

# 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 20QW－活化計劃－活化虎豹別墅為虎豹樂園

請各委員向財務委員會建議，把 20QW 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 6,730 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，把虎豹別墅活化。

### 建議

2. 文物保育專員在徵詢建築署署長的意見後，建議把 20QW 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 6,730 萬元，以便由獲選的非牟利機構胡文虎慈善基金與共同申請人虎豹音樂基金有限公司合作為虎豹別墅進行活化工程，把虎豹別墅活化為虎豹樂園，以提供中西音樂教育及其他與音樂相關的社區服務。發展局局長支持這項建議。

### 工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程範圍包括修復和活化虎豹別墅內面積 2 030 平方米的主要用地，以及於鄰近為一公眾小巷所隔、面積 610 平方米的政府用地(下稱「附屬用地」)上建造新的輔助設施，以容納下列設施－

### 主要用地

- (a) 課室及練習室；
- (b) 入口大堂改作詮釋區；
- (c) 1 部新建升降機及 1 道樓梯；
- (d) 1 個花園，內設 1 個涼亭、1 座角樓、1 個噴水池及 1 個水池；
- (e) 露台及陽台；
- (f) 接待區；
- (g) 行政及辦公地方；
- (h) 後勤設施、洗手間、機房、貯物室等；

### 附屬用地

- (i) 2 個泊車位及 1 個車輛落客區；
- (j) 1 座設有升降機及樓梯的新建塔樓；
- (k) 1 幢設有輔助公用設施的服務大樓；
- (l) 1 條連接橋，連接該座設有升降機及樓梯的新建塔樓及服務大樓；以及
- (m) 1 條連接橋，連接主要用地及服務大樓。

4. 有關的位置圖、虎豹別墅現貌相片、虎豹樂園的構思圖、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，有關工程暫定在 2016 年第一季展開，在 2017 年第三季完工。虎豹樂園預期會在 2017 年第四季啟用。為爭取時間，工程項目的倡議人擬在 2015 年 11 月為工程計劃招標，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. 虎豹別墅及附連的花園位於大坑道 15 號 A。虎豹別墅在 1936 年建成，主要由一幢樓高四層的宅第、側翼的工人宿舍和附連的私家花園組成。別墅及花園的設計糅合中西建築風格，別具特色。別墅採用上世紀二十至三十年代的中式折衷主義建築風格，採用西式建築方法，並以傳統中國建築特色作裝飾。別墅裝飾美輪美奐，彩色玻璃門窗、鍍金模塑，以及充滿印度和緬甸色彩的壁畫等，仍然可在別墅內

找到。花園亦採用中式折衷主義建築風格，設計呈法式花園布局和特色，並同時兼具中國元素。虎豹別墅在 2009 年獲古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)評為一級歷史建築。

6. 擬議的虎豹樂圃將為學生提供一個學習中西音樂的文化環境，讓生活更充實。除了音樂教育外，虎豹樂圃亦提供社區外展課程，藉此鼓勵學生參與社區服務。樂圃會提供獎學金、助學金，並舉辦音樂治療及音樂欣賞課程，其中包括特別為長者提供的中樂欣賞課程，惠及弱勢社羣。

7. 虎豹別墅活化項目將有助文物保育工作。活化工程會確保別墅的建築細節特色得到妥善保存和強調。入口大堂將改作詮釋區，展示虎豹別墅及胡氏家族的歷史和建築背景、萬金油花園的歷史，以及活化虎豹別墅成為虎豹樂圃的保育過程。花園及詮釋區均會在辦公時間內開放，讓市民免費參觀；另外亦會提供預約導賞團服務。

8. 胡文虎慈善基金已成立特設公司<sup>1</sup>，即虎豹音樂基金有限公司，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程。在租賃期內<sup>2</sup>，該公司須把從處所提供的服務所得的收入用作支付營運費用。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虎豹樂圃，以支援其營運。

---

<sup>1</sup> 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。

<sup>2</sup> 建築物的首次租賃期一般為三年，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。

## 對財政的影響

9. 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 1 億 6,730 萬元(請參看下文第 14 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	拆卸工程及清理工地	3.7
(b)	地基工程	12.4
(c)	建築工程	51.2
(d)	屋宇裝備	15.9
(e)	渠務工程	3.2
(f)	外部工程及環境美化工程	32.0
(g)	護土牆鞏固工程	1.9
(h)	節省能源、綠化及循環使用裝置	1.0
(i)	家具和設備	8.3
(j)	顧問費	8.3
	(i) 合約管理	7.9
	(ii) 駐工地人員的管理	0.4
(k)	駐工地人員的薪酬	2.2
(l)	應急費用	14.0
	小計:	154.1
		(按 2015 年 9 月 價格計算)
(m)	價格調整準備	15.7
	總計:	169.8
		(按付款當日 價格計算)

10. 虎豹音樂基金有限公司已承諾，按付款當日價格計算，投入 250 萬元作為工程計劃的建設費用。政府將會支付工程計劃餘下的承擔額，按付款當日價格計算為 1 億 6,730 萬元。有關計算如下－

	百萬元
(a) 建設費用總額	169.8
(b) 虎豹音樂基金有限公司 承擔額	2.5
所須承擔總額	167.3 (按付款當日 價格計算)

11. 按付款當日價格計算，政府資助的金額上限將定為 1 億 6,730 萬元。政府將承擔因市場變動而令工程招標價格高於預算的所有額外費用；虎豹音樂基金有限公司則須負責由他們所引致在設計上的改動而產生的所有額外費用。所有因工程計劃標價較預期為低而節省所得的款項，將由政府及虎豹音樂基金有限公司按承擔款額的比例攤分(即政府佔 98.5%；虎豹音樂基金有限公司則佔 1.5%)。

12. 虎豹音樂基金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督工作。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。

13. 這項工程計劃的總建築樓面面積為 2 302 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 29,148 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虎豹樂圃音樂訓練學院，以提供中西音樂教育及與音樂相關的社區服務所需的工程費用。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處轄下的古物古蹟辦事處(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預計的困難在預算費上作出準備。

14. 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)	
	由 20QW 號 工程計劃			由 20QW 號 工程計劃	
	支付	總建築成本		支付	總建築成本
2016-17	71.7	73.5	1.05875	75.9	77.8
2017-18	63.3	63.8	1.12228	71.0	71.6
2018-19	11.4	11.4	1.18961	13.6	13.6
2019-20	5.4	5.4	1.26099	6.8	6.8
	<u>151.8</u>	<u>154.1</u>		<u>167.3</u>	<u>169.8</u>

15. 我們按政府對 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，虎豹音樂基金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。

16. 虎豹音樂基金有限公司在租賃期內須自行負責有關歷史建築物及用地(包括主要用地、附屬用地及現有公眾小巷上的連接橋)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<sup>3</sup>及現有護土牆的結構性維修費用。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每年經常開支為 134,000 元。

## 公眾諮詢

17. 我們在 2013 年 5 月 14 日就擬議活化項目諮詢灣仔區議會的意見，委員普遍支持這個項目。

<sup>3</sup> 結構元件包括結構牆、柱、樑和樓板。

18. 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

19. 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，不會對環境造成長遠的不良影響。虎豹音樂基金有限公司已在工程預算費內預留約 50 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。

20. 虎豹音樂基金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。

21. 在策劃和設計階段，虎豹音樂基金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<sup>4</sup>的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，該公司會鼓勵承建商盡量利用已循環再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。

22. 在施工階段，虎豹音樂基金有限公司亦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，以便運往適當的設施處置。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。

---

<sup>4</sup> 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。

23. 虎豹音樂基金有限公司估計這項工程計劃會產生合共 680 公噸建築廢物，其中 460 公噸(67.7%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 90 公噸(13.2%)惰性建築廢物會運到公眾填料接收設施供日後再用。該公司會把餘下的 130 公噸(19.1%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到在公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 18,680 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則每公噸收費 125 元計算。

### 節省能源、綠化和循環使用裝置

24. 這個項目已採用多種節能裝置，包括－

- (a) 具高性能系數的變凍量空調系統；以及
- (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。

25. 在綠化設施方面，虎豹音樂基金有限公司會在新天橋下、新服務大樓天台及別墅正門入口附近闢設種植範圍，以收環保和美化之效。

26. 採用上述裝置估計所需的額外費用總額約為 100 萬元(包括用於節能裝置的 70 萬元)，這筆款額已計入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 12.4% 的能源消耗量，成本回收期約為 8.2 年。

### 對文物的影響

27. 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。虎豹音樂基金有限公司亦已在 2014 年 12 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

28. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

29. 我們在 2013 年 9 月把 **20QW** 號工程計劃提升為乙級。

30. 虎豹音樂基金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 1,180 萬元(按付款當日價格計算)。這筆費用已在 **23QW** 號工程計劃「活化計劃－活化虎豹別墅為虎豹樂園－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。詳細設計及工地勘測工作已經完成。

31. 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。

32. 這項工程計劃不涉及移走樹木。在展開翻新工程前，主要用地上現存的 1 棵樹須在其所在花園內移植。

33. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 160 個(包括 20 個專業／技術人員職位和 140 個工人職位)，共提供 2 000 個人工作月的就業機會。

34. 我們在 2015 年 6 月提交了 PWSC(2015-16)42 號文件，邀請各委員向財委會建議把 **20QW** 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)42 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

## 20QW – 活化計劃 – 活化虎豹別墅為虎豹樂園

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 <sup>(註2)</sup>	專業人員	36	38	2.0	5.3
	技術人員	50	14	2.0	2.6
				小計	7.9
(b) 駐工地人員的員 工開支 <sup>(註3)</sup>	專業人員	3	38	2.0	0.4
	技術人員	54	14	1.6	2.2
				小計	2.6
包括 –					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費					0.4
(ii) 駐工地人員 的薪酬					2.2
				總計	10.5

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 23QW 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. 上述預算數字是由虎豹音樂基金有限公司擬定，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。