

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2003 年 1 月 29 日

## 總目 708—非經常資助金及主要系統設備

### 7QJ—把伯達尼修院改建為香港演藝學院第二校舍

請各委員向財務委員會建議，把 7QJ 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 7,420 萬元，用以把伯達尼修院和毗鄰的牛欄改建為香港演藝學院第二校舍。

## 問題

香港演藝學院現有校舍的地方不敷應用。

## 建議

2. 民政事務局局長按建築署署長的意見，建議把 7QJ 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 7,420 萬元，用以把伯達尼修院和毗鄰的牛欄改建為香港演藝學院第二校舍。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃的範圍如下—

- (a) 修復、翻新和改建原有建築物(建築樓面面積 3 402 平方米，不包括將拆卸的二樓增建樓層)，供演藝學院作校舍之用；

- (b) 拆卸與修院建築風格不協調的二樓增建樓層，另建新的樓層(建築樓面面積 651 平方米)連金字屋頂。屋頂以玻璃鋪砌，兩端建有山牆；
- (c) 鞏固現有的建築物結構，並進行修建工程，以符合現行建築物規例和法例的規定；
- (d) 改建毗鄰的牛欄(建築樓面面積 456 平方米)，將之闢作展覽和表演場地；以及
- (e) 改善現有園景和通路，並提供緊急車輛通道。

4. 擬議工程計劃會由演藝學院負責管理。工程計劃完成後，會為學院提供地方設置下述設施－

- (a) 地下低層
  - (i) 一個博物館／展覽館(建築樓面面積 298 平方米)；
  - (ii) 一個學生工作站(有獨立工作間的設計室)(建築樓面面積 74 平方米)；
  - (iii) 一個貯物室(建築樓面面積 78 平方米)；
  - (iv) 一個設有保安控制台的校舍管理處(建築樓面面積 41 平方米)；以及
  - (v) 一個機房、一個電錶房和一個電掣房(建築樓面面積 128 平方米)；
- (b) 地下
  - (i) 一個小教堂／舞台／觀眾席(建築樓面面積 102 平方米)；
  - (ii) 一個後台(建築樓面面積 45 平方米)；
  - (iii) 一個工作／展覽場地(建築樓面面積 85 平方米)；

- (iv) 兩個課室(建築樓面面積 81 平方米)；
- (v) 八個學生工作站(建築樓面面積 257 平方米)；
- (vi) 一個食堂(建築樓面面積 71 平方米)；以及
- (vii) 一個露天茶座(建築樓面面積 75 平方米)；

(c) 一樓

- (i) 五個電腦／錄音室(建築樓面面積 170 平方米)；  
以及
- (ii) 辦公室(建築樓面面積 147 平方米)；

(d) 二樓

- (i) 五個學生工作站(建築樓面面積 165 平方米)；
- (ii) 一個圖書館(建築樓面面積 109 平方米)；以及
- (iii) 辦公室(建築樓面面積 190 平方米)；以及

(e) 牛欄

一個劇院／展覽場地(建築樓面面積 456 平方米)。

有關的工地平面圖載於附件 1，伯達尼修院的圖片則載於附件 2。我們計劃在 2003 年 8 月展開翻新和改善工程，在 2004 年 6 月完成工程，以便改建的校舍可在 2004／05 學年開始時供演藝學院使用。

## 理由

5. 演藝學院在 1984 年創立，為一所提供表演藝術和科藝培訓與教育的政府資助院校。學院位於灣仔的校舍，建築樓面面積 50 209 平方米，原擬容納 600 名全日制學生。學院內的科藝學院在 1985 年只有約 30 名學生入讀，故此當初並沒有在校舍內撥出地方，供科藝學院設置課室、

學生工作站或學院辦公室。經過多年的迅速擴展，科藝學院的學生人數現已增至 180 名。另外，演藝學院在 1996 年增設電影電視學院(科藝學院的分支學院)，現時這個學院已有 100 名學生。目前，演藝學院的學生總數已達 743 名，較校舍原先設計可容納的人數多出約 25%。

6. 演藝學院的校舍與本港其他多所大專院校比較，學生設施不足，不單缺乏體育設施，連休息室和康樂設施也沒有。灣仔校舍現時沒有足夠地方設置教學和學生設施，所欠缺的地方，以建築樓面面積計，合共 5 314 平方米。

7. 把伯達尼修院改作演藝學院第二校舍後，科藝學院的部分教學工作便可遷往新校舍，騰出灣仔校舍的地方供其他學院使用和闢作學生設施，這樣有助解決灣仔校舍地方不敷應用的問題。伯達尼修院的校舍主要是供科藝學院使用，但其他學院亦可在該校舍舉行小規模的活動，或借用校舍的地方作其他用途，例如讓電影電視學院存放外景拍攝道具等。

8. 伯達尼修院在 1981 年獲古物諮詢委員會評定為二級歷史建築物。修院由法國巴黎外方傳道會興建，在 1875 年建成，作療養院之用。修院在 1975 年為牛奶公司所用，其後在 1978 年供香港大學使用。在 1997 年，修院交回政府。改建這座歷史建築物供演藝學院作第二校舍，可賦予建築物新的生命。

9. 伯達尼修院和牛欄要改作演藝學院的校舍，建築物的現有設施必須改善，以盡量符合有關規例。修院現有樓梯井位會設置一對樓梯作為走火通道，這樣對這座歷史建築物的影響最為輕微。建築物內並會安裝消防系統，有關係統會與修院的內部設計互相協調，以盡量減低視覺上的影響。此外，建築物的外圍會加建斜路以方便殘疾人士出入，擬建的斜路會配合修院的外牆設計。

10. 為了盡量增加伯達尼修院的可用樓面面積，演藝學院會改建二樓，以善用該樓層的地方。學院會把在六十年代增建，與修院建築風格不協調的二樓樓層拆去，另建新的樓層，以提供 651 平方米建築樓面面積的地方作學術活動用途。新樓層會採用金字屋頂設計，兩端建有山牆，以恢復修院原來的建築面貌。由於有先進的玻璃製造技術，屋頂會以玻璃鋪砌，使新樓層光線充足。新建的屋頂會與古色古香的修院混成一體。不過，建造金字屋頂後，建築物日後如要擴建，便會受到限制。

11. 百多年以來，伯達尼修院和牛欄一直是薄扶林區著名的建築物。演藝學院會把修復後的伯達尼修院作為帶動區內教育和文化「復興」的焦點。學院除了會在修院開辦科藝方面的全日制大專課程和兼讀演藝進修課程外，還會將之闢作表演和展覽場地。伯達尼修院(包括博物館、小教堂、展覽場地和花園)將會開放給公眾人士入內。

## 對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 7,420 萬元(見下文第 13 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 拆卸工程和工地清理工作		3.4
(b) 通路		7.8
(c) 建築工程		27.8
(d) 屋宇裝備		12.8
(e) 渠務和外部工程		8.1
(f) 家具和設備 <sup>1</sup>		3.1
(g) 顧問費		5.0
(i) 擬備招標文件	1.3	
(ii) 評審標書	0.5	
(iii) 合約管理	2.0	
(iv) 工地監管	0.9	
(v) 實付費用	0.3	
(h) 應急費用		6.8
小計		74.8
		(按2002年9月 價格計算)

<sup>1</sup> 這項費用是根據科藝學院的需要(已計及遷入伯達尼修院後因佔用更多地方而需要增設的家具和設備)，以及這項工程計劃增設的表演場地所需的家具和設備計算得出。

	百萬元	
(i) 價格調整準備	(0.6)	
總計	74.2	(按付款當日 價格計算)

演藝學院建議委聘顧問(包括文物建築師和專家顧問)為這項工程計劃擬備招標文件，並進行標書評審、合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件3。

13. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按2002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)
2003-2004	51.5	0.99250	51.1
2004-2005	21.5	0.99250	21.3
2005-2006	1.8	0.99250	1.8
	<u>74.8</u>		<u>74.2</u>

14. 我們按政府對2003至2006年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於合約期不超過21個月，加上演藝學院可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故學院會以固定總價合約，進行有關工程。建築署署長把這項工程計劃與政府所進行同類翻新工程比較後，認為估計的費用合理。

15. 我們估計這項工程計劃會引致每年的經常開支增加770萬元。

## 公眾諮詢

16. 我們在2002年12月31日提交資料文件予立法會民政事務委員會。議員就修院會否開放給公眾人士進入，以及施工期間如何保護建築物提出問題。演藝學院與政府產業署簽訂的租約會訂明學院須開放

修院，讓公眾人士入內參觀和散步。學院並會委聘在修復文物建築方面素有經驗的顧問，就哪種建築技術最為適合，以及在施工期間應採取什麼措施保護建築物提供意見。我們並在 2003 年 1 月 9 日向南區區議會簡介這項工程計劃。區議會對有關建議表示歡迎和支持。

## 對環境的影響

17. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》所列的指定工程項目。工程計劃不會對環境造成長遠影響。演藝學院會在有關合約訂定條文，規定承建商實施紓減環境影響措施，控制施工期間的塵埃、噪音和工地流出的水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器，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。

18. 由於這項工程計劃是翻新和修復現有建築物，故施工時只會產生極少量的建築和拆卸物料。在工程計劃的策劃和設計階段，演藝學院曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。學院已在工程計劃的設計中採用更多預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。學院會把適用的挖掘物料作填料，在這項工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。此外，學院並會規定承建商在工地使用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

19. 演藝學院會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。學院會確保工地日常的運作符合經核准廢物管理計劃書的規定，並會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。學院會規定承建商把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。另外，學院會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。學院估計這項工程計劃會產生約 250 立方米建築和拆卸物料，其中約 230 立方米(佔 92%)會在工程計劃的工地再用，15 立方米(佔 6%)會運往公眾填土區<sup>2</sup>作填料之用，另 5 立方米(佔 2%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置理論上應收取費用，就這

---

<sup>2</sup> 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

項工程計劃而言，所需費用估計為 625 元(根據每立方米 125 元的單位價格<sup>3</sup>計算)。

## 土地徵用

20. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

21. 我們在 2002 年 10 月把 7QJ 號工程計劃提升為乙級。演藝學院以私人捐贈的 340,000 元，委聘顧問為工程計劃進行詳細設計工作，有關工作已在 2002 年 12 月完成。

22. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 110 個，包括十個專業／技術人員職位和 100 個工人職位，共需 1 000 個人工作月。

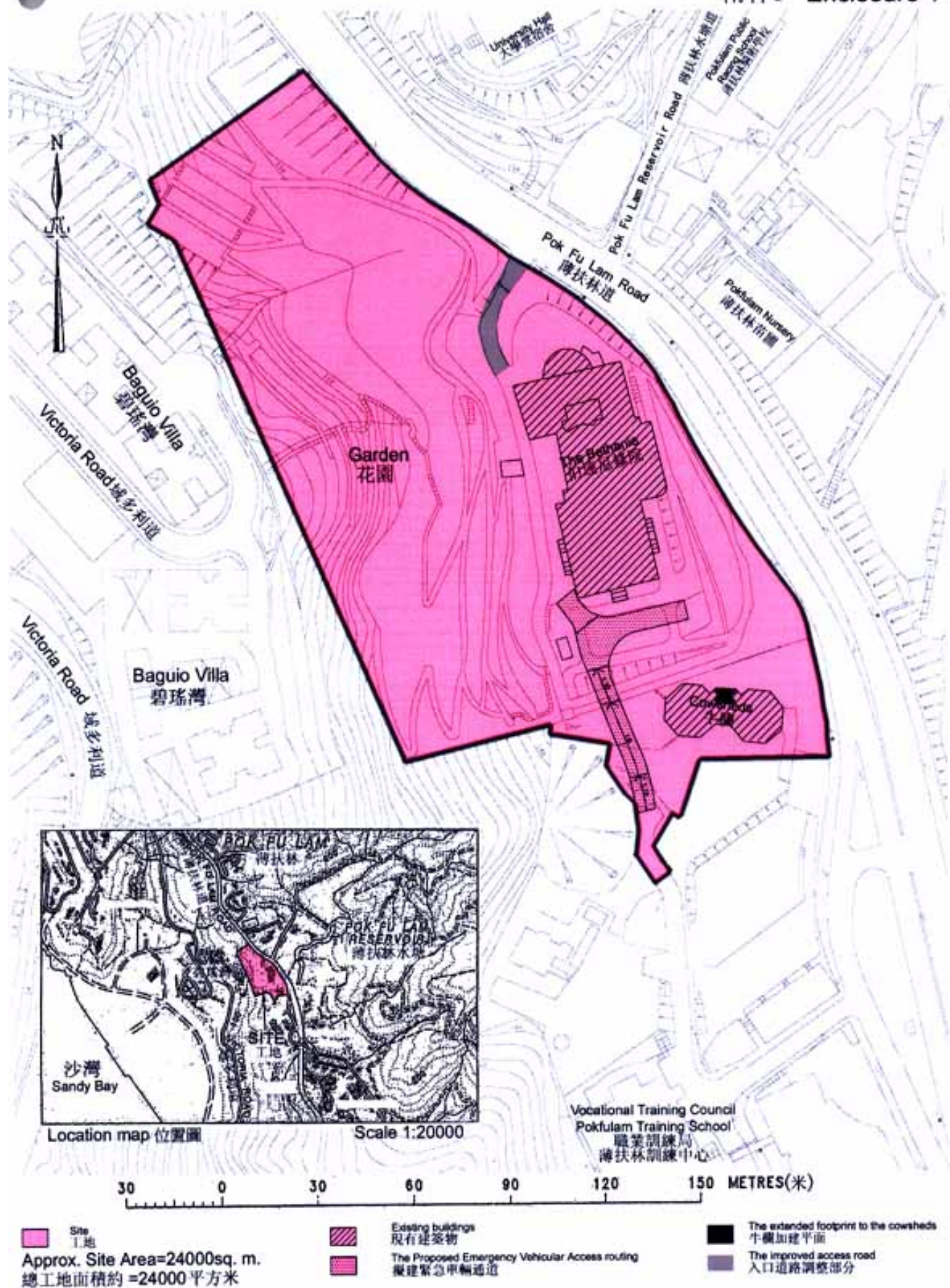
-----

民政事務局  
2003 年 1 月

---

<sup>3</sup> 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。





8007QJ -  
Conversion of the Bethanie into the  
second campus for The Hong Kong Academy for Performing Arts  
把伯達尼修院改建為香港演藝學院第二校舍





Perspective of the Bethanie at present  
現時伯達尼修院的外貌

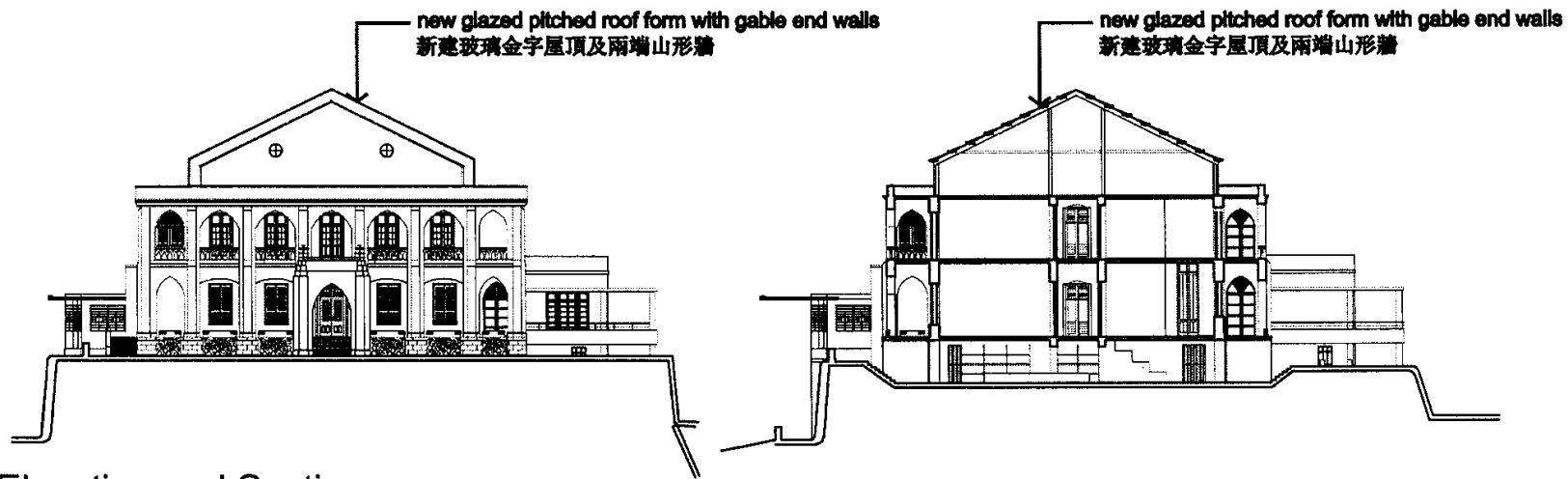
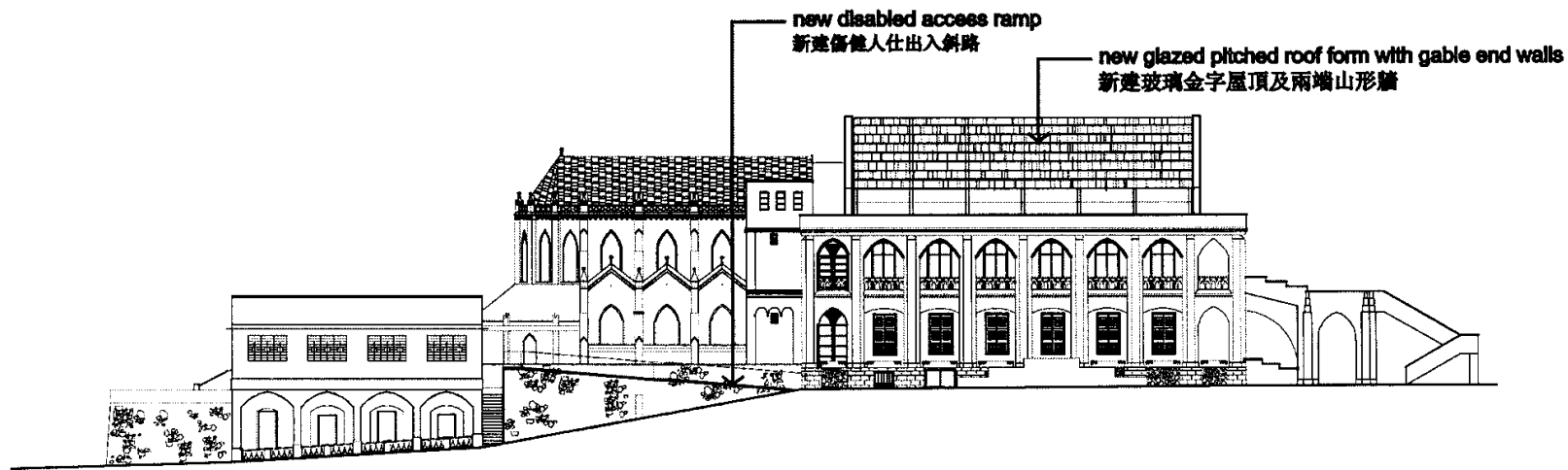
8007QJ -  
Conversion of the Bethanie into the  
second campus for The Hong Kong Academy for Performing Arts  
把伯達尼修院改建為香港演藝學院第二校舍





Perspective of the Bethanie upon completion of 8007QJ  
8007QJ 號工程計劃完成後伯達尼修院的外貌

8007QJ -  
Conversion of the Bethanie into the  
second campus for The Hong Kong Academy for Performing Arts  
把伯達尼修院改建為香港演藝學院第二校舍



Elevation and Sections  
立面圖及剖面圖 1:400

8007QJ -  
Conversion of the Bethanie into the  
second campus for The Hong Kong Academy for Performing Arts  
把伯達尼修院改建為香港演藝學院第二校舍

## 7QJ—把伯達尼修院改建為香港演藝學院第二校舍

## 估計顧問費的分項數字

			預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(a) 顧問的員工開支						
(i) 擬備招標文件	專業人員		9.0	38	2.0	1.0
	技術人員		7.0	14	2.0	0.3
(ii) 評審標書	專業人員		3.5	38	2.0	0.4
	技術人員		1.5	14	2.0	0.1
(iii) 合約管理	專業人員		12.0	38	2.0	1.4
	技術人員		15.0	14	2.0	0.6
(b) 由演藝學院聘請的駐工地人員進行工地監管工作	專業人員		5.0	38	1.6	0.5
	技術人員		12.0	14	1.6	0.4
					小計	4.7
(c) 實付費用						
複印和其他直接費用						0.3
					小計	0.3
					總計	5.0

## 註

- (1) 採用倍數 2 乘以總薪級平均薪點，以預計員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。如工地人員由演藝學院聘請，則採用倍數 1.6。(在 2002 年 10 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,730 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,195 元。)

- (2) 實付費用是實際承付的費用。顧問無權就這些項目要求支付額外的間接費用或利潤。
- (3) 上述數字是根據演藝學院擬定的預算計算得出。建築署署長已審核有關數字，並認為合理。