

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2017 年 3 月 22 日

## 總目 703－建築物

政府辦事處－政府內部服務

**123KA**－改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途

請各委員向財務委員會建議，把 **123KA** 號工程計劃提升為甲級，以改建前法國外方傳道會大樓，供法律相關組織作辦公地方及相關用途；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 3,420 萬元。

## 問題

我們需要改建前法國外方傳道會大樓(下稱「傳道會大樓」)，以供法律相關組織作辦公地方及相關用途。

## 建議

2. 建築署署長建議把 **123KA** 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 2 億 3,420 萬元，用以改建前傳道會大樓，供法律相關組織作辦公地方及相關用途。律政司司長支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 傳道會大樓工程計劃地盤佔地約 1 360 平方米。大樓樓高 4 層，建於高台上，大致呈長方形，中央為內庭院。擬議工程範圍如下－

- (a) 修葺及翻新大樓，以符合法律相關組織及相關用途的需要；
- (b) 在不影響保育原則的前提下優化大樓，以符合現行法例規定；以及
- (c) 根據現存記錄，把大樓修復至法國傳道會時代的風格(追溯至 1919 年)，同時以公眾展陳方式展示香港終審法院(下稱「終審法院」)的歷史，藉以加強市民對大樓的歷史及文化價值的認識。

4. 傳道會大樓在 1989 年 9 月 14 日列為法定古蹟。為保存大樓的文物價值，我們已就擬議工程對文物的影響進行了評估(請參看下文第 22 至 24 段)，以及在策劃改建工程時盡量減少對原有建築物的影響或改動。就保育、改建和改善設施以便法律相關組織日後作辦公地方及相關用途，主要的擬議工程載列如下－

### (a) 保育工程

- (i) 在切實可行範圍內，保留傳道會大樓在 1919 年落成時的原來布局。除非絕對必需以符合走火通道的法例規定，否則避免設置新門口；
- (ii) 移除後期改裝的內部間隔，以盡量恢復原來布局；
- (iii) 重開地下、1 樓和 2 樓面向東南現時圍封的遊廊，以恢復原來的外觀設計；
- (iv) 按照現存舊建築圖則和照片並參考內庭院現有矮牆，修復 1 樓和 2 樓內庭院因在 1997 年為裝設現有升降機(只到達地下和 1 樓)而拆掉的矮牆，而該升降機會被拆走；

- (v) 按照現存記錄，把現時 1 樓的法庭恢復為原有小教堂的布局和設計；移除現有在後期添置的法庭家具、牆身壁嵌板和地氈，讓原有飾面重現；以及
  - (vi) 保存地下低層其中一個囚室和現有通往囚室範圍的混凝土樓梯，作公眾展陳用途。
- (b) 為符合法例規定及配合使用者運作上需要的改建工程
- (i) 修改現有 1 條出入斜路的坡度，並加裝 1 個可移除的斜台，以提供無障礙通道；
  - (ii) 加設 1 部升降機，以符合現行為所有樓層提供無障礙通道的規定。新升降機的位置經過細心挑選，所揀選的位置在大樓的歷史中已經過多番改動，因而文物價值相對較低。此外，該位置較不顯眼，不會影響大樓的主要布局。在空間安排方面，新升降機設於接近殘疾人士出入通道的位置，以方便他們出入；
  - (iii) 加設 1 條樓梯，以符合現行逃生途徑的規定；
  - (iv) 改善現有樓梯、欄杆和窗台，以符合無障礙通道、逃生途徑和防護欄障的規定；以及
  - (v) 設置防火障(例如防火門和防火閘)作為耐火分隔，以符合耐火結構規定。
- (c) 結構工程

大樓現時狀況大致與繪圖記錄的數據相符。建議在工地騰空後及施工前，進行全面的勘測工程，以再行確定有關狀況。如有需要，可進行結構加固工程。

(d) 翻新工程

因應古蹟建築物翻新工程的技術規定及限制，以及與整體修葺工程的銜接，法律相關組織日後所用地方和公用設施亦會在這項工程計劃下進行翻新，以配合運作需要和方便日後大樓的使用者。

5. 這項工程計劃的工地平面及位置圖、平面圖、剖面圖、構思圖、無障礙通道圖及已確定的「主要別具特色元素」名單分別載於附件 1 至 10。如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2017 年第四季展開工程，並在 2020 年第一季竣工。

## 理由

6. 傳道會大樓位於中環炮台里 1 號，最近期的用途是自 1997 年起用作終審法院。2015 年 9 月，終審法院由傳道會大樓遷往位於中環昃臣道 8 號的舊最高法院大樓。根據政府在 2014 年 1 月的公布，律政司會接收傳道會大樓，並在進行所需的修葺及翻新工程後，提供地方予法律相關組織使用及作相關用途；連同向這些組織批撥的前中區政府合署西座部分地方，有關安排有助他們在香港發展其服務<sup>1</sup>。

7. 擬議安排有助達至 2013 年至 2017 年《施政報告》及財政司司長 2014 年度《政府財政預算案演辭》所述的政策目標，即提升香港作為亞太區國際法律及爭議解決服務樞紐的地位。這安排亦使傳道會大樓及前中區政府合署<sup>2</sup>成為「法律樞紐」，與傳道會大樓這幢法定古蹟的地位和歷史背景相稱。

---

<sup>1</sup> 2014 年 7 月，我們就前中區政府合署西座及傳道會大樓提供地方予法律相關組織使用，向立法會司法及法律事務委員會作出簡報。按我們向該事務委員會於 2014 年 7 月提交的文件所述，由律政司司長擔任主席的「法律樞紐空間分配委員會」已經成立，負責考慮提供法律樞紐地方予法律相關組織的相關事宜。我們已於 2017 年 3 月 1 日公布第一階段的申請結果；而有鑑於政府最近公布讓香港國際仲裁中心繼續沿用現址而不會遷往法律樞紐的決定，以及有新申請者提出有意使用法律樞紐的空間，我們在同日展開補充階段申請。

<sup>2</sup> 立法會在 2016 年 7 月核准撥款後，前中區政府合署西座的翻新工程在 2016 年 10 月展開，工程完成後會供律政司未能遷入前中區政府合署中座及東座的辦公室使用，以及供法律相關組織作辦公室用途(包括共用設施)。

## 對財政的影響

8. 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 2 億 3,420 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下—

		百萬元
(a)	工地工程	1.6
(b)	建築工程	90.8
(c)	屋宇裝備	39.1
(d)	渠務工程	2.2
(e)	外部工程	7.1
(f)	額外的節省能源裝置	0.7
(g)	展覽工程	3.0
(h)	家具和設備	10.6
(i)	顧問費	12.8
	(i) 合約管理	11.9
	(ii) 駐工地人員的管理	0.9
(j)	駐工地人員的薪酬	9.6
(k)	應急費用	17.8
	小計	195.3 (按 2016 年 9 月 價格計算)
(l)	價格調整準備	38.9
	總計	234.2 (按付款當日 價格計算)

9. 我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理和工地監管工作。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 11。**123KA** 號工程計劃的建築樓面面積約為 3 200 平方米。按 2016 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)為每平方米建築樓面面積 40,594 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的價格相若。

10. 如撥款獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2016 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)
2017-2018	2.0	1.05750	2.1
2018-2019	47.0	1.12095	52.7
2019-2020	100.0	1.18821	118.8
2020-2021	25.0	1.25950	31.5
2021-2022	11.0	1.32562	14.6
2022-2023	8.0	1.39190	11.1
2023-2024	2.3	1.46150	3.4
	<u>195.3</u>		<u>234.2</u>

11. 我們按政府對 2017 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，如撥款獲得批准，我們會以總價合約進行工程。合約會訂定可調整價格的條文。

12. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1,340 萬元。

## 公眾諮詢

13. 古物諮詢委員會在接獲這項改建工程的資料文件後，已在 2016 年 2 月進行實地考察。他們備悉擬議工程，並無特別意見。

14. 我們在 2016 年 3 月 10 日就這項擬議工程計劃，諮詢中西區區議會，當區區議員原則上不予反對。

15. 我們就工程計劃在 2017 年 2 月 27 日諮詢立法會司法及法律事務委員會。委員支持向財務委員會工務小組委員會提交撥款申請，以供審議。

## 對環境的影響

16. 傳道會大樓的擬議改建工程屬《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 的指定工程項目，有關工程須取得施工申請環境許可證。

17. 環境保護署署長經考慮由律政司擬備及提交的工程項目簡介後，信納有關工程在環境影響方面符合《環境影響評估程序技術備忘錄》的規定。在環境局局長的同意後，我們在 2016 年 5 月 27 日獲批直接申請環境許可證的許可，並在 2016 年 7 月 26 日獲發該證。律政司會執行載於環境許可證的緩解措施，並履行所載的各項規定。

18. 至於在施工期間對環境的短期影響，我們會實施緩解環境影響措施，控制噪音、塵埃和工地流出的廢水，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括使用低噪音建築設備和隔音屏障，以減低噪音；在工地灑水，以減少塵土飛揚；以及在排放工地流出的廢水前先作妥善處理。為了保護古蹟的內部結構，以及進一步減低建築噪音和塵埃的影響，內部工程只會使用手持式的電動和手動工具進行。我們也會實施環境監察及審核計劃，確保妥善實施這些建議的緩解措施和採取良好的工地施工方法。我們已把實施緩解環境影響措施(包括環境監察及審核計劃)所需的費用計入整體工程計劃的預算內。

19. 至於這項工程計劃的廢物管理，我們已在策劃和設計階段考慮可採取的措施，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地再用惰性建築廢物，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施<sup>3</sup>的隋性建築廢物。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。

20. 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，供政府批核。計劃書須載列適當的緩解方法，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>3</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》(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。

21. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 2 440 公噸建築廢物，其中約 10 公噸(0.4%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 1 020 公噸(41.8%)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 1 410 公噸(57.8%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物送往公眾填料接收設施和堆填區處置的費用，估計總額為 40 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 71 元，而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

## 對文物的影響

22. 現時的傳道會大樓是位於現址的第三代建築物<sup>4</sup>。我們已委聘文物顧問評估擬議工程對該文化遺產地點的影響，假如無可避免會產生不良影響，則應制訂緩解措施。

23. 影響評估的結論是，該工程計劃可使大樓及周邊地方重現昔日風貌，加深公眾對此歷史建築物的認識；因此，擬議工程會為該幢歷史建築物帶來正面影響。

24. 已確定的主要別具特色元素會以最少干預形式保存、修補或修復，以保存和尊重大樓的文物價值，而無減該文化遺產地點的重要性。  
—— 主要別具特色元素及照片載於附件 10。

25. 《古物及古蹟條例》(第 53 章)第 6 條規定，在法定古蹟進行工程，須向古物事務監督(即發展局局長)申請許可證。建築署在進行有關工程時，會遵從《古物及古蹟條例》的法例規定。此外，有關方面會向古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)提交擬議工程的保育建議方案、詳細規格和工程繪圖及其他相關資料，以便在工程展開前批核。在施工期間，亦會在建築署聘用的文物顧問指導下，進行監察及調查。

---

<sup>4</sup> 首座大樓在 1841 年建成，座落在同一地段上，樓高 2 層，屬於維多利亞城建城後首批落成的建築物之一。

大樓在 1860 年重建成 3 層高，並增建了地庫和兩幢角樓，這就是該地段上的第二代大樓。這大樓曾用作私人公司和俄羅斯領事館的辦公室，其後在 1897 年至 1911 年期間為政府租用作辦公室用途。

1915 年，法國巴黎外方傳教會(「法國傳道會」)從一名猶太商人購入大樓，其後於 1919 年 4 月 27 日正式啟用。該大樓正是這同一地段上的第三代大樓，即今日現址所見的建築物。



26. 雖然傳道會大樓主要會用作法律相關組織的辦公地方，但日後我們會與有關法律相關組織聯繫，在不影響這些組織日常運作的前提下，在預定的日子向公眾開放及展陳部分指定地方。我們會與古蹟辦研究此事，並商討合適的模式及安排。

## 土地徵用

27. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 節省能源裝置

28. 這項工程項目會採用多種形式的節能裝置及可再生能源技術，特別包括－

- (a) 內置變速驅動器的高效能氣冷式製冷機；
- (b) 無刷直流電動機推動的盤管式風機；以及
- (c) 太陽能照明配件。

29. 採用上述裝置，估計所需額外費用總額約為 70 萬元(包括用於節能裝置的 20 萬元)，這筆款項已計入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 3.6% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8.6 年。

## 背景資料

30. 2014 年 9 月，我們把 **123KA** 號工程計劃提升為乙級。2015 年 4 月，我們委聘一家總顧問公司負責設計和各項服務，包括地形測量、地下公用設施檢測、結構勘測、土地勘測、文物普查，以及製圖、攝影、建築物及屋宇裝備狀況勘測。2016 年 7 月，我們委聘工料測量顧問擬備招標文件。這些顧問服務和工程費用總額約為 1,400 萬元。由顧問公司提供的服務和工程，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。

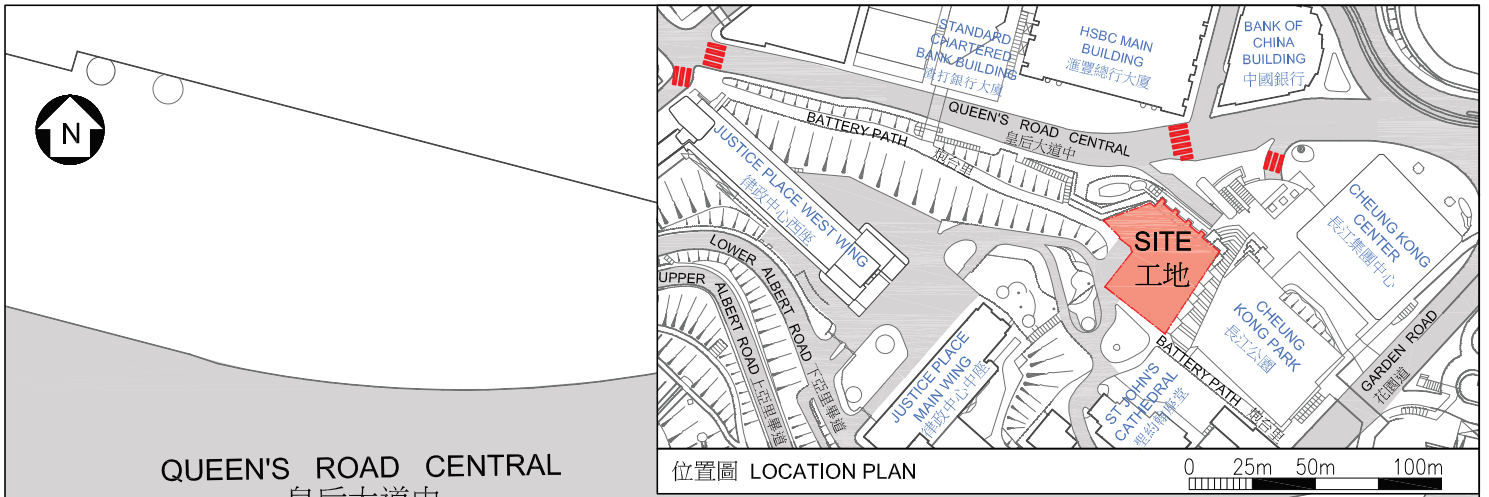
31. 工程計劃範圍內只有 1 棵樹，將會保留。擬議工程不會涉及任何移除樹木或種植樹木的建議。

32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 70 個(60 個工人職位和 10 個專業或技術人員職位)，共提供 1 500 個人工作月的就業機會。

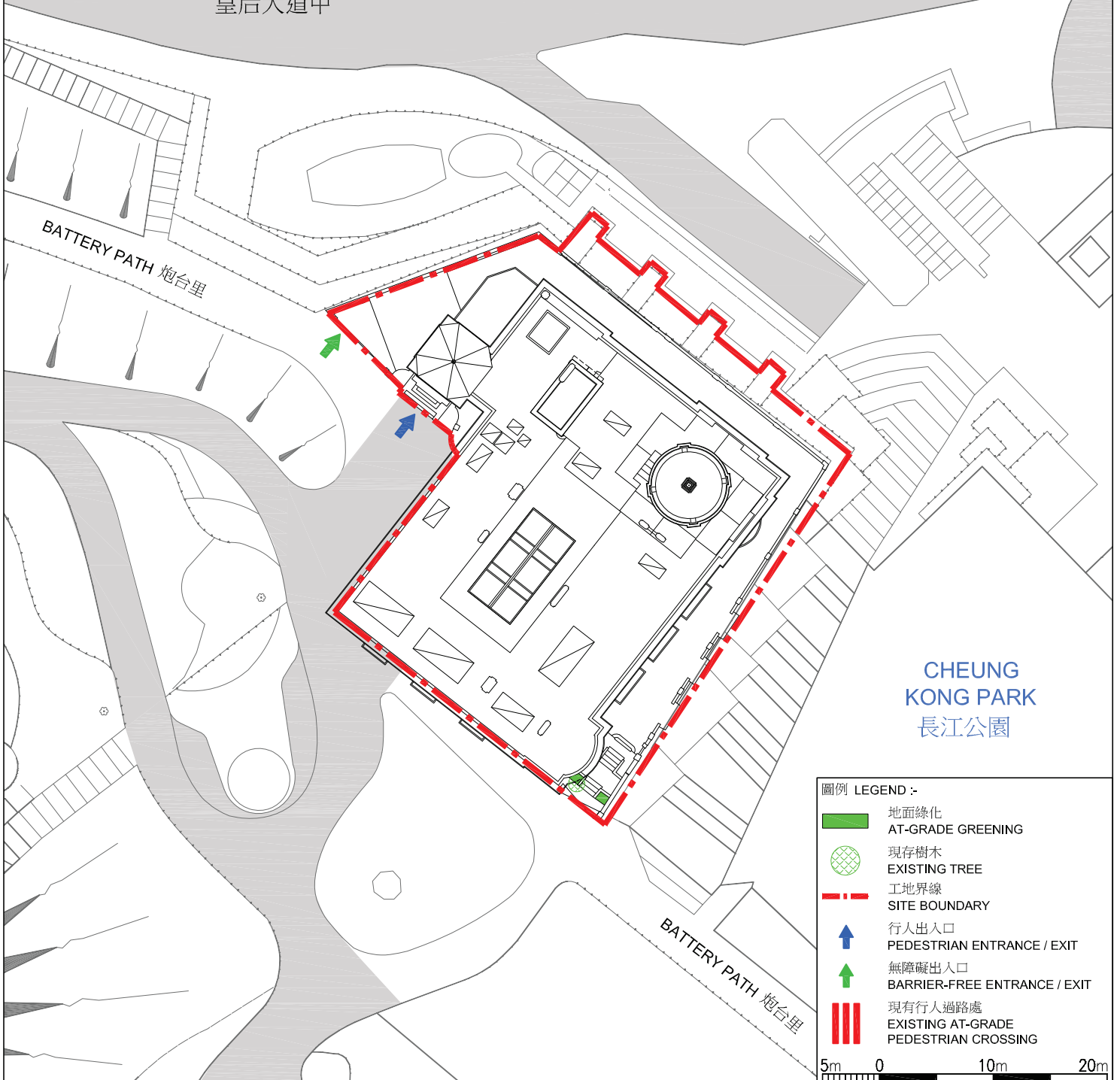
-----

律政司

2017 年 3 月



位置圖 LOCATION PLAN



圖例 LEGEND :-

- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 現存樹木 EXISTING TREE
- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 現有行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING

5m 0 10m 20m

工地平面圖  
SITE PLAN

123KA  
 改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途  
 CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES





加裝1個可移除的斜台，  
以提供無障礙通道  
ADD ONE NEW DEMOUNTABLE  
RAMP FOR BARRIER-FREE ACCESS

保存其中1個囚室和現有通往囚室  
範圍的混凝土樓梯，作公眾展陳用途  
PRESERVE ONE OF THE CELLS  
AND THE EXISTING CONCRETE  
STAIRCASE LEADING DOWN TO  
THE CELL AREA FOR PUBLIC  
INTERPRETATION

加設1部升降機，以符合現行為所  
有樓層提供無障礙通道的規定  
ADD A NEW LIFT TO MEET THE  
PREVAILING REQUIREMENTS  
OF BARRIER-FREE ACCESS  
FOR SERVING ALL FLOORS

修改現有1條出入斜路的坡度，  
以提供無障礙通道  
MODIFY THE GRADIENT OF ONE  
EXISTING ACCESSIBLE RAMP  
FOR BARRIER-FREE ACCESS

加設1條樓梯，以符合  
現行逃生途徑的規定  
ADD A NEW STAIRCASE TO  
MEET THE PREVAILING  
REQUIREMENTS OF THE MEANS  
OF ESCAPE



圖例 LEGEND :-

	機電房 PLANT ROOM		工地界線 SITE BOUNDARY
	公共地方 COMMON AREA		土壤 SOIL
	律政司地方 DOJ AREA		無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
	法律相關組織地方 LRO AREA		無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
	暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET		
	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT		

地下低層平面圖  
LG/F PLAN

123KA

改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途  
CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



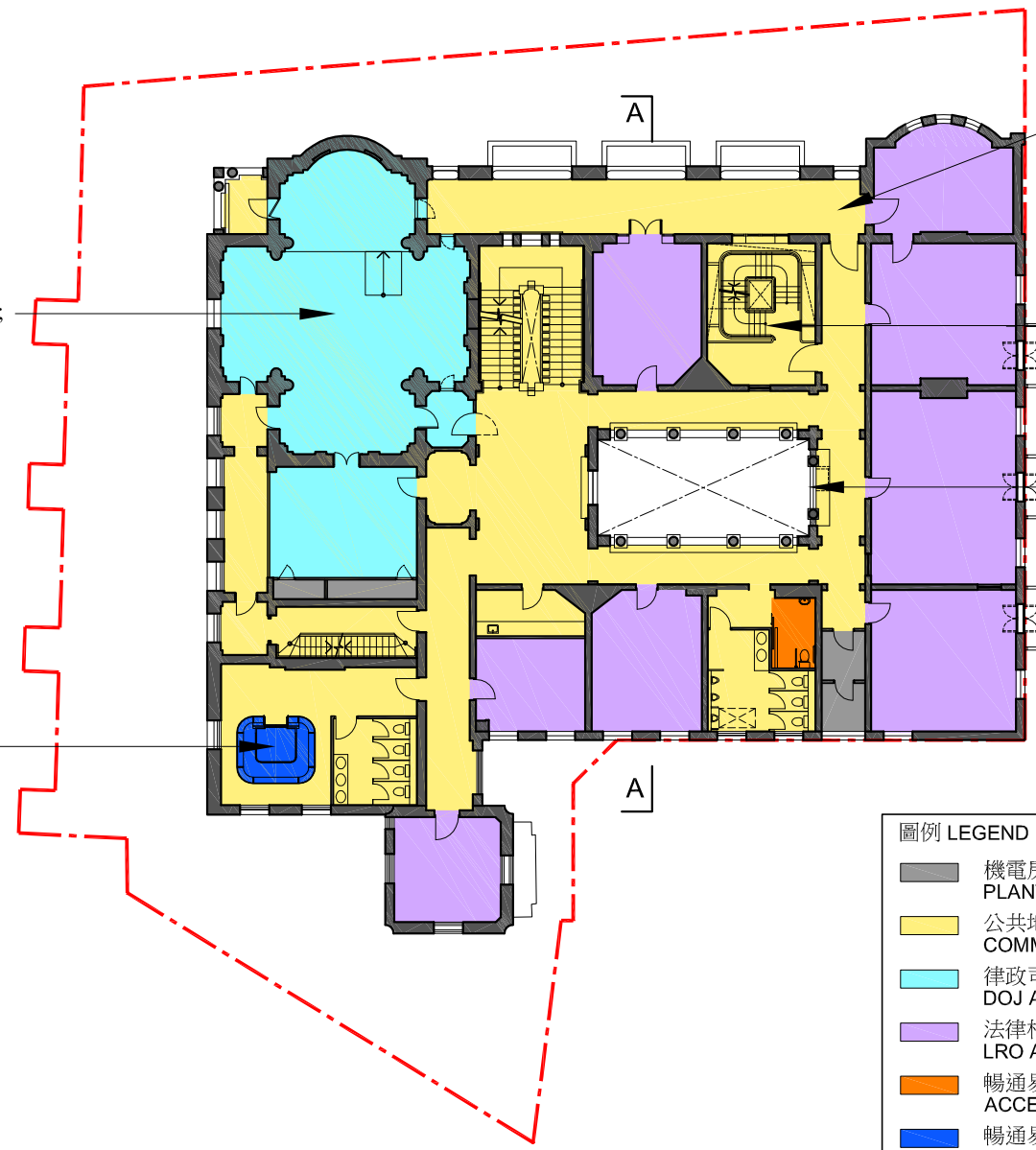
地下平面圖  
G/F PLAN

123KA

改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途  
CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES



ARCHITECTURAL SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



恢復現時的法庭為原有小教堂的布局和設計；  
 移除現有後期添置的法庭家具、  
 牆身壁嵌板和地氈，讓原有飾面重現  
 RESTORE THE EXISTING COURTROOM  
 TO THE ORIGINAL SETTING AND  
 DESIGN OF THE FORMER CHAPEL;  
 REMOVE THE EXISTING LATER-ADDED  
 COURT FURNITURE, WALL FURRING  
 AND CARPET TO REVEAL THE  
 ORIGINAL FINISHES

加設1部升降機，以符合現行為所  
 有樓層提供無障礙通道的規定  
 ADD A NEW LIFT TO MEET THE  
 PREVAILING REQUIREMENTS  
 OF BARRIER-FREE ACCESS  
 FOR SERVING ALL FLOORS

重開向東南現時圍封的遊廊，  
 以恢復原來的外觀設計  
 RE-OPEN THE EXISTING  
 ENCLOSED SOUTHEAST-FACING  
 VERANDAHS TO RESTORE THE  
 ORIGINAL FACADE DESIGN

加設1條樓梯，以符合  
 現行逃生途徑的規定  
 ADD A NEW STAIRCASE TO MEET  
 THE PREVAILING REQUIREMENTS  
 OF THE MEANS OF ESCAPE

修復內庭院的矮牆，並拆除於1997年  
 裝設的升降機  
 RESTORE THE PARAPET WALLS  
 AT THE INTERNAL COURTYARD  
 BY TAKING DOWN THE LIFT  
 INSTALLED IN 1997

圖例 LEGEND :-

- 機電房  
PLANT ROOM
- 公共地方  
COMMON AREA
- 律政司地方  
DOJ AREA
- 法律相關組織地方  
LRO AREA
- 暢通易達洗手間  
ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機  
ACCESSIBLE LIFT
- 工地界線  
SITE BOUNDARY



1樓平面圖  
1/F PLAN

123KA  
 改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途  
 CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED  
 ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES





加設1部升降機，以符合現行為所有樓層提供無障礙通道的規定  
 ADD A NEW LIFT TO MEET THE PREVAILING REQUIREMENTS OF BARRIER-FREE ACCESS FOR SERVING ALL FLOORS

重開向東南現時圍封的遊廊，以恢復原來的外觀設計  
 RE-OPEN THE EXISTING ENCLOSED SOUTHEAST-FACING VERANDAHS TO RESTORE THE ORIGINAL FACADE DESIGN

加設1條樓梯，以符合現行逃生途徑的規定  
 ADD A NEW STAIRCASE TO MEET THE PREVAILING REQUIREMENTS OF THE MEANS OF ESCAPE

修復內庭院的矮牆，並拆除於1997年裝設的升降機  
 RESTORE THE PARAPET WALLS AT THE INTERNAL COURTYARD BY TAKING DOWN THE LIFT INSTALLED IN 1997

圖例 LEGEND :-

- 機電房  
PLANT ROOM
- 公共地方  
COMMON AREA
- 律政司地方  
DOJ AREA
- 法律相關組織地方  
LRO AREA
- 暢通易達洗手間  
ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機  
ACCESSIBLE LIFT
- 工地界線  
SITE BOUNDARY



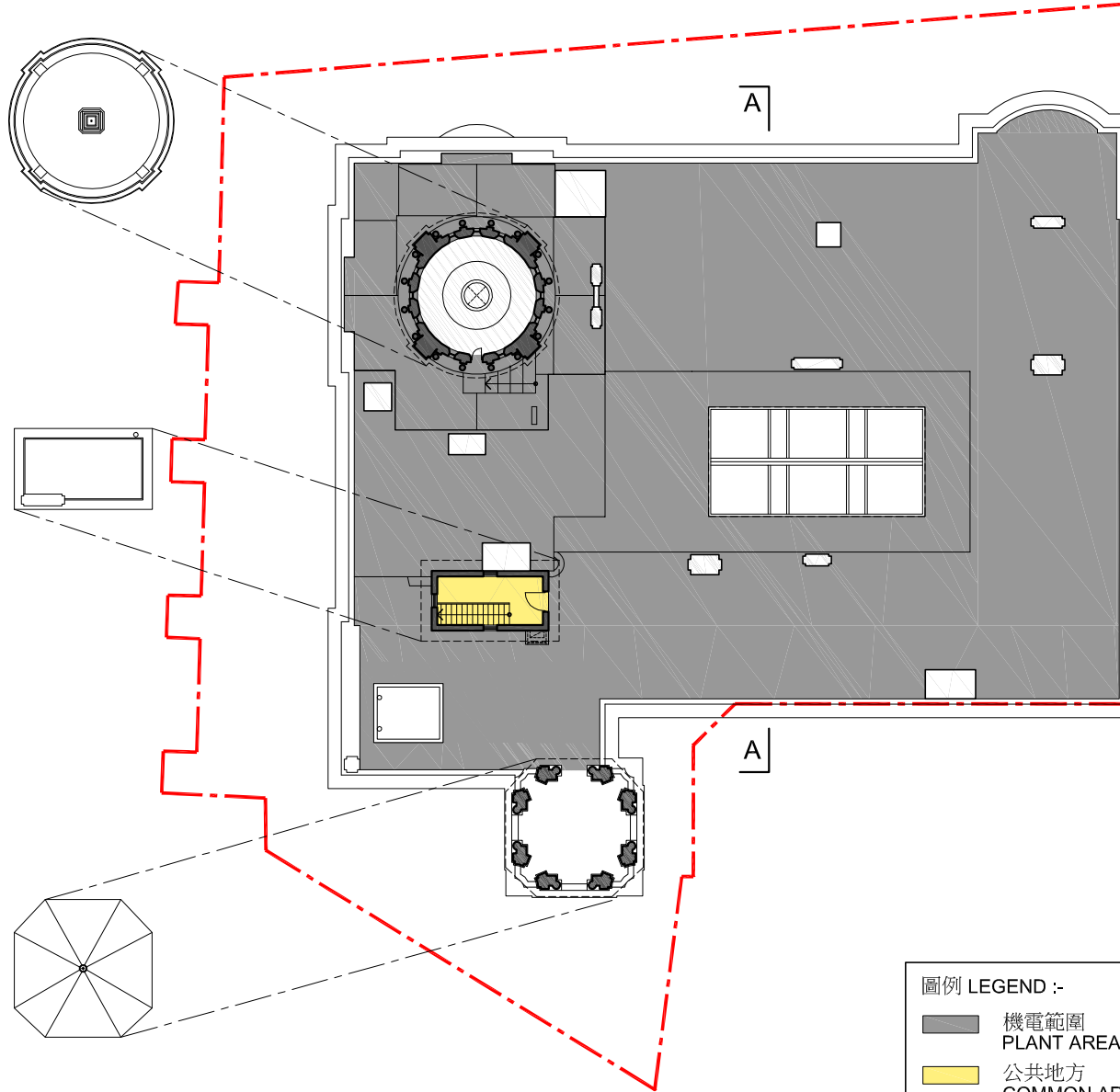
2樓平面圖  
2/F PLAN

123KA

改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途  
 CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES



ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND :-

- 機電範圍  
PLANT AREA
- 公共地方  
COMMON AREA

工地界線  
SITE BOUNDARY



頂樓平面圖  
R/F PLAN

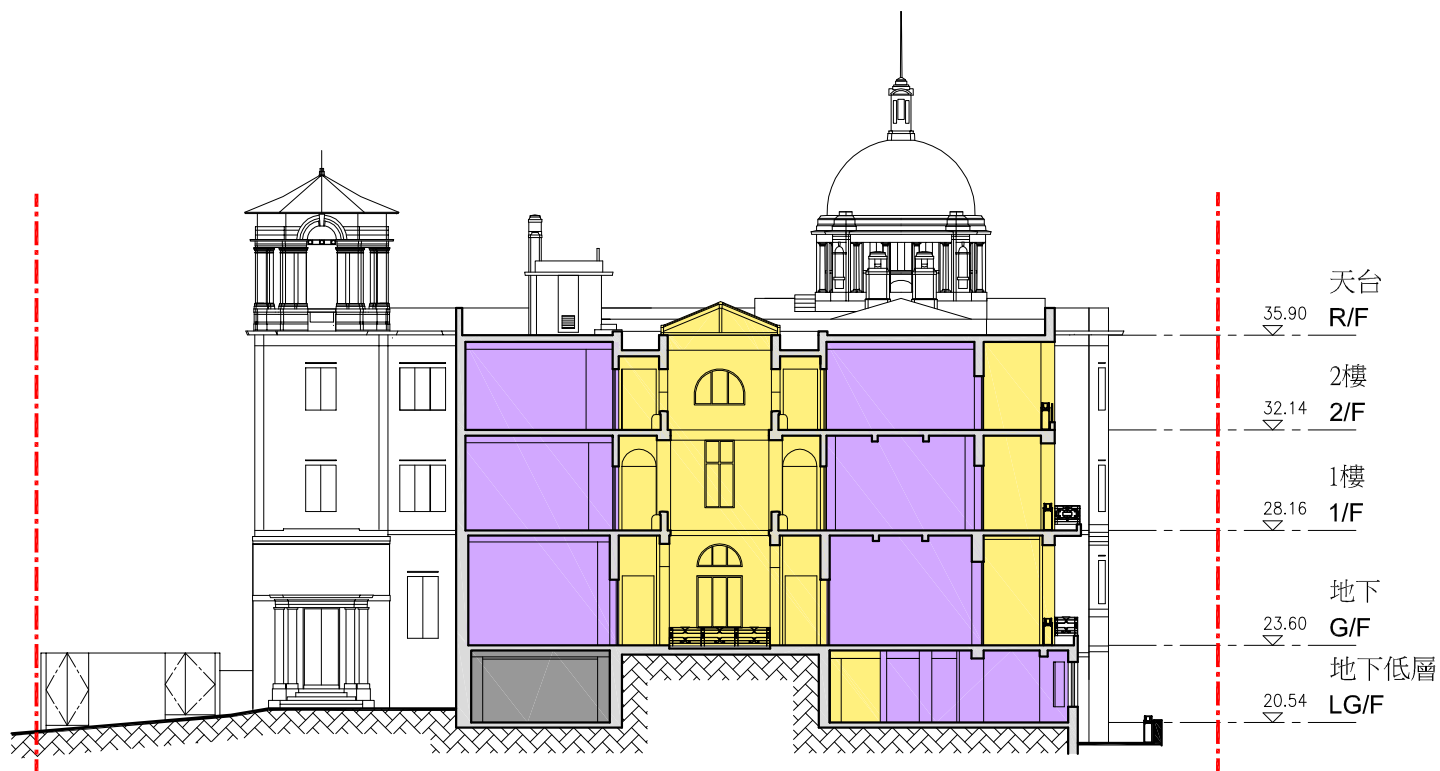
123KA

改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途  
CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署





圖例 LEGEND :-

- |   |                      |   |                       |
|---|----------------------|---|-----------------------|
|  | 機電範圍<br>PLANT AREA   |  | 工地界線<br>SITE BOUNDARY |
|  | 公共地方<br>COMMON AREA  |  | 土壤<br>SOIL            |
|  | 法律相關組織地方<br>LRO AREA |   |                       |



剖面圖 A-A  
SECTION A-A

123KA

改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途  
CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署



CONSERVATION OF  
ELEVATIONS  
保存整個大樓外牆以展  
現大樓的原來面貌

REPAIR AND REPAINT  
PLASTERED SURFACE  
翻新批盪及重新塗漆

從皇后大道中望向建築物的外觀

VIEW OF THE BUILDING FROM QUEEN'S ROAD CENTRAL

構思圖

ARTIST'S IMPRESSION

123KA

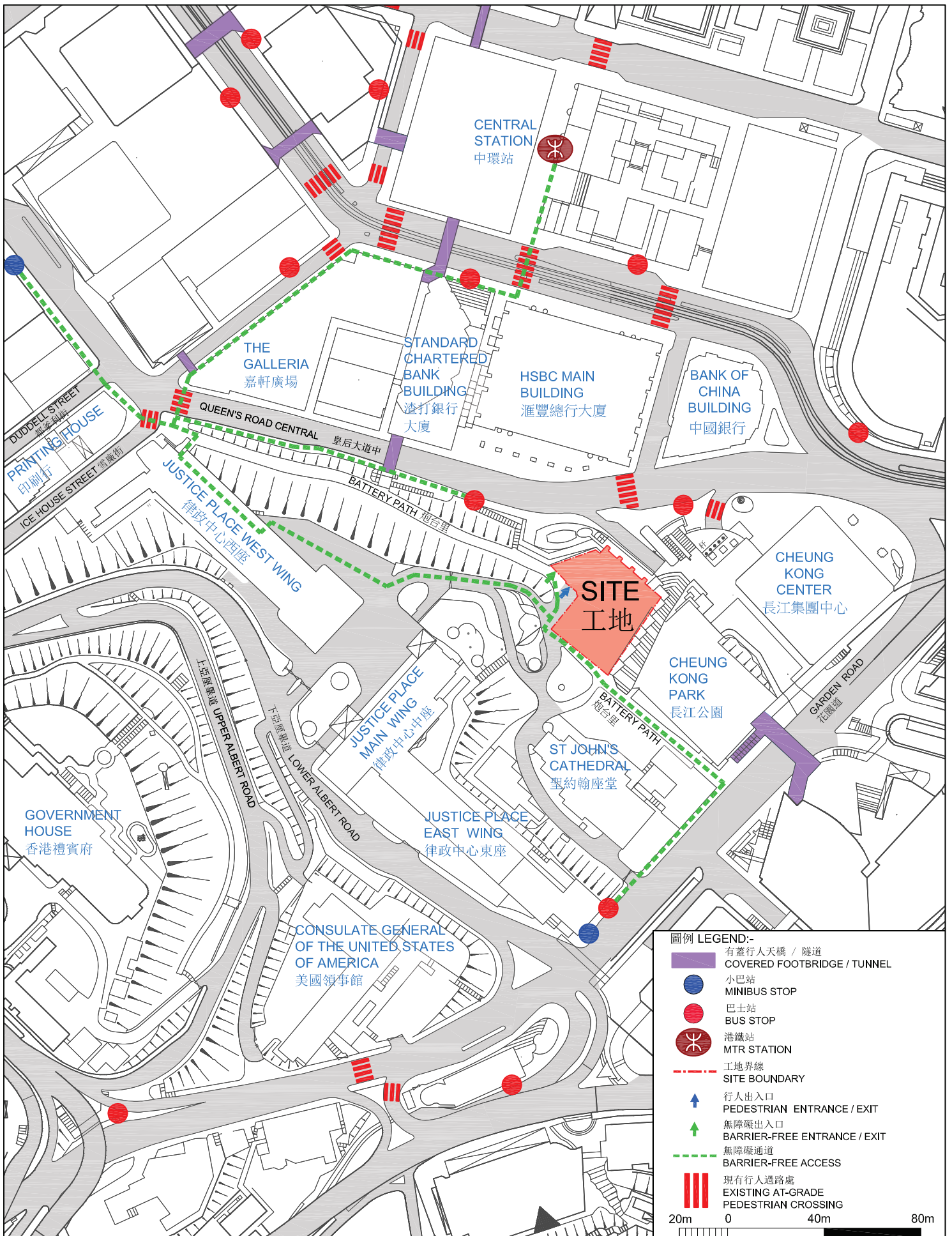
改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及相關用途

CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION BUILDING FOR ACCOMMODATION USE  
BY LAW-RELATED ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES



ARCHITECTURAL  
SERVICES

DEPARTMENT 建築署






無障礙通道平面圖  
 PLAN OF  
 BARRIER-FREE  
 ACCESS

123KA  
 改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方及  
 相關用途  
 CONVERSION OF THE FORMER FRENCH MISSION  
 BUILDING FOR ACCOMMODATION USE BY LAW-RELATED  
 ORGANISATIONS AND RELATED PURPOSES





















ARCHITECTURAL  
 SERVICES  
 DEPARTMENT 建築署





## Key Character Defining Elements (CDEs) 主要別具特色元素

No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
<b>(a) Setting and External Landscape 環境及外部景觀</b>		
(i)	The setting of the building built on the elevated platform supported by retaining walls 大樓建於高台上並由護土牆承托	
(ii)	The setting and layout of the open space 露天空地的環境及布局	
(iii)	Metal gate with granite pillars topped by urns, red brick parapet wall with stone balconies and urn-shaped balustrades, granite stairs with patterned landing, external granite retaining walls, and granite stone with inscriptions of “38 HEC” 金屬閘門連頂部有甕形裝飾物的花崗石柱、紅磚矮牆連甕形欄杆石露台、連有圖案平台的花崗石樓梯、外圍花崗石護土牆、以及刻有「38 HEC」字樣的花崗石塊	






No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Red brick parapet wall with stone balconies and urn-shaped balustrades 紅磚矮牆連甕形欄杆石露台</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Granite stairs with patterned landing 連有圖案平台的花崗石樓梯</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>External granite retaining walls 外圍花崗石護土牆</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Granite stone with inscriptions of "38 HEC" 刻有「38 HEC」字樣的花崗石塊</li> </ul>	







No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
<b>(b) Exterior 室外</b>		
<b>(i)</b>	Building Façades 建築物外牆	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Granite courses 花崗石牆基</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Fair-faced brick walls 砌面平滑的磚牆</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pediments 楣飾 <ul style="list-style-type: none"> <li>- triangular pediments 三角形楣飾</li> <li>- broken segmental-arched pediment with two Doric pilasters underneath 缺口弧形拱楣飾及兩根多利克式壁柱</li> </ul> </li> </ul>	  
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Classical orders 古典柱式</li> </ul>	 
	<ul style="list-style-type: none"> <li>String courses 帶飾</li> </ul>	



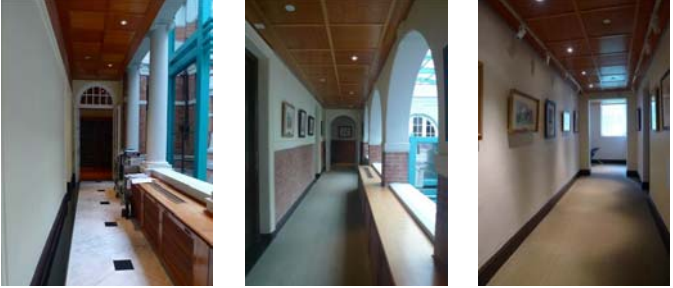

No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Decorative plasterworks 裝飾灰塑</li> </ul>		
(ii)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verandahs and balconies 遊廊及露台 <ul style="list-style-type: none"> <li>- with Doric and Ionic columns and decorative balustrades, and trapezoidal balconies 由多利克及愛奧尼亞柱式、富裝飾性的欄杆及呈梯形的露台組成</li> <li>- with brick arcade supported on granite columns accessible by granite steps on LG/F 地下低層花崗石級通往花崗石柱支撐的磚造拱形遊廊</li> </ul> </li> </ul>	 	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Timber-framed windows, timber shutters and associated ironmongeries 木框窗戶、木製百葉窗及金屬窗扣</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Semi-circular window opening with decorative metal window grille 有金屬窗花綴飾的半圓形窗戶</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>High level semi-circular arched window 半圓拱高窗</li> </ul>		
		(1919)	(2015)

No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
(iii)	Granite niche and foundation stone 花崗石壁龕及基石	
(iv)	Cast iron downpipes with stylised hopper 鑄鐵雨水管連別具風格的雨水斗	
(v)	Main entrance with granite double columned portico and granite steps, side entrance with granite door surround, steps and cartouche above, and side entrance on LG/F 設有花崗石雙柱廊及花崗石級的主入口，設有花崗石飾邊、石級及上方卷邊橢圓形牌匾的側入口，以及地下低層的側入口	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Main entrance with granite double columned portico and granite steps 設有花崗石雙柱廊及花崗石級的主入口</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Side entrance with granite door surround, steps and cartouche above 設有花崗石飾邊、石級及上方卷邊橢圓形牌匾的側入口</li> </ul>	



No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Side entrance on LG/F 地下低層的側入口</li> </ul>	
(vi)	Flat roof profile with chimneys, cupola and the turret 建有煙囪、圓頂閣及角塔的平屋頂	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cupola with lantern atop 圓頂閣連小塔飾頂</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Octagonal turret 八角形角塔</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chimney stacks 煙囪</li> </ul>	






No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
<b>(c) Interior 室內</b>		
(i)	General spatial organisation and building structure 整體空間布局及建築結構	 
	<ul style="list-style-type: none"> <li>General spatial organisation 整體空間布局</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Building structure 建築結構</li> </ul>		
(ii)	Main circulation area including main entrance lobby, side entrance lobby, entrance corridor, hallways and major corridors 主要通道，包括主入口大堂、側入口大堂、入口走廊、門廳以及主要走廊	   
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Main entrance lobby 主入口大堂</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Side entrance lobby 側入口大堂</li> </ul>		

No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entrance corridor 入口走廊</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hallways 門廳</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Major corridors 主要走廊</li> </ul>	
(iii)	<p>Internal courtyard surrounded by colonnades with classical features, timber-framed windows, and void with metal balustrades on G/F 內庭院四周具古典特色的柱廊、木框窗戶及地下設有金屬欄杆的通風空間</p>	

No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
		
(iv)	<p>Former Chapel including the original spatial arrangement, domed ceiling with oculus, decorative plasterworks, and original flooring of patterned square and hexagonal mosaic tiles</p> <p>前小教堂，包括原有空間布局、設有眼洞天窗的圓拱型天花、裝飾灰塑，以及原有以正方形及六角形馬賽克地磚整合的圖案地面</p>	
(v)	<p>Staircases 樓梯</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="236 1106 778 1525"> <p>• Hardwood staircases 硬木樓梯</p> </li> <li data-bbox="236 1532 778 1727"> <p>• Staircase from G/F to LG/F 地下至地下低層的樓梯</p> </li> <li data-bbox="236 1733 778 2020"> <p>• Concrete staircase 混凝土樓梯</p> </li> </ul>	

No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
		
(vi)	<p>Finishes 飾面</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Plastered walls and decorative plasterworks 批盪牆身及裝飾灰塑</li> <li>Decorative ceiling moulding 天花裝飾灰塑</li> <li>Timber plank flooring 木地板</li> <li>Mosaic tile flooring 馬賽克地磚</li> </ul>	   

No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Encaustic tile flooring 飾面地磚</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cement tile flooring 水泥地磚</li> </ul>	
(vii)	<p>Timber paneled doors, timber-framed French doors to verandahs, timber-framed circular window, circular window opening and timber moulded skirting 木鑲板門、通往遊廊的木框法式門、木框圓形窗、圓形窗戶及木飾線條牆腳線</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Timber paneled doors 木鑲板門</li> <li>Timber-framed French doors to verandahs 通往遊廊的木框法式門</li> <li>Timber-framed circular window 木框圓形窗</li> </ul>	  

No. 號碼	CDEs of former French Mission Building 前法國外方傳道會大樓的別具特色元素	Photo 相片
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Circular window opening 圓形窗戶</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Timber moulded skirting 木飾線條牆腳線</li> </ul>	
(viii)	<p>Fireplace 壁爐</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fireplace with timber mantelpiece, tiled surround and metal inset 壁爐連木製壁爐台、瓷磚飾邊及金屬嵌入物</li> <li>• Fireplace with marble mantelpiece and surround 壁爐連雲石壁爐台及飾邊</li> </ul>	 
(ix)	<p>Former cell units on LG/F 地下低層的前囚室</p>	

**123KA – 改建前法國外方傳道會大樓供法律相關組織作辦公地方  
及相關用途**

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2016 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	—	—	5.9
		技術人員	—	—	6.0
小計					11.9
(b)	駐工地人員的員 工開支 <sup>(註3)</sup>	專業人員	10	38	1.6
		技術人員	217	14	1.6
小計					10.5
包括 —					
(i)	管理駐工地 人員的顧問 費			0.9	
(ii)	駐工地人員 的薪酬			9.6	
總計					<b>22.4</b>

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的員工開支。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 77,320 元，總薪級第 14 點的月薪為 26,700 元。)
- 合約管理的顧問費是根據為 **123KA** 號工程計劃進行的設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准撥款把 **123KA** 號工程計劃提升為甲級後，有關工作才會展開。
- 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。