

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 1 月 24 日

總目 703－建築物

教育－專上院校／其他

100ET－深水埗歌和老街的 1 所嚴重智障兒童特殊學校

請各委員向財務委員會建議，把 **100ET** 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 9,970 萬元，用以在深水埗歌和老街興建一所附設宿舍的嚴重智障兒童特殊學校。

問題

位於石硤尾的香港心理衛生會白田兒童中心(下稱「該學校」)目前在不符標準的樓宇辦學，校內設施遠低於現行標準。該特殊學校現址缺乏足夠空間供原址擴建以改善教學環境。

建議

2. 建築署署長建議把 **100ET** 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 9,970 萬元，用以在深水埗歌和老街為嚴重智障兒童興建一所新校舍，以重置該學校。教育統籌局(下稱「教統局」)局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的範圍包括拆卸位於歌和老街擬議工地上現有的一幢樓宇，然後興建一所特殊學校，提供 96 個日間學額和 60 個寄宿名額。新校舍設施如下－

(a) 學校部

- (i) 12 間課室；
- (ii) 7 間特別室，包括 1 間多媒體活動室和 1 間美勞室；
- (iii) 2 間小組教學室；
- (iv) 5 間治療室；
- (v) 2 間面談室；
- (vi) 1 間教員室和 1 間教員休息室；
- (vii) 1 個學生活動中心；
- (viii) 1 個會議室；
- (ix) 1 個圖書館；
- (x) 1 間社工工作室；
- (xi) 1 個可作體育館用途的禮堂；
- (xii) 1 個設於地下低層的籃球場；
- (xiii) 1 條長 20 米的跑道¹；
- (xiv) 1 個設於天台的綠化小園地²；以及
- (xv) 其他附屬設施，包括 1 間醫療室、1 部升降機和供殘疾人士使用的設施。

¹ 跑道不是特殊學校的標準設施。為這所學校關設跑道的目的，是向學生推廣運動。因應學生的健康情況，以及受工地所限，該跑道比一般跑道略短。

² 綠化小園地是校園內一個指定的地方。關設小園地的目的，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。

(b) 院舍部³

- (i) 可容納 60 名寄宿學生並附設溫習間的睡房；
- (ii) 1 個飯堂／多用途活動室；
- (iii) 1 個電視／休息室；
- (iv) 1 個宿舍家長／活動輔導員辦事處；
- (v) 1 間護士當值室／醫務室；以及
- (vi) 其他附屬設施，包括 1 個廚房、1 個洗衣房和供殘疾人士使用的設施。

這項工程計劃會達到為每名學生提供 2 平方米露天場地的規劃目標。新校舍的工地平面圖載於附件 1，外觀構思圖載於附件 2。我們計劃在 2007 年 3 月展開拆卸工程，並在 10 月進行建造工程，以便在 2009 年 7 月完成工程。

理由

4. 該學校是一所為嚴重智障兒童而設的資助特殊學校，目前提供 80 個日間學額(即 6 個小學班級(每班 8 人)和 4 個中學班級(每班 8 人))和 50 個寄宿名額。在 2006／07 學年，學額和寄宿名額的收生率均為 100%。該校現有學校部的淨作業樓面面積只有 556 平方米，而院舍部的淨作業樓面面積只有 421 平方米，分別較規定面積⁴少約 71% 和 43%。校內亦欠缺一些基本設施，例如多媒體活動室、美勞室、面談室、學生活動中心和醫療室。

³ 新校舍附設宿舍，會提供 60 個宿位。寄宿生活有助嚴重智障兒童學習如何獨立生活，以及建立社交行為和溝通技巧。如有辦學團體提出有關提供寄宿設施的要求，教統局局長會研究如何與辦學團體取得共識，並因應情況加以考慮。除 100ET 號工程計劃下的嚴重智障兒童特殊學校外，本港還有 8 所這類特殊學校設有宿舍，以切合學生的需要。

⁴ 根據核准校舍用途分配表，設有 12 間課室並提供 60 個寄宿名額的嚴重智障兒童特殊學校學校部的淨作業樓面面積為 1 914 平方米，而院舍部的淨作業樓面面積則為 737 平方米。

5. 目前，這項工程計劃的工地為九龍廚房。該廚房昔日由社會福利署營運，現時經已空置。我們必須拆卸現有建築，建造擬議特殊學校。工程計劃完成後，新校舍可容納 6 個小學班級(每班 8 人)和 6 個中學班級(每班 8 人)，提供 96 個學額，以重置現有設施(包括 10 間課室)和為配合實施新高中學制⁵增設的兩間課室。此外，新校舍亦會提供新增的標準設施，包括多媒體活動室、美勞室、面談室和學生活動中心。為配合新學制下入讀該學校的學生人數增加，院舍部亦會相應地擴充至提供 60 個宿位，以切合行動不便或體弱學生的需要。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 9,970 萬元(見下文第 7 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 拆卸工程	1.7
(b) 打樁工程	11.4
(c) 建築工程	44.5
(d) 屋宇裝備	16.2
(e) 渠務工程	2.0
(f) 外部工程	3.6
(g) 家具和設備 ⁶	4.6
(h) 顧問費	4.4
(i) 合約管理	1.2
(ii) 工地監管	3.2

⁵ 我們現正為其他特殊學校的改善工程計劃進行所需預備工作，以符合實施新高中學制在教與學方面的需求。

⁶ 這項費用是根據教統局為新建嚴重智障兒童特殊學校擬備的家具和設備暫定參考清單計算得出。新校舍會再用該學校仍可使用的家具和設備，教統局會扣除有關項目的費用。

		百萬元	
(i)	應急費用	7.8	
	小計	96.2	(按 2006 年 9 月 價格計算)
(j)	價格調整準備	3.5	
	總計	99.7	(按付款當日 價格計算)

我們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
 人工工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 3。100ET 號工程計劃的
 建築樓面面積約為 8 320 平方米(學校部佔 6 340 平方米，院舍部佔
 1 980 平方米)。按 2006 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 7,296 元。
 我們把這項工程計劃與政府進行的同類工程計劃比較，認為上述建築
 費用單位價格合理。

7. 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 2006 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)
2007-08	10.0	1.01250	10.1
2008-09	37.0	1.02769	38.0
2009-10	38.0	1.04310	39.6
2010-11	6.0	1.05875	6.4
2011-12	5.2	1.08257	5.6
	<u>96.2</u>		<u>99.7</u>

8. 我們按政府對 2007 至 2012 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們會以兩份總價合約分別進行拆卸工程和建造工程。由於每段合約期不超過 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。

9. 在 2005/06 學年，該學校每年的經常開支為 2,500 萬元。學校重置後，估計每年的經常開支為 2,900 萬元。

公眾諮詢

10. 我們曾在 2005 年 9 月 22 日諮詢深水埗區議會，區議員支持這項工程計劃，並促請政府加快進行，為該所設施明顯不合現時標準的特殊學校改善學習環境。在整個策劃和設計階段，有關辦學團體亦有參與工程計劃，提供意見。我們也諮詢了學生家長，他們支持盡早在新址重置該學校。

11. 我們在 2006 年 7 月向教育事務委員會簡介特殊學校新高中學制的發展。我們在匯報時特別指出，我們會審核特殊學校為實施新學制而進行改建工程及／或加建設施的建議。我們亦已在 2006 年 11 月把特殊學校實施新學制的最新情況告知立法會「研究為有特殊教育需要的兒童提供寄宿學額、高中教育及就業機會的有關事宜小組委員會」。立法會議員促請政府提供足夠課室、設施和寄宿設施，以支援為有特殊教育需要的兒童而實施的新學制。

對環境的影響

12. 我們在 2005 年 3 月委聘顧問就 **100ET** 號工程計劃進行初步環境審查。由於某些課室和房間受到交通噪音影響，而且影響程度超出《香港規劃標準與準則》建議的規限，審查建議在適當地點建造圍牆，並為受影響的設施裝置隔音窗和空氣調節設備(下稱「空調」)。建議的紓減措施如下－

紓減措施	估計費用 百萬元 (按 2006 年 9 月價格計算)
(a) 沿工地北面建造高 3 米的圍牆	0.5
(b) 在宿舍大樓向北一面 2 樓至 3 樓的 4 間睡房裝置隔音窗和空調	0.4
(c) 在宿舍大樓向東一面 2 樓的 2 間職 員留宿房間裝置隔音窗和空調	0.1

我們已把上述紓減措施列作屋宇裝備和外部工程的一部分，並把所需費用計算在工程計劃預算費內。

13. 九龍廚房所在大樓的地下現有 2 個小型地下油缸。這 2 個油缸原本用作貯存緊急發電機燃料，現已廢置，並會在大樓拆卸時移走。我們在 2005 年 3 月委聘顧問就油缸進行污染評估。在油缸附近挖掘探井進行檢查的結果顯示，燃料並無洩漏，而土地受污染的可能性甚低。

14. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施紓減措施，控制施工期間的噪音、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。我們已完成初步的石棉勘測工作，並在有待拆卸的建築物內發現若干有可能含有石棉的物料，而這些物料只要在進行拆卸工程期間小心行事，便可處理。此外，我們會要求承建商如發現更多石棉，須採取進一步防範措施，以處理和處置含石棉的物料。

15. 在策劃和設計階段，我們曾研究如何盡量減少產生建築和拆卸(下稱「拆建」)物料。此外，為盡量減少棄置拆建物料到公眾填料接收設施⁷，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拆建物料(例如把適用的挖掘所得物料作填料用途，在工地使用；在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環使用或在其他工程計劃再用)。為進一步減少產生建築廢料，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的拆建物料，以及使用木材以外的物料搭建模板。

⁷ 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 4 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。

16. 此外，我們會要求承建商提交廢物管理計劃(下稱「管理計劃」)，供當局批核。管理計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生拆建物料，並把物料再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與核准的管理計劃相符。我們會利用運載記錄制度，監管公眾填料、拆建物料和拆建廢料分別運到公眾填料接收設施和堆填區作棄置的情況。我們會要求承建商把公眾填料與拆建廢料分開，以便運至適當的設施處置。我們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。

17. 我們估計這項工程計劃會產生大約 9 200 公噸拆建物料。我們會在工地再用其中約 4 100 公噸(44.6%)，把另外 4 200 公噸(45.6%)運到公眾填料接收設施供日後再用，以及把 900 公噸(9.8%)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，估計總額約為 225,900 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；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元⁸)。

土地徵用

18. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

19. 我們在 2003 年 10 月把 **100ET** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘定期合約承辦商在 2005 年 3 月進行工地勘測工作，並且委聘顧問在 2005 年 1 月進行地形測量工作，在 2005 年 3 月進行初步環境審查和油缸污染評估，在 2005 年 6 月進行建築設計工作，並在 2005 年 9 月擬備招標文件。上述工作所需費用總額為 270 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **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」下撥款支付。定期合約承辦商已完成工地勘測工作，而顧問亦已完成初步環境審查、油缸污染評估、地形測量工作

⁸ 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。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)。

和建築設計工作，現正為招標文件定稿。

20. 擬議工程須移走 21 棵活樹，包括砍伐 6 棵樹，並在工程計劃工地範圍內重植 15 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁹。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 240 棵新樹和 2 749 叢灌木。

21. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 112 個(99 個工人職位和另外 13 個專業／技術人員職位)，共提供 1 920 個人工作月的就業機會。

教育統籌局

2007 年 1 月

⁹ 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (a) 逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。



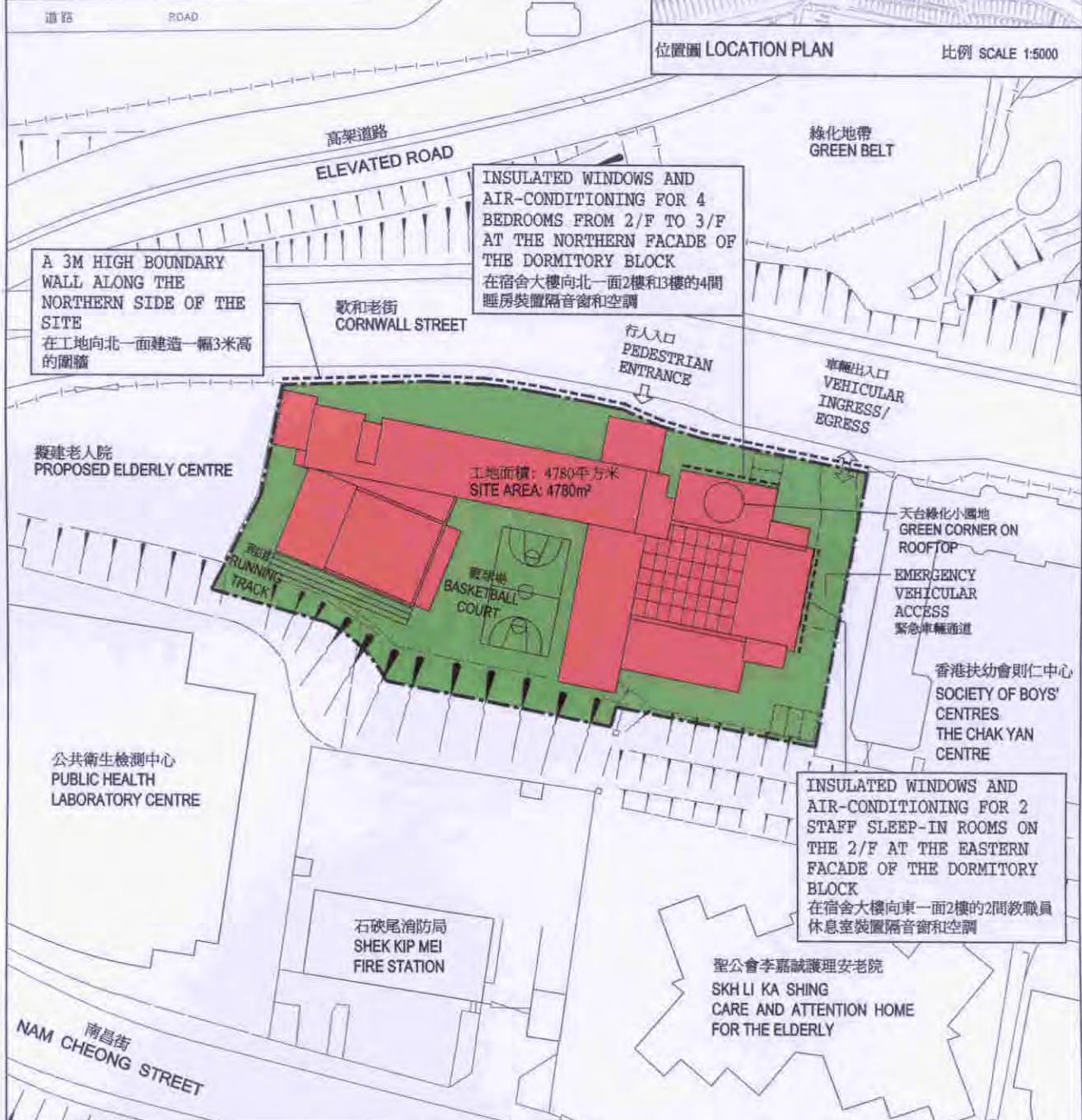
石硤尾配水庫遊樂場
(底下為配水庫)
SHEK KIP MEI
SERVICE RESERVOIR
PLAYGROUND
(RESERVOIR BELOW)



石硤尾配水庫遊樂場
(底下為配水庫)
SHEK KIP MEI
SERVICE RESERVOIR PLAYGROUND
(RESERVOIR BELOW)



位置圖 LOCATION PLAN 比例 SCALE 1:5000



A 3M HIGH BOUNDARY WALL ALONG THE NORTHERN SIDE OF THE SITE
在工地向北一面建造一幢3米高的圍牆

INSULATED WINDOWS AND AIR-CONDITIONING FOR 4 BEDROOMS FROM 2/F TO 3/F AT THE NORTHERN FACADE OF THE DORMITORY BLOCK
在宿舍大樓向北一面2樓和3樓的4間睡房裝置隔音窗和空調

INSULATED WINDOWS AND AIR-CONDITIONING FOR 2 STAFF SLEEP-IN ROOMS ON THE 2/F AT THE EASTERN FACADE OF THE DORMITORY BLOCK
在宿舍大樓向東一面2樓的2間教職員休息室裝置隔音窗和空調

title 100ET
深水埗歌和老街的1所嚴重智障兒童特殊學校
SPECIAL SCHOOL AT CORNWALL STREET, SHAM SHUI PO, FOR SEVERELY INTELLECTUALLY DISABLED CHILDREN

drawn by	LINDA LI	date	11.06
approved	JENNY CHAN	date	11.06
office	ARCHITECTURAL BRANCH		


drawing no.	scale
AB/5823/XA101	1:1000
 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	



從東北面望向校舍的構思圖
 VIEW OF THE SCHOOL PREMISES FROM NORTH-EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)



從東南面望向校舍的構思圖
 VIEW OF THE SCHOOL PREMISES FROM SOUTH-EASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

title 100ET 深水埗歌和老街的1所 嚴重智障兒童特殊學校 SPECIAL SCHOOL AT CORNWALL STREET, SHAM SHUI PO, FOR SEVERELY INTELLECTUALLY DISABLED CHILDREN	drawn by LINDA LI	date 11.06	drawing no. AB/5823/XA102	scale N.T.S.
	approved JENNY CHAN	date 11.06	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			

100ET – 深水埗歌和老街的 1 所嚴重智障兒童特殊學校

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		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 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	0.9
	技術人員	—	—	—	0.3
(b) 工地監管 ^(註 3)	專業人員	20.7	38	1.6	1.8
	技術人員	48.6	14	1.6	1.4
				總計	<u>4.4</u>

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 2006 年 1 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 54,255 元，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 100ET 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 100ET 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的開支。