

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001 年 4 月 25 日

## 總目 707－新市鎮及市區發展

新界西部發展

土木工程－土地發展

681CL－屯門第 54 區的土地開拓、道路及渠務工程第 2 期

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程第 2 期－顧問費及工地勘測」；按付款當日價格計算，估計費用為 2,590 萬元；以及
- (b) 把 **681CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

## 問題

屯門第 54 區沒有足夠的已平整土地和基礎設施以配合計劃在該區進行的房屋發展。

## 建議

2. 拓展署署長建議把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 2,590 萬元，用以進行工地勘測工作，並委聘顧問為屯門第 54 區第 2 期發展計劃的工地平整和基建工程制定詳細設計。規劃地政局局長和房屋局局長均支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

### 3. 681CL 號工程計劃的範圍如下—

- (a) 平整約 18.8 公頃土地，以供興建房屋和學校；
- (b) 築建 D7、L54A、L54B 道路和一條輔助道路；
- (c) 建造一條行車隧道和三條行人天橋；
- (d) 築建相關的行人路和單車徑，進行道路交界處改善工程，並擴闊青麟路和紫田路；
- (e) 建造箱形暗渠，並進行相關的渠務工程；
- (f) 建造一個污水泵站，並敷設相關的污水渠與污水泵喉；
- (g) 進行相關的斜坡工程和環境美化工程；
- (h) 實施消減噪音措施；以及
- (i) 重置受影響的村屋，包括平整 0.4 公頃鄉村遷置用地、築建相關的通路和建造 17 間小型屋宇。

—— 詳細繪示有關工程的工地平面圖載於附件 1。

### 4. 我們現建議提升為甲級的工程計劃部分項目如下—

- (a) 就上文第 3 段(a)至(i)項所述的工程制定詳細設計；
- (b) 進行相關的工地勘測工作；
- (c) 進行土地污染評估和重點交通噪音影響評估工作；以及
- (d) 擬備招標文件和評審標書。

## 理由

5. 我們須維持穩定充裕的土地供應，以便興建公共房屋，應付長遠的房屋需求。1998年10月，我們完成「屯門第54區可作建屋用途土地的規劃及發展研究」(下稱「規劃及發展研究」)。研究結果確定，在第54區興建公屋和設置相關的政府、機構或社區設施是可行的。根據上述規劃及發展研究的結果，到2007年，第54區的第一期住宅發展<sup>1</sup>會提供990個公屋單位，可供3 000人入住；到2008年，第二期發展會提供12 700個公屋單位，可供41 000人入住。

6. 房屋署署長的目標是在2008年年中完成興建第2期發展計劃下的公屋。另外，教育署署長則計劃在2008年3月或之前建成八所學校，以應付新住宅發展帶來的需求。為確保可及時提供具備足夠基礎設施的已平整土地作興建房屋和學校之用，我們需要在2004年1月展開工地平整工程和基建工程，在2005年3月至2007年6月分期完成工程。為配合施工計劃，我們預定在2001年10月展開詳細設計工作，在2003年12月制定詳細設計。我們並計劃在2001年12月展開工地勘測工作，在2002年8月完成勘測工作。

7. 在設計過程中，我們須進行工地勘測工作，以確定土質和制定設計規範。屯門第54區有部分土地曾作露天貯物用途，地上明顯有污漬，可見土地已受到污染。我們會進行土地污染評估工作，確定土地受污染的程度，並建議補救措施。評估工作會在2001年12月展開，在2002年8月完成。此外，我們並需要在2002年2月進行為期三個月的重點交通噪音影響評估工作，檢討有關擬建D7道路築建工程施工期間和道路通車後設置的消減噪音設施的規模。

---

<sup>1</sup> 2000年1月，我們把**666CL**號工程計劃「屯門第54區的土地開拓、道路及渠務工程第1期」列為乙級工程項目。2000年2月，我們把一個項目納入整體撥款分目**7100CX**項下，以便進行第1期工程的工地勘測和詳細設計工作；按付款當日價格計算，估計費用為940萬元。第1期發展計劃的基建工程預定在2002年7月展開，在2005年1月完成。

8. 由於內部資源不足，拓展署署長建議委聘顧問監督工地勘測工作，並制定詳細設計，擬備招標文件和評審標書。

### 對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 2,590 萬元（見下文第 10 段），分項數字如下－

|     |   | 百萬元  |                        |
|-----|---|------|------------------------|
| (a) | 工地勘測工作  | 6.0  |                        |
| (b) | 顧問費   | 16.0 |                        |
|     | (i) 制定詳細設計，包括土地污染評估（估計需費 100 萬元）和重點交通噪音影響評估（估計需費 50 萬元） | 14.1 |                        |
|     | (ii) 擬備招標文件和評審標書  | 1.3  |                        |
|     | (iii) 監督工地勘測工作  | 0.6  |                        |
| (c) | 應急費用  | 2.2  |                        |
|     | 小計  | 24.2 | （按 2000 年 9 月<br>價格計算） |
| (d) | 價格調整準備金   | 1.7  |                        |
|     | 總計  | 25.9 | （按付款當日<br>價格計算）        |

—— 按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 2。

10. 如建議獲批准，我們會作出分期開支安排如下－

| 年度        | 百萬元<br>(按 2000 年 9 月<br>價格計算) | 價格調整<br>因數 | 百萬元<br>(按付款當日<br>價格計算) |
|-----------|-------------------------------|------------|------------------------|
| 2001-2002 | 1.5                           | 1.02550    | 1.5                    |
| 2002-2003 | 14.0                          | 1.05627    | 14.8                   |
| 2003-2004 | 6.5                           | 1.08795    | 7.1                    |
| 2004-2005 | 2.2                           | 1.12059    | 2.5                    |
|           | <u>24.2</u>                   |            | <u>25.9</u>            |

11. 我們按政府對 2001 至 2005 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以總價合約形式批出建議的顧問工作。由於顧問工作為期超過 12 個月，合約會訂定可調整價格的條文。另外，我們會以重新計算工作數量的標準合約形式，為工地勘測工作招標。我們採用這種形式的合約，是因為所涉的工作數量或會因應實際的巖土情況而變動。由於工地勘測工作合約為期不超過 21 個月，合約不會訂定可調整價格的條文。

12. 建議的工地勘測和顧問工作不會引致經常的財政負擔。

## 公眾諮詢

13. 自 1998 年 12 月以來，我們曾多次就屯門第 54 區的房屋發展建議，諮詢屯門鄉事委員會和當時的屯門臨時區議會。我們分別在 1999 年 8 月 11 日和 13 日，把第 54 區的總綱發展藍圖提交上述鄉事委員會和臨時區議會討論。屯門臨時區議會對發展建議並無異議。屯門鄉事委員會則關注區內劃作「鄉村式發展」用途的用地減少，會導致沒有額外土地供附近四條原居民鄉村(即麒麟圍、紫田村、小坑村和寶塘下)的村民興建小型屋宇。為解決這個問題，我們在 2000 年 12 月把寶塘下和紫田村以北 3.4 公頃的土地，由「綠化地帶」改劃為「鄉村式發展」用地。據地政總署估計，改劃用途的土地將足以應付上述四條鄉村未來十年在興建小型屋宇方面的需求。

14. 在 2001 年 1 月 15 日立法會教育事務委員會會議上，當局答允研究可否盡早平整預留作興建學校的用地。在屯門第 54 區興建的學校，將可配合新遷入該區的人口在教育方面的需要，並有助紓緩區內學校用地短缺的情況。

15. 2001 年 3 月，我們提交一份有關這項工程計劃的資料文件予立法會規劃地政及工程事務委員會傳閱。委員會議員沒有就工程計劃提出意見。

### 對環境的影響

16. 建議的詳細設計和工地勘測顧問工作不會對環境造成任何影響。681CL 號工程計劃下的 D7 道路築建工程和污水泵站建造工程屬《環境影響評估條例》附表 2 的指定工程項目，當局須就工程的施工、道路的通車和設施的運作申領環境許可證。

17. 拓展署署長委聘的顧問已完成規劃及發展研究中的環境影響評估工作，並已在 1999 年 4 月製備環境影響評估報告。該報告在 1999 年 8 月獲環境諮詢委員會通過。1999 年 9 月，當局根據《環境影響評估條例》核准這項工程計劃的環境影響評估報告。評估報告的結論是，工程計劃對環境造成的影響可予控制，影響程度不會超出上述條例和《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定準則的規限。我們會把環境影響評估報告建議的所有紓減環境影響措施，納入詳細設計和工程合約內。環境影響評估報告建議在第 2 期發展計劃下實施的主要措施，包括豎設半開放式隔音罩和高 1 米至 5 米的路旁隔音屏障，以紓減交通噪音影響；沿路旁 0.8 公頃的地方種植樹木；以及紓減建造工程所造成的影響的其他措施。

18. 我們估計建議的工地勘測工作會產生約 10 立方米建築和拆卸物料。這些物料會全部作填料用途，運往公眾填土區<sup>2</sup>再用。我們會要求顧問全面研究在日後進行建造工程時，如何盡量減少建築和拆卸物料的數量，並盡可能再用或循環再造這些物料。

---

<sup>2</sup> 公眾填土區是一項發展計劃用地的指定部分，專供卸置公眾填料作填海用途。如要在公眾填土區卸置公眾填料，必須領取由土木工程署署長簽發的牌照。

## 土地徵用

19. 建議的工地勘測和顧問工作均無須徵用土地。

## 背景資料

20. 我們在 2000 年 12 月把 **681CL** 號工程計劃列為乙級工程項目。

21. 我們計劃在 2001 年 10 月展開第 54 區第 2 期發展計劃的擬議詳細設計工作，在 2003 年 12 月完成有關設計工作。我們並計劃在 2001 年 12 月展開相關的工地勘測工作，在 2002 年 8 月完成勘測工作。另外，我們打算在 2004 年 1 月展開第 2 期發展計劃的建造工程，在 2007 年 6 月分期完成工程。

22. 我們估計為進行建議的工地勘測和詳細設計工作而開設的職位約有 30 個，包括 18 個專業／技術人員職位和 12 個工人職位，共需 330 個人工作月。

-----

規劃地政局  
2001 年 4 月



備註 Notes:

圖例 Legend:

- 第一期工程範圍 LIMIT OF PHASE 1 WORKS
- 第二期工程範圍 LIMIT OF PHASE 2 WORKS
- 路口改善工程 JUNCTION IMPROVEMENT WORKS
- 行人天橋 FOOTBRIDGE
- 排水渠 DRAINAGE CHANNEL
- 邊形溝渠 BOX CULVERT
- 污水渠 RISING MAIN
- 污水抽水站 SEWAGE PUMPING STATION
- ④ 地政署用地 GOVERNMENT INSTITUTION & COMMUNITY SITE
- ⑤ 學校用地 SCHOOL SITE
- G/C 政府、機構及社區用地 GOVERNMENT INSTITUTION & COMMUNITY SITE
- RIA 公共房屋用地 PUBLIC HOUSING SITE
- V 現有村落 EXISTING VILLAGE
- VEA 鄉村擴展區 VILLAGE EXTENSION AREA
- VR 鄉村保留區 VILLAGE RESERVE AREA

| 修訂 REVISION | 姓名 name   | 簽署 initial | 日期 date  |
|-------------|-----------|------------|----------|
| 繪圖 drawn    | Y.F. WONG | SIGNED     | 12.01.01 |
| 校對 checked  | S.M.L.M   | SIGNED     | 13.01.01 |

核准 approved:

SIGNED 13.01.01  
 总工程师 CIVIL engineer 日期 date

工程編號 project no. 661 CL

繪圖編號 file no. -

合約編號 contract no. -

合約 contract

圖則名稱 drawing title  
 屯門第54區的土地開拓、道路及渠務工程  
 第2期  
 FORMATION, ROADS AND DRAINS IN AREA  
 TUEN MUN - PHASE 2

圖則編號 drawing no. NTW 1348 比例 scale 1:10 000

辦事處 office  
 新界西拓展處  
 NEW TERRITORIES WEST  
 DEVELOPMENT OFFICE

拓展署  
 TERRITORY DEVELOPMENT  
 DEPARTMENT

二〇〇一年至二〇〇二年度工務小組委員會文件  
 PWSC SUBMISSION 2001 - 2002



## 681CL—屯門第 54 區的土地開拓、道路及渠務工程第 2 期

## 估計顧問費的分項數字

| 顧問的員工開支          |                            | 預計的人<br>工作月數 | 總薪級<br>平均薪點 | 倍數  | 估計費用<br>(百萬元) |
|------------------|----------------------------|--------------|-------------|-----|---------------|
| (a)              | 制定詳細設計，包括土地污染評估和重點交通噪音影響評估 | 專業人員 66.0    | 38          | 2.4 | 9.1           |
|                  |                            | 技術人員 110.0   | 14          | 2.4 | 5.0           |
| (b)              | 擬備招標文件和評審標書                | 專業人員 5.5     | 38          | 2.4 | 0.8           |
|                  |                            | 技術人員 11.0    | 14          | 2.4 | 0.5           |
| (c)              | 監督工地勘測工作                   | 專業人員 3.0     | 38          | 1.7 | 0.3           |
|                  |                            | 技術人員 9.0     | 14          | 1.7 | 0.3           |
| <b>顧問的員工開支總額</b> |                            |              |             |     | <b>16.0</b>   |

## 註

1. 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。如駐工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7 乘以總薪級平均薪點。(在 2000 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,525 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,055 元。)
2. 上述數字是根據拓展署署長擬定的預算計算得出。我們須待透過一貫的費用總價競投方式選定顧問後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。