

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001年2月21日

## 總目 711－房屋

### 土木工程－土地發展

#### 564CL－彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **564CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 17 億 7,930 萬元，用以平整土地並關設相關的基礎設施，以配合彩雲道和佐敦谷附近一帶的發展。

## 問題

我們需要平整土地並關設相關的基礎設施，以配合預定在東九龍彩雲道和佐敦谷附近一帶進行的發展項目。

## 建議

2. 土木工程署署長建議把 **564CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 17 億 7,930 萬元，用以平整土地並關設相關的基礎設施，以便在彩雲道和佐敦谷附近一帶興建房屋和七所學校，以及關設地區休憩用地。房屋局局長和規劃地政局局長均支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. **564CL** 號工程計劃的範圍如下－

- (a) 平整約 20 公頃的建築地台，以供興建房屋和七所學校，以及闢設地區休憩用地，另進行相關的斜坡與護土牆工程；
- (b) 築建長約 3 900 米、闊 7.9 米至 16.6 米的道路，包括進行道路交界處改善工程；
- (c) 興建五條行人天橋和兩條行車天橋；
- (d) 敷設長約 10 500 米、直徑介乎 225 毫米至 1 800 毫米的相關雨水渠和污水渠；
- (e) 進行環境美化工程；以及
- (f) 實施紓減環境影響措施，包括就上文(a)至(e)項所述工程實施環境監測與審核計劃。

—— 詳細繪示擬議工程的工地平面圖載於附件 1。

## 理由

4. 為了滿足長遠的房屋需求，我們必須有穩定和充足的土地供應，以便發展公營和私營房屋。我們在 1998 年 10 月完成「彩雲道及佐敦谷毗鄰發展計劃的規劃及工程可行性研究」，研究確定在彩雲道和佐敦谷附近進行建議的房屋發展項目是可行的。這些發展項目完成後，將提供 11 120 個住宅單位(包括 6 560 個公營房屋單位和 4 560 個私營房屋單位)，可容納 35 100 人居住。

5. 房屋署署長計劃在 2003 年年中和 2006 年年初，分別在第 1 號工地興建 3 520 個公營房屋單位和在第 3B 號工地興建 3 040 個公營房屋單位。在私營房屋單位方面，供興建 2 640 個單位的第 2 號工地和供興建 1 920 個單位的第 3A 號工地預定在 2004 年年中和 2005 年年中備妥，可供批出。另外，教育署署長計劃在 2007 年年底或之前完成七所學校(兩所小學和五所中學)的建造工程。為確保能及時平整土地以供興建上述房屋和學校，我們須在 2001 年 7 月展開擬議工程，在 2006 年年中或之前分階段完成工程。

## 對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為17億7,930萬元(見下文第7段)，分項數字如下—

		百萬元	
(a)	土地平整工程和相關的斜坡工程(包括臨時輸送帶系統建造工程所需的4,000萬元)	1,037.2	
(b)	道路工程	56.7	
(c)	橋樑工程	159.8	
(d)	雨水渠和污水渠工程	78.5	
(e)	環境美化工程	20.9	
(f)	紓減環境影響措施(包括為臨時輸送帶系統裝設上蓋以及實施環境監測與審核計劃)	30.0	
(g)	顧問費	78.1	
	(i) 施工階段	8.9	
	(ii) 工地人員方面的員工開支	69.2	
(h)	應急費用	146.0	
	小計	1,607.2	(按2000年9月價格計算)
(g)	價格調整準備金	172.1	
	總計	1,779.3	(按付款當日價格計算)

由於內部資源不足，土木工程署署長建議委聘顧問監督施工情況。按  
 人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件2。

7. 如建議獲批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2000 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)
2001-2002	130.4	1.02550	133.7
2002-2003	198.6	1.05627	209.8
2003-2004	374.6	1.08795	407.5
2004-2005	515.9	1.12059	578.1
2005-2006	319.6	1.15421	368.9
2006-2007	58.5	1.18884	69.5
2007-2008	9.6	1.22450	11.8
	<u>1,607.2</u>		<u>1,779.3</u>

8. 我們按政府對 2001 至 2008 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。由於土地平整工程和橋樑地基工程的數量或會因應實際的巖土情況而變動，故我們會以重新計算工程數量的標準合約形式，為工程計劃招標。由於合約期超過 21 個月，合約會訂定可因應通脹調整價格的條文。

9. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 1,010 萬元。

## 公眾諮詢

10. 我們在 1998 年 10 月向觀塘臨時區議會簡介規劃及工程可行性研究的結果和建議。議員原則上不反對進行這項工程計劃。

11. 在 1999 年 3 月 8 日觀塘臨時區議會環境改善委員會會議上，委員問及佐敦谷堆填區沼氣對房屋發展項目的影響。我們在會上解釋，根據已完成有關沼氣的定性危險評估所得，佐敦谷堆填區的沼氣不會對建議的發展項目構成危險。我們並向委員表示，在整個詳細設計階段，我們會監察有關情況，並在有需要時採取適當的緩解措施。

12. 我們在 1999 年 5 月 28 日根據《城市規劃條例》的規定，展示有關的分區計劃大綱草圖，供公眾查閱。我們在兩個月的展示期內，共接獲 122 份反對書，反對者主要基於交通和環境理由提出反對。城市規劃委員會在考慮反對意見後，決定不會因應反對意見就分區計劃大綱草圖提出任何修訂建議。行政長官會同行政會議其後在 2000 年 3 月 28 日批准該份分區計劃大綱草圖。

13. 我們曾分別根據《道路(工程、使用及補償)條例》和《水污染管制(排污設備)規例》的規定，在憲報公布有關的道路和污水渠工程。在此之前，我們已在 2000 年 1 月 27 日諮詢觀塘區議會。議員原則上不反對進行這項工程計劃。不過，部分議員關注到觀塘區的人口隨着擬議發展項目和預定在區內進行的其他發展項目相繼完成而增加後區內的交通情況。我們向議員解釋，當局已進行交通影響評估，並會在區內若干道路和交界處進行改善工程。進行這些工程，可確保區內的交通不會受到影響。繪示這項工程計劃中擬議道路改善工程施工地點的位置圖載於附件 3。

14. 我們在 2000 年 5 月 12 日在憲報公布有關的道路工程，其後並沒有接獲反對書。有關方面在 2000 年 9 月 22 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》批准進行道路工程。我們在 2000 年 9 月 22 日在憲報公布有關的污水渠工程，其後並沒有接獲反對書。有關方面在 2000 年 12 月 22 日根據《水污染管制(排污設備)規例》批准進行污水渠工程。

15. 我們在 2000 年 10 月 16 日再次諮詢觀塘區議會，並向議員概述堆填區沼氣危險評估(下稱「沼氣危險評估」)的檢討結果，以及把挖掘物料運離工地的輸送帶系統的設計。沼氣危險評估的檢討結果指出，由於在擬議發展用地進行的氣體監測顯示，佐敦谷堆填區的沼氣並無明顯擴散，故沼氣會對擬議發展項目構成危險的機會不大。議員再就輸送帶系統啓用前，觀塘區的交通情況表示關注，並要求當局必須在輸送帶系統建造工程完成後，才可把挖掘物料運離工地。我們答應研究可否提早完成輸送帶系統建造工程。我們在 2000 年 11 月 16 日，向觀塘區議會交通及運輸委員會匯報研究結果，並答應檢討輸送帶系統建造工程的施工時間表，以及研究可否採用其他路線把挖掘物料運離工地。我們亦向委員解釋，據當局進行的交通影響評估所得的結論，區內的道路系統可以應付工程引致的交通量。

16. 我們在 2001 年 1 月 8 日諮詢立法會房屋事務委員會。由於擬議工程的施工地點十分接近民居，議員關注建造工程會對居民構成影響，包括在輸送帶系統啓用前，有關工程對觀塘區交通的影響、挖掘物料的處置問題和爆破工程造成的影響。我們答允研究在輸送帶系統建造工程完成前，可否採用牛頭角道以外的其他路線把挖掘物料運離工地。我們會就提出的建議再次徵詢觀塘區議會交通及運輸委員會的意見。此外，我們會採用運載記錄制度，監控挖掘物料的處置情況。為確保爆破工程進行期間不會危及公眾，我們會規定承建商採取足夠的安全措施，包括使用爆破籠和墜石保護欄。

17. 議員知悉擬議工程無須徵用土地，故問及為何需要 80 萬元土地清理費用。我們解釋，這筆費用是用以支付特惠津貼予符合資格的耕作者。

18. 議員詢問可否指定擬議的房屋用地作為安置日後受牛頭角下邨重建計劃影響的居民之用。我們解釋，建議的公屋發展項目要到 2007 年才完成，當局通常不會在早期階段便作出決定。就立法會議員在這方面關注的問題，我們其後與房屋署署長進行商討。據房屋署署長表示，該署會考慮在有關用地興建租住公屋，但即使興建租住公屋，有關屋邨最早也要到 2007 年才會落成。由於牛頭角下邨重建計劃是房屋委員會整體重建計劃中的一項工程計劃，而該會已承諾在 2005 年年底完成整體重建計劃，故如指定以擬建的租住公屋安置牛頭角下邨的居民，定會影響整體重建計劃。

19. 我們在 2001 年 1 月 18 日再次諮詢觀塘區議會交通及運輸委員會。我們除建議採用觀塘道運送挖掘物料外，並向委員解釋，交通影響評估的結果確定，區內的道路系統可以應付增加的交通量。委員原則上不反對進行這項工程計劃，但重提他們較早前關注的問題。我們解釋，如不能使用道路運送挖掘物料，便會延誤工程的完工日期。

## 對環境的影響

20. 這項工程計劃屬《環境影響評估條例》的指定工程項目。1999 年 3 月，環境諮詢委員會通過這項工程計劃的環境影響評估報告，惟附帶條件是，工程倡議人必須檢討沼氣危險評估結果，包括進行額外勘測工作(特別是沿斷層線進行勘測)，以及實施嚴格的監測計劃；倘若在勘測期間發現任何問題，須擬定建議的緩解措施，並就有

關措施諮詢環境影響評估小組委員會。1999年4月，當局根據《環境影響評估條例》批准這項工程計劃的環境影響評估報告，惟附帶條件是，我們須在詳細設計階段檢討沼氣危險評估結果，以及再次評估以密封式輸送帶系統把建築廢料運離工地是否可行、確實的輸送路線和有關係統會造成的影響。

21. 我們在詳細設計階段檢討沼氣危險評估的結果，並在2000年9月完成最後的關鍵性檢討。檢討報告的結論是，由於在擬議發展用地進行的氣體監測顯示，佐敦谷堆填區的沼氣並無明顯擴散，因此堆填區沼氣會構成危險的機會不大。我們並已再次評估使用輸送帶系統是否可行。觀塘區議會已在2000年10月接納輸送帶系統的修訂設計和擬議路線。我們會實施經核准的環境影響評估報告和檢討報告所建議的紓減環境影響措施。這些措施包括為輸送帶系統裝設上蓋和實施環境監測與審核計劃。我們估計實施這些措施所需的費用為3,000萬元；這筆費用已計算在整體工程計劃預算費內。

22. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何盡量減少建築和拆卸物料的數量。我們會規定承建商盡可能在這項工程計劃的工地再用挖掘物料，作為填料。

23. 我們估計這項工程計劃會產生約930萬立方米建築和拆卸物料，其中約40萬立方米物料(佔4.3%)會在這項工程計劃的工地再用，約880萬立方米物料(佔94.6%)會在其他建築工程計劃的工地再用，另約10萬立方米物料(佔1.1%)則會運往堆填區棄置。

24. 我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。廢物管理計劃書須列明適當的緩解措施，減少、再用和循環再造建築和拆卸物料。我們會確保工地日常的運作符合經核准的廢物管理計劃書的規定。為了進一步把建築和拆卸物料的數量減至最少，我們會鼓勵承建商使用木材以外的物料搭建模板，另在進行臨時工程時，使用可循環再造的物料。我們會採用運載記錄制度，監控可循環再用的物料及建築和拆卸廢料的處置，以確保物料和廢料分別運往指定的建築工程計劃工地和堆填區。我們會規定承建商把可以再用的物料與建築和拆卸廢料分開，然後運往適當的地方處置。我們並會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

## 土地徵用

25. 建議的工程無須徵用土地。為這項工程計劃進行的政府土地清理工作不會影響任何住戶。清理土地的費用估計為 80 萬元，這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。

## 背景資料

26. 我們在 1997 年 6 月把 **557CL** 號工程計劃「彩雲道及佐敦谷毗鄰發展計劃的規劃及工程可行性研究」提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 1,600 萬元，用以委聘顧問進行擬議發展計劃的規劃及工程可行性研究。

27. 我們在 1998 年 9 月把 **564CL** 號工程計劃列為乙級工程項目。1999 年 7 月，我們把 **564CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **569CL** 號工程計劃，稱為「彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃－顧問費及工地勘測」；按付款當日價格計算，估計費用為 4,370 萬元，用以委聘顧問進行詳細設計和工地勘測工作。我們現已完成擬議工程的詳細設計。

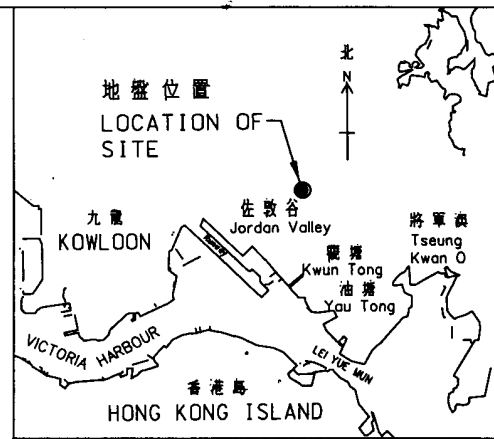
28. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 710 個，包括 120 個專業／技術人員職位和 590 個工人職位，共需 37 000 個人工作月。

-----

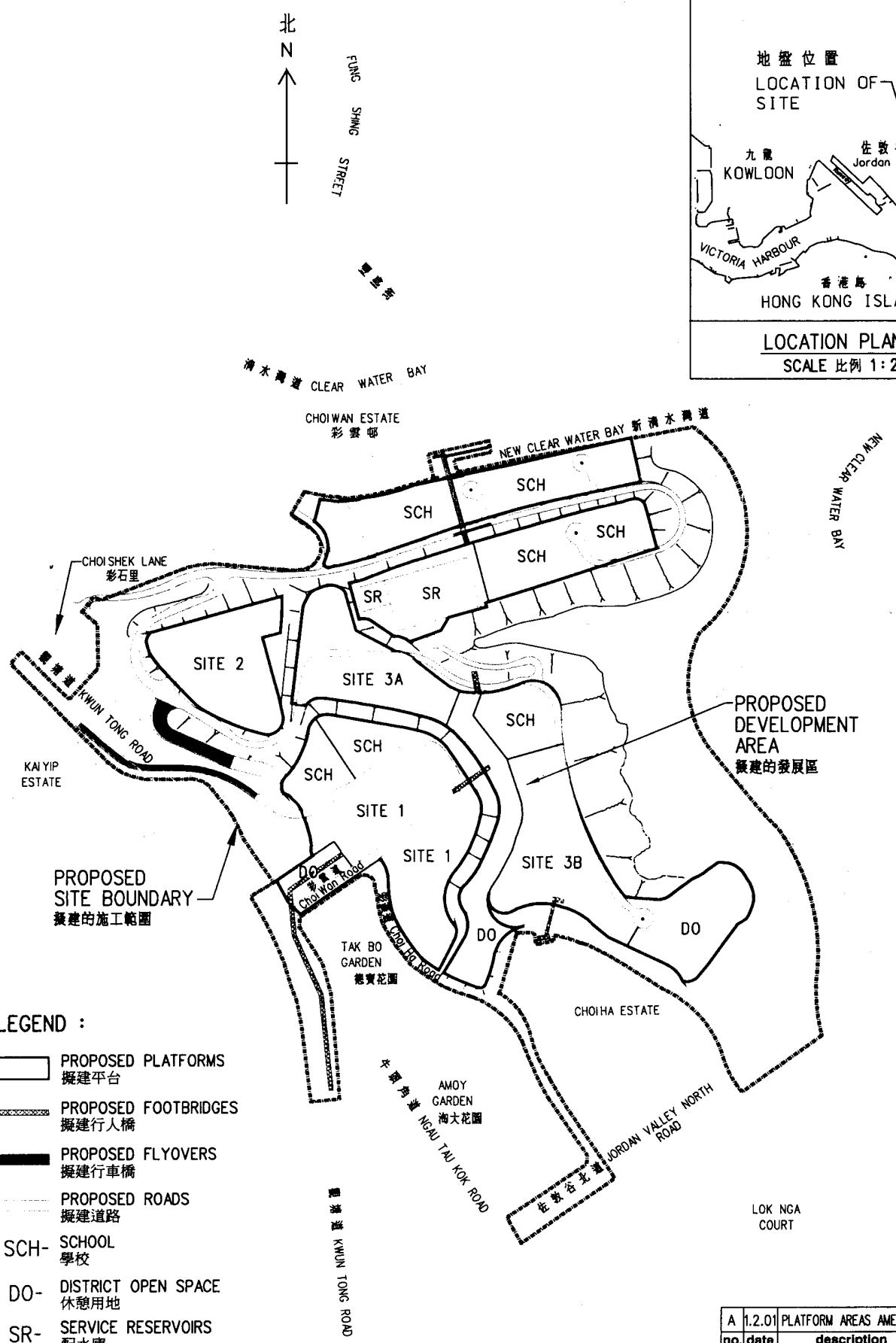
房屋局

2001 年 2 月





LOCATION PLAN 位置圖  
SCALE 比例 1:200 000



- LEGEND :**
- PROPOSED PLATFORMS 擬建平台
  - PROPOSED FOOTBRIDGES 擬建行人橋
  - PROPOSED FLYOVERS 擬建行車橋
  - PROPOSED ROADS 擬建道路
  - SCH- SCHOOL 學校
  - DO- DISTRICT OPEN SPACE 休憩用地
  - SR- SERVICE RESERVOIRS 配水庫

**title 圖則名稱**  
DEVELOPMENT NEAR CHOIWAN ROAD AND JORDAN VALLEY -SITE PLAN  
彩雲道及佐敦谷發展計劃 - 工地平面圖

	name 姓名	Initial 簡簽	date 日期
designed 設計	L P LAM	(SIGNED)	28.12.2000
drawn 繪圖	W K WONG	(SIGNED)	28.12.2000
checked 核對	L P LAM	(SIGNED)	28.12.2000
approved 核准	M T LAW	(SIGNED)	28.12.2000

**office** HOUSING SITES DIVISION  
CIVIL ENGINEERING OFFICE  
土木工程處 房屋用地部

A	1.2.01	PLATFORM AREAS AMENDED	(SIGNED)	(SIGNED)
no.	date	description	checked	approved
			checked	approved

**drawing no. 圖則編號**  
**HSD 42A**

**scale 比例**  
1:7 500  
OR  
AS SHOWN

**CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT HONG KONG**  
土木工程署

d:\hds\_drawing\choiwan\colour-drg\hdsd42a\_colour.dwg

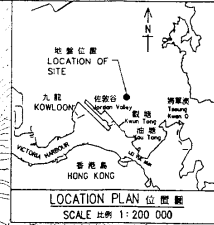
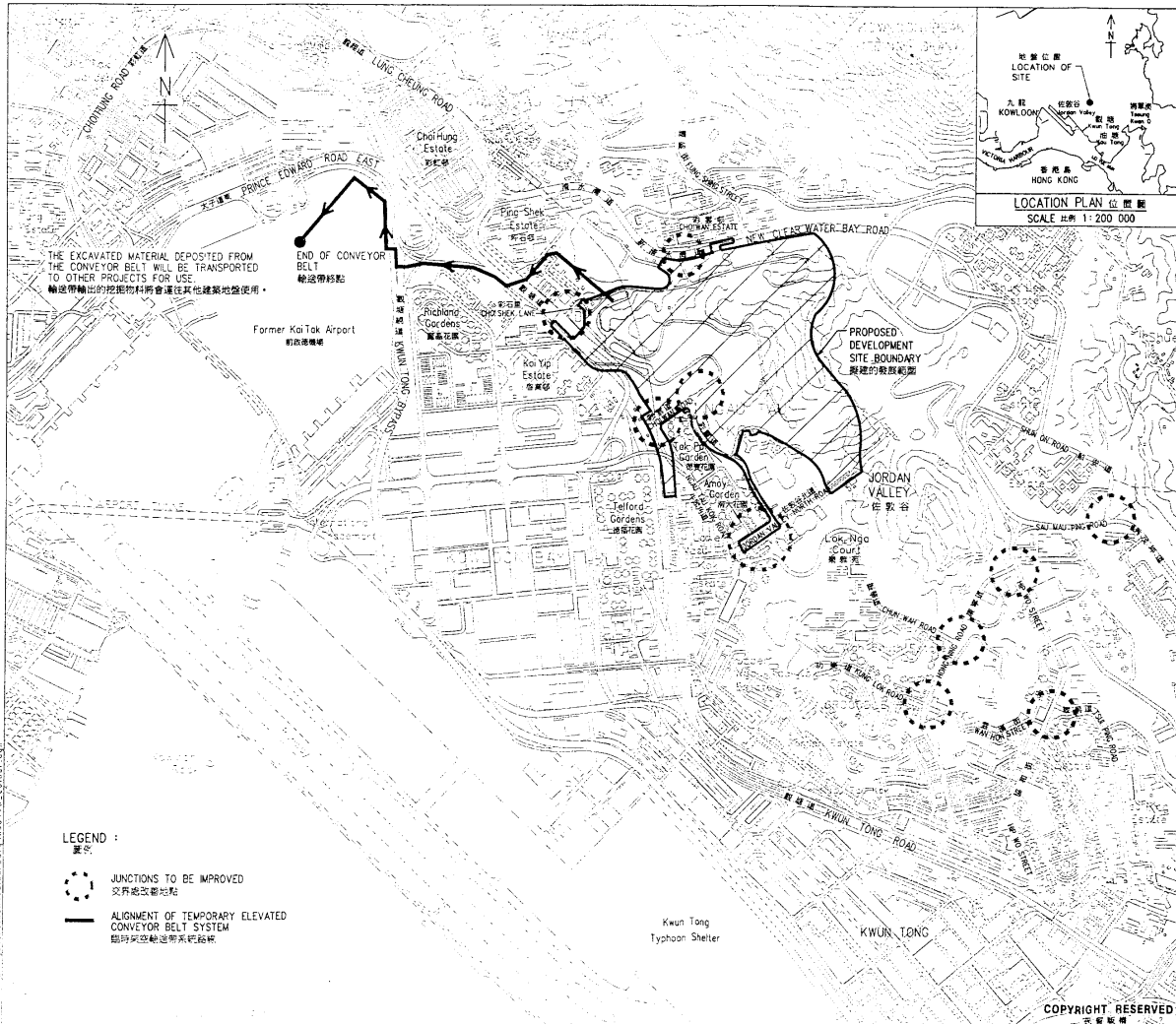
## 564CL – 彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃

## 估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(a) 合約管理	專業人員	55.0	38	2.4	7.6
	技術人員	29.5	14	2.4	1.3
(b) 由顧問委聘的駐 工地人員進行工 地監督工作	專業人員	350.0	38	1.7	34.2
	技術人員	1 080.0	14	1.7	35.0
<b>顧問的員工開支總額</b>					<b>78.1</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。如工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7。(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. 上述數字是根據土木工程署署長擬定的預算計算得出。這項工程計劃的顧問工作已納入 CE94/98 號合約「彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃－設計及建造」內。待財務委員會批准把 564CL 號工程計劃提升為甲級後，這部分的顧問工作才會展開。



NOTES 註解

B	01.02.01	LEGEND AMENDED AND NOTES ADDED	(SIGNED)	(SIGNED)
A	17.01.01	MINOR AMENDMENT TO DRAWING TITLE	(SIGNED)	(SIGNED)

no.	date	description	checked	approved

name	initial	date
designed 設計	L P LAM	(SIGNED) 16.01.2001
drawn 繪圖	W K WONG	(SIGNED) 16.01.2001
traced 校核	W K WONG	(SIGNED) 16.01.2001
checked 核對	L P LAM	(SIGNED) 16.01.2001

approved 核准  
(SIGNED)  
SE/HS1

contract no. 合約編號  
file no. 檔案編號  
project no. 項目編號  
contract 合約

drawing title 圖則名稱  
DEVELOPMENT NEAR CHOI WAN ROAD AND JORDAN VALLEY-PROPOSED ROAD JUNCTION IMPROVEMENT SCHEMES AND ALIGNMENT OF TEMPORARY CONVEYOR BELT SYSTEM  
彩雲道及佐敦谷發展計劃 - 擬建的道路交匯處改善計劃及臨時輸送帶系統的路線

drawing no. 圖則編號  
HSD 47B

scale 比例  
1:12,500

office 部門  
HOUSING SITES DIVISION  
CIVIL ENGINEERING OFFICE  
土木工程處 房屋用地部

CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT HONG KONG  
土木工程署 香港

LEGEND 圖例

- JUNCTIONS TO BE IMPROVED 改善過渡點
- ALIGNMENT OF TEMPORARY ELEVATED CONVEYOR BELT SYSTEM 臨時架空輸送帶系統路線

COPYRIGHT RESERVED 版權保留