

立法會房屋事務委員資料文件

在將軍澳第八十六區的發展計劃興建七間學校

我們需要徵求立法會財務委員會原則上的同意，在將軍澳第八十六區的發展計劃興建七間學校所帶來的財政承擔。

2. 我們現附上有關工務小組委員會文件的草擬本，以供房屋事務委員會會議討論。

房屋局
二零零一年五月

財務委員會

工務小組委員會討論文件

2001 年 5 月 日

總目 711－房屋

教育－中學

將軍澳第 86 區的 3 所中學

教育－小學

將軍澳第 86 區的 4 所小學

請各委員向財務委員會建議，原則上接納估計為數 6 億 5,500 萬元的財政承擔(按 2000 年 9 月價格計算)，用以在將軍澳第 86 區興建三所設有 30 間課室的中學和四所設有 30 間課室的小學。

問題

我們與地下鐵路有限公司(下稱「地鐵公司」)議定將軍澳第 86 區(下稱「第 86 區」)的批地條款前，必須確定是否撥款在該區的綜合發展區興建七所學校。

建議

2. 建築署署長建議呈請財務委員會原則上接納估計為數 6 億 5,500 萬元的財政承擔(按 2000 年 9 月價格計算)，用以在第 86 區興建三所中學和四所小學。房屋局局長和教育統籌局局長均支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 上述七所學校的興建計劃會納入第 86 區的將軍澳車廠發展計劃和相關住宅發展計劃內。我們建議按照備有標準設施的標準設計學校來釐定撥款額。有關的工地平面圖載於附件 1，學校設施則載於附件 2。

4. 我們計劃在車廠平台上興建兩組中學暨小學和一所獨立小學，以及在車廠平台以外地點興建一組中學暨小學。暫定的施工時間表如下—

中、小學部兼備／ 獨立學校	學校類別	目標動工日期	目標完工日期
第一組	小學	2003年11月	2005年5月
	中學	2005年9月	2007年5月
第二組	小學	2006年11月	2008年5月
	中學	2009年9月	2011年5月
第三組	小學	2008年11月	2010年5月
	中學	2010年9月	2012年5月
獨立學校	小學	2009年11月	2011年5月

理由

5. 將軍澳第 86 區原劃作工業用途，其後在 1998 年 5 月改劃為綜合發展區。1999 年 4 月，城市規劃委員會通過地鐵公司就第 86 區的綜合發展計劃制定的總綱發展藍圖。根據發展藍圖，該區會建造一個地鐵車廠和車站，以及約 50 幢住宅大廈連輔助社區設施。2000 年 3 月，城市規劃委員會通過最新的總綱發展藍圖。

6. 根據設計，整個綜合發展區約有 21 500 個單位，可供大約 58 000 人入住。地鐵公司計劃在 12 年內分期發展該區。首批單位預計會在 2005 年年底前入伙，可供 6 000 人入住，預計到 2012 年所有單位會全部入伙。地鐵公司已答允在第 86 區斥資興建若干政府、機構和社區設施，包括－

(a) 兩間老人中心；

(b) 一間安老院；

- (c) 青少年綜合服務隊提供服務的地方；
- (d) 三間日間幼兒園；
- (e) 一個多用途會堂；以及
- (f) 公眾休憩用地。

考慮到建校計劃的規模和所需費用，加上七所學校會由政府全權擁有，政府同意向基本工程儲備基金(儲備基金)申請所需撥款。這樣做是符合現行政策的。根據現行政策，如果綜合發展區內的政府、機構和社區設施，是供範圍較廣的地區或全港市民使用及／或規模特大或類別特多，政府可酌情撥款興建這些設施。

7. 地鐵將軍澳支線是《鐵路發展策略 I》中三項為政府接納的優先鐵路計劃之一，並訂於 2002 年年底前竣工。該線稍後將延伸至將軍澳第 86 區。第 86 區的相關物業發展計劃，大大有助政府達成其房屋施政方針，為要提供穩定和充足的土地作房屋發展，以應付長遠的房屋需求。

8. 地鐵公司設計第 86 區的物業發展計劃時，是要興建一個全港最大的環保市鎮，裏面有全面的配套設施，以滿足居民的期望。為此，地鐵公司已把全部七所學校納入發展計劃中，並在鐵路車廠平台上預留地方興建七所學校的其中五所，以便學校可較接近地鐵站和鄰近的交通交匯處，方便學童上學。地鐵公司表示，鑑於涉及的額外費用，如果政府未能從儲備基金獲得撥款，該公司很難承擔七

所學校的興建費用，並會考慮在批地文件中刪除預留地方興建學校的條文。

9. 為避免工程不協調的問題，以及確保各校及時建成，第 86 區綜合發展計劃的批地條款會訂明由地鐵公司興建這七所學校。不過，由於建校工程需時七至八年，加上政府興建的公立學校的設計標準或會隨着時間而改變，我們不能在現階段就全部七所學校徵求財務委員會具體批准撥款，因此，打算改為提請財務委員會原則上接納一項按 2000 年 9 月的價格估計約為 6 億 5,500 萬元(根據現行設計標準計算)的財政承擔，以便興建該七所學校。我們會在發展計劃進行期間，陸續就個別學校申請實際所需的撥款(按付款當日價格計算)。

學額需求

10. 根據《香港規劃標準與準則》，小學學額的數目是按各區的情況釐定，以免學童要長途跋涉地上學。至於中學的學額，則按全港整體情況釐定。如果可行的話，可在綜合發展區(例如將軍澳第 86 區)興建中、小學校，以滿足區內日後人口的需求。至於將軍澳第 86 區，則會興建一共四所小學和三所中學。

對財政的影響

11. 這項建校計劃的現有預算費用，是根據建築署署長就採用 2000 年設計，設有 30 間課室的中、小學釐定的參考建校費用計算。有關費用，包括計算費用時所採用的假設，詳載於附件 3。按 2000 年 9

月價格計算，估計三所中學和四所小學的建設費用總額分別為 3 億 690 萬元和 3 億 4,760 萬元，分項數字如下－

	百萬元		
	三所中學	四所小學	總計
(a) 打樁工程	33.0	36.0	69.0
(b) 建築工程	175.5	198.0	373.5
(c) 屋宇裝備	40.5	46.0	86.5
(d) 渠務和外部工程	30.0	36.0	66.0
(e) 應急費用	<u>27.9</u>	<u>31.6</u>	<u>59.5</u>
總計	306.9	347.6	654.5
			約 655.0

12. 我們計劃分九年承付七所學校的建築費用。待個別學校的建校時間表及規模有定案後，我們會修訂預算的建設費用。

13. 政府為七所學校批撥的工程費用設有上限，相等於政府在土地狀況並不複雜的新發展區工地興建標準設計學校所需的費用(詳細解釋載於附件 3)。如果政府興建的公營學校的標準設計其後有所改變，我們會相應調整設備明細表和參考費用。無論如何，七所學校的設備明細表，不會比其他在本建校計劃提升為工務計劃甲級工程項目時由政府興建的標準公營學校遜色，而且須得到教育署署長批核。地鐵公司並同意承擔七項建校工程的相關間接費用(通常按工程預算費用的 16.5% 計算)。

14. 我們估計，每所中學和每所設有 30 間課室的小學的每年經常開支，分別為 4,080 萬元和 2,310 萬元。新建學校的學額，會用於應付增加的需求，因此有關的辦學團體須承擔學校的傢具和設備費用，估計每所中學為 940 萬元，每所設有 30 間課室的小學為 450 萬元。

公眾諮詢

15. 2000 年 3 月，地鐵公司邀請西貢區議會全體區議員出席第 86 區總綱發展藍圖簡介會。與會的區議員普遍支持總綱發展藍圖。

16. 有關建議已於 5 月 7 日諮詢房屋事務委員會 ...

對環境的影響

17. 地鐵公司已完成發展計劃的環境評估報告，並把這份報告連同總綱發展藍圖一併提交城市規劃委員會，而該藍圖已包括七所學校在內。總綱發展藍圖內已包括實施紓減交通噪音措施的建議，包括校舍須有適當的設計和座向，建造實心圍牆，以及校舍須與外圍有一段距離。環境評估報告已在 2000 年 3 月獲環境保護署接納。

土地徵用

18. 這項工程計劃毋須徵用土地。

背景資料

19. 我們計劃盡快把將軍澳第 86 區的土地批予地鐵公司，以便七所學校的興建工程可在 2003 年 11 月展開，在 2012 年 5 月前分期完成。工程完成後，地鐵公司會把七所學校交予政府。

房屋局

二零零一年五月

採用 2000 年設計的標準校舍設有的設施

	每所中學	每所小學
設施		
(a) 課室；	30	30
(b) 特別室，包括一間電腦輔助學習室和一間語言室；	16	6
(c) 輔導教學室；	3	4
(d) 輔導活動室；	1	1
(e) 面談室；	2	2
(f) 教員室；	2	2
(g) 教員休息室；	1	1
(h) 學生活動中心；	1	1
(i) 會議室；	1	1
(j) 圖書館；	1	1
(k) 禮堂(禮堂本身和禮堂大樓的天台並可用作羽毛球、體操和乒乓球等體育活動的場地)；	1	1
(l) 多用途場地；	1	1
(m) 籃球場(兩個設於學校地面一層，另一個則設於禮堂大樓的天台)；以及	3	3
(n) 附屬設施，包括一部升降機和供殘疾人士使用的設施。	有	有

建校計劃的參考費用

	百萬元	
	(按 2000 年 9 月價格計算)	
	每所中學	每所小學
(a) 打樁工程	11.0	9.0
(b) 建築工程	58.5	49.5
(c) 屋宇裝備	13.5	11.5
(d) 渠務和外部工程	10.0	9.0
(e) 應急費用	9.3	7.9
	總計	102.3
	102.3	86.9
(f) 建築面積	12 238 平方米	10 727 平方米
(g) 建築單位價格 {[(b)+(c)]÷(f)}	每平方米 5,883 元	每平方米 5,687 元

計算中、小學的參考建校費用時所採用的假設

1. 預計費用時，是假設建校地點的土地狀況並不複雜，而且沒有異常的環境限制。具體的紓減環境影響設施，例如隔音窗、空氣調節和消滅噪音的實心圍牆所需的費用，並不包括在內。
2. 毋須進行工地平整工程／土力工程，因為這些工程一般會在工地移交有關方面進行建校工程前，由其他政府部門以另一項工程撥款進行。

3. 毋須聘用顧問服務。
4. 家具和設備費用不計算在內，因為這筆費用通常由辦學團體承擔。
5. 作比較用途的參考費用會定期檢討。建築署署長會檢討參考費用，有需要時並會予以修訂。日後的工程計劃須以這些參考費用為準。

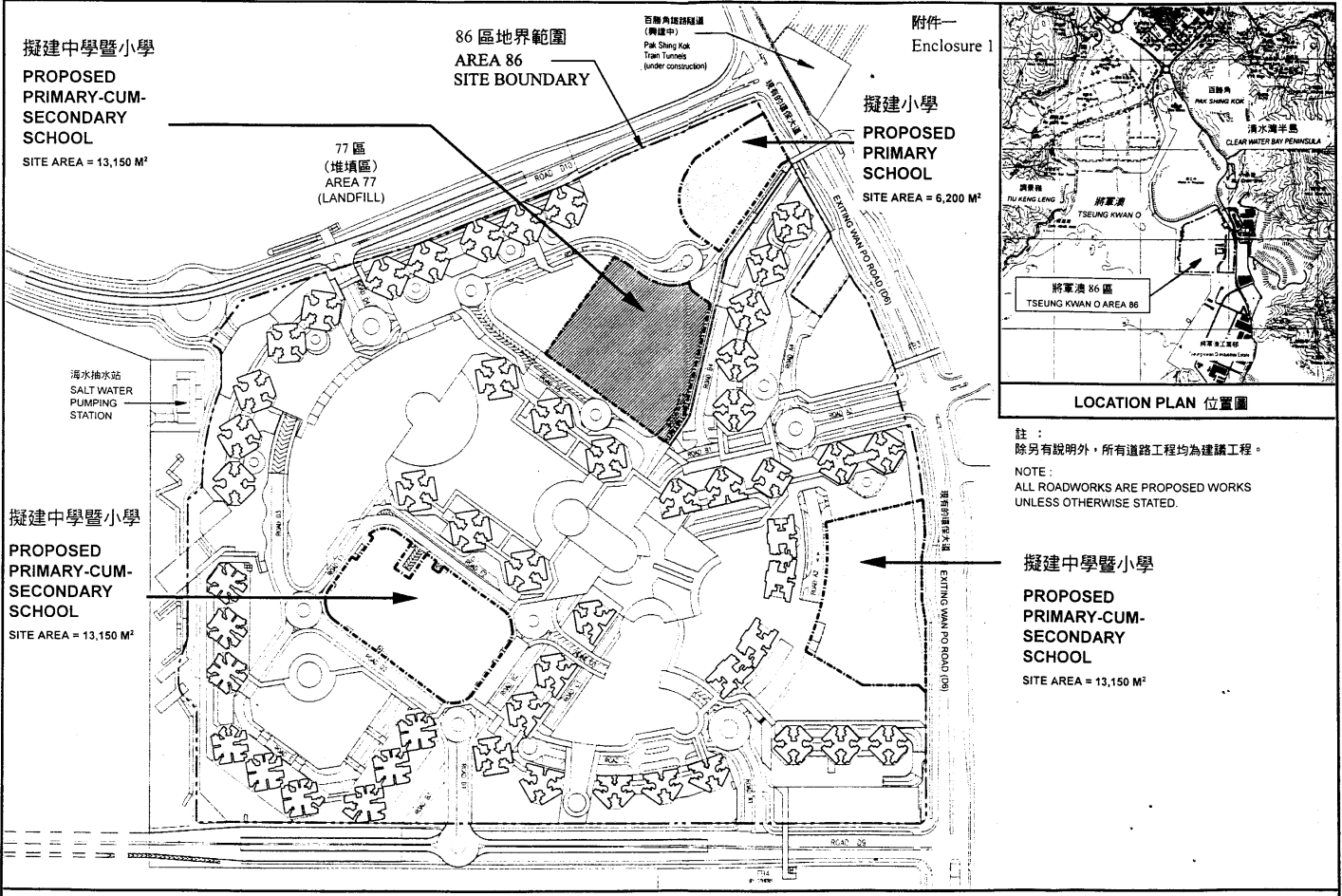
只適用於計算中學參考建校費用的假設

6. 打樁費用是以採用 138 枝鋼製工字樁並打至平均 30 米的深度所需的費用計算，而且假設可以進行撞擊式打樁。這項費用還包括樁帽、連接樑和測試的費用。至於填海區填土所引致的負表面摩擦力問題，所需費用則不包括在內。
7. 渠務和外部工程費用是按工地面積為 6 950 平方米的標準中學所需的費用計算，而且工地大致平坦，沒有複雜的土力問題，亦毋須改移公用設施等(即一個新發展區工地)。

只適用於計算小學參考建校費用的假設

8. 打樁費用是以採用 112 枝鋼製工字樁並打至平均 30 米的深度所需的費用計算，而且假設可以進行撞擊式打樁。這項費用還包括樁帽、連接樑和測試的費用。至於填海區填土所引致的負表面摩擦力問題，所需的費用則不包括在內。

9. 渠務和外部工程費用是按工地面積為 6 200 平方米、設有 30 間課室的標準小學所需的費用計算，而且工地大致平坦，沒有複雜的土力問題，亦毋須改移公用設施等(即一個新發展區工地)。



DRAWING TITLE
將軍澳 86 區七所學校之分布圖
LAYOUT PLAN FOR THE SEVEN SCHOOLS AT AREA 86 TSEUNG KWAN O