

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2005 年 11 月 23 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

教育資助金

25EA－半山區柏道聖士提反女子中學附屬小學重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **25EA** 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 8,880 萬元，用以重建半山區柏道聖士提反女子中學附屬小學。

問題

位於半山區的聖士提反女子中學附屬小學(下稱「該學校」)現時在設施不符合標準的狀況下辦學。

建議

2. 教育統籌局局長按建築署署長的意見，建議把 **25EA** 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 8,880 萬元，用以在原址重建該學校。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的範圍包括拆卸該學校現有建築物，建造一所採用非標準設計、設有 24 間課室的新小學校舍。新校舍會有下列設施－

- (a) 24 間課室；
- (b) 6 間特別室，包括 1 間電腦輔助學習室、1 間常識學習室和 1 間語言室；
- (c) 4 間小組教學室；
- (d) 1 間輔導活動室；
- (e) 2 間面談室；
- (f) 1 間教員室；
- (g) 1 間教員休息室；
- (h) 1 個學生活動中心；
- (i) 1 個會議室；
- (j) 1 個圖書館；
- (k) 1 個禮堂(可供進行多項體育活動，如羽毛球、體操和乒乓球)；
- (l) 1 個多用途場地；
- (m) 1 個籃球場(設於課室大樓天台)；
- (n) 1 條跑道¹；
- (o) 1 個綠化小園地²；以及
- (p) 附屬設施，包括 1 間醫療室、1 部升降機和供殘疾人士使用的設施。

¹ 為使校舍地盡其用，會闢設長 40 米的跑道。

² 綠化小園地是校園內一個指定的地方。闢設小園地的目的，是培養學生對園藝和自然環境的興趣。小園地或會設有 1 個溫室、1 個天氣探測站和花圃。

該學校會與毗鄰屬同一辦學團體的聖士提反女子中學共用露天場地，重建後的校舍會達到為每名學生提供 2 平方米露天場地的規劃目標。有關的工地平面圖載於附件 1，新建校舍外觀構思圖載於附件 2。辦學團體計劃在 2006 年 2 月開始拆卸現有校舍，在 2006 年 5 月展開新校舍建造工程，在 2008 年 6 月完成工程。

理由

4. 該學校現時是一所設有 18 間課室的全日制小學，2004／05 學年的入學率為 100%。現有校舍建於 1968 年，座落在一幅細小土地上，並不符合現時的標準校舍用途分配表規定的標準。該校亦欠缺一些有效進行教與學活動所必需的設施，例如常識學習室、語言室、學生活動中心和禮堂。該學校現時為每名學生提供 1.1 平方米露天場地，這亦低於最新的規劃標準。

5. 現有校舍日益破舊，近年須經常修葺。礙於地方所限，建築署署長認為在學校改善計劃下進行改善工程並不可行³。當局認為重建該學校最符合成本效益，可為該校師生提供優質的教與學環境。在施工期間，該校學生會在位於薄扶林的前薄扶林官立小學的校舍上課。

6. 新校舍建成後，合共有 24 間課室(即增設 6 間課室)，以便推行全日制小學教育。該學校現有 18 間課室，我們建議訂定較其略大的規模，因為我們認為以學校發展而言，小學設有 24 間課室最理想，既可讓學校有較大空間調配資源，亦符合學生的利益，所以只要學校用地許可，應設 24 間課室。在增設上述課室後，我們現時估計，到 2010／11 學年，中西區小學班級不足之數為 33 個。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，辦學團體估計這項工程計劃的建設費用為 8,880 萬元(見下文第 8 段)。建築署署長已審核並接納有關的預算費用，分項數字如下－

³ 學校改善計劃涉及約 740 所現有學校，目的是為學校增闢地方和改善設施，以支援教與學活動。

		百萬元
(a)	拆卸工程	2.7
(b)	工地平整工程	7.2
(c)	打樁工程	12.5
(d)	建築工程	34.5
(e)	屋宇裝備	12.9
(f)	渠務工程	1.6
(g)	外部工程	2.4
(h)	家具和設備 ⁴	3.1
(i)	顧問費－	3.7
	(i) 合約管理	2.2
	(ii) 工地監管	1.2
	(iii) 實付費用	0.3
(j)	應急費用	8.1
	小計	88.7 (按2005年9月 價格計算)
(k)	價格調整準備	0.1
	總計	88.8 (按付款當日 價格計算)

辦學團體建議委聘顧問進行這項工程計劃的合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件3。**25EA**號工程計劃下的新校舍的建築樓面面積約7 551平方米。按2005年9月價格計算，估計新校舍的建造費用單位價格(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6,277元。建築署署長認為上述價格與政府所進行同類建校計劃的有關價格相若。一所設有24間課室的小學的參考建校費用(基於建校地點的土地狀況並不複雜，而且沒有異常的環境或土力限制而計算得出)與新校舍預算費的比較載於附件4。

⁴ 這項費用是根據學校暫定的家具和設備的清單計算得出。有關清單是經查看學校有哪些現有家具和設備可繼續使用，以及根據教育統籌局為設有24間課室的新建小學擬備的標準家具和設備參考清單計算得出。

8. 如建議獲得批准，辦學團體會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2005 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)
2006-2007	19.7	1.00125	19.7
2007-2008	51.0	1.00125	51.1
2008-2009	9.8	1.00125	9.8
2009-2010	8.2	1.00125	8.2
	<u>88.7</u>		<u>88.8</u>

9. 我們按政府對 2006 至 2010 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預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於辦學團體可以預先清楚界定工程範圍，辦學團體會以 3 份總價合約分別進行現有校舍的拆卸工程，以及新校舍的工地平整工程、打樁工程和建造工程。由於每段合約期均不超過 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。

10. 由於新校舍落成後，可提供地方重建學校和增設班級，以便推行全日制教育，學校的家具和設備費用會由政府承擔，估計在這方面需費 310 萬元。這項安排與現行政策一致。

11. 在 2004/05 學年，該學校每年的經常開支為 1,370 萬元。我們估計該學校重建後，每年的經常開支為 1,870 萬元，兩者的每年經常開支有所不同，主要因為新校舍落成後開辦的班級數目預期會增加。

公眾諮詢

12. 我們在 2005 年 1 月 27 日諮詢中西區區議會食物環境衛生及工務委員會。該委員會委員支持重建該學校。

13. 我們在 2005 年 10 月 24 日就最近對建校計劃下各個規劃中的項目進行的檢討，諮詢立法會教育事務委員會。該委員會支持我們的建議，繼續進行 6 個原址重建或另覓地點重置項目，包括現時建議的項目。我們亦於 2005 年 11 月 10 日把有關這項工程計劃的資料文件送交該委員會傳閱。

對環境的影響

14. 辦學團體委聘的顧問已擬就有關這項工程計劃所屬類別的評估文件，其中載述這類工程計劃所需的紓減環境影響措施。環境保護署署長同意文件內容。實施所述的紓減措施後，這項工程計劃不會對環境造成任何長遠影響。我們已把實施所有必要的紓減環境影響措施所需的費用，計算在工程計劃預算費內。

15. 由於某些課室和房間受到超過 65 分貝的交通噪音影響，即超出《香港規劃標準與準則》建議的規限，這些設施會裝置隔音窗和空氣調節設備(下稱「空調」)。辦學團體已把下文詳述的紓減環境影響措施列作屋宇裝備工程的一部分，並把實施這些措施所需的費用計算在工程計劃預算費內－

紓減環境影響措施	估計費用 百萬元 (按 2005 年 9 月 價格計算)
(a) 為下述課室和房間裝置隔音窗和空調－	
(i) 校舍向西北一面 4 樓至 9 樓的 24 間課室和 2 間小組教學室	2.00
(ii) 校舍向東南一面 6 樓的 2 間小組教學室	0.19
(b) 在校舍向西北一面 9 樓的輔導活動室和 4 樓的醫療室裝置隔音窗 ⁵	0.01

16. 辦學團體會在有關合約訂定條文，規定承建商實施紓減環境影響措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的污水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，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。

⁵ 辦學團體會按照標準小學的設備規格為這些課室和房間裝置空調。

17. 在工程計劃的策劃和設計階段，辦學團體曾研究如何減少建築和拆卸物料(下稱「**拆建物料**」)的數量。辦學團體在工程計劃的設計中會多採用預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。辦學團體會把適用的挖掘物料作填料用途，在這項工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。此外，辦學團體會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

18. 辦學團體會要求承建商提交廢物管理計劃(管理計劃)，供當局批核。管理計劃須載列適當的緩解措施，以避免及減少產生拆建物料，並把物料再用和循環使用。辦學團體會確保工地日常運作與核准的管理計劃相符。辦學團體會利用運載記錄制度，監管公眾填料和拆建廢料分別運到公眾填料接收設施、篩選分類設施和堆填區作棄置的情況。辦學團體會要求承建商把公眾填料與拆建物料分開，以便運至適當的設施處理。辦學團體並會記錄拆建物料的處置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。辦學團體估計這項工程計劃會產生大約 16 320 公噸拆建物料。辦學團體會在工地再用其中約 1 100 公噸(6.8%)，把另外 13 230 公噸(81.1%)運到公眾填料接收設施⁶供日後再用，以及把 1 330 公噸(8.1%)運到篩選分類設施⁶，以便篩選出惰性部分作為公眾填料再用。此外，辦學團體會把 660 公噸(4%)運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置拆建物料的費用，以及利用篩選分類設施處置拆建物料的費用，估計總額為 58 萬元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；運送到篩選分類設施棄置的物料，每公噸收費 100 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元⁷)。

土地徵用

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

⁶ 篩選分類設施和公眾填料接收設施，已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 3 和附表 4 分別訂明。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公眾填料。

⁷ 上述估計金額，已顧及建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行所需善後工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

背景資料

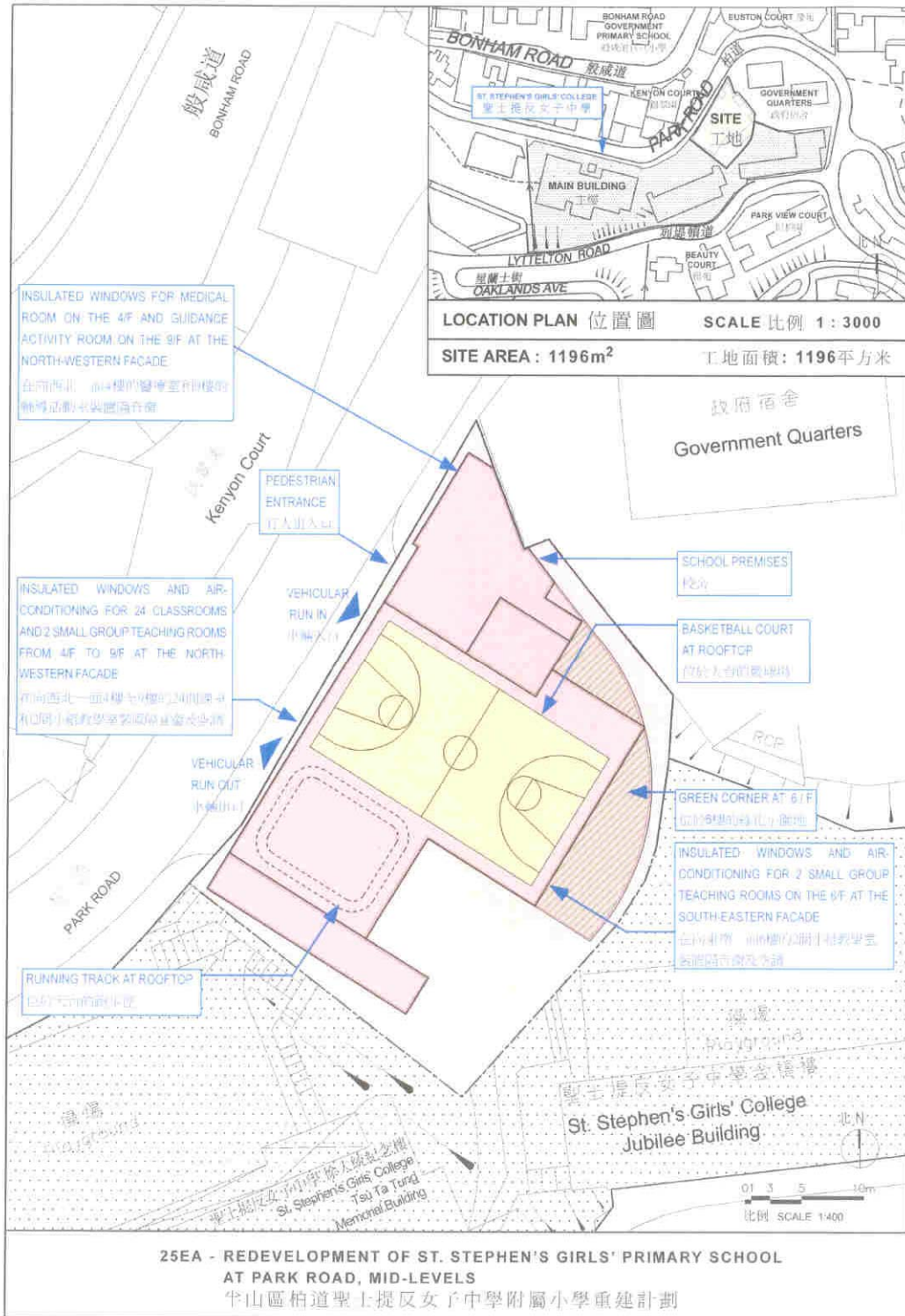
20. 我們在 2004 年 3 月把 **25EA** 號工程計劃提升為乙級。辦學團體在 2004 年 7 月和 11 月分別委聘顧問制定詳細設計和擬備招標文件，以及進行地形測量和工地勘測。估計這些服務所需費用 260 萬元，會在整體撥款分目 **8100QX**「獲得教育資助金資助的建築物的改建、加建、維修及改善工程」項下撥款支付。辦學團體委聘的顧問已提供這些服務，現正為這項工程計劃的招標文件定稿。

21. 前薄扶林官立小學的翻新工程現正進行，所需費用估計為 1,090 萬元。該小學建於 50 多年前，自 2001 年起空置，翻新工程旨在令校舍達到供該學校 18 個班級暫時上課所需的基本標準。有關工程包括改建和裝修課室、特別室和行政用地、翻新現有廁所、樓梯和走廊，並更換殘舊電線等，所需費用會在整體撥款分目 **8100QX** 項下撥款支付。該學校遷入新校舍後，翻新妥當的前薄扶林官立小學校舍或會供其他學校作臨時上課地方。

22. 該學校擬議重建工程不涉及任何移走或種植樹木建議。

23. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 80 個(70 個工人職位和另外 10 個專業／技術人員職位)，共需 1 350 個人工作月。

教育統籌局
2005 年 11 月





從西面望向新校舍的構思圖

VIEW OF THE NEW SCHOOL PREMISES FROM WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)



從南面望向新校舍的構思圖

VIEW OF THE NEW SCHOOL PREMISES FROM SOUTHERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

**25EA - REDEVELOPMENT OF ST. STEPHEN'S GIRLS' PRIMARY SCHOOL
AT PARK ROAD, MID-LEVELS**

半山區柏道聖士提反女子中學附屬小學重建計劃

25EA – 半山區柏道聖士提反女子中學附屬小學重建計劃

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 ^(註1)	估計費用 (百萬元)
(a) 顧問的員工開支					
(i) 合約管理 ^(註2)	專業人員	—	—	—	2.2
(ii) 工地監管 ^(註3)	技術人員	42	14	1.6	1.2
				小計	3.4
(b) 實付費用 ^(註4)					
	複印費用和其他 直接開支				0.3
				小計	0.3
				總計	3.7

註

1. 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。(在 2005 年 1 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 18,010 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 25EA 號工程計劃設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 25EA 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 我們須待工程完成後，才能知道在工地監管方面實際的人工作月數和實際所需的開支。
4. 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賺取任何利潤。

小學(設有 24 間課室)建校計劃的參考建校費用與
25EA 號工程計劃下新校舍預算費的比較

百萬元				
(按 2005 年 9 月價格計算)				
	參考建校費用*	25EA		
(a)	拆卸工程	—	2.7	(見註 A)
(b)	工地平整工程	—	7.2	(見註 B)
(c)	打樁工程	7.5	12.5	(見註 C)
(d)	建築工程	41.0	34.5	(見註 D)
(e)	屋宇裝備	11.4	12.9	(見註 E)
(f)	渠務工程	1.7	1.6	(見註 F)
(g)	外部工程	6.8	2.4	(見註 F)
(h)	家具和設備	—	3.1	(見註 G)
(i)	顧問費	—	3.7	(見註 H)
(j)	應急費用	6.8	8.1	
	總計	<u>75.2</u>	<u>88.7</u>	
(k)	建築樓面面積	9 129 平方米	7 551 平方米	
(l)	建築費用單位價格 {[(d)+(e)]÷(k)}	每平方米 5,740 元	每平方米 6,277 元	

* 計算參考建校費用時所假設的事項

1. 預計費用時，是假設建校地點的土地狀況並不複雜，而且沒有異常的環境限制。實施特定的紓減環境影響措施，如裝置隔音窗、空調和建造圍牆，以消減學校所受的噪音影響所需的費用，並不包括在內。
2. 無須進行工地平整工程／土力工程，因為在一般情況下，這些工程會在工地交付有關方面進行建校工程前，由其他政府部門以另一項工程撥款進行。
3. 打樁費用是假設可進行撞擊式打樁，並根據把 101 枝鋼製工字樁打至平均 30 米的深度所需的費用計算得出。這項費用還包括樁帽、連接樑和測試的費用，但處理開拓所得土地的填土引致的負表面摩擦力問題所需的費用，則不包括在內。
4. 渠務和外部工程費用是按工地面積為 4 700 平方米、設有 24 間課室的標準小學所需的費用計算，而用作興建學校的工地大致平坦，沒有複雜的土力問題，亦無須改移公用設施等(即一個「新發展區」工地)。
5. 無須聘用顧問服務。
6. 家具和設備費用不計算在內，因為這筆費用通常是由新校的辦學團體承擔。
7. 作比較用途的參考建校費用須定期檢討。建築署署長會檢討參考費用，並在有需要時作出修訂，供日後的工程計劃作為依據。

註

- A. 這筆為拆卸現有校舍所需的額外費用。
- B. 須進行工地平整工程，平整符合高度的地台，以興建新校舍。

- C. 打樁費用較高，是因為新校舍須採用 60 枝鑽孔鋼製工字樁，並把樁柱打至平均 50 米的深度。採用這個打樁方法，是因為在距離工地 20 米的地方有一法定古迹(聖士提反女子中學主樓)，而工地旁亦有舊擋土牆。
- D. 建築費用較低，是因為建築樓面面積較小。
- E. 屋宇裝備費用較高，是因為須為該學校實施消滅噪音措施、裝設灑水裝置和額外的輪椅升降台。由於工地面積有限，我們會採用受灑水裝置保護的「雙邊走廊」設計，以符合消防安全規定。輪椅升降台是為連接地下的升降機大堂與入口層而裝設。
- F. 渠務和外部工程費用較低，是因為工地面積相對較小。
- G. 由於新校舍建成後，可提供地方供重建該學校和增設班級，以便推行全日制教育，家具和設備費用因而會由政府承擔，估計在這方面需費 310 萬元。
- H. 顧問費是顧問進行合約管理和工地監管工作的費用，以及其實付費用。