

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2008 年 1 月 9 日

## 總目 708－非經常資助金及主要系統設備

大學－香港大學

### 53EG－堅尼地城龍華街 1 800 個宿位的學生宿舍

請各委員向財務委員會建議，把 **53EG** 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 5,970 萬元，以供香港大學在堅尼地城龍華街興建 1 800 個宿位的學生宿舍。

## 問題

香港大學(下稱「港大」)須增加宿位，以配合學生的住宿需要。

## 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 **53EG** 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 5,970 萬元，用以在堅尼地城龍華街興建 1 800 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. 這項工程計劃是在一個基座平台上興建 4 幢學生宿舍連附屬設施，提供 1 800 個由政府資助建造的學生宿位，淨作業樓面面積約為 20 882 平方米。**53EG** 號工程計劃的範圍如下－

- (a) 兩幢樓高 25 層的宿舍大樓和兩幢樓高 22 層的宿舍大樓，合共提供 1 800 個學生宿位，以及其他附屬設施，包括舍監、高級導師、導師、經理及家務員住宿單位、洗衣房和儲物室；
- (b) 樓高最多 5 層的基座平台，設有總務處、舍監辦公室、多用途禮堂、多用途活動室、電腦室、閱讀室、會議室、升降機及其他支援設施；
- (c) 14 個有蓋停車位、6 個上落客貨位、4 個的士／私家車上落客處；以及
- (d) 約 4 209 平方米休憩用地，附設可供公眾使用的行人道和樓梯。

—— 4. 有關的工地平面圖載於附件 1。宿舍大樓的截面圖、外觀構思圖及設施一覽表，分別載於附件 2 至 4。港大計劃在 2008 年第二季展開建造工程，在 2011 年第二季完成工程。

## 理由

5. 1996 年 12 月，前行政局鑑於宿舍生活具教育價值，通過一套準則，供計算教資會資助院校提供政府資助學生宿位的數目。根據這項政策，所有學士學位課程學生應有機會在修讀課程期內入住學生宿舍最少 1 年。此外，所有研究課程研究生、非本地學生和每日往返校園所需時間超過 4 小時的學士學位課程學生，都應獲編配宿位。此外，為支持院校國際化的工作，政府同意教資會資助院校增設 1 840 個政府資助學生宿位，以配合院校推行交換生計劃，並應付非本地交換生的住宿需要。在學生宿舍工程計劃的建設費用方面，政府會按核准的學生宿位數目，撥款資助最多 75% 的費用，餘下費用則由有關院校以自行籌集的資金支付。

6. 根據現行學生宿舍政策，並顧及推行交換生計劃所須增設的宿位，港大在 2007／08 學年提供的核准政府資助學生宿位為 5 690 個。港大現在共有 3 885 個政府資助學生宿位，尚欠約 1 800 個政府資助學生宿位。為補足短缺的宿位，港大建議在龍華街一幅空置工地興建新的學生宿舍。

7. 港大本部校園已十分擠迫，限制了院校進一步發展。目前，港大的主要學術和教學設施都集中於本部校園，而大部分學生宿舍則位於校園範圍以外的鄰近地方。龍華街用地是西區目前唯一一幅可即時動用和適合發展港大宿舍的用地。此外，由於該用地鄰近港大校園和現有學生宿舍，例如薄扶林道港大賽馬會第二舍堂村和學生設施，按建議在龍華街興建宿舍，可加強學生的交流和推廣社堂生活。

### 對財政的影響

8. 估計這項工程計劃所需費用總額為 6 億 630 萬元(按付款當日價格計算)。政府最多會支付 4 億 5,970 萬元，即宿舍大樓所需費用的 75%，以及休憩用地及供公眾使用的行人道和樓梯的全部建築費用，即約 1,980 萬元。港大會以自行籌集的資金支付宿位建築費用餘下的 25%。

9. 教資會秘書長根據建築署署長的意見，建議政府提供非經常撥款 4 億 5,970 萬元(按付款當日價格計算)(見下文第 12 段)，分項數字如下—

	百萬元
(a) 地區及工地發展工程	63.4
(b) 建築工程	312.8
(c) 屋宇裝備	91.7
(d) 外部及渠務工程	21.9
(e) 顧問費	17.6
(i) 標書評審	0.2
(ii) 合約管理	7.6
(iii) 工地監管	9.7
(iv) 實付費用	0.1

		百萬元	
(f)	家具和設備 <sup>1</sup>	43.5	
(g)	應急費用	40.7	
	小計	591.6	(按 2007 年 9 月 價格計算)
(h)	價格調整準備	14.7	
	小計	606.3	(按付款當日 價格計算)
(i)	減去港大支付的款項 (即宿位建築費用的 25%)	(146.6)	
	總計	459.7	(按付款當日 價格計算)

10. 港大會委聘顧問負責工程計劃的標書評審、合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 5。

11. 這項工程計劃的建築樓面面積約為 41 510 平方米。按 2007 年 9 月價格計算，估計每平方米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 9,745 元。這項工程計劃的建築樓面面積與建築費用單位價格的分項數字詳載於附件 6。建築署署長認為估計的建築費用單位價格合理，與教資會資助院校同類工程計劃的有關價格相若，例如 **49EG** 號工程計劃香港大學「在何世光夫人體育中心興建共有 900 個宿位的學生宿舍」(按 2007 年 9 月價格計算，估計每平方米建築樓面面積的建築費用單位價格為 9,965 元)。

<sup>1</sup> 這項費用是根據港大提交的家具和設備清單計算得出。

12. 如建議獲得批准，港大會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按2007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)	港大支付 的款項 百萬元	53EG 號 工程計劃 百萬元 (按付款當日 價格計算)
2007-08	4.4	1.00000	4.4	4.4	-
2008-09	60.7	1.00750	61.2	61.2	-
2009-10	165.0	1.01758	167.9	81.0	86.9
2010-11	256.2	1.02775	263.3	-	263.3
2011-12	90.4	1.03803	93.8	-	93.8
2012-13	14.9	1.05619	15.7	-	15.7
	<u>591.6</u>		<u>606.3</u>	<u>146.6</u>	<u>459.7</u>

13. 按付款當日價格計算的預算，是按政府對 2007 至 2013 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預測制定的。由於可以預先清楚界定工程範圍，港大會以固定總價合約為工程招標。

14. 這項工程計劃對學費沒有影響。港大會按照既定慣例，向宿生收取宿費，以自負盈虧的形式營運學生宿舍。這項建議不會增加政府的經常財政負擔。

## 公眾諮詢

15. 港大在 2006 年 10 月 5 日諮詢中西區區議會。大部分區議員原則上支持工程計劃。然而，區議員要求港大進行進一步諮詢工作，以收集鄰近居民的意見。就此，港大在 2006 年 12 月 21 日舉行諮詢會，徵詢鄰近居民代表和中西區區議會議員的意見。部分出席者關注到新學生宿舍可能引起噪音問題。為減低新學生宿舍可能對附近居民造成的影響，港大已採納合適的建築設計，並相應調整工程計劃的設計，例如減低有關工地的發展密度、把宿舍大樓移近山邊(因而可進一步遠離龍華街的民居)、在宿舍大樓外牆加設裝飾突鱗作為隔音屏障，以及增

加綠化面積。港大在 2007 年 3 月 31 日舉辦工作坊，向區內居民和社區代表解釋上述措施，並就工程計劃設計交換意見。港大會繼續就工程計劃的發展與中西區區議會和居民代表緊密聯繫。

16. 我們在 2007 年 12 月 10 日諮詢立法會教育事務委員會，委員對我們向工務小組委員會提交撥款建議沒有異議。部分委員關注到，鄰近居民代表提出的問題應獲進一步處理。港大代表向委員保證，他們會繼續就這事宜與居民聯絡<sup>2</sup>。

## 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。港大已在 2007 年 1 月完成這項工程計劃的初步環境評審。環境保護署署長同意這項工程計劃不會對環境造成長遠影響。

18. 港大會實施適當的紓減措施，控制工程對環境的短期影響，以符合既定的標準和準則。港大已把所需措施的費用計算在工程計劃預算費內。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。

19. 在策劃和設計階段，港大曾考慮採取措施(例如採用標準樓面間隔以鼓勵承建商再用模板)，以盡量減少產生建築廢物。此外，港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的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，港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。

20. 港大亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。港大會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。港大會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處置。港大會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物、

---

<sup>2</sup> 與居民代表的會議已定在 2008 年 1 月 2 日舉行。

惰性及非惰性混合建築廢物，以及非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施<sup>3</sup>、篩選分類設施<sup>3</sup>和堆填區棄置的情況。

21. 港大估計這項工程計劃會合共產生大約 29 254 公噸建築廢物。港大會在工地再用其中約 585 公噸(2.0%)惰性建築廢物，把另外 3 510 公噸(12.0%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用，並把 2 048 公噸(7.0%)惰性及非惰性混合建築廢物運往篩選分類設施，以便分開惰性及非惰性廢物。此外，港大會把 23 111 公噸(79.0%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，以及利用篩選分類設施處置惰性及非惰性混合建築廢物的費用，估計總額為 320 萬元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；運送到篩選分類設施棄置的物料，每公噸收費 100 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元<sup>4</sup>)。

## 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、已評級的歷史建築和具考古價值的地點。

## 土地徵用

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

---

<sup>3</sup> 篩選分類設施和公眾填料接收設施，已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 3 和附表 4 分別訂明。任何人士都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。

<sup>4</sup> 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這項數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

## 背景資料

24. 根據現行程序，教資會資助院校每年都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，審慎研究這些建議，並把其支持的建議呈交政府，以供在既定的機制下考慮撥款申請。教資會秘書長經審核港大的建議，並與建築署署長磋商後，已調整港大建議的工程計劃預算費。調整後的預算費載於上文第 9 段。

25. 我們在 2005 年 10 月把 **53EG** 號工程計劃提升為乙級。港大在 2005 年 10 月委聘顧問進行地形測量和土地勘測工作，以及制定詳細設計和擬備招標文件。有關的費用總額為 1,090 萬元，其中 820 萬元已由教資會在整體撥款分目 **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，餘下的 270 萬元會由港大以自行籌集的資金支付。顧問已完成工程計劃的地形測量、工地勘測和詳細設計工作。港大正為工程計劃的招標文件定稿。

26. 這項工程計劃無須移走工地內的樹木。港大會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 64 棵樹、500 叢灌木、800 棵 1 年生植物和 200 棵攀緣植物。此外，為美化該區並方便進行建造工程，港大會移植 20 棵在工地外龍華街上的樹木，並在該區額外種植約 20 棵樹和植物。

27. 港大估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 250 個(225 個工人職位和另外 25 個專業／技術人員職位)，共提供 9 000 個人工作月的就業機會。

-----

教育局

2007 年 12 月

The University of Hong Kong  
53EG – 1 800-place student residences at Lung Wah Street,  
Kennedy Town

香港大學

53EG – 堅尼地城龍華街1 800個宿位的學生宿舍

Site Plan 工地平面圖

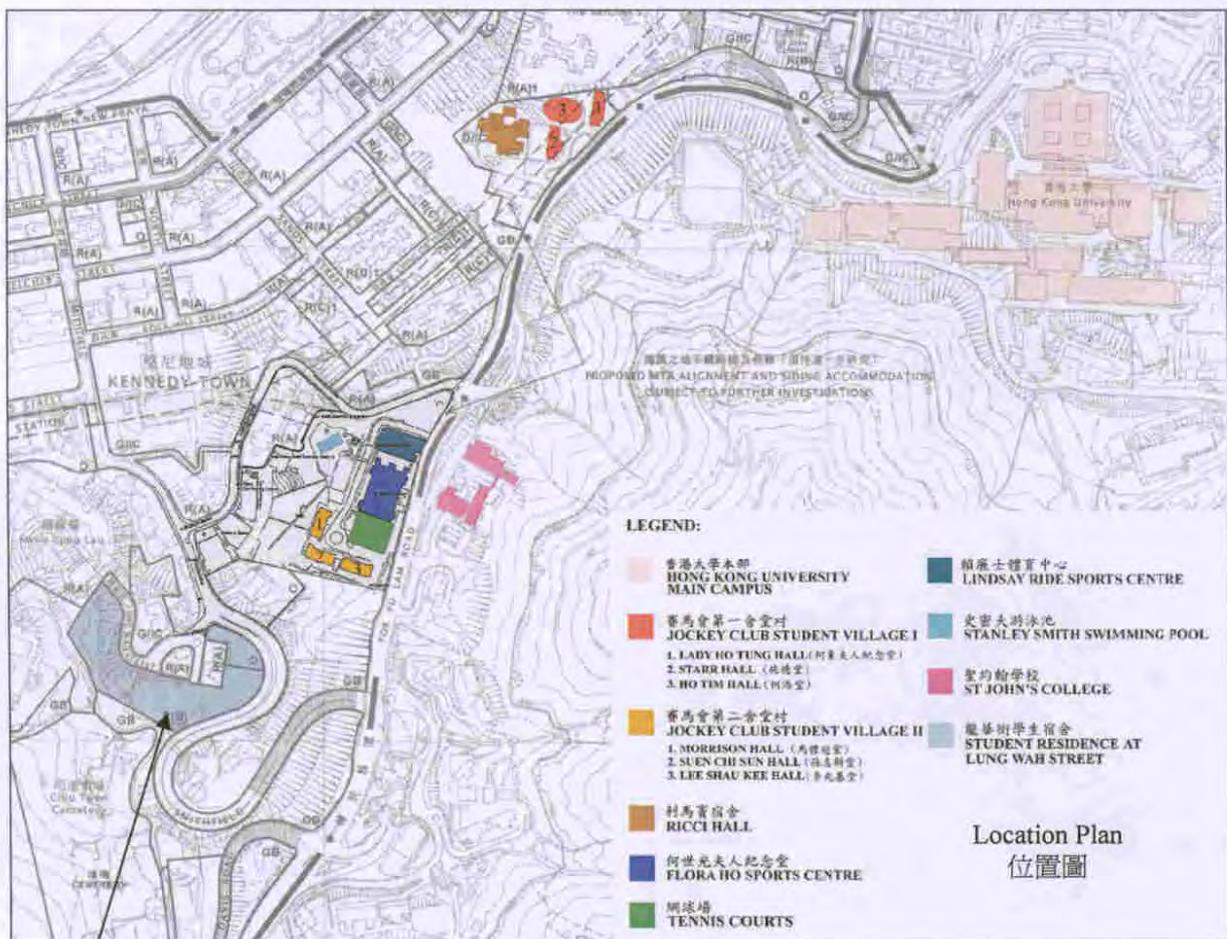


The University of Hong Kong  
 53EG – 1 800-place student residences at Lung Wah Street,  
 Kennedy Town

香港大學

53EG – 堅尼地城龍華街1 800個宿位的學生宿舍

Site Plan 工地位置圖



Site for student residences at Lung Wah Street / 龍華街學生宿舍 工地

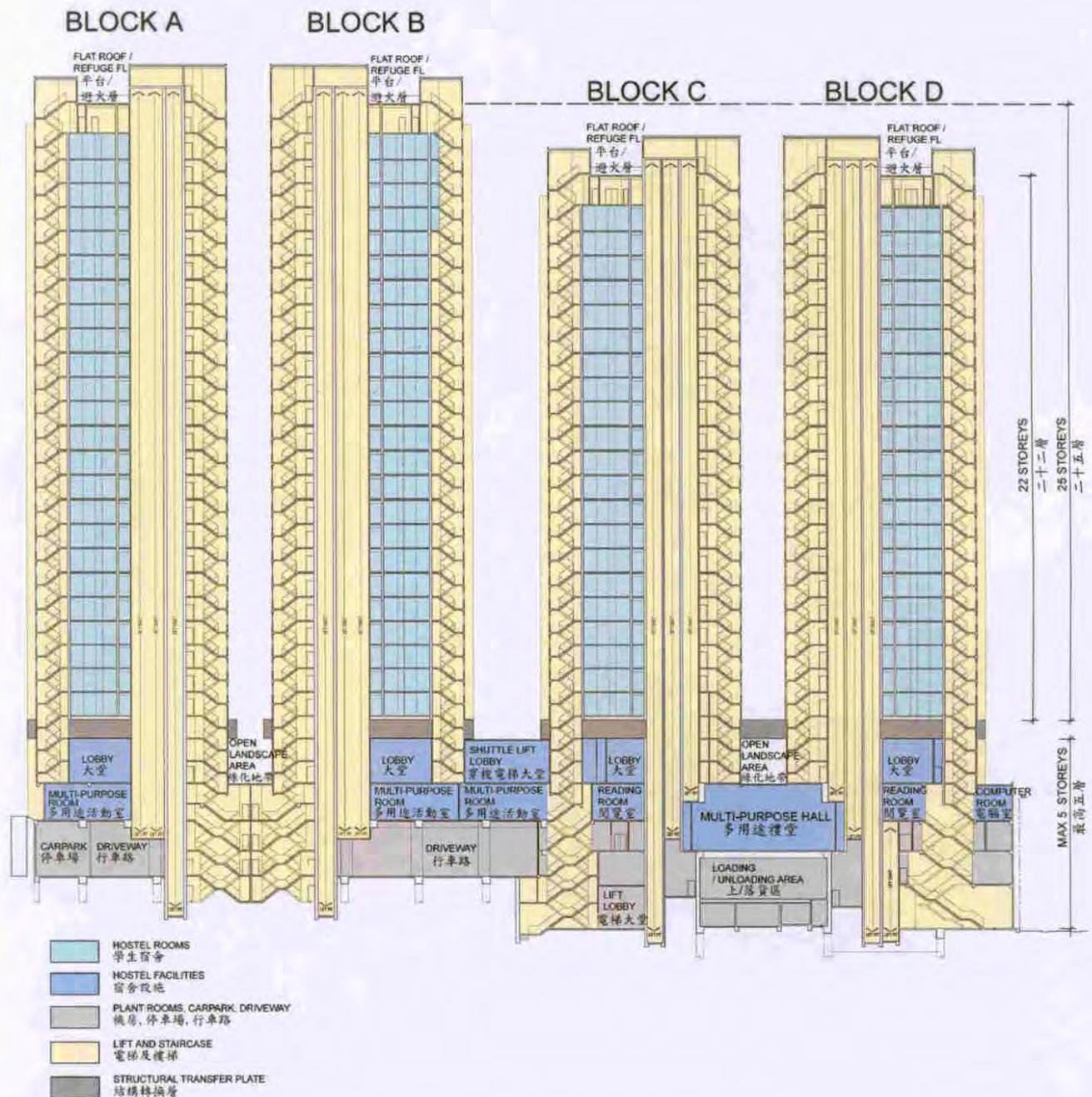
Location Plan 位置圖

The University of Hong Kong  
 53EG – 1 800-place student residences at Lung Wah Street,  
 Kennedy Town

香港大學

53EG – 堅尼地城龍華街1 800個宿位的學生宿舍

Sectional Plan 截面圖



**The University of Hong Kong  
53EG – 1 800-place student residences at Lung Wah Street,  
Kennedy Town**

香港大學

53EG – 堅尼地城龍華街1 800個宿位的學生宿舍

View of the building (artist's impression) 外觀構思圖



香港大學  
53EG – 堅尼地城龍華街 1 800 個宿位的學生宿舍

## 設施一覽表

設施	單位數目	估計樓面面積 (以淨作業樓面 面積計算) (平方米)
I <u>住宿設施</u>		
(a) 單人睡房	482	3 818
(b) 雙人睡房	659	9 885
(c) 舍監	6	744
(d) 經理／高級導師	6	433
(e) 導師	24	360
(f) 家務員	8	248
II <u>公共地方</u>		
(a) 休息室	90	2 700
(b) 閱讀室	4	220
(c) 會議室	4	120
(d) 訪客區	4	56
(e) 電腦室／休閒自修室	4	260
(f) 學生會辦事處	4	120
(g) 多用途禮堂連餐廳	1	720
(h) 多用途活動室	4	620
III <u>支援設施</u> ，包括總務室、 舍監辦公室、洗衣房和儲 物室		578

香港大學  
53EG – 堅尼地城龍華街 1 800 個宿位的學生宿舍

估計顧問費的分項數字<sup>(註1)</sup>

		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註2)	估計費用 (百萬元)
(a) 顧問費 <sup>(註3)</sup>					
(i)	標書評審	專業人員	—	—	0.2
(ii)	合約管理	專業人員	—	—	7.6
(b) 工地監管 <sup>(註4)</sup>					
		專業人員	72	38	1.6
		技術人員	104	14	1.6
					3.1
				小計	17.5
(c) 實付費用 <sup>(註5)</sup>					
	複印和其他直接費用				0.1
				總計	17.6

註

1. 建築署署長經審核港大估計的顧問費後，認為有關數字可以接受。
2. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計港大就這項工程計劃而直接聘請合約員工的員工開支。(在 2007 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 56,945 元，總薪級第 14 點的月薪為 18,840 元。)
3. 顧問在標書評審和合約管理方面的費用，是根據以競投方式批出，為 53EG 號工程計劃進行設計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 53EG 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
4. 港大須待建造工程完成後，才可確定工地監管實際的人工作月數和實際所需的開支。

5. 實付費用是實際承付的費用。顧問無權就這些項目要求支付額外的間接費用或賺取任何利潤。

香港大學  
53EG – 堅尼地城龍華街 1 800 個宿位的學生宿舍

建築樓面面積與建築費用單位價格的分項數字

(a) 建築樓面面積分項數字

	估計樓面面積(平方米)
淨作業樓面面積	20 882
通道地方、廁所和停車場	19 298
機電設備	1 330
建築樓面面積	41 510

(b) 淨作業樓面面積與建築樓面面積比率 50.3%

(c) 估計建築費用單位價格 每平方米建築樓面面積  
 (以建築工程和屋宇裝備 9,745 元  
 兩項費用計算) (按 2007 年 9 月價格計算)