

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2015 年 10 月 28 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

19QW－活化計劃－活化前粉嶺裁判法院為香港青年協會領袖發展中心

請各委員向財務委員會建議，把 19QW 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 1 億 1,160 萬元。

問題

我們需要在活化歷史建築伙伴計劃(下稱「活化計劃」)下，把前粉嶺裁判法院活化。

建議

2. 文物保育專員在徵詢建築署署長的意見後，建議把 19QW 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 1 億 1,160 萬元，以便由獲選的非牟利機構香港青年協會為前粉嶺裁判法院進行活化工程，把前粉嶺裁判法院活化為香港青年協會領袖發展中心。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議的工程範圍包括修復和活化前粉嶺裁判法院，拆卸現有的副法院大樓及當值律師辦公室以興建新旅舍大樓，以容納下列設施－

訓練中心(前粉嶺裁判法院)

- (a) 1 個公眾入口大堂及接待處；
- (b) 2 間法庭(包括 1 個模擬立法會會議廳)；
- (c) 4 間保存的囚室(其中 3 間改為會議室)及前囚室走廊；
- (d) 5 間講堂及 2 間活動室(包括 1 個前囚車停車位)；
- (e) 3 間辦公室；
- (f) 1 條法官走廊及 1 間前法官辦公室；
- (g) 1 個保育閣(前為繳費處)；
- (h) 1 間禮品店；
- (i) 1 部新建無障礙升降台；

新旅舍大樓

- (j) 1 間貯物室；
- (k) 1 個公用地方、1 間洗衣房及 1 間循環再造物料回收房；
- (l) 1 部新建升降機；
- (m) 1 幢有 90 個牀位(包括兩個殘疾人士牀位)的宿舍；
- (n) 1 間餐廳連廚房；以及
- (o) 停車位包括 2 個私家車停車位、1 個殘疾人士停車位、1 個電單車停車位及 1 個小型巴士停車位。

4. 有關的位置圖、前粉嶺裁判法院現貌相片、香港青年協會領袖發展中心的構思圖、樓宇平面圖、園林設計圖，以及立面圖分別載於附件 1 至 6。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，建造工程暫定在 2016 年第一季展開，在 2017 年第二季完工。香港青年協會領袖發展中心預期會在 2017 年第三季啟用。為爭取時間，工程項目倡議人已在 2015 年 10 月中旬為工程計劃招標，但標書在工程計劃獲得財委會批准撥款後才會批出。

理由

5. 前粉嶺裁判法院位於新界粉嶺馬會道 302 號，佔地 4 134 平方米。法院樓高兩層，在 1960 年建成並在 1961 年 9 月啟用，負責處理新界北區的案件。自 2002 年起，法院便一直空置。古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)認同前粉嶺裁判法院的歷史價值和建築特色，在 2010 年把法院評為三級歷史建築。

6. 前粉嶺裁判法院亦附設其他建築物，包括在 1983 年興建的副法院大樓、在 1997 年興建的當值律師辦公室，以及 2 幢設有屋宇裝備設施的小型建築物，但這些建築物不獲評為歷史建築。

7. 擬建的中心將為年青人提供領導才能培訓機會。該活化項目將可帶來以下裨益－

- (a) 項目將有助於文物保育。通過保育計劃下的多項措施，項目將為這幢歷史建築注入新生命，向市民推廣文物保育文化；
- (b) 建築物將開放予市民免費參觀，亦會提供預約導賞服務。此外，中心亦會自行安排對外導賞團¹，探索分布於北區的豐富文化資源，由區內居民細說生活故事，推廣當地的傳統及文化。對外導賞團將會按需求及實際情況，免費為市民提供；以及

¹ 建議的導賞團將包括周圍歷史悠久的村莊，祠堂和粉嶺及上水周邊等北區景區。

- (c) 項目將為青年提供領袖培訓機會。中心將提供一個專業的領袖培訓課程，按照學生不同的年齡，興趣和培訓需求，為他們提供創新和有效的領袖培訓。香港大學亦同意以其著名且富經驗的教職員及傑出校友和學生，組成龐大網絡，以支援中心的領袖培訓工作²。

8. 香港青年協會已經成立了特設公司³，即香港青年協會領袖發展中心有限公司，以落實活化項目及在日後負責該項目的日常運作。該公司會以本文件建議的非經常資助金，負責保存和進行有關的活化工務。在租賃期內⁴，該公司須把該處所提供的服務所得的收入用作支付中心的營運費用。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(如有的話)，上限為 500 萬元，項目預計可在首 2 年營運後能夠財政自給，而任何經營盈餘將再投資於香港青年協會領袖發展中心，以支持其營運。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計這個工程計劃的建設費用為 1 億 1,160 萬元(請參看下文第 12 段)，分項數字如下－

² 香港青年協會與香港大學的合作，將主要透過以下 3 種方式進行－

- (a) 香港大學在整個活化項目提供文物保育專家強大的學術和研究支援，使中心成為區內保育學習和資源中心；
- (b) 為促進區內文物保育而設的跨學科課程將成為本港首個文物保育跨學科課程；以及
- (c) 透過香港大學師生與中學生和當地社區在中心的互動，推動香港文物保育及活化工作。

³ 活化計劃下的成功申請機構須特別為該等項目成立屬《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定具有慈善機構身分的特設公司。要求申請機構成立特設公司以落實活化項目的目的，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。

⁴ 建築物的首次租賃期一般為 3 年，另加續簽之年期(如適用)。政府會評核獲選機構的表現，以及當時的其他因素，以決定會否對租賃協議予以續期。政府保留在租賃協議屆滿時不予續期的權利。

		百萬元
(a)	拆卸工程及清理工地	2.0
(b)	地基工程	3.8
(c)	建築工程	39.4
(d)	屋宇裝備	21.6
(e)	渠務工程	1.9
(f)	外部工程及環境美化工程	9.1
(g)	節省能源、綠化及循環使用裝置	1.6
(h)	家具和設備	6.2
(i)	顧問費用	5.8
	(i) 合約管理	5.6
	(ii) 駐工地人員管理	0.2
(j)	駐工地人員的薪酬	1.8
(k)	應急費用	9.3
	小計	102.5 (按2015年9月 價格計算)
(l)	價格調整準備	9.1
	總計	111.6 (按付款當日 價格計算)

10. 香港青年協會領袖發展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管工作。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 7。

11. 這項工程計劃的總建築樓面面積為 2 754 平方米。按 2015 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)約為每平方米建築樓面面積 22,150 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一幢在第二次世界大戰後興建且已殘破的歷史建築物。估計費用已反映把該幢歷史建築物活化為香港青年協會領袖發展中心，以提供領袖培訓所需的工程費用。有關工

程亦會顧及該建築物須遵守《建築物條例》(第 123 章)的現行規定和康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的文物保育規定和發牌規定，並已就用地地上進行建造工程所預計的困難在預算費上作出準備。

12. 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 2015 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)
2016-17	66.1	1.05875	70.0
2017-18	28.1	1.12228	31.5
2018-19	6.1	1.18961	7.3
2019-20	2.2	1.26099	2.8
	<u>102.5</u>		<u>111.6</u>

13. 我們是按政府對 2016 至 2020 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，制訂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，香港青年協會青年領袖發展中心有限公司會以總價形式批出合約。合約會訂定可調整價格的條文。

14. 香港青年協會領袖發展中心有限公司在租賃期內須自行負責有關的歷史建築物及用地內所有設施的維修保養費用。政府會支付有關歷史建築物結構元件⁵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為 125,000 元。

公眾諮詢

15. 我們在 2013 年 4 月 11 日就擬議活化項目諮詢北區區議會的意見，委員普遍支持這個項目。

⁵ 結構元件包括結構牆、柱、樑和樓板。

16. 我們在 2014 年 12 月 3 日諮詢立法會發展事務委員會，委員普遍支持這個項目。

對環境的影響

17. 這項工程計劃並不屬於《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。香港青年協會領袖發展中心有限公司已在工程預算費內預留約 20 萬元的費用，以實施適當的緩解措施，控制對環境造成的短期影響。

18. 香港青年協會領袖發展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，以符合既定的標準和準則的水平。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，豎設隔音板或隔音屏障；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。

19. 在策劃和設計階段，香港青年協會領袖發展中心有限公司已考慮採取措施，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合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如以挖掘出的泥土作回填用途)。以盡量減少須棄置在公眾填料接收設施⁶的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，該公司亦會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環再用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

20. 在施工階段，香港青年協會領袖發展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再造。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，以便運至適當的設施處置。該公司會利用運載記錄制度，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。

⁶ 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》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。

21. 香港青年協會領袖發展中心有限公司估計這個項目會產生合共 6 000 公噸建築廢物，其中 300 公噸(5%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 4 800 公噸(80%)惰性建築廢物會運到公眾填料接收設施供日後再用。該公司會把餘下 900 公噸(15%)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 242,100 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；而在堆填區處置的廢物則每公噸收費 125 元計算。

節省能源、綠化和循環使用裝置

22. 這個項目已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 高效能變凍量空調系統；
- (b) 採用熱能回收鮮風預調機回收從空調空間所排出廢氣中的熱能；以及
- (c) 太陽能園景照明裝置。

23. 在綠化措施方面，香港青年協會領袖發展中心有限公司將在用地範圍內提供不同的景觀元素，當中包括在室外地方、現有法院大樓的後園及用地前方的空地設立綠化地帶，以收環保和美化之效。

24. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總額約為 160 萬元(包括用於節能裝置的 80 萬元)，這筆款額已計入這項工程計劃預算費用內。這些節能裝置每年可節省 8.5% 的能源消耗量，成本回收期約為 11.8 年。

對文物的影響

25. 根據現行規定，這個項目必須進行文物影響評估。文物影響評估報告以保育管理計劃的形式編製，並交由古蹟辦審議。古蹟辦對有關報告沒有異議。香港青年協會領袖發展中心有限公司亦已在 2014 年 6 月 4 日的古諮會會議上，就這個項目的文物影響評估報告諮詢該會，委員普遍支持有關的評估結果。該公司會確保建造工程、日後的維修保養及有關該址歷史的詮釋，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

26. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

27. 我們在 2013 年 9 月把 **19QW** 號工程計劃提升為乙級。

28. 香港青年協會領袖發展中心有限公司已聘請建築和工料測量顧問，以便為這項工程計劃進行前期的顧問工作(包括建築、文物保育、城市規劃、結構和土力工程、屋宇裝備、園境建築及工料測量服務和擬備招標文件)，以及進行小型勘測工程。上述工程所需費用總額約為 890 萬元(按付款當日價格計算)，這筆款項已在 **22QW** 號工程計劃「活化前粉嶺裁判法院為香港青年協會領袖發展中心－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 2013 年 7 月提升為甲級。詳細設計和工地勘測工作已經完成。

29. 活化計劃的詳情載於立法會 CB(2)637/07-08(03)號文件，該文件在 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，又要善用這些建築以供大眾使用。活化計劃訂明，政府會支付活化工程的費用。費用會在基本工程儲備基金下，以非經常資助金形式發放。2011 年 10 月，在活化計劃下，我們邀請《稅務條例》(第 112 章)第 88 條所界定的非牟利慈善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。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活化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牟利機構。

30. 這項工程計劃範圍內共有 44 棵樹。在這 44 棵樹當中，建議保留 28 棵樹、保留和修剪 8 棵樹、砍伐 7 棵健康欠佳的樹，以及移植 1 棵樹。有關方面將會補償種植 23 棵樹，以補償對現有樹木造成的影響。在作出補償種植後，工程計劃範圍內的樹木總數為 57 棵，較原來數目增加 13 棵。

31. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 130 個(包括 10 個專業／技術人員職位和 120 個工人職位)，共提供 1 400 個人工作月的就業機會。

32. 我們在 2015 年 6 月提交了 PWSC(2015-16)41 號文件，邀請各委員向財委會建議把 19QW 號工程計劃提升為甲級。該文件未能於 2014-15 年度立法會會期內在工務小組委員會上討論。本文件取代 PWSC(2015-16)41 號文件，更新了有關工程項目的計劃、分期開支和估計費用。

發展局
2015 年 10 月

19QW—活化計劃—活化前粉嶺裁判法院為香港青年協會領袖發展中心

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2015 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	37.7	38	2.0	5.6
				小計	5.6
(b) 駐工地人員的員工開支 ^(註 3)	專業人員	1.3	38	2.0	0.2
	技術人員	44	14	1.6	1.8
包括—				小計	2.0
(i) 管理駐工地人員的顧問費				0.2	
(ii) 駐工地人員的薪酬				1.8	
				總計	7.6

註

1. 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計員工開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)，因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。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 及第 14 點的月薪分別為 74,210 元及 25,505 元)。
2. 顧問在合約管理方面的費用，是根據 22QW 號工程計劃的現有顧問合約計算得出。待財委會批准撥款把工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 上述預算數字是由香港青年協會領袖發展中心有限公司擬定，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。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。