

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001 年 1 月 10 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備
大學
香港中文大學
39EF－ 研究院綜合宿舍大型翻新及改善工程

香港大學
49EG－ 在何世光夫人體育中心興建共有 900 個宿位的學生宿舍

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 批准開立為數 4,463 萬元的新承擔額(按付款當日價格計算)，以便進行 **39EF** 號工程計劃，為香港中文大學研究院綜合宿舍進行大型翻新和改善工程；以及
- (b) 批准開立為數 2 億 4,116 萬元的新承擔額(按付款當日價格計算)，以便進行 **49EG** 號工程計劃，在香港大學何世光夫人體育中心興建三座學生宿舍，合共提供 900 個宿位。

問題

香港中文大學(下稱「中大」)須為研究院綜合宿舍中的研究院宿舍和祖堯堂進行改善工程，使宿舍設施符合學生宿舍設備規格的最新標準。此外，香港大學(下稱「港大」)亦須增建宿舍，以應付學生的需求。

建議

2. 大學教育資助委員會秘書長(下稱「教資會秘書長」)按大學教育資助委員會(下稱「教資會」)和作為教資會技術顧問的建築署署長的意見，以及在教育統籌局局長的支持下，建議開立為數合共 2 億 8,579 萬元的新承擔額(按付款當日價格計算)，以便進行下述兩項基本工程計劃－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 39EF－研究院綜合宿舍大型翻新及改善工程(中大)	44.63
(b) 49EG－在何世光夫人體育中心興建共有 900 個宿位的學生宿舍(港大)	241.16
總計	285.79

香港中文大學

39EF－研究院綜合宿舍大型翻新及改善工程

工程計劃的範圍和性質

3. 39EG 號工程計劃是為兩座陳舊的宿舍，即研究院宿舍和祖堯堂進行翻新和改善工程。有關的工地平面圖載於附件 1。該兩座宿舍均建於 1974 年，總樓面面積達 7 600 平方米，合共提供 300 個宿位。擬進行的工程包括更換飾面、固定裝置、家具和設備、內部裝置和屋宇裝備裝置，使宿舍的設施標準達到現今的要求，而分配予宿生的地方亦符合現今標準(每名宿生平均有八平方米地方)。有關工程亦會改善宿舍設施，使校方易於管理。中大計劃在 2001 年 6 月展開翻新工程，在 2002 年 7 月完成工程。

理由

4. 中大校園內共有 20 座學生宿舍，其中九座約在 25 年前建成，另有六座則約在 20 年前落成。根據特許屋宇測量師在 1997 年年底就研

究院宿舍和祖堯堂兩座宿舍進行的狀況勘察所得，宿舍設施不合標準。舉例來說，宿舍的房間細小(每名宿生平均只有六平方米地方，而按照現行標準則有八平方米地方)，而且沒有足夠的電訊接線插座。另外，宿舍的衛生和通風裝置差劣。由於這兩座宿舍與校園內其他宿舍的質素懸殊，以致校方在編配宿舍方面遇到困難。

對財政的影響

5. 按付款當日價格計算，估計 39EF 號工程計劃的建設費用為 4,463 萬元，分項數字如下—

	百萬元	
(a) 拆卸工程	2.55	
(b) 建築工程	21.57	
(c) 屋宇裝備	19.28	
(d) 外部工程	2.37	
(e) 顧問費	1.63	
(i) 評審標書	0.07	
(ii) 合約管理	0.59	
(iii) 工地監督工作	0.92	
(iv) 實付費用	0.05	
(f) 家具和設備	4.51	
(g) 應急費用	5.19	
	<hr/>	
小計	57.10	(按 2000 年 9 月 價格計算)
(h) 價格調整準備金	2.41	
	<hr/>	
小計	59.51	(按付款當日 價格計算)
(i) 減去中大支付的款項(佔工程 計劃預算費總額的 25%)	(14.88)	
	<hr/>	
總計	44.63	(按付款當日 價格計算)
	<hr/>	

6. 這項工程計劃的建築面積為 7 600 平方米。按 2000 年 9 月價格計算，翻新費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米 5,375 元。建築署署長認為價格合理，而且與類似工程計劃的有關價格相若。就以中大進行的 **34EF** 號工程計劃「基本醫學大樓大型翻新工程」為例(這項工程計劃在 1997 年 2 月提升為甲級)，按 2000 年 9 月價格計算的建築費用單位價格為每平方米 6,004 元。

----- 7. 按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 2。

8. 如委員批准有關建議，中大會就這項工程計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2000 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)
2001-02	26.13	1.02550	26.80
2002-03	30.97	1.05627	32.71
	<u>57.10</u>		<u>59.51</u>

9. 我們按政府對 2001 至 2003 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。由於工程範圍可以預先清楚界定，出現不明確情況的機會甚微，故中大會以固定總價合約形式，為工程招標。

10. 這項工程計劃對學費並無影響，而且不會引致政府每年有經常的財政負擔。中大會按照教資會資助院校的一貫做法，透過向宿生收取住宿費，以財政自給的運作形式為學生提供宿舍服務。

香港大學

49EG－在何世光夫人體育中心興建共有 900 個宿位的學生宿舍

工程計劃的範圍和性質

11. **49EG** 號工程計劃是建造三座學生宿舍，供本科生入住，其中兩座樓高 17 層，另一座樓高 16 層，每座均可容納 300 名學生。港大也會在這項工程計劃下建造一個食堂，為宿生提供膳食服務，以及原址重

置兩個網球場。此外，工程項目還包括築建一條通路，進行屋宇署規定的斜坡工程，以及改移現有的地下公用設施，以便進行地基工程。擬建通路除可為車輛提供出入工地的通道外，還可供日後進行另一期宿舍發展計劃時使用。有關的工地平面圖載於附件 3。港大計劃在 2001 年 5 月招商承投工程，在 2001 年 10 月展開建造工程，並在 2004 年 5 月完成工程。

理由

12. 政府在 1996 年 12 月公布一項為教資會資助院校提供學生宿位的新政策。推行新政策的目的，是透過鼓勵學生投入宿舍生活，訓練學生的溝通技巧，培養領導才能，鼓勵獨立思考和推動他們參與社區事務，從而提高大學教育的質素。根據這項政策，所有本科生都有機會入住宿舍至少一年，而所有研究生、非本地學生和每天所需的交通時間超過四小時的本科生均會獲編配宿位。在學生宿舍工程計劃的建設費用方面，政府最多會承擔核准建設費用的 75%，其餘費用則由有關院校以私人籌集的資金支付。

13. 港大現有學生宿位 2 086 個(1 909 個由政府資助建造，另 708 個則以私人籌集的資金建造¹)。財務委員會在 1997 年 2 月批准撥款 1 億 196 萬元，以便在 **46EG** 號工程計劃下建造 404 個宿位；其後在 1998 年 2 月批准撥款 1 億 1,951 萬元，以便在 **47EG** 號工程計劃下建造 500 個宿位。這兩項工程計劃預定在 2001 年 4 月完成。為配合上文第 12 段提及的政府政策，港大獲准提供 4 560 個宿位。計算下來，港大尚欠 1 570 個宿位。這些宿位主要會在何世光夫人體育中心工程計劃下分兩期提供－第 1 期 900 個，第 2 期 600 個。現建議進行港大何世光夫人體育中心第 1 期學生宿舍工程計劃。

對財政的影響

14. 教資會秘書長按建築署署長的意見，建議批准以 2 億 4,116 萬元的費用(按付款當日價格計算)，進行這項工程計劃。有關費用的分項數字如下－

¹ 根據政府為教資會資助院校提供學生宿位的現行政策，四個以私人籌集的資金建造的宿位作一個由政府資助建造的宿位計算。

		百萬元	
(a)	拆卸工程和工地平整工程	37.28	
(b)	高架通路建造工程	13.37	
(c)	渠務工程和公用設施改移工程	14.64	
(d)	建築工程	131.88	
(e)	屋宇裝備工程	38.68	
(f)	顧問費	11.74 ²	
	(i) 評審標書	0.96	
	(ii) 合約管理	5.76	
	(iii) 工地監督工作	4.72	
	(iv) 實付費用	0.30	
(g)	家具和設備	21.32	
(h)	應急費用	26.89	
	小計	295.80	(按2000年9月 價格計算)
(i)	價格調整準備金	25.75	
	小計	321.55	(按付款當日 價格計算)
(j)	減去港大支付的款項(佔工程 計劃預算費總額的25%)	(80.39)	
	總計	241.16	(按付款當日 價格計算)

15. 這項工程計劃的建築面積為 17 309 平方米。按 2000 年 9 月價格計算，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 9,854 元。建築署署長認為估計的單位價格合理，而且與類似工程計劃的有關價格相若。就以港大為何東夫人紀念堂宿舍增設宿位的 **46EG** 號工程計劃為例(這項工程計劃在 1997 年 2 月提升為甲級)，按 2000 年 9 月價格計算的建築費用單位價格為每平方米 9,807 元。

² 這項工程計劃的顧問合約在 1998 年 4 月批出時，還沒有實行透過競投制度僱用顧問服務的安排，故所需的 1,174 萬元顧問費是根據工程計劃的預算費，按一個百分率計算得出。我們已在工務小組委員會 PWSCI(98-99)32 號參考文件中，向委員匯報有關按百分率計算顧問費的安排。估計顧問費的分項數字由港大擬定，並已獲建築署署長認可。

16. 如委員批准有關建議，港大會就這項工程計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2000 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)
2001-02	9.50	1.02550	9.74
2002-03	47.28	1.05627	49.94
2003-04	186.93	1.08795	203.37
2004-05	48.13	1.12059	53.93
2005-06	3.96	1.15421	4.57
	<u>295.80</u>		<u>321.55</u>

17. 我們按政府對 2001 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。由於工程範圍可以預先清楚界定，出現不明確情況的機會甚微，故港大會以固定總價合約形式，為工程招標。

18. 這項工程計劃對學費並無影響。港大會按照教資會資助院校的一貫做法，透過向宿生收取住宿費，以財政自給的運作形式為學生提供宿舍服務。

公眾諮詢

19. 我們無須就這兩項工程計劃諮詢公眾。**39EF** 號工程計劃是為中大校園內的現有宿舍進行翻新和改善工程。至於 **49EG** 號工程計劃的宿舍建造工程，則會在港大校園內進行，而且符合既定政策。

對環境的影響

20. 為了在港大興建新學生宿舍而進行的初步環境檢討已在 1997 年 10 月完成。檢討報告建議，宿舍應採用合適的建築設計，以收隔音之效，而大樓座向則應盡量避免宿生受薄扶林道的交通噪音影響。此外，校方會在宿舍易受道路交通噪音影響，而所承受的噪音超出《香港規劃標準與準則》所定規限的房間安裝隔音窗。

21. **39EF** 和 **49EG** 兩項工程計劃均不會對環境造成長遠影響。中大和港大分別會在有關的工程合約訂定條文，規定承建商在 **39EF** 號工程計劃下的翻新和改善工程，以及在 **49EG** 號工程計劃下的建造工程施工期間，實施紓減環境影響措施，控制噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。這些措施包括豎設隔音板、使用減音器、採取塵埃抑制措施，以及經常在工地灑水。

22. 在工程計劃的策劃和設計階段，中大和港大曾研究如何盡量減少建築和拆卸物料的數量。兩所大學會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批，並確保有關工地日常的運作符合經核准的計劃書的規定。廢物管理計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，包括在工地撥出地方供分揀廢料，以及把建築和拆卸物料分類，以便再用／循環再造，從而減少廢料的數量。承建商並會妥善記錄建築和拆卸物料的再用、循環再造和處置情況，以便監察。

23. 中大估計 **39EF** 號工程計劃總共會產生約 1 200 立方米建築和拆卸物料，其中約 300 立方米物料(佔 25%)會在有關工程計劃的工地再用；另外 180 立方米惰性物料(佔 15%)會運往公眾填土區³再用；此外，會有約 720 立方米建築和拆卸廢料(佔 60%)運往堆填區棄置。由於這項工程計劃主要是在現有宿舍進行翻新和改善工程，故只會產生小量的惰性物料(如泥土和石塊)，而舊喉管和衛生裝置等建築和拆卸廢料則佔大多數。至於 **49EG** 號工程計劃，港大估計會產生約 250 000 立方米建築和拆卸物料，其中約 150 000 立方米物料(佔 60%)會在有關工程計劃的工地再用；另外 99 750 立方米惰性物料(佔 39.9%)會運往公眾填土區再用；此外，會有約 250 立方米建築和拆卸廢料(佔 0.1%)運往堆填區棄置。

土地徵用

24. 上述兩項工程計劃均無須徵用土地。

³ 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和／或填土用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領取由土木工程署署長簽發的牌照。

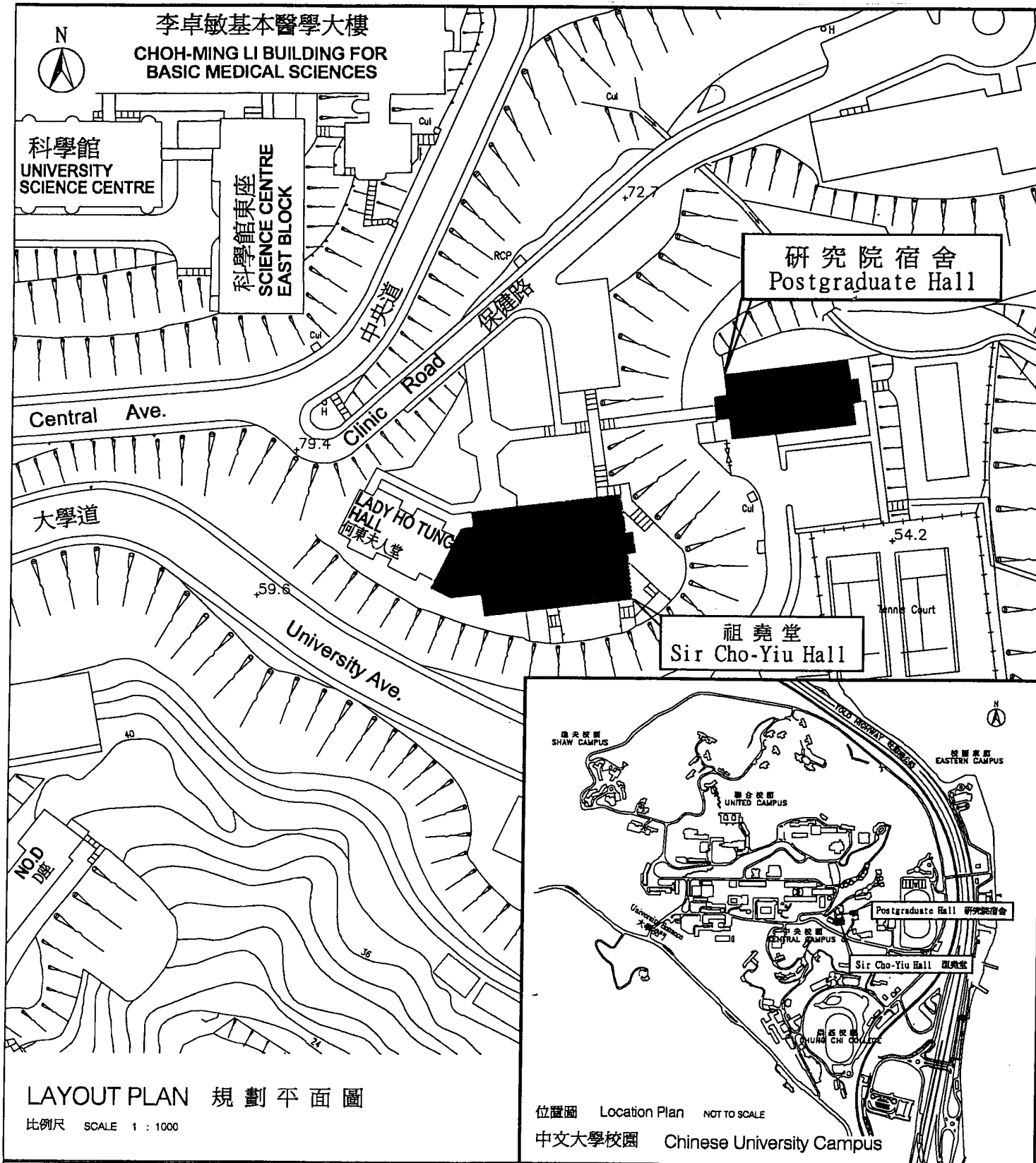
背景資料

25. 根據現行程序，教資會資助院校每年均會向教資會提出有關基本工程的建議。教資會會徵詢作為其技術顧問的建築署署長的專業意見，審慎研究這些建議，然後把其支持的建議呈交政府批核。教資會秘書長經審研中大和港大的建議，並就有關建議與建築署署長磋商後，已調整兩所院校建議的工程計劃預算費。調整後的預算費載於上文第 2 段。中大和港大建議的工程計劃預算費與教資會建議的預算費
----- (獲中大和港大同意)的比較，載於附件 4。

26. 我們在 1998 年 9 月提升 **39EF** 和 **49EG** 兩項工程計劃為乙級。中大和港大分別運用在基本工程儲備基金整體撥款分目 **8100EX** 項下撥給 **39EF** 號工程計劃的 980,000 元和撥給 **49EG** 號工程計劃的 1,083 萬元，以及向私人籌集所得的 330,000 元和 361 萬元，為有關工程計劃進行招標前的顧問工作，包括可行性研究、詳細設計工作和招標文件擬備工作，這些工作已大致完成。兩所院校正為工程計劃的招標文件定稿，並計劃在短期內展開建造工程。

27. 中大估計在 **39EF** 號工程計劃施工期間開設的職位約有 110 個，包括五個專業人員職位、五個技術人員職位和 100 個工人職位，共需 1 240 個人工作月。港大估計在 **49EG** 號工程計劃施工期間開設的職位約有 200 個，包括五個專業人員職位、10 個技術人員職位和 185 個工人職位，共需 5 680 個人工作月。

教育統籌局
2001 年 1 月



DRAWING TITLE 圖則名稱

8039EF-Major renovation and upgrading works at the Postgraduate Hall Complex
研究院宿舍大型翻新及改善工程

REVISIONS 修訂

Description	Date



Campus Development Office, CUHK
香港中文大學 校園發展處

Drawn by 製圖	C. WONG	Date 日期	DEC., 2000
Checked by 審核	V. CHEN	Scale 比例	1:1000
CAD file 電腦記錄	8-f-8c	Drawing No. 圖號	8/F-8c

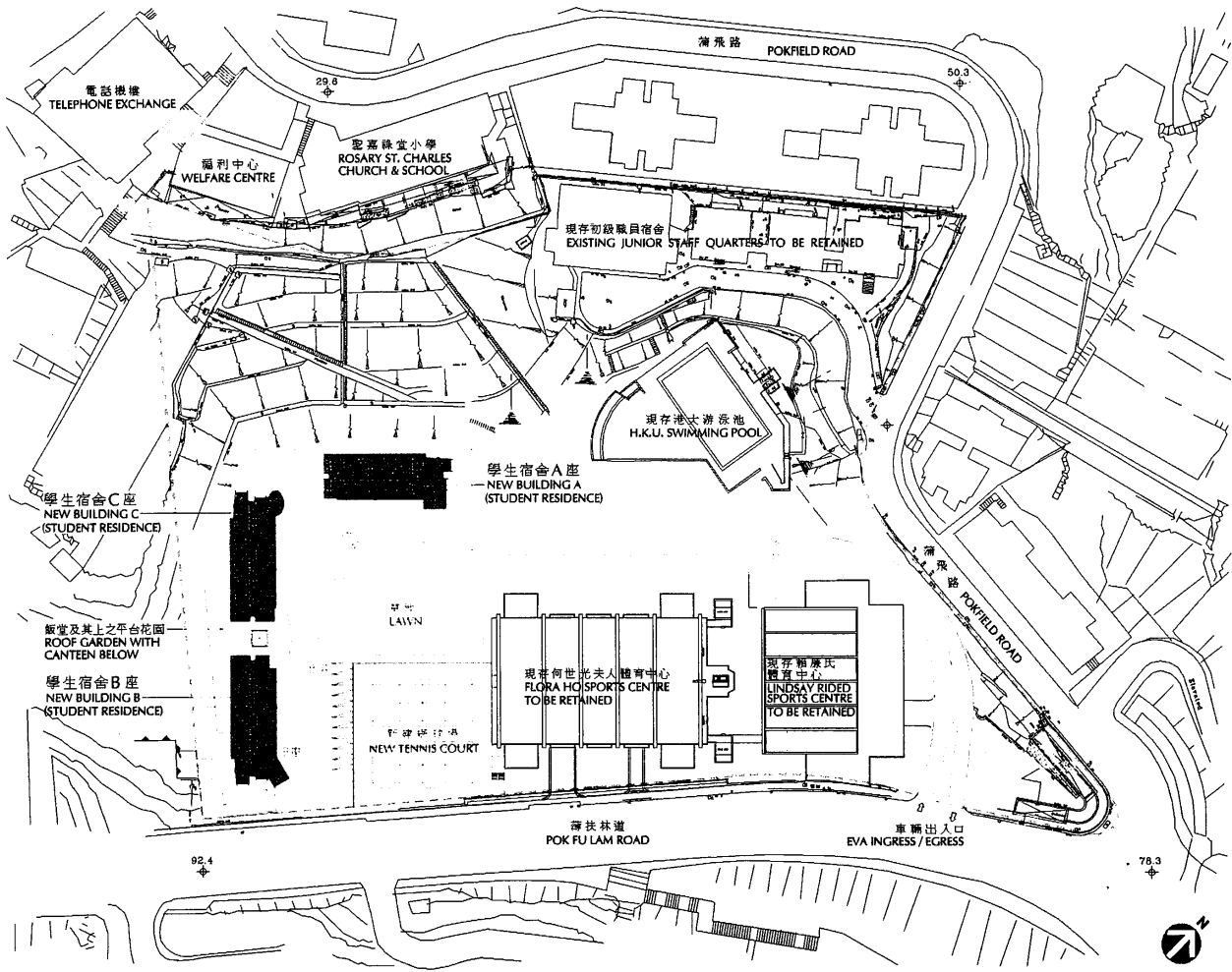
香港中文大學
39EF－研究院綜合宿舍的大型翻新及改善工程

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	實際和 估計費用 (百萬元)
I. 顧問的員工開支					
(a) 評審標書	專業人員	0.4	38	2.4	0.05
	技術人員	0.4	14	2.4	0.02
(b) 合約管理	專業人員	3.6	38	2.4	0.50
	技術人員	2.0	14	2.4	0.09
(c) 工地監督工 作	專業人員	2.5	38	1.7	0.24
	技術人員	21.0	14	1.7	0.68
				小計	1.58
II. 實付費用					
(a) 複印和其他 直接費用					0.05
				總計	1.63

註

- 關於受聘在顧問辦事處工作的人員，我們採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)(在 2000 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,525 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,055 元)。如工程計劃的合約人員直接由中大委聘，則採用倍數 1.7。
- 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。
- 上述數字是根據中大擬定的預算計算得出，並經建築署署長審核和認可。



附件 3 Enclosure 3 to PWSC(2000-01)79

SIMON
 KWAN &
 ASSOCIATES
 LTD. Architects, Planners & Designers
 建築師、策劃師及設計公司



8049EG 900 - PLACE STUDENT HOSTEL AT THE FLORA HO SPORTS CENTRE COMPLEX
 在何世光夫人體育中心興建共有900個宿位的學生宿舍

SCALE 1:1200
 29 - 12 - 2000

中大和港大建議的工程計劃預算費與
教資會建議的預算費的比較

工程計劃	兩所院校 建議的數額 (按 2000 年 9 月 價格計算) (百萬元)	教資會 建議的數額 (按 2000 年 9 月 價格計算) (百萬元)	減少的 數額 (百萬元)
中大－ 39EF 「研究院綜合宿舍 的大型翻新及改善工 程」	60.48	57.10	3.38
港大－ 49EG 「在何世光夫人體 育中心興建共有 900 個宿位的學生宿舍」	299.69	295.80	3.89

39EF

預算費淨減 338 萬元，是由於作出下述調整所致－

- (a) 調低建築費用(205 萬元)；以及
- (b) 調低顧問費(133 萬元)。

49EG

預算費淨減 389 萬元，是由於作出下述調整所致－

- (a) 調低顧問費(354 萬元)；以及
- (b) 相應調低應急費用(350,000 元)。