

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 1 月 21 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

教育資助金

89EB－九龍佐敦道拔萃女書院(一所直接資助計劃學校)重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **89EB** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用總額為 2 億 860 萬元，用以在九龍佐敦道部分原址重建拔萃女書院(一所直接資助計劃學校)¹。

問題

拔萃女書院(下稱「該學校」)是一所直接資助(下稱「直資」)計劃學校，目前在設施不符合標準的情況下辦學，有機會應予重建。

建議

2. 教育局局長按建築署署長的意見，建議把 **89EB** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用總額為 2 億 860 萬元，用以在九龍佐敦道把該學校部分原址重建為一所設有 36 間課室的中學。

¹ 本文件應連同 PWSC(2008-09)66 號文件一併閱讀。這兩份文件所涵蓋的兩項工程計劃可綜合為辦學團體擬議的單一工程計劃，根據直接資助計劃學校和私立獨立學校兩項政府政策尋求政府資助，詳情如相關文件所述。兩所學校的設計為一座綜合大樓，大部分自資興建的高於標準的設施由兩所學校共用。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的範圍包括拆卸現有學校大樓、翻新一座現有大樓和建造一座新校舍。新校舍會有下列設施²—

- (a) 36 間課室；
- (b) 16 間特別室(包括 1 間電腦輔助學習室、1 間語言室和 1 間多用途教學室)；
- (c) 1 間教員室；
- (d) 1 間教員休息室；
- (e) 1 個禮堂；
- (f) 3 間小組教學室；
- (g) 1 間輔導活動室；
- (h) 2 間面談室；
- (i) 1 個學生活動中心；
- (j) 1 個會議室；
- (k) 1 個圖書館；
- (l) 多用途場地；
- (m) 2 個籃球場；

² 這些設施包括以非經常補助金資助興建的標準設施，並不包括辦學團體自資興建的 3 間額外小組教學室、1 間科學實驗室和 1 個游泳池。

(n) 綠化小園地³；以及

(o) 附屬設施，包括 1 部升降機和供殘疾人士使用的設施。

4. 在學校改善計劃下增建的現有大樓 3 樓會進行翻新工程，以便設立 1 個圖書館連相關設施(例如 3 間專題研究室、教員資源中心和電腦輔助學習室)，善用 4 樓體育館現有的結構跨度。翻新工程亦使電腦和參考資料等資源得以共享，並有助校方改善對各項設施的管理(特別是在課餘時間)。此外，亦會進行雜項翻新工程，方便殘疾人士進出現有和新建大樓及在兩座大樓之間興建通道和接駁路。擬建設施與標準設計學校設施的比較載於附件 1。

5. 擬建的新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 2，新建校舍外觀構思圖載於附件 3。辦學團體計劃在 2009 年 4 月展開工程，在 2011 年 8 月完成工程。

理由

6. 該學校自 2005 年起參與直資計劃，與拔萃女小學共用位於佐敦道的校舍，目前在設有 28 間課室的現有校舍開辦 30 班。該學校／拔萃女小學校舍的大部分建築物，都是在逾 35 年前建成，雖然校舍多年來進行了若干改善工程，但大部分設施都不符合標準。該學校在 2006 年在學校改善計劃下增建一幢大樓，但現有校園和設施仍未能達到公營中學設計上的現行標準，舉例來說，該學校大部分設施(例如課室、地理室、圖書館和儲物室)的面積，未達標準規定的 70%。此外，該學校亦欠缺一些有效進行教學活動所需的設施，例如多用途教學室、設計與工藝科工場、小組教學室、輔導活動室、升學及就業輔導室、副校長室、教員休息室、學校社工室、印刷和貯存室以及會議室。校舍需要經常修葺，加劇設施不足的情況，因此進行重建是為該學校師生提供優質教學環境的唯一方法。

³ 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。

7. 我們建議重建該學校，以配合把直資學校⁴設施提升至現行最新標準的既定政策。在重建過程中，該學校在學校改善計劃下增建的大樓⁵會予以保留。當局為該學校重建計劃提供的非經常資助金，會參照一所規模相若的公營中學的標準參考建校費用相應地向下調整。在重建期間，該學校會暫時使用深水埗前德貞女子中學的空置校舍上課。

8. 新校舍落成後，該學校會設有 36 間課室，可用以開辦 36 個採用平衡班級結構的班級，以便日後實施高中教育新學制時，學生可在同一學校完成 6 年中學教育。由於該學校招收來自全港各區的學生，該學校增加班級後，對油尖旺區(該學校所在地區)公營學校學額供求情況即使有影響，亦只屬輕微。

9. 該學校的理想，是透過有效的教與學活動，使學生盡展所長，熱衷學習，終身不懈；教師教導有方，啟迪學生思維，並鼓勵學生在課室內外的領域都有卓越表現。該學校以宗教教義為根，以培養高尚品德為本，致力推行全人發展策略，開辦文、理和工藝課程，旨在灌輸求知精神和培育分析技巧；舉辦多元化的課外活動，讓學生學習生活、社交和溝通技巧；聘用和保留資歷優良、克盡厥職和關懷學生的教員；購置高質素的教學設施，以迎合學生現今和日後的需要。要實現這個理想，該學校需要相輔相成的設施和校園建設，以進行有效的教與學活動。

對財政的影響

10. 重建計劃的非經常補助金，是顧及採用標準設計並設有 36 間課室的公營中學的參考建校費用計算得出。在計算有關的參考建校費用時，是假設建校用地的土地狀況並不複雜，而且沒有異常的環境或土力限制。因應工地特定需求，我們會向辦學團體提供非經常補助金，以便進行拆卸工程、採取消滅噪音措施、保存和移植樹木，以及採取節省能源措施。按付款當日價格計算，估計非經常補助金總額為 2 億 860 萬元(見下文第 13 段)，分項數字如下－

⁴ 根據現行政策，政府可向提出申請的直資學校提供一筆過現金津貼，用以改善學校設施，以達到資助學校的現行標準。

⁵ 為配合整體設計，在學校改善計劃下增建的大樓會進行翻新工程，以提升該學校和拔萃女小學的營運效率。

		百萬元	
(a)	供建校用的非經常補助金	220.7	
	<p>建築署署長表示，按 2008 年 9 月價格計算，一所採用標準設計、設有 36 間課室的中學，所需的建校費用為 2 億 2,070 萬元。</p>		
(b)	工地特定建造工程的非經常補助金調整	(35.8)	
	(i) 保留在學校改善計劃下 增建的大樓和連接新建 大樓通道的費用調整	(54.5)	
	(ii) 打樁工程費用調整 (削減打樁工程費用，以 切合工地狀況。)	(5.8)	
	(iii) 拆卸費用	13.3	
	(iv) 消滅噪音措施	3.8	
	(v) 保存和移植樹木	2.9	
	(vi) 節省能源措施	2.2	
	(vii) 為工地特定建造工程的 非經常補助金而設的應 急費用	2.3	
(c)	顧問費	2.4	
	(i) 合約管理	1.6	
	(ii) 工地監管	0.7	
	(iii) 實付費用	0.1	
	小計	187.3	(按 2008 年 9 月 價格計算)
(d)	價格調整準備	21.3	
	總計	208.6	(按付款當日 價格計算)

11. 按付款當日價格計算，辦學團體估計該學校的建設費用總額為 3 億 8,440 萬元(見下文第 13 段)，分項數字如下－

	百萬元	
(a) 拆卸工程		13.3
(b) 打樁工程		39.3
(c) 建築工程		171.5
(d) 屋宇裝備		56.7
(e) 渠務工程		4.6
(f) 外部工程		23.8
(g) 節省能源措施		2.3
(h) 顧問費－		7.7
(i) 合約管理	3.9	
(ii) 工地監管	3.6	
(iii) 實付費用	0.2	
(i) 應急費用		<u>31.1</u>
	小計	350.3 (按 2008 年 9 月 價格計算)
(j) 價格調整準備		<u>34.1</u>
	總計	<u>384.4</u> (按付款當日 價格計算)

—— 按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 4。

12. 該學校的預算建造費用總額(按付款當日價格計算為 3 億 8,440 萬元)較非經常補助金總額(按付款當日價格計算為 2 億 860 萬元)高出 1 億 7,580 萬元(按付款當日價格計算)，因為須重置和建造一些高於標準的設施。兩者的差額會由辦學團體承擔。按付款當日價格計算，政府所批撥的非經常補助金的上限為 2 億 860 萬元。此外，工程計劃所需的一切額外開支(不論是因為中標標書投標價較預期為高或其他變數所致)，須由辦學團體自行負擔。如中標標書投標價較預期為低(工地特定

建造工程的補助金除外)，政府和辦學團體會根據各自對這項工程計劃的預算承擔額，按比例(即政府佔 49.8%，辦學團體佔 50.2%)分攤節省所得的款額。至於由政府資助的工地特定建造工程的節省款額，則全數歸政府所有。

13. 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 2008 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)	
	89EB 號工程計劃 獲批撥的非經常補助金	建造費用		89EB 號工程計劃 獲批撥的非經常補助金	建造費用
2009-10	-	30.8	1.04000	-	32.0
2010-11	55.7	171.3	1.08160	60.2	185.3
2011-12	124.1	140.7	1.12486	139.6	158.3
2012-13	7.5	7.5	1.16986	8.8	8.8
	187.3	350.3		208.6	384.4

14. 我們按政府對 2009 至 2013 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，辦學團體會以總價合約進行工程。合約會訂定可調整價格的條文，以反映市場工資和材料成本的變動。

15. **89EB** 號工程計劃的家具和設備費用會由辦學團體承擔。我們估計 **89EB** 號工程計劃引致的每年經常開支為 4,750 萬元。這項安排與現行政策一致。

公眾諮詢

16. 我們在 2008 年 7 月 10 日就 **89EB** 號工程計劃提交資料文件予油尖旺區議會傳閱。該區議會議員沒有就工程計劃提出異議。

17. 立法會教育事務委員會在 1999 年 3 月討論私立學校政策，由於有關政策旨在促進優質私立學校(包括直資計劃學校)的發展，委員都表示支持。其後，我們在 2005 年 10 月 24 日，就我們檢討建校計劃的結果，諮詢立法會教育事務委員會。該事務委員會委員知悉我們計劃重建和重置設施不符合標準的現有學校。**89EB** 號工程計劃是一項重建校舍不符合標準的現有直資計劃學校的工程計劃。

對環境的影響

18. 辦學團體委聘顧問在 2008 年 12 月進行 **89EB** 號工程計劃的初步環境審查。由於有課室和房間受交通噪音影響，而且影響程度超出《香港規劃標準與準則》建議的規限，該審查建議在工地界線建造實心圍牆，並且為受影響課室和房間安裝隔音窗和空氣調節設備(下稱「空調」)。建議的紓減措施包括－

紓減措施	估計費用 百萬元 (按 2008 年 9 月 價格計算)
(a) 在全數 36 間課室裝置隔音窗和空調	2.9
(b) 在大樓南面 5 樓和 8 樓的 3 間小組教學室，以及大樓南面、北面和西面 4 樓至 8 樓的 8 間特別室(包括多用途教學室、設計與工藝科工場、地理室、生物實驗室、物理實驗室、化學實驗室和 2 間綜合科學實驗室)安裝隔音窗和空調	0.9
(c) 在大樓南面 8 樓的 2 間小組教學室，以及大樓東面 8 樓的科學實驗室安裝隔音窗和空調	0.2
	(費用由辦學團體承擔)

實施上述紓減措施後，這項工程計劃不會產生長遠的不良環境影響。辦學團體已把上述紓減措施列作建築工程和屋宇裝備工程的一部分，並把所需費用計算在工程計劃預算費內(見上文第 11 段)。

19. 辦學團體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。

20. 在策劃和設計階段，辦學團體曾考慮採取措施(例如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)，以盡量減少產生建築廢物。此外，辦學團體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(例如以挖掘所得泥土在工地內作回填用途)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁶的建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，辦學團體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。

21. 辦學團體亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。辦學團體會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。辦學團體會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況，會以運載記錄制度予以監管。

22. 辦學團體估計整項工程計劃合共會產生大約 34 353 公噸建築廢物。辦學團體會在工地再用其中約 1 719 公噸(5.0%)惰性建築廢物，在其他建築工地再用其中約 5 845 公噸(17.0%)惰性建築廢物，並把另外 23 701 公噸(69.0%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，辦學團體會把 3 088 公噸(9.0%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額為 1,025,927 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⁷)。

⁶ 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。任何人士都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。

⁷ 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)。

額外的節省能源措施

23. 這項工程計劃已採用多種節能裝置、可再生能源技術和綠化措施，包括－

- (a) 以房間使用情況感應器和日光感應器控制照明；
- (b) 空調房間採用熱能回收鮮風預調機；
- (c) 採用變凍量空調系統；
- (d) 採用發光二極管出口指示牌；以及
- (e) 升降機內採用自動照明和通風控制裝置。

24. 可再生能源技術方面，這項工程計劃已採用光伏系統作發電用途。

25. 綠化措施方面，這項工程計劃已在學校大樓地下、4 樓和 6 樓闢設園景區，並在這些樓層設置花槽和盆栽，闢設草地範圍和種植攀緣植物，以收環保之效。

26. 採用上述裝置，估計所需額外費用總額約為 220 萬元，這個款額已納入這項工程計劃的預算費內。每年可節省能源消耗量約 8.4%。

對文物的影響

27. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

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 2007 年 9 月把 89EB 號工程計劃提升為乙級。辦學團體委聘了顧問，就這項工程計劃分別在 2007 年 8 月進行土地勘測，在 2008 年 3 月進行地形測量，在 2008 年 12 月進行初步環境審查，在 2008 年 8 月制定詳細設計，並擬備招標文件。上述服務所需費用總額為 830 萬元，其中獲資助的費用 350 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，餘下不獲資助的費用會由辦學團體負擔，總額為 480 萬元。顧問正為招標文件定稿，其餘各項服務則已全部完成。

30. 進行整項工程計劃的擬議建造工程須移走 32 棵樹，包括在工程計劃工地範圍內移植 24 棵樹和砍伐 8 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁸。辦學團體會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 45 棵新樹。

31. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 165 個(146 個工人職位和另外 19 個專業／技術人員職位)，共提供 4 250 個人工作月的就業機會。

教育局

2009 年 1 月

⁸ 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) 百年或逾百年的樹木；
- (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。

89EB－九龍佐敦道拔萃女書院(一所直接資助計劃學校)重建計劃

在拔萃女書院重建計劃下擬建設施與標準設計學校設施的比較

設施	拔萃女書院 重建計劃	標準設計學校
	設有 36 間課室的 中學	設有 36 間課室的 中學
課室	36	36
特別室	17	16
教員室	1	1
教員休息室	1	1
禮堂	1	1
小組教學室	6	3
輔導活動室	1	1
面談室	2	2
學生活動中心	1	1
會議室	1	1
圖書館	1	1
多用途場地	1	1
籃球場	2	2
游泳池	1	—
綠化小園地	1	1
附屬設施，包括升降機和 供殘疾人士使用的設施	有	有

The red portion indicates a multi-storey complex, part of which will be for use by DGS, including areas and facilities in common use with DGJS.
 紅色部份標示一座多層建築物，部份供拔萃女書院使用，部份地方及設施與拔萃女小學共用。

PEDESTRIAN ENTRANCE
行人入口

LABOUR TRIBUNAL
勞資審裁處

HOTEL
酒店

COMMERCIAL BUILDINGS
商業大廈

HOTEL
酒店

RESIDENTIAL BUILDINGS
住宅

HOTEL
酒店

CHI WO STREET
志和街

JORDAN ROAD
佐敦道

GREEN CORNER
綠化小園地

SITE AREA: 13080s.m.
工地面積: 13080平方米

PV PANEL
太陽能發電板

PEDESTRIAN ENTRANCE
行人入口

VEHICULAR INGRESS/EGRESS
車輛出入口

INSULATED WINDOWS AND AIR-CONDITIONING FOR 6 SPECIAL ROOMS FROM 5/F TO 8/F AT THE WESTERN FACADE OF THE SPECIAL ROOM BLOCK
 在特別室大樓向西面5樓至8樓的6間特別室裝置隔音窗和空調

INSULATED WINDOWS AND AIR-CONDITIONING FOR THIRTY-SIX CLASSROOMS, TWO SPECIAL ROOMS AND THREE SMALL GROUP TEACHING ROOMS FROM 4/F TO 8/F AT THE SOUTHERN AND NORTHERN FACADES OF THE CLASSROOM BLOCK
 在課室大樓向南和北面4樓至8樓的36間課室、2間特別室和3間小組教學室裝置隔音窗和空調

HOSPITAL OF PLA FORCES
駐軍醫院



LOCATION PLAN 位置圖

SCALE: 1:5000



TITLE 89EB

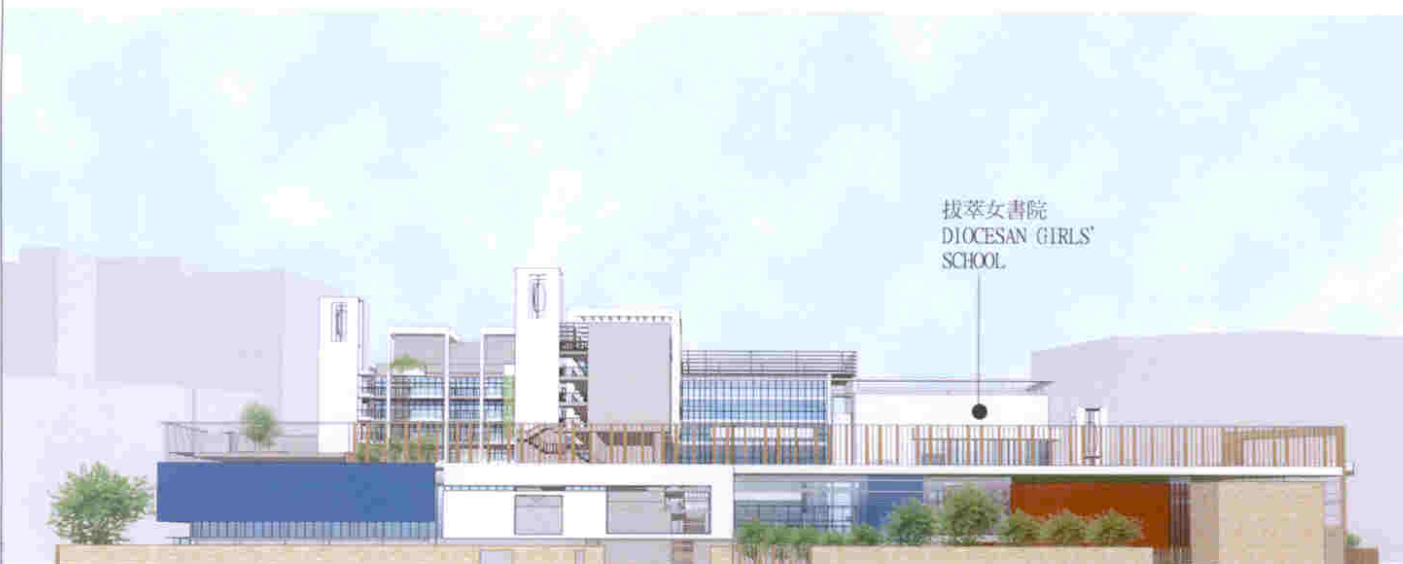
九龍佐敦道拔萃女書院(一所直接資助計劃學校)重建計劃

REDEVELOPMENT OF DIOCESAN GIRLS' SCHOOL,
 A DIRECT SUBSIDY SCHEME SCHOOL AT JORDAN ROAD, KOWLOON



從南面望向校舍入口的構思圖

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



從西面志和街望向校舍的構思圖

VIEW OF THE SCHOOL PREMISES FROM WESTERN DIRECTION AT CHI WO STREET (ARTIST'S IMPRESSION)

TITLE 89EB

九龍佐敦道拔萃女書院(一所直接資助計劃學校)重建計劃

REDEVELOPMENT OF DIOCESAN GIRLS' SCHOOL,

A DIRECT SUBSIDY SCHEME SCHOOL AT JORDAN ROAD, KOWLOON



從南面佐敦道望向校舍的鳥瞰效果圖
AERIAL VIEW FROM JORDAN ROAD



從北面加士居道望向校舍的鳥瞰效果圖
AERIAL VIEW FROM GASCOIGNE ROAD

TITLE 89EB

九龍佐敦道拔萃女書院(一所直接資助計劃學校)重建計劃
REDEVELOPMENT OF DIOCESAN GIRLS' SCHOOL,
A DIRECT SUBSIDY SCHEME SCHOOL AT JORDAN ROAD, KOWLOON

89EB－九龍佐敦道拔萃女書院(一所直接資助計劃學校)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	—	—	1.6
(ii)	工地監管 ^(註3)	技術人員	21	14	0.7
				小計	2.3
(b) 實付費用 ^(註4)					
	複印和其他直接費用				0.1
				小計	0.1
				總計	2.4

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所委聘駐工地人員的員工開支。(在 2008 年 4 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 19,835 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 89EB 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 89EB 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 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。
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。