

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 1 月 24 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備 教育資助金

28EA－在灣仔聖佛蘭士街重置嘉諾撒聖方濟各學校

請各委員向財務委員會建議，把 **28EA** 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 9,850 萬元，用以在灣仔聖佛蘭士街重置嘉諾撒聖方濟各學校。

問題

我們有需要重置位於灣仔的嘉諾撒聖方濟各學校(下稱「該學校」)，以便該學校轉為全日制，並改善教學環境。

建議

2. 教育統籌局局長按建築署署長的意見，建議把 **28EA** 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 9,850 萬元，用以重置該學校。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的範圍包括翻新辦學團體位於聖佛蘭士街兩幢互通的現有校舍(下稱「兩幢校舍」)¹和建造一幢新擴建大樓，以重置該所上文提及現於附近營辦的有關學校。新校舍會有下列設施－

- (a) 24 間課室；
- (b) 6 間特別室，包括 1 間音樂室、1 間視覺藝術室、1 間常識學習室、1 間電腦輔助學習室、1 間多用途室和 1 間語言室；
- (c) 4 間小組教學室；
- (d) 1 間輔導活動室；
- (e) 1 間教員室和 1 間教員休息室；
- (f) 1 個圖書館；
- (g) 1 個會議室；
- (h) 2 間面談室；
- (i) 1 個學生活動中心；
- (j) 2 個多用途場地；
- (k) 1 個禮堂(亦可供進行多項體育活動，如羽毛球、體操和乒乓球)；
- (l) 1 個天台籃球場；

¹ 兩幢校舍屬於該學校的辦學團體。兩幢校舍中，有一幢曾租予另一辦學團體以營辦明愛達言學校，租約在 2005 年 8 月期滿，而明愛達言學校已獲重置。另一幢校舍亦已租予同一辦學團體以營辦明愛樂勤學校，租約將於 2007 年 8 月期滿。屆時，明愛樂勤學校亦會獲重置。

- (m) 1 條長 60 米的跑道；
- (n) 1 個綠化小園地²；以及
- (o) 其他附屬設施，包括 2 部升降機和供殘疾人士使用的設施。

這項工程計劃會達到為每名學生提供 2 平方米露天場地的規劃目標。擬建學校的工地平面圖載於附件 1，外觀構思圖載於附件 2。這項工程計劃會分兩期進行。第一期工程包括翻新該兩幢校舍的其中一幢，第二期工程包括翻新另一幢現有校舍，該幢校舍須待現於該址營辦的明愛樂勤學校在 2007 年 8 月重置後才可供進行翻新工程，以及建造新擴建大樓。辦學團體計劃於 2007 年 2 月展開工程計劃第一期，在 2007 年 8 月完成工程，並於 2007 年 9 月展開工程計劃第二期，在 2009 年 5 月完成工程。

理由

4. 政府的政策是，到 2007/08 學年，大致上為所有小學生提供全日制小學教育。在 2006/07 學年，本港約有 90% 的小學學額屬全日制。該學校是一所設有 12 間課室的半日制小學，2006/07 學年的入學率為 100%。該學校如要轉為全日制並以相同的班級結構運作，則校舍必須設有 24 間課室。

5. 此外，該學校的現有校舍建於上世紀六十年代，坐落在一幅 2 600 平方米的細小土地上，並不符合現今的標準。該校亦欠缺一些有效進行教學活動所必需的設施，例如多用途活動室、圖書館和禮堂。該學校現在沒有為學生提供露天場地，這亦不符合最新的規劃標準。礙於地方所限，進行改善工程並不可行，故該學校並沒有列入學校改善計劃³內。加上該學校有需要轉為全日制，當局認為重置該學校最符合成本效益，可為該校師生提供優質的教與學環境。此外，翻新辦學團體位於聖佛蘭士街的兩幢校舍以重置該學校，也是較具成本效益的做法。

² 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 1 個溫室、1 個天氣探測站和花圃。

³ 學校改善計劃涉及約 740 所現有學校，目的是為學校增闢地方和改善設施，以支援教學活動。

6. 由於工程計劃涉及重置一所現有學校，而開辦的班級數目將維持不變，這項工程計劃既不會影響小學學額的整體供應量，亦不會影響灣仔區學額的供應量。

對財政的影響

7. 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 9,850 萬元(見下文第 8 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	
(a) 拆卸工程		2.7
(b) 斜坡改善工程		0.8
(c) 打樁工程		5.1
(d) 建築工程		46.9
(e) 屋宇裝備		16.2
(f) 渠務工程		1.8
(g) 外部工程		7.5
(h) 顧問費－		3.2
(i) 合約管理	1.6	
(ii) 工地監管	1.2	
(iii) 實付費用	0.4	
(i) 家具和設備 ⁴		3.2
(j) 應急費用		8.7
	小計	96.1 (按 2006 年 9 月 價格計算)
(k) 價格調整準備		2.4
	總計	98.5 (按付款當日 價格計算)

⁴ 有關費用是根據教育統籌局為採用標準校舍用途分配表的設有 24 間課室的新小學擬備的標準家具和設備參考清單計算得出。

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。**28EA** 號工程計劃下新學校的建築樓面面積約為 10 057 平方米。按 2006 年 9 月價格計算，估計新擴建大樓和翻新工程的建築費用單位價格(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 6,274 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。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的一所設有 24 間課室的小學的參考建校費用與 **28EA** 號工程計劃預算費的比較載於附件 4。

8. 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 2006 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)
2007-08	32.3	1.01250	32.7
2008-09	48.5	1.02769	49.8
2009-10	13.5	1.04310	14.1
2010-11	1.8	1.05875	1.9
	<u>96.1</u>		<u>98.5</u>

9. 我們按政府對 2007 至 2011 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。由於辦學團體可以預先清楚界定工程範圍，辦學團體會以兩份固定總價合約分別進行工程計劃的兩期工程。由於每段合約期均不超過 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。

10. 家具和設備費用估計為 320 萬元，這方面的費用會由政府承擔。這項安排與現行政策一致。

11. 在 2005/06 學年，該學校每年的經常開支為 1,900 萬元。我們估計該學校重建後，每年的經常開支為 2,020 萬元，重建前後的開支有所不同，主要因為價格水平上升所致。

公眾諮詢

12. 我們在 2006 年 11 月 21 日就 **28EA** 號工程計劃諮詢灣仔區議會。區議員支持這項工程計劃。

13. 我們已檢討建校計劃下各個規劃中的項目，並在 2005 年 10 月 24 日就檢討結果諮詢立法會教育事務委員會。該委員會支持我們的建議，即繼續進行 6 個原址重建或另覓地點重置項目，包括 **28EA** 號工程計劃。

對環境的影響

14. 辦學團體在 2006 年 10 月完成 **28EA** 號工程計劃的初步環境審查。根據審查結果，所有易受噪音影響房間的預測路面交通噪音聲級均不會超出《香港規劃標準與準則》所訂的準則，即 65 分貝(A)。因此，該學校無須採取裝置隔音窗和空調這種形式的消滅噪音措施。

15. 辦學團體會在有關合約訂定條文，要求承建商實施紓減措施，控制施工期間噪音、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。

16. 在策劃和設計階段，辦學團體曾考慮採取措施，以減少產生建築和拆卸(下稱「拆建」)物料。為盡量減少棄置拆建物料到公眾填料接收設施，辦學團體會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地再用惰性拆建物料(例如挖掘所得的泥土)。此外，為進一步減少產生建築廢料，辦學團體會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的拆建物料，例如採用金屬圍板和告示牌，以及使用木材以外的物料搭建模板。

17. 辦學團體會要求承建商提交廢物管理計劃(下稱「管理計劃」)，供當局批核。管理計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生拆建物料，並把物料再用和循環使用。辦學團體會確保工地日常運作與核准的管理計劃相符。辦學團體會利用運載記錄制度，監管公眾填料、拆建物料和拆建廢料分別運到公眾填料接收設施⁵、篩選分類設施⁵和堆填區棄置的情況。辦學團體會要求承建商把公眾填料與拆建廢料分開，以便運至適當的設施處置。辦學團體並會記錄拆建物料的處置、再用和循環使用情況，藉此進行監察。

18. 辦學團體估計這項工程計劃會產生大約 6 500 公噸拆建物料。辦學團體會在工地再用其中約 800 公噸(12.3%)，把另外 4 300 公噸(66.2%)運到公眾填料接收設施供日後再用，以及把 500 公噸(7.7%)運到篩選分類設施，以便篩選出惰性部分作為公眾填料再用。此外，辦學團體會把 900 公噸(13.8%)運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置拆建物料的費用，以及利用篩選分類設施處置拆建物料的費用，估計總額為 278,600 元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；運送到篩選分類設施棄置的物料，每公噸收費 100 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元⁶)。

土地徵用

19. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

20. 我們在 2005 年 10 月把 **28EA** 號工程計劃提升為乙級。辦學團體已委聘顧問，在 2006 年 4 月制定詳細設計和擬備招標文件、在 2006 年

⁵ 篩選分類設施和公眾填料接收設施，已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 3 和附表 4 分別訂明。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置公眾填料。

⁶ 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

8 月進行地形測量工作，以及在 2006 年 9 月進行土地勘測工作。這些工作所需的費用，其中 360 萬元由政府承擔，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。顧問已進行上述工作，現正為招標文件定稿。

21. **28EA** 號工程計劃下用以重置該學校的校舍，有部分租予一個辦學團體營辦明愛樂勤學校，有關租約會在 2007 年 8 月期滿。財務委員會已在 2005 年 6 月 24 日批准提升工務計劃項目第 101ET 號的級別，估計所需費用為 7,390 萬元，用以在天水圍建造一所特殊學校，以重置明愛樂勤學校。建造工程已在 2005 年 12 月展開，在 2007 年 7 月完成。

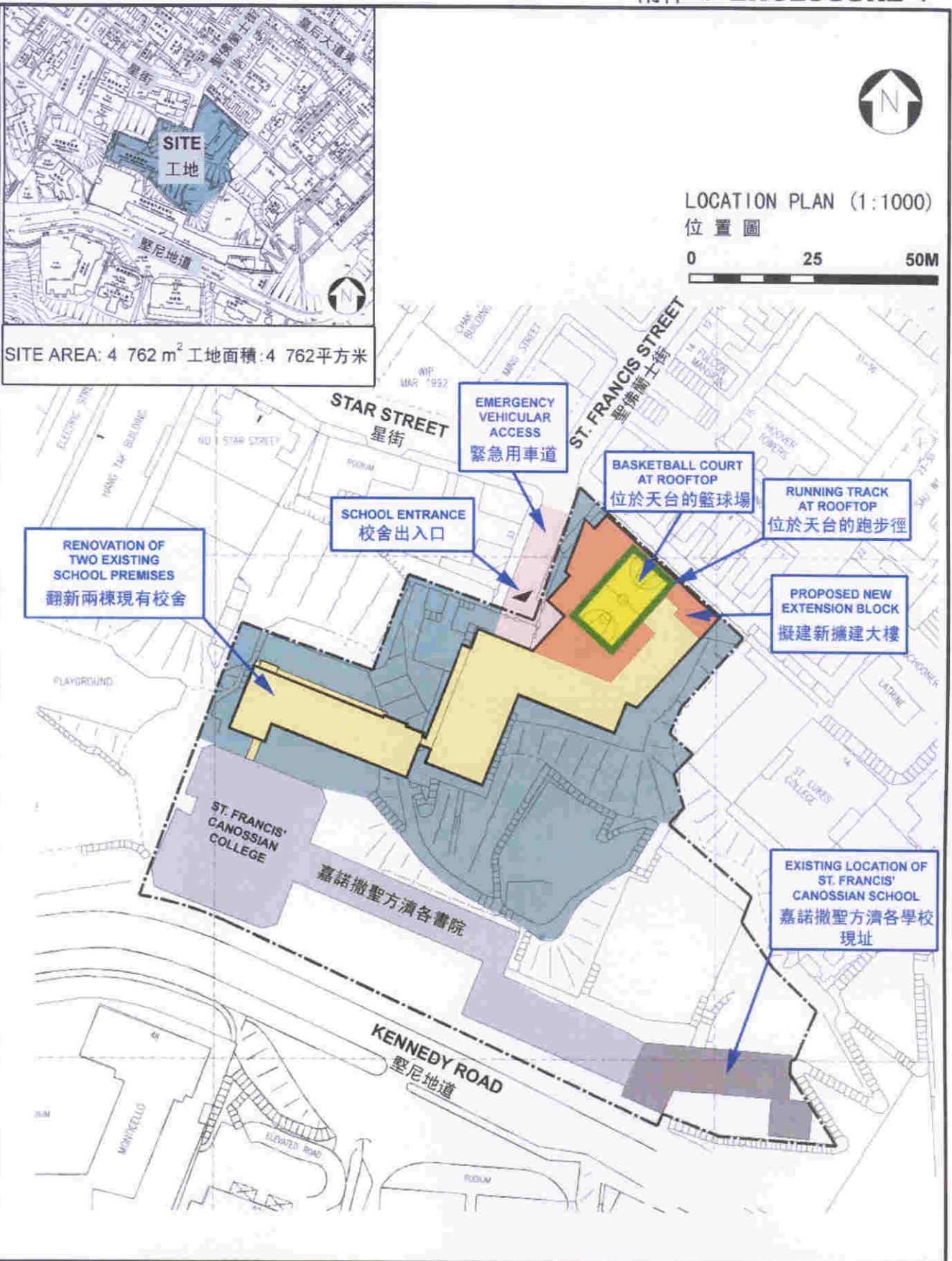
22. 進行擬議建造工程須砍伐 3 棵現有樹木。須移走的樹木全非珍貴樹木⁷。辦學團體會把種植樹木建議納入工程合約中，估計會種植 9 棵樹。

23. 該學校估計為進行擬議工程而開設的職位約有 95 個(85 個工人職位和另外 10 個專業／技術人員職位)，共提供 1 650 個人工作月的就業機會。

教育統籌局
2007 年 1 月

⁷ 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，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。



28EA - REPROVISIONING OF ST. FRANCIS' CANOSSIAN SCHOOL AT ST. FRANCIS STREET, WAN CHAI
在灣仔聖佛蘭士街重置嘉諾撒聖方濟各學校



從西北面望向新擴建大樓的構思圖
VIEW OF THE NEW EXTENSION BLOCK FROM NORTH-WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)



從西北面望向翻新後校舍的構思圖
VIEW OF THE RENOVATED BLOCK FROM NORTH-WESTERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

28EA - REPROVISIONING OF ST. FRANCIS' CANOSSIAN SCHOOL AT ST. FRANCIS STREET, WAN CHAI
在灣仔聖佛蘭士街重置嘉諾撒聖方濟各學校

28EA – 在灣仔聖佛蘭士街重置嘉諾撒聖方濟各學校

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	—	—	—	1.1
	技術人員	—	—	—	0.5
(ii) 工地監管 ^(註3)	技術人員	41.6	14	1.6	1.2
				小計	2.8
(b) 實付費用 ^(註4)					
	複印費用和其他 直接開支				0.4
				小計	0.4
				總計	3.2

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 2006 年 1 月 1 日，總薪級第 14 點的月薪為 18,010 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據有關 28EA 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 28EA 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，是根據辦學團體擬定的預算計算得出。我們須待工程完成後，才能知道在工地監管方面實際的人工作月數和實際所需的開支。
4. 實付費用是實際支付的費用。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
28EA 號工程計劃預算費的比較

百萬元			
(按 2006 年 9 月價格計算)			
	參考建校費用*	28EA	
(a) 拆卸工程	—	2.7	(見註 A)
(b) 斜坡改善工程	—	0.8	(見註 B)
(c) 打樁工程	8.3	5.1	(見註 C)
(d) 建築工程	43.7	46.9	(見註 D)
(e) 屋宇裝備	12.0	16.2	(見註 E)
(f) 渠務工程	1.8	1.8	(見註 F)
(g) 外部工程	7.4	7.5	(見註 F)
(h) 家具和設備	—	3.2	(見註 G)
(i) 顧問費	—	3.2	(見註 H)
(j) 應急費用	7.3	8.7	
	<hr/>	<hr/>	
總計	80.5	96.1	
	<hr/>	<hr/>	
(k) 建築樓面面積	9 580 平方米	10 057 平方米	
(l) 建築費用單位價格 {[(d)+(e)]÷(k)}	每平方米 5,814 元	每平方米 6,274 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，如裝置隔音窗、空調和建造圍牆，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 105 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，但處理開拓所得土地的填土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，並在有需要時作出修訂，供日後的工程計劃作為依據。

註

- A. 將騰空校舍的租約會在 2007 年 8 月期滿，屆時有需要拆卸該校舍的樓梯，以騰出地方供連接新擴建大樓，因而須支付額外費用。
- B. 須在現有斜坡及擋土牆進行斜坡改善工程，以鞏固工地範圍內的現有斜坡。

- C. 打樁／地基工程費用僅為新擴建大樓工程的費用。為配合工地的土力和地形狀況，會採用預鑽螺旋鑽孔工字樁、現澆混凝土樁和基腳的混合地基方法。在面向擬建擴建大樓東北面現有後巷的位置，現有一幅砌石牆，並非十分穩固，應避免受到不必要的震動，因此，工程一般會採用嵌岩工字樁(非撞擊式打樁)，以免對砌石牆造成劇烈震動。此外，在砌石牆側採用的嵌岩工字樁，會特別加裝鋼製套管，以免砌石牆受額外的橫向荷載影響。在現有校舍樁柱旁所進行的新地基工程，會特別採用現澆混凝土樁地基。這是因為現澆混凝土樁的基底水平與現有的沉箱樁地基大致相若，因此現有沉箱樁所誘發的荷載不會影響位於基岩層的新樁柱。
- D. 建築工程費用與政府所進行同類建校計劃的有關價格相若。
- E. 屋宇裝備費用較高，是因為須加裝供殘疾人士使用的升降機和垂直升降台，並在禮堂裝置花灑系統，以符合消防處的要求。
- F. 渠務和外部工程費用與政府所進行同類建校計劃的有關價格相若。
- G. 家具和設備估計所需的 320 萬元費用會由政府承擔，這項安排與現行政策一致。
- H. 顧問費是顧問進行合約管理和工地監管工作的費用，以及實付費用。