

二零零九年四月二十日
資料文件

立法會衛生事務委員會

明愛醫院第二期重建計劃

目的

本文件旨在向委員闡述明愛醫院第二期重建工程計劃(工程計劃)的最新情況，以及為進行這項計劃所採用的修訂採購策略。

背景

2. 二零零七年五月十一日，財務委員會批准把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 12 億 1,810 萬元。

3. 這項工程計劃的核准工程範圍如下：

- (a) 拆卸現有的懷明樓，並在原址興建一座新的日間醫護／復康大樓，以設置 260 張療養／復康病牀、日間醫護和臨牀支援設施；
- (b) 平整工地和進行挖掘工程；
- (c) 進行打樁工程；
- (d) 翻新懷愛樓，以重置懷明樓、懷安樓和懷仁樓的設施，包括視像護理服務設施、專科護士辦公室、社康護理辦公室、維修部、中央內務設施、保安和交通服務設施、培訓和會議中心、圖書館、紅十字會學校和員工更衣室；

- (e) 建造兩條連接橋，把懷信樓與新的日間醫護／復康大樓和懷愛樓分別連接起來，並建造一條行人道，連接懷義樓與懷信樓；
- (f) 拆卸懷安樓、懷德樓和懷仁樓，以闢設一個復康園地，並進行戶外園景和醫院通道及出入口改善工程；以及
- (g) 為主要工程提供合約管理和工地監管方面的顧問服務。

4. 展示明愛醫院現時和日後重建計劃完成後的平面圖，載於附件一及二。根據原先的目標，新的日間醫護／復康大樓的完成日期為二零一一年八月，而復康園地的完成日期為二零一二年三月。

高於預期的投標價格

5. 工程計劃原本準備以單一工程合約進行。根據原先制訂的計劃，預計需用九個月時間進行調遷和相關工程，用40個月時間拆卸懷明樓和興建新的日間醫護／復康大樓，以及用七個月時間進行其餘的拆卸和外部工程，因此建築期合共長達56個月。

6. 醫院管理局(醫管局)於二零零七年七月五日招標承投工程合約，於二零零七年九月十二日接獲八份標書，結果這份合約的投標價格高於預期。全部五份合格的標書的確實投標價格，均大幅高於這份工程合約的原來預算，所超逾的款額達5.08億元至6億元不等(工程合約原來預算的48%至56%)。鑑於投標價格可大幅降低的機會不大，醫管局於二零零七年十一月二十日取消這次招標。

7. 我們隨後進行檢討，找出投標價格高於預期的原因如下：

- (a) 二零零七年建築業興旺致令價格急漲

自二零零七年年年初以來，由於主要建築材料的價格急升暴漲，建築工程成本持續上升。從政府統計處發表的建築工程成本指數所見，鋼筋、鍍鋅軟鋼和砂的成本，於二零零七年九月投標者遞交標書時，已較工程預算所採用的二零零六年九月的價格，分別上升了50%、27%及40%。展示有關建築材料成本增加趨勢的圖表，載於附件三。上述原料是建築工程的主要元素，其成本急升導致投標價格大幅上升。再者，由建築署編製的政府建築工程投標價格指數¹（載於附件四），顯示由二零零六年第三季至二零零七年第三季期間，平均投標價格上升了大約21%。

(b) 競投者提高投標價格，以留餘額應付較長建築期所出現的風險

雖然透過合約價格調整制度的運作，付予承建商的工程款項可因應建築材料和勞工成本的變動而作出調整，但為醫院大量提供醫院普遍所需的專賣產品／系統，例如：床頭板、牆壁保護欄、醫療用洗手盆及潔具、護士召喚系統、氣動管道輸送系統等，則未必能在計算價格波動時全面計入這類產品／系統的價格波動。在招標期間市場出現高通脹的情況下，投標者認為合約價格的調整未必足夠，因而有需要更加審慎，在其標書加入額外溢價，以保障本身在長達56個月的合約期內所承受的通脹風險。

(c) 醫管局的顧問低估工程成本

醫管局的工程顧問或未有充分估量建築價格出現急升的趨勢，以致未能在其工程成本估算中充分反映當時的市場情況。

採取的行動

8. 找出導致出現投標價格高於預期的因素後，我們亦對原來的建築物設計、用料規格和建築工程細節作出嚴格檢

¹ 投標價格指數是建築署根據獲接納投標的數據所編製的每季指數。

討。對設計作出檢討旨在把設計更新，以反映有關環境和運作上的最新考慮因素，並藉機會提高新大樓的實用面積比率，而同時保留工程計劃範圍。我們透過與醫院進行積極互動的諮詢過程，取得他們接納有關設計，確保經更新的設計更具效益。經檢討設計後，我們對原來的設計作出各項調整，包括：

- (a) 重整空間用途以提高空間的可用量；
- (b) 修改病房的設計，由設於三層的三角形設計改為設於兩層的長方形設計，在設計上提高效率；
- (c) 在提供通道地方和機房方面作出最佳配合；以及
- (d) 使用其他代用材料和系統。

經過上述設計檢討後，新的日間醫護／復康大樓的建築樓面面積由大約 59 100 平方米減至 54 000 平方米，樓層數目亦由 15 層減至 12 層，使大樓內的設施較為集中。

9. 我們亦探討過能否把這個工程計劃細分為較小的合約。我們所得的結論是，這方法預計一方面可增加投標的競爭性，而同時可把投標者因合約期較長而在標價內加入額外溢價的可能性減至最低。再者，這亦會讓更多中小型承建商參與。因此，除了調遷工作和翻新工程會由醫管局的定期合約承辦商進行外，我們會把這份單一工程合約分為以下三組工程獨立招標：

- (a) 地基合約 - 這亦包括新升降機大樓的建築工程、懷明樓的拆卸工程和平整工地工程；
- (b) 主大樓工程合約 - 興建新的日間醫護／復康大樓；以及
- (c) 餘下工程合約 - 設置復康園地和進行道路改善工程。

財政狀況

10. 經檢討這個工程計劃的財政狀況後，即使採取上述措施，我們現時預計這項工程計劃的核准工程預算仍不足以支付這個工程計劃的工程成本。不過，由於出現全球金融風暴而又未能確定對市場的影響會持續多久，我們現在難以準確估算所需的額外撥款額，讓我們可在此刻向財務委員會尋求批准增加核准工程預算。

11. 有關地基、主大樓工程和餘下工程這三組工程會按次序進行招標，估計分別佔總建築成本大約16%、74%及6%（其餘的4%用於調遷工作和翻新工程）。由於這個工程計劃需進行極大範圍的挖掘和平整工地工程，主大樓工程需於大約兩年後才進行招標。因此，現在為佔總建築成本74%的主大樓工程擬算切合實況的預算，未免過早。

12. 若要盡可能在現階段為這個工程計劃的修訂預算作初步評估，按付款當日價格計算，這項工程計劃的修訂工程預算為17億8,940萬元。

處理方案

13. 為免這項工程計劃再度延誤，我們已於二零零九年三月十六日招標承投地基合約工程，截標日期為二零零九年四月二十七日。我們現準備在二零零九年五月批出地基合約。預期投標價格會大幅高於核准工程預算中這個項目的款項。

14. 同時，我們打算聘用醫管局的定期合約承辦商進行所需的調遷工作，以便懷明樓的拆卸工程可以着手進行。預期有關開支會低於核准工程預算所預留的款項。

15. 地基合約和調遷工作所需承擔的開支總額估計為2億9,560萬元（按付款當日價格計算），工程計劃的核准工程預算將足以應付，而核准工程預算未承擔的餘額為9億2,250萬元（按付款當日價格計算）。這個工程計劃現最早可於二零零九年五月為建築界創造就業機會。據我們估算，地基合約會創

造105個職位(25個專業／技術人員和80個雜工職位)，提供3380個人工作月的工作。

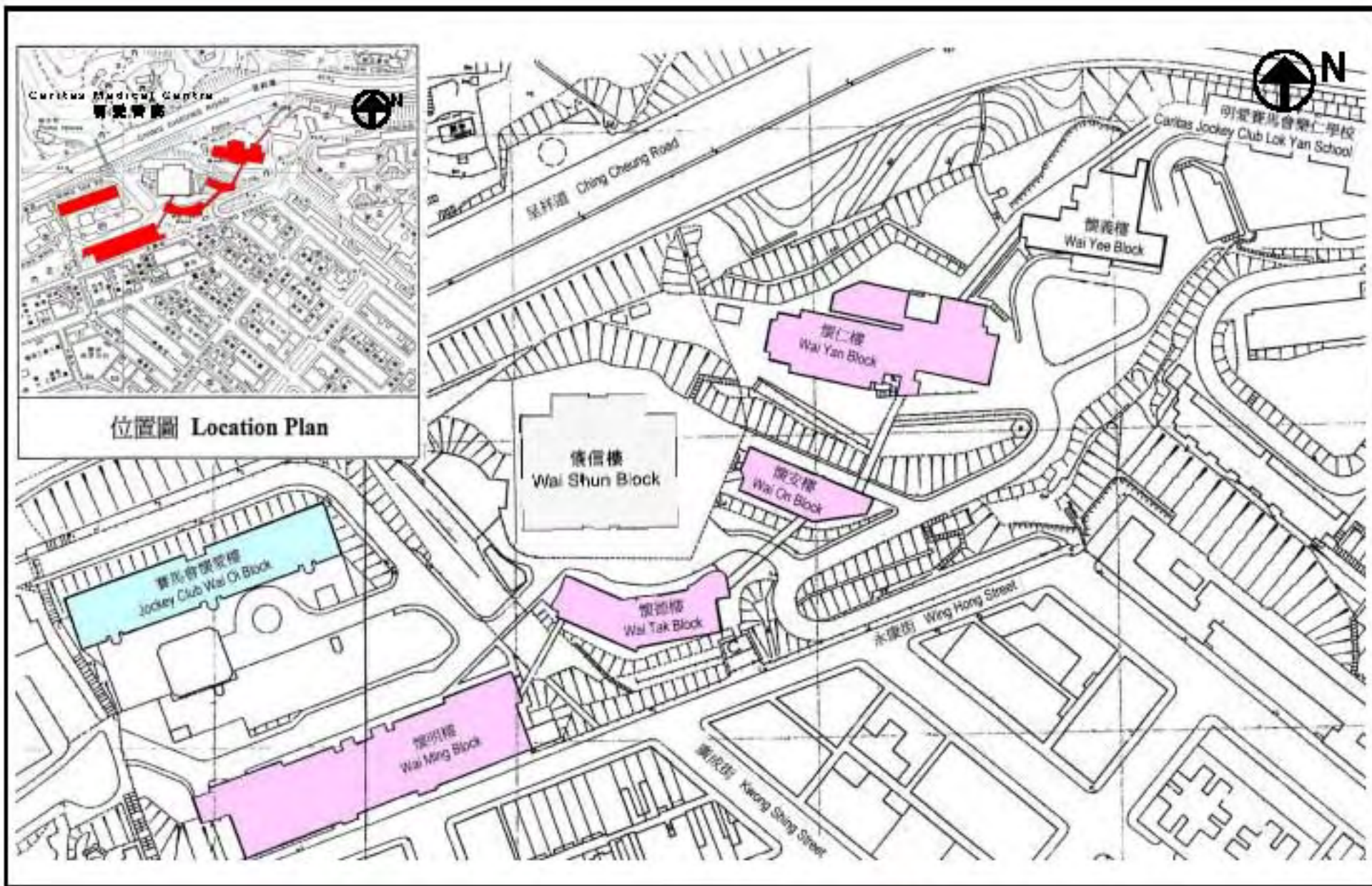
16. 主大樓工程預計在大約兩年後招標。我們會待臨近主大樓工程展開招標工作前，重新評估這個工程計劃的財政狀況。若屆時需要額外撥款，我們會在取得財務委員會批准增加核准工程預算後，才再作開支承擔。

17. 新的日間醫護／復康大樓和復康園地的完工日期現分別修訂為二零一三年三月及二零一三年十二月。推遲完工日期的原因，是二零零七年年底的招標取消，以及需時進行上文第8和第9段所述的更新設計和修訂採購策略所致。如有需要，我們會適時尋求財務委員會批准增加主大樓工程的核准工程預算，確保有關工程按照新修訂的日期完成。

徵詢意見

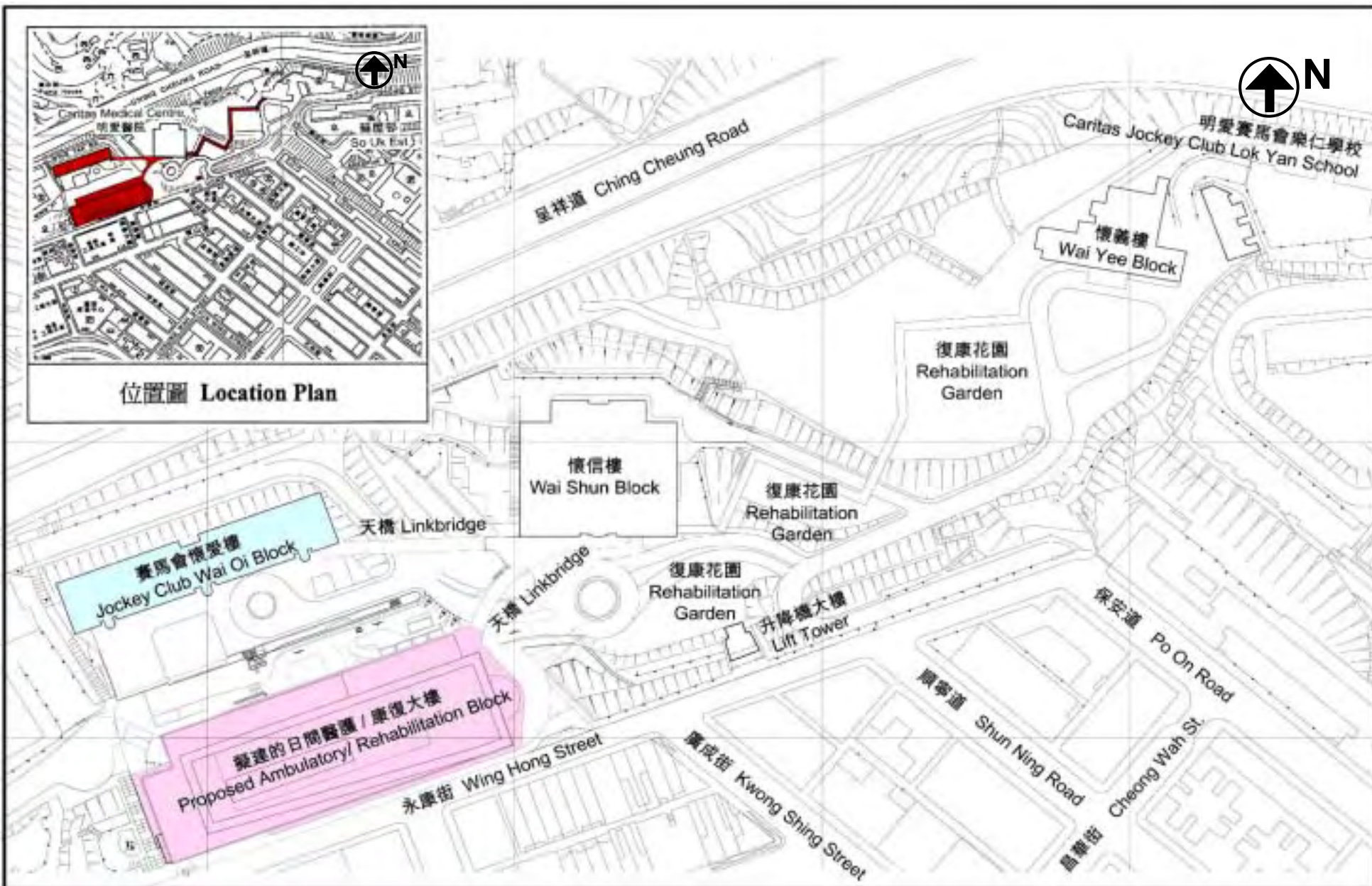
18. 請委員閱悉本文件就工程計劃的目前情況，以及為進行這項計劃採用的修訂採購策略所作出的匯報。

食物及衛生局
醫院管理局
二零零九年四月



Redevelopment of Caritas Medical Centre, Phase Two
明愛醫院第二期重建計劃

Site Plan of Existing Caritas Medical Centre (N.T.S.) 明愛醫院現時平面圖(不按比例)



Redevelopment of Caritas Medical Centre, Phase Two
明愛醫院第二期重建計劃

Site Plan of Caritas Medical Centre upon completion of Phase 2 Redevelopment (N.T.S.) 明愛醫院二期重建後平面圖(不按比例)

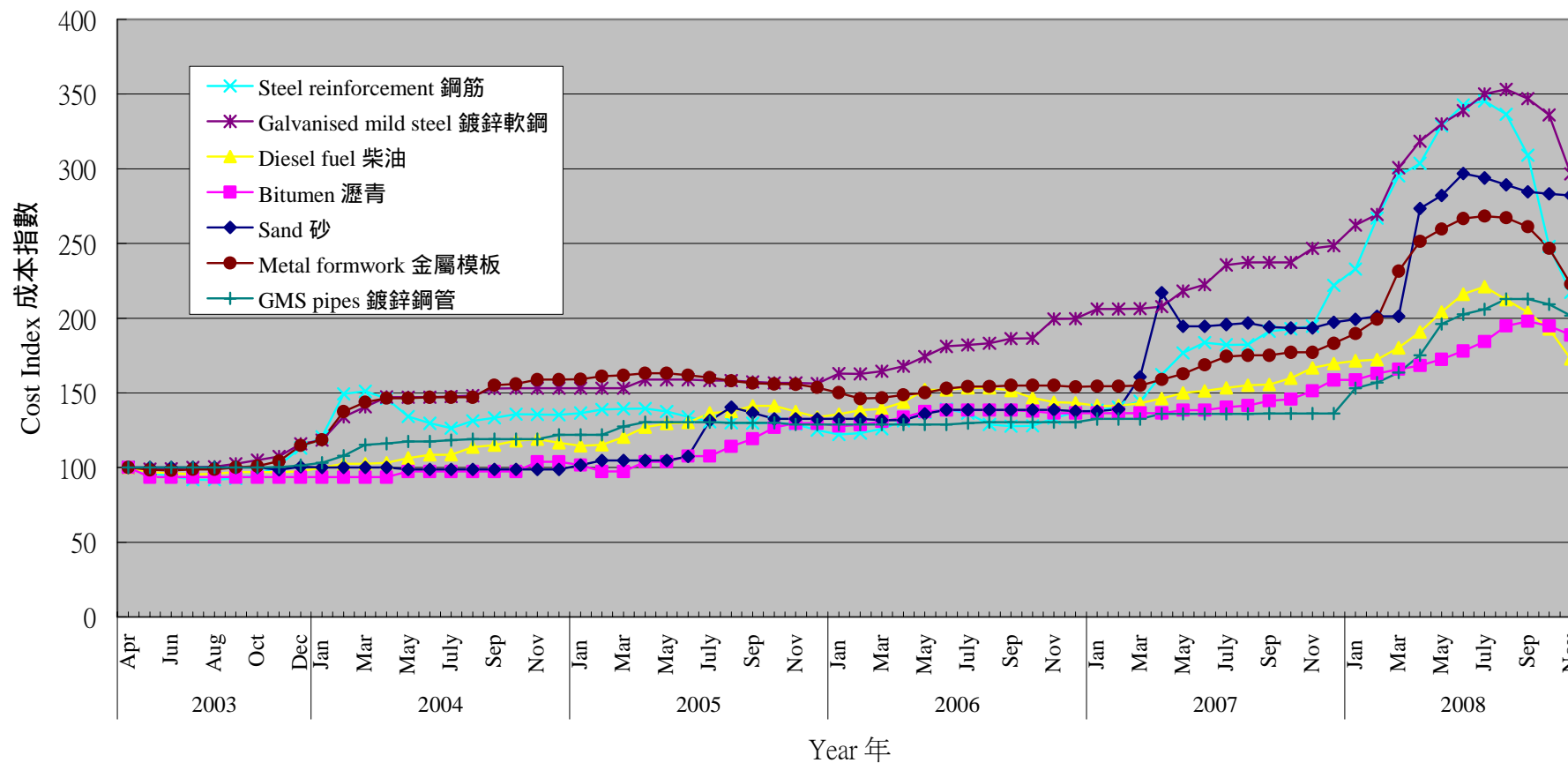
- New Ambulatory / Rehabilitation Building
- Building refurbished

Index Numbers of Costs of Materials used in Public Sector Construction Projects (Apr 2003=100)

(Apr 2003 - Nov 2008)

公營建築工程的材料成本指數 (2003年4月=100)

(2003年4月至2008年11月)



Architectural Services Department's Tender Price Index 建築工程投標價格指數

