

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2022 年 6 月 8 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－文化設施

64RE－油麻地戲院第二期建築工程

請各委員向財務委員會建議，把 **64RE** 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 2 億 2,010 萬元，用以興建油麻地戲院第二期。

問題

我們需要進行上述文化設施工程計劃支持及推動文化藝術，特別是粵劇這項傳統藝術的發展，以及更切合業界及社區的需要。

建議

2. 建築署署長建議把 **64RE** 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 2 億 2,010 萬元。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程計劃的用地位於上海街 345 號 A，佔地約 560 平方米，原為上海街臨時垃圾收集站、露宿者服務單位及上海街／窩打老道公廁，在《油麻地分區計劃大綱圖編號 S/K2/22》劃為「政府、機構或社區」地帶。

4. 工程計劃的擬議範圍包括興建 1 座樓高 6 層的建築物(地庫樓層除外)，提供以下設施—

康樂及文化事務署(下稱「康文署」)設施(地下至 5 樓)

(a) 大堂擴展區；

(b) 側翼舞台；

(c) 3 個排演室及 2 個練習室；

(d) 庭院；

(e) 附屬設施，包括 1 間會議室暨貴賓室、辦公室、貯物室、洗手間及 1 間育嬰室等；以及

食物環境衛生署設施(地庫及地下)

(f) 公廁設施。

5. 擬議工程計劃的位置和工地平面圖、樓層平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至 8。

6. 我們計劃在財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開擬議工程，目標是在約 3 年內完工。為配合工程計劃時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程及早展開。我們會待財委會批准撥款後，才批出有關合約。

背景

7. 立法會財委會轄下的工務小組委員會在 2009 年通過將已評級為二級歷史建築的油麻地戲院連同紅磚屋改建成 1 所專為戲曲演出和相關活動而設的演藝場地，特別為粵劇新秀和新進劇團提供演出、排練和培訓設施；同時，有鑒於民政事務委員會委員的建議，民政事務局透過跨部門的協作，已把上海街臨時垃圾收集站及露宿者服務單位遷移，並將在原址重置上海街／窩打老道公廁以及展開油麻地戲院第二期工程。

8. 油麻地戲院是 1 個設有 300 個座位的劇院、大堂及售票處等的場地，於 2012 年 7 月正式啟用，現已成為培育粵劇接班人的搖籃。受戲院本身建築以及保育條件限制，戲院大堂和側翼舞台面積未達一般表演場地的標準。因此，第二期工程將針對這些不足之處作出改善及增加戲院的可用空間，並提供附屬設施，從而強化油麻地戲院作為培育粵劇新秀場地的功能。隨著上址的垃圾收集站及露宿者服務單位已完成遷移，以及因應關閉上址的公廁而在毗鄰窩打老道設置的臨時公廁已經啟用，原有作上述用途的建築物已於 2022 年 1 月開始拆卸，有關工程預計在 2022 年第三季完成。拆卸工程完成後，便會在該用地展開油麻地戲院第二期建築工程。

目標

9. 經廣泛諮詢相關持份者的意見後，康文署建議有關工程計劃應達致以下目標 –

- (a) 擴大現有場地的大堂及側翼舞台空間、並增設排練及附屬設施，加強油麻地戲院作為專業表演場地的功能；以及
- (b) 改善油麻地戲院所在地區的整體環境和締造更佳的文化氛圍，提升戲院作為表演場地及歷史建築對訪客、觀眾及旅客的吸引力。

理由

10. 現時康文署轄下的表演場地共 16 個¹，已分別為表演藝術界服務逾 20 至 60 年之久，而現時部分場地的結構及裝置日益老化，有待改善。政府透過《2018-19 財政預算案》預留 200 億元在未來 10 年逐步

¹ 康文署轄下的 16 個表演場地包括：14 個營運中的演藝場地，分別為香港大會堂、上環文娛中心、西灣河文娛中心、香港文化中心、油麻地戲院、高山劇場、牛池灣文娛中心、沙田大會堂、北區大會堂、荃灣大會堂、屯門大會堂、大埔文娛中心、葵青劇院、元朗劇院；及 2 所室內體育館，即香港體育館和伊利沙伯體育館。

改善和增建文化設施²，切合香港文化藝術長遠的發展需要。在《2022-23 財政預算案》³，政府亦宣佈計劃在今年向財委會申請撥款，推展本文件提及的油麻地戲院第二期建築工程。

11. 粵劇作為極具代表性的傳統文化，獲聯合國教科文組織列為世界級非物質文化遺產。政府一直積極從多個方向促進粵劇的發展，當中包括發展粵劇演出場地，其中油麻地戲院被定位為培育粵劇新秀和新進劇團的表演場地。自油麻地戲院啟用以來，香港八和會館(下稱「八和會館」)便成為場地伙伴藝團。近年，八和會館每年上演約 60 場以粵劇新秀為主的演出，同時亦有舉辦培訓以及學生專場，而排演室和練習室等排練設施對粵劇演員的持續訓練及演出前的密集彩排至為重要。第二期工程加設的排練設施可為藝團提供固定的基本訓練及排練場地，配合其實際需要，直接和全面地支援及推動粵劇發展，特別是在持續培養專業人才及年青觀眾方面發揮作用。

12. 油麻地戲院第二期鄰近多座歷史建築，包括紅磚屋、果欄和天后廟，周邊環境極具文化特色。此項工程將更有效地提升經保育後的歷史建築的文化功能，優化整體地區環境，創造更佳的文化氛圍。工程完成後，油麻地戲院將成為油麻地社區新舊交融的藝文地標、吸引年輕的粵劇愛好者、市民及遊客到訪，從而擴闊訪客及觀眾的年齡層，並增加他們對傳統文化及歷史建築的認識。

對財政的影響

13. 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 2,010 萬元，分項數字如下－

² 《2018-19 財政預算案》演辭第 156 段：「為持續提升文化硬件，我會預留 200 億元改善和增建文化設施，包括在未來十年興建新界東文化中心和文物修復資源中心、擴建香港科學館、香港歷史博物館和香港大會堂，以及翻新香港文化中心。」

³ 《2022-23 財政預算案》演辭第 166 段：「政府在 2018-19 年度預算案預留 200 億元在其後十年改善和增建文化設施。我們計劃在今年申請撥款，推展位於粉嶺的文化中心的主要工程、油麻地戲院第二期建築工程，以及天水圍天業路康樂及文化綜合項目第一期主要工程。」

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	4.0
(b) 地基工程	24.8
(c) 地庫工程	25.7
(d) 建築工程	80.2
(e) 屋宇裝備工程	46.4
(f) 渠務工程	3.0
(g) 外部工程	4.1
(h) 節省能源、綠化和循環使用裝置	2.3
(i) 家具和設備 ⁴	9.6
(j) 應急費用	20.0
總計	220.1

14. 擬議工程將由內部人手監督施工。

15. 這項工程計劃的建築樓面面積約為 2 893 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)為每平方米 43,761 元。我們認為這個單位價格與政府所進行同類工程計劃的價格相若。

16. 如獲批准撥款，我們計劃作出分期開支，安排如下－

⁴ 這項預算費用是根據暫定所需的家具及設備清單計算得出。

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2022-23	10.4
2023-24	37.9
2024-25	46.4
2025-26	76.9
2026-27	21.0
2027-28	16.8
2028-29	10.7
	220.1

17. 我們按政府對 2022 至 2029 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，我們會以總價合約形式批出工程合約。合約會訂明可調整價格的條文。

18. 我們估計工程計劃引致的每年經常開支為 1,104 萬元。我們日後在釐定相關收費和費用時，會把工程計劃的建設費用和經常開支計算在內。

公眾諮詢

19. 我們在 2020 年 5 月諮詢了油尖旺區議會轄下的社區建設委員會，委員會對這項工程計劃沒有反對意見。我們亦在 2020 年 4 月至 2021 年 4 月期間，諮詢了其他相關的持份者，包括古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)、粵劇發展諮詢委員會、康文署場地伙伴計劃委員會、場地伙伴藝團八和會館和多個殘疾人士團體，聽取意見，完善此工程項目。

20. 我們亦已在 2022 年 5 月 11 日徵詢立法會民政事務委員會。委員支持工程計劃，並支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

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，亦不會對環境造成長遠的影響。我們已在項目工程預算內預留所需費用，實施適當的緩解環境影響措施，控制工程對環境造成的短期影響。

22. 我們會在工程合約訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，在施工期間控制建造工程對環境造成的影響，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，使用減音器或減音器；經常清洗工地和在工地灑水；提供圍板和車輪清洗設施；以及處理工地徑流以免出現非法排放污水的情況。

23. 在策劃和設計階段，我們已考慮採取措施，盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。此外，我們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(例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用途)，盡量減少須於公眾填料接收設施⁵處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們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. 在施工階段，我們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，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。我們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。我們會以運載記錄制度，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。

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。

25. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 5 480 公噸建築廢物，其中約 120 公噸(2.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 4 490 公噸(81.9%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 870 公噸(15.9%)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，估計總額約為 50 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

26. 油麻地戲院是二級歷史建築，工程計劃涉及修繕其大堂部分。我們已根據文物保育的現行規定進行文物影響評估，並在 2020 年 6 月 11 日及 9 月 10 日的古諮會會議上，就文物影響評估報告及工程計劃的修訂設計諮詢古諮會。古諮會支持報告所載的研究結果及建議和修訂設計。政府會確保建造工程、緩解措施及日後的維修保養符合報告所訂明的規定。

土地徵用

27. 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

28. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是一

- (a) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (b) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；以及
- (c) 光伏系統。

29. 在綠化措施方面，我們會在低座天台進行綠化，以收環保和美化之效。

30. 採用上述裝置，估計所需的費用總額約為 230 萬元(包括用於節能裝置的 90 萬元)。這筆款項已納入工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10% 的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

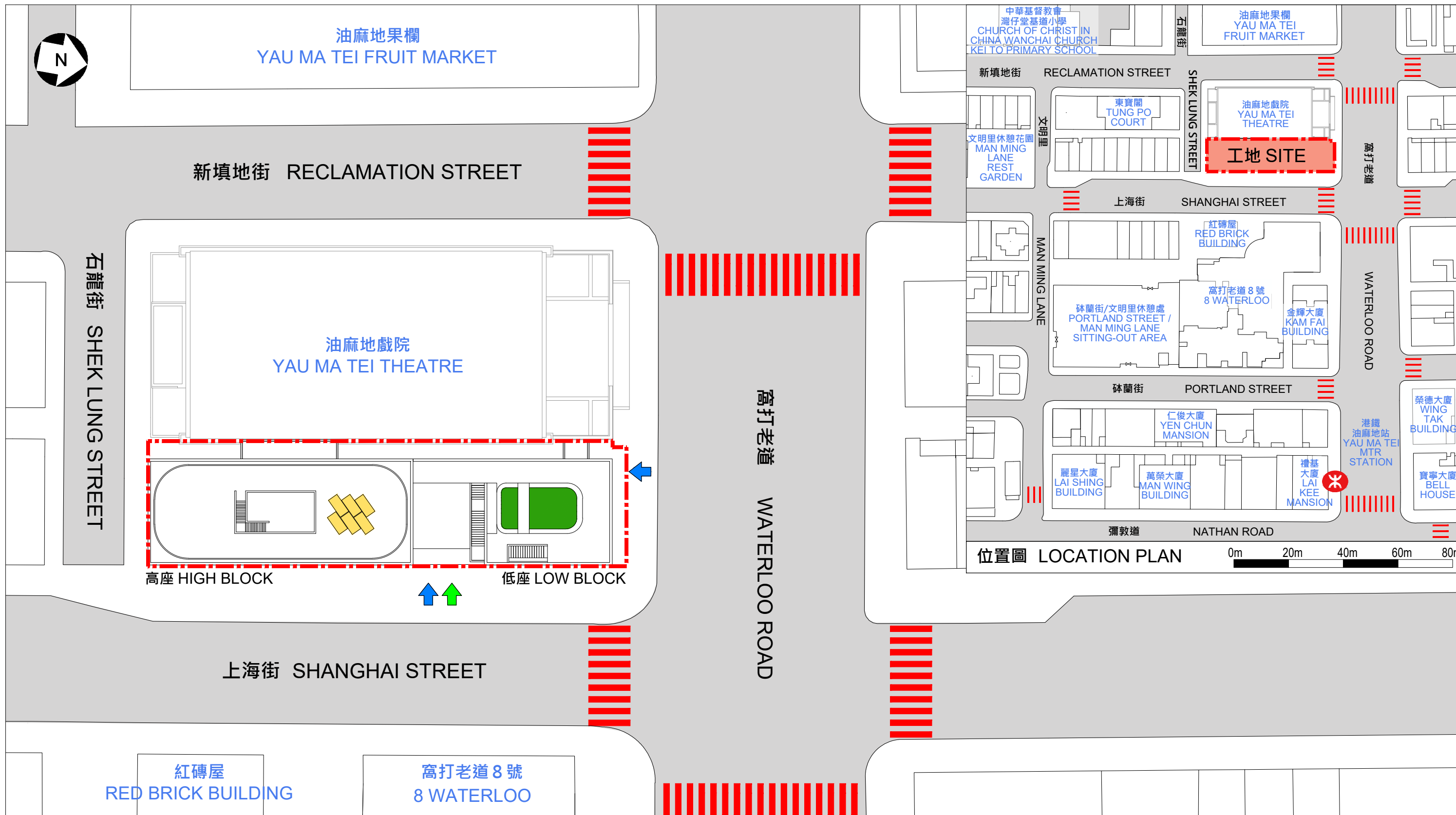
背景資料

31. 我們已委聘顧問及定期合約承辦商進行勘測工作及提供多項服務，包括土地勘測、地下管線測量、地形測量、交通影響評估、文物影響評估及建築信息模擬技術顧問服務等，所需費用總額約為 410 萬元。進行的工程和顧問所提供的服務已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。上述工程和合約前期顧問服務有助敲定工程計劃範圍及預算費用，以便向財委會申請撥款。

32. 擬議工程計劃不涉及移除任何樹木。我們會把種植建議納入工程計劃內，包括在項目的低座種植約 200 簇地被植物。

33. 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 5 個專業或技術人員職位)，合共提供 1 510 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2022 年 5 月



- | | | | |
|--------------|------------------------------|--|---|
| 圖例
LEGEND | 天台綠化
LANDSCAPED ROOF | 工地界線
SITE BOUNDARY | 行人出入口
PEDESTRIAN
ENTRANCE / EXIT |
| | 太陽能光伏板
PHOTOVOLTAIC PANEL | 行人過路處
AT-GRADE PEDESTRIAN
CROSSING | 無障礙出入口
BARRIER-FREE
ENTRANCE / EXIT |

0m 2m 4m 6m 8m

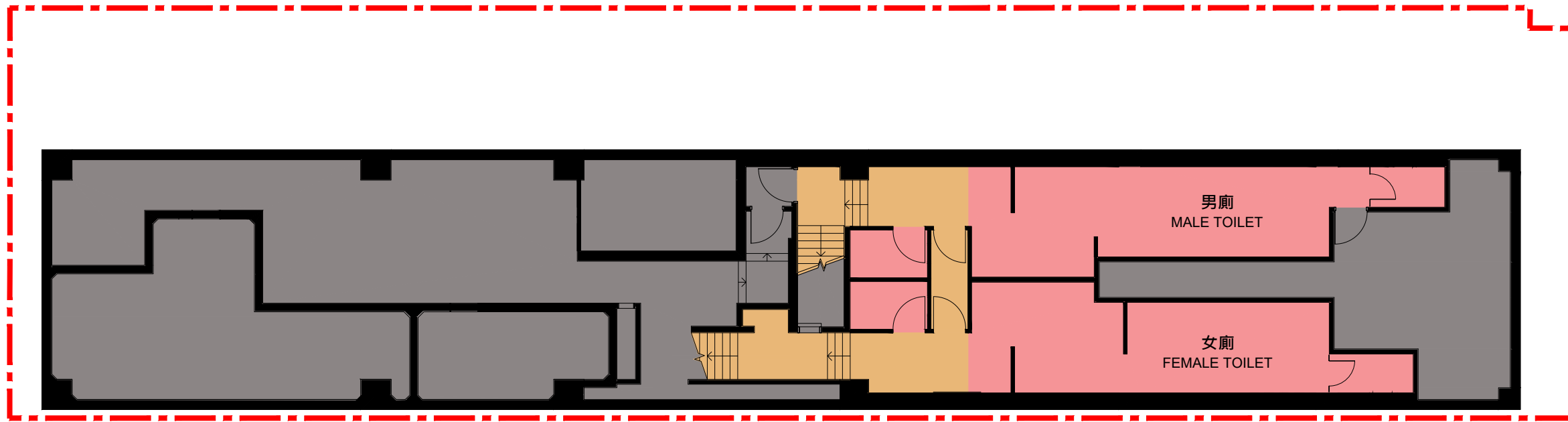
工地平面圖
SITE PLAN

64RE
油麻地戲院第二期建築工程
CONSTRUCTION OF YAU MA TEI THEATRE PHASE 2

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



A



A

圖例

LEGEND

- 工地界線
SITE BOUNDARY
- 食物環境衛生署公廁範圍
FOOD AND ENVIRONMENTAL HYGIENE DEPARTMENT PUBLIC TOILET AREA
- 機房
PLANT ROOM
- 逃生通道
MEANS OF ESCAPE



地庫平面圖

BASEMENT FLOOR PLAN

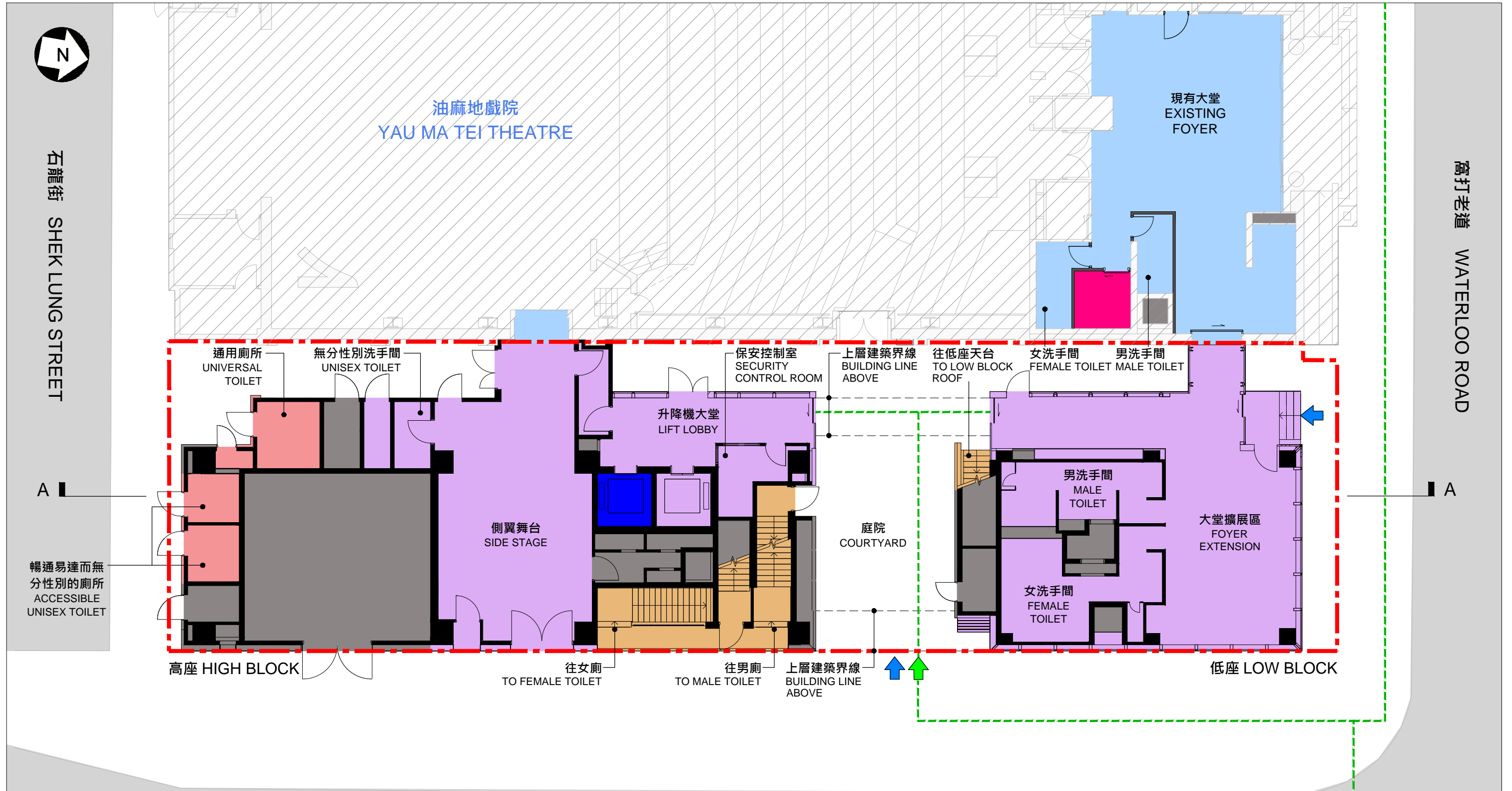
64RE

油麻地戲院第二期建築工程

CONSTRUCTION OF YAU MA TEI THEATRE PHASE 2



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例	工地界線 SITE BOUNDARY	行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT	油麻地戲院修繕範圍 YAU MA TEI THEATRE RENOVATION AREA	食物環境衛生署公廁範圍 FOOD AND ENVIRONMENTAL HYGIENE DEPARTMENT PUBLIC TOILET AREA	逃生通道 MEANS OF ESCAPE	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT	油麻地戲院非修繕範圍 YAU MA TEI THEATRE NON-RENOVATED AREA	行人過路處 AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
LEGEND	無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS	無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT	油麻地戲院第二期範圍 YAU MA TEI THEATRE PHASE 2 AREA	通用洗手間 UNIVERSAL TOILET	機房 PLANT ROOM			0m 2m 4m 6m 8m

地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

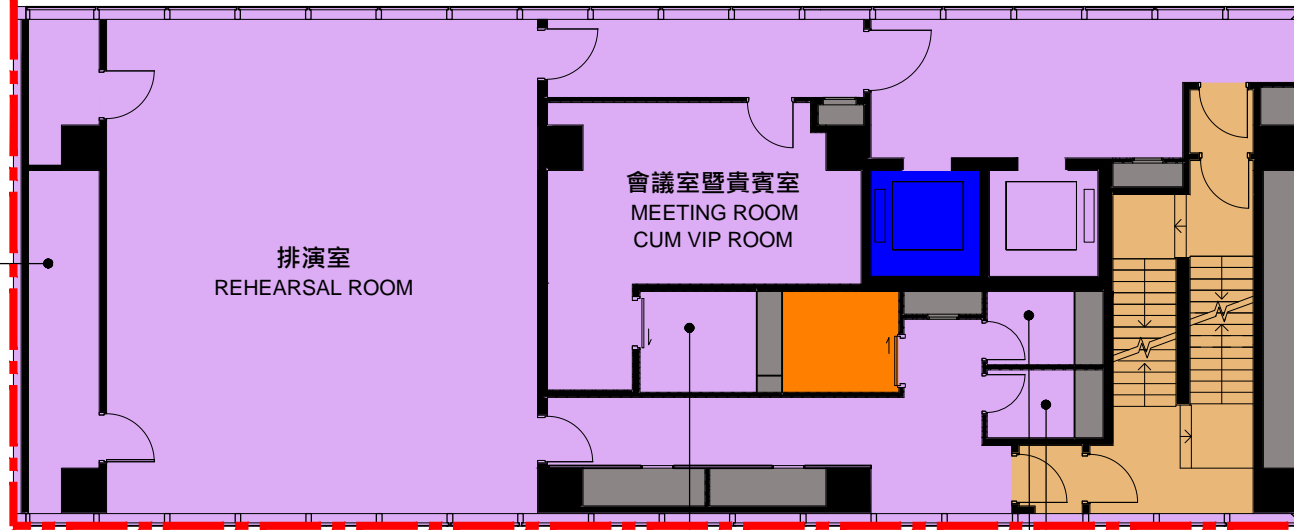
64RE
油麻地戲院第二期建築工程
CONSTRUCTION OF YAU MA TEI THEATRE PHASE 2





A

貯物室
STORE ROOM



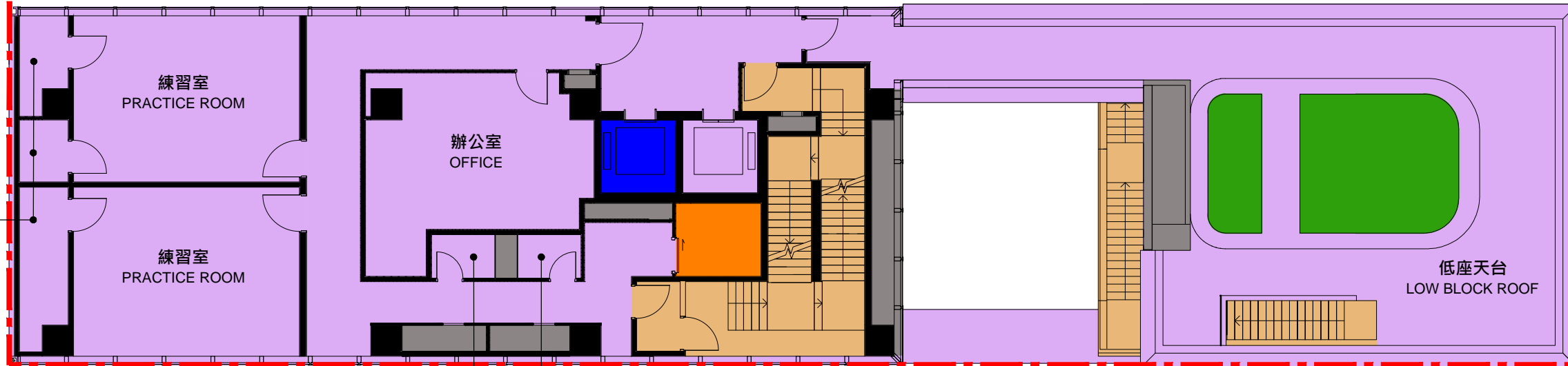
無分性別洗手間 UNISEX TOILET
男洗手間 MALE TOILET
女洗手間 FEMALE TOILET

A

高座二樓平面圖
HIGH BLOCK SECOND FLOOR PLAN

A

貯物室
STORE ROOM










高座 HIGH BLOCK
男洗手間 MALE TOILET
女洗手間 FEMALE TOILET
低座 LOW BLOCK

高座一樓及低座天台平面圖
HIGH BLOCK FIRST FLOOR AND LOW BLOCK ROOF FLOOR PLANS

圖例

LEGEND

- | | | | |
|---|--|--|---|
|  工地界線
SITE BOUNDARY |  油麻地戲院第二期範圍
YAU MA TEI THEATRE
PHASE 2 AREA |  暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT |  天台綠化
LANDSCAPED ROOF |
|  逃生通道
MEANS OF ESCAPE |  機房
PLANT ROOM |  暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET | |

0m 2m 4m 6m 8m

高座一樓、高座二樓及低座天台平面圖
HIGH BLOCK FIRST FLOOR, HIGH BLOCK SECOND
FLOOR AND LOW BLOCK ROOF FLOOR PLANS

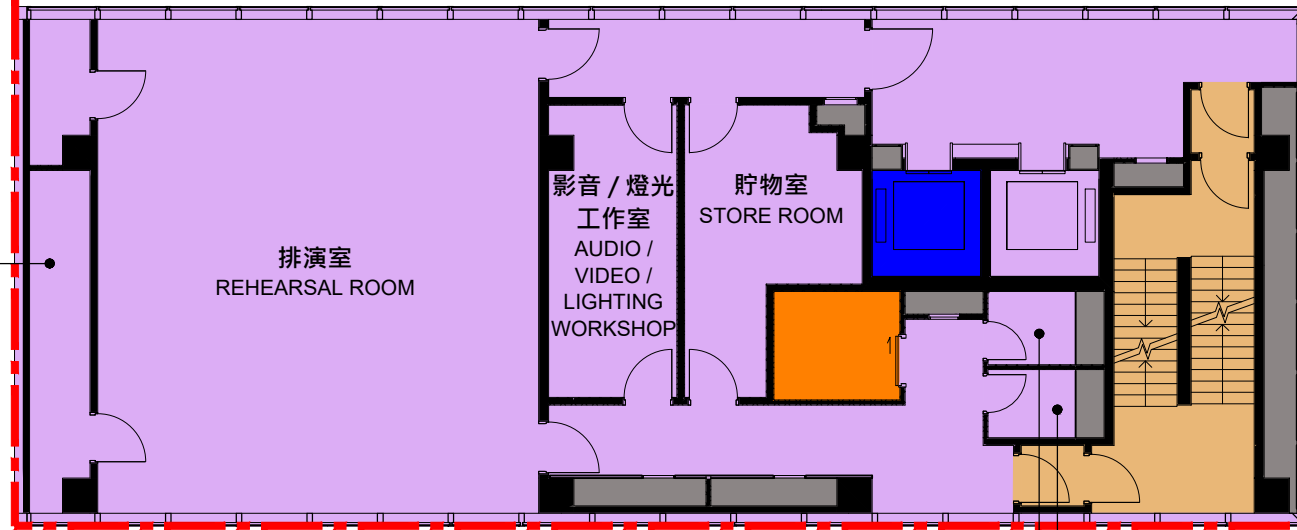
64RE
油麻地戲院第二期建築工程
CONSTRUCTION OF YAU MA TEI THEATRE PHASE 2

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



A

貯物室
STORE ROOM

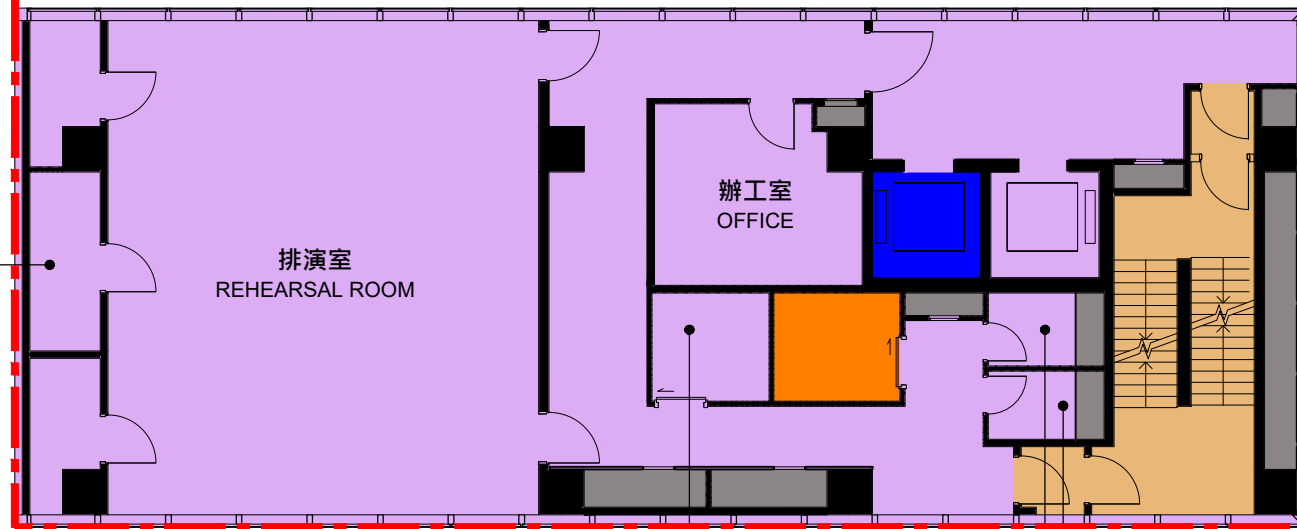


A

高座四樓平面圖
HIGH BLOCK FOURTH FLOOR PLAN

A

貯物室
STORE ROOM









A

高座三樓平面圖
HIGH BLOCK THIRD FLOOR PLAN

圖例

LEGEND

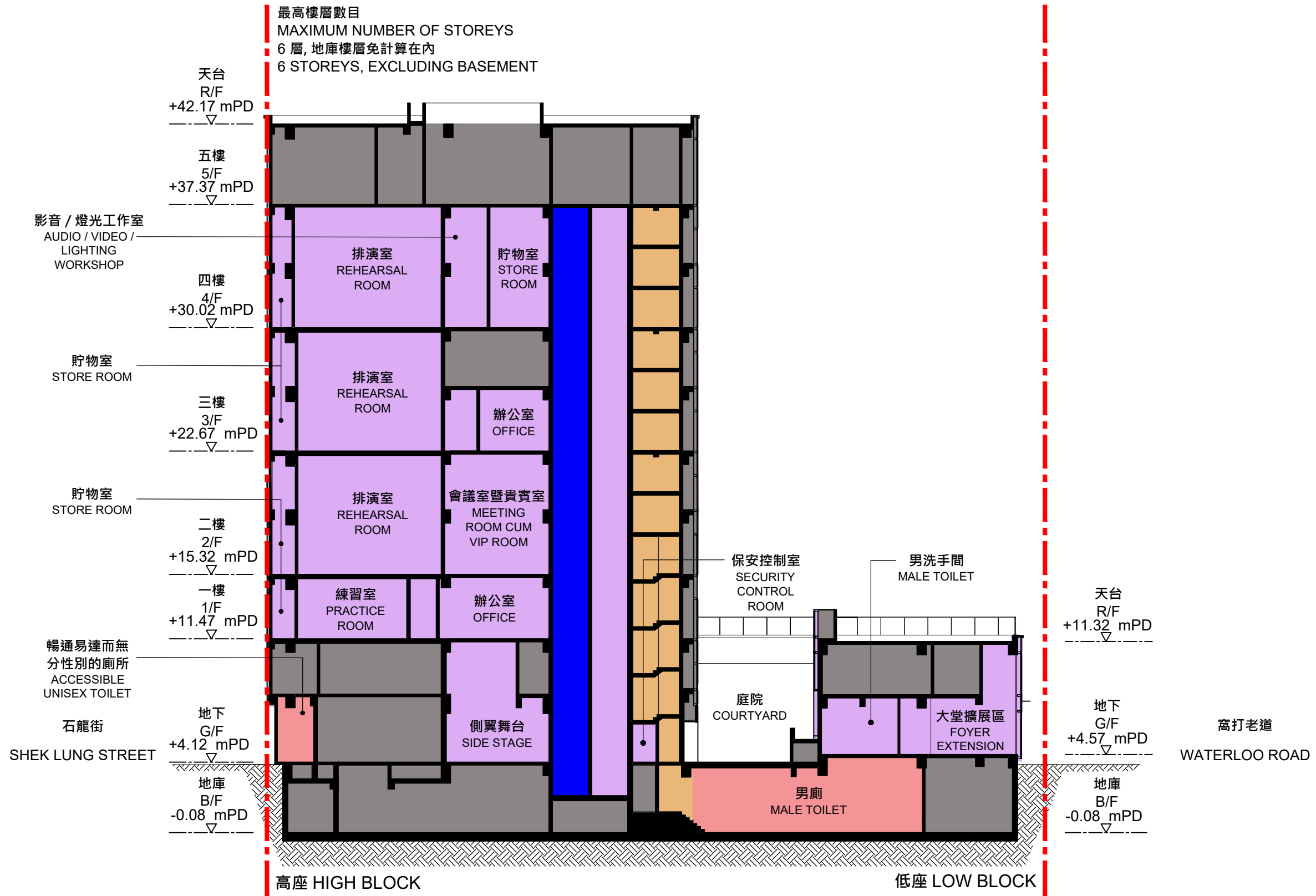
- | | | |
|---|--|---|
|  工地界線
SITE BOUNDARY |  油麻地戲院第二期範圍
YAU MA TEI THEATRE
PHASE 2 AREA |  暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT |
|  逃生通道
MEANS OF ESCAPE |  機房
PLANT ROOM |  暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET |

0m 2m 4m 6m 8m

高座三樓及四樓平面圖
HIGH BLOCK THIRD AND FOURTH FLOOR PLANS

64RE
油麻地戲院第二期建築工程
CONSTRUCTION OF YAU MA TEI THEATRE PHASE 2

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



- 圖例**
LEGEND
- - - 工地界線 SITE BOUNDARY
 - 油麻地戲院第二期範圍 YAU MA TEI THEATRE PHASE 2 AREA
 - 食物環境衛生署公廁範圍 FOOD AND ENVIRONMENTAL HYGIENE DEPARTMENT PUBLIC TOILET AREA
 - 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
 - 逃生通道 MEANS OF ESCAPE
 - 機房 PLANT ROOM



剖面圖 A-A
 SECTION A-A

64RE
 油麻地戲院第二期建築工程
 CONSTRUCTION OF YAU MA TEI THEATRE PHASE 2

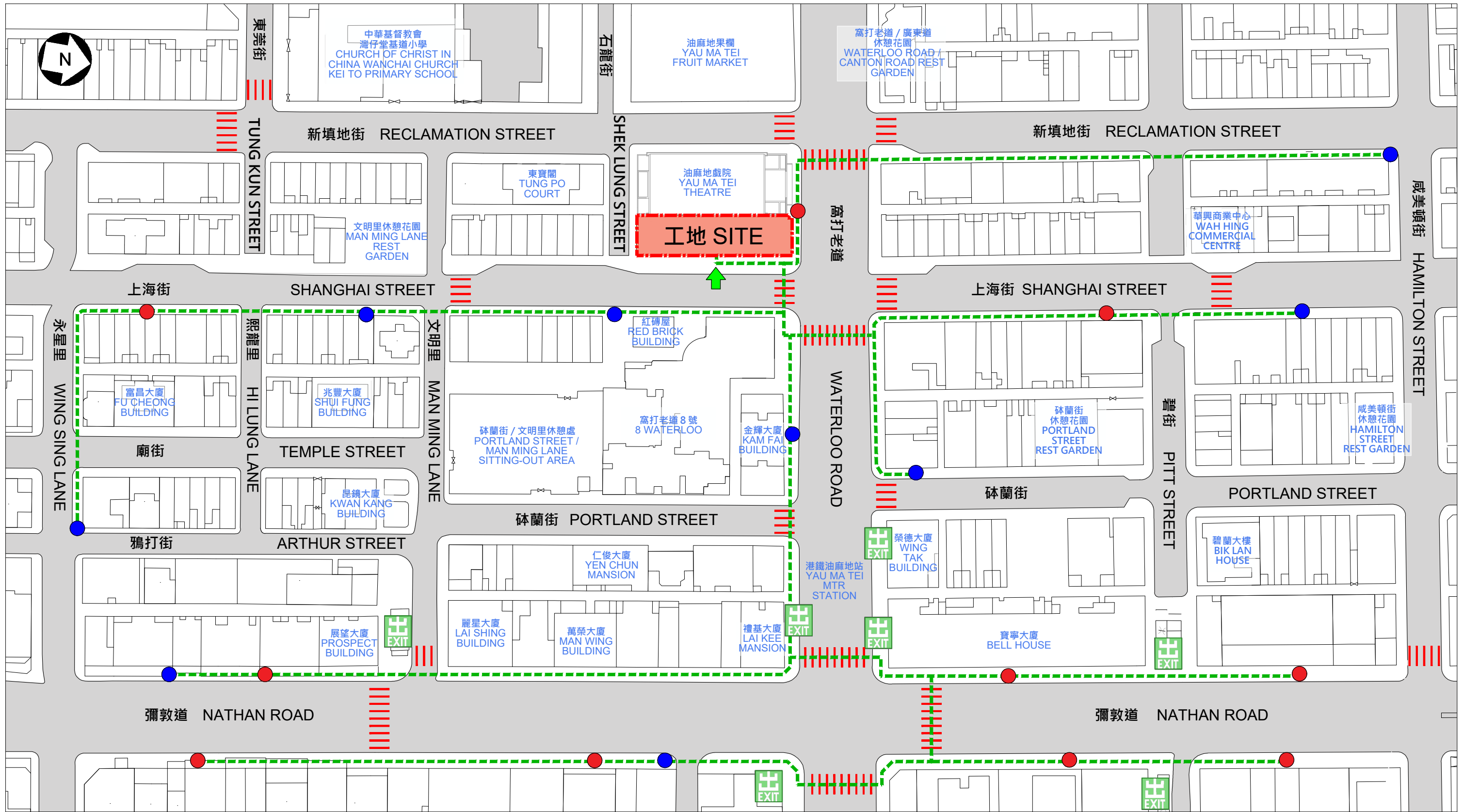


從東北面望向大樓的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM NORTHEAST DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

64RE
油麻地戲院第二期建築工程
CONSTRUCTION OF YAU MA TEI THEATRE PHASE 2

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



- | | | | | |
|---------------|---------------------------------|---|----------------------|--|
| 圖例 | 工地界線
SITE BOUNDARY | 行人過路處
AT-GRADE PEDESTRIAN
CROSSING | 巴士站
BUS STOP | 港鐵站出入口
MTR STATION
ENTRANCE / EXIT |
| LEGEND | 無障礙通道
BARRIER-FREE
ACCESS | 無障礙出入口
BARRIER-FREE
ENTRANCE / EXIT | 小巴士站
MINIBUS STOP | |



無障礙通道平面圖
BARRIER-FREE ACCESS PLAN

64RE
油麻地戲院第二期建築工程
CONSTRUCTION OF YAU MA TEI THEATRE PHASE 2

