

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2014 年 1 月 29 日

總目 708－非經常資助金及主要系統設備

教育資助金

94EB－香港羅便臣道英華女學校重建計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **94EB** 號工程計劃的核准預算費提高 2 億 2,070 萬元，即由 4 億 3,270 萬元增至 6 億 5,340 萬元(按付款當日價格計算)。

問題

94EB 號工程計劃的核准預算費不足以支付這項工程計劃各工程項目的費用。

建議

2. 教育局局長按建築署署長的意見，建議把 **94EB** 號工程計劃的核准預算費提高 2 億 2,070 萬元，即由 4 億 3,270 萬元增至 6 億 5,340 萬元(按付款當日價格計算)。

工程計劃的範圍和性質

3. 2012 年 6 月，財務委員會(下稱「財委會」)批准把 **94EB** 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 4 億 3,270 萬元。**94EB** 號工程計劃的核准工程範圍包括拆卸學校位於羅便臣道 76 號(下稱「甲地盤」)的現有建築物，以及位於卑利士道 2 號(下稱「乙地盤」)的建築物，並在清拆後的土地上興建 1 所設有 30 間課室的中學校舍，以提供下列設施－

- (a) 30 間課室；
- (b) 26 間特別室，包括 2 間音樂室、1 間視覺藝術室、3 間電腦輔助學習室、1 間電腦輔助學習預備室、2 間綜合科學實驗室、1 間綜合科學實驗預備室、1 間多用途室，以及 15 間其他以設備為本的多用途室；
- (c) 1 個圖書館暨語言室；
- (d) 1 間輔導活動室；
- (e) 2 間面談室；
- (f) 3 間小組教學室；
- (g) 行政工作室，包括 1 間校長室、2 間副校長室，以及訓導主任室、升學及就業輔導主任室、教員室、教員休息室、校務處、會議室、學校社工辦公室、醫療室、貯物室、茶點間、印刷室和貯存室各 1 間；
- (h) 禮堂、舞台、座椅貯存室和化粧間各 1 個；
- (i) 體育場地，包括有蓋操場和多用途場地、1 個學生活動中心、1 間體育用品貯存室和 2 間更衣室；
- (j) 1 個綠化小園地；以及
- (k) 附屬設施，包括傷殘人士／消防升降機、供傷殘人士使用的設施、1 個小食部暨集中分發食物處、1 個保安亭、1 間垃圾房、1 間校工宿舍和多個洗手間。

—— 擬議工程的工地平面圖載於附件 1。

工程計劃的進度

4. 工程計劃在 2012 年 6 月獲財委會批准撥款後，學校在 2012 年 9 月遷出位於羅便臣道的校舍，並暫時遷入位於深水埗的前德貞女子中學空置校舍。學校安排以兩份合約的形式展開招標程序，首份合約涵蓋現有校舍的拆卸工程，以及甲地盤的平整工程、地基工程和打樁工程，而餘下的所有工程則納入第二份合約。首份合約的招標工作在 2012 年 12 月展開，並在 2013 年 1 月截標。這次招標只收到數份投標書，而收回的最低報價更遠高於核准預算費內相關的預留款額，顯示可能由於首份合約的規模相對較小，且牽涉複雜的技術和工地問題，承建商並不熱衷於競投首份合約。該份投標書不獲接納，因在支付有關工程費用後餘額不足以完成整項工程計劃。

5. 除了消除財政不明朗因素外，更重要是為了吸引更多承建商競投工程計劃，以期降低投標價，我們把工程計劃的所有工程項目以單一合約的形式招標。擬議的工程計劃範圍是按校舍用途分配表就一所 30 室中學校舍的標準擬定。由於政府撥款提供的設施只足夠達至現行標準，因此沒有空間可削減工程計劃的範圍。任何進一步縮減工程計劃的範圍將無法完全達到改善學校教學和學習環境的目標。第二次招標工作在 2013 年 4 月展開，在 2013 年 6 月截標。這次，學校收到較多投標書。但儘管這次收回的報價顯示打樁工程費用較首次合約的報價有所下降，這些費用仍然遠高於原來預算，所有收回的報價均高於核准預算費。

6. 為求進一步減低工程計劃的整體開支，學校與投標者(即其投標書符合要求及其投標價明顯較具優勢的投標者)進行商議，邀請他們就其投標價提供最佳折扣，最終成功地進一步削減費用。

理由

7. 在檢討 **94EB** 號工程計劃的財政狀況和參照建築署署長的建議後，我們認為有必要把 **94EB** 號工程計劃的核准預算費提高 2 億 2,070 萬元，即由 4 億 3,270 萬元增至 6 億 5,340 萬元(按付款當日價格計算)，以支付主要因下列情況所引致的額外費用－

- (a) 投標價較預期為高；以及

- (b) 價格調整準備、應急費用、顧問費及駐工地人員的薪酬相應增加。

94EB 號計劃最新預算費增幅的詳情載述於下文第 8 至 14 段。

高於預期的投標價

8. 我們相信，投標價高於預期主要是由於以下兩項因素－

- (a) 建築工程成本普遍上升；以及

- (b) 投標者基於工地的特定因素評估工程有較高風險。

建築工程成本普遍上升

9. 在過去兩年(即由 2011 年當初估算工程計劃預算費至今)，建築工程成本普遍上升。私人市場的建築工程投標價格指數在過去兩年上升了大約 18%¹，建築署的建築工程亦錄到類似的趨勢(建築工程投標價格指數上升了大約 16%)。

投標者基於工地特定因素評估工程有較高風險

10. 從地質方面而言，工程計劃需要在位於特別地質區內(《建築物條例》附表 5 附表所列地區第 1 號²)密集的陡峭斜坡上進行建造工程，高低度差異極大。工地亦分為兩個獨立地盤(即位於羅便臣道的甲地盤和卑利士道的乙地盤)，被繁忙狹窄的道路、2 幢已評級歷史建築物(即毗鄰的合一堂和倫敦傳道會樓)和住宅包圍。此外，甲地盤內有 1 幢在 1926

¹ 學校聘請的工料測量師參考了香港兩間享有盛譽的工料測量行發表的私人市場工程投標價格指數。利比有限公司發表的私人市場工程投標價格指數大約為 16%，威寧謝香港有限公司發表的則大約為 20%。這兩項指數的平均值為 18%。

² 《建築物條例》附表 5 附表所列地區第 1 號，指該些位於半山區內的地區，由於其特殊及複雜地質，為遏止沉降、塌方及山泥傾瀉，《建築物條例》和規例對於該區進行的挖掘和地下工程設有額外規定。註冊承建商亦須要在地盤施工時提供額外監管人員以符合法定的要求。

年興建的前幼稚園建築物，屬擬議三級歷史建築物，並建議在工程計劃內予以保育。這些歷史建築物和鄰近的高層住宅樓宇限制了學校施工的空間。另外，由於高低度差異大及位於陡峭斜坡，在拆卸學校現有建築物及進行建造工程時，亦須豎設大型的臨時支撐物，以穩定斜坡及羅便臣道。工地分為兩個獨立地盤，承建商需安排超過 1 隊工作人員，以致資源和人力均有所增加。

11. 由於羅便臣道、西摩道和卑利士道實施交通限制，上落貨都只能在工地範圍內進行，因而須興建大型的臨時平台。附近道路繁忙狹窄，也會限制和減慢車輛進出，屆時須採取特別交通安排。此外，施工時須採取預防措施，以避免令 3 幢歷史建築物和其他毗鄰住宅樓宇受損；同時亦須採取噪音及塵埃管制措施，以緩解對鄰近居民的滋擾。

12. 當準備原來的核准預算費時，我們大體知悉工地環境特別的施工困難，因此，原來的核准預算費高於一般有 30 間課室的中學建校計劃的造價³。然而，要在估算原來的工程計劃預算時，已經準確地評估投標者對於風險的看法，以及他們對於工程計劃工地情況的難度評估，即使並非不可能，亦絕非易事。招標結果顯示，投標者對於風險的評估最終相比起我們的預算保守得多。我們原來的相應預留款額(尤其是原本核准預算費內預留的打樁工程費用)明顯不及他們的預期。

13. 正如上文第 10 段所述，工程計劃的地質情況複雜。**94EB** 號工程計劃原來的打樁工程預算費，是在 2011 年 9 月擬備預算時根據當時已知的最新資料準備，相比一般有 30 間課室的中學建校計劃的打樁工程費，已經預留超過 80% 的額外準備金，即 PWSC(2012-13)16 號文件載列的 4,340 萬元對比 2,350 萬元。即使有上述的額外準備金，但打樁工程的投標報價最終仍是比原來的預算超出甚多，主要基於投標者對於與工地相關的特殊困難和風險的看法，以及香港打樁工程近期的價格上升所致。

14. 相比 **94EB** 號工程計劃，承建商會傾向競投技術上較為簡單的工程計劃，例如在平地進行的建造工程，以及沒有太多複雜的工地限制和風險的項目。我們相信，承建商對較難的工程計劃採取較保守的定價策略，這反映在他們對於是次招標工作的反應和對 **94EB** 號工程計劃的

³ 在 2011 年 9 月，即我們準備工程計劃原來的預算費用時，當時在簡單而又不涉及特殊的環境或土力限制的工地上興建一所 30 間課室的中學的參考造價大約為 2 億 2,090 萬元。

投標價。

15. 除了政府的資助外，為了配合學校日後以辦學團體自資方式進行的校舍擴建工程，學校作為辦學團體會承擔工程計劃額外打樁工程的費用。由於學校自資供日後擴建校舍的額外打樁工程連同政府資助的工程一起招標，故辦學團體自資承擔的費用亦由 350 萬元(按付款當日價格計算)上調至 880 萬元(按付款當日價格計算)。擬議由政府提供的非經常補助金為 6 億 5,340 萬元，連同辦學團體自資承擔費用，工程計劃的總額為 6 億 6,220 萬元(按付款當日價格計算)。

16. 建築署署長已審議該工程計劃，並認為重新招標以期用較低價格批出合約的方案並不可取。我們不可能保證重新招標的報價會較原來的為低，特別是按現時建造業市場的趨勢。此外，重新招標亦會過度地阻延工程計劃的推展。如工程計劃重新招標，完工日期除因已進行第一次招標、第二次招標和投標商議而耗用了較預期更長的時間外，亦會額外延誤至少 4 至 6 個月。此外，學校已在 2012 年 9 月遷至位於深水埗的前德貞女子中學的空置校舍作臨時校園。由於學校大部分學生居於港島，她們每天須長途跋涉前往深水埗上學。該臨時校舍原非用作長期的中學校舍，故只進行了一些基本的裝修，進一步延誤重建計劃的工程進度，只會延長學生留在臨時校舍的時間。因此，我們認為不宜再延遲推行工程計劃。

提高價格調整準備

17. 當局就 **94EB** 號工程計劃在 2012 年 6 月向財委會申請核准預算費的撥款時，已包括 7,090 萬元的價格調整準備。由於建築工程的費用上升，以及現金流量需求有所修訂，價格調整準備將提高 3,670 萬元，即由 7,090 萬元增至 1 億 760 萬元。工程計劃的最新現金流量和最新價格調整準備的詳細評估載於附件 2。

修訂應急費用

18. 由於最新的預算是按收回的投標報價擬訂，而且工程設計已經完成，因此就不明確的投標價和發展設計而預留的款項可以減少至工程費用總額的 7% (而不是 10%)。因此，我們把應急費用提高 200 萬元，即把應急費用的總撥款額由 3,150 萬元增至 3,350 萬元。

提高顧問費及駐工地人員的薪酬

19. 《建築物條例》和規例設有在施工期間不同階段，對於顧問公司和駐工地人員的地盤監督要求。這些地盤監督要求的標準，是根據工程費用(包括地基平整、打樁等)的金額而定。因此，雖然工程計劃的範圍沒有變更，但工程費用的增加同時提高了對地盤監督要求的標準，因此顧問費和駐工地人員薪酬亦需修訂。顧問費和駐工地人員薪酬的開支將共增加 290 萬元。

20. **94EB** 號工程計劃擬議增加的 2 億 2,070 萬元的摘要如下－

因素	按付款當日 價格計算 擬議增加／節省 的款額 (百萬元)	佔增加／節省 總額的 百分率
與以下各項有關的額外費用－		
(a) 標書投標報價較預期為高 ⁴	179.1	81.2
(b) 價格調整準備	36.7	16.6
(c) 應急費用	2.0	0.9
(d) 顧問費及駐工地人員的薪酬	2.9	1.3
(e) 增加的費用總額	220.7	100.0
(e) = (a) + (b) + (c) + (d)		

—— 原來的核准預算費與修訂預算費各分項數字的比較載於附件 3。修訂預算費如獲批准，我們預期足以支付實施這項工程計劃所需的預計開支，應不需再要求增加核准預算費。

21. 當局在 2012 年 5 月向工務小組委員會提交這項工程計劃以供審議，相關文件(PWSC(2012-13)16 號文件)當中載述「政府所提供的非經常補助金上限為 4 億 3,270 萬元(按付款當日價格計算)。工程計劃所需的一切額外開支(不論是因為中標標書投標價較預期為高或其他變數所

⁴ 正如上文第 8 段所述，我們相信，投標價高於預期主要是由於(a)建築工程成本普遍上升；以及(b)投標者基於工地特定因素評估工程有較高風險。

致)，均會由辦學團體自行負擔。」這段的原意是對政府資助金設定上限，以免主要因學校要求改動或更改工程範圍而超出校舍分配表的規定，以致工程費用上升而要求增加資助金。自上次向工務小組委員會提交文件後，這項工程計劃的費用大增，但這並非學校的過失，也不是因為學校要求改動或更改工程範圍而超出校舍分配表的規定。學校的兩座主要教學大樓分別在 1953 年和 1967 年建成，距今約有 50 年。從教育角度而言，根據重建不合標準校舍的政策措施，學校有迫切的重建需要。提高核准預算費的建議，符合教育局現行政策，亦即透過原址重建，改善不合標準校舍的教學和學習環境，以達到現行校舍分配表的要求和標準。

對財政的影響

22. 如獲財委會批准撥款，辦學團體會修訂分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日價格計算)
2013-14	3.4
2014-15	36.5
2015-16	155.1
2016-17	192.3
2017-18	216.9
2018-19	40.4
2019-20	8.8
	653.4

23. 提高工程計劃核准預算費的建議不會增加任何經常開支。

公眾諮詢

24. 提高核准預算費的建議並不涉及改動工程計劃的範圍，我們認為不需進一步諮詢公眾。

25. 我們在 2013 年 12 月 9 日就提高工程計劃核准預算費的建議諮詢立法會教育事務委員會。委員對重建計劃並無異議，但要求當局在提交工務小組委員會的文件內詳細解釋提高核准預算費的建議。

對環境的影響

26. 提高工程計劃核准預算費的建議不會對環境造成任何影響，也不會增加所產生的建築廢物。

節省能源措施

27. 提高工程計劃核准預算費的建議不會引致任何額外的節省能源措施。

對文物的影響

28. 提高工程計劃核准預算費的建議不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

29. 提高工程計劃核准預算費的建議無須徵用土地。

背景資料

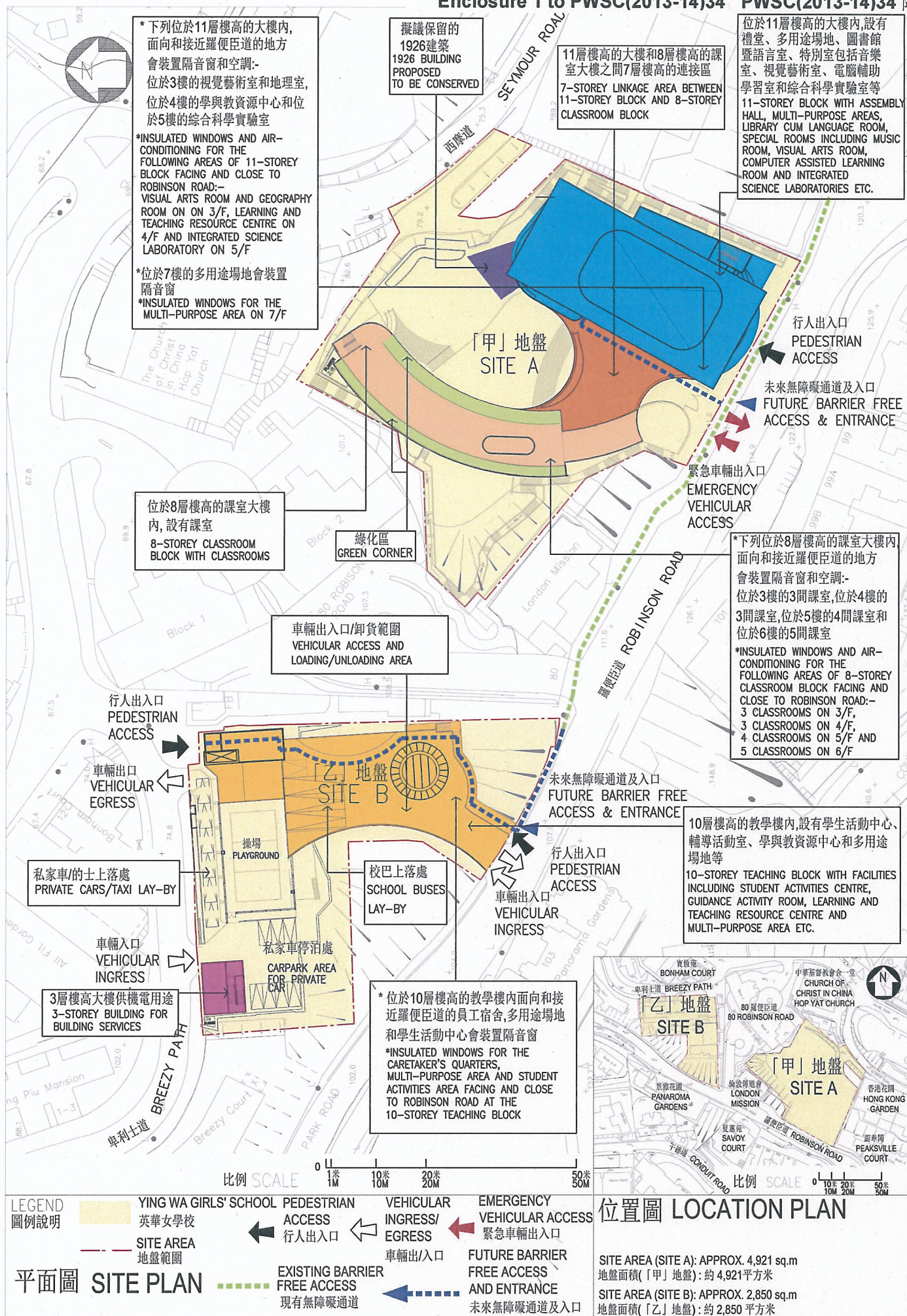
30. 2012 年 6 月，財委會批准把 **94EB** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，工程計劃的核准預算費為 4 億 3,270 萬元。

31. 提高工程計劃核准預算費的建議不涉及任何額外移走樹木或種植樹木的建議。

32. 提高工程計劃核准預算費的建議不涉及開設額外職位。

教育局

2014 年 1 月



94EB－香港羅便臣道英華女學校重建計劃

表 1－PWSC(2012-13)16 號文件所載的現金流量和價格調整準備

年度	工程計劃的 原來預算費 (按 2011 年 9 月 價格計算) (百萬元) A	原來的價格 調整因數 (2011 年 9 月)# B	工程計劃的 核准預算費 (按付款當日 價格計算) (百萬元) C	價格調整準備 (百萬元) D = C - A
2012－2013	7.9	1.05325	8.3	0.4
2013－2014	87.8	1.11118	97.6	9.8
2014－2015	83.9	1.17229	98.4	14.5
2015－2016	148.0	1.23677	183.0	35.0
2016－2017	24.2	1.30479	31.6	7.4
2017－2018	10.0	1.37656	13.8	3.8
總計	361.8		432.7	70.9

表 2－因應工程計劃的最新預算費和最新價格調整因數而計算的最新現金流量和價格調整準備

年度	工程計劃的 最新預算費 (按 2013 年 9 月價格計算) (百萬元) a	最新價格 調整因數 2013 年 9 月)## b	工程計劃的 最新預算費 (按付款當日 價格計算) (百萬元) c	最新價格 調整準備 (百萬元) d	價格調整 準備的 淨增額 (百萬元) e
2013－2014	3.4	1.00000	3.4	d = c - a	e = d - D
2014－2015	34.4	1.06000	36.5		
2015－2016	138.0	1.12360	155.1		
2016－2017	161.5	1.19102	192.3		
2017－2018	171.8	1.26248	216.9		
2018－2019	30.4	1.32876	40.4		
2019－2020	6.3	1.39519	8.8		
總計	545.8		653.4	107.6	36.7

註：

- # 2011 年 9 月採用的價格調整因數，是根據當時公營部門樓宇和建造工程產量價格的最新變動而編訂，即假設價格在 2012 年每年上升 5.3%，以及由 2013 年起每年上升 5.5%。

- ## 2013 年 9 月公布的價格調整因數，是根據公營部門樓宇和建造工程產量價格的最新變動而編訂，即假設價格在 2014 至 2017 年期間每年上升 6.0%，以及由 2018 年起每年上升 5.0%。

94EB－香港羅便臣道英華女學校重建計劃

工程計劃核准預算費與最新的工程計劃預算費的比較

	(A) 核准預算費 (百萬元)	(B) 最新預算費 (百萬元)	(C) = (B)-(A) 差額 (百萬元)
(a) 拆卸工程	15.4	22.8	7.4
(b) 工地平整工程	39.1	49.9	10.8
(c) 打樁工程	43.4	141.9	98.5
(d) 建築工程	128.7	174.1	45.4
(e) 屋宇裝備	41.9	45.0	3.1
(f) 渠務工程	6.7	12.5	5.8
(g) 外部工程	28.1	35.9	7.8
(h) 文物工程	2.7	3.5	0.8
(i) 額外的節省能源措施	2.4	2.6	0.2
(j) 緩解噪音措施	6.5	5.8	(0.7)
工程費用總額 (項目(a)至(j))	314.9	494.0	179.1
(k) 家具和設備	6.8	6.8	0.0
(l) 顧問費	5.3	6.5	1.2
(m) 駐工地人員的薪酬	3.3	5.0	1.7
(n) 應急費用	31.5	33.5	2.0
小計	361.8	545.8	184.0
(o) 價格調整準備	70.9	107.6	36.7
總計	432.7	653.4	220.7

2. 關於第(a)至(j)項(工程費用總額)，一如第 8 至 14 段所解釋，總差額為 1 億 7,910 萬元，其原因為建築工程成本普遍上升及投標者基於工地特定因素評估工程有較高風險。須注意的是，原來的預算費由顧問擬訂，而最新的預算費則根據收回的投標書擬訂。個別項目的價格估算，難免會出現差異。

3. 關於第(l)及(m)項(顧問費及駐工地人員的薪酬)，有關費用是根據經修訂的預算工程費用有所增加而作出調整。

4. 關於第(n)項(應急費用)，我們因應工程費用總額增加而相應增加 200 萬元應急費用。

5. 關於第(o)項(價格調整準備)，有關費用增加 3,670 萬元，是根據政府公布的價格調整因數最新的升幅，以及最新預計的工程計劃現金流量計算得出。詳情載於主文件第 17 段和附件 2。