財務委員會
工務小組委員會討論文件

(日期待定)

總目 703－建築物
康樂、文化及市政設施－文化設施
60RE－興建東九文化中心

請各委員向財務委員會建議，把 **60RE** 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 41 億 7,570 萬元。

問題

東九龍區沒有足夠具備多用途設施的演藝場地，以切合區內人士和文化藝術界的需要。

建議

2. 建築署署長建議把 **60RE** 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 41 億 7,570 萬元，用以興建東九文化中心。民政事務局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 工程計劃的工地位於觀塘下牛頭角，佔地約 21 600 平方米。工程計劃的擬議工程範圍包括－

(a) 1 個設有 1 200 個座位的演藝廳；

(b) 1 個設有 550 個座位的劇場；

(c) 3 個分別設有 120 至 250 個座位的音樂／舞蹈／戲劇小劇場；

(d) 1 間大型排練室和 2 間小型排練室；

(e) 1 間餐廳和 1 間咖啡店；

(f) 1 個設有售票處、衣帽間和詢問處的大堂；

(g) 公眾休憩用地；以及

(h) 附屬設施，包括洗手間、更衣室、育嬰室、辦事處、貯物室、上落貨區和停車位。

4. 工程計劃的工地平面圖、樓面平面圖、剖面圖、構想圖及無障礙通道平面圖載於附件 1 至 8。如獲財務委員會在本立法年度內批准撥款，擬議工程計劃將於 2016 年第一季動工，2020 年第三季竣工。

理由

5. 東九龍唯一可舉行演藝活動的多用途政府場地是牛池灣文娛中心；該文娛中心在 1987 年啟用，設有 354 個座位。至於九龍城區的高山劇場和其新落成啟用的新翼(設有 600 個座位的演藝廳)，則是專供粵劇演出的場地。根據規劃署發表的《人口分布推算 2014-2023》，觀塘、黃大仙、九龍城 3 個位於東九龍的地區和西貢區(包括將軍澳)，預計 2020 年人口超過 200 萬，佔香港總人口約 27%。這些地區的區內人士一直促請政府興建 1 所設施完備的多用途文化中心。

6. 2005 年 11 月，當局就重建牛頭角下邨的發展參數進行諮詢，其間觀塘區議會要求政府興建 1 所嶄新、充滿活力並融合多種設施和文娛休憩用地的地區中心。2006 年 11 月，觀塘區議會通過建議的牛頭角下邨重建計劃，除公共房屋發展項目外，亦包括 1 所文化中心。

7. 擬建的東九文化中心位於牛頭角道和觀塘道交界處，並由現有的有蓋行人天橋連接九龍灣港鐵站，地點便利。擬建的東九文化中心坐

落人口稠密地區，毗連完善公共交通系統，可善用地利，為社區提供充滿活力的文化設施和服務，以及公眾休憩用地。

8. 擬建的東九文化中心地點便利，可為演藝團體、藝術家和服務範圍內的觀眾提供交通便捷的場地，有助紓緩現時演藝設施十分短缺的情況，尤其是地點便利的設施。過去 10 年，租用康樂及文化事務署(下稱「康文署」)主要演藝設施的申請，由 2004-05 年度的 5 012 宗增至 2013-14 年度的 14 240 宗，增幅為 184%；而 2013-14 年度租用康文署表演場地的申請平均有 70% 未獲分配場地，顯示香港對演藝設施的需求日益殷切，一直供不應求。

東九文化中心的定位

9. 擬建的東九文化中心可切合東九龍區內人士的需要，提供合適的設施讓地區文化團體、本地機構、學校和演藝團體舉行表演，惠及服務範圍的居民。同時，擬建的東九文化中心將配備多用途設施，以配合不同藝術形式及藝團的製作需要，並提供場地予具規模的藝團在社區推廣和拓展觀眾羣。

10. 東九文化中心在定位上會與正計劃在西九文化區興建的新演藝設施互相補足。東九文化中心旨在於社區提供 1 個多用途場地，而西九文化區則提供世界級文化藝術設施，供不同藝術形式和世界級演出之用，以期把西九文化區發展為國際藝術樞紐。當局在規劃西九文化區的演藝設施時，已考慮到東九文化中心的發展計劃。2010 年 6 月，西九文化區管理局委託顧問進行的《西九文化區表演藝術場地市場分析報告》反映，單靠西九文化區的場地，並不能完全滿足對演藝場地的需求。擬建的東九文化中心，在定位、地點、規模、性質、目標觀眾和租用者方面，將與西九文化區擬建的多個演藝場地彼此互補。

11. 此外，東九文化中心與西九文化區的演藝設施有不同的目標觀眾和租用者。東九文化中心的使用者預計主要是地區藝術團體，以及本地專業、半專業和中小型演藝團體；西九文化區的演藝場地則供專業藝團和國際知名藝術家演出，並以全港市民以至來自世界各地的遊客為觀眾對象。東九文化中心和西九文化區的規劃反映政府決心以全面、互相協調和可持續的方式促進香港的文化發展，並提供不同類型的場地，同時切合國際和主要演藝團體，以至中小型藝團的需要。

12. 擬建的東九文化中心將為東九龍帶來濃厚的文化氣息，並由方便快捷的行人通道系統連接周邊的交通樞紐和毗鄰的德福花園、牛頭角下邨和淘大花園。部分行人通道沿途設有藝術商店和小型展覽，提供可舉行文化推廣活動的空間。公眾休憩用地適合進行不同類型活動，包括戶外表演、社區節目，以至康樂活動，使城市生活更添活力和姿彩。

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41億7,570萬元(請參閱下文第15段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	工地工程	24.7
(b)	打樁工程 [1]	265.1
(c)	地庫工程 [2]	84.0
(d)	建築工程 [3]	1,472.1
(e)	屋宇裝備 [4]	442.2
(f)	渠務工程	27.0
(g)	外部工程	81.1
(h)	舞台設備 [5]	212.5
(i)	家具和設備 [6]	30.1
(j)	節省能源、綠化和循環使用裝置	50.1

---

[1] 打樁工程包括打樁及相關的預鑽孔、監察和測試工作。

[2] 演藝廳和劇場的機房、後台範圍和舞台底部均設於地庫。

[3] 建築工程包括興建建築物的底層結構和上層結構。

[4] 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、升降機及電梯，以及其他專業裝置等。

[5] 舞台設備包括舞台燈光、舞台機械裝置和視聽器材等。

[6] 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。

		百萬元		
(k)	顧問費		90.0	
	(i) 合約管理	87.5		
	(ii) 駐工地人員的管理	2.5		
(l)	駐工地人員的薪酬		49.5	
(m)	應急費用		282.8	
	小計		3,111.2	(按2014年9月價格計算)
(n)	價格調整準備		1,064.5	
	總計		4,175.7	(按付款當日價格計算)

14. 我們建議委聘顧問，負責建造工程的合約管理和工地監督工作。按人工作月數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 9。**60RE** 號工程計劃的建築樓面面積約為 50 900 平方米。按 2014 年 9 月價格計算，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 37,609 元。我們認為這個單位價格與政府進行同類工程計劃的單位價格相若。

15. 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 2014 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)
2015-16	10.0	1.05725	10.6
2016-17	210.0	1.12069	235.3
2017-18	340.0	1.18793	403.9
2018-19	480.0	1.25920	604.4
2019-20	700.0	1.33475	934.3
2020-21	760.0	1.40483	1,067.7
2021-22	400.0	1.47507	590.0

年度	百萬元 (按 2014 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)
2022-23	180.0	1.54882	278.8
2023-24	31.2	1.62626	50.7
	3,111.2		4,175.7

16. 我們按政府對 2015 至 2024 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推展建造工程。合約會訂定可調整價格的條文。

17. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 9,380 萬元。我們日後釐定有關的收費和費用時，會把工程計劃的建設費用和經常開支考慮在內。

公眾諮詢

18. 我們最近一次就擬建的東九文化中心諮詢觀塘區議會，是在 2013 年 11 月 5 日。議員十分支持這項工程計劃，並促請當局早日施工。

19. 在 2013 年 12 月至 2014 年 1 月期間，我們舉行了一連串諮詢會議，蒐集各持份者的意見，共有 36 個藝團或機構參與，包括康文署的場地伙伴計劃委員會以及節目與發展委員會、不同藝術領域的主要藝團、地區藝團和可能租用場地的主要使用者。所有與會者都支持興建東九文化中心，特別是中心設有 1 200 個座位的演藝廳(適合各類型技術要求較高的舞台製作)、設有 550 個座位的劇場(適合新進藝術家和創作人舉行中型規模演出)，以及可營造獨特氛圍的靈活空間和形狀大小不一的休憩用地。持份者亦認為東九文化中心的設計實用兼具吸引力，並促請當局早日施工。

20. 目前的建議已顧及持份者意見，確保演藝設施實用和切合需要。當局亦已盡力降低建造費用，同時確保設施質素和功能不會因此而受影響。

21. 我們在 2014 年 12 月 12 日就這項工程計劃諮詢立法會民政事務委員會，委員支持提交撥款建議供工務小組委員會審議。

對環境的影響

22. 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影響。我們會實施適當的緩解措施，以控制工程對環境造成的短期影響，並已把所需費用包括在工程計劃的預算費內。

23. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商在施工期間實施緩解措施，控制噪音、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，在適當的情況下使用滅音器或減音器、豎設隔音板或隔音屏障和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

24. 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)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施[7]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再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。

25. 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，供當局批核。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棄置。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棄置的情況。

---

[7] 公眾填料接收設施載列於《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棄置惰性建築廢物。

26. 我們估計這項工程計劃合共會產生 97 200 公噸建築廢物，其中 19 700 公噸(20.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 67 500 公噸(69.4%)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 10 000 公噸(10.3%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。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 310 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 27 元；而在堆填區處置的物料每公噸收費 125 元計算)。

對文物的影響

27. 這項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、已評級的文物地點或歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

28. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化及循環使用裝置

29. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是以下裝置－

(a) 水冷式製冷機(淡水蒸發式冷卻塔)；

(b) 按需求自動調控冷凍水循環系統；

(c) 使用二氧化碳感應器按需求自動調控新鮮空氣供應量的裝置；

(d) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；

(e) 用於中央熱水／空間供暖／抽濕的熱泵；

(f) 為大型裝置而設的建築物能源管理系統；

(g) 太陽能熱水系統；以及

(h) 太陽能光伏板系統。

30. 在綠化環境方面，我們會在建築物的天台和外牆的適當位置進行綠化工程，以收環保和美化之效。

31. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水循環系統作園景灌溉用途。

32. 採取上述節省能源措施，估計所需額外費用總額約為5,010萬元(包括用於節能裝置的1,290萬元)。這筆款項已納入工程計劃的預算費內(第13段(j)項)。這些節能裝置每年可節省10.7%的能源消耗量，其成本回收期約為5.8年。

背景資料

33. 我們在2008年10月把這項工程計劃提升為乙級，並已在2009年9月委聘建築顧問進行規劃設計、詳細設計和其他相關工作。我們已在2014年9月委聘工料測量顧問擬備招標文件。這些顧問服務及工作的費用總額約為2,080萬元，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。規劃設計、詳細設計和工地勘測工作已經完成。

34. 這項工程計劃的工地範圍內共有54棵樹，當中25棵會保存，29棵須移走，包括砍伐19棵樹和把10棵樹移植到別處。擬議工程亦涉及砍伐3棵位於工地範圍外的樹，因為如不移除這些樹，日後將阻塞毗鄰東九文化中心的觀塘道行人路。須移走的樹全非珍貴樹木[8]。我們會

[8] 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少1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；

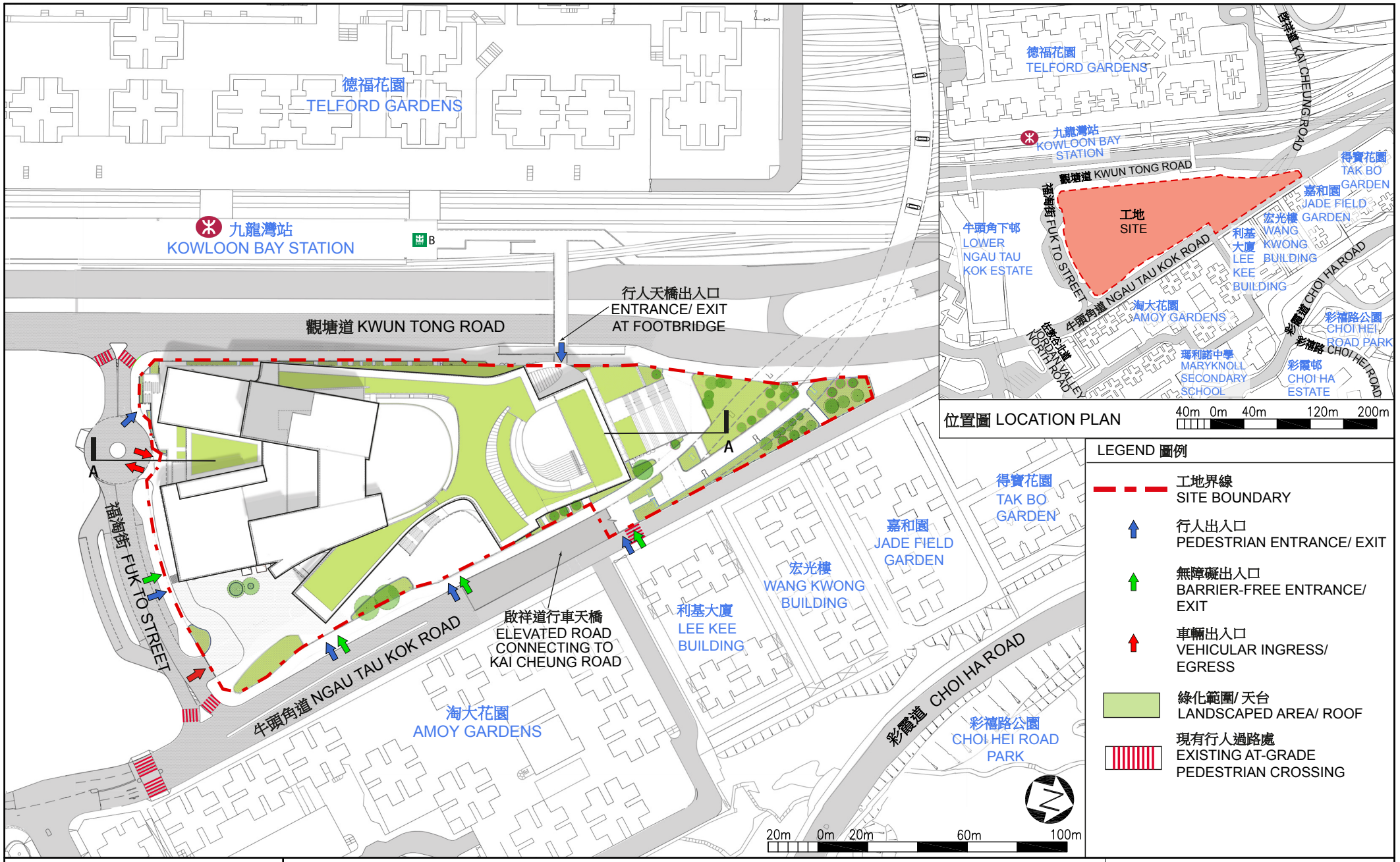
(d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或

把種植樹木建議納入工程計劃內，包括種植約 22 棵樹(19 棵在工地範圍內、3 棵在工地範圍外)、20 000 叢灌木和 54 000 簇地被植物，並提供 1 800 平方米的草地。

35. 我們估計為擬議工程而開設的職位約有 1 220 個(1 075 個工人職位和 145 個專業／技術人員職位)，共提供 28 720 個人工作月的就業機會。

民政事務局
2015 年 4 月

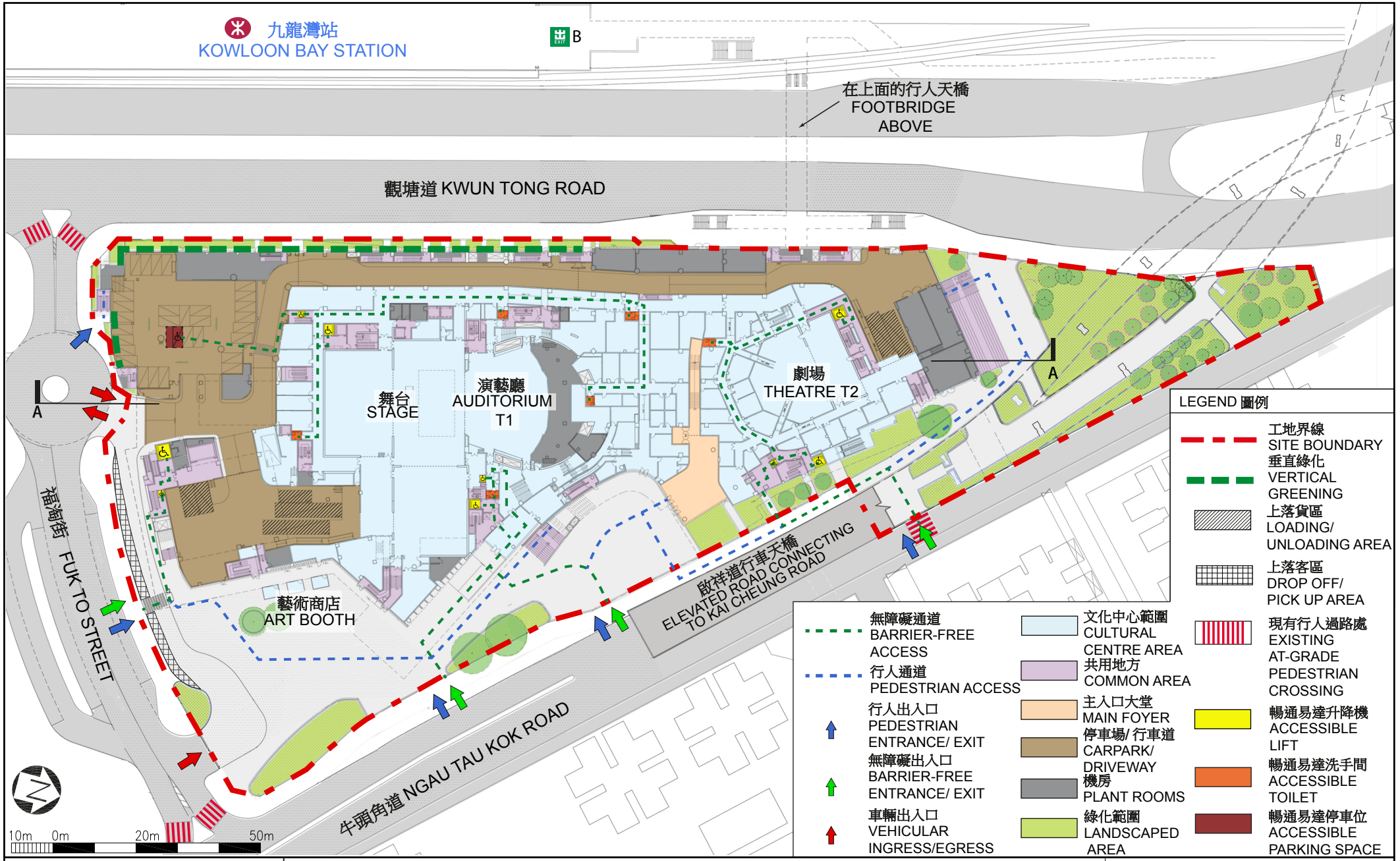
(e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



工地平面圖
SITE PLAN

60RE
興建東九文化中心
CONSTRUCTION OF THE EAST KOWLOON CULTURAL CENTRE

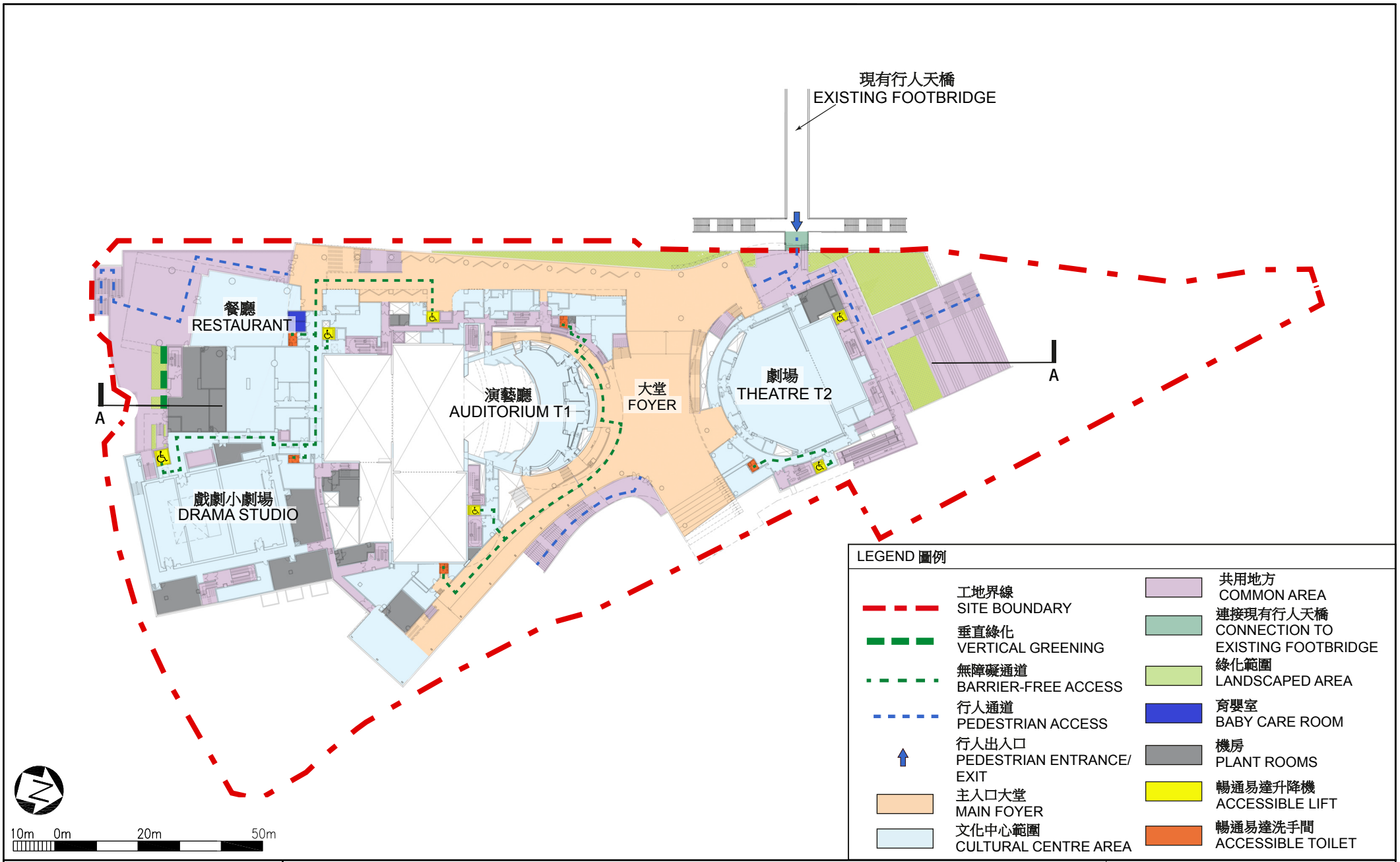
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

60RE
興建東九文化中心
CONSTRUCTION OF THE EAST KOWLOON CULTURAL CENTRE

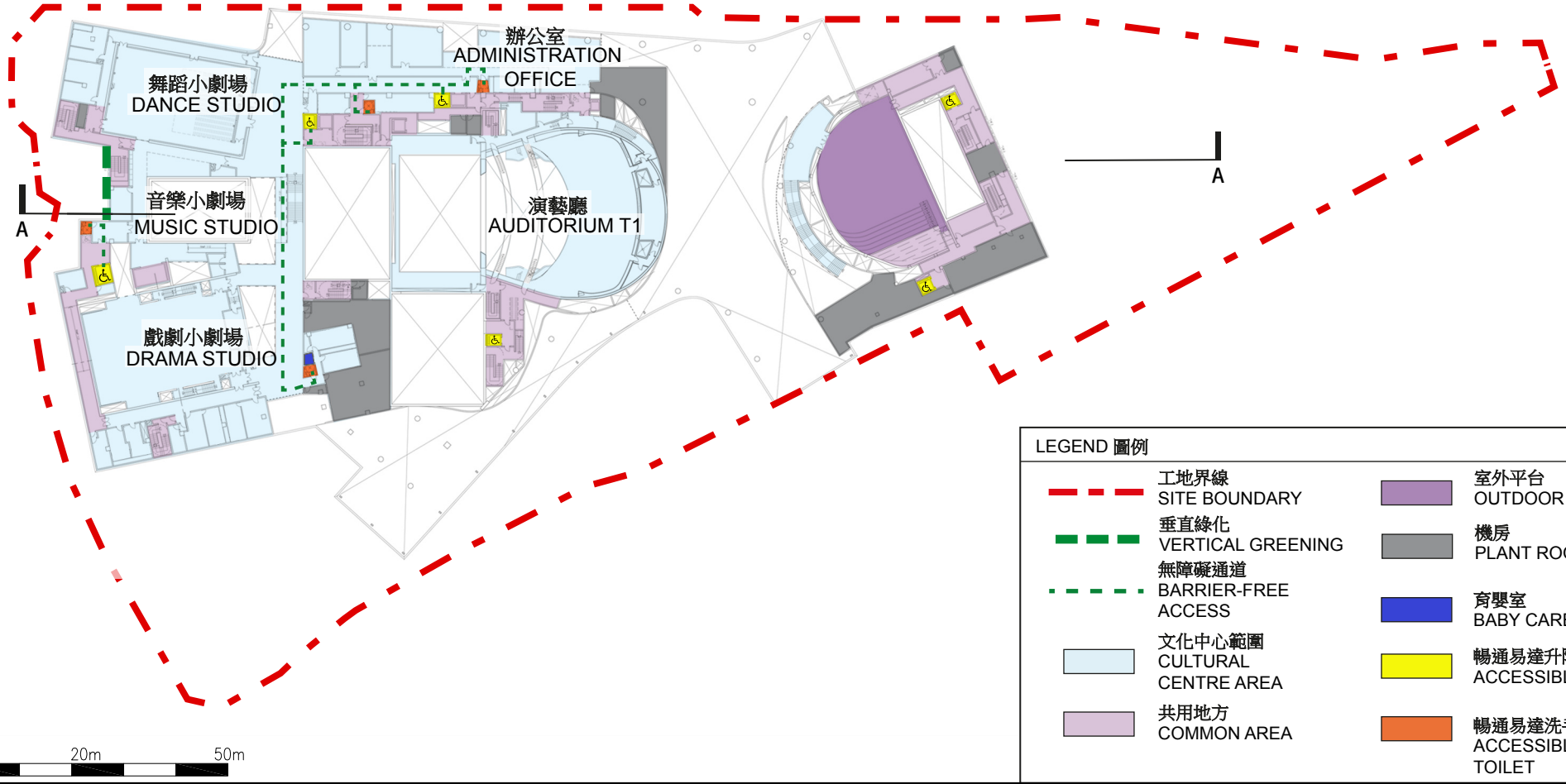
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

60RE
興建東九文化中心
CONSTRUCTION OF THE EAST KOWLOON CULTURAL CENTRE

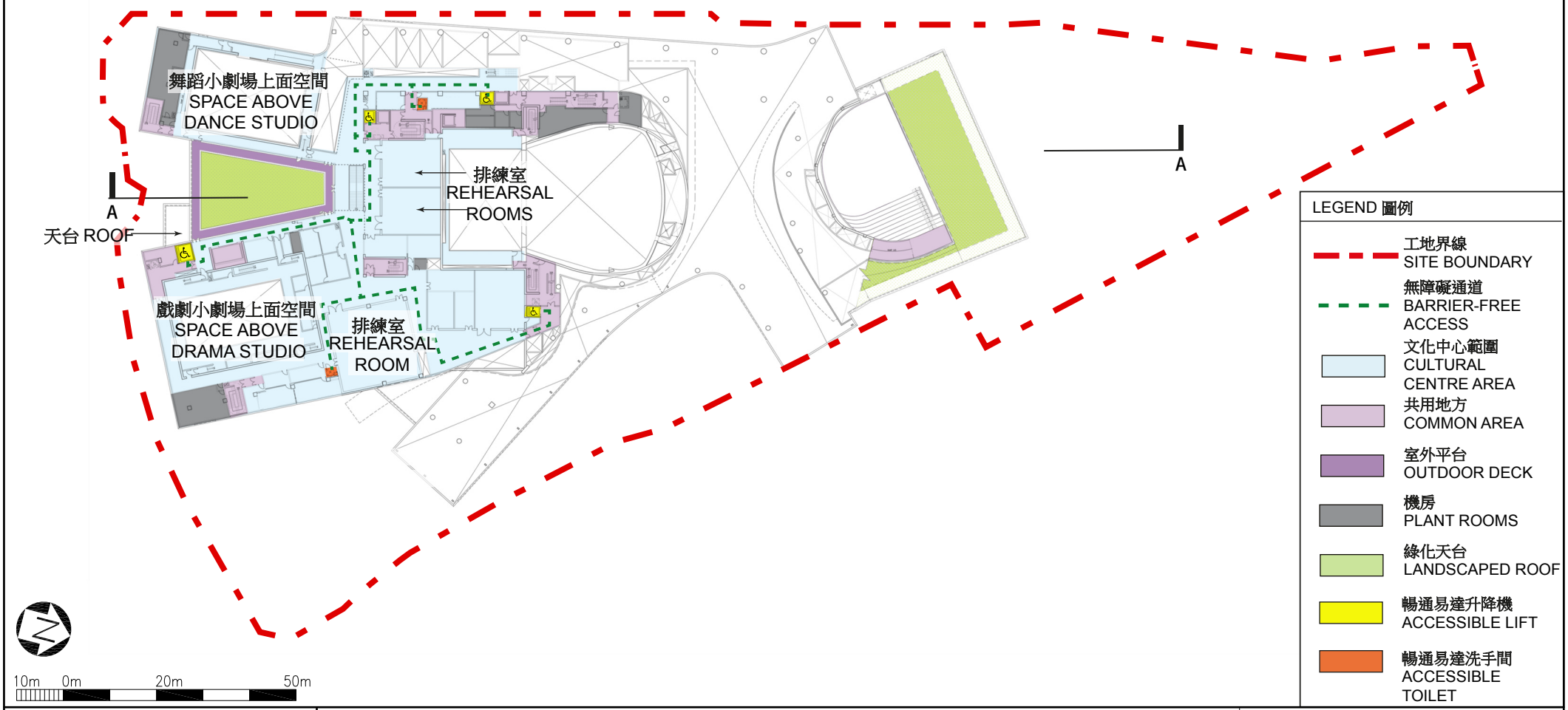
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



二樓平面圖
SECOND
FLOOR PLAN

60RE
興建東九文化中心
CONSTRUCTION OF THE EAST KOWLOON CULTURAL CENTRE

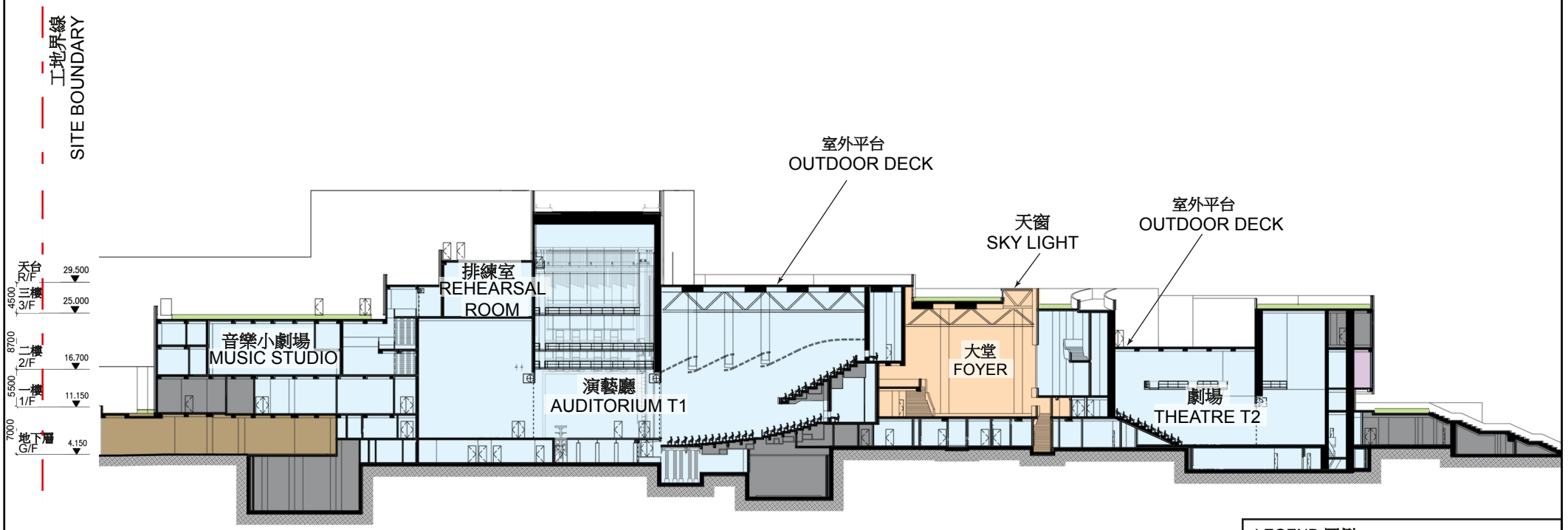
ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

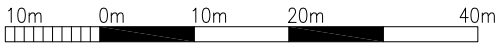


三樓平面圖
THIRD
FLOOR PLAN

60RE
興建東九文化中心
CONSTRUCTION OF THE EAST KOWLOON CULTURAL CENTRE

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署





LEGEND 圖例

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 主入口大堂 MAIN FOYER
- 文化中心範圍 CULTURAL CENTRE AREA
- 公用地方 COMMON AREA
- 綠化範圍/ 天台 LANDSCAPED AREA/ ROOF
- 停車場 CARPARK
- 機房 PLANT ROOMS

A-A 剖面圖
SECTION A-A

60RE
興建東九文化中心
CONSTRUCTION OF THE EAST KOWLOON CULTURAL CENTRE

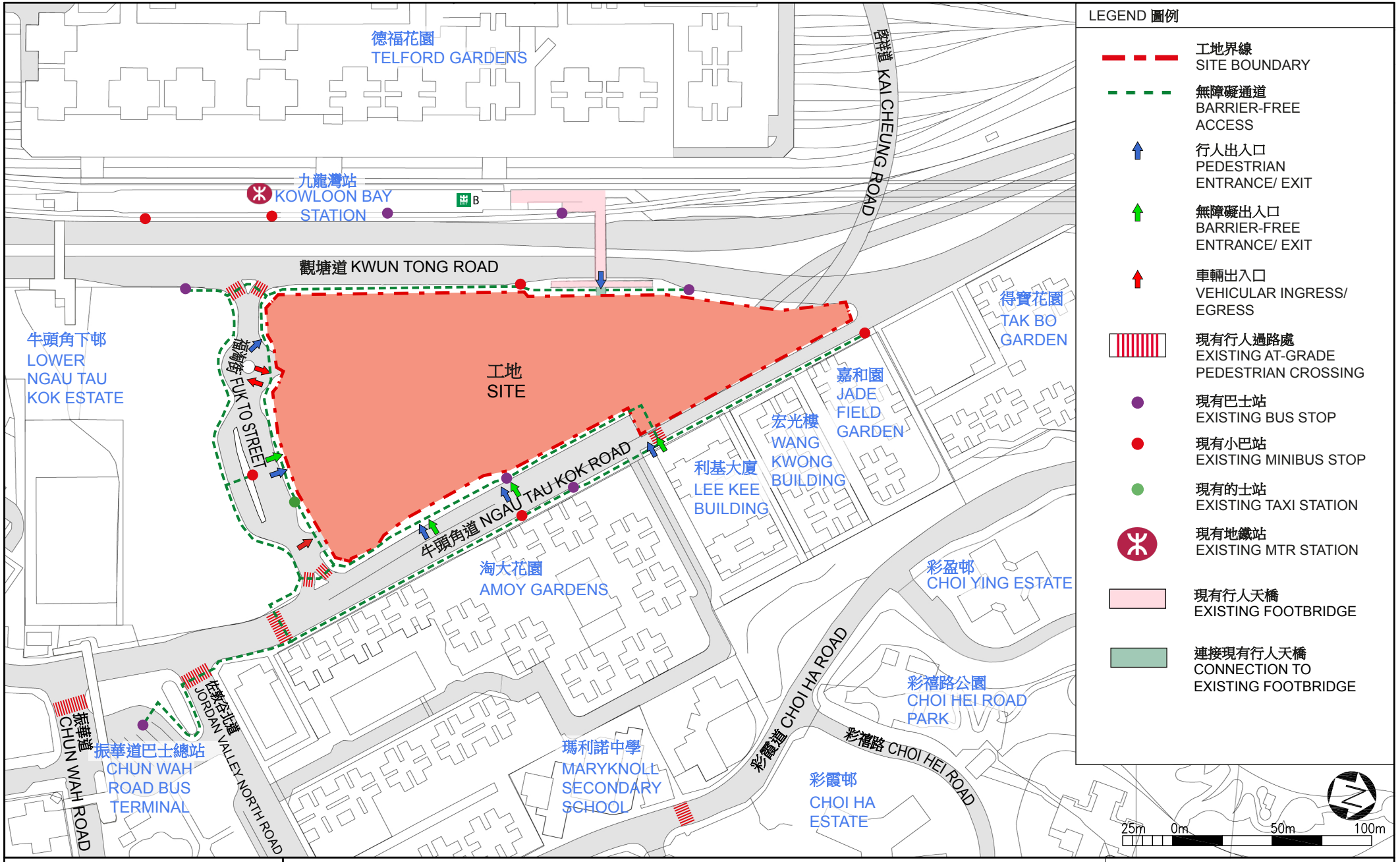
ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



從東南面望向大樓的構想圖
PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTH EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

60RE
興建東九文化中心
CONSTRUCTION OF THE EAST KOWLOON CULTURAL CENTRE

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



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
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS/ EGRESS
- 現有行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- 現有巴士站 EXISTING BUS STOP
- 現有小巴站 EXISTING MINIBUS STOP
- 現有的士站 EXISTING TAXI STATION
- 現有地鐵站 EXISTING MTR STATION
- 現有行人天橋 EXISTING FOOTBRIDGE
- 連接現有行人天橋 CONNECTION TO EXISTING FOOTBRIDGE

無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER-FREE ACCESS

60RE
興建東九文化中心
CONSTRUCTION OF THE EAST KOWLOON CULTURAL CENTRE

ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署

60RE－興建東九文化中心

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2014 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	－	－	－	61.3
		技術人員	－	－	－	26.2
					小計	87.5
(b)	駐工地人員的員工開支 (註 3)	專業人員	177	38	1.6	20.2
		技術人員	816	14	1.6	31.8
					小計	52.0
	包括－					
	(i) 管理駐工地人員的顧問費				2.5	
	(ii) 駐工地人員的薪酬				49.5	
					總計	**139.5**

註

1. 我們採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預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 71,385 元，總薪級第 14 點的月薪為 24,380 元。)

2. 合約管理的顧問費是根據 **60RE** 號工程計劃的設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財委會批准把 **60RE** 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。

3. 實際的人工作月數和實際所需的開支，須待建造工程完成後才可得知。