

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011年12月14日

總目 701 – 土地徵用

分目 1100CA – 就工務計劃工程而支付的補償金及特惠津貼

總目 705 – 土木工程

輔助設施 – 管理線設施(道路工程除外)

13GB – 蓮塘／香園圍口岸與相關工程

請各委員向財務委員會建議 –

- (a) 把 **13GB** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「蓮塘／香園圍口岸與相關工程 – 重置邊界巡邏通路及相關保安設施」(擬議工程)；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 9,350 萬元；
- (b) 授權地政總署署長在總目 **701** 分目 **1100CA** 項下支款發放特殊特惠金予一名其土地受擬議工程影響的註冊土地業權人。由於深圳河河道改變，這名人士擁有的私家地段，有一部分現已位於深圳市的轄區範圍內；以及
- (c) 把 **13GB** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

## 問題

我們需要重置由平原河至白虎山一段的邊界巡邏通路和包括主圍網及其他保安設施的相關保安設施，以進行與蓮塘／香園圍新口岸

發展相關的深圳河改道工程。我們須獲授權發放特殊特惠金予一名其土地受擬議工程影響的註冊土地業權人，這名人士擁有的私家地段，有一部分現已位於深圳市的轄區範圍內。

## 建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **13GB** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 9,350 萬元，用以重置一段邊界巡邏通路和相關保安設施，以發展新口岸。發展局局長支持這項建議。渠務署署長將負責推行工程。

3. 地政總署署長建議，在總目 701 分目 **1100CA** 項下支款發放特殊特惠金予一名受擬議工程影響的註冊土地業權人。由於深圳河河道改變，這名人士擁有的私家地段，有一部分現已位於深圳市的轄區範圍內。發展局局長支持這項建議。建議發放特殊特惠金的詳情載於下文第 11 至 13 段。

## 工程計劃的範圍和性質

4. 我們建議把 **13GB** 號工程計劃的一部分提升為甲級，包括一

- (a) 重置由平原河至白虎山一段長約 4.3 公里、闊約 3.5 米的邊界巡邏通路；
- (b) 重置與上文(a)項所述的邊界巡邏通路相關的一段長約 4.3 公里的主圍網，及包括照明設備和圍網保護系統<sup>1</sup>的保安設施；
- (c) 重置香港警務處的羅芳橋警崗；以及
- (d) 進行附屬工程，包括渠務工程和環境美化工程。

---

<sup>1</sup> 圍網保護系統包括視頻移動警報系統、一套感應警報系統及閉路電視。該系統接連一套設置於文錦渡行動基地的邊界指揮中心，並由警務人員透過中央監察及控制系統進行全日監控。

—— 工地平面圖載於附件 1。

5. 如建議獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，我們計劃在 2012 年 2 月展開擬議工程，並在 2015 年 2 月完成有關工程。

6. **13GB** 號工程計劃的餘下部分主要包括－

- (a) 進行土木工程，包括口岸工地平整工程、建造一條連接口岸與粉嶺公路的主幹路、在蓮麻坑路進行交通改道／修建工程和進行相關的深圳河改善工程；以及
- (b) 進行建築工程，包括提供旅客出入境和貨物處理設施及運輸和其他設施，並為提供口岸服務的政府部門關設辦公地方和設施。

待上述工程準備就緒時，我們會另行提出撥款申請，把這些工程提升為甲級。

## 理由

### 重置邊界巡邏通路及相關保安設施

7. 香港特別行政區(下稱「香港特區」)政府與深圳市人民政府在 2008 年 9 月 18 日舉行的「港深邊界區發展聯合專責小組」第二次會議上，聯合公布落實興建蓮塘／香園圍口岸，新口岸預計會在 2018 年啟用。

8. 深圳河是分隔香港特區和深圳市的分界河。為使擬議口岸具備所需的防洪能力並紓緩相關河段的水浸情況，香港特區政府聯同深圳市人民政府在 2009 年 12 月共同完成了一個可行性研究，該項研究的結論是，為配合口岸的發展，平原河至白虎山一段深圳河的防洪標準，需要提升至可抵禦重現期<sup>2</sup>為五十年一遇的暴雨。我們計劃在 2013 年由香港特區政府和深圳市人民政府共同展開擬議的河道改善工程，作

---

<sup>2</sup> 「重現期」是指根據統計，平均每若干年便會出現一次某程度的水浸。重現期愈長，表示發生較嚴重水浸的機會愈低。

為治理深圳河第四期工程，以配合口岸的實施計劃。上述河段下游的河道，已在治理深圳河第一、第二及第三期工程下進行改善工程，並已分別在 1997 年、2000 年及 2006 年完成。

9. 由於河道改善工程會佔用深圳河河道旁現有邊界巡邏通路的土地，因此有需要重置邊界巡邏通路及相關保安設施，更改相關的走線，以騰出地方進行河道改善工程及口岸發展工程。我們必須提早在 2012 年 2 月展開重置工程，以便及時提供工地，配合河道改善工程和口岸工地平整工程的施工時間表。

10. 另外，為分階段落實縮減邊境禁區的覆蓋範圍，**12GB** 及 **15GB**<sup>3</sup> 工程項目「輔助邊界圍網及主圍網和邊界巡邏通路新段建造工程」分兩階段實施，由西面的白鶴洲至東面的沙頭角，沿現有邊界巡邏通路的南側建造輔助邊界圍網。由平原河至白虎山段的新建輔助邊界圍網將由 **12GB** 撥款進行，並如上文第 9 段所述的重置後的邊界巡邏通路建造。為減少工程的交接問題，渠務署署長將於進行 **13GB** 工程項目時同時建造此段輔助邊界圍網。

### 特殊特惠金

11. 我們須收回土地以進行擬議工程和上文第 8 和第 9 段所述的河道改善工程。收回的土地的界限北面會伸延至香港特區和深圳市的分界。擬議的工程完成後，已重置主圍網以北的土地將會用於河道改善工程。

12. 在 112 幅為擬議工程而收回的農地，其中一幅已在土地註冊處註冊的私人農地將如附件一的插圖所示，受擬議工程和河道改善工程有三個不同方面的影響。A 部分和 B 部分分別為擬議工程和河道改善工程所需的土地。C 部分亦為河道改善工程所需的土地，但由於多年來深圳河因河道改變而移向港方，以致 C 部分自 1997 年起位於深圳市範圍內，即在河道中心線劃定的分界以北。律政司表示，香港特區政府不能收回香港特區外的土地。因此，我們沒獲授權發放 C 部分的法定補償予註冊土地業權人。不過，當 A 部分被收回後，C 部分便會北

---

3 **12GB** 工程項目會同時在 2011 年 12 月 14 日工務小組委員會討論。財委會已在 2009 年 6 月批准 **15GB** 工程計劃。兩個工程項目的詳情，請參考工務小組文件 PWSC(2011-12)36。

臨深圳河，南面又被為擬議工程和河道改善工程而收回的土地包圍，令註冊土地業權人無法進出該土地。因此，整幅土地須一併徵收。

13. 雖然法例並無規定我們須就 C 部分作出補償，但為解決因深圳河河道改變而引起的土地收回問題，我們建議仍按標準分區補償率，發放 C 部分的特殊特惠金予這名註冊土地業權人。建議的補償率會與收回該幅地段餘下部分和其他地段時所採用的補償率相同，而這名註冊土地業權人所得的特殊特惠金，亦會相等於深圳河河道沒有改變時，他所應得的法定補償。C 部分的面積約為 455 平方米，而建議發放的特殊特惠金約為 440 萬元。這項安排與我們過往在進行治理深圳河第一、第二和第三期工程時所採用的安排一致，並有助順利收回土地，同時亦可避免延誤土地清理工作。

## 對財政的影響

14. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的所需費用為 3 億 9,350 萬元(請參閱下文第 15 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	建造工程	258.4
	(i) 邊界巡邏通路	129.6
	(ii) 主圍網	92.4
	(iii) 附屬工程，包括重置香港警務處的羅芳橋警崗及進行相關的渠務工程和環境美化工程	36.4
(b)	沿邊界巡邏通路的照明設備和保安系統	20.4
(c)	家具及設備 <sup>4</sup>	11.9
(d)	節省能源措施	0.3

<sup>4</sup> 這項費用是根據圍網保護系統及香港警務處的羅芳橋警崗暫定所需的家具和設備項目及其估計價格計算得出。

		百萬元	
(e)	緩解環境影響措施	4.5	
(f)	應急費用	27.7	
	小計	323.2 <sup>5</sup>	(按 2011 年 9 月價格計算)
(g)	價格調整準備	70.3	
	總計	393.5	(按付款當日價格計算)

15. 如建議獲得財委會批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2011 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)
2012 – 13	37.8	1.05375	39.8
2013 – 14	62.9	1.11171	69.9
2014 – 15	73.5	1.17285	86.2
2015 – 16	52.1	1.23736	64.5
2016 – 17	35.9	1.30541	46.9
2017 – 18	32.3	1.37721	44.5
2018 – 19	28.7	1.45296	41.7
	<u>323.2</u>		<u>393.5</u>

16. 我們按政府對 2012 至 2019 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。由於工程數量可能受不明確的地下情況影響，我們會以重新計算工程數量的合約推展工程。合約會訂明調整價格的條文。

17. 擬議工程不會引致每年額外經常開支。

<sup>5</sup> 由平原河至白虎山段輔助邊界圍網的建造費用由 **12GB** 項目支付，因此不包括在總工程估算內。

## 公眾諮詢

18. 我們已分別在 2011 年 4 月 8 日和 14 日諮詢打鼓嶺鄉事委員會和北區區議會。委員和議員普遍支持進行擬議工程。

19. 我們已在 2010 年 8 月 13 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)，就擬議道路工程刊憲，並接到 8 份反對書。其中 2 份反對書主要關於一個貨倉的進出通道。經我們確認在工程進行期間及完成後會維持相關通道後，其中 1 份反對書已無條件撤回。另 1 份反對書主要關於一個構築物的圍牆所受的影響。雖然我們已確認會把受影響的圍牆重置，該反對者仍然維持反對。其餘 5 份反對書主要關於收回土地的補償。我們已向反對者解釋現行的土地收回政策和他們的法定權利，但這些反對者並無撤回反對書。

20. 2011 年 5 月 31 日，行政長官會同行政會議駁回 7 份未能調解的反對書，並授權進行該道路計劃。授權公告在 2011 年 6 月 17 日刊憲。

21. 我們已在 2011 年 11 月 22 日就擬議工程諮詢立法會發展事務委員會。委員支持進行擬議工程。

## 對環境的影響

22. 擬議工程是由平原河至白虎山一段深圳河的河道改善工程的一部分，屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)(下稱「《環評條例》」)附表 2 的指定工程項目，因此當局須就這項工程的施工和設施運作申請環境許可證。2011 年 3 月，當局根據《環評條例》有條件地批准環境影響評估報告(下稱「環評報告」)。環評報告的結論是，這項工程所產生的環境影響可予控制，以符合《環評條例》和《環境影響評估程序的技術備忘錄》所載準則的規限。

23. 我們會在擬議工程的施工和設施運作階段，實施載列於經批准環境影響評估報告中的緩解措施和環境監察及審核計劃，例如種植花木、在工地灑水、遮蓋泥頭車上的物料和使用靜音機器等。我們估計實施緩解措施的費用為 450 萬元(按 2011 年 9 月價格計算)，並已包括在第 14(e)段所述整體工程預算費的一部分。

24. 在規劃和設計階段，我們已考慮如何優化工程的設計和其施工次序，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的物料作填土用途),以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施<sup>6</sup>的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物,我們亦會鼓勵承建商盡量利用已循環使用/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。

25. 在施工階段,我們亦會要求承建商提交計劃書,列明廢物管理措施,供當局批核。計劃書須載列適當的緩解措施,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。

26. 我們估計擬議工程合共會產生大約 207 500 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 170 000 公噸(81.9%)惰性建築廢物,把另外 30 000 公噸(14.5%)惰性建築廢物會運到公眾填料接收設施供日後再用。此外,我們會把餘下的 7 500 公噸(3.6%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。擬議工程在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用,估計總額大約為 170 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;而運送到堆填區的物料,則每公噸收費 125 元<sup>7</sup>)。

## 對文物的影響

27. 擬議工程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、具考古價值的地點,以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

---

<sup>6</sup> 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。任何人士必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>7</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)。



## 土地徵用

28. 我們會收回約 51 499 平方米的農地，以進行擬議工程。在 48 個受擬議工程影響的構築物當中，只有一個是住用構築物，但無人佔用並已荒廢失修。因此我們無需承擔任何安置安排。收回和清理土地的費用約為 5 億 1 100 萬元，其中 5 億 300 萬元用於收回土地，800 萬元用於清理土地。這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付，而收回和清理土地費用的分項數字載於附件 2。除上述費用外，當局亦會在總目 701「土地徵用」項下預留 440 萬元作為擬議特殊特惠金，發放予一名受影響的註冊土地業權人，這名人士擁有的地段，有一部分現已位於深圳市的轄區範圍內(請參閱上文第 11 至 13 段)。河道改善工程的收回和清理土地的費用亦會在總目 701「土地徵用」項下預留，並會在河道改善工程申請撥款時向委員提供詳細資料。

## 節省能源措施

29. 擬議工程將會採用多種節能裝置，包括—

- (a) 裝設電子鎮流器的節能照明器；
- (b) 設有日光感應器控制照明；以及
- (c) 設有按需求提供服務的照明系統。

30. 就可再生能源技術方面的環保效益，我們會裝置小型光伏系統。

31. 採用上述裝置，估計所需額外費用總額約為 320,000 元(包括節能裝置約 220,000 元)，有關款項已包括在擬議工程的預算費用內。這些節能裝置每年可節省 13.5%的能源消耗量，其成本回收期約為 6.4 年。

## 背景資料

32. 我們在 2008 年 7 月把 13GB 號工程計劃提升為乙級。

33. 財委會在 2009 年 1 月 9 日批准把 **13GB** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **14GB** 號工程計劃，稱為「蓮塘／香園圍口岸與相關工程－勘測和初步設計研究」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 8,900 萬元，以便進行勘測和初步設計，以發展口岸。初步設計已在 2010 年 12 月完成。

34. 財委會在 2010 年 4 月 30 日批准把 **13GB** 號工程計劃的另一部分提升為甲級，編定為 **16GB** 號工程計劃，稱為「蓮塘／香園圍口岸與相關工程－鄉村重置工程」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 5,130 萬元，以便重置現有的竹園村，俾能建造口岸。建造工程已在 2010 年 8 月展開，並會在 2012 年年初完成。

35. 財委會在 2011 年 2 月 18 日批准把 **13GB** 號工程計劃的另一部分提升為甲級，編定為 **17GB** 號工程計劃，稱為「蓮塘／香園圍口岸與相關工程－詳細設計和土地勘測」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 6,580 萬元，以便進行詳細設計和土地勘測，以發展口岸和進行相關的深圳河改善工程。我們在 2011 年 3 月委聘顧問進行口岸工地平整和連接路工程的詳細設計工作，預計於 2012 年年中完成。此外，我們亦在 2011 年 7 月聯同深圳市人民政府委聘顧問進行深圳河改善工程的詳細設計工作，預計於 2013 年 7 月完成。

36. 我們在 2011 年 4 月以內部資源完成擬議工程的詳細設計工作。

37. 擬議工程範圍內有 1 406 棵樹，其中 685 棵將予保留。在餘下須移走的 721 棵樹木中，有 716 棵須予砍伐，5 棵將盡量移植在工地內。須移走或移植的樹木全非珍貴樹木<sup>8</sup>。我們會把種植樹木的建議納入擬議工程中內，包括會種植約 1 957 棵樹木。

---

<sup>8</sup> 「珍貴樹木」指《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) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例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(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

38. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 195 個(170 個工人職位和另外 25 個專業／技術人員職位)，共提供 5 640 個人工作月的就業機會。

-----

發展局

2011 年 12 月

## 13GB(部分)－蓮塘／香園圍口岸與相關工程

## 估計收回和清理土地費用的分項數字

		百萬元
<b>(I)</b>	<b>估計收回土地的費用</b>	<b>457.00</b>
	(a) 農地特惠補償	457.00
	將收回 112 個農地地段 (總面積為 51 499 平方米) 51 499 平方米 x 每平方米 8,874 元 [見下文註]	
<b>(II)</b>	<b>估計清理土地的費用</b>	<b>7.34</b>
	(a) 青苗補償特惠津貼	7.12
	(b) 農場構築物和農場雜項永久改善 設施特惠津貼	0.20
	(c) 原居村民雜項事宜(例如躉符儀 式)的特惠津貼	0.02
<b>(III)</b>	<b>利息和應急費用</b>	<b>46.43</b>
	(a) 支付私人土地各項特惠補償的 利息	0.0046
	(b) 上述開支的應急費用	46.43
	<b>總計</b>	<b>510.77</b>
		<b>(約 511)</b>

註：

1. 前行政局在1985年和1996年批准就收回新界的土地訂定4個特惠補償區，即「甲」、「乙」、「丙」和「丁」區。這些補償區的界線載於計算補償率的分區圖內。13GB號工程須收回的農地位於「甲」區。
2. 根據2011年9月9日有關新訂收回土地特惠補償率的第6195號政府公告，「甲」區農地的特惠補償率為基本定率每平方呎687元的120%，即每平方呎824.4元(或每平方米8,874元)。