

二零一零年七月九日
參考文件

立法會民政事務委員會
香港體育學院重新發展計劃

目的

本文旨在向委員呈交香港體育學院有限公司(香港體院公司)就香港體育學院重新發展計劃(該計劃)現時情況的報告(見附件)及推展該計劃的建議未來路向。

背景

2. 二零零八年六月十三日，財務委員會(財委會)通過把該計劃提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為 17 億 750 萬元。香港體院公司現正通過四項合約推行該計劃。鑑於香港體院公司於附件報告第 6 及 7 段內所述的原因，預期整體工程時間將會延長兩年多，即預期整體工程的竣工時間為二零一三年第四季，而不是原先建議的二零一一年第三季，而核准工程預算費用亦預計可能不足以涵蓋核准工程範圍的所有工程費用。

未來路向

3. 合約 3 是四份合約當中數額最大的合約，現正進行該份合約的招標工作，預期在二零一零年八月收到回覆。香港體院公司可以從交回標書得到資料，以便在二零一零年九月製備更為準確的整體預算費用，以期可及時在二零一零年十一月／十二月向工務小組委員會／財委會申請增加核准工程預算。

4. 視乎委員的意見，我們將會在二零一零年八月取得合約 3 的投標價格後，重新評估整體的工程預算費用。假使情況一如我們現時所預計，整體工程預算費用超出核准工程預算，我們便會向民政事務委員會解釋經修訂的工程預算費用，以及在二零一零年十一月／十二月要求工務小組委員會／財委會批准增加核准工程預算，務求取得所需的批准在二零一零年內批出合約 3，避免該計劃再有延誤。

徵詢意見

5. 請委員察悉該計劃的最新預算費用(見附件第 9 段)及上文第 4 段所述的建議未來路向。

民政事務局
二零一零年七月

香港體育學院重新發展計劃 進度報告

目的

本文旨在報告香港體育學院重新發展計劃(該計劃)現時的情況。

背景

2. 二零零八年六月十三日，財務委員會(財委會)通過把該計劃提升為甲級，按付款當日價格計算，估計所需費用為 17 億 750 萬元。

3. 該計劃經核准的範圍如下：

- (a) 拆卸在火炭院址內的室外單車場，並在原址新建一座 9 層高多用途大樓，備有以下設施—
 - 體育資訊中心；
 - 會議中心、演講及訓練室和活動室；
 - 運動員食堂／餐廳；
 - 運動員宿舍(6至9樓共4層，可容納至少370名運動員)；
 - 體育旅舍(分佈於1至5樓，以供訪港運動員及體育人員住宿)；以及
 - 辦公室及配套設施；
- (b) 新建一座多用途體育館(包括一個設有12條球道的保齡球中心、武術訓練場地及三個可轉換為四個單打壁球室的雙打壁球室)；
- (c) 新建一座52米國際標準室內游泳池連接現有的25米泳池，成為一個綜合室內游泳池場館；
- (d) 新建一座兩層高賽艇中心；
- (e) 拆卸香港體育學院(香港體院)部分現有宿舍，用作興建新的綜合室內游泳池場館的入口，以及提升現有觀眾席；
- (f) 提升現有的室內運動場館(為乒乓球、劍擊、羽毛球、運動科學實驗室、運動醫藥診所及健身室提供更佳設施，並擴充附設的綜合康復中心、教練辦公室、屋宇設備和附帶設

施)；

- (g) 提升跑步／單車徑，鋪設 3 米闊橡膠地面；
- (h) 新建一條 120 米長的有蓋四線熱身跑道；
- (i) 重置四個網球場，新建兩個泥地網球場和兩個有蓋網球場，並改建其餘網球場和排球場為新的多用途室外場地；
- (j) 新建高架有蓋行人通道，連接新建的 9 層高多用途大樓和香港體院的其他主要設施；
- (k) 為傷殘人士運動員提供綜合運動設施，包括但不限於劍擊、硬地滾球、乒乓球、賽艇、保齡球、游泳、田徑、熱身及交替訓練等設施；並專為傷殘人士運動員提供額外的配套設施，包括宿舍、通道、洗手間及更衣室、升降機、停車場、輪椅存放處等；以及
- (l) 在白石設置一個院址以外的臨時單車場作為調遷安排。

4. 由於香港體院正在原址重建，為求盡量減少對其運作及對運動員培訓的干擾，以及縮減香港體院使用香港中華基督教青年會烏溪沙青年新村(烏溪沙青年新村)及康樂及文化事務署設施作為臨時院址及訓練場地的時間，香港體育學院有限公司(香港體院公司)現正通過四項合約推行該計劃。該四項合約的範圍如下：

- (a) 合約 1—翻新火炭院址現有的室內體育大樓及在馬鞍山白石興建臨時室外單車場；
- (b) 合約 2—新建 9 層高多用途大樓、多用途體育館、賽艇中心及 52 米室內游泳池的地基工程；
- (c) 合約 3—新建 9 層高多用途大樓、多用途體育館、賽艇中心、52 米室內游泳池及網球場的上層結構工程；以及
- (d) 合約 4—現有宿舍改建工程、現有 25 米游泳池翻新工程、新建觀眾席上蓋，以及這些場地和多用途硬地球場的外部範圍翻新工程。

最新發展

5. 該計劃的合約 1 於二零零九年三月展開。現有室內體育大樓的翻新工程及白石臨時單車場的建設工程，已分別於二零一零年二月及四月竣工。因此，香港體院已於二零一零年三月初遷回火炭。合約 2 的地基工程於二零零九年七月展開，預定在二零一一年一月完成。

6. 雖然合約 1 已經完成，而且合約 2 正在進行，但對比二零零八年六月藉編號 PWSC(2008-09)13 文件提交工務小組委員會的時間表，預期整體工程時間將會延長兩年多，即預期整體工程的竣工時間為二零

一三年第四季，而不是原先建議的二零一一年第三季。工程所需時間增加的主要原因包括：

- (a) 在合約 1 展開前，需要較多時間(三個月)進行詳細狀況勘察¹，務求確定現有建築物的狀況(這些建築物樓齡幾達 30 年，而且落成後沒有準確及最新記錄)，以便進行翻新工程。此外，由於交回的最低投標價格遠高於招標前所預算，因而額外需要 1.5 個月進行價格談判；
- (b) 在合約 1 施工期內，天氣欠佳，導致延誤約兩個月，而且承建商在興建香港首個國際級三合土單車場時，遇到未能預見的技術困難，使建造期增加 5.5 個月；
- (c) 至於合約 2，為了物色更多合適的準投標者，因此以較多時間(三個月)額外進行了數輪資格預審工作，又需要較多時間(4.5 個月)修訂地基設計以配合經改善並可更有效使用空間的大樓平面圖則。此外，正如上文(b)項所解釋，基於三合土單車場建造工程延誤，因而不能如期拆卸香港體院現有的單車場以便展開地基工程，結果再延誤 4.5 個月；以及
- (d) 由於需要更多時間完成合約 1 及 2，因而對合約 3 及 4 造成連帶影響，致使其開始生效日期須予調整。再者，從合約 1 及 2 累積的經驗所得，在合約 3 及 4 的建築期內預留較多時間，以應付天氣欠佳的情況並就可能出現的技術問題尋求解決方案，也屬審慎及合理之舉。所以，即使我們預算大多數新建築物可於二零一二年年底落成，仍建議將該計劃的預期整體完成日期由二零一一年第三季修訂至二零一三年第四季。

預期工程預算費用增加

7. 在檢討現時的財政情況後發現，核准工程預算費用可能不足以涵蓋核准工程範圍的所有工程費用。工程預算費用增加的主要原因如下：

(a) 投標前預算高於預期

過去三年，價格水平持續上升。可供參考的數據為建築署的建築工程投標價格指數²由二零零七年第三季(即為香港體院重建計劃製備原先預算費用的時間)的 906 大幅上升至二零一零年第一季的 1134，增加了 25%。結果，合約 3 及 4 的投標前預算費用(約佔該計劃費用的 70%)約比預期高 16%。

¹ 包括需要實地勘查現有建築物各項電子及機械裝備及確認其位置。

² 投標價格指數每季編訂一次，以便調整建築成本數據，作預算用途。

(b) 額外調遷費用

香港體院原先計劃在二零零九年第三季合約 1 完成後遷回火炭院址。然而，由於上文第 6(a)及(b)段所解釋的延誤，所以香港體院須延長租用烏溪沙青年新村的時間，直至二零一零年二月，因而引致未有在核准工程預算預計的額外調遷費用。

(c) 合約管理顧問費上升

香港體院公司於二零零七年九月委聘的工料測量顧問，在二零零九年六月提出自願請辭，因而需要招標另聘工料測量顧問。由於替代的顧問在中途接手該計劃，以及需要在更短的時限內管理及確保該計劃完成，所以收取的費用亦比較高；

(d) 內部技術小組的額外開支

香港體院公司委聘了內部技術小組，監督該計劃進行。該小組的聘任期原訂於二零一一年第三季結束，但由於工程期延長至二零一三年第四季，所以該小組的聘任期也須延長，因而引致額外人手開支；以及

(e) 需要額外家具及設備

因應該計劃的仔細設計發展，有關方面檢討家具及設備的詳細要求後，認為需要額外撥款，適量購置家具及設備。

8. 鑑於這些情況，香港體院公司已採取措施減省成本，嘗試抵銷工程預算費用增加的影響。減省成本措施的原則在於維持核准的工程範圍，而且不得減損安全及環保標準。可以減省成本的主要項目包括；

- (a) 就工地的挖掘及橫向承托採納修訂設計，以及盡量使用明挖方法；
- (b) 修改金屬天面的結構鋼架設計；
- (c) 結構鋼架不採用標準防火塗層；以及
- (d) 修改電子及機械裝置的設計。

9. 然而，所節省的款項(約 4,300 萬元)，並不足以抵銷預期工程預算費用的增幅。根據工料測量顧問的最新評估，按付款當日價格計算，最新的工程預算費用可達 19 億 5,760 萬元，比核准工程預算多 2 億 5,010 萬元(即約為核准工程預算的 15%)。在得知合約 3 及 4 的投標價格後，便會有更為準確的工程預算費用。

合約 3 及 4 的招標工作

10. 合約 3 的招標工作現正進行，預期在二零一零年八月收到回覆。該份合約是四份合約當中最大的合約，約佔總預算費用的 60%。我們可以從交回標書得到資料，以便在二零一零年九月製備更為準確的整體預算費用，如有需要則可及時在二零一零年十一月／十二月向工務小組委員會／財委會申請增加核准工程預算。只有在獲得工務小組委員會／財委會批准增加核准工程預算後，我們才會批出合約 3，並計劃在二零一零年年底展開建設工程，以期在二零一二年第四季完成。至於合約 4，將會在二零一二年年中招標。整項計劃仍可望在二零一三年第四季完成。

11. 香港體院公司已經採取適當措施，提升該計劃的成效及效率，一方面委聘在處理同類性質及複雜工程方面具備良好往績的工料顧問，另一方面又加強內部技術小組的工作，委任高級工程項目總監掌管該小組，監督該計劃的實施及聯繫合約承辦商和有關各方。

香港體育學院有限公司
二零一零年七月