

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2003 年 5 月 21 日

總目 703－建築物

教育－小學

298EP－筲箕灣筲箕灣崇真學校重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **298EP** 號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 8,560 萬元，用以重建筲箕灣崇真學校。

問題

筲箕灣崇真學校現時的校舍遠低於現今標準。我們需要按現今標準重建該校，以改善教師和學生的教學與學習環境。

建議

2. 建築署署長建議把 **298EP** 號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 8,560 萬元，用以進行筲箕灣崇真學校重建計劃。教育統籌局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃是拆卸崇真學校不符合標準的現有校舍，並在擴大的校址(現有校址連毗鄰的空置土地)興建一所設有 24 間課室的新小學。新校舍的設施如下一

- (a) 24 間課室；

- (b) 六間特別室，包括一間電腦輔助學習室和一間語言室；
- (c) 四間小組教學室；
- (d) 一間輔導活動室；
- (e) 兩間面談室；
- (f) 一間教員室和一間教員休息室；
- (g) 一個學生活動中心；
- (h) 一個會議室；
- (i) 一個圖書館；
- (j) 一個禮堂(可供進行多項體育活動，如羽毛球、體操和乒乓球)；
- (k) 一個多用途場地；
- (l) 一個籃球場；
- (m) 一個綠化小園地¹；以及
- (n) 附屬設施，包括一部升降機和供殘疾人士使用的設施。

擬建新校舍會達到為每名學生提供兩平方米露天場地的規劃目標。有關的工地平面圖載於附件 1，電腦繪製的校舍模擬圖載於附件 2。建築署署長計劃在 2003 年 8 月開始拆卸現有校舍，在 2004 年 2 月完成拆卸工程，然後在 2004 年 3 月建造新校舍，在 2006 年 1 月完成建造工程。

¹ 綠化小園地是校園內一個指定的地方。闢設小園地的目的，是培養學生對園藝和自然環境的興趣。小園地或會設有一個溫室、一個天氣探測站和花圃。

理由

4. 筲箕灣崇真學校建於 1958 年。經過多年時間，學校四層高的校舍已相當殘舊，不時需要修葺。這所學校的校址，佔地約 1 700 平方米，並不符合建校標準。目前，該校只能為每名學生提供 0.7 平方米的露天場地，而校內又缺乏學生活動中心、圖書館、會議室、教員休息室、電腦輔助學習室、語言室和禮堂等標準設施。

5. 筲箕灣崇真學校屬全日制小學，但礙於地方所限，目前只能開辦 17 班。另外，校舍現有的設施有限，阻礙了學校的長遠發展。現時學校毗鄰有幾幅空置土地可供使用，這些土地的面積合共約 1 500 平方米。若把這些土地撥予崇真學校，該校的校址便可擴大至 3 200 平方米左右。重建計劃完成後，校內的教學設施便可提升至符合現今標準，從而為教師和學生提供更理想的教學與學習環境。重建校舍增設的七間課室，不會用以應付新增的需求，不過，會有利學校未來的發展，並可為家長提供更多選擇。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 8,560 萬元（見下文第 7 段），分項數字如下－

	百萬元
(a) 拆卸工程	3.7
(b) 地基工程	7.0
(c) 建築工程	43.2
(d) 屋宇裝備	15.8
(e) 渠務和外部工程	7.8
(f) 家具和設備 ²	3.7

² 這項費用是根據學校所需家具和設備的清單計算得出。有關清單是經查看有哪些現有家具和設備可繼續使用後而編訂的。

		百萬元	
(g)	顧問費	2.7	
	(i) 合約管理	1.4	
	(ii) 工地監管	1.3	
(h)	應急費用	8.0	
	小計	91.9	(按 2002 年 9 月 價格計算)
(i)	價格調整準備	(6.3)	
	總計	85.6	(按付款當日 價格計算)

建築署署長建議委聘顧問進行工程計劃的合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 3。298EP 號工程計劃的建築樓面面積約 9 522 平方米。按 2002 年 9 月價格計算，估計建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備兩項費用計算)為每平方米建築樓面面積 6,196 元。建築署署長認為上述價格與政府所進行同類建校計劃的有關價格相若。一所小學(設有 24 間課室)的參考建校費用(基於建校地點的土地狀況並不複雜，而且沒有異常的環境或土力限制而計算得出)與 298EP 號工程計劃預算費的比較載於附件 4。

7. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按 2002 年 9 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2003-04	4.0	0.94300	3.8
2004-05	32.0	0.93003	29.8
2005-06	44.4	0.93003	41.3
2006-07	10.0	0.93003	9.3
2007-08	1.5	0.93003	1.4
	91.9		85.6

8. 我們按政府對 2003 至 2008 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。我們會聘用定期合約承辦商進行拆卸工程。之後，我們會以固定總價合約進行校舍建造工程。採用這種形式的合約是因為工程範圍可以預先清楚界定，出現不明確情況的機會甚微。

9. 這項工程計劃的家具和設備費用估計為 370 萬元。這方面的費用會由政府承擔。

10. 我們估計學校重建後，每年的經常開支會增加 410 萬元。

公眾諮詢

11. 我們在 2002 年 3 月 14 日諮詢東區區議會，議員支持進行這項工程計劃。

12. 筲箕灣崇真學校已進行全面諮詢工作。該校的學生、家長和教師均支持重建計劃，並贊同有關的暫時遷置安排。

對環境的影響

13. 我們在 2001 年 3 月委聘顧問就 **298EP** 號工程計劃進行初步環境審查。審查所得的結論是，只要在校舍向北一面 2 樓至 5 樓的 12 間課室和四間特別室裝置隔音窗，同時加裝空氣調節設備，以減低道路交通噪音影響，使影響程度不會超出《香港規劃標準與準則》建議的規限，擬建學校的環境便不會受到影響。上述紓減環境影響措施已列作屋宇裝備工程的一部分；我們已把實施這些措施所需的 200 萬元計算在工程計劃預算費內。

14. 我們會在有關合約訂定條文，規定承建商實施紓減環境影響措施，控制施工期間的噪音、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。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。

15. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。建築署署長在學校的設計中採用更多預製建築構件，包括預製牆板間隔及現成的裝置和設備，以減少搭建臨時模板和避免產生建築廢料。我們會把適用的挖掘物料作填料用途，在這項工程計劃的工地使用，以盡量避免把這些物料運往工地以外的地方卸置。此外，我們會規定承建商在工地採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可循環再造或在其他工程計劃再用。

16. 建築署署長會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，以避免產生、減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。建築署署長會確保工地日常的運作符合經核准廢物管理計劃書的規定。此外，建築署署長會採用運載記錄制度，以確保公眾填料及建築和拆卸廢料分別運往指定的公眾填土設施和堆填區。建築署署長並會規定承建商把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。我們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。我們估計這項工程計劃會產生約 8 100 立方米建築和拆卸物料，其中約 3 100 立方米(佔 38.3%)會在這項工程計劃的工地再用，4 500 立方米(佔 55.6%)會運往公眾填土區³作填料之用，另 500 立方米(佔 6.1%)則會運往堆填區棄置。把建築和拆卸廢料運往堆填區棄置理論上應收取費用，就這項工程計劃而言，所需費用估計為 62,500 元(根據每立方米 125 元的單位價格⁴計算)。

土地徵用

17. 這項工程計劃無須徵用土地。

³ 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領有土木工程署署長簽發的牌照。

⁴ 有關單位價格已計及堆填區的關設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，關設新堆填區的費用(有關費用應會較高昂)則沒有計算在內。理論上應收取的估計費用只供參考之用，這項工程計劃預算費並沒有計算這部分的費用。

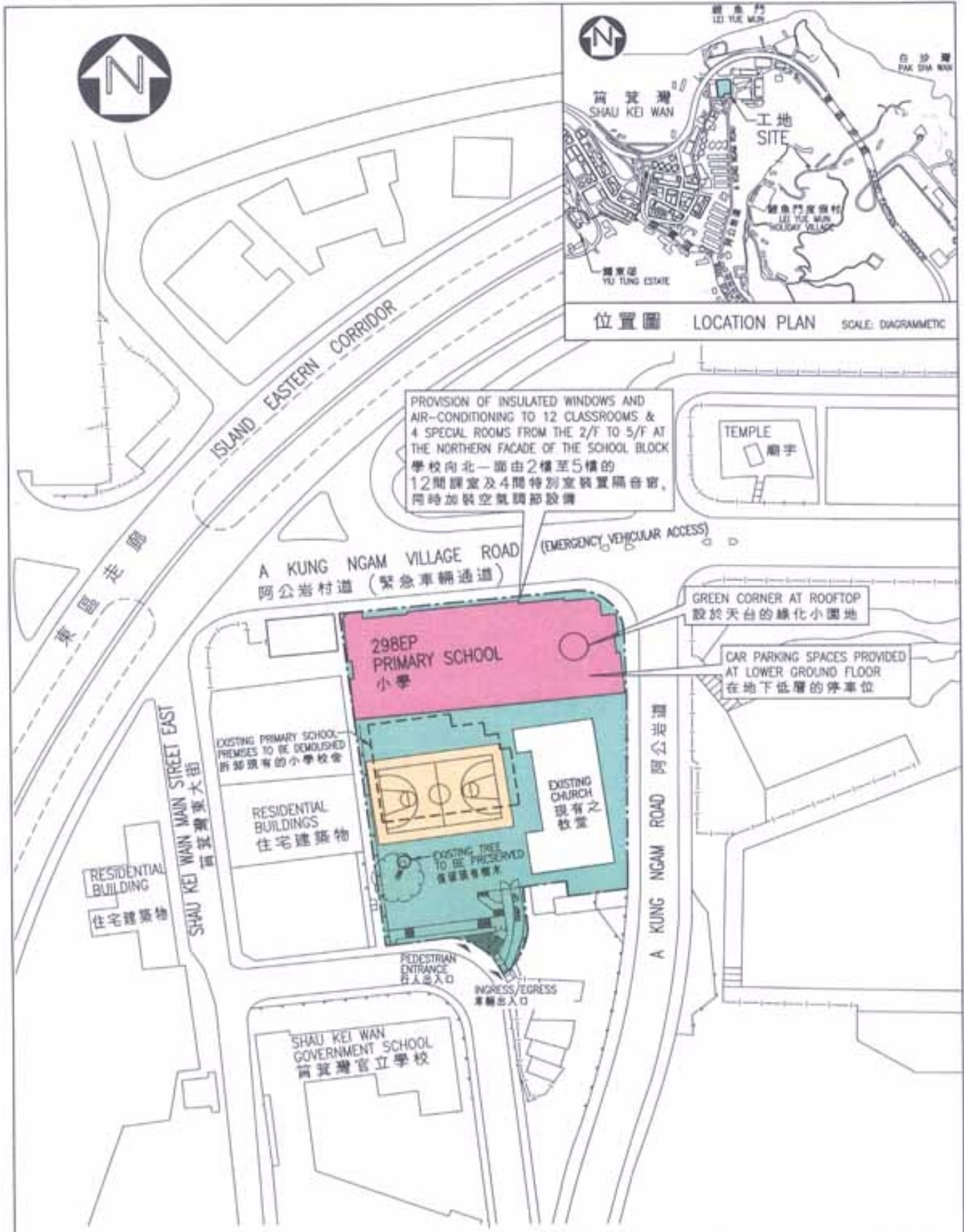
背景資料


18. 我們在 2001 年 10 月把 **298EP** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘顧問在 2000 年 11 月進行地形測量工作和在 2001 年 3 月進行初步環境審查，並已聘用定期合約承辦商在 2002 年 8 月進行工地勘測工作；這些工作所需的費用總額為 522,000 元。此外，我們以 330 萬元委聘顧問為工程計劃制定詳細設計和擬備招標文件。上述各項費用已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。顧問和定期合約承辦商已完成上述工作。

19. 在學校拆卸和建造工程進行期間，學生會暫時前往柴灣華廈街的一所校舍上課。

20. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 105 個，包括十個專業／技術人員職位和 95 個工人職位，共需 1 950 個人工作月。

教育統籌局
2003 年 5 月




title 298EP REDEVELOPMENT OF SHAUKIWAN TSUNG TSIN SCHOOL, SHAU KEI WAN 筲箕灣筲箕灣崇真學校重建計劃	drawn by W.M. YIU	date 18.09.02	drawing no. AB/6282/XA101	scale 1:1000
	approved A. RICHARDSON	date 18.09.02	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	office ARCHITECTURAL BRANCH			



電腦繪製的校舍模擬圖 (北面)
COMPUTER RENDERING DRAWING OF THE SCHOOL PREMISES (NORTHERN VIEW)



電腦繪製的校舍模擬圖 (南面)
COMPUTER RENDERING DRAWING OF THE SCHOOL PREMISES (SOUTHERN VIEW)

title 298EP REDEVELOPMENT OF SHAUKIWAN TSUNG TSIN SCHOOL, SHAU KEI WAN 筲箕灣筲箕灣崇真學校重建計劃	Drawn by ELVIN LEE	Date 07/05/03	Drawing no. AB/6282/NM-01	Scale N.T.S.
	Approved KEN LO	Date 07/05/03	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT	
	Office ARCHITECTURAL BRANCH			

298EP－筲箕灣筲箕灣崇真學校重建計劃

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a) 合約管理	專業人員	—	—	—	0.9
(註 2)	技術人員	—	—	—	0.5
(b) 工地監管	專業人員	14.1	38	1.6	1.3
(註 3)					
				總計	2.7

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供駐工地人員的員工開支。(在 2002 年 10 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,730 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 **298EP** 號工程計劃設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **298EP** 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 顧問在工地監管方面的員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的開支。

小學(設有 24 間課室)建校計劃的參考建校費用與
298EP 號工程計劃預算費的比較

百萬元			
(按 2002 年 9 月價格計算)			
	參考建校費用*	298EP	
(a) 拆卸工程	—	3.7	(見註 A)
(b) 打樁／地基工程	7.0	7.0	
(c) 建築工程	38.5	43.2	(見註 B)
(d) 屋宇裝備	10.3	15.8	(見註 C)
(e) 渠務和外部工程	7.8	7.8	
(f) 家具和設備	—	3.7	(見註 D)
(g) 顧問費	—	2.7	(見註 E)
(h) 應急費用	6.3	8.0	
	<hr/>	<hr/>	
總計	69.9	91.9	
	<hr/>	<hr/>	
(i) 建築樓面面積	9 129 平方米	9 522 平方米	
(j) 建築費用單位價格 {[(c)+(d)]÷(i)}	每平方米 5,346 元	每平方米 6,196 元	

* 計算參考建校費用時所假設的事項

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。實施特定的紓減環境影響措施，如安裝隔音窗、裝置空氣調節設備和建造圍牆，以消滅學校所受的噪音影響所需的費用，並不包括在內。
2. 無須進行工地平整工程／土力工程，因為在一般情況下，這些工程會在工地交付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. 打樁費用是假設可進行撞擊式打樁，並根據把 101 枝鋼製工字樁打至平均 30 米的深度所需的費用計算得出。這項費用還包括樁帽、連接樑和測試的費用，但處理填海土地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。
4. 渠務和外部工程費用是按工地面積為 4 700 平方米、設有 24 間課室的小學所需的費用計算，而用作興建學校的工地大致平坦，沒有複雜的土力問題，亦無須改移公用設施等(即一個「新發展區」工地)。
5. 無須聘用顧問服務。
6. 家具和設備費用不計算在內，因為這筆費用通常是由新校的辦學團體承擔。
7. 作比較用途的參考建校費用須定期檢討。建築署署長會檢討參考費用，有需要時並會予以修訂，供日後的工程計劃作為依據。

註

- A. 有關的額外費用是用以進行現有校舍拆卸工程。
- B. 建築費用較高，是因為學校的建築樓面面積較大，而且因為各幅土地的地勢高低不一，以致需要在校舍的地下低層築建擋土構築物。
- C. 屋宇裝備費用較高，是因為須在學校裝置灑水設備。由於受到工地面積所限，擬建學校須採用雙邊走廊設計，故須按消防安全規定裝置灑水設備。此外，校舍須裝置空氣調節設備，作為消減噪音措施，亦是導致屋宇裝備費用較高的原因。
- D. 由於新建校舍會提供地方重置現有學校，以及增設全日制班級，學校的家具和設備費用因而會由政府承擔，估計在這方面需費 370 萬元。這項安排與現行政策一致。
- E. 顧問費是委聘顧問進行合約管理和工地監管工作的費用。