

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 9 月 15 日

總目 703－建築物

教育－小學

355EP－觀塘安達臣道發展區(地盤 KT2c)1 所設有 30 間課室的小學

請各委員向財務委員會建議，把 **355EP** 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 3 億 6,990 萬元。

問題

我們需要在觀塘安達臣道發展區(地盤 KT2c)興建 1 所小學，以重置香港道教聯合會雲泉學校(下稱「雲泉學校」)。

建議

2. 建築署署長建議把 **355EP** 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 3 億 6,990 萬元，用以在觀塘安達臣道發展區(地盤 KT2c)興建 1 所小學校舍，以重置雲泉學校。教育局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 這項工程計劃的擬議工程範圍包括興建 1 所設有以下設施的小學－

- (a) 30 間課室；

- (b) 6 間特別室，包括音樂室、視覺藝術室、常識室、多用途教學室、電腦輔助教學室及語言室各 1 間；
- (c) 4 間小組教學室；
- (d) 1 間輔導活動室；
- (e) 2 間會見室；
- (f) 教員室和教員休息室各 1 間；
- (g) 1 個學生活動中心；
- (h) 1 間會議室；
- (i) 1 個圖書館；
- (j) 1 個禮堂；
- (k) 多用途場地；
- (l) 1 個有蓋操場；
- (m) 2 個籃球場；
- (n) 1 條跑道¹；以及
- (o) 其他附屬設施，包括 1 部暢通易達／消防升降機、供傷殘人士使用的設施、1 個小食部暨中央午膳分發區、多個貯物室和洗手間等。

4. 擬建的新校舍佔地約 7 170 平方米，符合為每名學生提供 2 平方米休憩用地的規劃目標。新校舍內亦設有私家車泊車位、的士／私家車停車處及學校巴士停車處。工程計劃的工地平面圖及位置圖、樓層平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 1 至 5。

¹ 為地盡其用，校園內會闢設 1 條 35 米長的跑道。

5. 我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，以期在約 2 年半內完工。

理由

6. 目前全港約有 900 所公營學校，其校舍在不同時期按當時的建校標準興建，而校舍提供的設施亦不盡相同。建校標準多年來不斷轉變，目前尚在使用的校舍須符合現行法例要求。截至 2021 年 7 月，按現行建校標準興建的校舍約有 200 所。

7. 政府按個別學校需要，通過另覓地點重置或原址重建方式，改善非按現行標準興建的校舍的樓宇狀況及設施。現時位於九龍牛頭角上邨的雲泉學校建於 1969 年，佔地約 1 800 平方米。該校沒有常識室、輔導活動室和禮堂，而且部分現有設施，例如有蓋操場、多用途場地、會議室、教員室和教員休息室也較現行的標準細小。受有關用地的限制，學校現址沒有額外地方可供提升基礎設施或作原址重建。重置是提升學校設施及改善學與教環境的最有效方案。

8. 雲泉學校現時開設 24 班。待擬議的基本工程計劃完成後，視乎實際收生人數和運作需要，該校可於新校舍開設最多 30 班。

9. 雲泉學校在重置後將不再使用並自願放棄其位於九龍牛頭角上邨的現有校舍。教育局會按照既定機制處理該行將空置的校舍，並會基於校舍的面積、地點和樓宇狀況等因素，以及教育需要及其他相關政策措施，評估該校舍是否適宜作學校用途。若確認有關校舍無須由教育局重新分配作學校用途，教育局會按中央調配機制，通知規劃署及其他相關部門(例如房屋署)，以便規劃署考慮作其他合適的長遠用途。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 3 億 6,990 萬元，分項數字如下－

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a)	工地工程	3.5
(b)	地基工程	10.0
(c)	建築工程 ²	165.6
(d)	屋宇裝備	91.0
(e)	渠務工程	10.0
(f)	外部工程	23.3
(g)	額外的節省能源、綠化和循環 使用裝置	6.9
(h)	家具和設備 ³	2.7
(i)	顧問費	8.9
	(i) 合約管理	8.0
	(ii) 管理駐工地人員	0.9
(j)	駐工地人員的薪酬	14.5
(k)	應急費用	33.5
總計		<u>369.9</u>

11. 我們擬委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理及工地監管工作。按人工作月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 6。這項工程計劃的建築樓面面積約為 10 667 平方米。按付款當日價格計算，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 24,055 元。這個單位價格與政府進行同類工程計劃的價格相若。

² 建築工程包括建造建築物的下層結構及上層結構。

³ 家具和設備的預算費用是參照教育局採用標準校舍用途分配表為 1 所設有 30 間課室新建小學所提供的家具和設備參考清單計算得出。實際費用會在檢視現有家具和設備的狀況後再行訂定。

12. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2021-22	16.7
2022-23	77.9
2023-24	99.1
2024-25	100.4
2025-26	61.0
2026-27	10.6
2027-28	4.2
	369.9

13. 我們按政府對 2021 至 2028 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，制定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，我們會以總價合約進行建造工程。合約會訂明可調整價格的條文。

14. 這項工程計劃的家具和設備費用估計約為 270 萬元(按付款當日價格計算)。按照現行政策，這筆費用會由政府承擔。我們估計，新校舍全面啟用後，每年的經常開支為 5,400 萬元。

公眾諮詢

15. 我們已在 2020 年 9 月 22 日就這項重置計劃諮詢觀塘區議會轄下的社會服務及青年發展委員會。該委員會支持這項計劃。

16. 我們在 2021 年 1 月 8 日諮詢立法會教育事務委員會。事務委員會支持這項工程計劃，並不反對我們向工務小組委員會提交撥款建議。

對環境的影響

17. 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。我們已在 2020 年 7 月就這項工程計劃完成初步環境審查。審查結果建議，除按現行標準為所有標準教學設施提供空氣調節設備外，亦為易受交通噪音影響的房間安裝隔音窗，使影響程度不會超出《香港規劃標準與準則》列明的規限。實施這些緩解措施後，工程計劃將不會受到長遠的環境影響。我們已把實施上述緩解措施所需的費用計算在工程計劃預算費內。

18. 我們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、減音器、豎設隔音板或隔音屏障和建造圍牆；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施，以避免產生塵埃滋擾。

19. 在策劃和設計階段，我們已考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如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)。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用這些惰性廢物(例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用途)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁴處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們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。

20. 在施工階段，我們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。我們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，然後運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，監管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和堆填區處置的情況。

⁴ 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》(第 354N 章)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處置惰性建築廢物。

21. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 19 630 公噸建築廢物，其中約 2 080 公噸(10.6%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 16 440 公噸(83.7%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 1 110 公噸(5.7%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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處置的費用，估計總額為 140 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則為每公噸 200 元)。

對文物的影響

22. 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

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

24. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，特別是一

- (a) 熱能回收鮮風預調機，回收從空調空間所排出廢氣中的熱能；

- (b) 光伏系統；以及

- (c) 導光管。

25. 在綠化措施方面，這項工程計劃將會在適當地地方闢設園景和進行垂直綠化及天台綠化，以收環保和美化之效。

26. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統灌溉園景，從而節約用水。

27. 採用上述措施，估計所需的額外費用總額約為 690 萬元(包括用於節能裝置的 70 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 6.0% 的能源消耗量，成本回收期約為 10 年。

背景資料

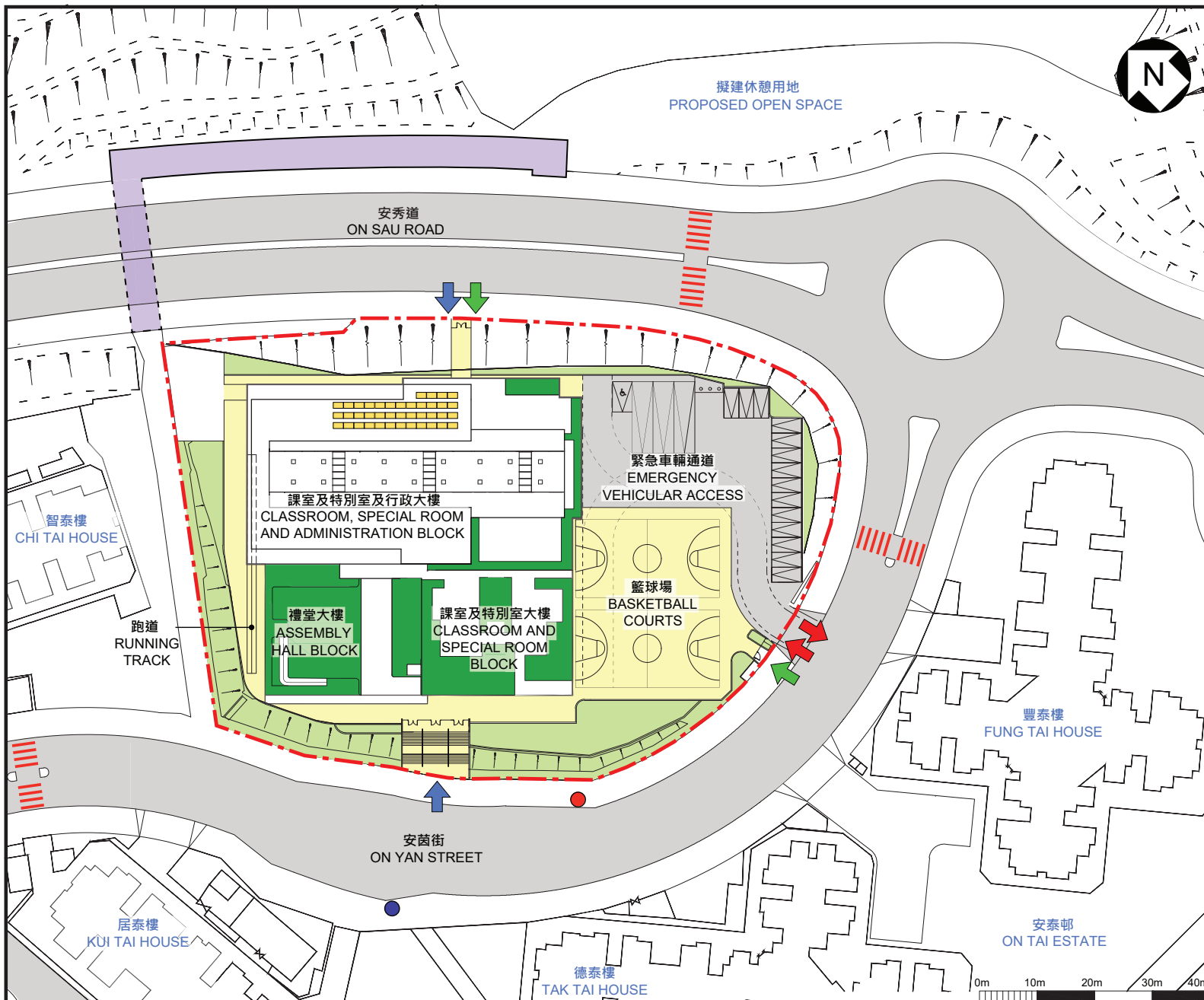
28. 我們在 2014 年 9 月把 **355EP** 號工程計劃提升為乙級。我們已委聘定期合約承建商進行土地勘測工作，以及顧問提供多項服務，所需費用總額約為 1,400 萬元。定期合約承建商和顧問的服務及工作費用，已在整體撥款分目 **3100GX**「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」項下撥款支付。除尚在進行的標書評審工作外，定期合約承建商及顧問已完成上述所有顧問服務及工作。

29. 這項工程計劃範圍內並無樹木。擬議工程不涉及移走樹木建議。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃內，包括種植約 13 棵樹、2 580 棵竹樹、20 900 叢灌木、1 140 株攀緣植物和 4 600 簇地被植物，以及闢設 288 平方米的草地。

30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 120 個(105 個工人職位和 15 個專業或技術人員職位)，共提供 2 470 個人工作月的就業機會。

教育局

2021 年 9 月



位置圖 LOCATION PLAN

0m 50m 100m 150m 200m

圖例 LEGEND

- 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
- 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
- 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 天台綠化 LANDSCAPED ROOF
- 通道 / 露天場地 CIRCULATION / OPEN AREA
- 太陽能光伏板 PHOTOVOLTAIC PANEL
- 導光管 LIGHT TUBE
- 行人隧道 TUNNEL
- 行人過路處 AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 小巴站 MINIBUS STOP
- 巴士站 BUS STOP

0m 10m 20m 30m 40m

工地平面圖
SITE PLAN

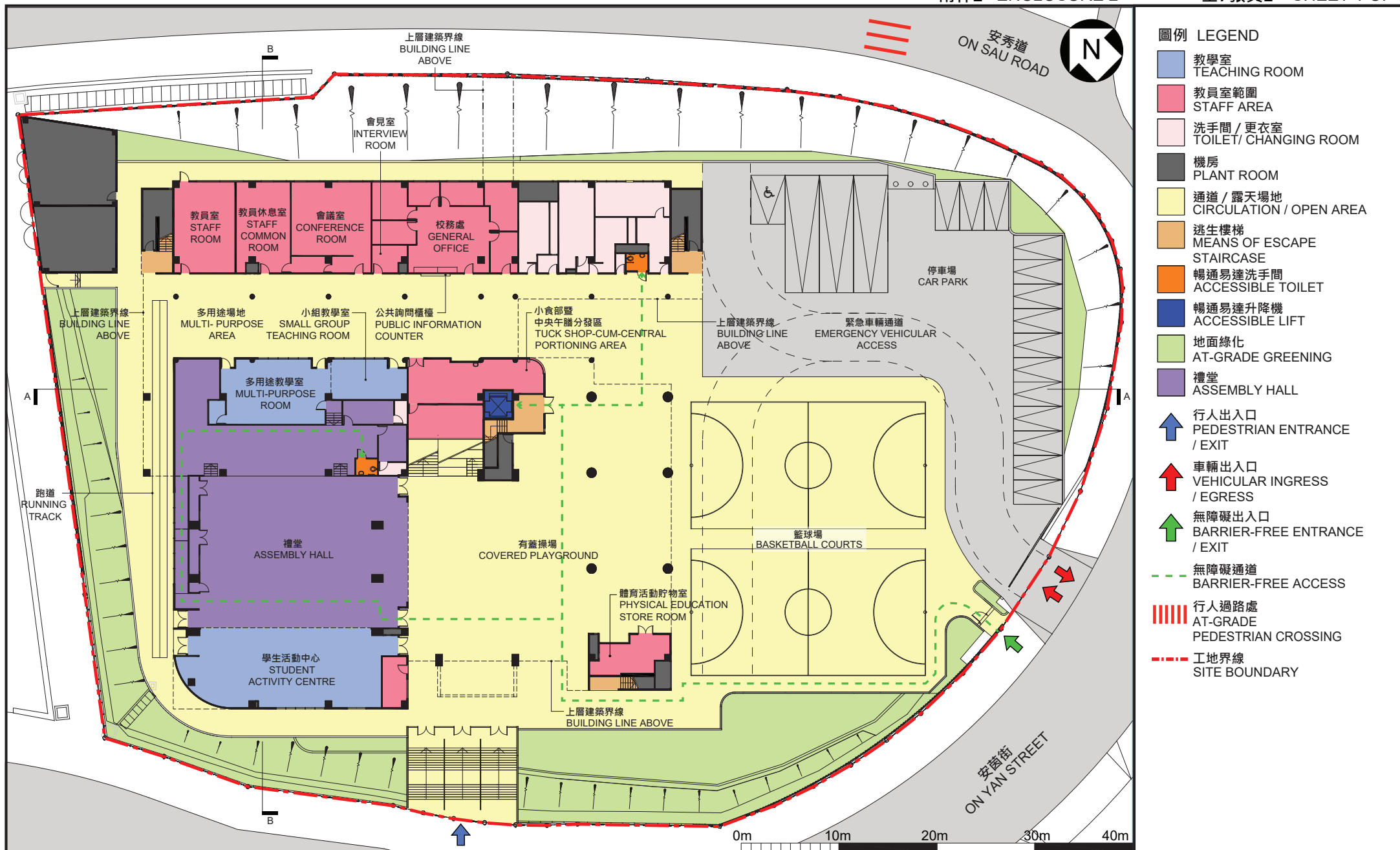
355EP

觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學

A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG

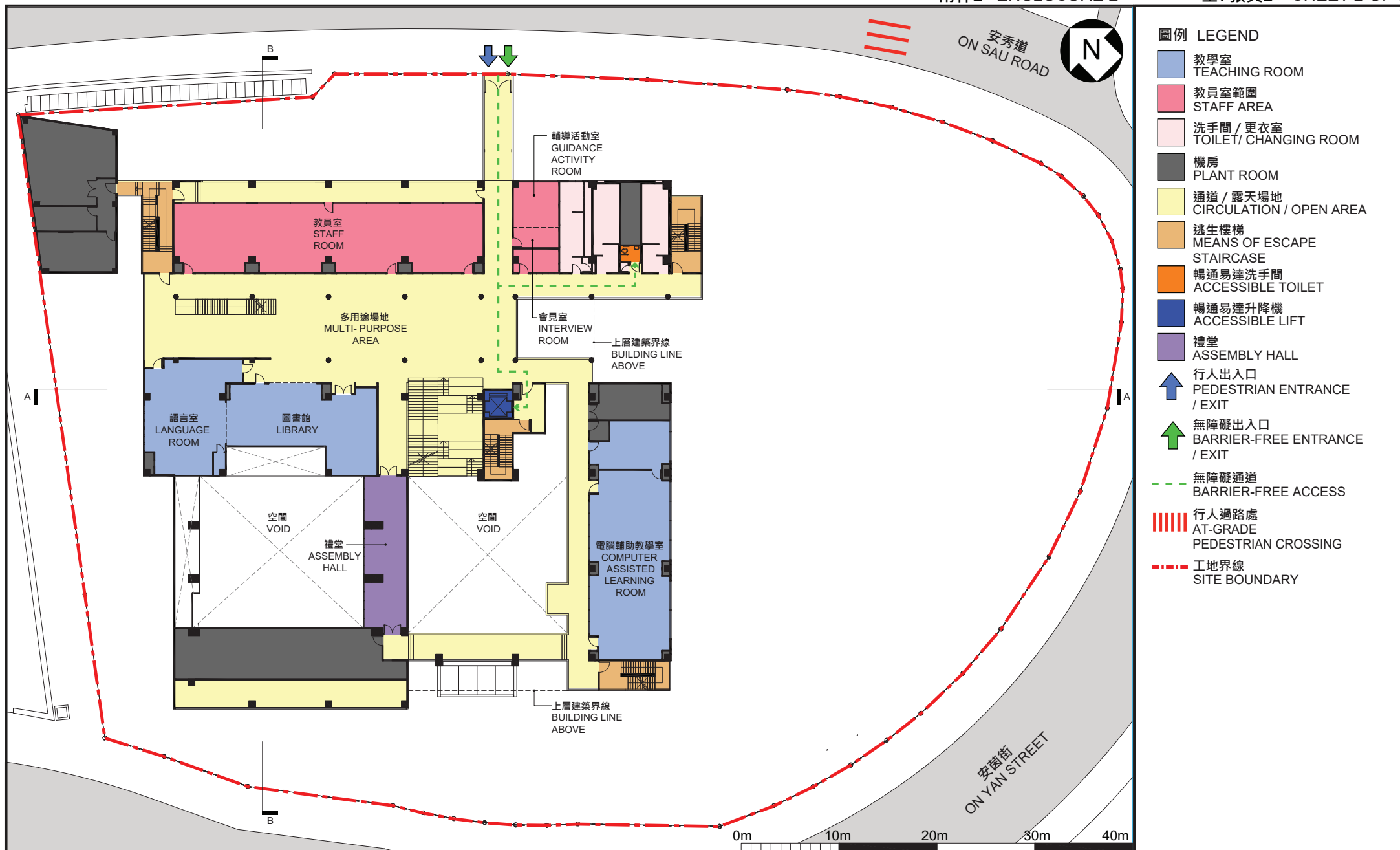


ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

355EP
 觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
 A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
 AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG



一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

355EP
觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG



二樓平面圖
SECOND FLOOR PLAN

355EP
觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG



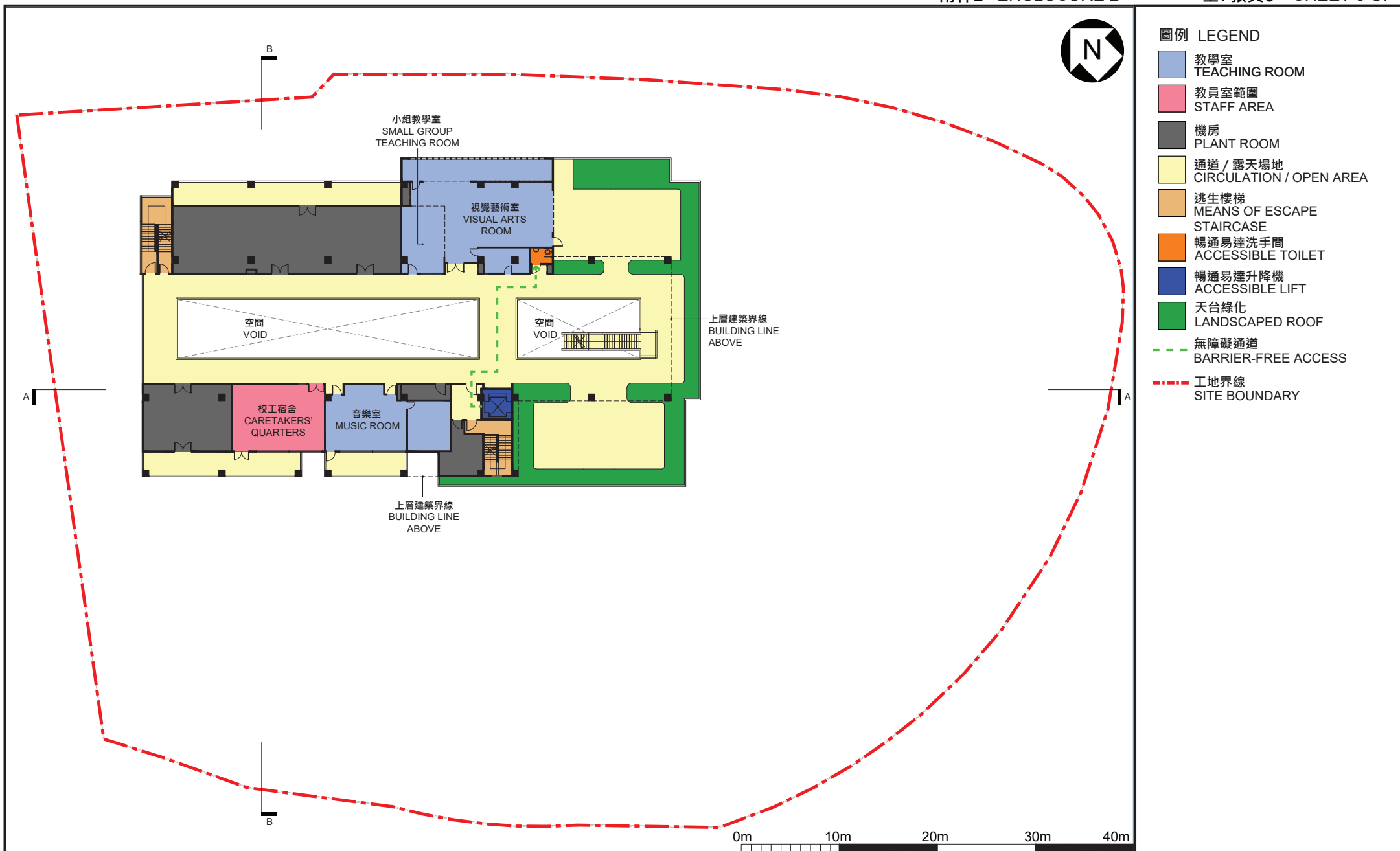
三樓平面圖
THIRD FLOOR PLAN

355EP
觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG



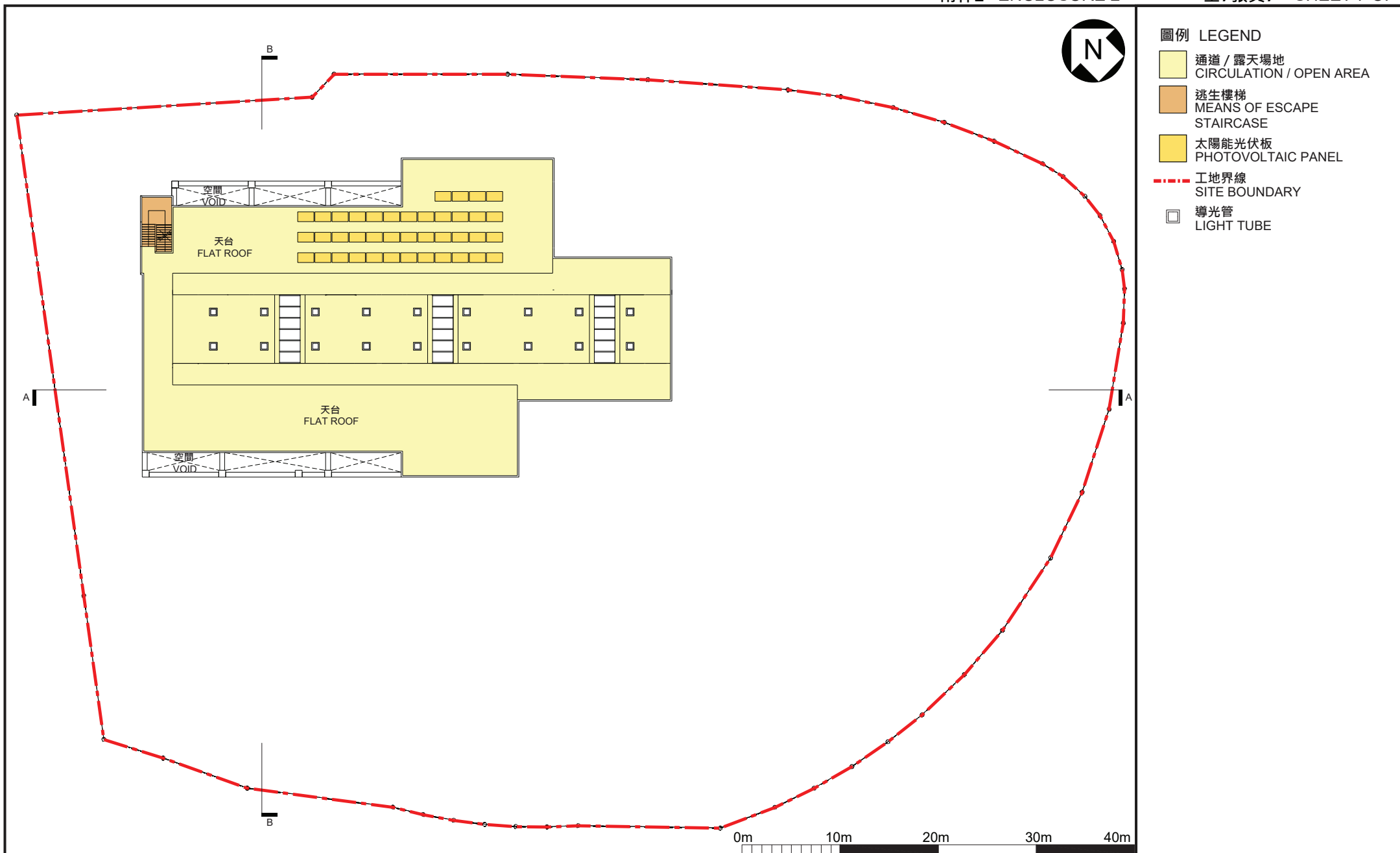
四樓平面圖
FOURTH FLOOR PLAN

355EP
觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG



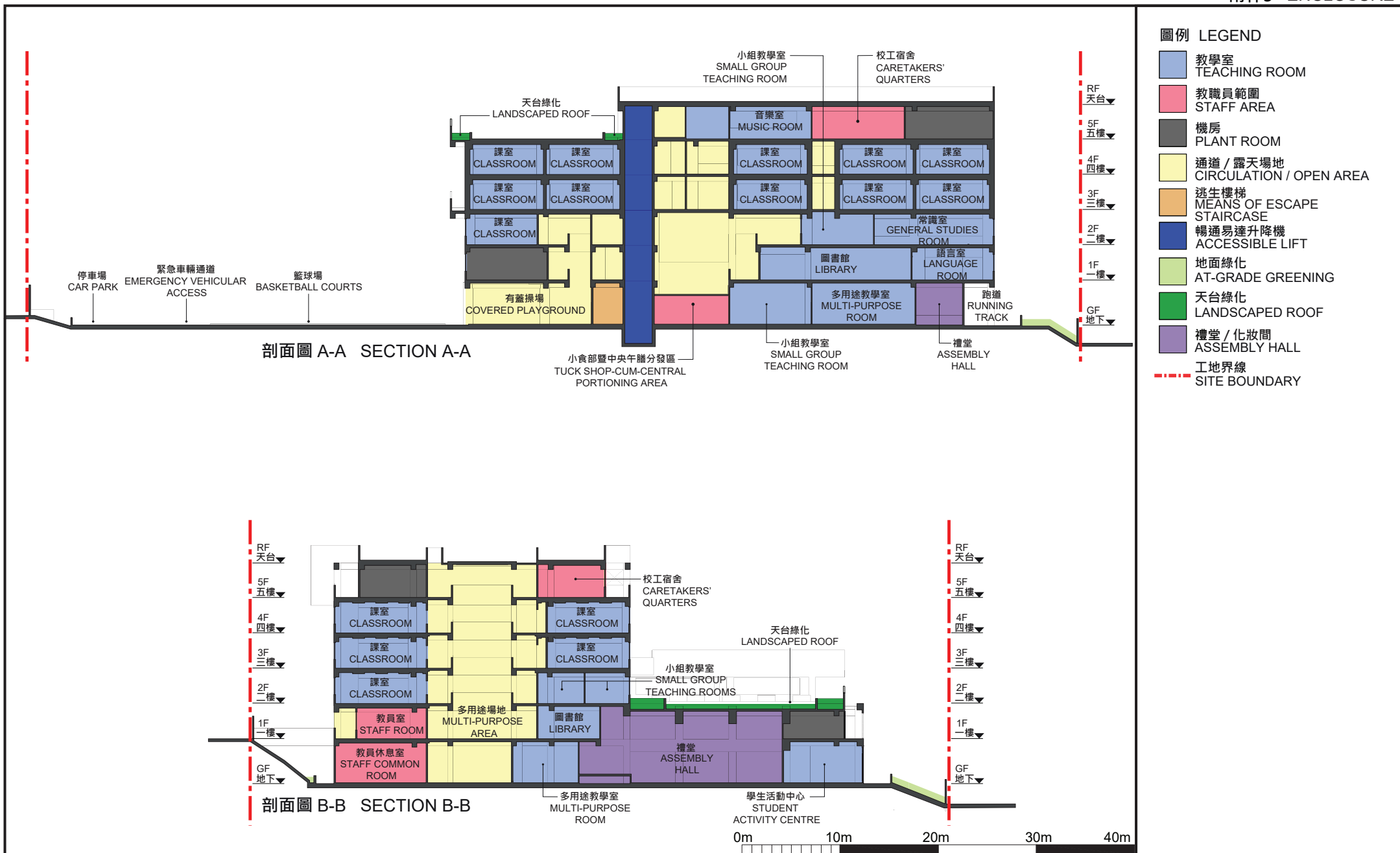
五樓平面圖
FIFTH FLOOR PLAN

355EP
觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG



天台平面圖
ROOF FLOOR PLAN

355EP
觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG



剖面圖
SECTIONS

355EP
觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG



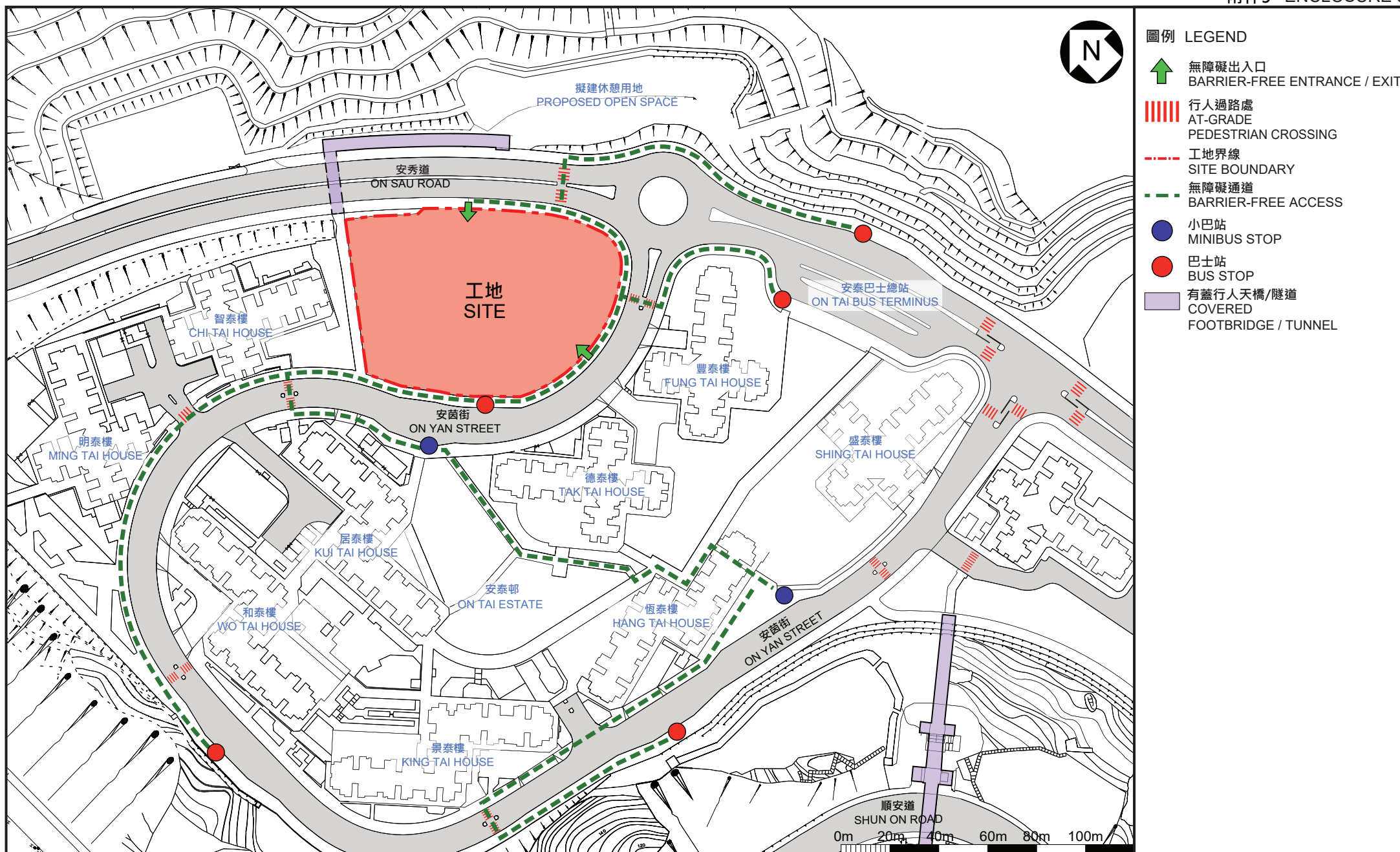
從南面望向小學的構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW FROM SOUTHERN DIRECTION (ARTIST'S IMPRESSION)

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

355EP
觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



無障礙通道平面圖
PLAN OF BARRIER-FREE
ACCESS

355EP
觀塘安達臣道發展區(地盤KT2C)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE KT2C, DEVELOPMENT
AT ANDERSON ROAD, KWUN TONG

355EP－觀塘安達臣道發展區(地盤KT2c)1所設有30間課室的小學

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2020 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)	合約管理的顧 問費 ^(註 2)	專業人員	—	—	6.3
		技術人員	—	—	0.5
				小計	6.8#
(b)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員	20	38	2.7
		技術人員	217	14	10.5
				小計	13.2
	包括 —				
	(i)	管理駐工 地人員的 顧問費		0.8#	
	(ii)	駐工地人 員的薪酬		12.4#	
				總計	20.0

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開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **355EP** 號工程計劃進行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工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。

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實際所需的開支。

備註

本附件的開支數字以固定價格顯示，以應對同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的開支數字在正文第 10 段中是按付款當日價格計算。