

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2004 年 5 月 19 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

教育資助金

23EA－在黃大仙慈雲山道重置中華基督教會基慈小學

請各委員向財務委員會建議，把 **23EA** 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 8,970 萬元，用以在黃大仙慈雲山道重置中華基督教會基慈小學。

問題

我們有需要重置位於黃大仙的中華基督教會基慈小學(下稱「基慈小學」)。

建議

2. 教育統籌局局長(下稱「教統局局長」)按建築署署長的意見，建議把 **23EA** 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 8,970 萬元，用以重置位於黃大仙的基慈小學和毗鄰的慈雲山道遊樂場。

3. 由於基慈小學現址的面積只有 1 380 平方米左右，故在原址進行重建工程的空間有限。為使基慈小學校舍達到現今的標準，我們計劃在毗鄰一幅面積約 2 500 平方米的土地重置該校。這幅土地現闢作慈雲山道遊樂場，有關場地由康樂及文化事務署管理。新校舍落成後，辦學團體便會拆卸現有校舍，以重置上述遊樂場。

工程計劃的範圍和性質

4. 工程計劃的範圍包括拆卸慈雲山道遊樂場；新建一所設有 24 間課室的小學校舍；拆卸現有校舍；以及重置該遊樂場。擬建學校的設施如下－

- (a) 24 間課室；
- (b) 六間特別室，包括一間電腦輔助學習室、一間常識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；
- (g) 一間教員休息室；
- (h) 一個學生活動中心；
- (i) 一個會議室；
- (j) 一個圖書館；
- (k) 一個禮堂(可供進行多項體育活動，如羽毛球、體操和乒乓球)；
- (l) 一個多用途場地；
- (m) 兩個籃球場(一個設於地下，另一個設於課室大樓的天台)；
- (n) 一個綠化小園地¹；以及

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。

(o) 附屬設施，包括一部升降機和供殘疾人士使用的設施。

5. 重置後的慈雲山道遊樂場會有以下符合現今標準的設施－

(a) 兩個籃球場；

(b) 兒童遊樂處；以及

(c) 一個園林花園，內設涼亭和休憩處。

擬建學校會達到為每名學生提供兩平方米露天地方的規劃目標。有關的工地平面圖載於附件 1，校舍外觀構思圖則載於附件 2。辦學團體計劃在 2004 年 7 月展開拆卸遊樂場的工程和新校舍的建造工程，在 2006 年 2 月完成有關工程；在 2006 年 3 月拆卸舊校舍；以及在 2006 年 7 月展開遊樂場重置工程，在 2006 年 10 月完成工程。

理由

6. 基慈小學是一所設有 24 間課室的全日制小學，2003／04 學年的入學率超過 98%。該校現有校舍建於 1968 年，座落於一幅面積只有 1 380 平方米左右的細小土地上，面積並不符合現今標準。該校亦欠缺一些必需的基本設施，例如常識學習室、學生活動中心、圖書館和禮堂，以供有效進行教與學方面的活動。基慈小學目前只可為每名學生提供 0.9 平方米的露天場地，低於當局為每名學生提供兩平方米露天場地的最新標準。

7. 礙於地方所限，教統局局長認為應為基慈小學進行重置工程，更全面地改善校內設施，因此沒有把該校納入學校改善計劃²內。鑑於該校現有校舍近年來不時需要修葺，因此當局認為重置該校是最符合成本效益的做法，以便為該校師生提供優質的教學與學習環境。

² 學校改善計劃涉及約 850 所現有學校，目的是為學校增闢地方和改善設施，以支援教與學方面的活動。大部分改善工程會在 2004／05 學年年底或之前完成。

8. 由於擬建的新校舍用作重置黃大仙區內一所現有全日制小學，因此，**23EA** 號工程計劃並不會增加該區小學學額的供應量。

9. 此外，慈雲山道遊樂場廣受鄰近學校學生和附近屋邨居民歡迎。目前，該遊樂場設有兩個籃球場和一個兒童遊樂處。我們打算在重置後的遊樂場提供相同的設施。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，辦學團體估計這項工程計劃的建設費用為 8,970 萬元(見下文第 11 段)。建築署署長已審核並接納有關的預算費用，分項數字如下－

	百萬元		
	學校部分	遊樂場部分	總計
(a) 拆卸工程	—	—	2.0
(i) 遊樂場	—	—	0.1
(ii) 現有校舍	—	—	1.9
(b) 工地平整工程	5.7	—	5.7
(c) 地基工程	6.5	—	6.5
(d) 建築工程	42.3	—	42.3
(e) 屋宇裝備	13.1	0.3	13.4
(f) 渠務和外部工程	5.8	2.0	7.8
(g) 家具和設備 ³	3.4	—	3.4
(h) 顧問費	3.1	0.3	3.4
(i) 合約管理	1.3	0.1	1.4
(ii) 工地監管	1.6	0.1	1.7
(iii) 實付費用	0.2	0.1	0.3

³ 這項費用是根據學校所需家具和設備的清單計算得出。實際數額須經查看有哪些現有家具和設備可繼續使用後才能確定。

	百萬元			
	學校部分	遊樂場部分	總計	
(i) 應急費用	8.0	0.5	8.5	(按2003年9月 價格計算)
小計			93.0	
(j) 價格調整準備			(3.3)	(按付款當日 價格計算)
總計			89.7	

辦學團體建議委聘顧問進行這項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。**23EA** 號工程計劃下的新校舍的建築樓面面積約 9 580 平方米。按 2003 年 9 月價格計算，估計新校舍的建造費用單位價格(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 5,783 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。一所設有 24 間課室的小學的參考建校費用(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)與新校舍預算費的比較載於附件 4。

11. 如建議獲得批准，辦學團體會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2003 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)
2004-05	58.8	0.97150	57.1
2005-06	29.9	0.95450	28.5
2006-07	3.3	0.95450	3.1
2007-08	1.0	0.96643	1.0
	<u>93.0</u>		<u>89.7</u>

12. 我們按政府對 2004 至 2008 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。由於新校舍的建造工程(包括遊樂場拆卸工程)、舊校舍的拆卸工程和重置遊樂場的工程的合約期均不超過 21 個月，加上辦學團體可以預先清楚界定工程範圍，出現不明確情況的機會甚微，故辦學團體會以三份固定總價合約分別進行上述三項工程。

13. 這項工程計劃的家具和設備費用估計為 340 萬元。由於擬建校舍會用以重置一所現有資助小學，故這筆費用會由政府承擔。這項安排與現行政策一致。

14. 基慈小學在 2002／03 學年的經常開支為 1,960 萬元。估計該小學遷往新校舍重置後，由於辦學模式和班級數目維持不變，因此每年經常開支會相若。

公眾諮詢

15. 我們在 2003 年 6 月 24 日諮詢黃大仙區議會，議員支持重置基慈小學和慈雲山道遊樂場。

16. 我們在 2004 年 1 月 30 日就公營學校學位的規劃及提供事宜，以及未來數年在建校計劃下進行的多項工程計劃，諮詢立法會教育事務委員會。該事務委員會詳細討論政府的有關政策，並備悉政府計劃繼續向工務小組委員會申請撥款，以進行以下三類學校的建校計劃－

- (a) 全日制小學；
- (b) 原址重建和另覓地點重置校舍的學校；以及
- (c) 已分配給辦學團體的學校，包括直資學校和私立獨立學校。

委員支持進行(a)和(b)類的工程計劃。至於有關(c)類的建議，委員要求當局提供詳盡的背景資料和理由，包括按全港和按地區計算的學額供求差額，以便按個別情況審議。

對環境的影響

17. 辦學團體在 2003 年 11 月委聘顧問就 **23EA** 號工程計劃進行初步環境審查。由於某些課室和房間受道路交通噪音影響，而且影響程度超出《香港規劃標準與準則》建議的規限，故審查建議為這些設施裝置隔音窗和空氣調節設備(下稱「空調」)。建議的紓減環境影響措施如下－

紓減環境影響措施	估計費用 百萬元 (按 2003 年 9 月 價格計算)
為下述設施裝置隔音窗和空調－	
(a) 新課室大樓向南一面 1 樓至 5 樓的 15 間課室	1.2
(b) 新課室／特別室大樓向南一面 2 樓至 5 樓的四間特別室和四間課室	0.6

上述紓減環境影響措施已列作屋宇裝備工程的一部分；辦學團體已把實施這些措施所需的費用計算在這項工程計劃的預算費內。至於擬議的遊樂場重置工程，則不會對環境造成長遠影響。

18. 辦學團體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。

19. 在工程計劃的策劃和設計階段，辦學團體曾研究如何減少建築和拆卸物料的數量。辦學團體會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。辦學團體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，辦學團體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。

20. 辦學團體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。辦學團體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，辦學團體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。辦學團體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。辦學團體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。辦學團體估計，這項工程計劃會產生約 21 190 立方米建築和拆卸物料，其中約 2 250 立方米(佔 10.6%)會在這項工程計劃的工地再用，15 900 立方米(佔 75%)會運往公眾填土區⁴作填料之用，1 790 立方米(佔 8.5%)會運往循環再造設施循環再造，另 1 250 立方米(佔 5.9%)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 156,250 元(根據每立方米 125 元的單位價格⁵計算)。

土地徵用

21. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

22. 我們在 2003 年 2 月把 **23EA** 號工程計劃提升為乙級。辦學團體分別在 2003 年 9 月、11 月和 2004 年 2 月，委聘顧問為這項工程計劃進行地形測量工作和制定詳細設計、進行初步環境審查，以及進行工地勘測工作。這些工作所需的費用估計為 320 萬元。我們會在整體撥款分目 **8100QX**「獲得教育資助金資助的建築物的改建、加建、維修及改善工程」項下撥款支付。就上述工作而言，除擬備招標文件外，其他工作均已由辦學團體委聘的顧問完成，而招標文件正在定稿。

⁴ 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。

⁵ 有關單位價格已計及堆填區的闢設和營運費用、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，闢設新堆填區的費用(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。

23. 在新校舍施工期間，基慈小學的學生會繼續在現有校舍上課。整個工地會以圍板圍起，與現有校舍分隔，以提供一小時的抗火時效。此外，工地會另設出入口，不會與現有校舍共用出入口。上述措施有助保障學生的安全。為盡量減低工程對學生造成的滋擾，辦學團體會採用筏式地基，以取代產生較多噪音的打樁工程。此外，辦學團體會實施其他預防措施，例如充分採用設有照明系統的圍板、斜棚架和護網、支架和臨時支撐，以保障公眾安全。在進行拆卸和興建工程期間，則會經常灑水以減少塵土飛揚的情況。

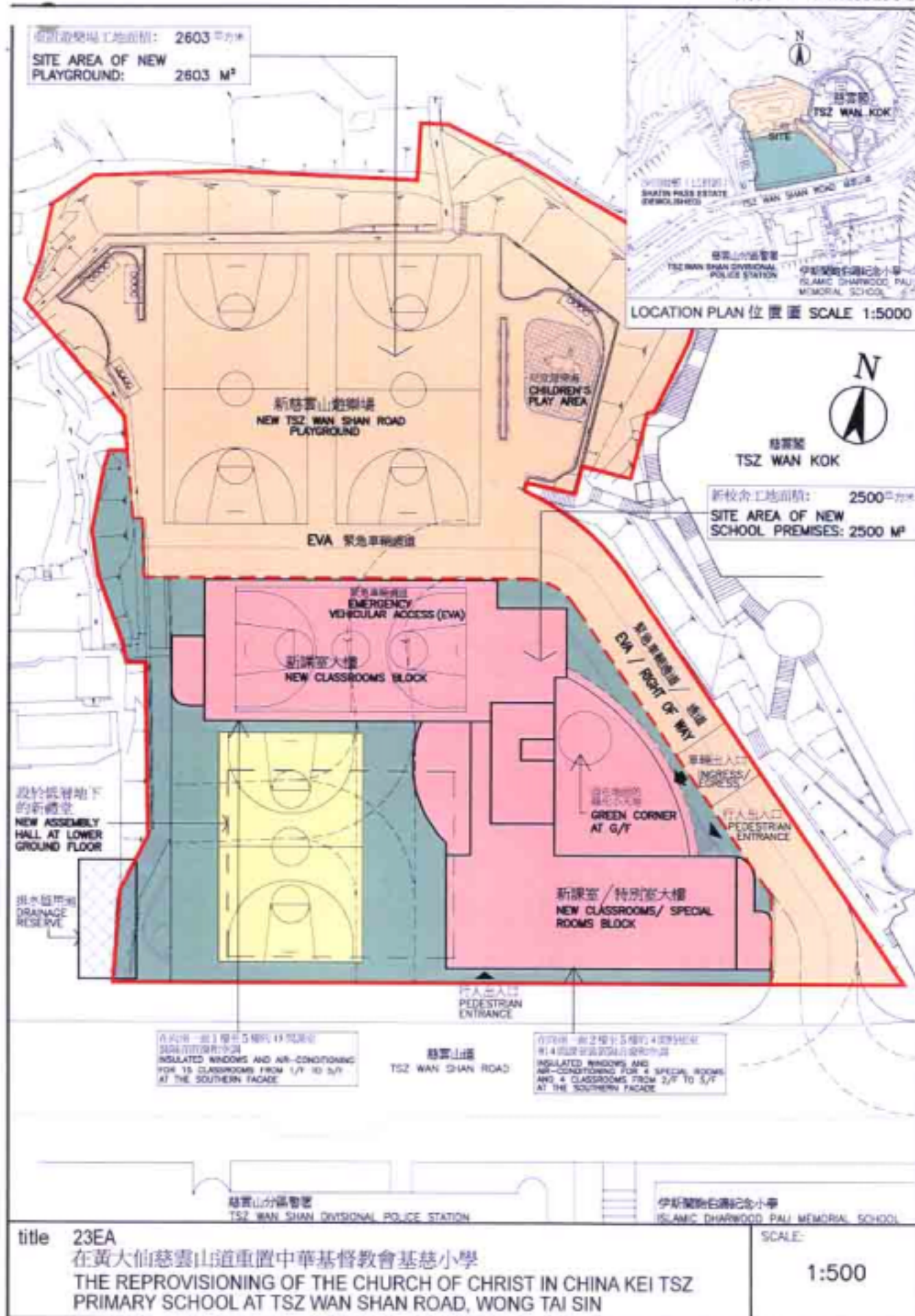
24. 進行興建擬議新校舍和重置遊樂場的工程，須移走約 11 棵樹，並把這些樹木砍伐下來。須移走的樹木全非珍貴樹木⁶。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 24 棵樹。

25. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 95 個(包括 85 個工人職位和另外十個專業／技術人員職位)，共需 1 650 個人工作月。

教育統籌局
2004 年 5 月

⁶ 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (a) 逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木；或
- (e) 樹幹直徑逾一米的樹木(在高出地面一米的水平量度)。





VIEW OF THE NEW SCHOOL PREMISES FROM SOUTHWESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)
從西南面望向新校舍的構思圖



VIEW OF THE NEW SCHOOL PREMISES FROM SOUTHEASTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)
從東南面望向新校舍的構思圖

title 23EA
在黃大仙慈雲山道重置中華基督教會基慈小學
THE REPROVISIONING OF THE CHURCH OF CHRIST IN CHINA KEI TSZ
PRIMARY SCHOOL AT TSZ WAN SHAN ROAD, WONG TAI SIN

SCALE:

N.T.S.

23EA－在黃大仙慈雲山道重置中華基督教會基慈小學

估計顧問費的分項數字

			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) 顧問的員工開支						
(i)	合約管理 (註 2)	專業人員	—	—	—	1.0
		技術人員	—	—	—	0.4
(ii)	工地監管 (註 3)	技術人員	57.1	14	1.6	1.7
					小計	3.1
(b) 實付費用 (註 4)						
複印費用和其他 直接開支						0.3
					小計	0.3
					總計	3.4

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 2004 年 1 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 18,603 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 23EA 號工程計劃的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 23EA 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。

3. 我們須待工程完成後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的工地監管費用。
4. 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賺取任何利潤。

**小學(設有 24 間課室)建校計劃的參考建校費用與
23EA 號工程計劃下新校舍預算費的比較**

百萬元 (按 2003 年 9 月價格計算)			
	參考建校費用*	23EA	
(a) 工地平整工程	—	5.7	(見註 A)
(b) 打樁／地基工程	7.3	6.5	(見註 B)
(c) 建築工程	40.3	42.3	(見註 C)
(d) 屋宇裝備	10.8	13.1	(見註 D)
(e) 渠務和外部工程	8.2	5.8	(見註 E)
(f) 家具和設備	—	3.4	(見註 F)
(g) 顧問費	—	3.1	(見註 G)
(h) 應急費用	6.7	8.0	
總計	73.3	87.9	
(i) 建築樓面面積	9 129 平方米	9 580 平方米	
(j) 建築費用單位價格 {[(c)+(d)]÷(i)}	每平方米 5,598 元	每平方米 5,783 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、空調和建造圍牆，以消減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. 打樁工程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，但處理在開拓所得的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 間課室的標準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. 須進行工地平整工程，平整符合所需高度的地台，以興建新校舍。
- B. 打樁／地基工程費用較低，是因為工地的巖土情況較適宜採用筏式地基設計，而這種地基工程的費用較打樁工程為低。
- C. 建築費用較高，是因為工地的地勢陡斜，故須採用非標準設計，因而輔助／通道地方較大。
- D. 屋宇裝備費用較高，是因為須裝置空調，作為消減噪音措施。
- E. 渠務和外部工程費用較低，是因為工地面積為 2 500 平方米，較設有 24 間課室的標準設計小學的工地面積為小。
- F. 由於新校舍會用以重置一所現有小學，故此估計所需的 340 萬元家具和設備費用會由政府承擔。
- G. 顧問費是委聘顧問進行合約管理和工地監管工作的費用，以及其實付費用。