

# 財務委員會 工務小組委員會參考文件

## 補充資料

### 260EP—油塘邨重建計劃第 2 期的 1 所小學

## 引言

工務小組委員會委員在 1998 年 12 月 16 日會議上，審議有關 260EP 號工程計劃「油塘邨重建計劃第 2 期的 1 所小學」的文件 [PWSC(98-99)51]。會上，政府答允聯同房屋委員會(下稱「房委會」)檢討現時在公共房屋發展計劃下興建新學校，房委會與教育署分攤渠務和外部工程費用方面的安排是否恰當。此外，政府亦答允考慮以其他方法計算分攤費用，例如根據人口和所設置的渠道／衛生設施計算分攤費用。

## 政府的回應

### 現行方法

2. 根據現行安排，在公共房屋發展計劃下興建一所新學校，渠務和外部工程費用的分攤安排如下—

- (a) 學校範圍內的外部工程費用由學校承擔。這些工程包括在學校設置園景設施、種植花木、建造圍牆／圍欄；
- (b) 所有地下渠道敷設工程(包括為學校和房屋發展計劃進行的工程)的費用，以及公共房屋發展計劃的所有外部工程(不包括上文(a)項所述在校址範圍內進行的工程)的費用，是按學校與公共房屋發展計劃的總樓面面積<sup>1</sup>的比例分攤；

---

<sup>1</sup> 建築物的總樓面面積為在每層樓面(包括地面以下的各層樓面)量度所得的建築物外牆以內面積，連同建築物內每個露台的面積(以露台整體尺寸計算，包括其圍邊的厚度)，以及建築物外牆的厚度。純粹建作或擬純粹用作停放汽車或供汽車上落客貨或純粹由升降機、空調或暖氣系統或任何相類設施的機械或設備佔用的樓面面積，可以不計算在內。

- (c) 只供屋邨使用的自動垃圾收集系統的費用，學校無須分擔。我們會先從上文(b)項所述費用中扣除這筆款項，然後才計算分攤的費用；以及
- (d) 我們會根據校舍的總樓面面積在學校興建工程所屬一期屋邨發展計劃的總樓面面積所佔的比例，釐定學校須分擔的費用。

### 修訂方法

3. 就委員關注的問題，政府和房委會曾研究應否更改現行安排，其後取得協議如下－

- (a) 學校範圍內的外部工程費用應繼續由學校承擔(即上文第 2 段(a)項的安排維持不變)；
- (b) 上文第 2 段(b)項至(d)項所述計算分攤費用的方法應繼續使用，但所採用的基準則由總樓面面積改為建造面積<sup>2</sup>。房委會建議以建造面積作為基準，計算所有受託進行的建造工程(包括學校興建工程)的分攤費用。房委會建議採用新的計算方法是因為私營機構和整個建造業普遍是以建造面積作為計算分攤費用的基準。此外，建造面積涵蓋整座建築物有蓋地方的面積，並且包括機房、升降機井和其他地方；而總樓面面積卻沒有把這些地方計算在內。建築署署長認為因更改計算基準而引致的分攤費用差額極微，並表示這個方法可以接受；以及

---

<sup>2</sup> 建築物的建造面積為扣除天井和其他沒有樓層相隔的空間，在圖則上量度至外牆外圍計算所得的建築物有蓋地方的總面積，包括升降機槽、垂直管道、樓梯和露台的面積。簷蓬和窗台等伸出建築物外牆的伸建物，以及天台的有蓋行人道等，除非屬建築物內具有主要用途的地方，否則可以不計算在建造面積內。

- (c) 在釐定分攤費用時，應以校舍的建造面積在屋邨的總建造面積所佔的比例為準，而不應根據校舍的建造面積在學校興建工程所屬一期屋邨的建造面積所佔的比例計算(即上文第 2 段(d)項所述的方法會作進一步修改)。我們認為新安排較為合理，尤其是當一部份期數的發展計劃只包括公屋大廈以外的設施，例如停車場和商場等，採用新方法計算分攤費用當較為合理。

### 其他方法

4. 我們也曾考慮根據人口或所提供的渠道／衛生設施等其他方法計算分攤費用。不過，這些方法與以建造面積計算分攤費用的方法相比，均有所不及，既未能劃一用於各項工程計劃，亦有欠公允。舉例而言，商場和多層停車場都是公共屋邨通常會提供的設施，但要計算商場或多層停車場的人口比例就十分困難。至於提供的渠道／衛生設施，則會因屋邨的設計和發展計劃提供的設施而異，差距頗大。因此，人口和提供的渠道／衛生設施均不能作為劃一的計算基準，用以計算學校與整個屋邨應分攤的渠務和外部工程費用。比較之下，建造面積是既明確又切實可用的基準，因此我們認為以建造面積計算分攤費用是較可取的方法。