

補充資料

香港體育學院重建計劃

事項

在二零零八年五月九日的民政事務委員會上，委員要求當局就應急費用、建築費用單位價格及二零零六至二零零七年間投標價格上升提供補充資料。

當局的回應

A. 應急費用

2. 就建設工程而言，在制訂預算費用時，通常會預留大約10%的款項作為應急費用。香港體育學院委聘的顧問(香港體院顧問)根據最近為香港體育學院重建計劃(該計劃)所完成的地盤勘測及樓宇狀況勘測結果，檢討該計劃的不明確程度後，建議把應急費用定於1億3,020萬元(即該計劃工程費用的大約9%)。建築署署長認為這水平合理。

3. 應急費用是用來應付該計劃可能出現的變動和特有的建築風險因素。其中主要因素包括：

- (i) 該計劃與許多其他建築工程不同，其建築及翻新工程將會在香港體育學院(香港體院)院址原地進行。拆卸、調遷和翻新現有設施的工程難免會與新建項目工程同時間進行，從而使該計劃的風險增加；
- (ii) 應急費用可用來應付打樁工程中可能出現的變動，儘管香港體院顧問已進行地盤勘測。由於地底已發現有若干大理岩溶洞，可能需要進一步增加樁柱數目和樁柱長度，才能支撐新的建築物。再者，在打樁工程實際展開前，承建商無法全面掌握地盤的土地狀況；

- (iii) 應急費用亦可用來應付翻新工程中可能出現的變動，儘管樓宇狀況勘測已完成。由於在狀況勘測進行期間，工作人員無法勘測香港體院部分地方(例如高樓底和被假天花遮蓋的結構樓板)的狀況，因此當翻新工程全面展開時，實際的翻新工程規模可能與狀況勘測結果所預期的不同；及
- (iv) 鑑於香港體院宜盡快遷出時佔用的烏溪沙青年新村和康樂及文化事務署的設施，故該計劃的實施時間表非常緊迫。

上列(i)至(iv)的因素或會導致施工期延長以及有關費用支出相應增加，從而使該計劃出現額外費用。

B. 建築費用單位價格

4. 該計劃下的各項主要設施的估計建築費用單位價格(以建築工程及屋宇裝備兩項費用表示)，以及一些具參考價值而最近獲批的對等工程的建築費用單位價格如下：

主要設施	建築費用單位價格		備註
	香港體院計劃	參考工程	
新建築工程			
多用途大樓	\$10,179/平方米	\$10,945/平方米 (香港中文大學設有 1500 個宿位的學生宿舍)	-
新游泳池	\$16,054/平方米	\$16,306/平方米 (中山紀念公園游泳池場館)	-

多用途體育場館	\$14,954/平方米	\$18,057/平方米 (位於粉嶺第28A區的體育館)	參考單位價格較高是因為要額外提供 - 觀眾席 - 面積廣闊，設玻璃牆的大堂 - 攀石牆 - 室內跑步徑
賽艇中心	\$8,652/平方米	-	-
翻新工程			
主體育場館及宿舍	\$10,267/平方米	\$8,234/平方米 (為舉行東亞運動會而在九個體育場地進行的改善工程)	香港體院的屋宇裝備殘舊，需要全面更換，故工程單位價格較高
現有游泳池	\$14,043/平方米	\$12,806/平方米 (九龍公園游泳池改善工程)	理由同上

C. 二零零六至二零零七年間的投標價格上升

5. 香港體院顧問根據二零零七年九月的價格水平估計該計劃的主要工程費用，預算以二零零七年九月價格計算的主要工程費用較以二零零六年九月價格計算的主要工程費用淨增加約 2 億 4,580 萬元，淨增幅約為 18.7%。導致投標價格上升的主要因素包括：

- (i) 承建商標高(利潤及總辦事處費用)投標價和人工

成本 — 澳門和內地等毗鄰地區建築市場興旺，引致香港建築業的承建商投標價和人工成本一致上漲；及

- (ii) 建築材料費用 — 近年，全球資源及材料價格急升。香港的建築材料大多購自內地並以人民幣付款，而人民幣近期持續顯著上升。

6. 此外，建築工程投標價格指數由建築署編訂，每季一次，主要作為調整建築成本數據，以供估價之用。該指數的另一作用是為政府進行的新建筑工程提供投標價格水平指標。投標價格指數是從政府已接納的承建商新工程投標內的建築工料清單或工料定價表之數據計算得來的。指數的計算方法，與英國皇家特許測量師學會建築成本資料服務中心所採用的相若。一九七零年第一季的建築價格定為基數，數值為 100；其後年份的建築價格均以一九七零年第一季為基準，以指數形式表示。與估計工程費用的增幅 18.7% 比較，二零零六年九月(投標價格指數 = 751)至二零零七年九月(投標價格指數 = 906)間，投標價格指數的升幅為 20.6%。

民政事務局
二零零八年五月