

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2023 年 6 月 7 日

總目 703－建築物

康樂、文化及市政設施－文化設施

65RE－粉嶺第 11 區新界東文化中心

請各委員向財務委員會建議，把 65RE 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，稱為「粉嶺第 11 區新界東文化中心」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 47 億 1,080 萬元。

問題

我們需要在粉嶺第 11 區興建新界東文化中心(下稱「文化中心」)，並達致以下目標－

- (a) 為全港使用者提供 1 所多功能專業表演場地，以配合各類型藝術團體(下稱「藝團」)不同藝術形式的演出需要，以及表演藝術業界(下稱「演藝界」)對表演場地及設施的需求；
- (b) 為本地兒童藝術及戲劇發展提供全港首個兒童劇場，啟發兒童從小探索及培養兒童對表演藝術的興趣；
- (c) 為藝術工作者配置 2 個創藝室，讓他們有充裕的時間、空間及舞台技術設備試驗不同表演風格和藝術形式的藝術創作，並藉此作為互動平台，聯繫香港、內地以至海外的藝術界和不同界別的專業人才；
- (d) 配合政府發展北部都會區成為具備充足配套、宜居宜業的生活空間；以及

- (e) 提供 1 個配備專業舞台設施及具規模的表演場地，以加強與內地和海外藝術文化機構的交流，提供平台以培育本地藝術人才，從而配合國家《十四五規劃綱要》中的《港澳專章》內明確支持香港發展為「中外文化藝術交流中心」的新定位。

建議

- 2. 建築署署長建議把 **65RE** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 47 億 1,080 萬元，用以興建文化中心。文化體育及旅遊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粉嶺第 11 區，佔地約 17 740 平方米，在《粉嶺／上水分區計劃大綱核准圖編號 S/FSS/24》上劃為「政府、機構或社區」地帶。工程計劃的擬議範圍包括興建下列設施－

主要表演／排練設施

- (a) 1 個設有約 1 400 個座位的演藝廳；
- (b) 1 個設有約 700 個座位的劇場；
- (c) 1 個設有約 180 個座位的多用途劇場；
- (d) 1 個兒童劇場；
- (e) 2 個創藝室；
- (f) 2 個排練室；

附屬設施

- (g) 大堂、洗手間、育嬰室、口述影像室、靜室、貯物室、餐飲設施、上落貨區、無障礙通道設施等；
- (h) 公眾戶外休憩空間；
- (i) 公眾停車場，提供 161 個私家車泊車位及 20 個電單車泊車位；
- (j) 30 個附屬私家車泊車位；以及
- (k) 重置現有單車徑暨行人路及單車停泊處。

4. 擬議工程計劃的工地平面圖及位置圖、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 至附件 5。

5. 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 4 年半內完工。為配合施工時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，而回標價格亦已反映在工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出有關合約。

理由

6. 康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下現有及興建中的表演場地共 17 個¹。除東九文化中心預計於 2023 年底至 2024 年初起分階段開放外，其餘 16 個營運中的場地已分別為演藝界服務逾 20 年至 60 年之久，現時某些場地的結構及裝置日漸老化，有待改善。此外，為推動香港文化藝術的持續發展，以及因應市民對文化表演設施的殷切需求，政府經詳細考慮各項與規劃新表演場地相關的因素，包括全港的表演場地及其使用率、社區需求、有關地區的整體規劃及文化界的意見後，在《2018-19 財政預算案》²中預留 200 億元，以期在未來 10 年改善和增建文化設施，以配合香港文化藝術的長遠發展需要。擬在粉嶺第 11 區興建的文化中心為該預留款項下推出的工程項目之一。

7. 擬建的文化中心將建設為 1 所多功能專業表演場地，設有多個主要表演及排練設施，包括約 1 400 個座位的演藝廳、約 700 個座位的劇場、約 180 個座位的多用途劇場，以及全港首個兒童劇場和 2 個創藝室。各項設施均按專業演藝場地規格興建，以切合各類型藝團不同藝術形式的演出需要。

¹ 康文署轄下的 17 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；2 所室內體育館，即香港體育館和伊利沙伯體育館；以及即將分階段開放的東九文化中心。

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。」

8. 為推動本地兒童藝術發展，以及回應演藝界多年來訴求，我們建議於文化中心增設香港首個兒童劇場，提供約 180 個座位的劇場空間，並附設活動室和排練室，切合不同類型的兒童節目需要，為兒童提供嶄新的藝術觀賞體驗。兒童劇場將佔用四樓全層，其大堂及演前活動區將展示透過公開招募或比賽形式收集的視覺藝術作品及裝置，為兒童營造歡樂有趣的氛圍，讓他們在舒適環境中培養觀賞演出的情緒。另外，兒童劇場外設有空中花園，不但提升整體環境的氛圍，亦為兒童提供更多活動空間。

9. 演藝界多年來一直反映本港缺乏配備專業舞台設備的排練場地，以致未能有充裕時間創作及排練。藝術工作者在演出之前，往往未能就各項細節作進一步的試驗或琢磨，這種情況亦影響藝團探索及發展新形式的藝術創作。有見及此，文化中心將提供 2 個全港首設的創藝室，其舞台空間分別與演藝廳和劇場相約，並配備專業舞台技術設備，供藝術工作者於節目公演前進行創作、排練和試演之用，以及讓藝團可以通過創藝室獲取充足時間、空間及設備，探索並實踐不同的表演風格和藝術形式。

10. 此外，創藝室亦適合舉辦創新技術培訓或工作坊，為藝術工作者提供互動平台，連繫本地、內地及海外同業與其他界別專才，推動跨界別和跨媒體合作，發展成為香港與大灣區一個緊貼時代趨勢和市場需求的獨特舞台技術交流平台。

11. 北部都會區包括元朗區和北區兩個地方行政區，佔地達 3 萬公頃。行政長官在《2022 年施政報告》中指出，北部都會區是未來的策略發展據點，亦是驅動香港再創高峰的新引擎，而本屆政府會全力推進北部都會區建設。建成後的北部都會區，將以「國際創科新城」為主題，集優質生活、新興經濟和文化休閒於一體。政府亦會充分利用北部都會區的邊境優勢，促進口岸地區的綜合發展。

12. 政府正籌劃於北部都會區內興建不同的大型社區設施，擬建的文化中心將為首批座落於北部都會區的大型文化設施之一，配合政府發展北部都會區成為具備充足配套、宜居宜業的生活空間。文化中心鄰近港鐵粉嶺站，方便北部都會區內以至大灣區人士參與文化藝術活動，藉此促進文化藝術人才的匯聚交流，並與深圳及其他大灣區城市產生協同效應。

13. 興建文化中心除了能夠推動本地文化藝術發展外，更可配合國家政策及長遠發展。藉着坐落於北部都會區樞紐位置的地理優勢，文化中心將積極推廣香港文化藝術產業。作為一個理想的表演場地，吸引本地、大灣區其他城市，以及海外藝術工作者及藝團前來交流，以配合國家《十四五規劃綱要》中的《港澳專章》明確支持香港發展為「中外文化藝術交流中心」。

14. 文化中心座落於北部都會區內，將會成為區內的地標性景點之一，加上全年舉辦豐富多元的演藝節目，除邀請內地及大灣區藝術人才及藝團蒞臨演出、參與工作坊或進行交流合作外，還會吸引大灣區觀眾前來欣賞。此外，根據《2022 年施政報告》中提出的「十年文化藝術設施發展藍圖」，北部都會區內將興建包括標誌性表演場地、大型博物館及主要圖書館的文化綜合項目，連同香港演藝學院正研究於北部都會區開設的另一校舍，各項於北部都會區內的文化設施不單提供表演及展覽的場地，更於上游的人才培育及孕育創意及創作意念上提供配套，將能產生群聚效應及協同效應，大大提升整體的文化氛圍。文化中心將藉其地理優勢，與北部都會區內其他旅遊及保育發展重地，如米埔自然保護區、塱原自然生態公園、龍躍頭文物徑等互相協作，於區內產生協同效應，構建完善和持續的旅遊發展圈，為本地及大灣區其他城市的居民提供豐富多元的文化藝術體驗，以促進香港旅遊業發展。

對財政的影響

15. 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 47 億 1,080 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地工程	25.4
(b) 地基工程 ³	220.4
(c) 地庫工程 ⁴	300.5

³ 地基工程包括基腳的建造工程，以及所有相關測試和監察工作。

⁴ 地庫工程包括建造地庫圍牆、防水及挖掘工程。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(d) 建築工程 ⁵	1,743.8
(e) 屋宇裝備工程 ⁶	797.3
(f) 渠務工程	26.5
(g) 外部工程 ⁷	58.9
(h) 專業舞台設施 ⁸	831.6
(i) 節省能源、綠化和循環使用裝置	60.6
(j) 家具和設備 ⁹	75.6
(k) 顧問費	89.1
(i) 合約管理 ¹⁰	85.0
(ii) 駐工地人員的管理	4.1
(l) 駐工地人員的薪酬	52.8
(m) 應急費用	428.3
總計	4,710.8

16. 我們建議委聘顧問負責工程計劃的合約管理和工地監督工作。按人工作月估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字，詳載於附件 6。

⁵ 建築工程包括文化中心的下層結構和上層結構的建造工程。

⁶ 屋宇裝備工程包括電力裝置、通風及空氣調節裝置、消防裝置、升降機和電動扶梯裝置，以及其他雜項裝置工程。

⁷ 外部工程包括室外鋪砌地面、園景建築和花卉樹木種植及外部鋪路等。

⁸ 專業舞台設施包括舞台燈光、舞台機械裝置、音響系統、視聽器材等的設計、供應及安裝工作。

⁹ 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

¹⁰ 這項預算費用包括工料測量服務、建築工程監督和項目管理等。

17. 我們採用「目的為本、實而不華」的設計原則，以興建 1 座樓高 9 層的文化中心（包括地面 7 層及地庫 2 層）。在整個過程，我們曾考慮不同的方案並優化有關設計，包括地基設計，以提高成本效益。這項工程計劃的建築樓面面積約為 67 000 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 37,927 元。與政府同類工程計劃的價格比較，例如 **3060RE** 號工程計劃－興建東九文化中心工程，我們認為這個單位價格合理。

18. 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)
2023-24	201.7
2024-25	423.7
2025-26	744.0
2026-27	988.6
2027-28	1,277.3
2028-29	487.0
2029-30	253.1
2030-31	191.3
2031-32	144.1
	4,710.8

19. 我們按政府對 2023 至 2032 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。我們會以「新工程合約」¹¹ 形式推行建造工程。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。

¹¹ 「新工程合約」是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

20. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 3 億 2,986 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

21. 我們於 2021 年 3 月至 4 月就工程範圍和設計概念諮詢不同持份者的意見，當中包括康文署場地伙伴計劃委員會和節目與發展委員會、前民政事務局資助的主要藝團、香港藝術發展局資助的專業藝團及中小型藝團、地區藝術團體、勞工及福利局康復諮詢委員會轄下無障礙小組委員會及其他殘疾人士團體等。各持份者均支持這項工程計劃。我們在同年 4 月 13 日諮詢北區區議會，議員均支持這項工程計劃，並促請政府早日推展。

22. 我們已在 2022 年 7 月 11 日諮詢立法會前民政事務委員會(現為民政及文化體育事務委員會)，並在 2022 年 8 月 3 日提交委員在會上所要求的補充資料¹²。委員支持工程計劃，亦支持政府把撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

23. 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，並不會對環境造成長遠的不良影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制建造工程對環境的短期影響，並已在工程計劃的預算費內預留所需費用。

24. 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，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的影響，以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，豎設隔音板或隔音罩；設置車輪清洗設施，以盡量避免出現塵土飛揚的情況；以及妥善處理工地流出的廢水，以免出現非法排放污水的情況。

¹² 補充資料載於立法會 CB(2) 614/2022(01)號文件
(<https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/panels/ha/papers/ha20220711cb2-614-1-c.pdf>)。

25. 在策劃和設計階段，我們已考慮採取措施，以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)，以盡量減少須於公眾填料接收設施¹³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。

26. 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，以供政府批核。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。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。

27. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 246 610 公噸建築廢物，其中約 350 公噸(0.1%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 227 840 公噸(92.4%)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 18 420 公噸(7.5%)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，估計總額約為 1,990 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

28. 擬議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、已評級文物地點／歷史建築／歷史構築物、具考古價值的地點、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

¹³ 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

29. 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

30. 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) 高效能製冷機；
- (b) 熱泵機組；
- (c) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (d) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；
- (e) 太陽能光伏系統；以及
- (f) 太陽能照明裝置。

31. 在綠化措施方面，我們會在地面、不同樓層的平台和天台的適當位置進行園景美化和綠化，以收環保和美化之效。

32. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統作園景灌溉用途，以節約用水。

33. 採用上述措施，估計所需的費用總額約為 6,060 萬元(包括用於節能裝置的 2,820 萬元)。這筆款項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 10% 的能源消耗量，成本回收期約為 8 年。

背景資料

34. 2018 年 6 月 1 日，財委會批准把 **65RE** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **73RE** 號工程計劃，稱為「粉嶺第 11 區新界東文化中心施工前期工序」；按付款當日價格計算，核准預算費用為 7,840 萬元，用於籌備工作，包括文化中心的設計工作；為上述設計工作進行工地勘

測工程及小型研究¹⁴；以及為文化中心的建造工程擬備招標文件(包括招標圖則)並評審標書。文化中心的施工前期工序已於 2018 年底展開。政府於設計階段修改了工程範圍，包括加設兒童劇場及 2 個創藝室，以回應演藝界的訴求，並且檢討和優化了工程部分設計。由於須支付額外顧問費用，我們在 2022 年 12 月根據財務委員會轉授的權力，把 73RE 號工程的核准預算費提高 1,500 萬元，即由 7,840 萬元增至 9,340 萬元。上述施工前期工序有助敲定工程計劃的範圍及預算費用，以便向財委會申請撥款。

35. 工程計劃範圍內現有 377 棵樹，其中 3 棵將予保留。擬議工程計劃涉及移除 374 棵樹，包括砍伐 368 棵樹，以及把 6 棵樹在工地範圍內重植。而工程範圍附近則有 6 棵樹因行人道路工程建議移除。須移除的樹木均屬常見樹木而全非具特別價值樹木¹⁵。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括種植 377 棵樹、15 678 叢灌木、147 450 簇地被植物及 549 平方米草坪。

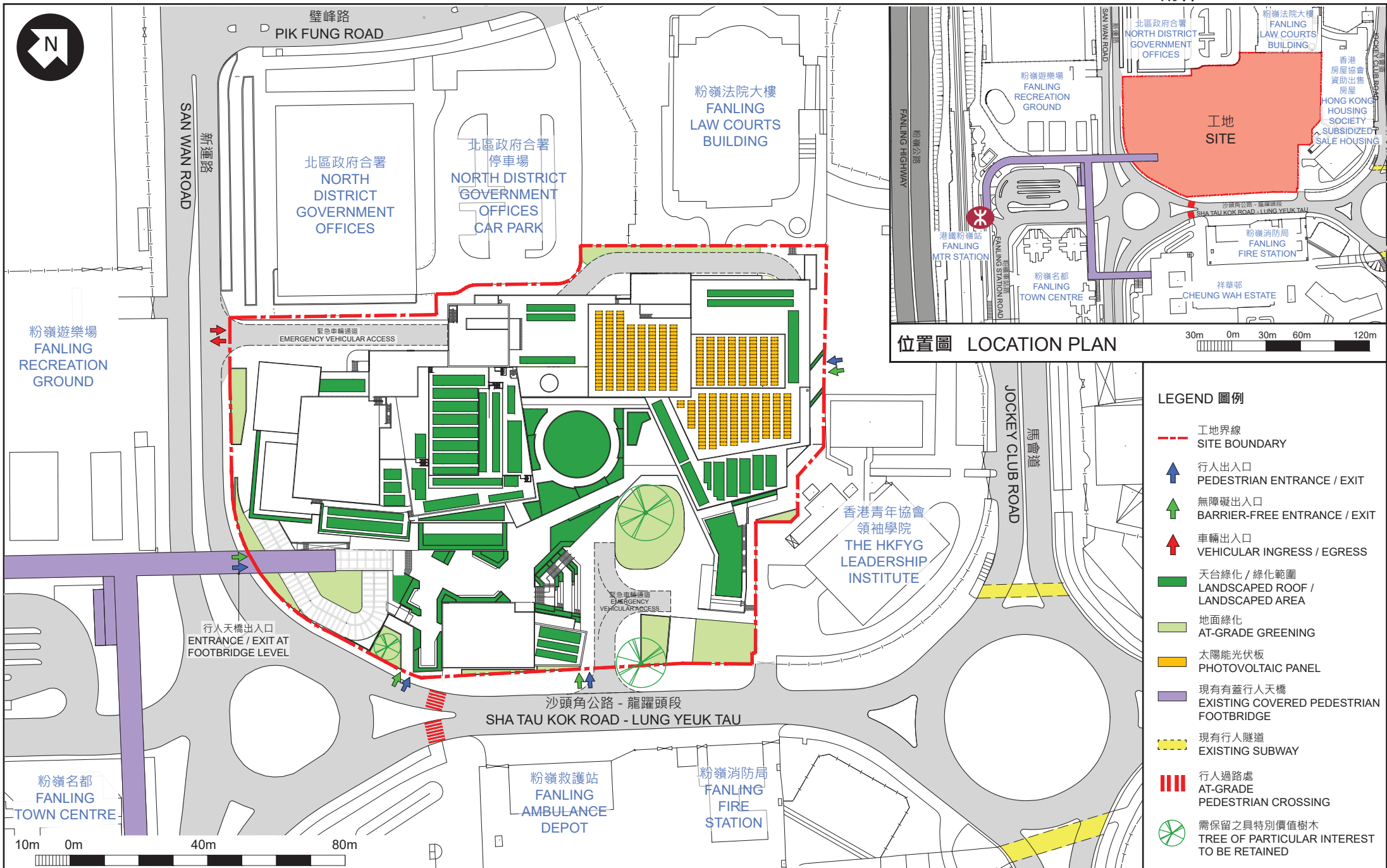
¹⁴ 工地勘測工程及小型研究包括最新的地形及樹木測量、土地勘測、岩土評估、公用設施地圖繪製工作、空氣流通評估等。

¹⁵ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下－

- 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- 樹幹直徑等於或超逾 1 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 米的樹木；
- 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(<https://www.herbarium.gov.hk/tc/publications/books/book2/index.html>)所列的稀有樹木品種；
- 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- 《林區及郊區條例》(第 96 章)《林務規例》下(第 96A 章)所列的樹木品種；
- 知名風水樹；
- 具有證據紀錄印證其歷史或文化價值的地標樹木；
- 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- 若移除或會引起當區市民強烈反對的樹木。

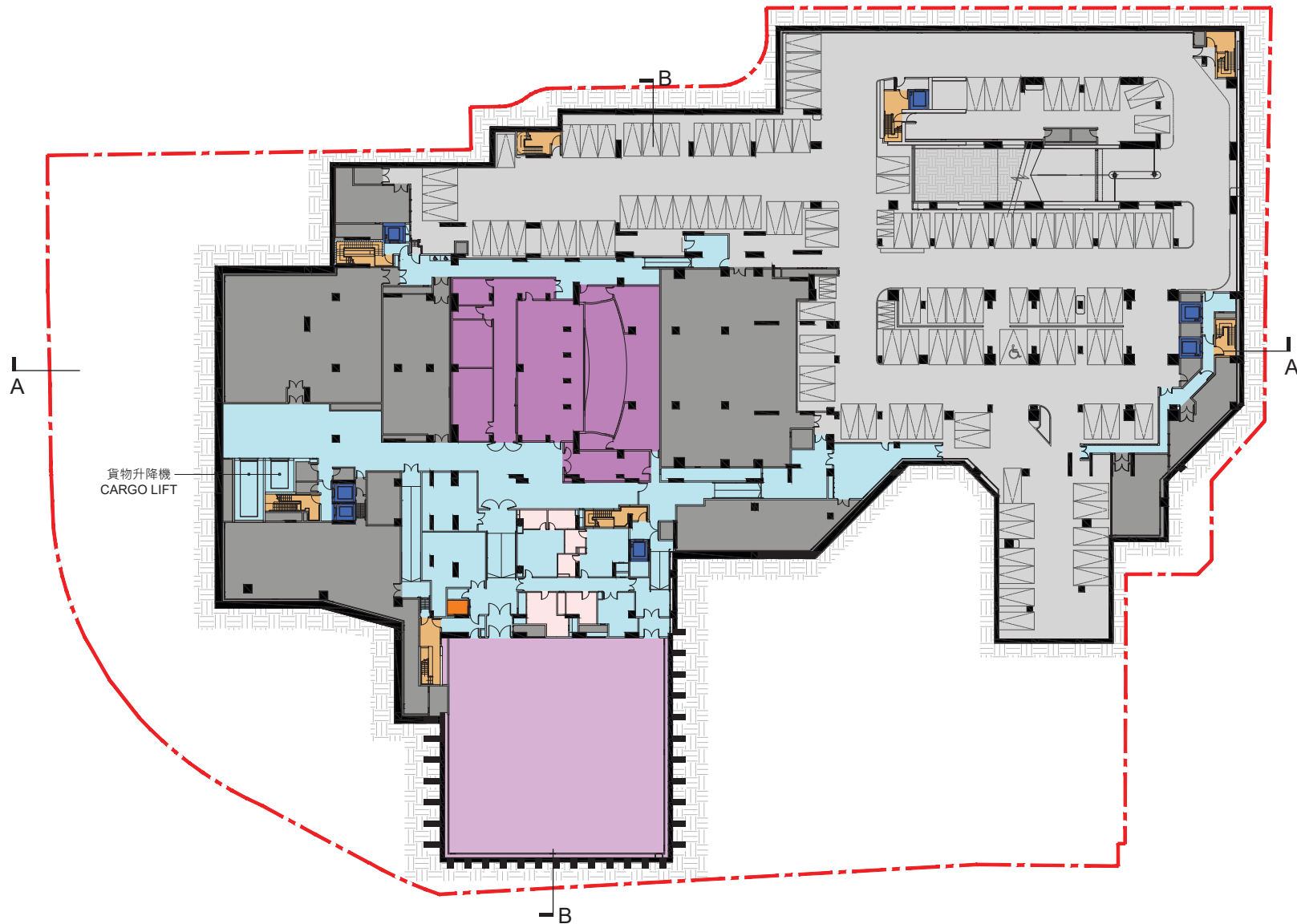
36. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 540 個(470 個工人職位及 70 個專業或技術人員職位)，合共提供 21 080 個人工作月的就業機會。

文化體育及旅遊局
2023 年 6 月



工地平面圖
SITE PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING



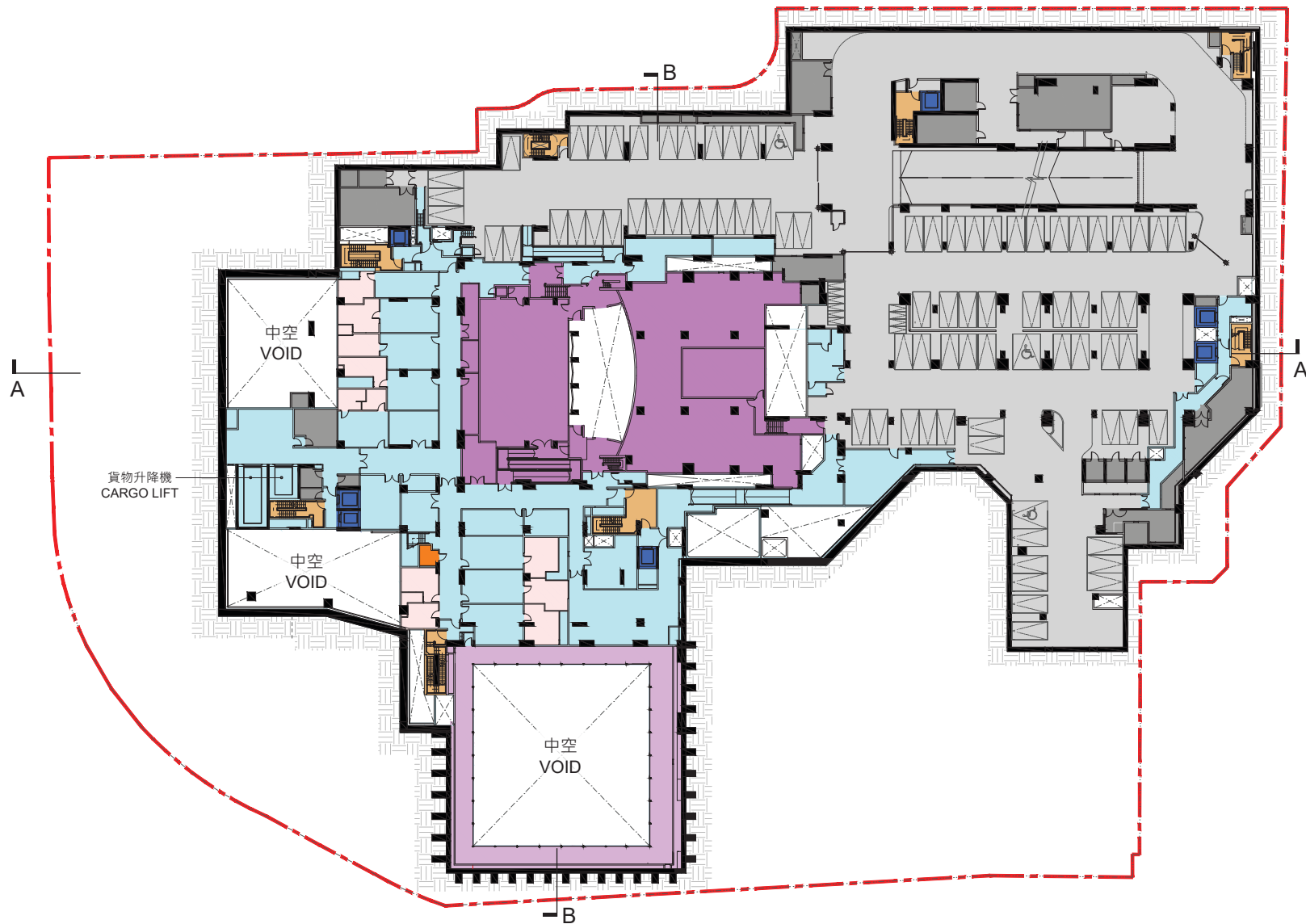
- LEGEND 圖例
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - 演藝廳
AUDITORIUM
 - 創藝室
INCUBATOR ROOM
 - 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
 - 停車場
CARPARK
 - 機房
PLANT ROOM
 - 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
 - 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
 - 洗手間
TOILET



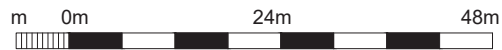
地庫二樓平面圖
BASEMENT SECOND FLOOR PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING





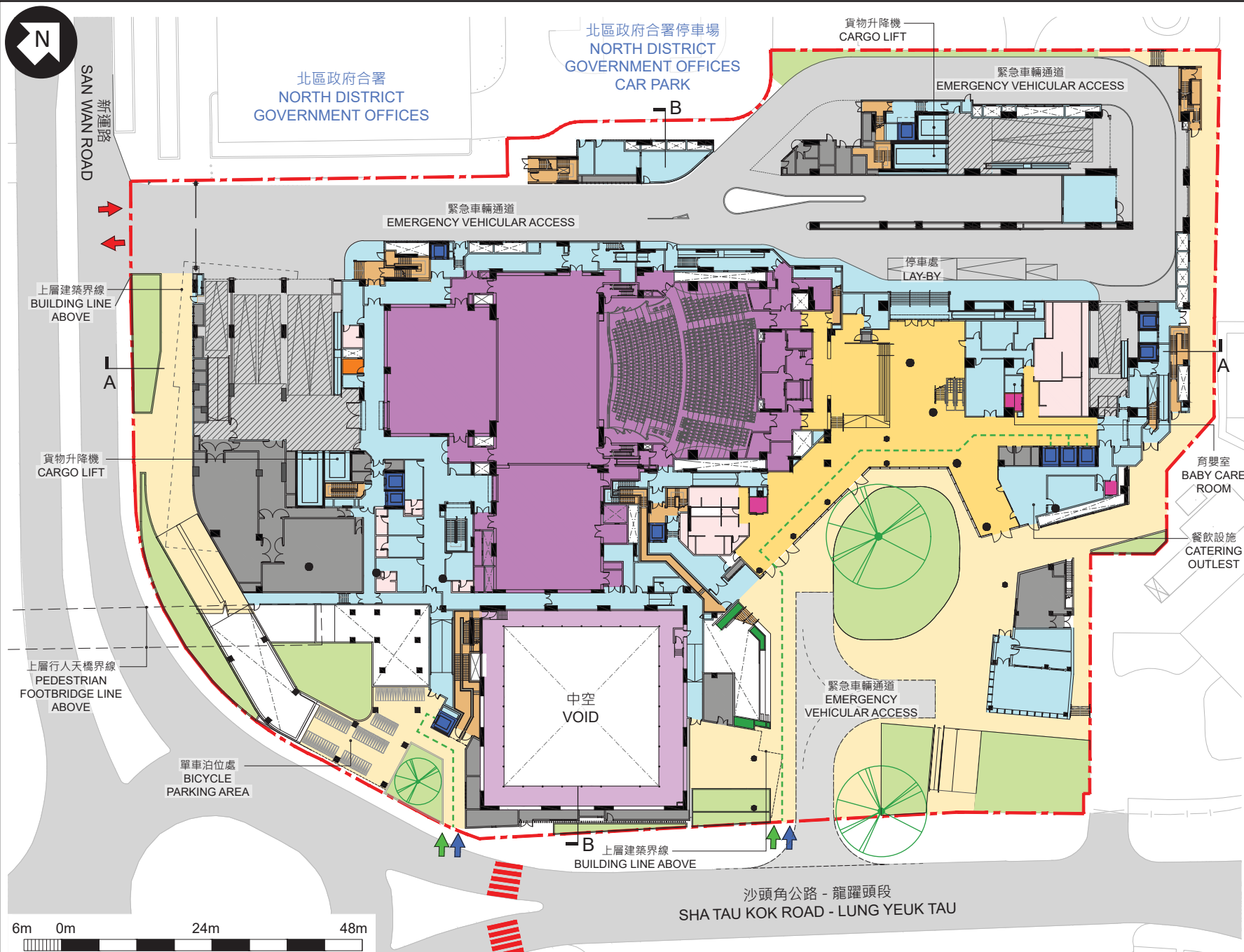
- LEGEND 圖例
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - 演藝廳
AUDITORIUM
 - 創藝室
INCUBATOR ROOM
 - 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
 - 停車場
CARPARK
 - 機房
PLANT ROOM
 - 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
 - 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
 - 洗手間
TOILET



地庫一樓平面圖
BASEMENT FIRST FLOOR PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING





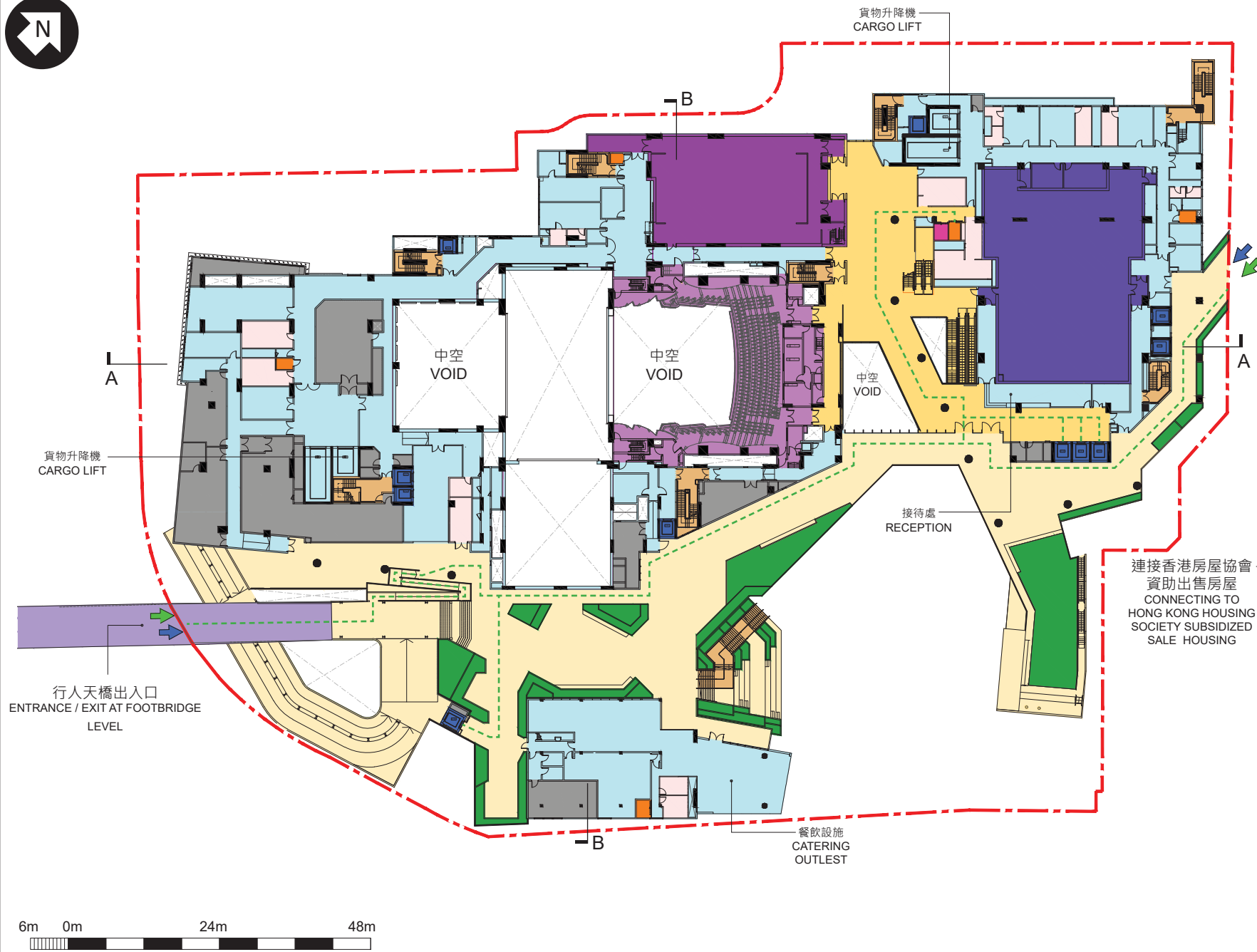
- LEGEND 圖例**
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
 - |||| 行人過路處
AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
 - ↑ 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS
 - ↑ 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
 - ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
 - 地面綠化
AT-GRADE GREENING
 - 天台綠化 / 綠化範圍
LANDSCAPED ROOF / LANDSCAPED AREA
 - 戶外空間 / 通道
OUTDOOR SPACE / CIRCULATION
 - 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - 演藝廳
AUDITORIUM
 - 創藝室
INCUBATOR ROOM
 - 大堂
FOYER
 - 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
 - 機房
PLANT ROOM
 - 行車道
DRIVEWAY
 - ▨ 上落客貨區
LOADING / UNLOADING AREA
 - 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
 - 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
 - 通用洗手間
UNIVERSAL TOILET
 - 洗手間
TOILET
 - ⊗ 需保留之具特別價值樹木
TREE OF PARTICULAR INTEREST TO BE RETAINED



地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING





- LEGEND 圖例
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
 - - - 無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS
 - ↑ 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
 - ↑ 無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
 - ▭ 現有有蓋行人天橋
EXISTING COVERED PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
 - ▭ 天台綠化 / 綠化範圍
LANDSCAPED ROOF / LANDSCAPED AREA
 - ▭ 戶外空間 / 通道
OUTDOOR SPACE / CIRCULATION
 - ▭ 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - ▭ 演藝廳
AUDITORIUM
 - ▭ 劇場
THEATRE
 - ▭ 多用途劇場
MULTI-PURPOSE STUDIO
 - ▭ 大堂
FOYER
 - ▭ 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
 - ▭ 機房
PLANT ROOM
 - ▭ 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
 - ▭ 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
 - ▭ 通用洗手間
UNIVERSAL TOILET
 - ▭ 洗手間
TOILET



一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING





- LEGEND 圖例
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 天台綠化 / 綠化範圍
LANDSCAPED ROOF / LANDSCAPED AREA
 - 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - 演藝廳
AUDITORIUM
 - 劇場
THEATRE
 - 多用途劇場
MULTI-PURPOSE STUDIO
 - 大堂
FOYER
 - 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
 - 機房
PLANT ROOM
 - 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
 - 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
 - 通用洗手間
UNIVERSAL TOILET
 - 洗手間
TOILET



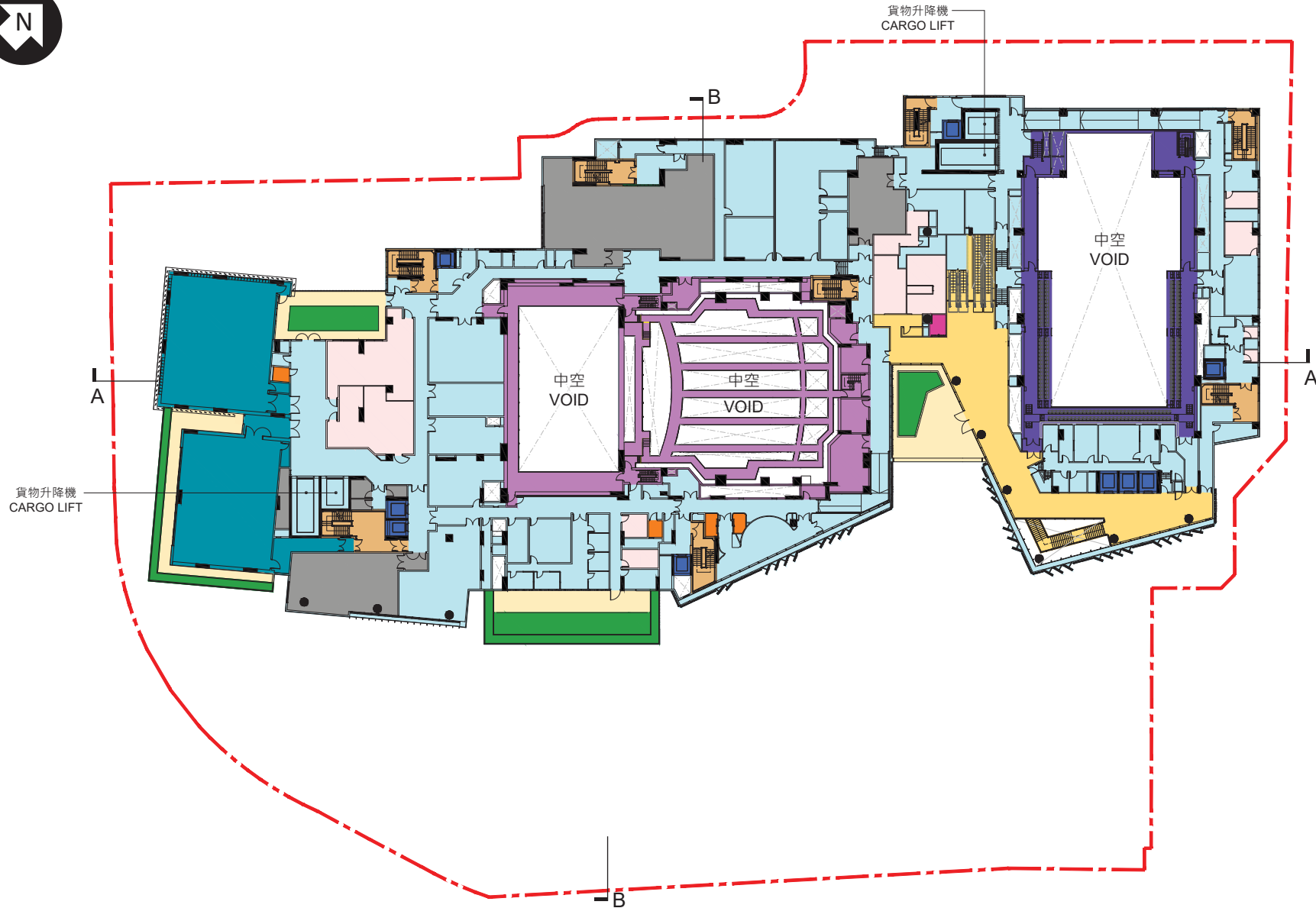
二樓平面圖
SECOND FLOOR PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING





N



- LEGEND 圖例
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 天台綠化 / 綠化範圍
LANDSCAPED ROOF / LANDSCAPED AREA
 - 戶外空間 / 通道
OUTDOOR SPACE / CIRCULATION
 - 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - 演藝廳
AUDITORIUM
 - 劇場
THEATRE
 - 排練室
REHEARSAL ROOM
 - 大堂
FOYER
 - 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
 - 機房
PLANT ROOM
 - 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
 - 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
 - 通用洗手間
UNIVERSAL TOILET
 - 洗手間
TOILET



三樓平面圖
THIRD FLOOR PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING





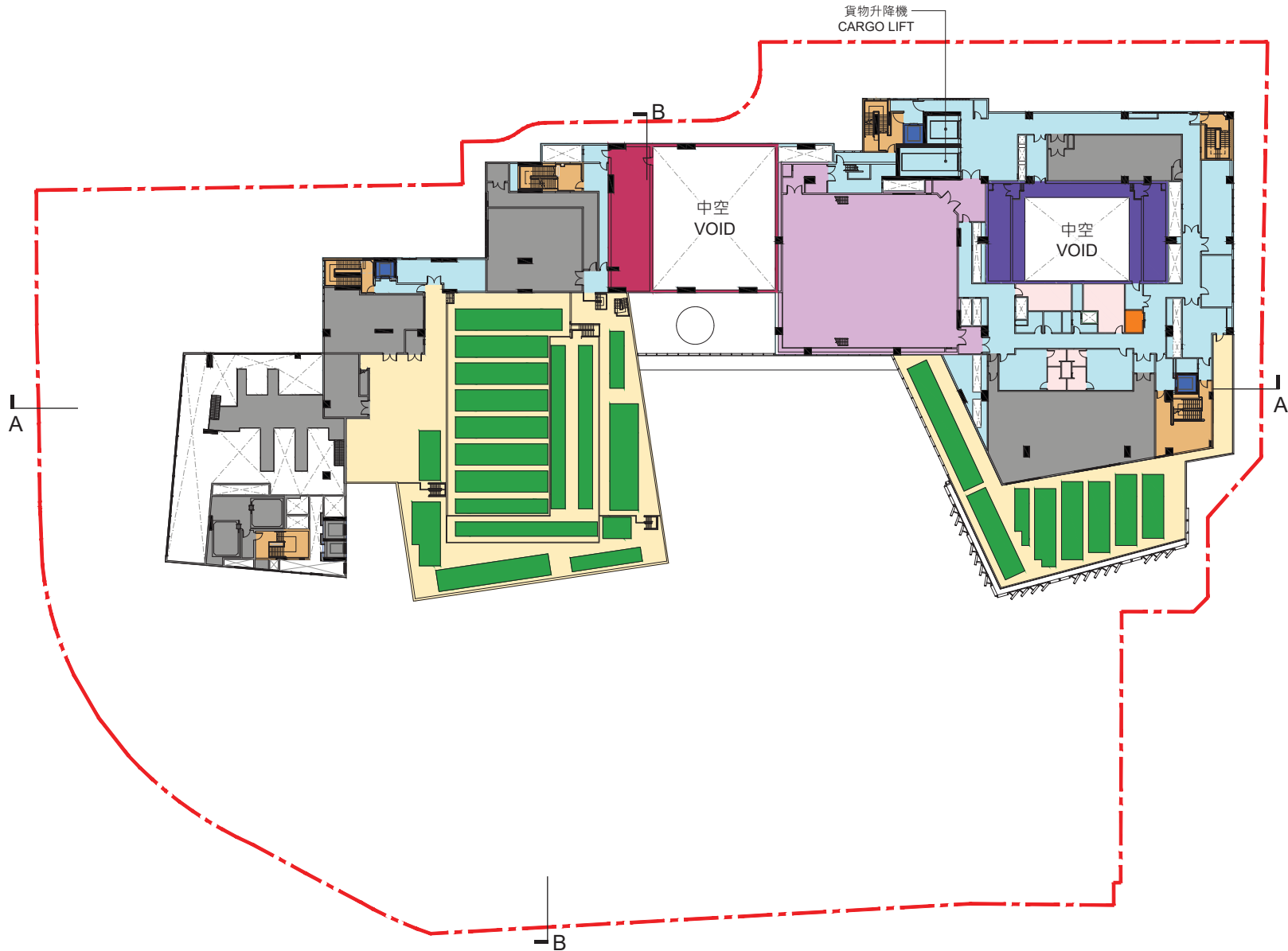
- LEGEND 圖例
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 天台綠化 / 綠化範圍
LANDSCAPED ROOF / LANDSCAPED AREA
 - 戶外空間 / 通道
OUTDOOR SPACE / CIRCULATION
 - 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - 劇場
THEATRE
 - 演藝廳
AUDITORIUM
 - 兒童劇場
CHILDREN'S THEATRE
 - 大堂
FOYER
 - 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
 - 機房
PLANT ROOM
 - 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
 - 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
 - 通用洗手間
UNIVERSAL TOILET
 - 洗手間
TOILET



四樓平面圖
FOURTH FLOOR PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING





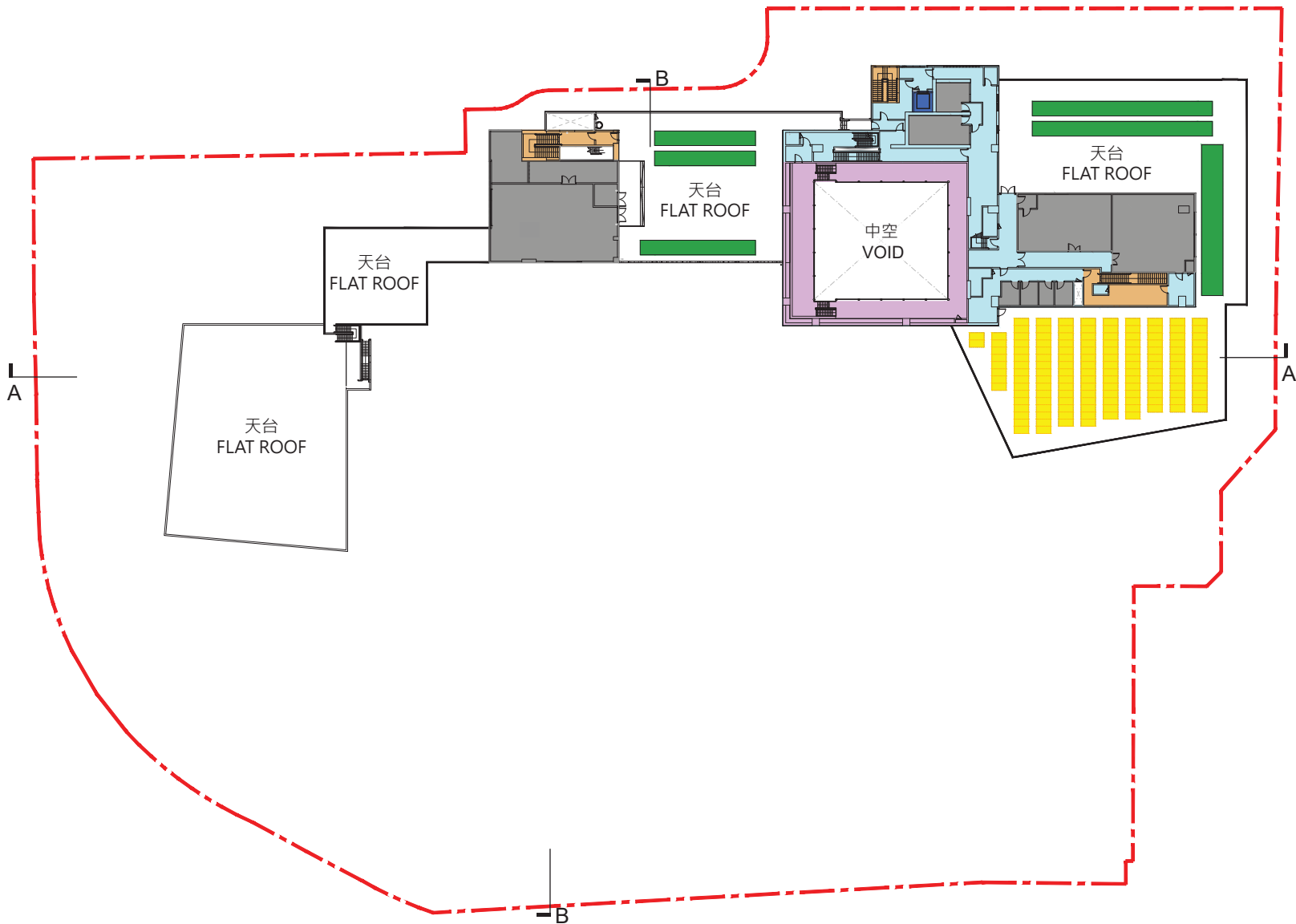
- LEGEND 圖例
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 天台綠化 / 綠化範圍
LANDSCAPED ROOF / LANDSCAPED AREA
 - 戶外空間 / 通道
OUTDOOR SPACE / CIRCULATION
 - 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - 劇場
THEATRE
 - 創藝室
INCUBATOR ROOM
 - 兒童劇場
CHILDREN'S THEATRE
 - 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
 - 機房
PLANT ROOM
 - 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT
 - 暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET
 - 洗手間
TOILET

6m 0m 24m 48m

五樓平面圖
FIFTH FLOOR PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING





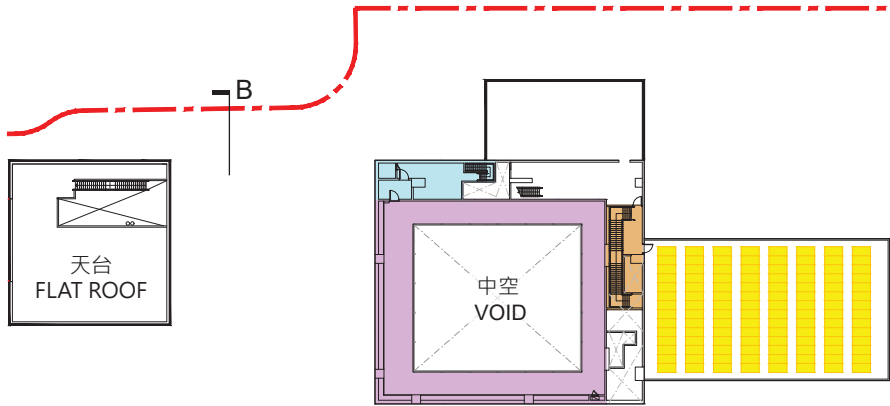
- LEGEND 圖例
- - - 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 天台綠化 / 綠化範圍
LANDSCAPED ROOF / LANDSCAPED AREA
 - 太陽能光伏板
PHOTOVOLTAIC PANEL
 - 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - 創藝室
INCUBATOR ROOM
 - 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES
 - 機房
PLANT ROOM
 - 暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT



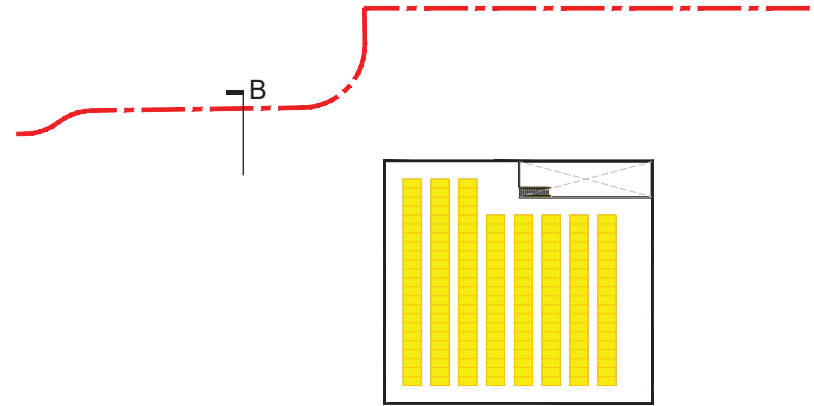
天台平面圖
ROOF PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING





天台上層平面圖
UPPER ROOF FLOOR PLAN



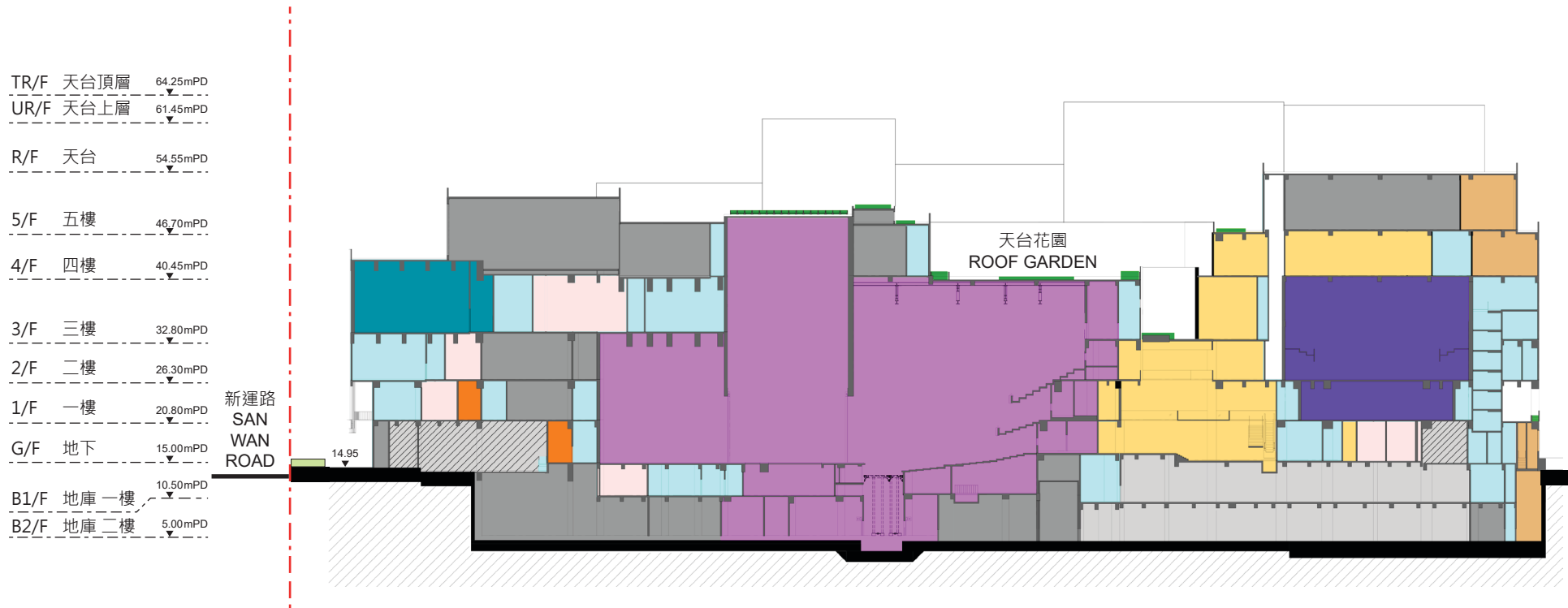
天台頂層平面圖
TOP ROOF FLOOR PLAN

- LEGEND 圖例
- 工地界線
SITE BOUNDARY
 - 太陽能光伏板
PHOTOVOLTAIC PANEL
 - 逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
 - 創藝室
INCUBATOR ROOM
 - 附屬設施
ANCILLARY FACILITIES

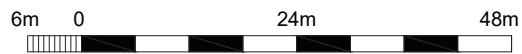
6m 0m 24m 48m

天台上層及天台頂層平面圖
UPPER ROOF AND TOP ROOF
FLOOR PLANS

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING



香港房屋協會
資助出售房屋
HONG KONG
HOUSING SOCIETY
SUBSIDIZED
SALE HOUSING



LEGEND 圖例

工地界線 SITE BOUNDARY	地面綠化 AT-GRADE GREENING	天台綠化 / 綠化範圍 LANDSCAPED ROOF / LANDSCAPED AREA	逃生樓梯 MEANS OF ESCAPE STAIRCASE	演藝廳 AUDITORIUM	劇場 THEATRE	排練室 REHEARSAL ROOM
大堂 FOYER	附屬設施 ANCILLARY FACILITIES	停車場 CARPARK	機房 PLANT ROOM	上落客貨區 LOADING / UNLOADING AREA	暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET	洗手間 TOILET

剖面圖 A-A
SECTION A-A

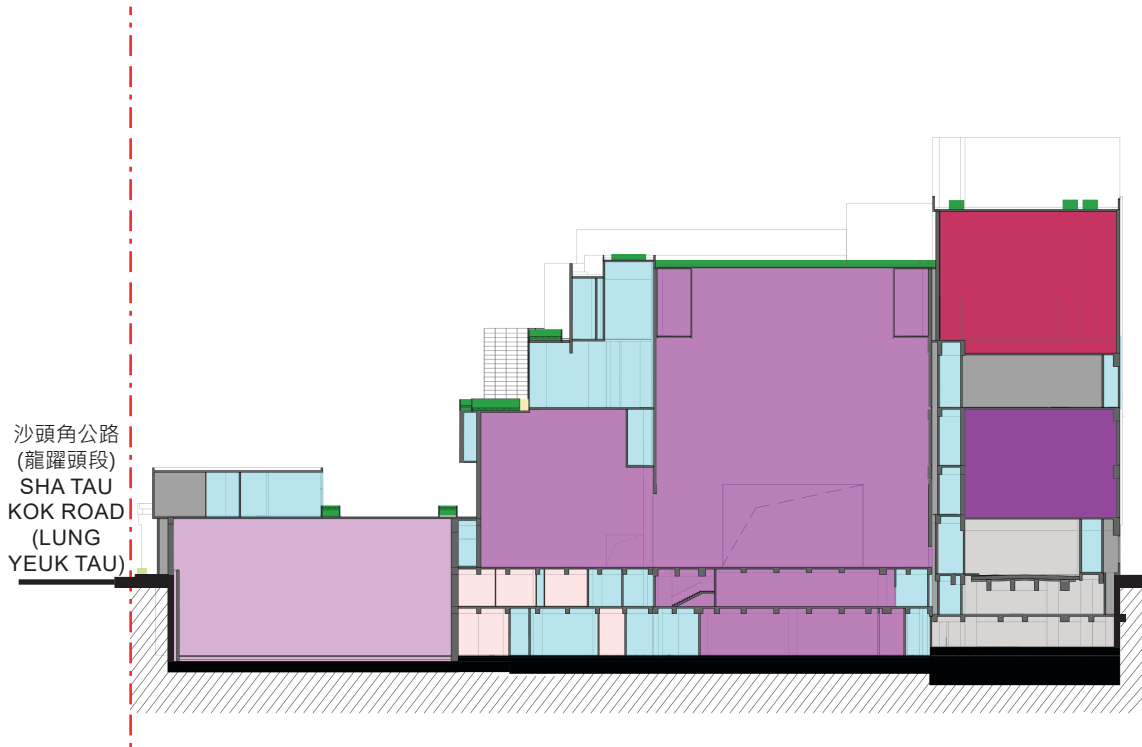
65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING



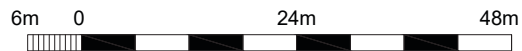
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

TR/F 天台頂層	+64.25 mPD
UR/F 天台上層	+61.45 mPD
R/F 天台	+54.55 mPD
5/F 五樓	+46.70 mPD
4/F 四樓	+40.45 mPD
3/F 三樓	+32.80 mPD
2/F 二樓	+26.30 mPD
1/F 一樓	+20.80 mPD
G/F 地下	+15.00 mPD
B1/F 地庫一樓	+10.50 mPD
B2/F 地庫二樓	+5.00 mPD

沙頭角公路
(龍躍頭段)
SHA TAU
KOK ROAD
(LUNG
YEUK TAU)



北區政府合署
NORTH DISTRICT
GOVERNMENT
OFFICES



LEGEND 圖例

工地界線 SITE BOUNDARY	地面綠化 AT-GRADE GREENING	天台綠化 / 綠化範圍 LANDSCAPED ROOF / LANDSCAPED AREA	演藝廳 AUDITORIUM	多用途劇場 MULTI-PURPOSE STUDIO	兒童劇場 CHILDREN'S THEATRE	創藝室 INCUBATOR ROOM	附屬設施 ANCILLARY FACILITIES
洗手間 TOILET	停車場 / 行車道 CARPARK / DRIVEWAY	機房 PLANT ROOM					

剖面圖 B-B
SECTION B-B

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING



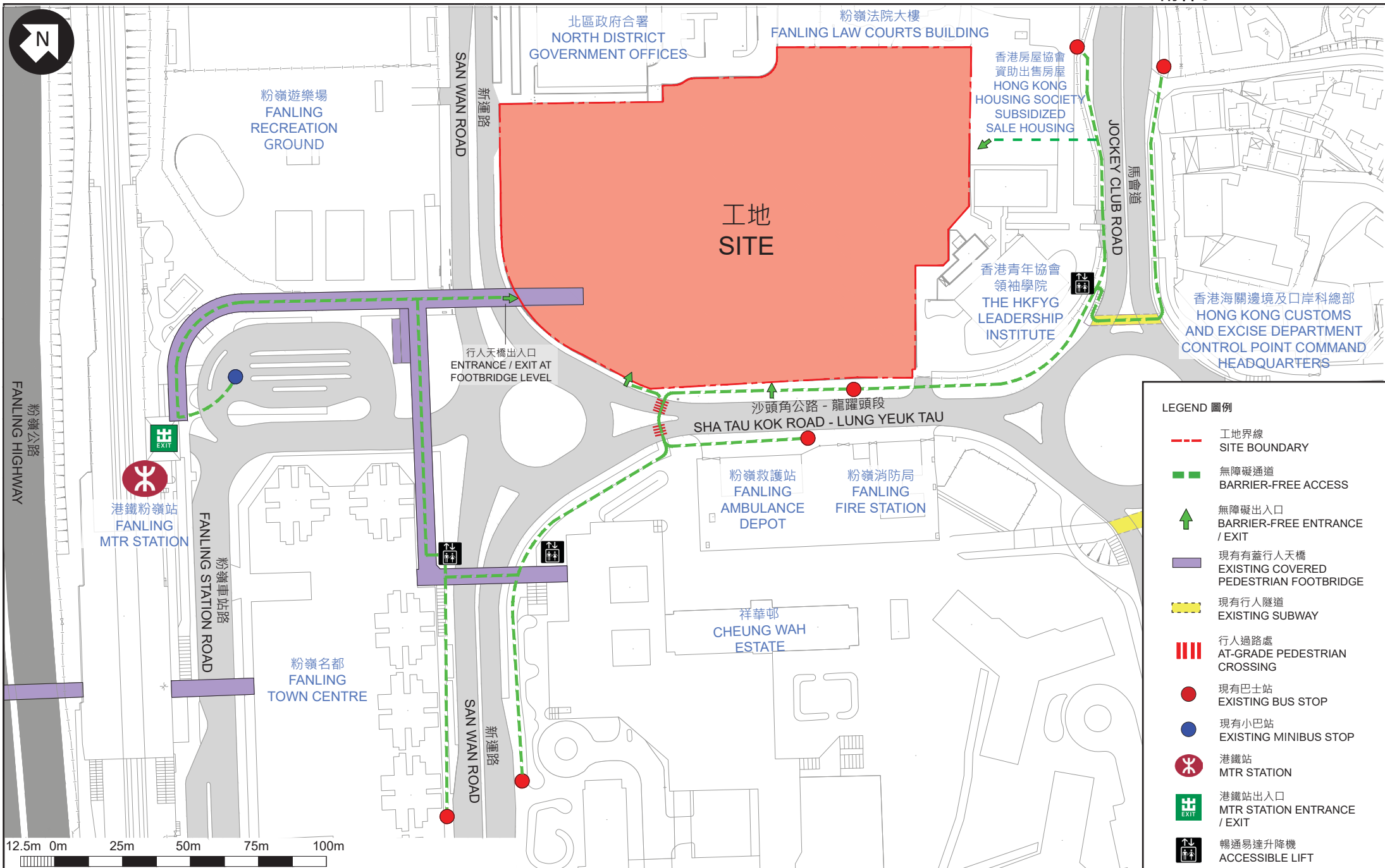
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



從東南面望向大樓的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTHEAST DIRECTION

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING



無障礙通道平面圖
BARRIER-FREE ACCESS PLAN

65RE
粉嶺第11區新界東文化中心
NEW TERRITORIES EAST CULTURAL CENTRE IN AREA 11, FANLING

65RE – 粉嶺第 11 區新界東文化中心

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2022 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	—	—	—	61.2
		技術人員	—	—	—	8.8
					小計	70.0#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員	167	38	1.6	23.5
		技術人員	471	14	1.6	23.4
					小計	46.9
	包括 —					
	(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					3.4#
	(ii) 駐工地人 員的薪酬					43.5#
					總計	<u>116.9</u>

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 88,015 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,990 元)。
- 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 65RE 號工程計劃進行合約管理和工地監督工作的現有顧問合約計算得出。待財委會批准把 65RE 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。
- 顧問在工地監督方面的費用和員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工工作月數和實際所需的開支。

備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。
以#號標記的數字在討論文件第 15 段中是按付款當日價格計算。