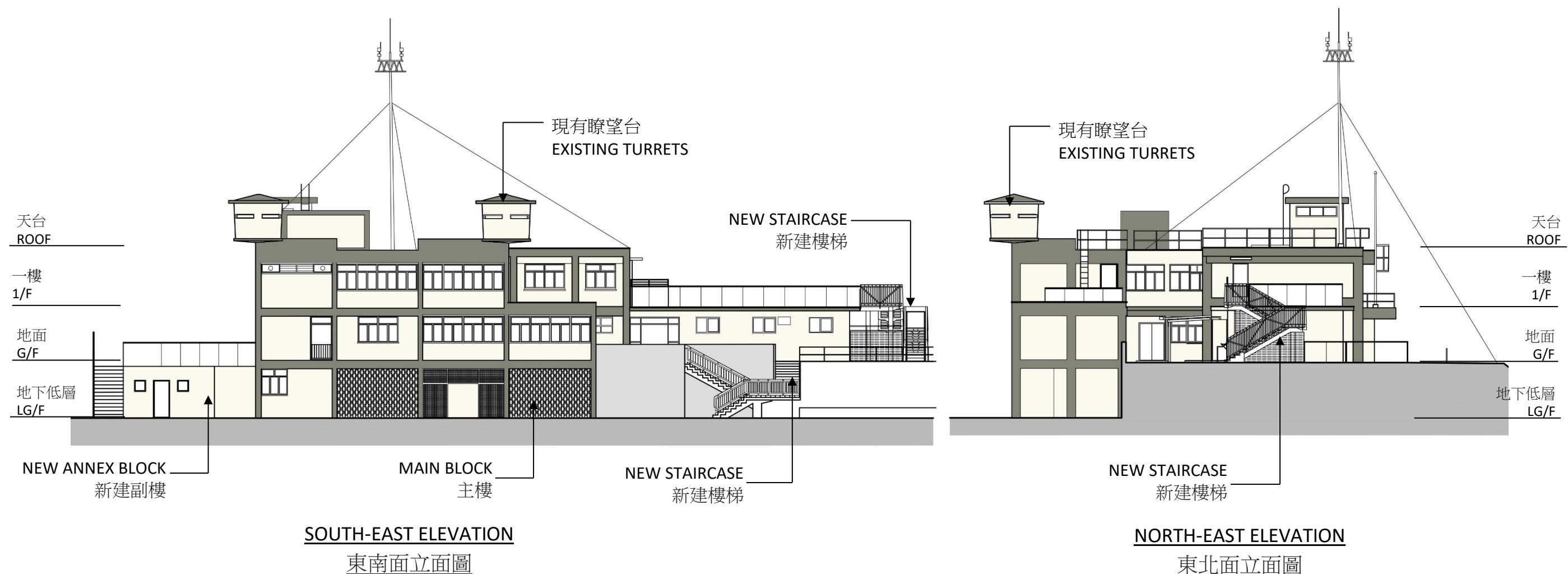
### 香港導盲犬學院一樓平面圖

**LEGEND 圖例**

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

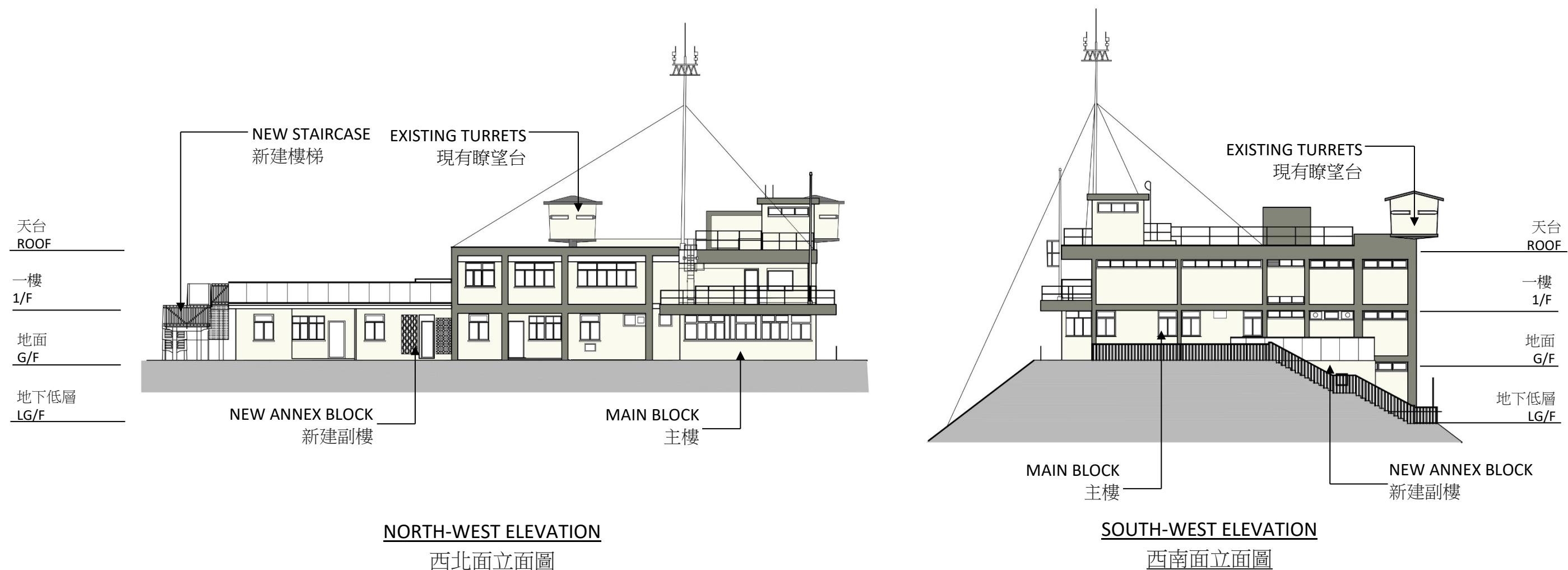


**Landscape Plan**  
園境平面圖



## Elevations of Hong Kong Guide Dogs Academy

### 香港導盲犬學院立面圖



## Elevations of Hong Kong Guide Dogs Academy - New Annex Block

### 香港導盲犬學院苑新建副樓立面圖

**37QW – 活化計劃 – 活化前流浮山警署為香港導盲犬學苑****估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字****(按 2020 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 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	—	—	—	5.0
				小計	5.0#
(b) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	1	38	1.6	0.1
	技術人員	64	14	1.6	3.1
				小計	3.2
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				3.1#	
				總計	8.2

**註**

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
- 顧問在合約管理方面的費用，是根據工務工程計劃項目編號 33QW 的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款，把這項工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。

3. 上述預算數字由香港導盲犬學苑有限公司擬備，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。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

**備註**

本附錄的數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。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。