

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2025 年 6 月 18 日

總目 703 – 建築物

教育 – 小學

369EP – 西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤 E-2)1 所設有 30 間課室的小學

請各委員向財務委員會建議，把 **369EP** 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 8,260 萬元。

問題

我們需要在西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤 E-2)興建 1 所小學，以重置保良局陸慶濤小學(下稱「陸慶濤小學」)，滿足該新發展區對小學學位的新增需求。

建議

2. 建築署署長建議把 **369EP** 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 8,260 萬元，用以在西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤 E-2)上興建 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 7 060 平方米(包括 1 530 平方米面積斜坡)，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

¹ 為地盡其用，擬建校舍內會闢設 1 條約 60 米長的跑道。

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。

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

6. 安達臣道石礦場用地發展是西貢區的新發展項目，全面發展後可容納新增人口約 3 萬人，相關公營房屋預計將於 2025 年下半年起分階段落成。考慮到新發展區與西貢區的現有學校有一定距離，為便利日後新發展區的學童上學，現時政府正在該新發展區位於西貢安禧街的用地²興建 1 所設有 30 間課室的小學及 1 所設有 6 間課室的幼稚園³，並需要在擬議工程計劃的建校用地興建另 1 所設有 30 間課室的小學，以配合新增人口帶來的學位需求。另一方面，因應學齡人口下降，為免開設新學校對現有學校構成收生壓力，新增學校用地會優先用作重置現有學校。我們已透過公平競逐的校舍分配工作，將擬建校舍分配予同區的陸慶濤小學作重置用途，以全面提升其教學設施及環境。

7. 現時位於將軍澳寶林邨的陸慶濤小學校舍樓齡達 37 年，佔地面積只有約 2 900 平方米，缺乏多用途場地、會議室、多用途教學室和科學室等設施。該校的部分現有設施例如課室、音樂室、視覺藝術室、教員室及有蓋操場等也遠較現行的標準細小。受有關用地的限制，該校現址沒有額外地方可供提升有關基礎設施。校舍重置是提升陸慶濤小學設施及改善其學與教環境的最有效方案。

8. 陸慶濤小學為直接資助計劃(直資)小學，不受學校網限制，可自由取錄學生，現時共開設 24 班。陸慶濤小學現時和重置後的校舍均坐落

² 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擬議工程計劃的建校用地。

³ 位於西貢安禧街的用地將用作重置廣東道官立小學(遷校後將易名為安博官立小學)和供新界婦孺福利會有限公司營辦新的幼稚園。該小學暨幼稚園的建造工程預計於 2025 年內竣工。

於西貢區。待擬議工程計劃完成後，視乎實際收生人數和運作需要，學校可於新校舍開設最多 30 班。

9. 在新校舍落成後，保良局必須將陸慶濤小學現有校舍交還政府。教育局一直秉持善用公共資源的政策目標，已釋放陸慶濤小學即將空置的校舍用地，讓規劃署按空置校舍用地的中央調配機制，考慮其他合適的長遠用途。規劃署經檢討後，已將有關校舍用地指定為「長遠作公營房屋發展」用途。

對財政的影響

10. 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 4 億 8,260 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	7.7
(b)	地基工程	40.9
(c)	建築工程 ⁴	229.6
(d)	屋宇裝備工程	98.5
(e)	渠務工程	21.9
(f)	外部工程	30.7
(g)	節省能源、綠化和循環使用裝置	6.9
(h)	顧問費	2.5
(i)	應急費用	43.9
		<hr/>
		總計
		482.6
		<hr/>

⁴ 建築工程包括建築物的下層結構和上層結構的建造工程。

11. 我們建議主要由內部人手負責擬議工程計劃的合約管理及工地監督工作，並委聘顧問協助部分的合約管理工作。按人工作月估計的顧問費的分項數字，詳載於附件 6。

12. 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 25,258 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。我們參考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」、**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」、**372EP** 號工程計劃「東涌第 89 區(北側)1 所設有 30 間課室的小學」及 **374EP** 號工程計劃「古洞北新發展區第 29 區 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。

13. 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	32.0
2026-27	81.0
2027-28	124.2
2028-29	141.6
2029-30	61.6
2030-31	32.2
2031-32	10.0

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
	482.6

14. 我們按政府對 2025 至 2032 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」⁵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。

15. 擬議工程計劃的家具和設備費用估計約為 410 萬元(按付款當日價格計算)。陸慶濤小學是一所直資學校，按照現行政策，這筆費用會由辦學團體承擔。在 2023／24 學年，該校的經常開支為 5,990 萬元。我們估計，在新校舍全面啟用後，每年的經常開支為 8,050 萬元，開支增加主要是由於重置工程完成後，預期該校最多可加開 6 班所致。

公眾諮詢

16. 我們已於 2022 年 11 月 8 日就擬議工程計劃諮詢西貢區區議會轄下的教育、健康及社會福利委員會，該委員會支持擬議工程計劃。

17. 我們亦於 2025 年 5 月 2 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。

對環境的影響

18. 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 2021 年 11 月完成初步環境審查，審查所得的結論是，實施建議的緩解措施(即安裝空氣調節設備)後，擬議工程計劃將不會受到長遠的不良環境影響，環境保護署署長亦同意上述結論。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。

⁵ 「新工程合約」的合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

19. 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。

20. 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⁶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。

21. 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。

22. 我們估計擬議工程計劃合共會產生約 20 990 公噸建築廢物，其中約 190 公噸(0.9%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 18 440 公噸(87.9%)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 2 360 公噸(11.2%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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 180 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)。

⁶ 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。

對文物的影響

23. 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，有待評級的新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

24. 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，因此無須徵用土地。

節省能源、綠化和循環使用裝置

25. 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。

26. 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。

27. 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。

28. 採用上述措施和裝置，估計所需的費用總額約為 690 萬元(包括用於節能裝置的 120 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 8 年。

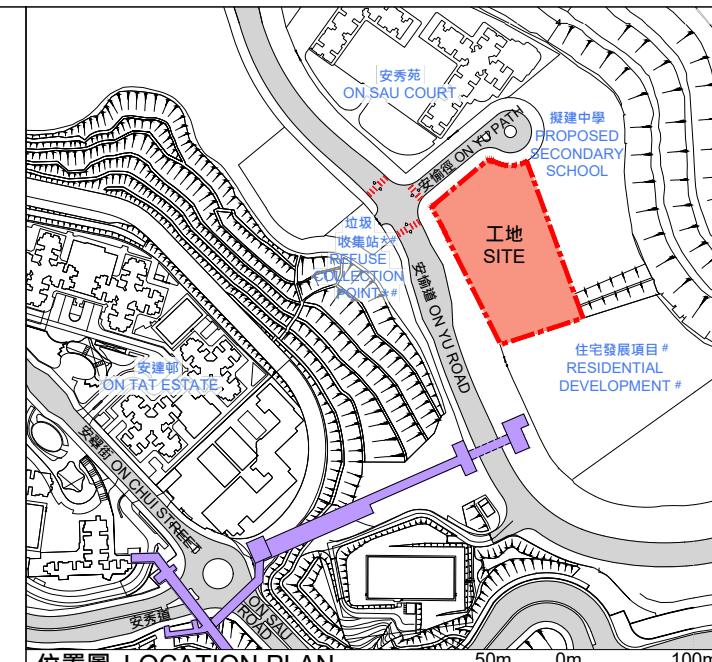
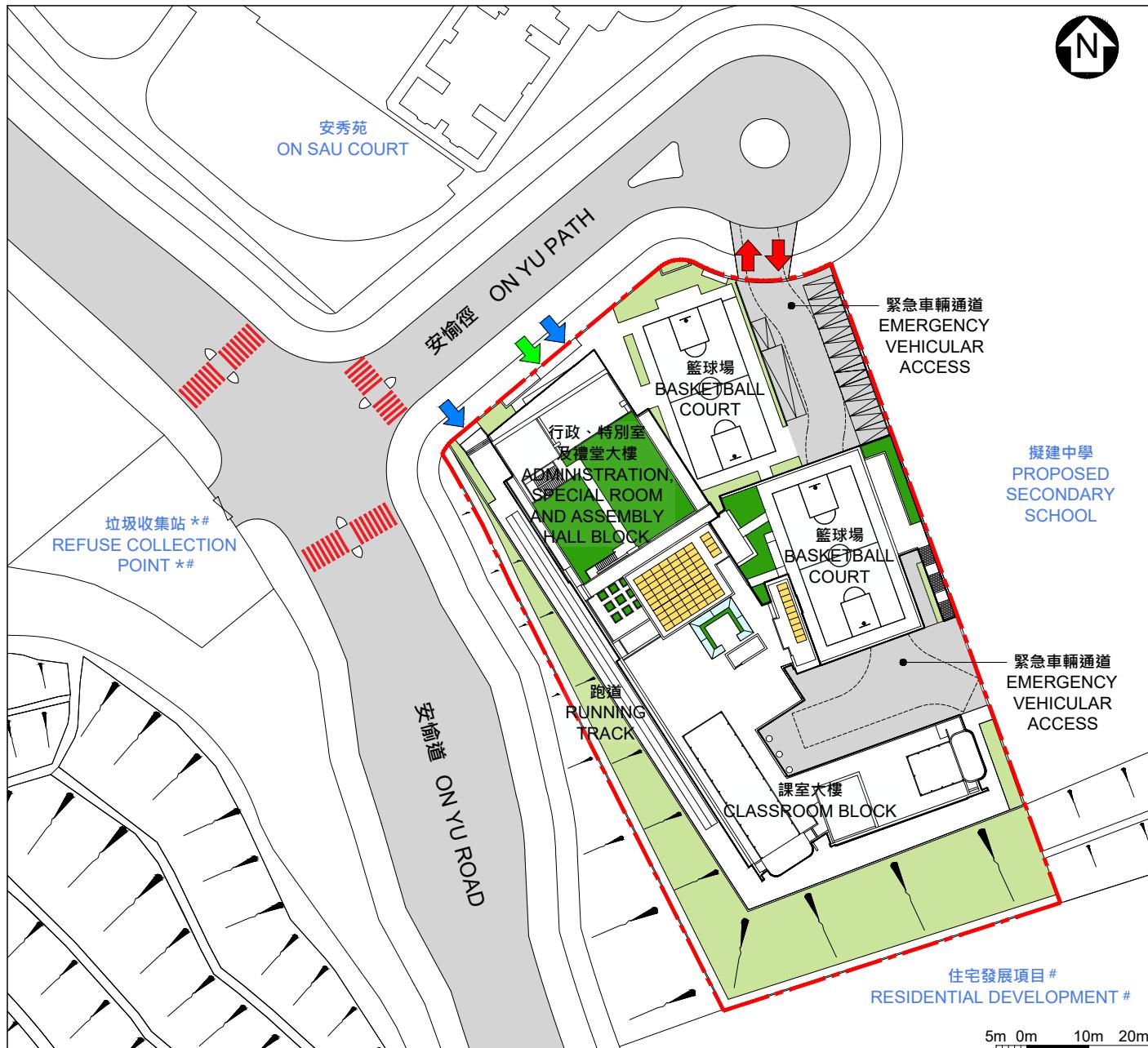
背景資料

29. 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 740 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。

30. 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 11 棵樹、7 735 叢灌木、3 010 簇地被植物，以及鋪設 395 平方米草地。

31. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 225 個(約 205 個工人職位和約 20 個專業或技術人員職位)，合共提供約 3 260 個人工作月的就業機會。

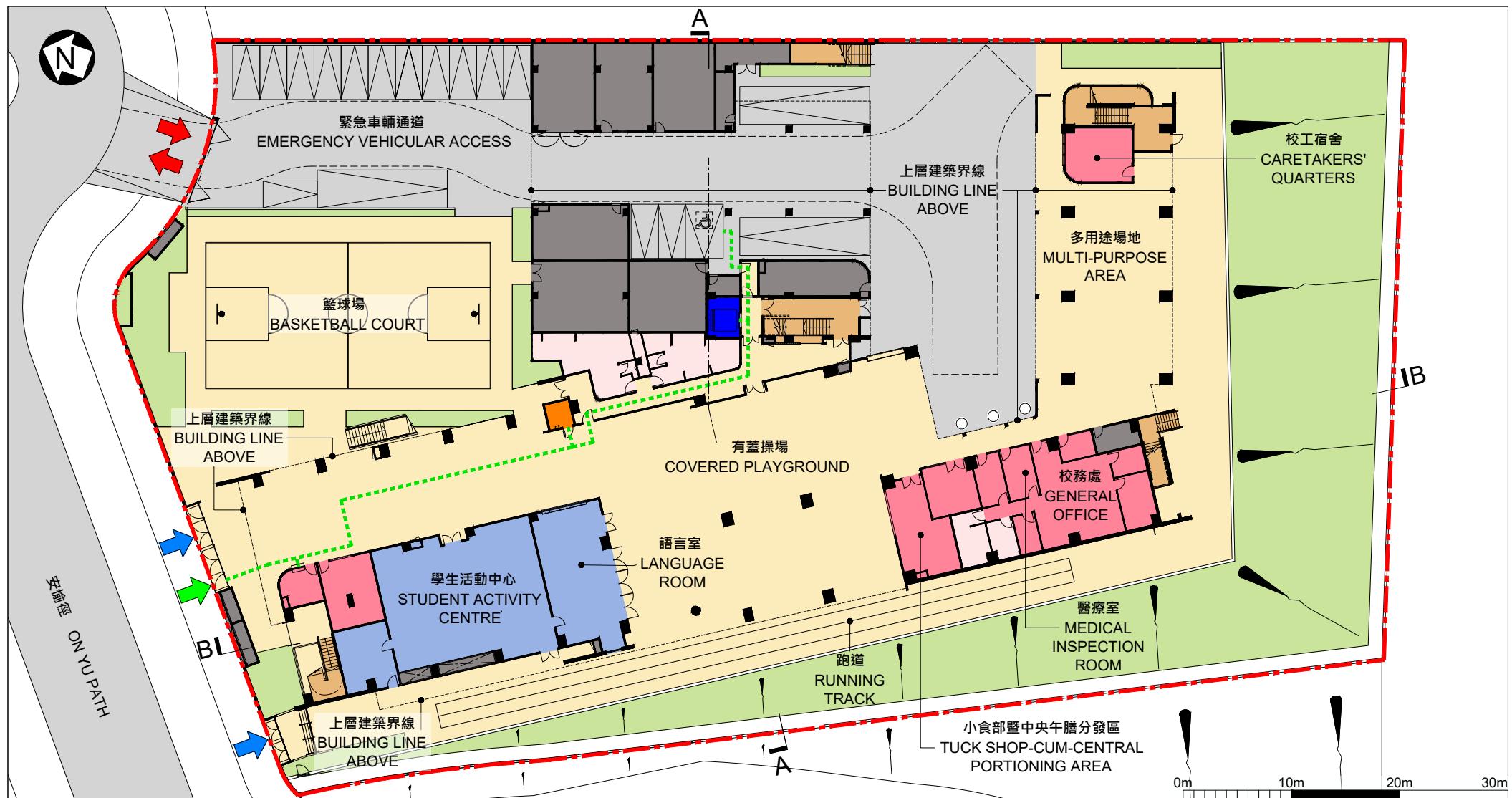
教育局
2025 年 6 月



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND

- SITE BOUNDARY
 - 地面行人過路處 AT-GRADE PEDESTRIAN CROSSING
 - 行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT
 - 無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT
 - 車輛出入口 VEHICULAR INGRESS / EGRESS
 - 行人天橋 / 隧道 PEDESTRIAN FOOTBRIDGE / TUNNEL
 - 天台綠化 / 中間樓層綠化 LANDSCAPED ROOF / GREENING IN-BETWEEN FLOORS
 - 地面綠化 AT-GRADE GREENING
 - 太陽能光伏板 PHOTOVOLTAIC PANEL
 - 斜坡綠化 SLOPE GREENING
 - 天窗 SKYLIGHT
 - 旗杆 FLAG POLE
- * 該項目包括垃圾收集站及回收便利點
THE PROJECT INCLUDES A REFUSE COLLECTION POINT AND A RECYCLING STORE
- # 興建中
UNDER CONSTRUCTION



圖例 LEGEND

工地界線
SITE BOUNDARY行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT斜坡綠化
SLOPE GREENING教室
TEACHING ROOM暢通易達洗手間
ACCESSIBLE TOILET機房
PLANT ROOM車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS地面綠化
AT-GRADE GREENING教職員範圍
STAFF AREA暢通易達升降機
ACCESSIBLE LIFT旗杆
FLAG POLE無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS無障礙出入口
BARRIER-FREE ENTRANCE / EXIT通道 / 露天場地
CIRCULATION / OPEN AREA洗手間 / 更衣室
TOILET / CHANGING ROOM逃生樓梯
MEANS OF ESCAPE STAIRCASE地下平面圖
GROUND FLOOR PLAN

369EP

西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤E-2)1所設有30間課室的小學

A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE E-2, DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD
QUARRY SITE, SAI KUNGARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

工地界線 SITE BOUNDARY

無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS

天台綠化 / 中間樓層綠化
LANDSCAPED ROOF / GREENING IN-BETWEEN FLOORS
通道 / 露天場地
CIRCULATION / OPEN AREA
教學室
TEACHING ROOM

教職員範圍
STAFF AREA
禮堂
ASSEMBLY HALL
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

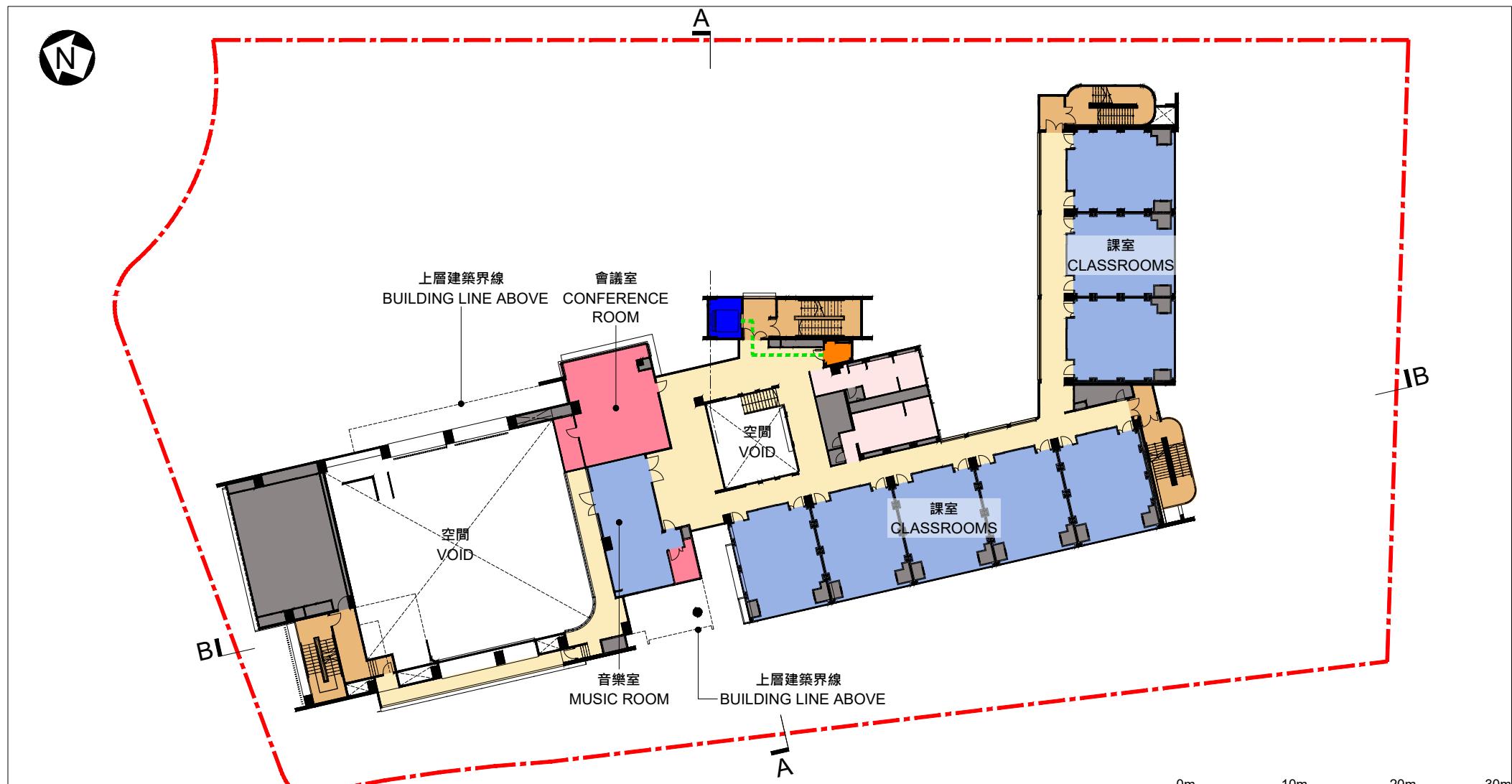
0m 10m 20m 30m

一樓平面圖
FIRST FLOOR PLAN

369EP
西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤E-2)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE E-2, DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE, SAI KUNG



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



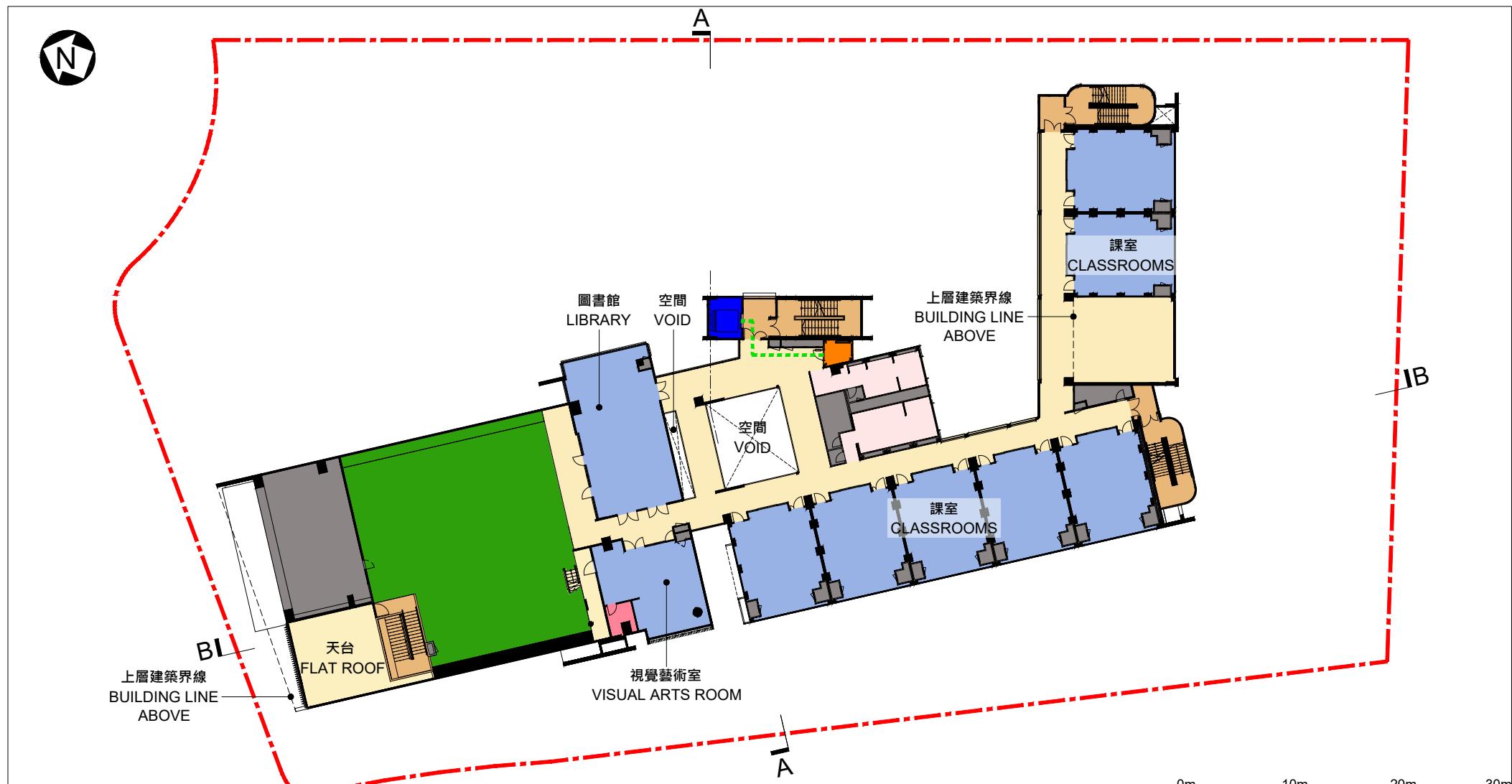
圖例 LEGEND

工地界線
SITE BOUNDARY無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS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二樓平面圖
SECOND FLOOR PLAN

369EP
西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤E-2)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE E-2, DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE, SAI KUNG

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署





圖例 LEGEND

工地界線 / SITE BOUNDARY

無障礙通道 / BARRIER-FREE ACCESS

天台綠化 / 中間樓層綠化 / LANDSCAPED ROOF / GREENING IN-BETWEEN FLOORS

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

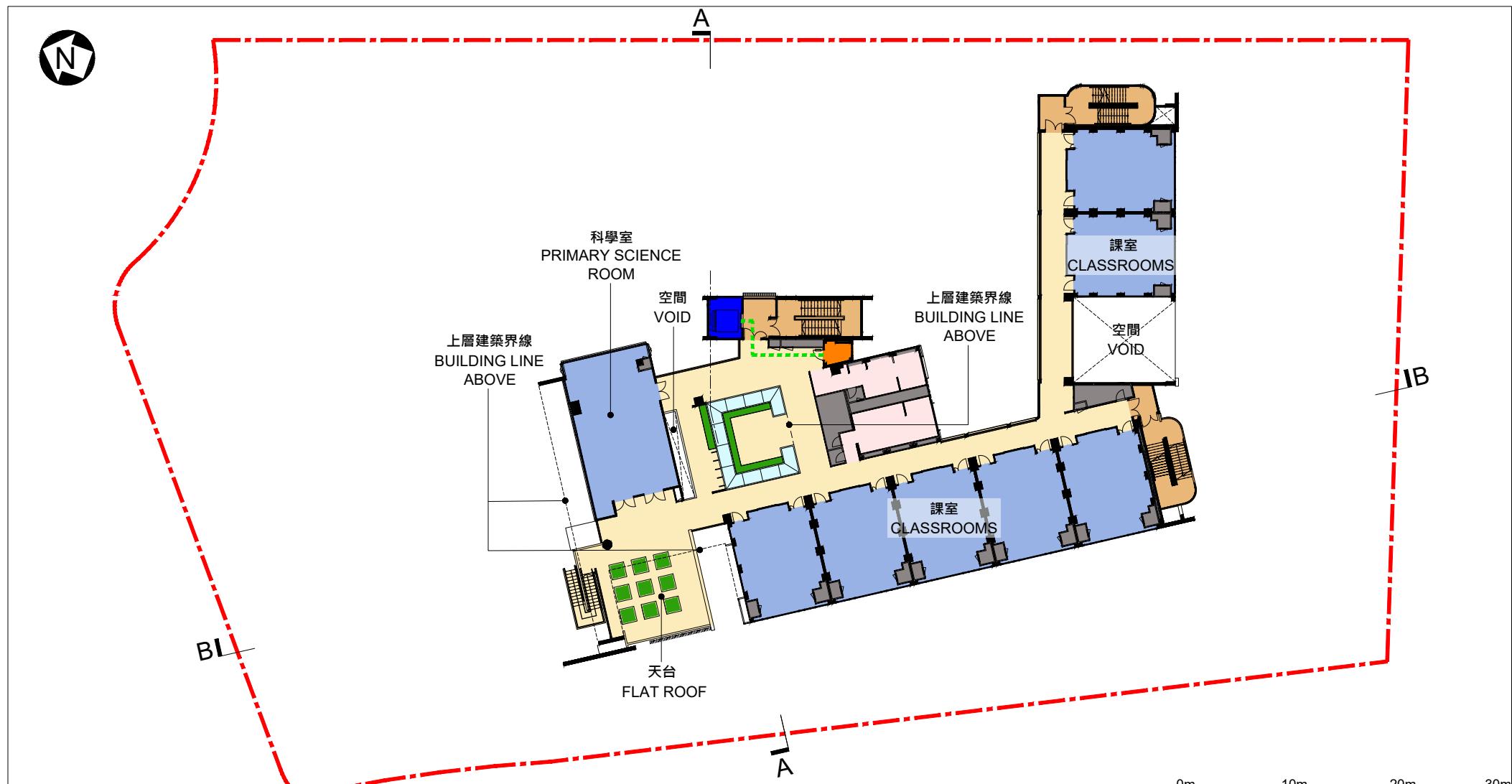
機房 / PLANT ROOM

四樓平面圖
FOURTH FLOOR PLAN

369EP
西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤E-2)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE E-2, DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE, SAI KUNG



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署

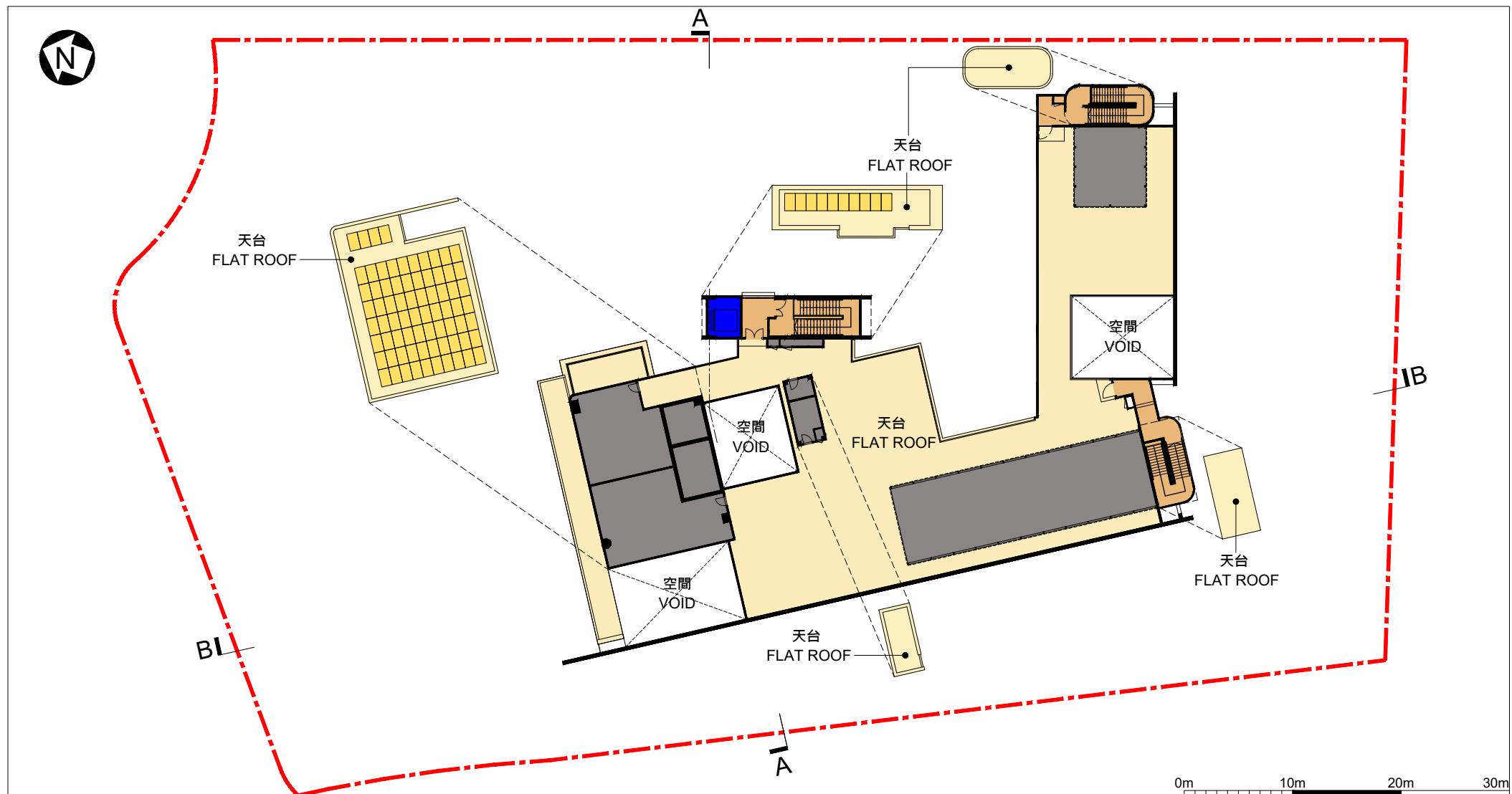


圖例 LEGEND

工地界線
SITE BOUNDARY無障礙通道
BARRIER-FREE ACCESS天台綠化 / 中間樓層綠化
LANDSCAPED ROOF / GREENING IN-BETWEEN FLOORS通道 / 露天場地
CIRCULATION / OPEN AREA教學室
TEACHING ROOM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天窗
SKYLIGHT五樓平面圖
FIFTH FLOOR PLAN

369EP
西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤E-2)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE E-2, DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE, SAI KUNG

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

工地界線 SITE BOUNDARY

通道 / 露天場地
CIRCULATION / OPEN AREA

暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT 太陽能光伏板 PHOTOVOLTAIC PANEL

逃生樓梯

MEANS OF ESCAPE STAIRCASE

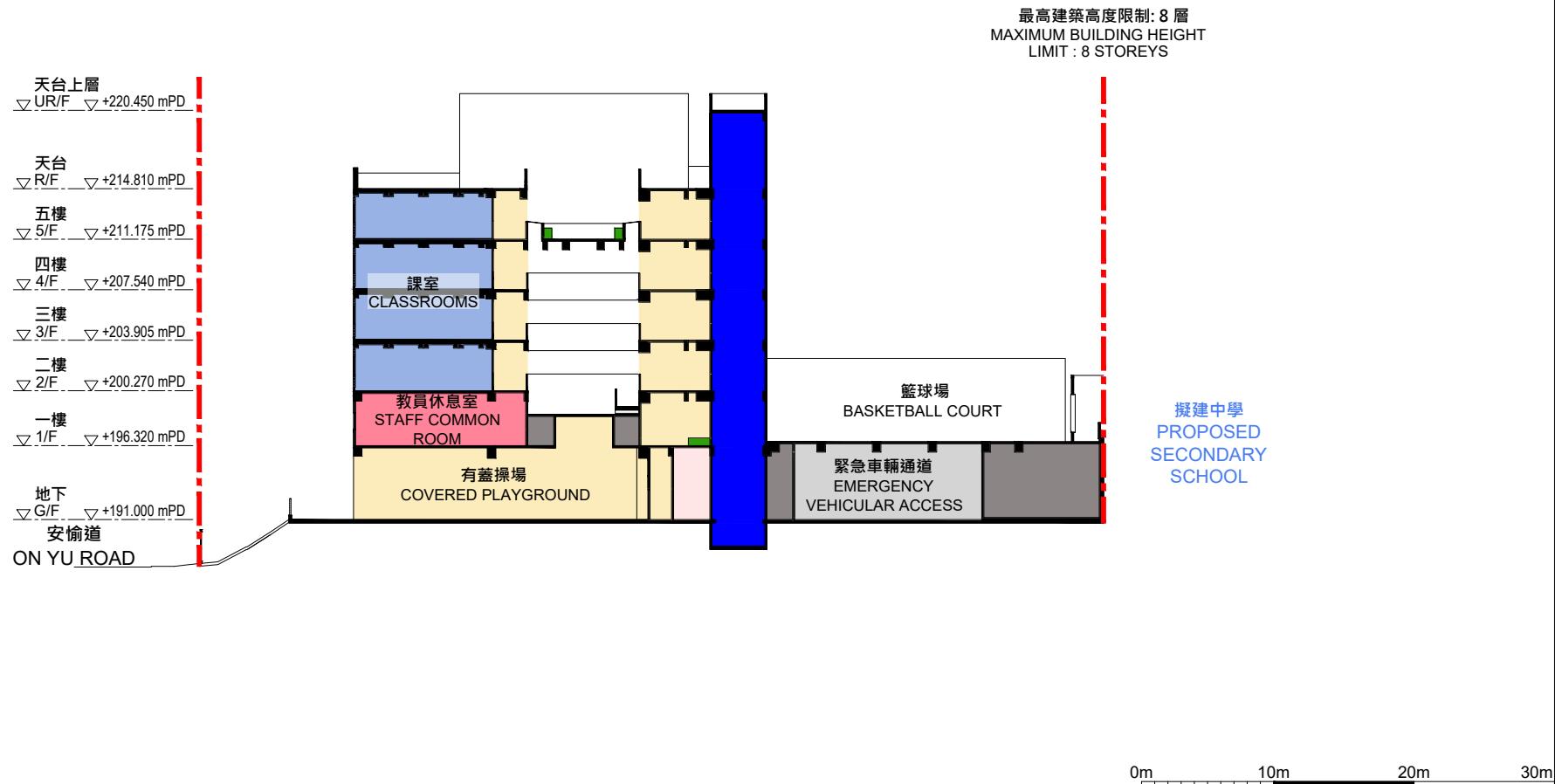
機房

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

369EP
西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤E-2)1所設有30間課室的小學
A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE E-2, DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD
QUARRY SITE, SAI KUNG



ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

工地界線
SITE BOUNDARY天台綠化 / 中間樓層綠化
LANDSCAPED ROOF / GREENING IN-BETWEEN FLOORS

- 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
- 暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
- 機房 PLANT ROOM

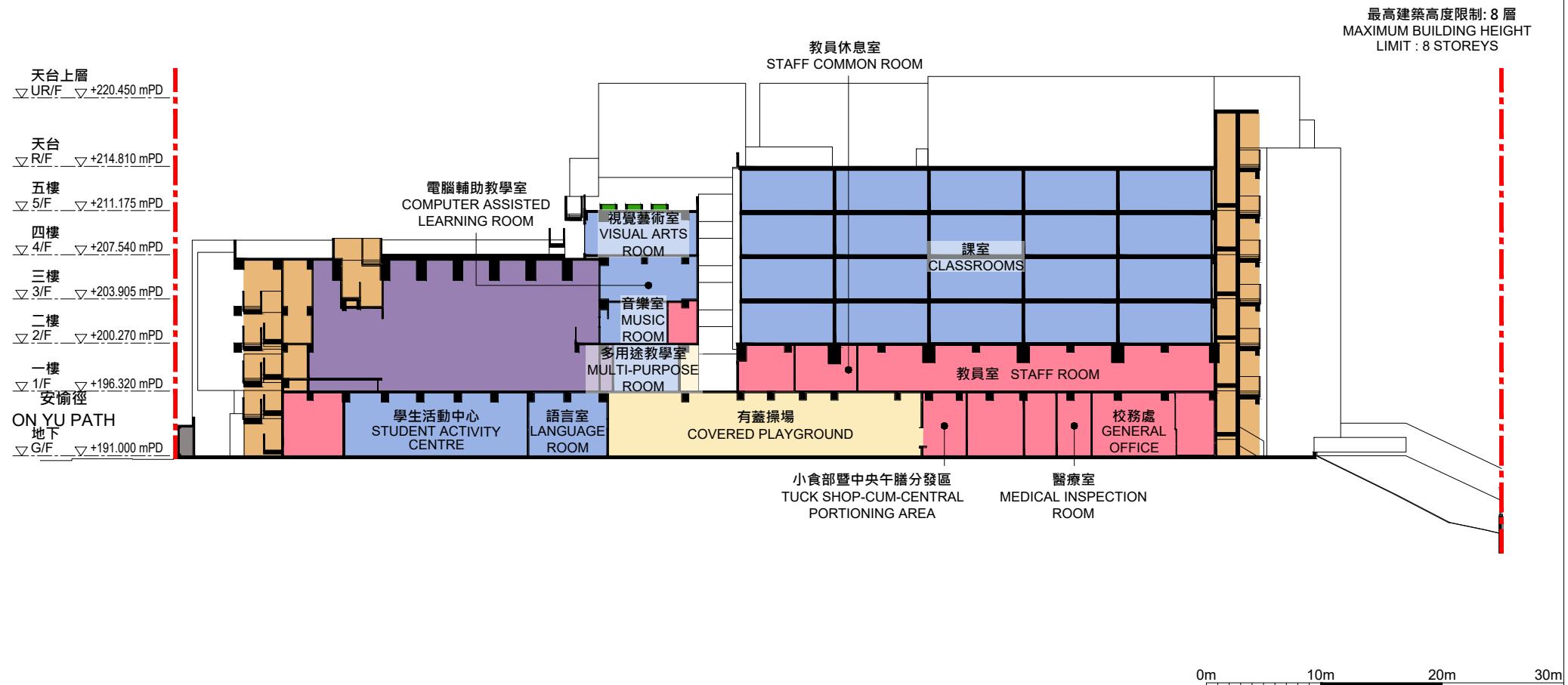
剖面圖 A-A
SECTION A-A

369EP

西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤E-2)1所設有30間課室的小學

A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE E-2, DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE, SAI KUNG

ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



圖例 LEGEND

工地界線
SITE BOUNDARY天台綠化 / 中間樓層綠化
LANDSCAPED ROOF / GREENING IN-BETWEEN FLOORS

- 通道 / 露天場地 CIRCULATION / OPEN AREA
- 禮堂 ASSEMBLY HALL
- 逃生樓梯 MEANS OF ESCAPE STAIRCASE
- 機房 PLANT ROOM
- 教室 TEACHING ROOM
- 教職員範圍 STAFF AREA

剖面圖 B-B
SECTION B-B

 ARCHITECTURAL
SERVICES
DEPARTMENT 建築署



從西北面望向小學的構思透視圖
PERSPECTIVE VIEW OF PRIMARY SCHOOL FROM NORTHWEST DIRECTION

構思圖 ARTIST'S IMPRESSION	369EP 西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤E-2)1所設有30間課室的小學 A 30-CLASSROOM PRIMARY SCHOOL AT SITE E-2, DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE, SAI KUNG	 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT 建築署
----------------------------	--	---



369EP – 西貢安達臣道石礦場用地發展(地盤 E-2)
1 所設有 30 間課室的小學

估計顧問費的分項數字
(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	估計費用 (百萬元)
合約管理的 顧問費 ^(註1)	專業人員 技術人員	— —	— —	0.2 2.0
			總計	2.2#

註

1. 顧問在合約管理方面的費用，是根據為 369EP 號工程計劃進行合約管理計算得出。待財務委員會批准把 369EP 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的工作才會展開。

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 10 段中是按付款當日價格計算。