

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2025 年 3 月 26 日

總目 703 – 建築物

教育 – 小學

372EP – 東涌第 89 區(北側)1 所設有 30 間課室的小學

請各委員向財務委員會建議，把 372EP 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 5 億 9,430 萬元。

問題

我們需要在東涌第 89 區(北側) 興建 1 所小學，以滿足東涌新市鎮擴展計劃下對公營小學學位的新增需求。

建議

2. 建築署署長建議把 372EP 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 5 億 9,430 萬元，用以在東涌第 89 區(北側) 興建 1 所設有 30 間課室的小學，教育局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程計劃的範圍包括 –

(a) 30 間課室；

(b) 6 間特別室，包括音樂室、視覺藝術室、科學室、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. 擬建小學佔地約 6 180 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。根據《香港規劃標準與準則》，新校舍內亦設有 5 個配備電動車充電設施的私家車泊車位（包括 1 個暢通易達泊車位），以及的士／私家車和學校巴士停車處，讓車輛無需在路邊停泊。擬議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，東涌第 89 區（北側）的擬建校舍內會闢設 1 條 40 米長的跑道。

5. 我們計劃在財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開擬議工程，目標約在 3 年半內完工。為配合施工時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，而回標價格亦已反映在擬議工程計劃的估計費用內。待財委會批准撥款後，我們才會批出有關合約。

理由

東涌第 89 區建校用地

6. 按現行機制，政府在制定城市規劃圖則及規劃大型住宅發展區時，會根據《香港規劃標準與準則》載列的指引，按規劃人口和社區服務需求，預留土地作學校發展用途。政府按上述機制預留了位於東涌第 89 區(北側)的建校用地。

7. 教育局一直審慎規劃公營中小學的建校工作，以配合香港整體及各地區的需要，確保學校穩健發展，同時提升學校的學與教環境。教育局會考慮多項相關因素，包括學額需求推算、影響個別地區學位需求的因素、增加學位供應的其他方案、現行的教育政策、土地資源運用和公共財政開支等，決定是否需要分配校舍營辦新學校或重置現有學校，以及何時啟動建校的工作。

8. 政府於 2002 年經公平、公開的校舍分配工作，將東涌第 89 區(北側)的建校用地分配予樹人教育機構營辦直接資助學校。其後，教育局一直監察各區公營中小學學位供求情況、學齡人口推算數字及實際就學情況，留意到在過去 20 多年，離島區(包括東涌)的公營小學學位仍可滿足該區的需求，而新增人口將由 2025 年起至 2030 年間陸續遷入該區，因此並未需要開展建校工程。為善用土地資源，該建校用地供不同的政府部門作短期用途。

9. 政府交付東涌新市鎮擴展計劃下首批公營房屋用地後，確認有必要在東涌第 89 區(北側)興建 1 所小學，以滿足新增的學位需求。而成立主要按居住地區收生的資助學校，較全港收生的直接資助學校更能切合當區的需要。

10. 因應擬建學校資助模式的改變，樹人教育機構向教育局重新提交辦學計劃書。經諮詢校舍分配委員會後，教育局修訂了校舍分配的條款，同意上述辦學團體在東涌第 89 區(北側)營辦 1 所資助小學。政府

於 2021 年啟動擬議工程的前期準備工作。

在東涌興建 1 所全新小學的必要性和迫切性

11. 東涌現時約有 13 萬名居民。根據土木工程拓展署(下稱「土拓署」)及規劃署的最新估算，由 2025 年起至 2030 年東涌新發展區將陸續新增約 18 萬名居民。

12. 東涌目前有 7 所資助小學。按小班教學每班基本派位名額為 25 人計算，區內資助小學可提供至少 5 400 個學位(或 216 班)²。擬建全新小學可增加至少 750 個學位，使區內公營小學總學額增至最少約 6 150 個(或 246 班)，預期足以應付東涌新市鎮擴展計劃下的新增需求。

13. 東涌第 89 區預留的建校用地是教育局在區內現時唯一可以即時使用的教育用地。東涌新發展區內其餘 8 幅預留的建校用地，現時正由不同政府部門使用，預計於 2028 年至 2029 年間才交還予教育局。隨着東涌新發展區首批公營房屋於 2025 年竣工，政府有必要提供足夠學位讓東涌適齡學童可按現行「就近入學」政策入讀區內小學。教育局會繼續密切留意區內的學齡人口推算及學位供求³。

14. 此外，樹人教育機構承諾在不影響學生學習和學校運作的情況下，開放新校舍作教育、社區和其他用途。

對財政的影響

15. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程計劃的建設費用為 5 億 9,430 萬元，分項數字如下 –

² 於 2024／25 學年，東涌的公營小學學生人數約 4 600 名。東涌目前的 7 所資助小學仍可應付未來數年的新增需求。

³ 教育局的學齡人口推算考慮一系列因素，包括政府統計處於 2023 年 8 月發表的以 2021 年為基期的人口推算、規劃署於 2024 年 3 月發表的《人口分布推算 2023-2031》、現時各級學生的實際人數及學位數目(即教育局於 2024 年 7 月發表的《2023／24 學年學生人數統計報告書》)、現行的教育政策，以及其他會影響學位供求的情況。

百萬元
(按付款當日
價格計算)

(a) 工地工程	6.1
(b) 土力工程 ⁴	87.3
(c) 地基工程	30.0
(d) 建築工程 ⁵	225.1
(e) 屋宇裝備工程	92.4
(f) 渠務工程	26.1
(g) 外部工程	34.4
(h) 節省能源、綠化和循環使用裝置	6.5
(i) 顧問費	11.0
(i) 合約管理 ⁶	10.1
(ii) 駐工地人員的管理	0.9
(j) 駐工地人員的薪酬	21.4
(k) 應急費用	54.0
總計	<u>594.3</u>

16. 我們建議委聘顧問負責擬議工程計劃的合約管理和工地監督工作。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。

17. 我們採用「目的為本、實而不華」的設計原則，並在擬議工程計劃的設計和施工安排上盡量應用標準化、簡單化和單一綜合元素的概念，例如可較大幅度複製的課室將採用標準化布局。我們亦使用「組裝合成」建築法，以提升擬議工程計劃的建築效率、質量及成本效益。在設計上也考慮了學校營運需求並優化布局；以及自然因素，如日光、通風和噪音等，以盡量避免需採取大規模的緩解措施。擬議工程計劃的建築樓面面積約為 11 260 平方米。按 2024 年 9 月價格計算，估計建築樓面

⁴ 土力工程包括土質鞏固技術工程。

⁵ 建築工程包括建築物的下層結構和上層結構的建造工程。

⁶ 這項預算費用包括工料測量服務、建築工程監督和項目管理等。

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 24,813 元。由於每項工程項目在工地限制、工程計劃的範圍和性質、規模大小等因素均有其獨特性，建築費用單位價格因而有所高低。至於類型相近的政府工程計劃，例如 **359EP** 號工程計劃「深水埗連翔道 1 所設有 30 間課室的小學」、**362EP** 號工程計劃「啟德發展計劃(地盤 1B-4)1 所設有 30 間課室的小學」及 **364EP** 號工程計劃「觀塘安達臣道發展區(地盤 KT2a)1 所設有 30 間課室的小學」，其建築費用單位價格(2024 年 9 月價格)均約為每平方米 25,000 元。綜上所述，我們認為擬議工程計劃的建築費用單位價格合理。

18. 如獲批准撥款，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)
2025-26	101.3
2026-27	115.6
2027-28	120.8
2028-29	128.6
2029-30	90.0
2030-31	27.1
2031-32	9.4
2032-33	1.5 594.3

19. 我們按政府對 2025 至 2033 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。我們會以「新工程合約」⁷形式推展建造工程。由於可以預先清楚界定工程範圍，我們計劃以總價合約形式批出工程合約。合約會訂明可調整價格的條文。

⁷ 「新工程合約」着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理，有助提升項目的管理效率和成本效益。

20. 擬議工程計劃的家具和設備費用估計約為 410 萬元⁸(按付款當日價格計算)。按照現行政策，這筆費用會由辦學團體承擔。我們估計，在新校舍全面啟用後，每年的經常開支為 6,170 萬元。

公眾諮詢

21. 我們已於 2024 年 10 月 8 日就擬議工程計劃諮詢離島區議會轄下的社區參與及文化康樂委員會的意見。委員支持擬議工程計劃。

22. 我們亦於 2025 年 2 月 7 日諮詢立法會教育事務委員會。委員於會議上支持擬議工程計劃，並支持我們把撥款建議提交工務小組委員會審議。我們已於 2025 年 2 月 19 日向教育事務委員會提交補充資料(立法會 CB(3)252/2025(01)號文件)。

對環境的影響

23. 擬議工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已在 2024 年 12 月按《標準學校課室評估文件》的指引，為擬議工程計劃進行初步環境審查。審查建議在所有噪音敏感感受體，包括課室及辦公室安裝空氣調節設備。在實施建議的緩解措施後，該校將不會受到長遠的不良環境影響。我們已在擬議工程計劃預算費內預留所需費用，用以實施建議的緩解措施。

24. 我們會在工程合約訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，控制施工期間對環境造成的影響，以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採用較低噪音的施工設備及方法，使用減音器、減音器和豎設隔音板或隔音屏障，以消減建築工程噪音；經常清洗工地和在工地灑水，並設置車輪清洗設施，以減少塵土飛揚；以及妥善處理工地流出的廢水。

25. 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

⁸ 家具和設備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。

築工地再用惰性建築廢物(例如在工地內以挖掘所得物料作填料用途)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁹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。

26. 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，以供政府批核。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。

27. 我們估計擬議工程計劃合共會產生約 18 630 公噸建築廢物，其中約 1 150 公噸(6.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 14 580 公噸(78.2%)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 2 900 公噸(15.6%)非惰性建築廢物運送到堆填區處置。就擬議工程計劃而言，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，估計總額約為 160 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廢物每公噸 71 元，在堆填區處置的廢物則每公噸 200 元)。

對文物的影響

28. 擬議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／歷史建築／歷史構築物、具考古研究價值的地點、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物；以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

29. 擬議工程計劃將會在擬撥給教育局的政府土地範圍內進行，因此

⁹ 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拓署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

30. 擬議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) 按需求自動調控空氣供應系統；
- (b) 回收廢氣熱能的熱能交換設備；
- (c) 節能升降機系統；以及
- (d) 光伏系統。

31. 在綠化措施方面，我們會在地面、不同樓層的平台和天台的適當位置闢設園景和綠化天台，以收環保和美化之效。

32. 在循環使用裝置方面，我們會採用雨水集蓄系統作園景灌溉草木，從而節約用水。

33. 採用上述措施和裝置，估計所需的費用總額約為 650 萬元(包括用於節能裝置的 140 萬元)。這筆款項已納入擬議工程計劃的預算費內。這些節能裝置每年可節省 10% 的能源消耗量，成本回收期約為 9 年。

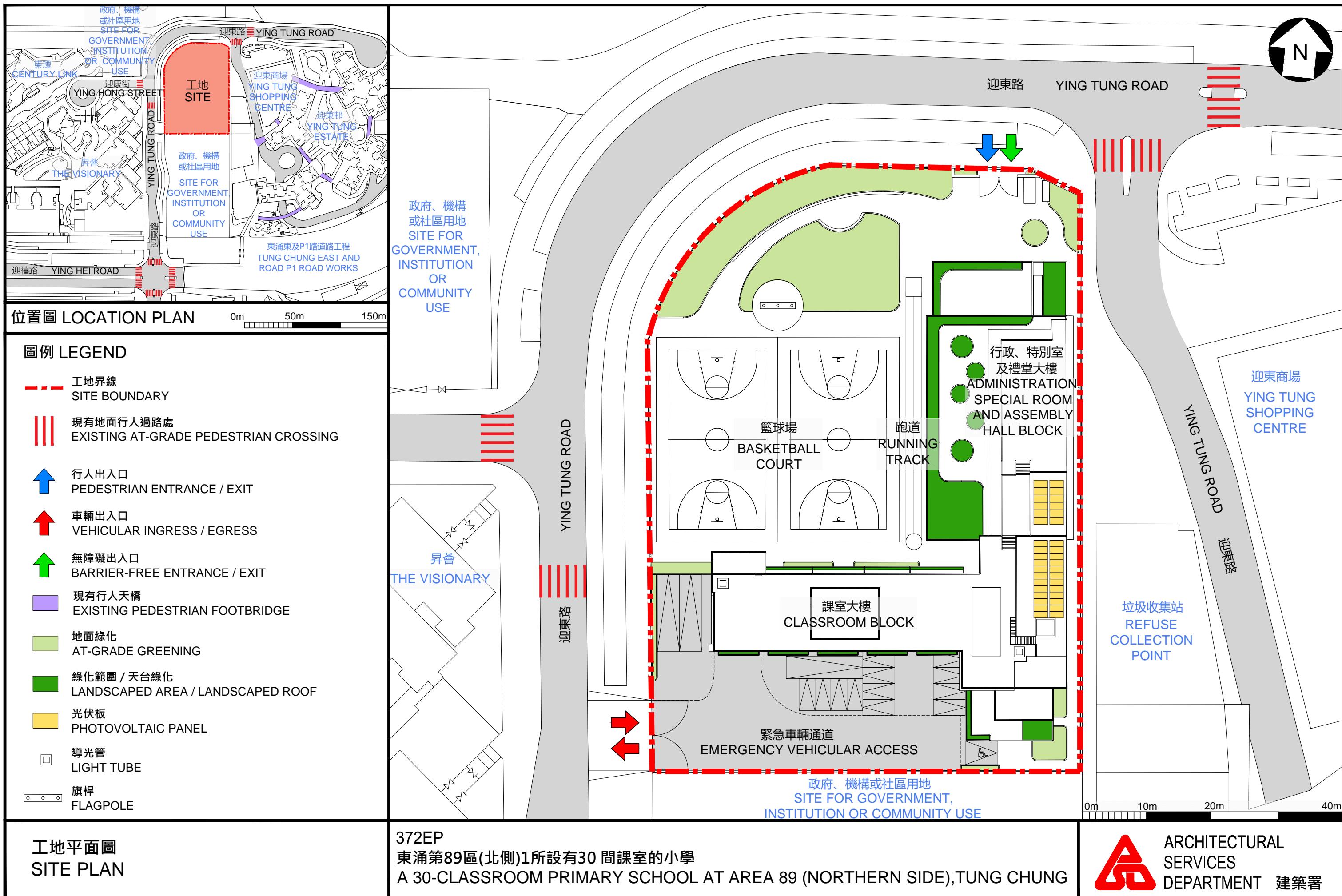
背景資料

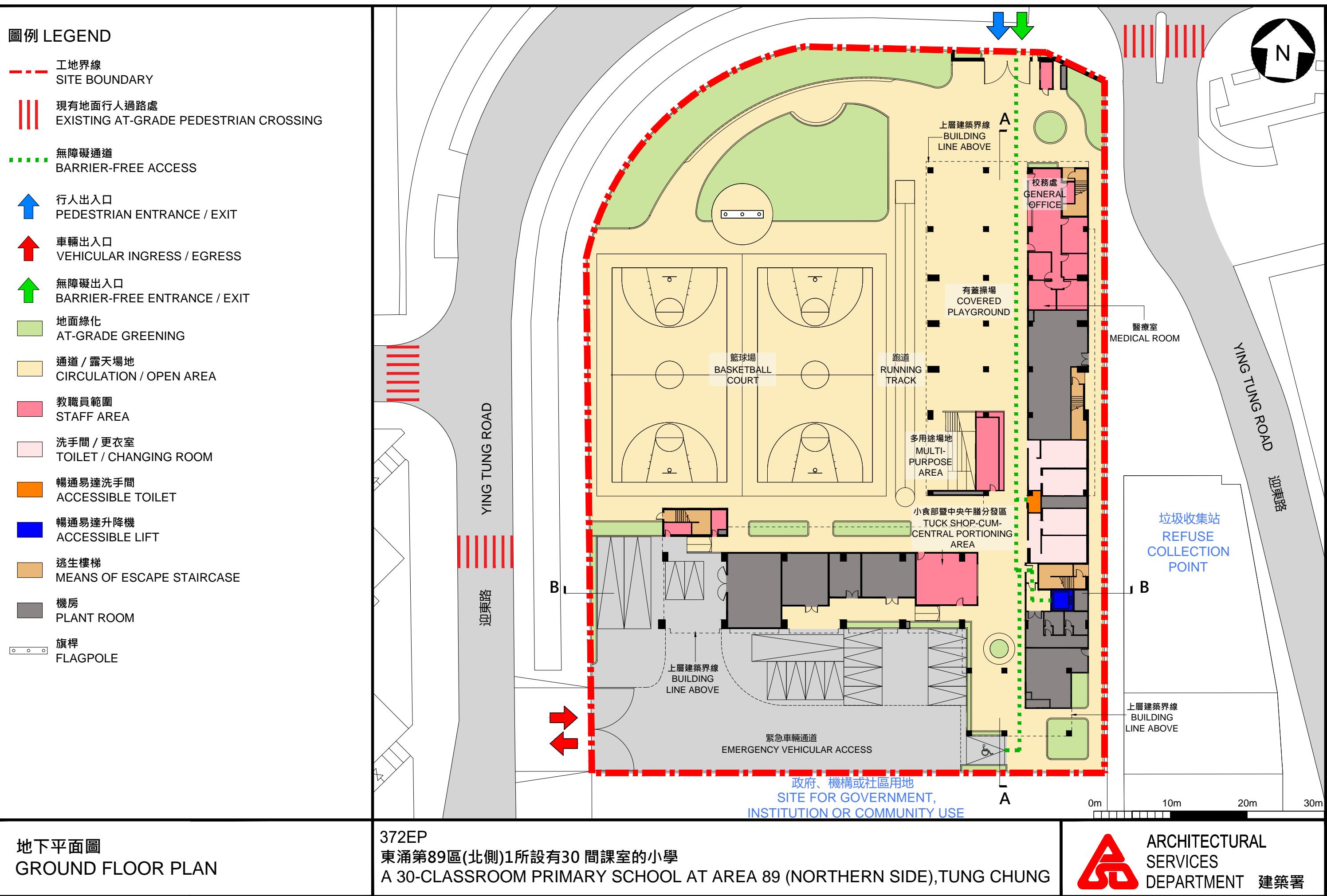
34. 我們已委聘定期合約承辦商進行土地勘測工作，以及聘用顧問提供多項服務，所需費用總額約為 1,520 萬元。合約承辦商進行的勘測工程和顧問所提供的服務已在整體撥款分目 **3100GX「為工務計劃丁級工程項目進行可行性研究、小規模勘測工作及支付顧問費」** 項下撥款支付。上述勘測工作及顧問服務有助敲定擬議工程計劃的範圍及預算費用，以便向財委會申請撥款。

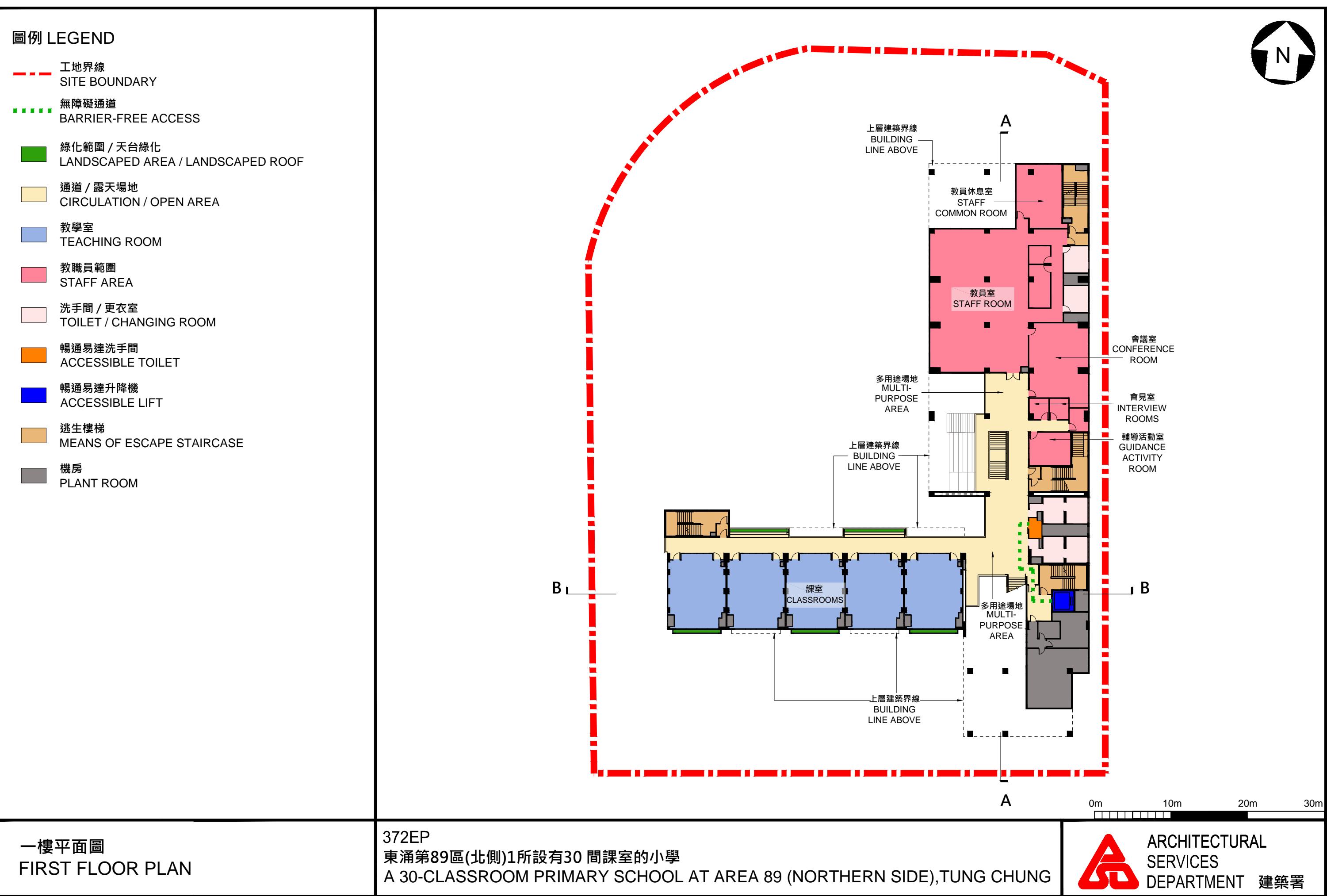
35. 擬議工程計劃不涉及移除任何樹木。我們會把植樹的建議納入擬議工程計劃內，包括種植約 10 棵樹、6 453 叢灌木、293 株攀緣植物、7 837 簇地被植物，以及鋪設 256 平方米草地。

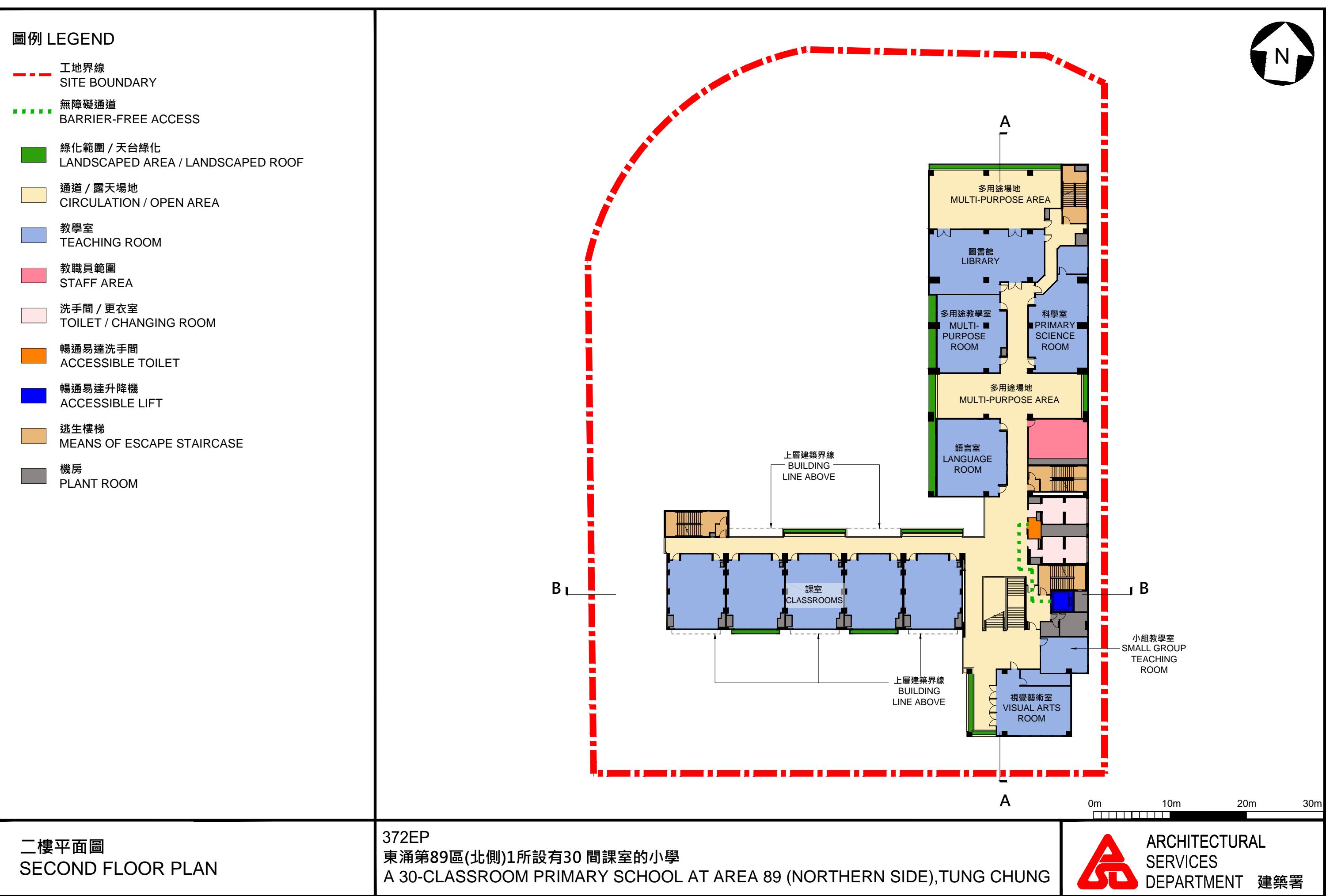
36. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 290 個(約 260 個工人職位和約 30 個專業或技術人員職位),合共提供約 3 850 個人工作月的就業機會。

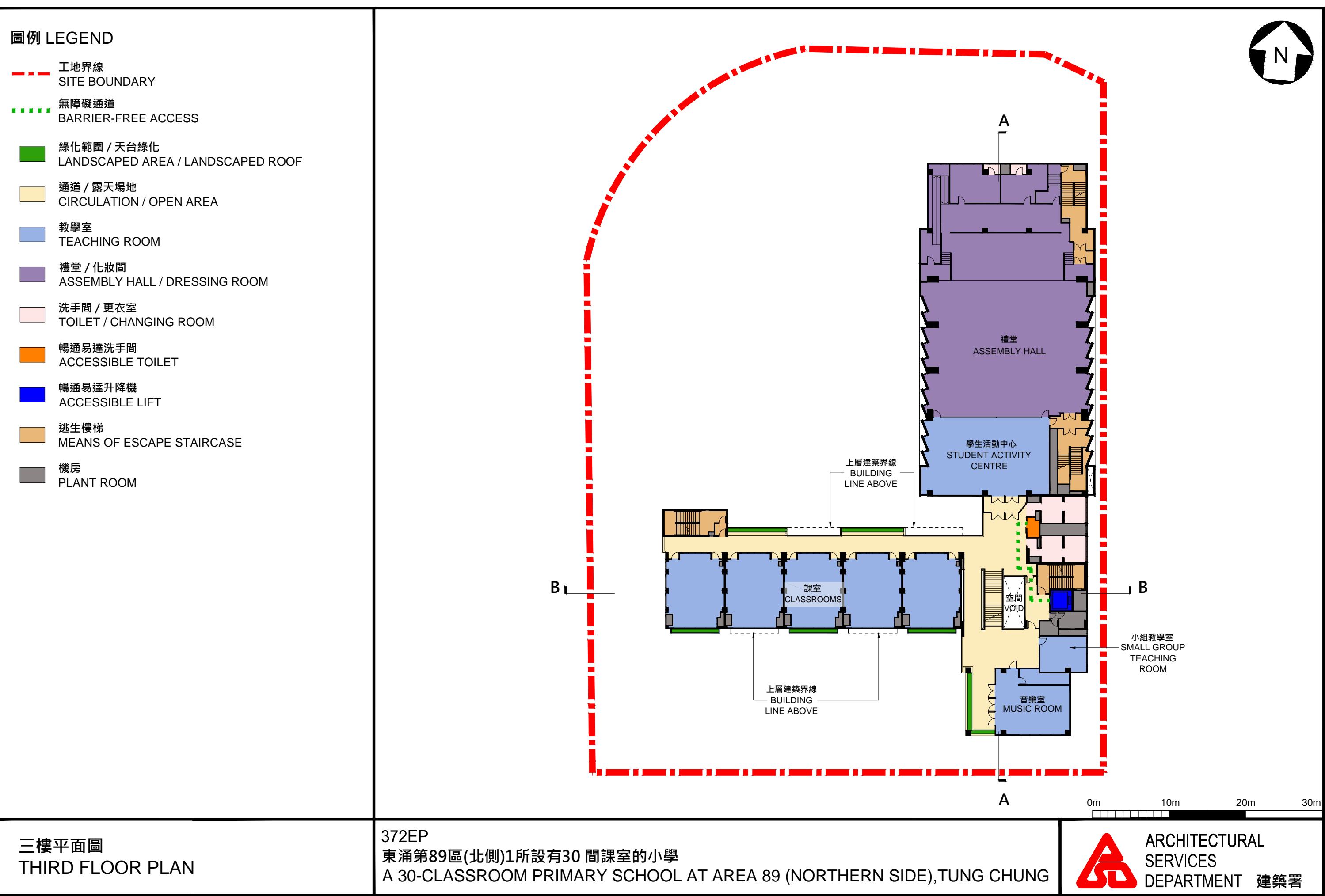
教育局
2025 年 3 月

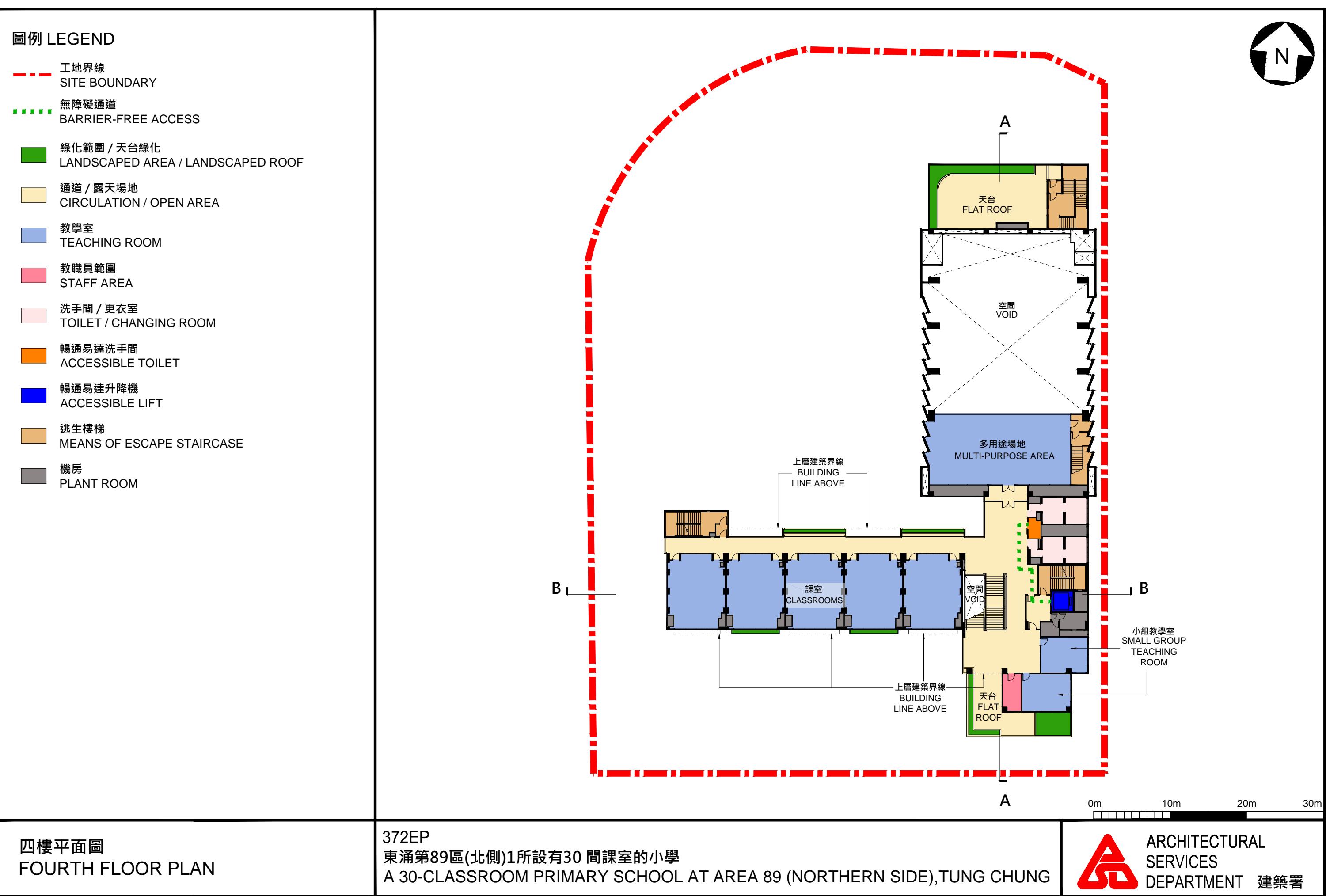






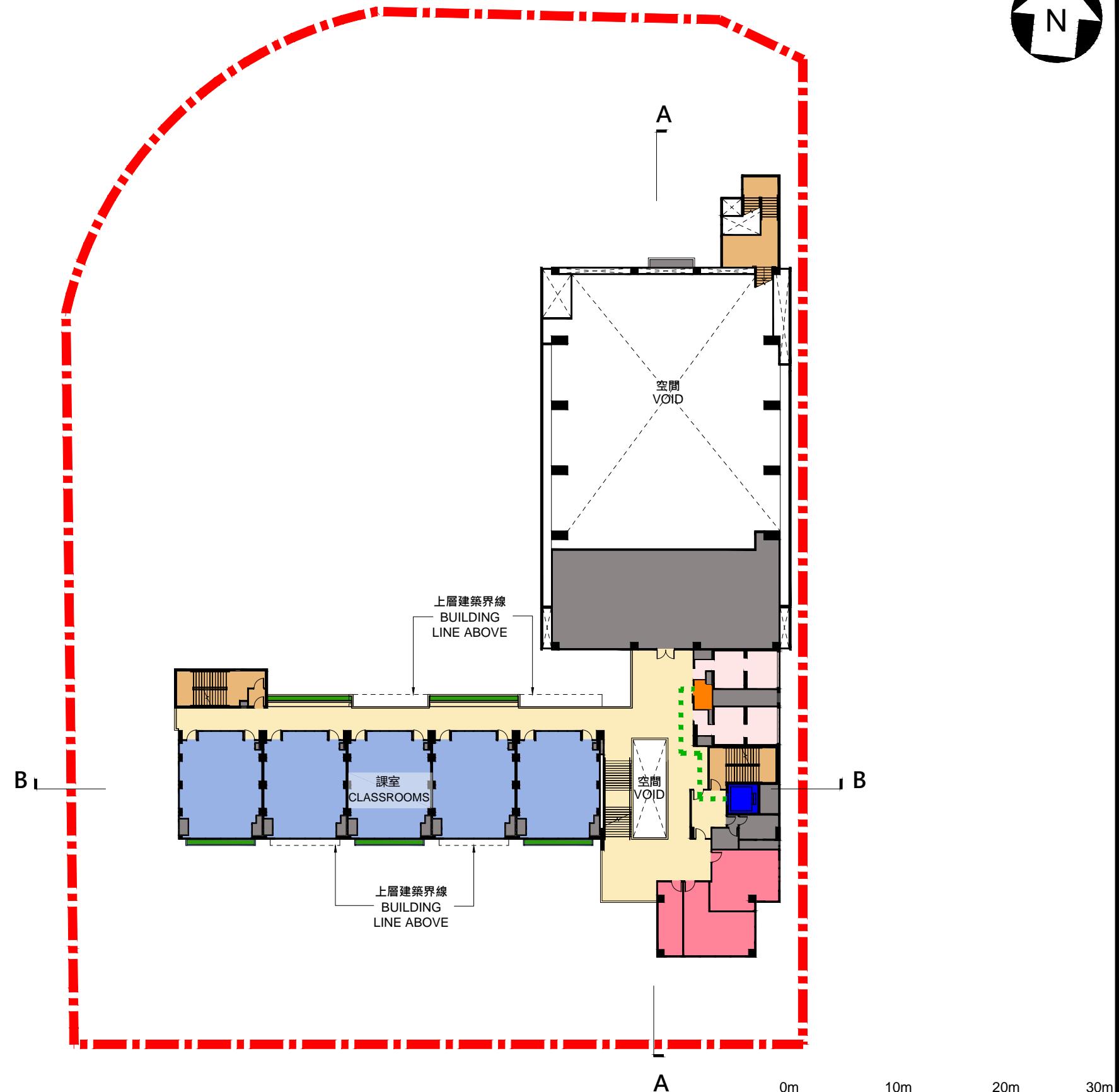


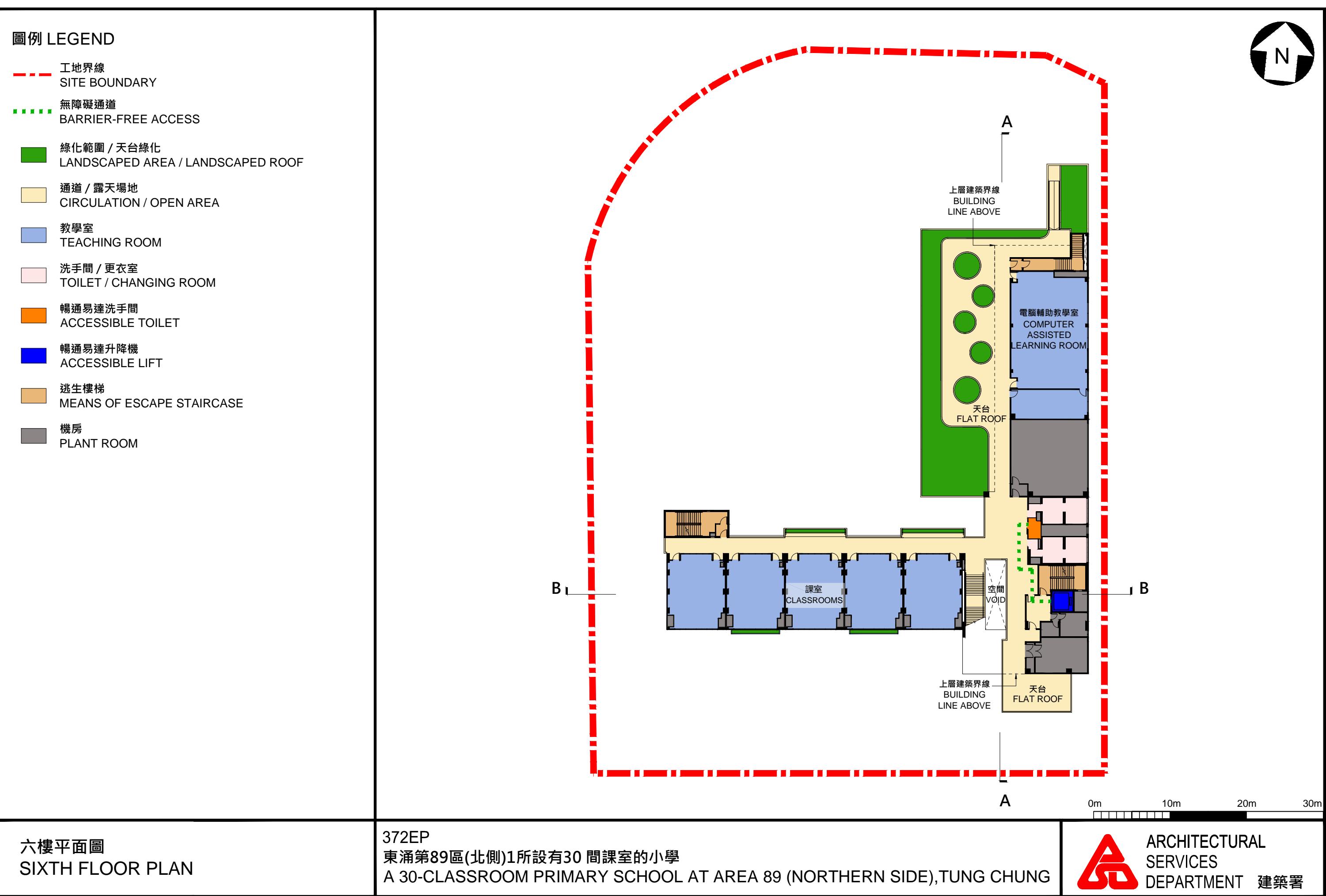




圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- 綠化範圍 / 天台綠化 LANDSCAPED AREA / LANDSCAPED ROOF
- 通道 / 露天場地 CIRCULATION / OPEN AREA
- 教學室 TEACHING ROOM
- 教職員範圍 STAFF AREA
- 洗手間 / 更衣室 TOILET / CHANGING ROOM
- 暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 逃生樓梯 MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 機房 PLANT ROOM







天台及天台上層平面圖
ROOF AND UPPER ROOF
FLOOR PLANS

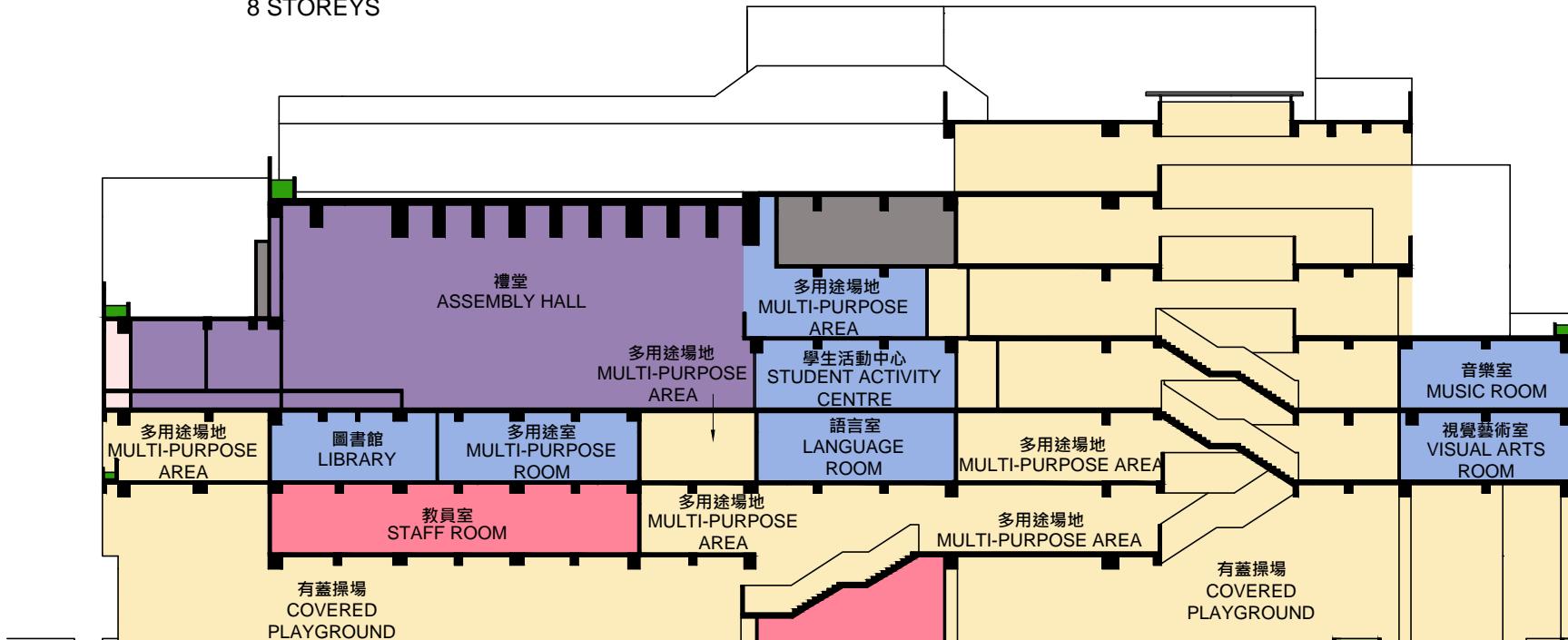
372EP
東涌第89區(北側)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT AREA 89 (NORTHERN SIDE), TUNG CHUNG

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

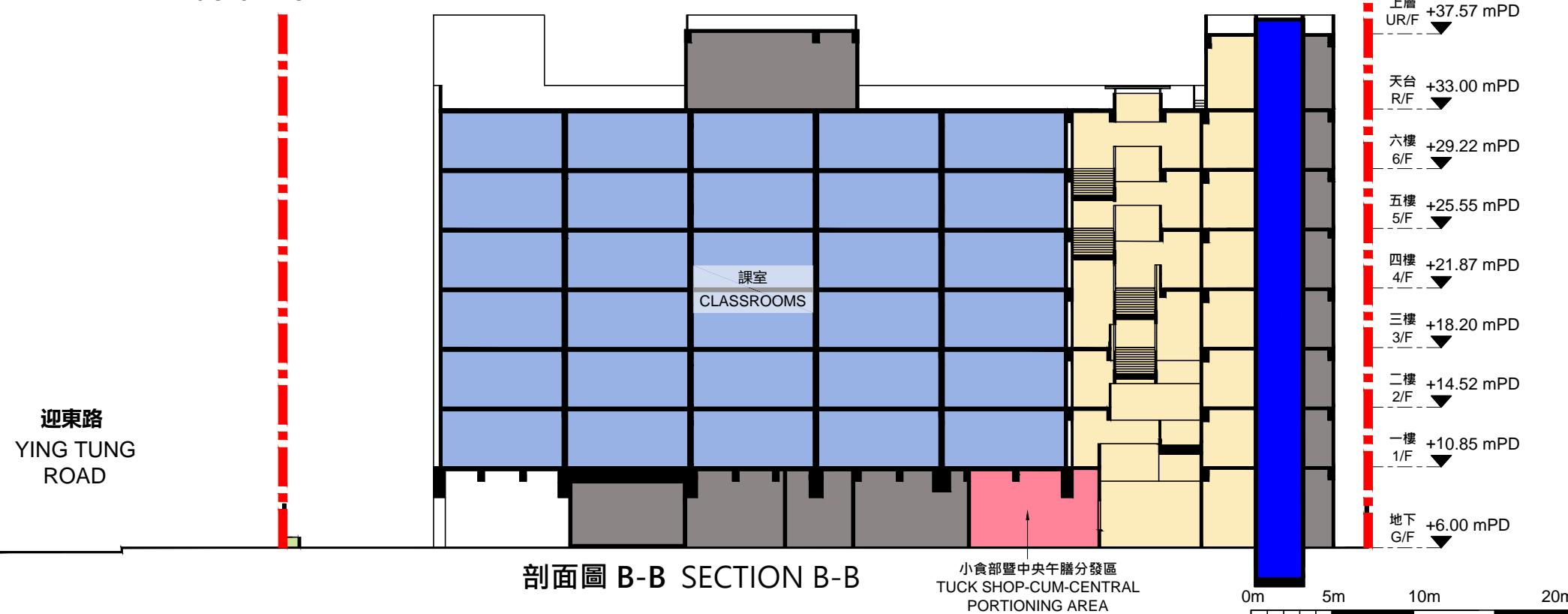
- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 地面綠化 AT-GRADE GREENING
- 綠化範圍 / 天台綠化 LANDSCAPED AREA / LANDSCAPED ROOF
- 通道 / 露天場地 CIRCULATION / OPEN AREA
- 教學室 TEACHING ROOM
- 教職員範圍 STAFF AREA
- 禮堂 / 化妝間 ASSEMBLY HALL / DRESSING ROOM
- 洗手間 / 更衣室 TOILET / CHANGING ROOM
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 機房 PLANT ROOM

最高建築高度限制 : 8層
MAXIMUM BUILDING HEIGHT LIMIT :
8 STOREYS



剖面圖 A-A SECTION A-A

最高建築高度限制 : 8層
MAXIMUM BUILDING HEIGHT LIMIT :
8 STOREYS



剖面圖
SECTIONS

372EP
東涌第89區(北側)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT AREA 89 (NORTHERN SIDE), TUNG CHUNG



從南面望向小學的構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW OF PRIMARY SCHOOL FROM SOUTH DIRECTION

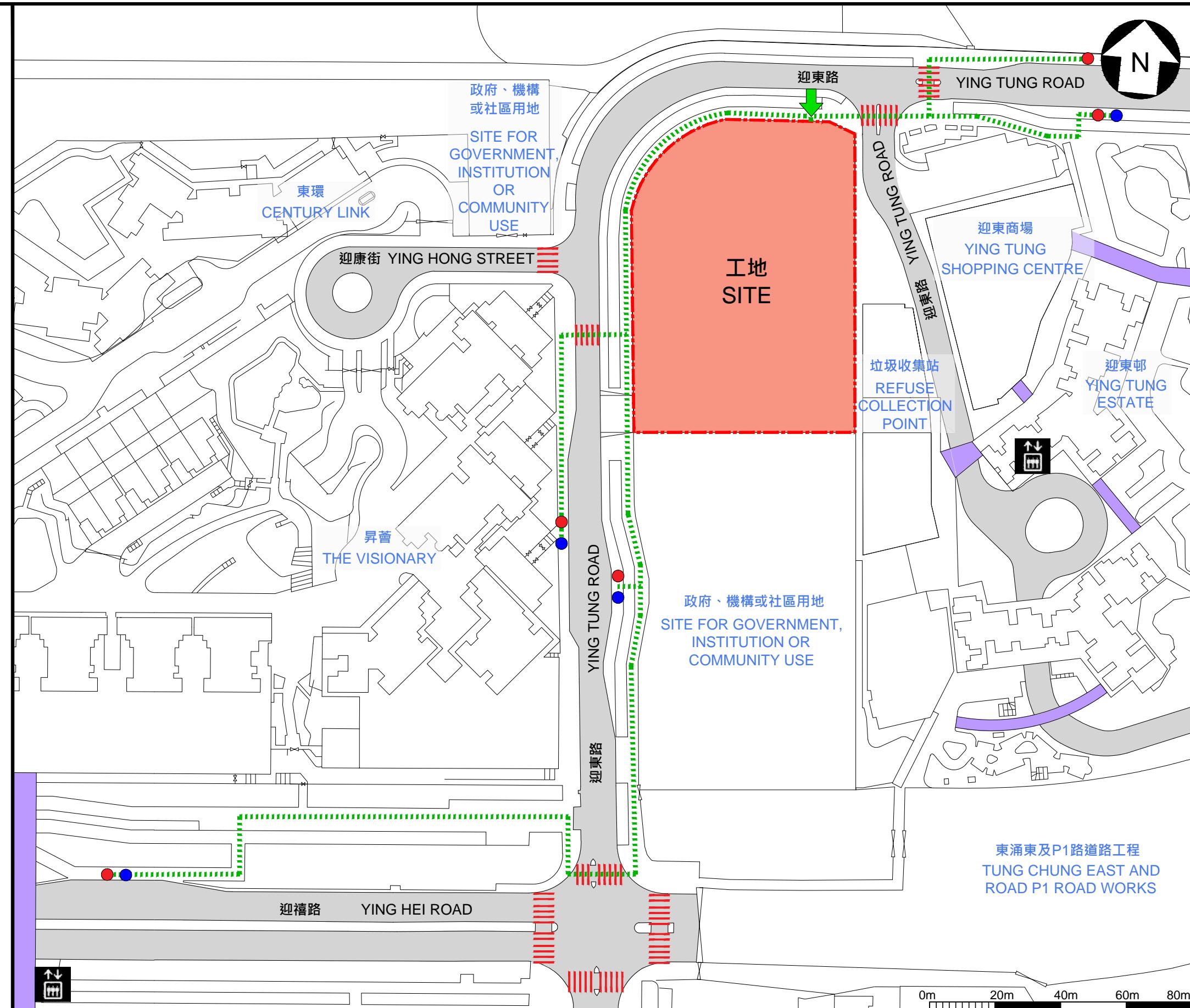
構思圖
ARTIST'S IMPRESSION

372EP
東涌第89區(北側)1所設有30 間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT AREA 89 (NORTHERN SIDE), TUNG CHUNG

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

圖例 LEGEND

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
- ||| 現有地面行人過路處 EXISTING AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
- ↑ 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
- 現有行人天橋 EXISTING PEDESTRIAN FOOTBRIDGE
- ↑↓ 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 巴士站 BUS STOP
- 小巴站 MINIBUS STOP



無障礙通道平面圖
BARRIER-FREE ACCESS PLAN

372EP
東涌第89區(北側)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT AREA 89 (NORTHERN SIDE), TUNG CHUNG

372EP – 東涌第 89 區(北側)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 2024 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 技術人員	— —	— —	— —	7.6 1.3
				小計	8.9#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員 技術人員	34 271	38 14	1.6 1.6	5.1 14.5
				小計	19.6
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				18.8#	
				總計	28.5

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 93,255 元，總薪級第 14 點的月薪為 33,405 元)。
- 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 372EP 號工程計劃進行合約管理和工地監督工作的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 372EP 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。

3. 顧問在工地監督方面的費用及員工開支，是根據建築署署長擬定的預算計算得出。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

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以# 號標記的數字在正文第 15 段中是按付款當日價格計算。