

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2007 年 11 月 22 日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

566CL－安達臣道的發展計劃

請各委員向財務委員會建議，把 **566CL** 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 34 億 6,720 萬元，用以進行工地平整和相關的基礎建設工程，以配合安達臣道的發展計劃。

問題

我們有需要進行工地平整工程並關設相關的基礎設施，以配合東九龍安達臣道一帶已規劃的發展項目。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **566CL** 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 34 億 6,720 萬元，用以進行工地平整和相關的基礎建設工程，以便在安達臣道一帶興建公營房屋、其他政府、機構或社區設施，以及關設地區休憩用地。運輸及房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **566CL** 號工程計劃的範圍如下—

- (a) 平整約 20 公頃的建築地台，另進行相關的斜坡和擋土牆工程；
- (b) 築建長約 4 700 米的道路，包括相關的行人路和道路交界處改善工程；
- (c) 興建行車天橋、行人天橋和行人隧道；
- (d) 進行渠務和污水收集系統工程，包括一個地底蓄洪池；
- (e) 進行環境美化工程；以及
- (f) 就上文(a)至(e)項所述工程實施紓減環境影響措施，包括執行環境監察及審核計劃。

—— 擬議工程的工地平面圖載於附件 1。

4. 我們計劃在 2008 年 1 月展開擬議工程，在 2014 年 12 月完成工程。

理由

5. 為滿足公營房屋需求，我們必需有穩定和充足的土地供應，以供發展房屋。我們在 1998 年 10 月完成「安達臣道發展計劃的規劃及工程可行性研究」(下稱「可行性研究」)。我們在 2007 年 1 月就這項可行性研究的結果進行了審查，確定在安達臣道進行擬議公營房屋發展項目是可行的。擬議發展項目完成後，將提供約 16 100 個公營房屋單位，可供約 48 000 人在 2015 年至 2016 年分階段入住。

6. 為配合上述房屋發展計劃，房屋署署長計劃在 2011 年年底展開公營房屋單位建造工程。為確保如期平整土地以發展房屋，我們有需要 在 2008 年 1 月展開工地平整工程。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 34 億 6,720 萬元（見下文第 9 段），分項數字如下－

	百萬元	
(a) 土方工程	1,604.2	
(b) 斜坡和擋土牆	744.8	
(c) 道路工程	58.0	
(d) 橋樑和隧道	232.9	
(e) 渠務和污水收集系統工程	141.3	
(f) 環境美化工程	46.7	
(g) 紓減環境影響措施	20.7	
(h) 顧問費	219.0	
(i) 合約管理	8.0	
(ii) 駐工地人員的員工開支	201.0	
(iii) 環境監察及審核計劃	10.0	
(i) 應急費用	242.0	
	<hr/>	
小計	3,309.6	（按 2007 年 9 月 價格計算）
(j) 價格調整準備	157.6	
	<hr/>	
總計	3,467.2	（按付款當日 價格計算）

8. 我們建議委聘顧問進行擬議工程的合約管理和工地監管工作，以及執行環境監察及審核計劃。按人工作月數估計的顧問費分項數字詳載於附件 2。

9. 如建議獲得批准，我們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)
2007-2008	15.0	1.00000	15.0
2008-2009	240.0	1.00750	241.8
2009-2010	360.0	1.01758	366.3
2010-2011	560.0	1.02775	575.5
2011-2012	640.0	1.03803	664.3
2012-2013	730.0	1.05619	771.0
2013-2014	570.0	1.07732	614.1
2014-2015	30.0	1.09886	33.0
2015-2016	90.0	1.12084	100.9
2016-2017	74.6	1.14326	85.3
	<u>3,309.6</u>		<u>3,467.2</u>

10. 我們按政府對 2007 至 2017 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，制定按付款當日價格計算的預算。由於工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，我們以重新計算工程數量的標準合約，為工程計劃招標。由於施工期超過 21 個月，合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 900 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 1998 年 10 月觀塘臨時區議會和西貢臨時區議會的會議上，講解擬議發展項目可行性研究的結果和建議(見上文第 5 段)。區議員原則上不反對這個發展項目。

13. 我們在 1999 年 5 月 28 日根據《城市規劃條例》的規定，展示發展項目的觀塘(北)分區計劃大綱草圖，供公眾查閱。在兩個月的展示期內，我們共接獲兩份有效的反對書，主要理由是擬議項目的發展密度高、對交通造成影響和對大上托山脊線景觀有潛在影響等。城市規劃委員會在考慮反對意見後，決定因應部分反對意見，就分區計劃大綱草圖提出修訂建議，把擬議發展項目 5 個「住宅(甲類)」地帶改為 7 個支區，並在分區計劃大綱草圖的註釋內，訂明這些「住宅(甲類)」支區的最高建築物高度限制。行政長官會同行政會議在 2000 年 10 月 10 日批准該份分區計劃大綱圖。

14. 我們在 2000 年 4 月 10 日和 6 月 5 日觀塘區議會會議上，講解為發展項目提出的道路和污水收集系統計劃建議。區議員原則上不反對這些計劃，但有部分區議員關注到區內道路的通車容量，能否應付發展項目帶來的新增交通量。我們向區議員解釋，根據已完成的交通影響評估研究的結論，在幾個道路交界處進行改善工程後，發展項目不會對現有的道路網帶來不可接受的影響。擬在這項工程計劃下進行的道路改善工程的位置圖載於附件 3。

15. 我們在 2000 年 4 月 11 日西貢區議會會議上，講解為發展項目提出的道路和污水收集系統計劃建議。區議員原則上不反對這項工程計劃，但有部分區議員關注到清水灣道／安達臣道和寶琳路／安達臣道交界處的通車容量，能否應付發展項目帶來的新增交通量。我們向區議員解釋，在進行已完成交通影響評估研究建議的擬議道路改善工程後，兩個交界處會有足夠的通車容量，應付日後因擬議發展項目而引致的交通需求。

16. 我們在 2000 年 9 月 22 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定，在憲報公布擬議道路工程，其後共接獲 8 份反對書。我們與反對者多次協商後，當中有 6 名撤回反對書。餘下 2 名堅持其意見，反對當局收回他們的私人土地。在考慮這 2 份未能調解的反對書後，行政長官會同行政會議在 2002 年 3 月 19 日批准有關道路計劃，並輕微修訂該計劃，以回應其中一名反對者關注的事項。批准公告在 2002 年 4 月 4 日在憲報公布。

17. 我們在 2000 年 12 月 1 日根據《水污染管制(排污設備)規例》第 26 條引用《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定，在憲報公布擬議污水收集系統工程，並接獲 1 份反對書。經多次協商後，反對者堅持其意見，反對當局收回其私人土地。在考慮這份未能調解的反對書後，行政長官會同行政會議在 2002 年 3 月 19 日批准有關污水收集系統計劃，無須修訂。批准公告在 2002 年 5 月 3 日在憲報公布。

18. 我們在 2002 年 7 月 11 日九龍城區議會和 2002 年 7 月 30 日觀塘區議會的會議上，講解在工程計劃施工期間，以運泥車棄置剩餘挖掘所得物料的建議。觀塘區議會議員原則上不反對有關的棄置安排，但九龍城區議會議員關注到棄置過程可能對交通和環境造成影響。我們向區議員解釋，根據交通及環境影響評估研究的結果，在工程計劃施工期間造成的有關影響可予接受。我們確保會採取適當的紓減措施，控制工程計劃對環境的影響，以符合既定標準和準則。

19. 我們在 2006 年 1 月 19 日就清拆發展項目範圍內 4 間廟宇(即城隍廟、觀音廟、大聖廟和海國天后娘娘廟)的建議，諮詢觀塘區議會。這些廟宇屬工程界限內的暫准構築物，根據法律，在清拆後沒有重置權，因而無可避免會受擬議建造工程影響。區議員普遍支持盡早推行該項工程計劃，並要求當局以合法合理的方式處理清拆廟宇的問題。考慮到這些廟宇歷史悠久，服務善信，以及獲區內人士大力支持，當局同意協助廟宇營辦人，把 4 間廟宇遷移到寶琳路附近，並會在這項工程計劃下平整有關用地。現存的廟宇構築物會在 2008 年年初¹分階段清拆。目前，我們根據《城市規劃條例》的規定，為寶琳路的有關用地進行改劃用途地帶的申請，以便遷移這 4 間廟宇。

20. 我們在 2007 年 3 月 15 日觀塘區議會會議上，匯報工程計劃的最新進展，包括建議採用的建築方法、爆石工程所需的安全措施，以及棄置剩餘挖掘所得物料的安排。區議員支持工程計劃，但有部分區議員關注到運泥車運送須棄置的剩餘挖掘所得物料的路線。因應觀塘區議會的要求，我們在 2007 年 4 月 12 日就擬議運送路線諮詢觀塘區議會轄下交通及運輸事務委員會。委員對擬議棄置安排，沒有提出任何負面意見。

21. 我們在 2007 年 4 月 12 日就在前啟德跑道設置臨時躉船轉運站的建議，諮詢九龍城區議會轄下食物環境衛生事務委員會。設置躉船轉運站後，工程計劃所產生的剩餘挖掘所得物料可由海路運送到其他接收地盤。委員對建議沒有提出任何負面意見，但有部分委員關注到運送過程中會對四周環境造成潛在影響，包括可能產生的塵埃和噪音。因應委員關注的事項，我們建議，除在躉船轉運站範圍內關設一個細小的緩衝區，指定只供應付緊急情況外，我們不會在前啟德跑道堆存物料。此外，我們承諾在躉船轉運站豎立圍板和實施紓減措施，減少產生塵埃和噪音。

¹ 我們已在工地平整和基礎建設工程合約內加入條文，容許延遲接管廟宇用地，以及在 2008 年 1 月後才分階段展開廟宇附近一帶的工地平整工程。

22. 我們在 2007 年 5 月 29 日，就運泥車運送工程計劃所產生而須棄置的剩餘挖掘所得物料的其中一條擬議路線，即途經新清水灣道的路線，諮詢黃大仙區議會轄下交通及運輸事務委員會。委員對建議沒有提出任何負面意見。

23. 我們在 2007 年 11 月 5 日立法會房屋事務委員會會議上，諮詢委員。委員對擬議工程沒有異議，但有部分委員關注到擬議工程計劃的一些事項，包括對交通和環境的影響，以及工程期間的公眾安全。

對環境的影響

24. 這項工程計劃屬於《環境影響評估(下稱「環評」)條例》(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。至於擬在工程計劃下在寶琳路進行的道路擴闊工程，則屬於《環評條例》附表 2 的指定工程項目。環評報告在 1999 年 3 月 2 日獲環境保護署(下稱「環保署」)有條件批核。報告的結論是，這項工程計劃對環境造成的影響可予控制，符合《環評條例》及《環評程序的技術備忘錄》所定準則的規限。我們會實施獲批環評報告所載的建議，包括在軟土削坡種植本地品種的樹木，以闢設一幅佔地不少於 13.4 公頃的林地。至於擬在寶琳路進行的道路擴闊工程，包括改善路旁現有的隔音屏障，有關的環境許可證已在 2002 年 6 月 18 日獲環保署批出。

25. 我們會在有關合約訂定適當的條文，要求承建商實施措施，控制噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，以符合既定的標準和準則。例如使用臨時隔音屏障和低噪音機器／設備，以減低噪音；以及在工地灑水，以減少塵土飛揚的情況。因應工程計劃下的擬議工程而實施的環境監察及紓減措施所需費用，估計約為 2,070 萬(按 2007 年 9 月價格計算)。我們已把這些費用計算在工程計劃預算費內。我們亦會執行環境監察及審核計劃，以確保建議的紓減措施可適時和有效地實施。

26. 在策劃和設計階段，我們曾考慮如何設計擬議工地平整工程的水平和布局，以及擬議道路的水平 and 路線，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地再用適用的挖掘所得物料，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施²的惰性建築廢物。為進一步減少

² 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 4 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。

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。

27. 我們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。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們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。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

28. 我們估計這項工程計劃合共會產生大約 1 140 萬公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 140 萬公噸(12.3%)惰性建築廢物，把另外約 1 000 萬公噸(87.6%)惰性建築廢物運到其他工程計劃或公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把約 7 000 公噸(0.1%)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，估計總額約為 2 億元(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；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元³)。

對文物的影響

29. 這項工程計劃不會影響任何法定古蹟、已評級的歷史建築和具考古價值的地點。

土地徵用

30. 我們已為這項工程計劃收回擬議工程範圍內的私人土地，有關私人地段在 2002 年 8 月 16 日交還政府。已收回的土地包括約 9 200 平方米農地。工程計劃所需的工地清理工作仍在進行，涉及包括 4 間廟宇在內的 76 個構築物和 6 個家庭共 9 人及農作物。徵用和清理土地的費用估計為 4,100 萬元；這筆費用會在總目 701「土地徵用」分目 1100CA

³ 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，這個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)。

「就工務計劃工程而支付的補償金及特惠津貼」項下撥款支付。土地徵用和清理費用分項數字詳載於附件 4。我們已對工程計劃的設計進行了審查，以減少土地徵用所需的費用。我們需要支付有關土地徵用和清理費用，用作收回私人土地以供興建道路和發展公營房屋、其他政府、機構或社區設施，以及闢設地區休憩用地。

背景資料

31. 我們在 1997 年 6 月把 **556CL** 號工程計劃「安達臣道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，估計所需費用為 1,870 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。

32. 我們在 1998 年 9 月把 **566CL** 號工程計劃列為乙級。我們在 1999 年 7 月把 **566CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **568CL** 號工程計劃，稱為「安達臣道發展計劃－顧問費及工地勘測」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 5,750 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。

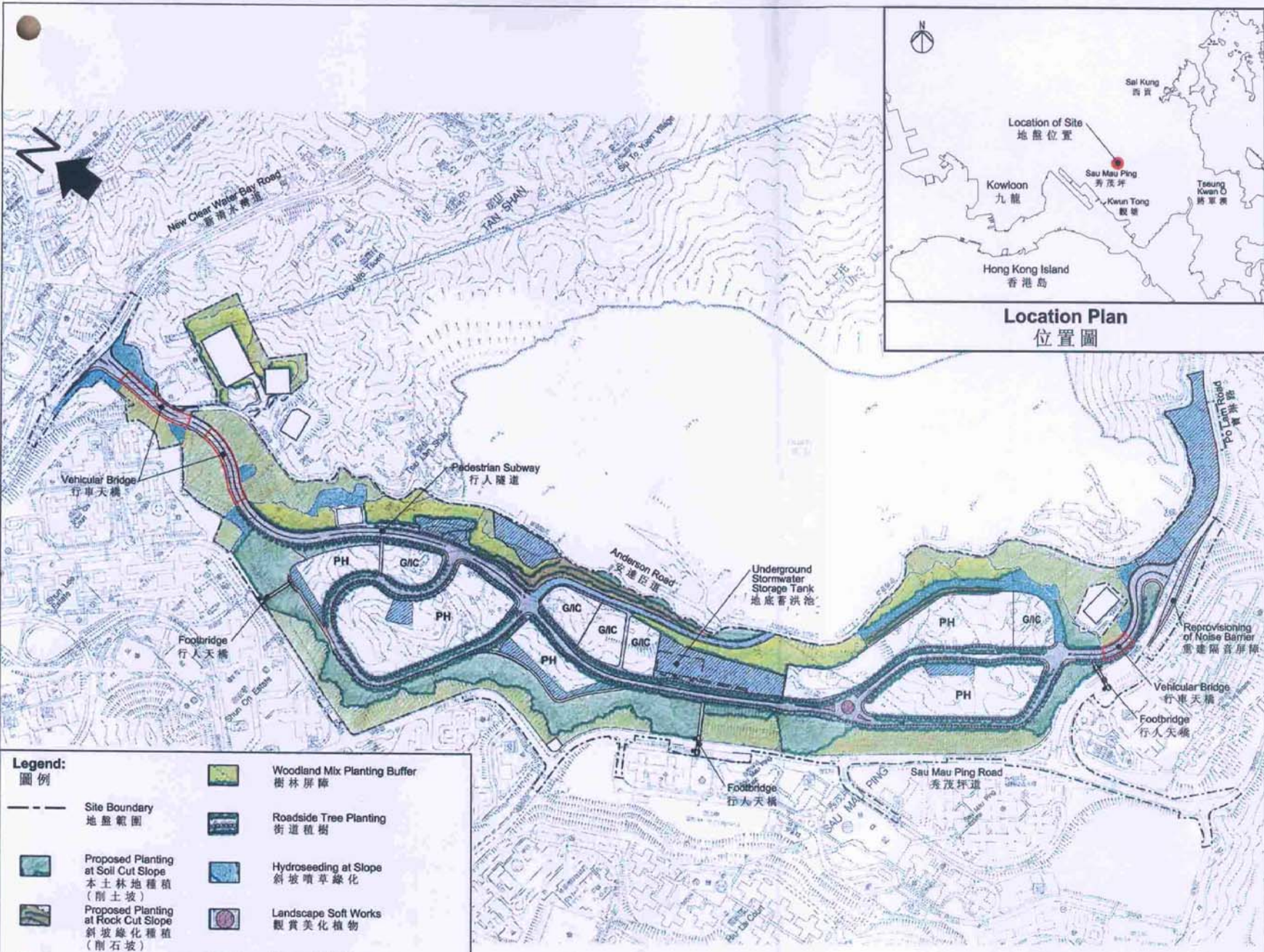
33. 工地範圍內約有 4 470 棵樹，其中約 1 760 棵將會保留。安達臣道發展項目擬議工地平整和相關的基礎建設工程須移走約 2 710 棵樹，包括砍伐約 2 670 棵樹和在工程計劃工地範圍內移植 40 棵樹。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 50 000 棵樹和 20 000 叢灌木。

⁴ 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (a) 百年或逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹，可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如有簾狀高聳根的樹，生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。

34. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 1 135 個(920 個工人職位和另外 215 個專業／技術人員職位)，共提供 74 000 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局
2007 年 11 月



Legend:
圖例

	Site Boundary 地盤範圍		Woodland Mix Planting Buffer 樹林屏障
	Proposed Planting at Soil Cut Slope 本土林地種植 (削土坡)		Roadside Tree Planting 街道植樹
	Proposed Planting at Rock Cut Slope 斜坡綠化種植 (削石坡)		Hydroseeding at Slope 斜坡噴草綠化
	Existing Slopes 原有斜坡		Landscape Soft Works 觀賞美化植物
			Proposed District Open Space 擬議地區休憩用地
G/C	Government, Institution or Community Site 政府、機構或社區用地	PH	Proposed Public Housing Site 擬建公共房屋地點

	姓名 Name	簽署 Initial	日期 date
繪圖 drawn	W.S. MAK	SIGNED	14 SEPT 2007
核對 checked	L.P. LAM	SIGNED	14 SEPT 2007
核准 approved	C.B. YUNG	SIGNED	14 SEPT 2007

2007年至2008年年度工務小組委員會文件
PWSC Submission 2007 - 2008

項目編號 Item no.	566 CL
---------------	--------

圖則名稱 drawing title

安達臣道發展計劃：
總平面圖
Anderson Road Development :
General Layout Plan

圖則編號 drawing no.	24711/SK/259	比例 scale	N.T.S.
------------------	--------------	----------	--------

辦事處 office
土木工程處
CIVIL ENGINEERING OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

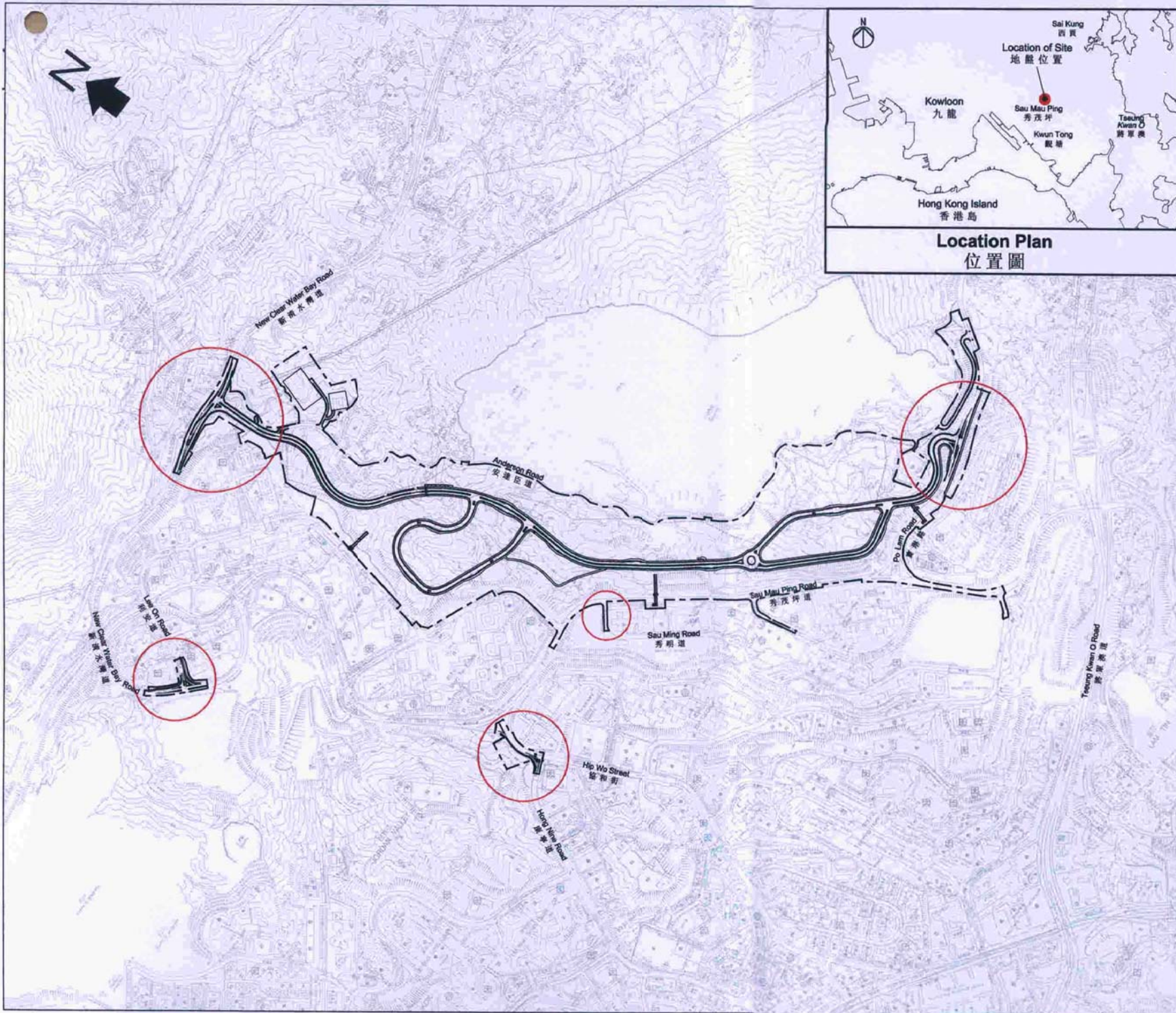
566CL – 安達臣道的發展計劃

估計顧問費的分項數字(按 2007 年 9 月價格計算)

顧問的員工開支		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 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	7.0
	技術人員	—	—	—	1.0
(b) 駐工地人員 ^(註 3)	專業人員	882	38	1.6	80.4
	技術人員	4 000	14	1.6	120.6
(c) 環境監察及審核 計劃 ^(註 3)	專業人員	35	38	2.0	4.0
	技術人員	160	14	2.0	6.0
				總計	<u>219.0</u>

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以計算顧問所提供駐工地人員的員工開支。(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。)至於顧問所提供執行環境監察及審核計劃人員的員工開支，則採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點計算得出。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 566CL 號工程計劃現有的合約管理顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 566CL 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作才會展開。
3. 顧問在工地監管和執行環境監察及審核計劃方面的員工開支，是根據土木工程拓展署署長擬定的預算計算得出。我們須待工程完成後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。



圖例 LEGEND:

- 地盤範圍 Site Boundary
- 擬建道路交界處改善工程的位置 Location of Proposed Road Junction Improvement Works

	姓名 Name	簽署 Initial	日期 date
繪圖 drawn	W.S. MAK	SIGNED	14 SEPT 2007
核對 checked	L.P. LAM	SIGNED	14 SEPT 2007
核准 approved	C.B. YUNG	SIGNED	14 SEPT 2007

2007年至2008年年度工務小組委員會文件
PWSC Submission 2007 - 2008

項目編號 Item no.	566 CL
---------------	--------

圖則名稱 drawing title

**安達臣道發展計劃：
道路交界處改善工程位置圖**

**Anderson Road Development :
Location of Proposed Road
Junction Improvement Works**

圖則編號 drawing no.	24711/SK/258	比例 scale	1:10 000
------------------	--------------	----------	----------

辦事處 office

土木工程處
CIVIL ENGINEERING OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

566CL – 安達臣道的發展計劃

收回和清理土地費用的分項數字

		百萬元
估計收回土地費用		36.9
(a) 農地特惠補償	36.9	
(包括 39 幅私人土地的全部 或一部分)		
-9,186 平方米；以每平方米 4,018 元計算 ^{註 1}		
估計清理土地費用		2.8
(a) 清理土地的特惠津貼	2.5	
(b) 遷移墳墓的特惠津貼	0.3	
估計因設定地役權引致的補償		1.3
(a) 根據《道路(工程、使用及補 償)條例》設定地役權	1.3	
	費用總計	41.0

註：

1. 因應 566CL 號工程計劃收回的土地，全屬新九龍區的農地。新九龍區的農地特惠補償率是按照位處分區圖甲區內新界農地的特惠補償率計算，即新界區特惠補償農地基本定率的 120% 計算。按 2002 年估計收回土地費用時計算，有關基本定率為每平方呎 311 元(或每平方米 3,348 元)。
2. 行政會議在 1985 年和 1996 年批准就收回新界的土地訂定四個特惠補償區，即「甲」、「乙」、「丙」和「丁」區。這些補償分區的界線載於計算補償率的分區圖內。