

二零零八年五月九日
討論文件

立法會民政事務委員會
香港體育學院重新發展計劃

目的

當局計劃在 2008 年 5 月 21 日，建議工務小組委員會支持香港體育學院重新發展計劃（“該計劃”）的第二階段撥款申請，以進行該計劃的主要工程。根據最新修訂的主要工程估計費用（按付款當日價格計算），申請撥款額為 17 億 750 萬元。本文件載述該計劃主要工程估計費用的詳情，以及香港體育學院有限公司（“香港體院公司”）為營運經重新發展的香港體育學院（“香港體院”）每年所需的 2,350 萬元額外經常費用開支。

背景

2. 在 2008 年 4 月 11 日舉行的民政事務委員會會議上，委員備悉該計劃的最新進展，並希望得知有關該計劃最新修訂的主要工程估計費用的詳情。

3. 當局於 2007 年 5 月向工務小組委員會提交的文件中，提出有關該計劃的第一階段撥款申請，以進行籌備工作（包括土地勘測、狀況和結構勘測，以及進行詳細設計和擬備招標文件所涉及的顧問服務）。當局並告知工務小組委員會，香港體院公司當時所委聘的顧問估計該計劃的主要工程費用約為 12 億 6,320 萬（原本的主要工程估計費用），當中包括應付價格調整的預留款額。有關費用是根據以下基準作出估計：

(a) 於 2007 年 4 月完成的概念發展總綱藍圖；

(b) 2006 年 9 月的建造工程單位成本；以及

(c) 2007 年 3 月的價格調整因數。

原先的主要工程費用只是為供工務小組委員會參考而作出的一個初步估算。

該計劃最新修訂的主要工程估計費用

4. 在得到工務小組委員會支持及財務委員會通過該計劃第一階段的 5,290 萬元撥款後，香港體院公司委聘了建築工程總顧問及物料測量顧問（香港體院顧問）進行策劃主要工程及詳細設計所需的籌備工作。因應在籌備工作階段所進行相關研究的結果，香港體院顧問根據最終敲定設計圖，按 2007 年 9 月的價格水平進行量價估算，並參照 2008 年 3 月的價格調整因數，詳細計算出該計劃的主要工程估計費用（最新修訂的主要工程估計費用）為 17 億 750 萬元（按付款當日價格計算）。原本的主要工程估計費用及最新修訂的工程估計費用的分項數字載於附件 A。

5. 請委員留意下列導致原本的主要工程估計費用和最新修訂的工程估計費用之間出現差異的成因：-

(a) 非原先可估計的額外工程項目所造成的新增開支；

(b) 2006 年至 2007 年期間建造工程及相關營運費用的上升；
以及

(c) 在計算付款當日價格時，相關價格調整因數變動的影響。

6. 為方便比較，香港體院公司把原本的主要工程估計費用及最新修訂的主要工程估計費用轉換成 2006 年 9 月的價格。兩者之間的差額經分析後載述如下：

	<u>百萬元</u>
在 2007 年 5 月供工務小組委員會參考，按付款當日價格計算的原本的主要工程估計費用	1,263.2
減：為應付價格調整而備設的費用 (根據 2007 年 3 月的價格調整因數和分階段開支模式進行估算)	(26.8)
<hr/>	
按 2006 年 9 月價格水平計算的主要工程基礎估計費用 (根據香港體院公司於 2007 年 4 月完成的概念發展總綱藍圖進行估算)	1,236.4
因應設計而作的改動	
加：(A) 額外的打樁工程	37.2
(B) 額外的翻新工程	36.3
(C) 應急費用的調整	11.3
減：(D) 其他要求的調整	(3.7)
<hr/>	
按 2006 年 9 月價格水平修訂的主要工程基礎估計費用	1,317.5
加：因應 2006 年至 2007 年期間建造工程及相關營運費用上升所作的調整	245.8
<hr/>	
按 2007 年 9 月價格水平修訂的主要工程基礎估計費用	1,563.3
加：為應付價格調整而備設的費用 (根據 2008 年 3 月的價格調整因數和經修訂的分階段開支模式進行估算)	144.2
<hr/>	
最新修訂的主要工程估計費用(按付款當日價格計算)	<u>1,707.5</u>

在 2007 年 5 月向工務小組委員會提供的資料

7. 根據香港體院公司在 2007 年 4 月完成的技術可行性說明書，按 2006 年 9 月價格水平計算，該計劃的主要工程基礎估計費用為 12 億 3,640 萬元。在 2007 年 5 月，在參照當時的價格調整因數後，香港體院公司表示原本的主要工程估計費用約為 12 億 6,320 萬元（按付款當日價格計算）。

因應設計而作的改動

8. 香港體院顧問於 2007 年 10 月獲委聘後，在籌備階段進行了各項研究，並在諮詢相關團體後，擬備了主要工程的詳細設計。因應相關工作及設計，就主要工程的要求及其費用作出了數項修改，詳情載於本文件第 9 至 13 段。

(A) 額外的打樁工程

9. 土地勘測結果顯示，以下兩個關鍵因素對地基工程費用構成影響：

- (a) 地盤的基岩層深入地下 31 米至 65 米，這與先前就地基工程設計所作的假設（基岩層深入地下 35 米至 45 米）頗有分別；以及
- (b) 新賽艇中心地盤的泥土過於鬆軟，未能承托任何大型構築物。因此，先前預算為新賽艇中心所建的淺地基須改為樁地基。

10. 鑑於上述情況，香港體院顧問檢討了地基設計，並認為需要增加地基工程。因此，地盤平整和打樁工程的費用按 2006 年 9 月價格水平計算，需要由 9,750 萬元上調至 1 億 3,470 萬元，即增加 3,720 萬元。

(B) 額外的翻新工程

11. 在擬備技術可行性說明書時，香港體院公司當時委聘的顧問指出須要對香港體院建築物進行多項維修工程。香港體院顧問獲委聘後，就現有的體育場館和 25 米室內游泳池進行了詳細的狀況勘測，有關勘測涵蓋建築物和屋宇裝備兩方面。勘測結果顯示，就建築物失修（例如滲水、混凝土剝落、地台和牆壁批盪剝離、金屬空間構架和窗戶被侵蝕、防水膜脫層剝落和天台管道堵塞）所需的維修工程遠多於技術可行性說明書所預計。此外，鑑於現有的屋宇裝備系統過於殘舊，不足以讓香港體院長期使用，香港體院須全面更換有關系統。這些額外要求需要增加翻新工程費用，由 1 億 5,230 萬元調升 3,630 萬元至 1 億 8,860 萬元（按

2006 年 9 月價格水平計算)。

(C) 應急費用的調整

12. 原本預留的應急費用只涵蓋若干項目，包括地盤平整和打樁工程、拆卸及圍板工程、建築和屋宇裝備工程、翻新工程以及渠務和外部工程。由於須為調遷安排及臨時單車場和額外工程項目（在第 9 至 11 段載述的額外打樁及翻新工程項目）預留應急費用，因此，應急費用由 9,650 萬元增至 1 億 780 萬元（按 2006 年 9 月價格計算），總額增加了 1,130 萬元。

(D) 其他要求的調整

13. 因應計劃規模和設計方面的微調，香港體院顧問經檢討後，調整了其他範疇的要求，減省有關費用淨額 370 萬元（按 2006 年 9 月價格水平計算）。

14. 因應上文第 9 至 13 段所述的調整，修訂的主要工程基礎估計費用為 13 億 1,750 萬元（按 2006 年 9 月價格計算），較主要工程基礎估計費用（即 12 億 3,640 萬元（按 2006 年 9 月價格計算））多出 8,110 萬元。

2006 年至 2007 年期間建造工程和相關營運費用的上升

15. 由於在鄰近市場的建造業興旺，在 2006 年至 2007 年期間，本地的建造工程及相關營運費用有上升趨勢。香港體院顧問根據 2007 年 9 月的價格水平修訂了主要工程的估計費用（即根據最終敲定的設計圖而作的量價估算，以及參照在 2007 年 9 月的相類工程的投標價格而計算），建議經修訂的主要工程基礎估計費用為 15 億 6,330 萬元（按 2007 年 9 月的價格水平計算）。按 2007 年 9 月價格計算的主要工程費用較按 2006 年 9 月價格計算的主要工程費用（包括因應設計上的改動）淨增加 2 億 4,580 萬元，增幅約為 18.7%。這增幅純粹由於建造工程和相關營運費用在該年內攀升所致。供委員參考，根據建築署公布的資料，2006 年 9 月和 2007 年 9 月的建造工程投標價格指數¹，反映建造工程

¹ 投標價格指數每季編纂，輔助調整建造工程的成本數據，以估計工程價格。

成本於期間上升了 20.6%。

在 2007 年 3 月至 2008 年 3 月期間由於價格調整因數變動的影響

16. 香港體院顧問表示，該計劃經修訂的主要工程費用估計為 15 億 6,330 萬元（按 2007 年 9 月價格計算）。參照該估計費用以及 2008 年 3 月的價格調整因數，最新修訂的主要工程估計費用為 17 億 750 萬元（按付款當日價格計算），這反映主要工程費用相應價格調整因數變動而需要增加的備設款額為 1 億 4,420 萬元。除了主要工程基礎估計費用改變之外，這項調整是由於價格調整因數變動，及因工程時間表改動而導致的分階段開支模式改變。在價格調整因數方面，如以最新分階段開支模式按 2007 年 3 月的價格調整因數推算，主要工程估計費用為 16 億 30 萬元（即較上述（按付款當日價格計算）最新修訂的主要工程估計費用 17 億 750 萬元少需 1 億 720 萬元）。就價格調整因數變動對該計劃主要工程估計費用所造成的影響載於**附件 B**。

給予香港體院公司的額外經常資助金

17. 根據香港體院公司截至 2007 年 3 月 31 日經審計的年度財務報表，香港體院公司在 2006-07 年度的經常性營運開支（包括運動員培訓及提供予運動員的直接財政資助）為 1 億 5,450 萬元。請委員備悉，當局並沒有全數資助香港體院公司的營運開支，並一直要求香港體院公司盡量善用設施，同時尋求其他方面的資源，以應付其整體開支預算。

18. 在 2008-09 年度，民政事務局將向香港體院公司撥款 1 億 3,540 萬元，使香港體院公司可履行其職責，為香港的優秀運動員提供精英體育培訓。重新發展後的香港體院將會為運動員提供全新和經擴建的設施。香港體院公司預期這會令其每年的整體營運開支增加至少約 2,350 萬元（較 2008-09 年度的經常資助金增加約 17%）。額外經常資助金所涵蓋的開支項目與香港體院公司 2006-07 年度經審計財務報表的比較如下：

	2006-07 年度 開支 (百萬元)	額外 經常費用 開支 (百萬元)	增減 百分比
(a) 員工及相關費用*	85.6	2.5	3%
(b) 政府差餉及地租	3.8	3.0	79%
(c) 公用設施費用 (電 費、水費等)	6.7	6.2	93%
(d) 維修及保養	2.2	8.7	395%
(e) 其他設施營運 (例如 僱用服務) 及辦公室 開支	4.9	3.1	63%
合計	103.2	23.5	23%

* 包括僱用精英培訓計劃的教練及支援人員的費用

19. 上文第 18 段(a)載述的額外經常費用開支項目，是爲了讓香港體院公司於香港體院重建後增聘人手，以配合擴大後的運作規模，發揮協同效應。關於第 18 段(b)及(c)項，由於香港體院的整體室內建築樓面面積會由目前的大約 2.3 萬平方米增至重建後的大約 8.1 萬平方米，因此，須要繳交的政府差餉及地租和公用設施費用亦將相應增加。第 18 段(d)項關於維修及保養費用，額外經常費用的增幅相對較大。香港體院公司及其顧問解釋，這是由於增添的設備，大部分配有先進的技術組件，而香港體院也需加強保養各項設施，讓它們得以適當地長期使用。至於第 18 段(e)項關於其他設施的營運及辦公室開支，香港體院公司表示，開支主要爲新設施(例如新保齡球場館)提供管理和清潔等服務。

20. 根據工程時間表，該計劃將分兩個階段進行有關工程。第一階段包括提升／翻新現有設施，第二階段則包括興建新設施。經參照工程時間表，並考慮到大部分新設施預期在 2010 年第三季落成，當局將於 2010-11 年度，向香港體院批撥約 1,780 萬元的額外經常資助金。在該計劃整體完成後，當局會由 2011-12 年度起，將其餘約 570 萬元的額外經常資助金批撥給香港體院公司。至於確實的撥款時間表，則須根據實際工程進度而決定。

監察香港體院公司的資助金

21. 當局設有完善的制度，監察政府給予資助機構的撥款。按照現時政府監察香港體院公司資助金的做法，民政事務局會與香港體院訂立服務協議，詳列香港體院公司須符合的表現指標。為確保在該計劃完成後，香港體院可以善用新設施和經擴建的設施，以及公帑運用得宜和符合成本效益，民政事務局在日後與香港體院公司訂立的服務協議中，將會加入新的表現指標，例如香港體院各項設施的使用率。

未來路向

22. 如獲得委員支持，我們計劃在 2008 年 5 月 21 日建議工務小組委員會支持該計劃的第二階段撥款申請（按付款當日價格計算的費用為 17 億 750 萬元），以進行該計劃的主要工程。

民政事務局
2008 年 5 月

香港體育學院重新發展計劃
主要工程估計費用分項數字

項目	原本的 估計費用 (百萬元)	最新修訂的 估計費用 (百萬元)
(a) 地盤平整和打樁工程	97.5	163.0
(b) 拆卸及圍板工程	8.0	9.7
(c) 建築工程	383.8	464.4
(b) 屋宇裝備工程	210.5	254.7
(e) 翻新工程 (包括屋宇裝備)	152.3	228.2
(f) 渠務和外部工程	113.0	134.9
(g) 調遷安排及臨時單車場	37.4	47.1
(h) 顧問費用	54.9	43.8
(i) 家具及設備	82.5	87.3
(j) 應急費用	96.5	130.2
基礎估計費用	<u>1,236.4</u>	<u>1,563.3</u>
按價格調整而備設的費用	26.8	144.2
按付款當日價格計算的主要工程 估計費用	<u>1,263.2</u>	<u>1,707.5</u>

香港體育學院重新發展計劃
主要工程估計費用（按付款當日價格計算）

2007 年 5 月的原本估計費用
（以 2007 年 3 月的價格調整因數為依據）

年度	主要工程基礎估計費用 百萬元 （按 2006 年 9 月價格計算）	價格調整因數	按付款當日價格計算 的估計費用 百萬元
2008-2009	217.5	1.00649	218.9
2009-2010	428.7	1.01656	435.8
2010-2011	397.5	1.02672	408.1
2011-2012	158.0	1.03699	163.8
2012-2013	34.7	1.05514	36.6
合計	1,236.4		1,263.2

2008 年 4 月的最新修訂估計費用
（以 2008 年 3 月的價格調整因數為依據）

年度	經修訂的主要工程基礎估計費用 百萬元 （按 2007 年 9 月的價格計算）	價格調整因數	按付款當日價格計算 的估計費用 百萬元
2008-2009	100.3	1.02575	102.9
2009-2010	575.0	1.06293	611.2
2010-2011	682.7	1.10545	754.7
2011-2012	147.2	1.14967	169.2
2012-2013	58.1	1.19566	69.5
合計	1,563.3		1,707.5