

財務委員會 工務小組委員會討論文件

(日期待定)

總目 708－非經常資助金及主要系統設備
大學
香港中文大學
55EF－校園北陲學生宿舍(A3 及 A4 座)

請各委員向財務委員會建議，把 **55EF** 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 6,550 萬元。

問題

香港中文大學(下稱「中大」)的宿位不足以應付學生的住宿需求。

建議

2. 大學教育資助委員會(下稱「教資會」)秘書長根據教資會和作為教資會技術顧問的建築署署長的意見，建議把 **55EF** 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 6,550 萬元，用以在中大校園興建提供 676 個宿位的學生宿舍。教育局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的工地位於中大校園北陲，鄰近大埔白石角第 39 區。擬議工程範圍包括興建 2 幢多層宿舍，淨作業樓面面積¹約 7 595 平方米，提供下列設施－

- (a) 合共 676 個學生宿位，包括舍監、導師及管理員的居所，淨作業樓面面積為 5 620 平方米；
- (b) 共用設施，包括 1 個多用途大堂連廚房、多間休息室、茶水間、音樂室、電視室及 1 間乒乓球室，淨作業樓面面積約為 1 610 平方米；以及
- (c) 輔助設施，包括 1 個管理處，以及多個洗衣房及儲物室，淨作業樓面面積約為 365 平方米。

—— 4. 工地平面圖載於附件 1。兩幢宿舍的截面圖、構思圖和設施一覽表
—— 分別載於附件 2 至 4。如財務委員會(下稱「財委會」)在本年度立法會會期內批准有關建議，中大計劃在 2015 年第四季展開建造工程，在 2018 年第二季完工。

理由

5. 宿舍生活是高等教育的重要一環，能為學生提供有利學習的環境，以及讓學生有更多社交接觸的機會，從而得到更全面的個人發展及更豐富的學習經驗。提供學生宿舍亦可吸引非本地學生來港就學，從而擴闊本地學生的視野，加強香港與世界各地的聯繫。

¹ 淨作業樓面面積是指實際分配予大樓使用者作預定用途的樓面面積。淨作業樓面面積與建築樓面面積不同，後者把建築物外殼以內全部範圍的面積也一併計算，而淨作業樓面面積則不包括廁所、浴室和淋浴間、升降機大堂、樓梯間、公眾或共用走廊、樓梯井、電動扶梯和升降機槽、喉管或公用設施井道、無障礙通道設施、性別主流設施、垃圾槽和垃圾房、露台、外廊、露天廣場和平台、停車位、上落客貨區、機械機房等設施所佔的地方。

6. 按照現行政策並視乎土地和資源的供應，教資會資助院校的公帑資助學生宿位數目，是根據下列準則²計算－

- (a) 所有學士學位課程學生應有機會在修業期內入住學生宿舍最少 1 年；以及
- (b) 所有研究課程研究生、非本地學生和每天交通時間超過 4 小時的學士學位課程學生，應可入住學生宿舍。

在建造費用方面，政府會按核准公帑資助學生宿位數目，撥款資助最多 75% 的費用，其餘的費用則由有關院校以自行籌集的資金支付。

7. 除了提供上述標準宿位數目外，政府在 2006 年 2 月決定為教資會資助界別額外提供 1 840 個公帑資助學生宿位，以配合院校日益頻繁的交換生活動。

8. 根據上述準則，截至 2014-15 學年，中大所需的公帑資助學生宿位約為 7 450 個，扣除現有約 6 180 個公帑資助學生宿位，尚欠缺約 1 270 個公帑資助學生宿位。我們會繼續與教資會資助院校合作規劃和推行新工程計劃，以應付院校宿位短缺的情況。

9. 為補足宿位，中大建議在校園北陲興建兩幢新的學生宿舍。擬建的宿舍會合共提供 676 個學生宿位，包括 302 間雙人學生睡房和 72 間單人學生睡房。各標準樓層設有共用設施；平台樓層設有共用及輔助設施，例如 1 個多用途大堂連廚房、多間音樂室和 1 間乒乓球室。

對財政的影響

10. 估計這項工程計劃所需費用總額為 6 億 2,070 萬元(按付款當日價格計算)。政府最多會資助 4 億 6,550 萬元，即建築費用的 75%。中大

² 該等準則適用於所有教資會資助院校，但嶺南大學和香港教育學院則不包括在內。政府考慮到嶺南大學設於屯門，位置偏遠，並且以發展為一所規模較小的全寄宿博雅大學為目標，所以決定為該校全日制學位課程的半數學生提供宿位。至於香港教育學院，政府考慮到宿舍生活有助提升職前師資訓練的質素，在建校時已按推算的全日制學位課程學生人數，為半數的學生提供宿位。

會從自行籌集的資金撥出 1 億 5,520 萬元，支付餘下 25% 的建築費用。

11. 教資會秘書長根據建築署署長的意見，建議政府提供 4 億 6,550 萬元建設費用(按付款當日價格計算)(請參閱下文第 14 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	工地平整及發展工程	33.5	
(b)	打樁	80.4	
(c)	建築工程	226.9	
(d)	屋宇裝備	58.8	
(e)	渠務、外部工程、公用設施和服務	34.8	
(f)	額外的節省能源、綠化和循環使用裝置	8.0	
(g)	家具和設備 ³	22.7	
(h)	顧問費	11.2	
(i)	合約管理	10.8	
(ii)	駐工地人員的管理	0.4	
(i)	駐工地人員的薪酬	8.0	
(j)	應急費用	48.4	
	小計	532.7	(按2014年9月 價格計算)
(k)	價格調整準備	88.0	
	小計	620.7	(按付款當日 價格計算)
(l)	減去中大承擔的款項	(155.2)	
	總計	465.5	(按付款當日 價格計算)

³ 估計費用是根據中大暫定所需的家具和設備項目計算得出。

12. 中大會委聘顧問負責這項工程計劃的標書評審、合約管理及工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字詳載於附件 5。

13. 這項工程計劃的建築樓面面積約為 14 585 平方米。按 2014 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積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 19,589 元。考慮到工地因素⁴，建築署署長認為與教資會資助院校同類工程計劃比較，估計的建築費用單位價格合理。

14. 如撥款獲得批准，中大會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2014 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)	中大承擔 的款項 (百萬元) (按付款當日 價格計算)	55EF 號 工程計劃 (百萬元) (按付款當日 價格計算)
2015-16	68.1	1.05725	72.0	72.0	-
2016-17	143.9	1.12069	161.3	83.2	78.1
2017-18	261.7	1.18793	310.9	-	310.9
2018-19	30.4	1.25920	38.3	-	38.3
2019-20	28.6	1.33475	38.2	-	38.2
	<u>532.7</u>		<u>620.7</u>	<u>155.2</u>	<u>465.5</u>

15. 我們是按政府對 2015 至 2020 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一組假設，制訂按付款當日價格計算的預算。由於可以預先清楚界定工程範圍，中大會以總價合約形式為工程招標。合約會訂定可調整價格的條文。

⁴ 這項工程計劃的工地鄰近鐵路線，須為必要的交通噪音緩解措施而提供額外費用。

16. 這項工程計劃不會影響學費。按照既定做法，中大會向宿生收取合宜的宿費。這項建議亦不會增加政府的經常財政負擔。

公眾諮詢

17. 由於這項工程計劃會在中大校園內進行，毗鄰範圍內沒有住宅樓宇，應不會影響附近居民。中大在 2013 年 2 月及 3 月，已向沙田區議會、大埔區議會、大埔鄉事委員會及附近村代表簡介工程計劃。他們對擬建的學生宿舍並無異議。

18. 此外，中大就工程計劃已在不同場合，包括學生周會、校園發展交流會及論壇，向教職員和學生作出簡介，並徵詢他們的意見。他們對這項工程計劃均表示支持，並無異議。

19. 我們在 2015 年 4 月 13 日向立法會教育事務委員會提交這項工程計劃的文件，委員不反對建議，並支持把這項工程計劃提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

20. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。中大在 2015 年 6 月初完成這項工程計劃的初步環境審查。環境保護署署長(下稱「環保署署長」)同意，只要建築物座向和布局設計恰當，加上裝設隔音窗等緩解措施，這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。中大已在工程計劃的設計上處理有關事宜，令環保署署長滿意。

21. 中大已把實施適當緩解措施所需的款項計算在工程計劃的預算費用內，以控制工程對環境的短期影響。中大會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃和工地流出的廢水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，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。

22. 在策劃和設計階段，中大已考慮採取措施(例如修改建築物布局和地基系統以配合地形)，以盡量減少產生建築廢物。此外，中大會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施⁵的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，中大會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。此外，中大會要求承建商採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用。

23. 在施工階段，中大會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供政府批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。中大會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運送到適當的設施棄置。中大會以運載記錄制度，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施、篩選分類設施和堆填區棄置的情況。

24. 中大估計這項工程計劃合共會產生 34 300 公噸建築廢物，其中 14 000 公噸(40.8%)惰性建築廢物會在工地再用，10 000 公噸(29.1%)惰性建築廢物會在校園內其他工地再用，另外 9 900 公噸(28.9%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用，100 公噸(0.3%)惰性及非惰性混合建築廢物會運往篩選分類設施，以便分開惰性及非惰性廢物。此外，中大會把餘下的 300 公噸(0.9%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，以及利用篩選分類設施處理惰性及非惰性混合建築廢物的費用，估計總額為 30 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 27 元；在篩選分類設施處置的物料每公噸收費 100 元；以及在堆填區處置的物料每公噸收費 125 元計算)。

⁵ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4。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惰性建築廢物。

節省能源、綠化和循環使用裝置

25. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，包括設置太陽能熱水系統，以預熱進入的冷水；以及設置風力發電系統，以減少電力需求。

26. 在綠化措施方面，這項工程計劃會進行天台綠化、垂直綠化，以及在各層提供其他綠化設施。

27. 在循環使用裝置方面，這項工程計劃會採用雨水循環系統、洗盥污水循環系統及廚餘管理系統。

28. 採用上述裝置，估計所需的額外費用總數約為 800 萬元(包括用於節能裝置的 60 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 5.4% 的能源消耗量，成本回收期約為 8.6 年。

對文物的影響

29. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點或歷史建築、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

30. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

31. 根據現行程序，教資會資助院校每年均會向教資會提出有關基本工程的建議。教資會會徵詢作為其技術顧問的建築署署長的專業意見，並審慎研究這些建議，然後把其支持的建議提交政府考慮。

32. 我們在 2011 年 10 月把 55EF 號工程計劃提升為乙級。中大在 2012 年 6 月委聘顧問進行工地勘測、制備初步設計和詳細設計，以及擬備招標文件，估計所需費用總額約為 1,290 萬元，其中約 970 萬元(即 75%)已在整體撥款分目 8100EX「大學教育資助委員會資助院校校舍的

改建、加建、維修及改善工程」項下撥款支付，而餘下約 320 萬元則以中大自行籌集的資金支付。工程計劃的工地勘測、初步設計和詳細設計工作現已完成，顧問正為招標文件定稿。

33. 這項工程計劃須移走 22 棵樹及移植 4 棵樹。須移走的樹木並非珍貴樹木⁶。中大會把種植樹木建議納入工程計劃中，包括種植 56 棵樹以作補償。

34. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 370 個(330 個工人職位和另外 40 個專業／技術人員職位)，共提供 5 850 個人工作月的就業機會。

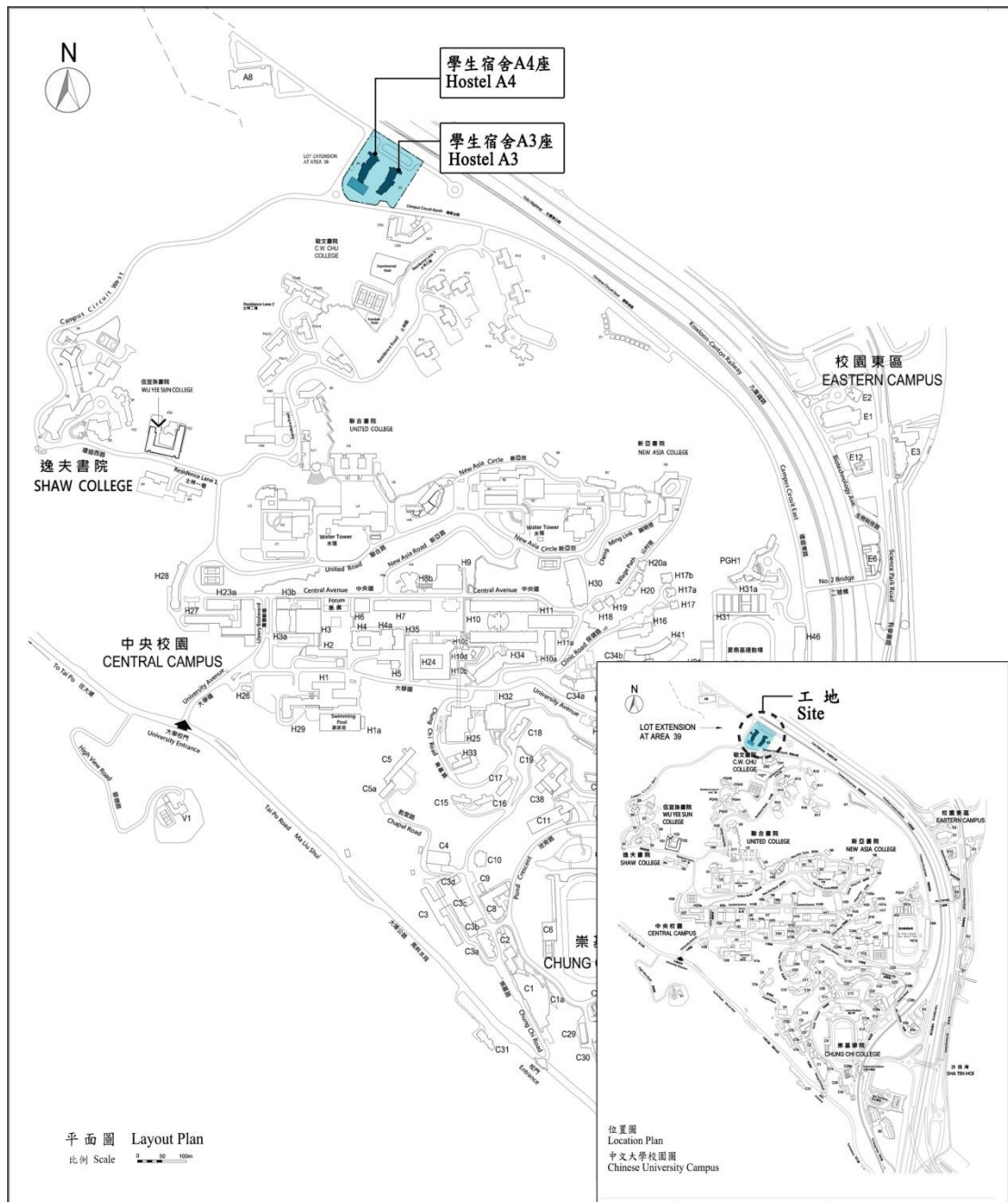
教育局
2015 年 6 月

⁶ 「珍貴樹木」指《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) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木或紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、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(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

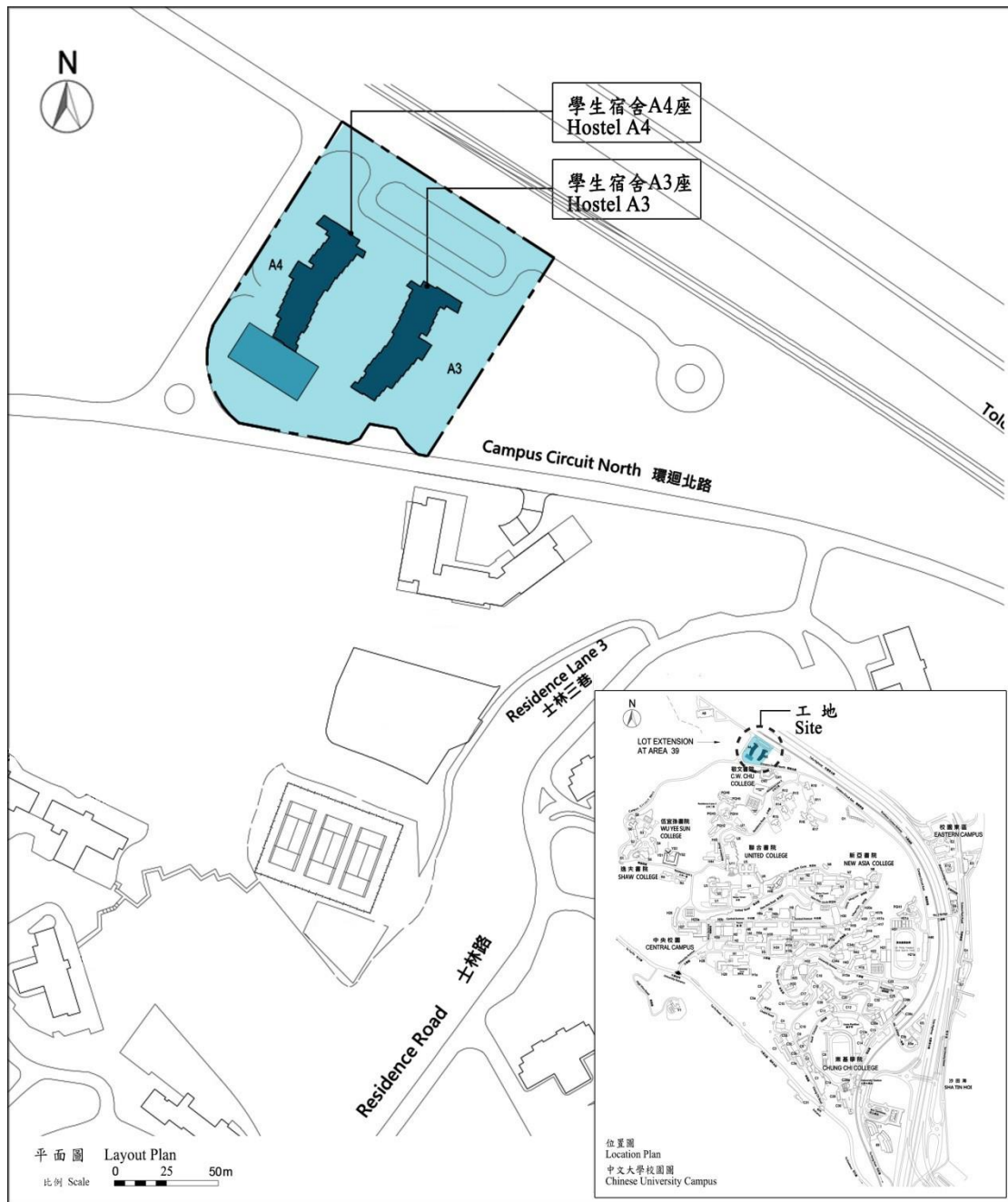
The Chinese University of Hong Kong
55EF – Student hostels on northern campus (Blocks A3 and A4)
香港中文大學 - 校園北陲學生宿舍(A3及A4座)

Site plan 工地平面圖



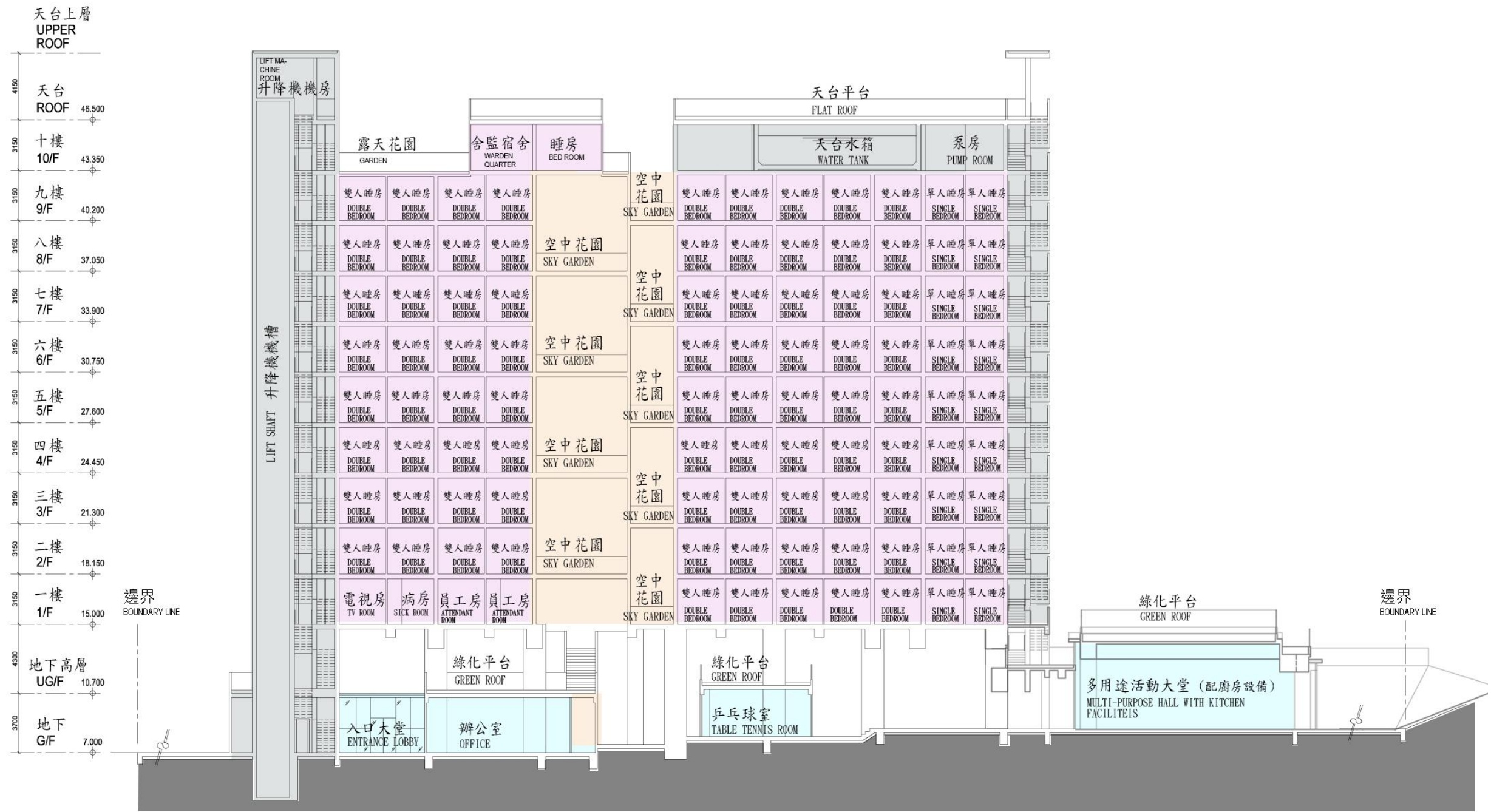
The Chinese University of Hong Kong
55EF – Student hostels on northern campus (Blocks A3 and A4)
香港中文大學 - 校園北陲學生宿舍(A3及A4座)

Site plan 工地平面圖



The Chinese University of Hong Kong
55EF – Student hostels on northern campus (Blocks A3 and A4)
香港中文大學 - 校園北陲學生宿舍(A3及A4座)

Sectional Plan 截面圖
Student Hostel A4 學生宿舍A4



The Chinese University of Hong Kong
55EF – Student hostels on northern campus (Blocks A3 and A4)
香港中文大學 - 校園北陲學生宿舍(A3及A4座)

Sectional Plan 截面圖
Student Hostels A3 and A4 學生宿舍A3及A4



The Chinese University of Hong Kong
55EF – Student hostels on northern campus (Blocks A3 and A4)
香港中文大學 - 校園北陲學生宿舍(A3及A4座)



從東北面望向學生宿舍的構思圖
View of student hostels from northeast (artist's impression)



從南面望向學生宿舍的構思圖
View of student hostels from south (artist's impression)

**The Chinese University of Hong Kong
55EF – Student hostels on northern campus (Blocks A3 and A4)
香港中文大學 - 校園北陲學生宿舍(A3及A4座)**

Greening Provisions 綠化設施



Greenery Area 綠化地方

The project will provide 2 050 m² greenery area in approximate 20% of site area.

這項工程計劃會提供2 050平方米的綠化地方，佔工地面積約20%。

Green Roof 綠化天台

Green roof will be provided to the roof of two student hostel blocks and multi-purpose hall to enhance the greenery and amenity space for students and to improve the thermal insulation performance for energy saving.

兩幢學生宿舍和多用途大堂的天台會進行綠化，為學生增加綠化及休憩空間，以及改善隔熱效能，以節省能源。

Sky Garden and Vertical Greening 空中花園及垂直綠化

Sky garden with vertical greening at alternate levels will enhance natural lighting and ventilation and provide greenery space to students.

隔層設置進行垂直綠化的空中花園，以增加天然光線、改善通風，以及為學生增加綠化空間。

香港中文大學
55EF－校園北陞學生宿舍(A3 及 A4 座)

設施一覽表

		<u>總數</u> 單位數目／ 估計樓面 面積(以淨 作業樓面 面積計算) (平方米)	<u>A3 座</u> 單位數目／ 估計樓面 面積(以淨 作業樓面 面積計算) (平方米)	<u>A4 座</u> 單位數目／ 估計樓面 面積(以淨 作業樓面 面積計算) (平方米)
(A)	住宿設施			
	1. 單人學生睡房	56 / 448	28 / 224	28 / 224
	2. 雙人學生睡房	302 / 4 530	151 / 2 265	151 / 2 265
	3. 配備無障礙通道設施的單人 學生睡房	16 / 142	8 / 71	8 / 71
	4. 舍監宿舍	2 / 280	1 / 140	1 / 140
	5. 導師室	12 / 190	6 / 95	6 / 95
	6. 管理員宿舍	2 / 30	1 / 15	1 / 15
		-----	-----	-----
	小計	390 / 5 620	195 / 2 810	195 / 2 810
(B)	共用設施			
	1. 休息室及茶水間	20 / 540	10 / 270	10 / 270
	2. 音樂／卡拉OK／電視室	5 / 110	4 / 90	1 / 20
	3. 自修／閱讀室	3 / 82	1 / 32	2 / 50
	4. 會議室	2 / 50	1 / 25	1 / 25
	5. 活動室(舞蹈、乒乓球、桌球)	4 / 250	2 / 105	2 / 145
	6. 多用途大堂連廚房	1 / 545	-	1 / 545
	7. 電腦室	1 / 35	-	1 / 35
		-----	-----	-----
	小計	36 / 1 612	18 / 522	18 / 1 090
(C)	輔助設施			
	1. 儲物室	22 / 90	11 / 45	11 / 45
	2. 洗衣／熨衣／乾衣房	2 / 70	1 / 35	1 / 35
	3. 管理員室	2 / 30	1 / 15	1 / 15
	4. 醫療室	2 / 30	1 / 15	1 / 15
	5. 員工房	2 / 30	1 / 15	1 / 15
	6. 管理處	1 / 113	-	1 / 113
		-----	-----	-----
	小計	31 / 363	15 / 125	16 / 238
		-----	-----	-----
	總計	457 / 7 595	228 / 3 457	229 / 4 138

香港中文大學
55EF－校園北陞學生宿舍(A3 及 A4 座)

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2014 年 9 月價格計算)

		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) 合約管理的	專業人員	—	—	—	10.8
顧問費 ^(註 2)	技術人員	—	—	—	
				小計	10.8
(b) 駐工地人員	專業人員	—	—	—	—
的員工開支 ^(註 3)	技術人員	215	14	1.6	8.4
				小計	8.4
包括 —					
(i) 管理駐工地					0.4
人員的顧問					
費					
(ii) 駐工地人員					8.0
的薪酬					
				總計	19.2

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 14 點的月薪為 24,380 元)。
2. 顧問費用是根據 55EF 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。待財委會批准把 55EF 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和費用。