

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2000年6月7日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

大學

香港中文大學

41EF－改建教職員宿舍第五苑至第九苑以提供 590 個學生宿位

42EF－改建教職員宿舍第一苑以設置支援教學設施

請各委員向財務委員會建議，批准開立為數 4,999 萬元的新承擔額(按付款當日價格計算)，以便改建香港中文大學五座原有的教職員宿舍以提供 590 個學生宿位，另改建一座原有的教職員宿舍以設置支援教學設施。

問題

香港中文大學(下稱「中大」)須提供宿位，以應付學生的需求。此外，中大的支援教學設施不足，故需要額外地方，以達至教學目標。同時，由於在大學教育資助委員會資助院校推行居所資助計劃(下稱「教資會居所資助計劃」)供各院校合資格的教職員參加，以致騰空一些教職員宿舍，校方須善用這些宿舍單位。

建議

2. 大學教育資助委員會秘書長(下稱「教資會秘書長」)按建築署署長的意見，以及在教育統籌局局長的支持下，建議開立為數 4,999 萬元的新承擔額(按付款當日價格計算)，以便中大進行下述兩項基本工程計劃－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 41EF－改建教職員宿舍第五苑至第九苑以提供 590 個學生宿位	25.01
(b) 42EF－改建教職員宿舍第一苑以設置支援教學設施	24.98
總計	49.99

工程計劃的範圍和性質

41EF－改建教職員宿舍第五苑至第九苑以提供 590 個學生宿位

3. 這項工程計劃是改建中大第五苑至第九苑五座現有教職員宿舍的 94 個單位，以提供 590 個學生宿位。改建工程包括為該五座現有的教職員宿舍進行裝修，其構思是讓數名宿生在宿舍單位內共同生活，並共用清洗、煮食和溫習的設施。有關的工地平面圖載於附件 1，以供委員參考。中大計劃在 2000 年 9 月展開改建工程，並在 2001 年 3 月完成工程。

42EF－改建教職員宿舍第一苑以設置支援教學設施

4. 這項工程計劃是改建中大現有的教職員宿舍第一苑的 14 個單位，以提供約 1 750 平方米實用樓面淨面積的地方，用以設置支援教學設施，包括臨時辦公室、一個資源中心／多間檔案室，以及研究／閱讀／舉行會議的地方等。有關的工地平面圖載於附件 2，以供委員參考。中大計劃在 2000 年 9 月展開改建工程，並在 2001 年 7 月完成工程。

理由

因推行教資會居所資助計劃而騰空宿舍

5. 政府和教資會資助院校均預期，隨着教資會居所資助計劃的推行，教職員對宿舍的需求會持續下降。雙方並訂定協議，以最符合公眾利益的安排，處置有關宿舍。

6. 中大有六座宿舍逾 69 個單位因推行教資會居所資助計劃而騰空。由於這些宿舍位於中大校園內，因此把宿舍改為出租單位批租，由校方與政府按雙方議定的安排分攤租金收益的機會不大。為此，校方希望實行另一套計劃處置騰空的宿舍，務求善用這些宿舍。

41EF－改建教職員宿舍第五苑至第九苑以提供 590 個學生宿位

7. 政府在 1996 年 12 月公布一項為教資會資助院校提供學生宿舍的新政策。這顯示政府致力透過鼓勵學生投入宿舍生活，訓練學生的溝通技巧，培養領導才能，鼓勵獨立思考和推動他們參與社區事務，從而提高大學教育的質素。根據這項政策，所有本科生都會有機會入住宿舍至少一年，而所有研究生、非本地學生和每天所需的交通時間超過四小時的本科生均會獲編配宿位。

8. 中大現有學生宿位 4 284 個(2 035 個由政府資助建造、2 249 個則以私人籌集的資金建造)。財務委員會在 1997 年 12 月批准撥款 1 億 8,597 萬元，以便在 32EF 號工程計劃下建造另外 900 個宿位。這項工程計劃預定在 2002 年 4 月完成。為配合上文第 7 段所述政府公布的政策，中大須另外提供 757 個宿位。為此，中大建議改建五座教職員宿舍(即第五苑至第九苑)，以提供 590 個學生宿位。這樣既可善用騰空的宿舍，也可以符合成本效益的方法提供所需的宿位。

42EF－改建教職員宿舍第一苑以設置支援教學設施

9. 另一方面，中大也需額外的地方設置教學設施。教資會曾就教資會資助院校所需地方與校內設施用地委託顧問進行研究。據研究所得，中大確需要額外地方。為此，教資會支持中大的建議，改建教職員宿舍第一苑的 14 個單位，以提供約 1 750 平方米實用樓面淨面積的開放式辦公室／工作地方，為地球信息科學聯合實驗室，以及新聞傳播、社會工作、地理、心理學、建築、統計、中醫學、分子生物科技和工商管理學系設置支援教學設施。鑑於中大需要額外地方，加上善用騰空的教職員宿舍可取得的效益，我們支持這項建議。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，估計 41EF 和 42EF 兩項工程計劃的建設費用分別為 2,501 萬元和 2,498 萬元(見下文第 12 段)，分項數字如下

	41EF 百萬元	42EF 百萬元	
(a) 拆卸工程	0.25	0.70	
(b) 建築工程	4.57	7.88	
(c) 屋宇裝備	15.57	8.43	
(d) 外部工程	3.31	1.23	
(e) 顧問費	1.02	0.82	
(f) 家具和設備	5.14	3.34	
(g) 應急費用	2.99	2.24	
小計	32.85	24.64	(按1999年12月 價格計算)
(h) 價格調整準備金	0.49	0.34	
總計	33.34	24.98	(按付款當日 價格計算)
(i) 減去中大支付的 款項(佔工程計 劃預算費總額的 25%)	8.33	不適用 ¹	
總計	25.01	24.98	(按付款當日 價格計算)

11. **41EF** 和 **42EF** 兩項工程計劃的建築面積分別為 18 703 平方米和 2 964 平方米。按 1999 年 12 月價格計算，**41EF** 和 **42EF** 兩項工程計劃的改建費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)分別為每平方米 1,077 元和 5,503 元。建築署署長認為估計的改建費用單位價格與類似工程計劃的有關價格相若。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 3。

12. 如獲委員批准，中大會就 **41EF** 和 **42EF** 兩項工程計劃作出分期開支安排如下－

¹ 根據現行政策，教資會資助院校須承擔宿舍工程計劃費用總額的 25% 費用。這項安排不適用於其他建築工程計劃。

年度	百萬元 (按 1999 年 12 月 價格計算)		價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)	
	41EF	42EF		41EF	42EF
2000-01	22.02	17.00	1.00000	22.02	17.00
2001-02	10.82	7.64	1.04500	11.32	7.98
	<u>32.85</u>	<u>24.64</u>		<u>33.34</u>	<u>24.98</u>

13. 我們按政府對 2000 至 2002 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於兩項工程計劃的工程範圍已清楚界定，出現不明確情況的機會甚微，故中大會以固定總價合約形式，為工程招標。

14. 建議的兩項工程計劃均不會增加每年的經常財政負擔。**41EF** 號工程計劃對學費並無影響。中大會按照教資會資助院校的一貫做法，透過向宿生收取住宿費，以財政自給的運作形式為學生提供宿舍服務。

15. 根據處置騰空宿舍的議定安排，教資會資助院校會繼續管理因推行居所資助計劃而騰空的宿舍，亦可把宿舍改為出租單位。據推行教資會資助院校居所資助計劃的成本效益分析所得，估計政府可透過與有關院校分攤出租騰空宿舍的部分估計租金收入(數額相等於以公帑興建的宿舍應課差餉租值的 70%)而獲得收益。不過，假如宿舍有更符合公眾利益的用途，政府願意彈性處理，不執行分攤收益的安排。

公眾諮詢

16. 由於建議的改建工程會在中大校園內進行，故我們認為無須諮詢公眾。

對環境的影響

17. 中大認為兩項改建工程計劃均不會對環境造成長遠影響。在改建工程施工期間，中大的承建商會實施有關工程合約訂定的紓減環境影響措施，控制噪音、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。這些措施包括豎設隔音屏障，設置減音器、車輪清洗設施和塵埃抑制設備，以及經常在工地灑水。

18. 由於兩項工程計劃只涉及輕微的結構／間隔改動，可能會產生的建築和拆卸物料不多。中大估計兩項工程計劃會有約 1 910 立方米建築和拆卸廢料運往堆填區棄置。在工程計劃的策劃和設計階段，中大曾研究如何盡量減少建築和拆卸物料的數量。中大的承建商會盡可能在有關工程計劃的工地或校園內其他建築工地再用有關工程產生的公眾填料。中大會要求承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批，並確保工地日常的運作符合經核准的計劃書的規定。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，包括在工地撥出地方供分揀廢料，以及把建築和拆卸物料分類，以便再用／循環再造，從而減少廢料的數量。可再用／循環再造的物料包括紙張／紙板、木材和金屬。中大並會鼓勵承建商盡量使用木材以外的物料搭建圍板。此外，中大會採用運載記錄制度，監控建築和拆卸物料的處置，以確保物料／廢料運往指定的公眾填土設施和／或堆填區。中大並會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

土地徵用

19. 這兩項工程計劃均無須徵用土地。

背景資料

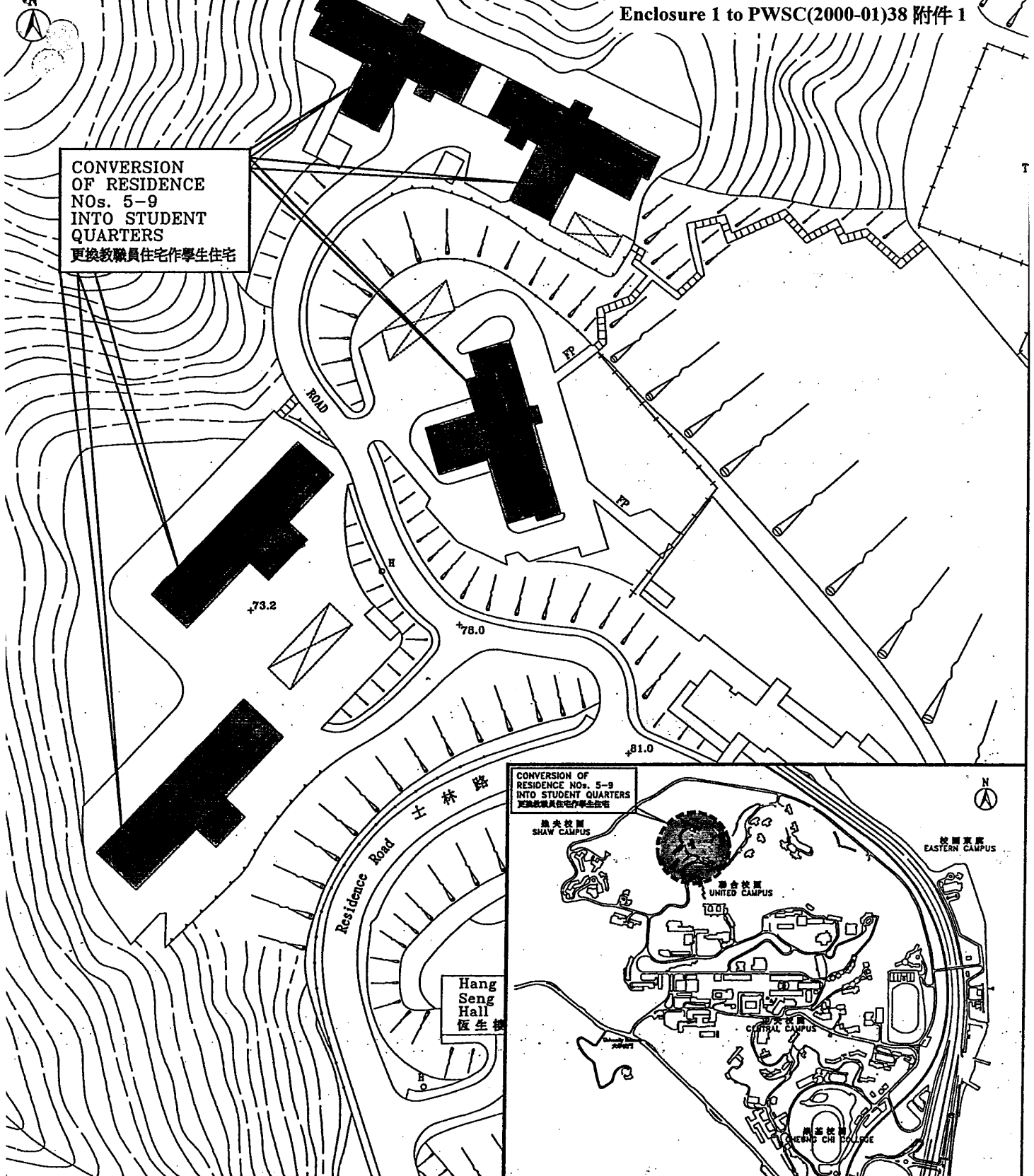
20. 教資會居所資助計劃獲行政會議通過後，當局提交有關這項計劃的 FCR(98-99)30 號文件予立法會財務委員會審批。有關計劃在 1998 年 9 月獲財務委員會批准，並由 1998 年 10 月 1 日起推行，作為教資會資助院校新聘用的合資格教職員唯一的房屋福利，並供在職教職員參加(在職教職員一選定參加新計劃，便不能改變決定)。當局與教資會資助院校訂定協議，議定因推行教資會居所資助計劃而騰空的教職員宿舍的處置安排。根據有關協議，教資會資助院校會繼續管理這些宿舍，並可把這些宿舍改為出租單位，或建議其他處置宿舍計劃，供當局考慮。為確保騰空的宿舍會以最符合公眾利益的方法處置或改建，當局成立教資會資助院校騰空宿舍的使用專責小組，研究各院校提出的建議，並就有關建議提供意見。專責小組支持進行建議的兩項改建工程計劃，把中大騰空的教職員宿舍改建為學生宿舍和辦公室／辦公地方，以達至教學目標。當局分別在 2000 年 2 月和 5 月向立法會教育事務委員會和財經事務委員會簡介建議的改建工程，並指出有關工程是我們為善用教資會居所資助計劃推行後騰空的宿舍而制定的長遠計劃的一部分。兩個委員會原則上支持進行建議的工程。

21. 中大的內部人手已大致完成 **41EF** 和 **42EF** 兩項工程計劃的詳細設計工作。中大運用在基本工程儲備基金整體撥款分目 **8100EX** 項下撥出的 400,000 元，委聘顧問擬備招標文件。中大現建議展開改建工程。

22. 我們估計在 **41EF** 和 **42EF** 兩項工程計劃下的擬議工程施工期間開設的職位約有 130 個，包括六個專業人員職位、十個技術人員職位和 114 個工人職位，共需 1 080 個人工作月。

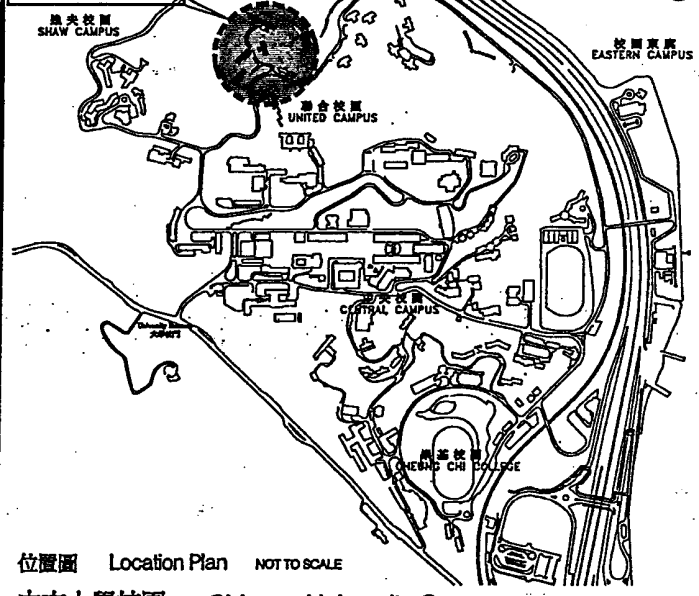
教育統籌局
2000 年 5 月

CONVERSION
OF RESIDENCE
NOs. 5-9
INTO STUDENT
QUARTERS
更換教職員住宅作學生住宅



LAYOUT PLAN
比例尺 SCALE 1 : 1000

CONVERSION OF
RESIDENCE NOs. 5-9
INTO STUDENT
QUARTERS
更換教職員住宅作學生住宅




位置圖 Location Plan NOT TO SCALE

中文大學校園 Chinese University Campus

**41EF - CONVERSION OF RESIDENCES
NOS. 5 TO 9 INTO 590 STUDENT
HOSTEL PLACES**

改建教職員宿舍第五苑至第九苑
以提供 590 個學生宿位

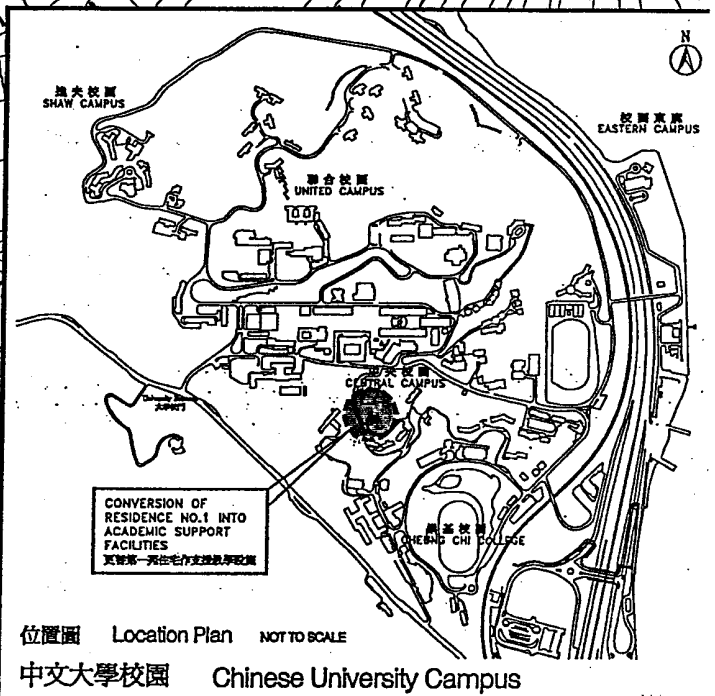
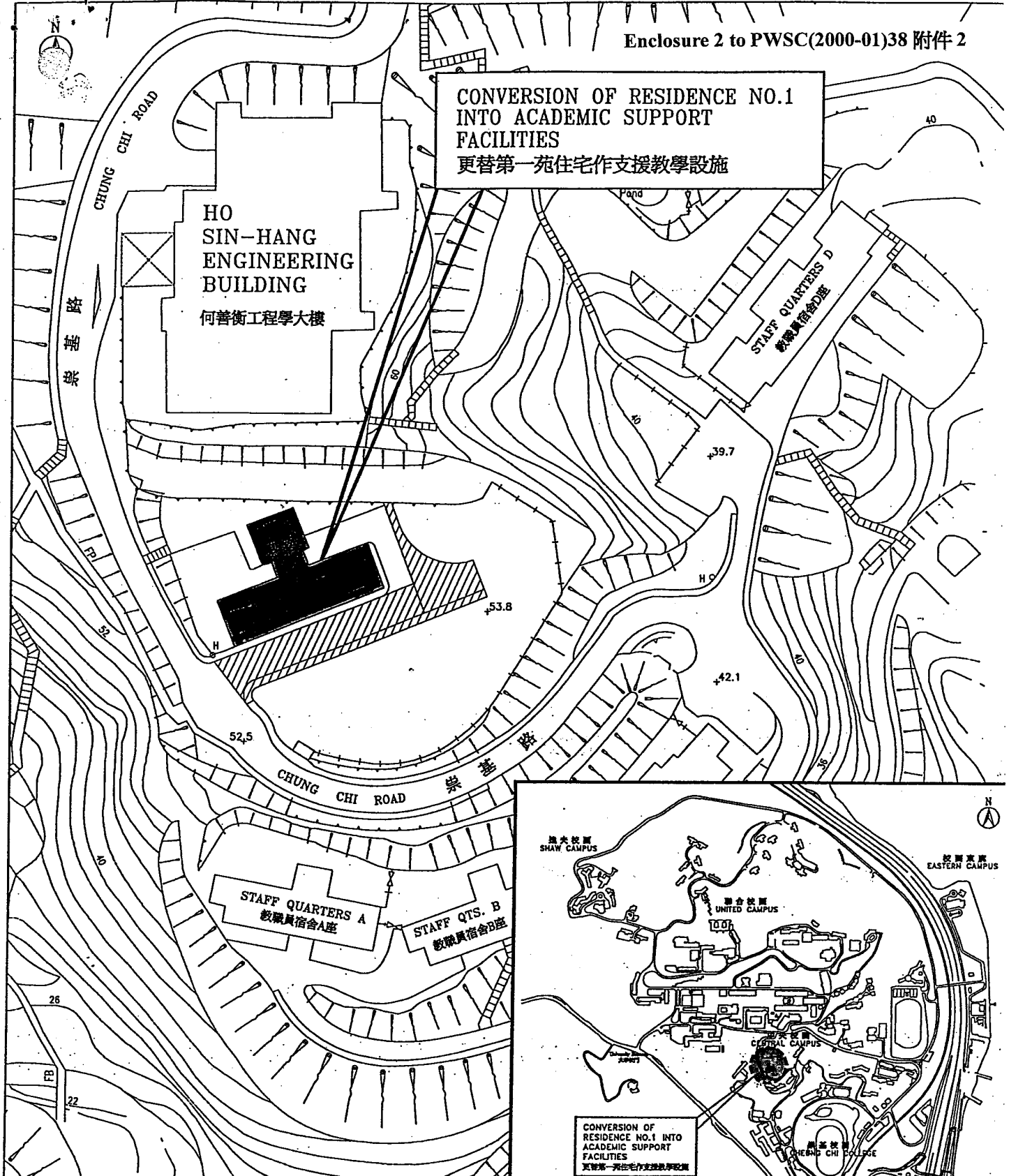
REVISIONS 修訂		
No.	Description	Date



Campus Development Office, CUHK
香港中文大學·校園發展處

Drawn by 製圖	C. WONG	Date 日期	5 OCT 99
Checked by 審核	P. GIAN	Scale 比例	As shown
CAD Ref 電腦記錄	R5R6R7R8	Drawing No. 圖號	8/F-21

**CONVERSION OF RESIDENCE NO.1
INTO ACADEMIC SUPPORT
FACILITIES**
更替第一苑住宅作支援教學設施



LAYOUT PLAN 規劃平面圖

比例尺 SCALE 1 : 1000

位置圖 Location Plan NOT TO SCALE
中文大學校園 Chinese University Campus

**42EF - CONVERSION OF RESIDENCES
NO 1 INTO ACADEMIC SUPPORT
FACILITIES**

改建教職員宿舍第一苑
以設置支援教學設施

REVISIONS 修訂		
No.	Description	Date



Campus Development Office, CUHK
香港中文大學·校園發展處

Drawn by 製圖	C.WONG	Date 日期	26 JAN. 200
Checked by 審核	P.CHAN	Scale 比例	As shown
CAD file 電腦記錄	MAPR1	Drawing No. 圖號	B/F-17

香港中文大學

41EF—改建教職員宿舍第五苑至第九苑以提供 590 個學生宿位

42EF—改建教職員宿舍第一苑以設置支援教學設施

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支	總薪級 平均薪點	倍數	41EF		42EF		
			預計的人 工作月數	估計費用 (百萬元)	預計的人 工作月數	估計費用 (百萬元)	
(a) 評審標書	專業人員	40	2.4	0.2	0.03	0.2	0.03
	技術人員	16	2.4	0.4	0.02	0.4	0.02
(b) 合約管理	專業人員	40	2.4	3.0	0.45	3.0	0.45
	技術人員	16	2.4	2.0	0.10	-	-
(c) 工地監督工作	專業人員	40	1.7	1.8	0.19	1.5	0.16
	技術人員	16	1.7	6.0	0.21	4.0	0.14
顧問的員工開支					1.00	0.80	
實付費用							
(a) 複印和其他直接開支					0.02	0.02	
總計					0.02	0.02	

註

- 關於受聘在顧問辦事處工作的人員，我們採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)(在 1999 年 4 月 1 日，總薪級第 40 點的月薪為 62,780 元，總薪級第 16 點的月薪為 21,010 元)。如工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7。
- 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利潤。
- 上述數字是根據教資會擬定的預算計算得出，並經建築署署長審核和認可。