

討論文件

2012年4月24日

## 立法會發展事務委員會

### 蓮塘/香園圍口岸與相關工程 -

#### 土地平整及基建工程

#### 目的

本文件徵求委員支持以下撥款申請：

- (a) 提升 **13GB** 號工程計劃「蓮塘/香園圍口岸與相關工程」的一部分，進行土地平整及基建工程，以發展新口岸；按付款當日價格計算，預計所需費用為 162 億 5,320 萬元；以及
- (b) 支付特設特惠津貼，包括特設特惠現金津貼和住戶搬遷津貼，予受收回及清理土地影響的住戶，以便推展蓮塘/香園圍口岸工程計劃<sup>1</sup>，預計所需費用為 2 億 1,100 萬元。

#### 蓮塘/香園圍口岸策略重要性

2. 香港特別行政區政府與深圳市人民政府在 2008 年 9 月 18 日「港深邊界區發展聯合專責小組」第二次會議上，聯合公布在蓮塘／香園圍興建口岸，以期在 2018 年啓用。有關內容已載列在 2010 年 4 月簽訂的《粵港合作框架協議》，並納入國家「十二五」規劃的 7 個主要合作項目<sup>2</sup>中的一項。

3. 擬議口岸極具重要策略性意義，該口岸在規劃上以提供便捷和高質素的過境安排來滿足日益繁重的跨境交通需求，同時

---

<sup>1</sup> 口岸工程計劃包括邊境管制站，亦即客運大樓、出入境櫃位、運輸交匯處與其他附屬設施，以及邊境管制站與粉嶺公路的連接路。

<sup>2</sup> 其他主要合作項目為深圳前海發展、南沙發展、港珠澳大橋、廣深港高鐵(香港段)、港深西部快線及珠海橫琴發展。

能促進中港兩地長遠的經濟融合。新口岸主要是作跨境貨運及往來香港至深圳東、惠州、粵東、江西及福建等地的長途客運之用<sup>3</sup>。

4. 新口岸將與深圳東部過境通道連接，並經深惠高速及深汕高速，直接通往粵東(附錄 1)，大大縮短港/深與粵東，以至福建及江西南部的車程時間，對未來區域合作與發展大有裨益。新口岸有助進一步拓展港深經濟腹地，加強與粵東的聯繫，促進港/深與粵東的區域發展，以締造更緊密的連繫。

5. 從地區層面而言，擬議新口岸有助把東面口岸的過境車輛分流，以紓緩文錦渡口岸交通經常出現擠塞的情況，並為文錦渡及沙頭角口岸提供改善空間，從而增進本港東部現有口岸的整體處理能力及服務質素。

6. 自 2008 年年底公布推展口岸工程計劃以來，我們一直向立法會及公眾滙報所取得的進展，工程計劃的幾個主要事項在 2011 年 11 月 22 日已向發展事務委員會 (文件編號 CB(1)346/11012(04)) 滙報。為配合公眾期望以及更便利使用者，新口岸將設計為可讓行人藉一條 120 米長連接口岸與毗鄰的蓮麻坑路的行人隧道直達新口岸；以及提供不少於 400 個泊車位的公眾停車場和私家車上落客處，讓私家車可直達。另外，為方便過境學童日常往返，新客運大樓將會有一個公共運輸交滙處連校巴上落客處。此外，為注入創意及提高公眾參與，香港與深圳政府聯合舉辦了一個蓮塘/香園圍口岸概念設計國際競賽，結果已在 2011 年 9 月 1 日的頒獎典禮公布。兩地政府同意，客運大樓的設計須以人為本，並參考得獎作品的設計，以期功能上能符合需求，並能統一外觀風格。立法會議員普遍歡迎上述進展。

## 新口岸工地平整及基礎設施工程

7. 為使新口岸在 2018 年啓用，我們在 2011 年 3 月委聘顧問，為蓮塘/香園圍口岸工地平整及基礎設施工程進行詳細設計，包括連接路、邊界巡邏道路、污水處理設施等。詳細設計已大致上完成。如獲財務委員會批准，我們計劃在 2012 年 12 月分階段展開擬建工程，預計在 2018 年完成。擬議工程的撥款建

<sup>3</sup> 蓮塘/香園圍口岸設計旅客人次為每天 30 000，車輛每天架次為 17 850。

議詳情載於附錄 2。

## 新口岸收回及清理土地的特設特惠津貼

8. 為建造口岸及連接路，需要清拆竹園村及沿連接路走線的住用寮屋。我們亦在 2011 年 11 月 22 日向發展事務委員會匯報將會提供特設安排，包括(a)在竹園遷置區內，為竹園村原居村民在口岸工程計劃公布前已提交而尚待處理的 15 宗小型屋宇申請，預留用地供興建小型屋宇；以及(b)提供「平房方案」予居住在竹園村村界範圍內的合資格非原居村民，作為現行安置安排以外的另一選擇。對於這些特設安排，有議員表示歡迎之餘，亦為非原居村民表達關注，因他們沒有經濟能力落實「平房方案」，並要求政府向他們提供一些經濟援助。另一方面，在竹園村外圍的住用寮屋村民，因受連接路建造工程影響而須清拆，亦根據連接路的道路刊憲程序，提出反對；他們要求政府提供經濟援助，以應付安置需要。

9. 順利收回與清理土地，對口岸準時在 2018 年完工至關重要。為了盡早推行這項具策略重要性的工程計劃，我們認為，除了上文第 8 段早前同意提供的特設安排外，亦應向受口岸工程計劃影響的合資格住戶，提供特設特惠津貼，詳情載於附錄 3。我們建議的特設特惠津貼包括為「合資格住戶」提供 60 萬元特設特惠現金津貼；以及向所有受口岸工程計劃影響的住戶，發放住戶搬遷津貼，視乎住戶人口而定，金額約介乎 3,000 元至 12,000 元。擬議的特設特惠津貼有理據支持，因口岸工程計劃具有凌駕性的策略意義，從宏觀和策略層面，均對香港有莫大的裨益。須強調的是，特設津貼的用意並不是就有關寮屋現時所在的土地提供補償，而是因應受新口岸計劃影響地區居民的情況，提供特惠援助，以協助他們另覓長期居所。

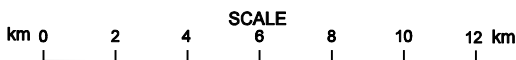
## 意見徵詢

10. 請委員支持上文第 7 和 9 段的撥款建議。我們計劃分別在 2012 年 5 月及 2012 年 6 月向工務小組委員會及財委會提交撥款申請。

發展局  
2012 年 4 月



蓮塘/香園圍口岸及深圳東部過境通道  
Liantang / Heung Yuen Wai  
Boundary Control Point and  
Shenzhen Eastern Corridor



PLANNING DEPARTMENT 規劃署



Plan No. 圖則編號: M/CID/12/100

圖 PLAN

Date 日期: 16-04-2012

## 13GB – 蓮塘／香園圍口岸與相關工程

### 工程計劃的範圍

我們建議把 **13GB** 號工程計劃的一部分提升為甲級，包括一

- (a) 為約 23 公頃土地進行平整工程，以便建設口岸；
- (b) 沿口岸周邊設置一條長 1.8 公里的邊界巡邏道路以及相關的閘門及圍欄；
- (c) 建造 1 條行人隧道，以連接口岸與蓮麻坑路；
- (d) 建造長約 11 公里的雙線雙程連接路(其中約 1.0 公里為地面道路；4.3 公里為高架道路和 5.7 公里為隧道)，以連接口岸與粉嶺公路；並建造相關的行政大樓、通風管道及大樓、機電工程，以及交通管制及監察系統；
- (e) 在現有區內道路及路口，進行相關的改道/修建工程，包括蓮麻坑路、通往竹園村重置區的通道、大窩東支路、大窩西支路、沙頭角公路，以及禾徑山路等；
- (f) 為口岸和竹園村遷置區設置污水收集、處理和處置設施；
- (g) 重置受影響的設施，包括禾徑山路公園與公廁、建築署位於蓮麻坑路的維修廠，橫跨梧桐河的行人橋；
- (h) 設計及建造橫跨深圳河的 4 條行車橋及 1 條行人橋<sup>1</sup> (跨境橋樑)<sup>2</sup>；
- (i) 提供遷置區連配套基礎設施，以重置受影響的村屋<sup>3</sup>；

---

1 工程計劃範圍不包括在香港部份行人橋內部裝修工程。上述內部裝修工程，會在 13GB 餘下部分的口岸建築工程進行。

2 香港特區政府和深圳市人民政府會聯合承擔跨境橋樑的設計及建造費用。

3 受影響的村屋包括位竹園村外受連接路影響的屋地。為竹園村提供遷置區撥款已在 2010 年 4 月 30 日獲財委會批准。

- (j) 附屬工程例如相關的行人路、斜坡、擋土牆、排水渠及排污渠、水務工程、園景美化工程等；以及
- (k) 相關環境緩解措施及環境監察和審核計劃。

我們計劃委託深圳市政府進行上文第(h)項工程。委託安排簡述於下文第7段。

- 2. 上文第1段的擬建工程的平面圖載於附件1(共四張)。
3. 如獲財務委員會(財委會)批准，我們計劃在2012年12月分階段展開擬建工程，預計在2018年完成。
4. **13GB**的餘下部分主要包括—
- (a) 深圳河相關的改善工程；以及
  - (b) 口岸建築工程及相關設施，例如旅檢及貨物清關設施；為提供口岸服務的政府部門提供設施；為私家車提供公眾停車場與乘客上落區；運輸與雜項設施，以及橫跨深圳河行人橋(香港部份)的內部裝修。

當上述工程稍後準備就緒，可予提升為甲級時，會另行申請撥款。

## 理由

5. 口岸在策略上的重要性已詳載於主體文件第2至5段。為配合修建口岸，需要平整一幅約23公頃的土地以及建造邊界巡邏道路，以設置口岸內的建築物及相關設施，亦需要建造一條11公里長的連接路，以提供由粉嶺公路的直接通道；同時建議在連接路與現有粉嶺公路、沙頭角公路、坪原路及蓮麻坑路的交界路口建造4個交匯處。當口岸的擬議連接路及交匯處建成後，新界東北現有的道路網絡整體上將會得到改善，有利該區未來發展。

6. 為更進一步改善公眾的便利，我們會建造一條120米長的行人隧道，連接口岸與毗鄰的蓮麻坑路，以提供一條便捷的通道，讓附

近村民及訪客徒步往口岸。除主體工程外，我們須進行基建設施及附屬工程，包括口岸的污水處理設施、排水渠、排污系統及水務工程，以供口岸之用；以及重置受口岸與連接路工程影響的設施。

7. 本工程計劃須興建4座行車橋及一條行人橋(在第1(h)段載述)，橫跨深圳河，為跨境車輛及旅客提供方便的通道。由港深雙方分別建造本身境內的部分橋樑，既不切實際，亦缺乏成本效益。有鑑於工地通道問題、合約的有效管理，以及兩地不同的標準及法定要求，我們計劃委託深圳市政府負責設計及建造跨境橋樑，以統一其設計及建造工作。香港特區政府及深圳市政府雙方組成的一個聯合工作小組將會整體控制及監察委託工程。

## 對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們預計擬議工程的費用為 162 億 5,320 萬元，分項數字如下—

	百萬元
(a) 工地平整工程、建造邊界巡邏道路和相關圍欄以及連接口岸與蓮麻坑路的行人隧道	217.9
(b) 雙線雙程連接路	9,302.5
(i) 地面道路約1公里	856.8
(ii) 高架道路約4.3公里	2,828.2
(iii) 隧道約5.7公里	3,935.1
(iv) 隧道的行政大樓	332.5
(v) 隧道的通風管道及大樓	622.5
(vi) 交通管制及監察系制	226.6
(vii) 機電工程	500.8
(c) 現有區內道路的改道/改建	110.6
(d) 污水收集、處理及處置	208.5
(e) 重置受影響設施	48.6
(f) 設計及建造香港部份跨境橋樑(計劃委託深方)	268.0

(g)	提供重置區及附屬工程	98.0	
(h)	環境緩解措施及環境監察 及審核計劃	150.8	
(i)	顧問費	77.0	
	(i) 合約管理	40.3	
	(ii) 駐工地員工管理	31.7	
	(iii) 獨立環境查核人服務 <sup>4</sup>	5.0	
(j)	駐工地人員薪酬	792.5	
(k)	支付予深圳市人民政府的 間接費用 <sup>5</sup>	11.0	
(l)	機電工程營運基金費用 <sup>6</sup>	16.7	
(m)	應急費用	1,130.0	
	小計	12,432.1	(按2011年9月 價格計算)
(n)	價格調整準備	3,821.1	
	總計	16,253.2	(按付款當日 價格計算)

## 公眾諮詢

9. 我們在2012年2月9日及2012年3月6日分別諮詢了北區區議會及大埔區議會，該兩個區議會的議員對擬議工程項目均沒有反對。在北區區議會會議席上，北區區議會議員表示關注受清拆寮屋住戶面對的補償安排；萊洞及大塘湖村民各項要求的進展，尤關

4 為擬議工程作環境監察及審核計劃的部分，我們會委聘顧問，履行獨立環境查核人服務，以檢討及審核環境監察工程及成效。

5 我們會支付間接費用予深圳市人民政府，以供進行委託工程的工程管理和工程監管工作。間接費用的數額是按工程計劃基本費用(即第8段(f)項費用)的4% 估算，惟用以估算費用的百分率須與深圳市人民政府進一步磋商作實。

6 自1996年8月1日機電工程營運基金(「機電基金」)根據《營運基金條例》成立後，「機電基金」就機電工程署提供的設計及工程顧問服務，向各政府部門收取「機電基金」服務費。按本工程計劃提供的服務包括：查核顧問提交的所有機電裝備建議書，並就所有機電工程及其對本工程計劃的影響向政府提供意見。



於喪失許可墓地及風水的相關事宜；以及在建造口岸期間，道路網絡交通所受的影響，特別是沙頭角公路(龍躍頭)及馬適路交界處路口的交通影響。我們已成立一個跨部門工作小組，直接與有關的持份者商討，盡快調解有關問題。我們會在主體工程項目施工前，展開沙頭角公路/馬適路路口改善工程，以紓緩有關交通問題。

10. 我們已分別在 2012 年 1 月 5 日、1 月 16 日、2 月 8 日、2 月 14 日及 3 月 7 日諮詢打鼓嶺、沙頭角、上水、大埔及粉嶺鄉事委員會。各有關的鄉事委員會對擬議工程計劃沒有提出反對。不過，打鼓嶺及沙頭角鄉事委員會特別關注受清拆寮屋住戶的補償安排，以及萊洞及大塘湖村民在第 9 段所提出的各項要求。

11. 我們在 2010 年 11 月 12 日及 19 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)在憲報刊登工程項目的擬議道路計劃(該計劃)。在法定反對期內，我們收到 158 份反對意見。在收到反對意見後，為減輕擬議工程對公眾的影響，以及隨著設計的發展，我們修訂了該計劃(經修訂計劃)。我們在 2011 年 9 月 9 日及 16 日，根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)在憲報刊登經修訂計劃，並收到 32 份反對意見。

12. 我們合共收到 190 份就該計劃及經修訂計劃提出的反對。有關反對和政府回應內容詳載於**附件 2**。

13. 我們向反對者解釋走線的詳情，現行收地及安置政策，以及他們的法定權利。雖然我們已盡力調解反對，只有 24 份反對意見是在沒有條件下撤回，仍有 166 份就道路計劃的反對意見尚未獲得調解。行政長官會同行政會議在 2012 年 3 月 27 日駁回該等未獲調解的反對，並授權進行擬議道路工程，無須作出修訂。

14. 我們在 2010 年 11 月 12 日及 19 日，根據《道路(工程、使用及補償)條例》，引用《水污染管制(污水渠)規例》，在憲報刊登擬議污水渠工程，並沒有收到反對。污水收集系統工程及用途獲授權進行，我們在 2011 年 2 月 18 及 25 日在憲報刊登授權公告。

## 對環境的影響

15. 本工程項目屬《環境影響評估條例》(第 499 章)(環評條例)的指定工程計劃，其建造及運作須有環境許可證。2011 年 3 月 24 日，本工程項目的環評報告根據環評條例獲批准，並同日獲發環境許可證。環評報告的結論是本工程項目對環境的影響可予以控制至環評條例及環評程序技術備忘錄的水平。

16. 我們會實施環評報告所建議的緩解措施。擬議工程的主要緩解措施包括安裝不同高度的隔音屏障、鋪設低噪音路面、重置林地補償區、濕地補償區及補償種植。

17. 在施工階段，我們亦會實施環境監察及審核計劃。根據環境許可證的規定，我們會成立環境小組，負責實施經核准的環境監察及審核計劃。我們已把 1 億 5,080 萬元計算在工程預算費用內，以設置所需的緩減措施，及實施環境監察及審核計劃。

18. 在策劃和設計階段，我們曾考慮擬議工程的設計和工序，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的適合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<sup>7</sup>的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，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。

19. 在施工階段，我們亦會要求承建商提交廢物管理措施計劃書，供當局批核。計劃書須包括適當的紓減措施，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与非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施棄置。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。

20. 我們估計這項擬議工程計劃合共會產生大約 707 萬公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 194 萬公噸(27%)惰性建築廢物，把另外 501 萬公噸(71%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 117 520 公噸(2%)非惰性建築廢物運到

---

7 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。

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，估計總額為 1 億 5,000 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>8</sup>)。

## 對交通的影響

21. 根據口岸工程計劃的交通影響評估，興建了連接路後，在 2018 年口岸運作時，對現有道路網的交通影響極微。此外，交通影響評估結果亦顯示，連接路連同新界東北通往連接路的主要道路，足以應付未來口岸及該區未來發展產生的交通流量。

## 對文物的影響

22. 本工程計劃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。

## 土地徵用

23. 我們已檢討工程計劃的設計，務求盡量減少擬議工程所需徵用的土地範圍。我們須收回約 417 681 平方米私人土地，並清理約 513 500 平方米政府土地，以進行擬議的工地平整及基礎設施工程。收回及清理土地的估計費用為 40 億 6,237 萬元，將會計算在總目 701—土地徵用之內。是次收回及清理土地會影響 772 個地段(包括 723 幅農地及 49 幅屋地)，涉及 585 位人士及 19 個商業/工業經營單位。這 772 個地段的擁有人、合資格住戶及商業/工業經營單位，均會由當局按照既定的安置政策發放特惠津貼及/或公共房屋單位。收回及清理土地費用的分項數字載於**附件 3**。

24. 有鑑於竹園村情況特殊<sup>9</sup>，我們在 2011 年 11 月 22 日向發展

---

8 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復工作的支出。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)。

9 有關的特殊情況包括(i) 竹園村是位於邊境禁區內屬 1898 年前認可鄉村，受出入禁區限制；(ii) 建造口岸須清拆整條竹園村；(iii) 原居民與非原居民已長時間居住在一起，社區關係密切，他們強烈希望搬村後可以繼續一起居住；以及(iv) 毗鄰遷置區有合適的農地可供鄉村式發展。

事務委員會報告，會提供「平房方案」<sup>10</sup>的特殊安排給居住在竹園村村界範圍內的非原居村民，作為在現行政策<sup>11</sup>以外的另一選擇，以滿足他們對安置的需求。有鑑於宣布「平房方案」以後村民的反應，我們決定加強該方案，把資格擴大至居住在竹園南<sup>12</sup>的非原居村民，但他們必須受竹園村社區確認並承認，與當地社群有關係密切，並須由發展局局長依據個別情況酌情決定。他們的「平房方案」資格審定準則，與竹園村村界範圍內非原居村民相同，而發展局局長的酌情權亦同樣適用，以決定是否提供「平房方案」予未完全符合資格非原居村民。我們亦同意，因應村民的要求，把平房的高度上限，由 17 呎放寬至 19 呎，而該限制通常適用於新界低層住宅。

25. 由於順利收回與清理土地，對口岸準時在 2018 年完工至關重要。為了盡早推行這策略上重要的工程計劃，我們建議向受擬議工程的收回及清理土地影響的合資格住戶，提供特殊特惠津貼；估計費用約為 2 億 1,100 萬元，計劃詳載於**附錄 3**。

## 背景

26. 我們在 2008 年 7 月把 **13GB** 號工程計劃列為乙級。

27. 我們在 2009 年 1 月 9 日向財委會申請撥款，把 **13GB** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為 **14GB** 號工程計劃「蓮塘/ 香園圍口岸與相關工程 — 勘測和初步設計」，以付款當日價格計算，估計所需費用為 8,900 萬元，用以進行勘測和初步設計，以發展口岸。初步設計工作已在 2010 年 12 月完成。

---

10 根據原本「平房方案」，竹園村村界範圍內的非原居民可在毗鄰遷置區的竹園村擴展區，購買合適農地，並向地政總署申請以原址換地方式，在其所購買的私人農地上興建不超過 17 呎的兩層高住用構築物，而每層最大上蓋面積為 500 平方呎，但他們須就換地繳付十足市值地價。換地協議內會訂明設有三年的不得轉讓期，由構築物建成後根據契約條款發出完工證起計。

11 根據現行政策，非原居村民如沒擁有屋地，便不能獲得在現行新界搬村政策下的安置安排，他們只可在符合入息審查的情況下，獲分配租住公屋；或入住中轉房屋；或獲發核准佔用人特惠津貼，以取代中轉房屋。核實身分的農民如選擇在其他地方繼續務農，可獲農地遷置。

12 竹園南是在打鼓嶺的一個現存住用構築物群，位於竹園村村界範圍以外，但在「竹園村村代表選舉界線」內（按 2010 年 11 月 12 日清理前調查結果），並且受口岸工程計劃所影響。居住在竹園南的非原居民聲稱，他們與竹園村村界範圍內的村民關係密切。

28. 我們亦在 2010 年 4 月 30 日向財委會申請撥款，把 **13GB** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為 **16GB** 號工程計劃「蓮塘/香園圍口岸與相關工程 — 鄉村重置工程」，以付款當日價格計算，估計所需費用為 5,130 萬元，用以在打鼓嶺設置鄉村遷置區連附屬基礎設施，遷置現有的竹園村，以建造口岸。工程已在 2012 年年初完成。

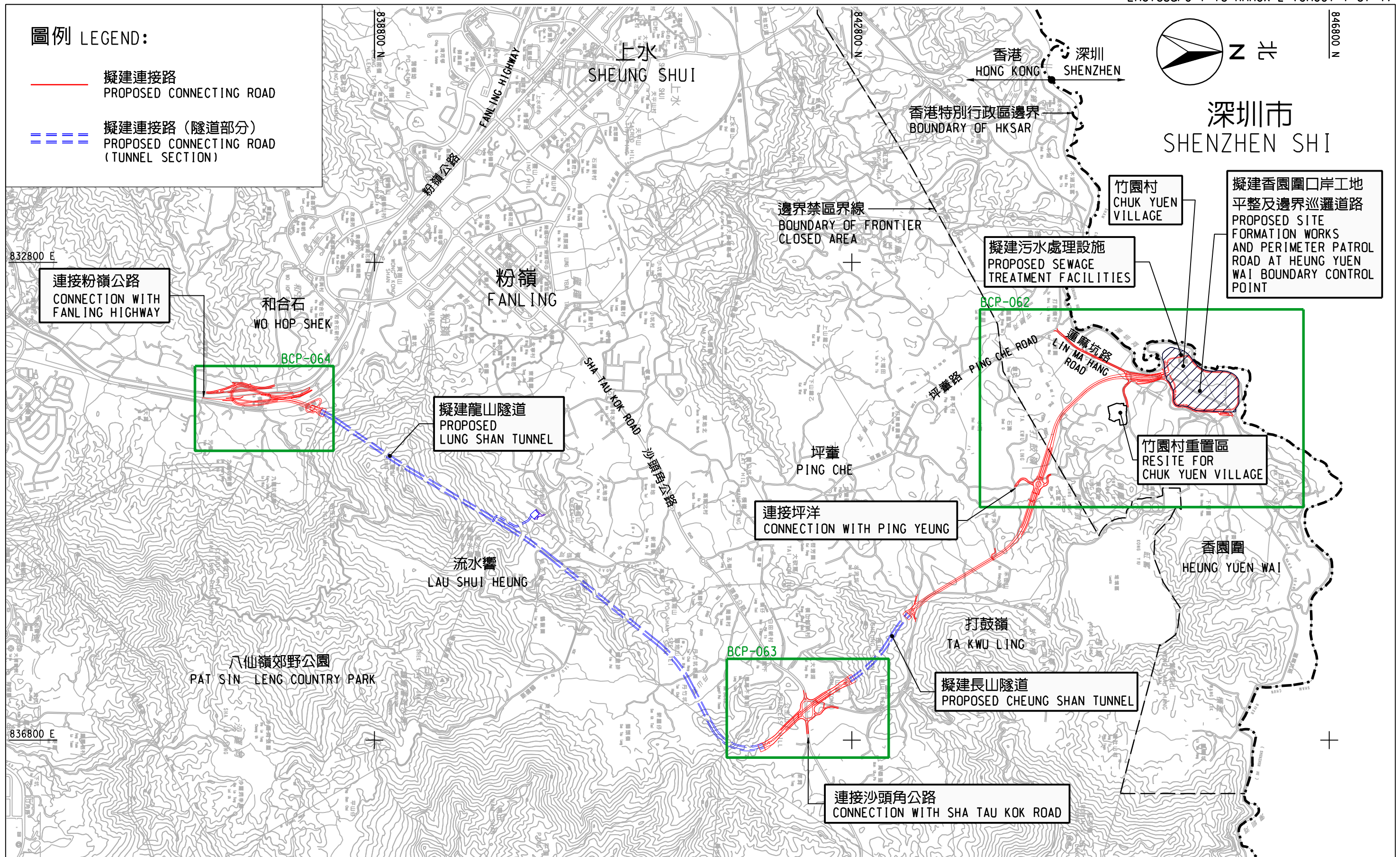
29. 2011 年 2 月 18 日，財委會批准把 **13GB** 號工程計劃的另一部分提升為甲級，稱為 **17GB** 號工程計劃「蓮塘/香園圍口岸與相關工程—詳細設計及土地勘測」，以付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 6,580 萬元，用以為口岸發展以及深圳河相關的改善工程進行詳細設計及土地勘測。我們在 2011 年 3 月委聘顧問進行口岸工地平整及連接路的詳細設計，預計在 2012 年年中完成；以及在 2011 年 7 月聯同深圳市政府委聘顧問，為深圳河改善工程進行詳細設計，預計在 2013 年 7 月完成。

30. 2012 年 1 月 6 日，財委會批准把 **13GB** 號工程計劃的另一部分提升為甲級，稱為 **18GB** 號工程計劃「蓮塘/香園圍口岸與相關工程—重置邊界巡邏道路及相關保安設施」，以付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 9,350 萬元，用以為新口岸項目重置一段邊界巡邏道路及相關保安設施。工程於 2012 年 3 月展開，預計於 2015 年年初完成。

31. 我們估計為進行擬議的詳細設計和土地勘測而開設的職位約有 2 864 個(2 323 個工人職位和另外 541 個專業/技術人員職位)，共提供 141 461 個人工作月的就業機會。

-----





drawing title 圖則名稱

### 蓮塘/香園圍口岸與相關工程 - 擬建口岸及連接路之平面圖

LIANTANG/HEUNG YUEN WAI BOUNDARY CONTROL POINT AND ASSOCIATED WORKS  
- LAYOUT OF THE PROPOSED BOUNDARY CONTROL POINT AND CONNECTING ROAD

drawing no. 圖則編號

BCP - 061

scale

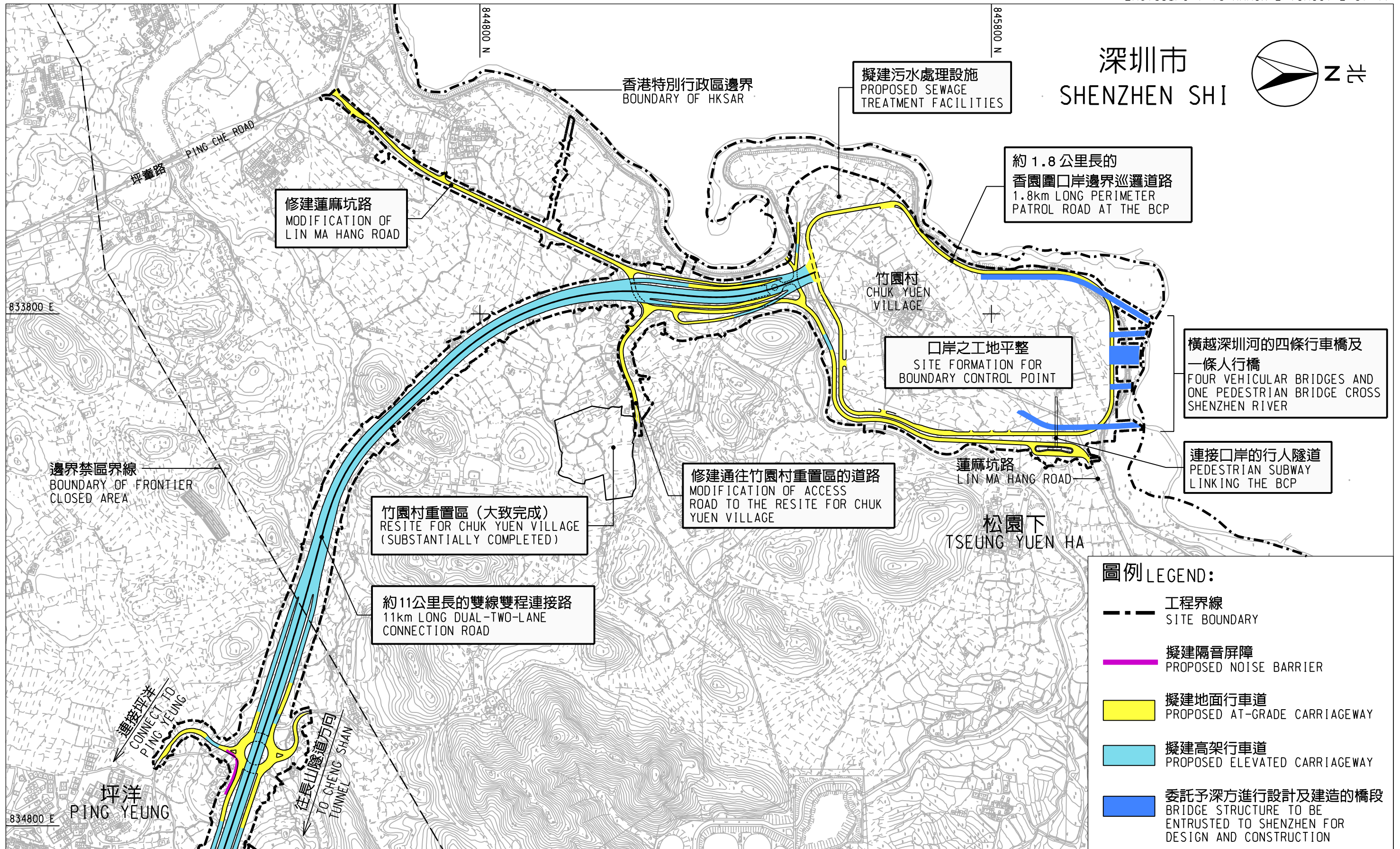
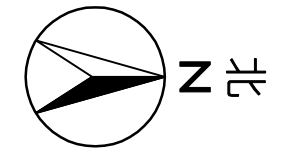
比例  
1 : 30 000



CIVIL ENGINEERING  
AND DEVELOPMENT  
DEPARTMENT  
HONG KONG



深圳市  
SHENZHEN SHI



**圖例 LEGEND:**

- 工程界線  
SITE BOUNDARY
- 擬建隔音屏障  
PROPOSED NOISE BARRIER
- 擬建地面行車道  
PROPOSED AT-GRADE CARRIAGEWAY
- 擬建高架行車道  
PROPOSED ELEVATED CARRIAGEWAY
- 委託予深方進行設計及建造的橋段  
BRIDGE STRUCTURE TO BE ENTRUSTED TO SHENZHEN FOR DESIGN AND CONSTRUCTION

drawing title 圖則名稱

### 擬建香園圍口岸工地平整及相關連接路

PROPOSED SITE FORMATION FOR HEUNG YUEN WAI BOUNDARY CONTROL POINT AND ASSOCIATED CONNECTING ROAD

drawing no. 圖則編號

BCP - 062

scale







比例  
1 : 7 000

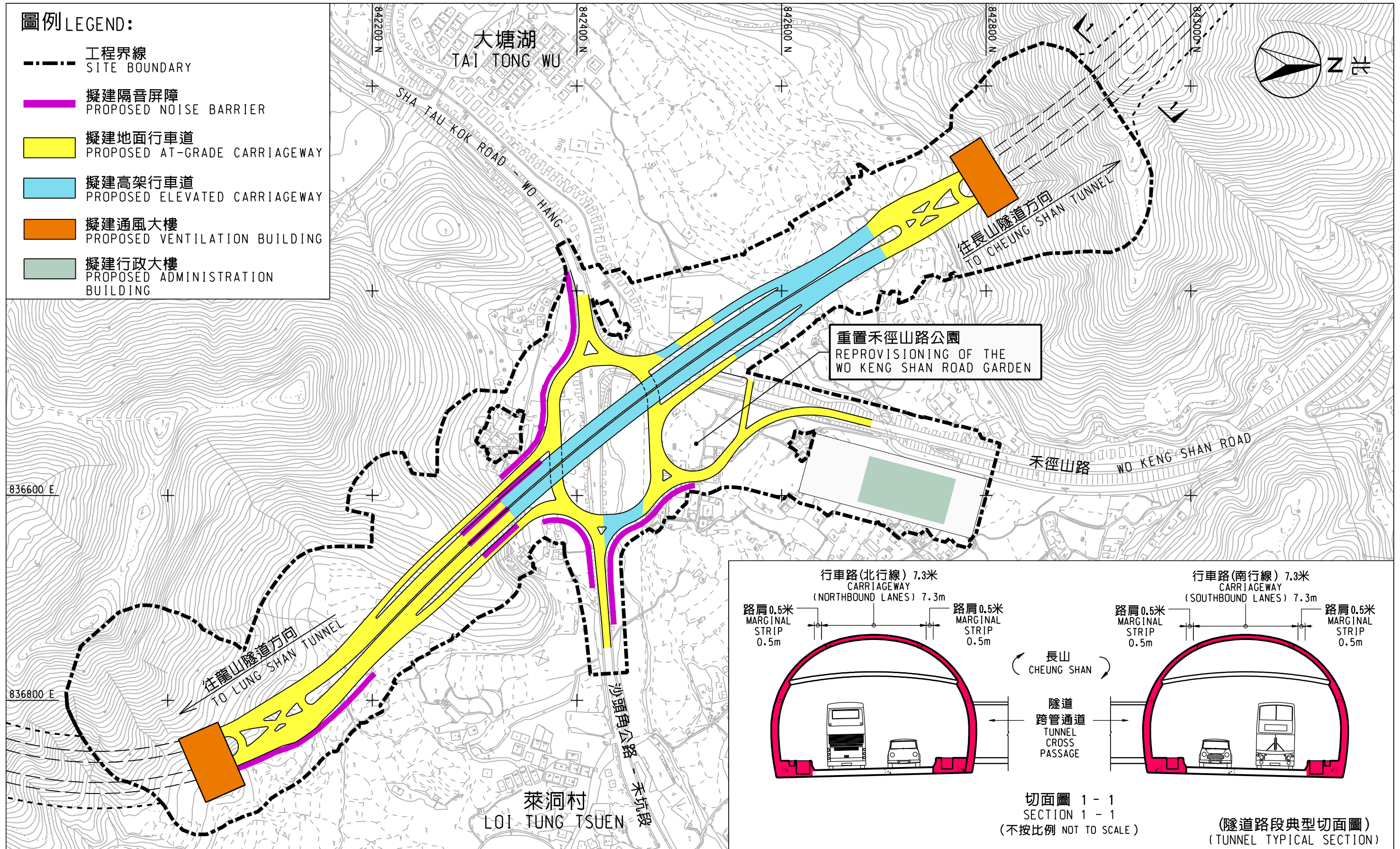


CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT HONG KONG



圖例 LEGEND:

-  工程界線  
SITE BOUNDARY
-  擬建隔音屏障  
PROPOSED NOISE BARRIER
-  擬建地面行車道  
PROPOSED AT-GRADE CARRIAGEWAY
-  擬建高架行車道  
PROPOSED ELEVATED CARRIAGEWAY
-  擬建通風大樓  
PROPOSED VENTILATION BUILDING
-  擬建行政大樓  
PROPOSED ADMINISTRATION BUILDING



drawing title 圖則名稱

擬建沙頭角公路交匯處  
PROPOSED SHA TAU KOK ROAD INTERCHANGE

drawing no. 圖則編號

BCP - 063

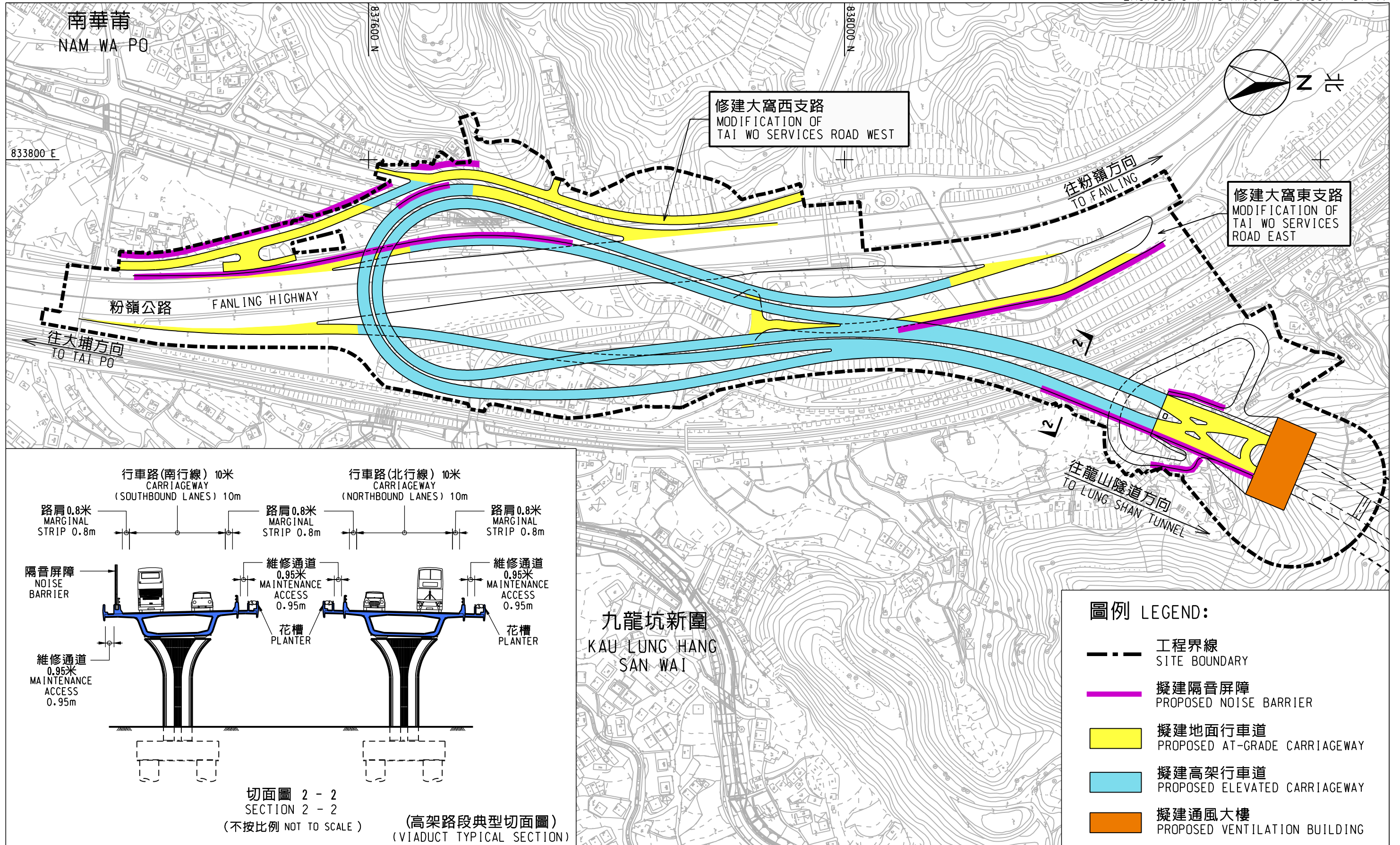
scale 比例

1 : 3 500



CIVIL ENGINEERING  
AND DEVELOPMENT  
DEPARTMENT  
HONG KONG





drawing title 圖則名稱

擬建粉嶺公路交匯處  
PROPOSED FANLING HIGHWAY INTERCHANGE

drawing no. 圖則編號

BCP - 064

scale

比例  
1 : 3 000



CIVIL ENGINEERING  
AND DEVELOPMENT  
DEPARTMENT  
HONG KONG

工程項目的計劃及經修訂計劃分別在 2010 年 11 月 12 日及 19 日和 2011 年 9 月 9 日及 16 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)刊登憲報後收到的反對意見的詳情。

在該計劃及修訂計劃的法定反對期限內，共接獲 190 份反對意見。有關反對意見的詳情載列如下：

#### **A組：清拆住宅(138宗個案)**

反對者主要對清拆其住宅表示關注。他們要求政府檢討並修訂道路走線，避免清拆他們的構築物。當局接獲反對意見後，已仔細檢討有關設計，包括道路走線，交匯處的設計和工程界線。我們已盡可能修訂擬議道路計劃，避免影響部分反對者的住宅。擬議修訂已在 2011 年 9 月 9 日及 16 日刊登憲報。至於餘下反對意見方面，當局回應時解釋，現時連接路的設計已盡量減少收地，並盡可能避免影響附近的構築物。連接路的設計須符合道路安全標準，並且在施工時考慮土地需求、安全及環境等事宜；因此，清拆反對者的構築物是無可避免。

#### **B組：土地賠償事宜(31宗個案)**

該組反對者要求政府提升收回農地的特惠補償率，並且收回整幅有關土地而非部分土地。當局回應時解釋，根據現行政策，政府收回農地時會根據分區補償率和將予收回土地的面積，向業主提供特惠補償。此外，根據現行政策，政府只會收回工程計劃所必須的土地，並且避免收回任何不必要的私人土地，以盡量減少對公眾的影響。

#### **C組：屋地的賠償(4宗個案)**

反對者要求政府提供土地，供他們興建房屋遷置。當局回應反對者時解釋，根據現行政策，村民只會獲得設有遷置屋宇(由政府或業主興建)的遷置用地；或接受安置津貼作償。當局會根據現行政策，繼續與反對者討論賠償安排的詳情。

### **D組：喪失許可墓地及風水的相關事宜(2宗個案)**

這組反對者主要關注，賠償給受擬議工程影響墓地的面積及其村落潛在的「風水」事宜；並要求政府實施緩解措施，包括「躉符」、佛教道教儀式、設置鄉公所及牌樓等。當局回應反對者時解釋，有關墓地賠償的建議和他們建議的緩解措施，政府會繼續研究，並繼續與他們商討。

### **E組：清拆墳墓(6宗個案)**

這組反對者主要就擬議道路計劃工程範圍內受清拆的祖墳，表示關注。當局回應時解釋，政府會根據現行政策，向合資格人士發放特惠津貼。特惠津貼會根據受影響墳墓的類型、大小和建造物料而釐定。

### **F組：喪失區內通道及/或小型構築物(5宗個案)**

這組反對者主要對喪失通往其住宅的通道，以及喪失小型構築物，例如其住宅的閘門、圍板和邊界圍欄，表示關注。當局回應反對者時解釋，表示政府會在施工期間和建造工程完工後，維持出入其住宅的通道，並會協助修復受影響的小型構築物。

### **G組：環境事宜(2宗個案)**

這組反對者主要關注環境方面的影響，例如連接路所產生的景觀及生態影響，包括擬議的沙頭角路迴旋處及蓮麻坑路迴旋處。當局回應反對者時解釋，表示已在該工程計劃的環境影響評估(環評)全面研究和評估潛在的環境影響。有關方面已視乎需要，建議了合適的緩解措施。該環評報告已在2011年3月24日獲環境保護署署長核准。

### **H組：喪失日後發展潛力(1宗個案)**

反對者主要關注擬議的連接路會穿過他們的地段，並對有關地段的發展潛力有重大的不良影響。他們要求政府，審視連接路向東面遷移的可行性及/或以隧道形式興建連接路。當局



回應時解釋，政府會考慮連接路設計對現有土地用途和日後既定/已核准土地用途的影響。現時已刊登憲報的走線，是經過仔細考慮和評估多個方案的結果，符合環境法例和標準。有關反對者的替代建議，會增加對附近地方的不必要影響。

### **I組：喪失就業職位(1宗個案)**

這項反對意見的反對者要求，道路走線改道，並減少所需的土地回收範圍，以減輕對他們就業工場的影響。當局回應時解釋，連接路走線現時的設計已盡量減少對附近及現時主要由通風大樓所佔用範圍的影響，已是最佳的方案。

工務計劃項目第 13GB 號－蓮塘／香園圍口岸與相關工程  
預計收回和清理土地費用的分項數字

	百萬元
<b>(I) 預計收回土地費用</b>	<b>3,589.69</b>
(a) 屋地補償 <sup>1</sup> (見下文註1和註2)	82.75
(b) 農地特惠補償 (見下文註1和註2)	3,506.94
<p>會收回723個農地地段 (總面積為414 510.62平方米) (「甲區」的農地為每平方米8,460.43元)</p>	
<b>(II) 預計清理土地費用</b>	<b>103.34</b>
(a) 青苗補償特惠津貼	50.90
(b) 農場構築物和農場雜項永久改善設施特惠津貼	21.00
(c) 原居村民雜項事宜特惠津貼  (例如遷移墳墓/甕盎和神龕及「躉符」儀式)	8.46
(d) 住宅佔用人和商業經營特惠津貼	22.98
<b>(III) 利息及應急費用</b>	<b>369.34</b>
(a) 支付私人土地各種特惠補償的利息	0.04
(b) 上述開支的應急費用	369.30
	<hr/> <b>總計 4,062.37</b>

<sup>1</sup> 屋地補償包括新界搬村政策的補償費用和屋地特惠補償(專業估價除外)。

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。本工程計劃「工務計劃項目第 13GB 號－蓮塘／香園圍口岸與相關工程」所收回的土地已提升至「甲區」。
2. 根據 2012 年 3 月 16 日有關修訂收回土地特惠補償率的第 2128 號政府公告，「甲區」農地的特惠補償率為每平方呎 786 元(或每平方米 8,460.43 元)；而「甲區」屋地的特惠補償率則為每平方呎 1,557 元(或每平方米 16,759.41 元)加專業估價。

## **為蓮塘／香園圍口岸工程**

### **土地收回和清拆而提供的特設特惠津貼**

#### **問題**

為了推展蓮塘/香園圍口岸及其連接路(「口岸工程計劃」<sup>1</sup>)於 2018 年啓用，我們需要如期清拆打鼓嶺竹園村及位於打鼓嶺/坪洋、萊洞北和九龍坑/橋頭一帶沿口岸連接路走線的寮屋。

#### **建議**

2. 發展局局長建議為受口岸工程計劃影響的合資格住戶，發放特設特惠津貼，包括特設特惠現金津貼以及住戶搬遷津貼。預計建議的特設特惠津貼所需費用為 2 億 1,100 萬元。

#### **理由**

3. 蓮塘/香園圍口岸將會是港深之間第七個陸路口岸，能為香港帶來重大效益。新口岸將會連接深圳東部過境通道<sup>2</sup>，經深惠高速及深汕高速，為粵東及鄰近省份提供便捷的連繫，大大縮短往返港深及粵東、福建及江西省的車程時間，帶動日後區內合作和發展。新口岸對促進港深的進一步融合，具有策略性的意義，從而配合鞏固香港在珠三角區域發展的政策。從地區層面而言，新口岸可把本港東部現有通道的過境車輛交通重新分流，紓緩文錦渡口岸交通經常擠塞的情況，並為文錦渡及沙頭角口岸提供改善的空間。上述口岸的整體通行能力及服務質素可因此大大提高。這項重要基建工程對香港日後的發展具有策略性的意義。口岸工程計劃屬 2010 年 4 月簽署的《粵港合作框架協議》的項目，亦是國家「十二五」規劃的其中一個重點合作項目。

---

<sup>1</sup> 口岸工程計劃包括邊境管制站，亦即客運大樓，出入境閘、運輸交匯處與其他附屬設施，以及邊境管制站與粉嶺公路的連接路。

<sup>2</sup> 深圳東部過境通道旨在落實深圳市政府有關貨車「東進東出」的交通規劃原則。該通道是雙程三線分隔的高速公路，連接蓮塘口岸與現有的深惠高速以至惠州，以及連接深汕高速以至汕頭。

4. 新口岸預定不會遲於 2018 年啓用。為使計劃如期落成，口岸的工程最遲於 2012 年 12 月便須展開。因此，清拆竹園村以推展口岸中心的工程，以及清拆沿連接路走線的住用寮屋，至為重要，否則口岸工程計劃便不能運作。為確保順利清理土地，以便適時完成口岸工程計劃，正如在 2011 年 11 月 22 日向發展事務委員會滙報(委員會文件編號 CB(1)346/11012(04))，除了現行政策下現有的補償及安置安排外(詳情載於附件 1)，我們早前已決定為收回及清拆竹園村作出以下的特設安排-

- (a) 竹園村原居村民在口岸工程計劃公布前提交的 15 宗小型屋宇申請會以特設安排處理，在遷置鄉村內為他們各預留一幅土地，並規定他們繳付優惠地價，但不用包括與遷置區有關的收地、清拆、地盤平整和工程費用；及
- (b) 居於竹園村村界範圍內的合資格非原居村民，可獲提供「平房方案」<sup>3</sup>，作為現行安置安排以外的另一選擇。

為竹園村村界範圍內的非原居村民提供多一項「平房方案」的選擇，是一個合理的做法，以滿足他們的安置需要，同時可保存這個位於偏遠邊境禁區的鄉村社區的連繫和凝聚力。

5. 當我們把特設安排通知竹園村的受影響村民，他們雖然大體上歡迎「平房方案」，但非原居村民代表表示他們沒有足夠的經濟能力落實「平房方案」，因他們需要購置農地作興建平房之用及繳付地價，亦要支付平房的建築費用。他們要求政府發放 60 萬元的特設現金津貼。部分人士進一步要求政府提供低息貸款。部分居於竹園村村界範圍外竹園南內的村民，要求獲得同樣的「平房方案」。他們聲稱與居住於竹園村村界範圍內的同村村民有很密切的社區連繫。另一方面，在竹園村外的住用寮屋村民，因受連接路工程影響而須清拆，亦根據連接路的道路刊憲程序，提出反對；他們要求政府提供特設現金津貼，以應付安置需要。

6. 正如上文第3段所指，口岸工程計劃具有策略重要性。我們認為，除了上文第4段早前同意提供的特設安排外，亦應提供特設特惠津貼，因為口岸工程計劃具有凌駕性的策略意義，無論在宏觀或策略層面，對香港均有裨益。

---

<sup>3</sup> 根據「平房方案」，非原居村民獲准以「屋換屋」方式，在竹園遷置區的毗連地區興建上蓋面積最多為 500 平方呎的兩層高住用構築物，但條件是有關的非原居村民須在鄉村擴展區購買一幅合適的農地，以便政府以原址換地形式批出有關土地。



## 建議給予受口岸工程計劃影響的住戶特設特惠津貼

7. 建議的特設特惠津貼由以下兩個項目組成(詳情載於**附件2**)-

(a) 向合資格住戶提供的特設特惠現金津貼(「特設津貼」)  
為滿足特別的安置需要,受口岸工程計劃清拆行動影響的「合資格住戶」會獲發 60 萬元上限的特設津貼,但他們須符合下文第 9 段所述的資格準則。

(b) 向所有受影響住戶提供的住戶搬遷津貼  
現行政策訂明,1982 年寮屋登記中登記作住宅用途的住用構築物佔用人,有資格申領住戶搬遷津貼,以支付搬遷初期部分費用;津貼額約介乎 3,000 元至 12,000 元,主要視乎家庭人口而定。基於清拆工作對住戶造成的干擾,我們建議,在清拆前登記中已有記錄並受口岸工程計劃影響的所有住戶,均有資格申領住戶搬遷津貼。

8. 建議給予受口岸工程計劃土地收回及清拆工作影響的住戶的特設特惠津貼,會超逾**附件1**所述現行政策下的補償及安置安排。領取特設津貼者須放棄根據現行政策獲得其他形式安置的資格,包括安置入住租住公屋或中轉房屋、領取核准佔用人特惠津貼(以代替入住中轉房屋),以及農業遷置津貼。由獲發特設津貼當日起計三年內,他們不得申請任何形式的資助房屋或相關福利。須強調的是,特設津貼的用意並不是就有關寮屋現時所在的土地提供補償,而是因應受口岸工程計劃影響地區居民的情況,提供特惠援助,以協助他們另覓長期居所。

### 特設津貼的資格準則

9. 釐定領取特設津貼的資格時,我們恪遵寮屋管制政策的兩項基本規定(即「1982 年住用構築物規定」及「1984/85 年度居民規定」)<sup>4</sup>。可領取特設津貼的「合資格住戶」須符合的資格準則,詳列於**附件 2**,現撮述如下:

(a) 住戶在清拆前登記日期居於受影響構築物;

<sup>4</sup> 為管制寮屋問題,政府於 1982 年為全港寮屋登記,並於 1984/85 年度為寮屋佔用人登記。佔用人獲政府暫准繼續居住於有關寮屋,直至寮屋因公共工程而須清拆,或引起環境或安全問題。原則上,暫准作居住用途的寮屋應為 1982 年寮屋登記涵蓋的住用構築物(「1982 年住用構築物規定」),住用寮屋佔用人應在 1984/85 年度寮屋居民登記中登記(「1984/85 年度居民規定」)。上述兩項規定是現行寮屋管制政策的基石。現時,本港共有超過 300 000 間已登記的非住用寮屋及超過 85 000 間已登記的住用寮屋。

- (b) 受影響構築物應為非建於屋地的 1982 年登記住用寮屋，或持牌住用構築物；
- (c) 住戶應在 1984/85 年度寮屋居民登記中登記，或可提出證據證明至少在同一期間居於受影響構築物；
- (d) 住戶成員由清拆前登記日期至獲發特設津貼日期這段期間，不得擁有或共同擁有本港住宅物業，不得持有任何在本港擁有住宅物業的公司超過 50% 的股份，亦不得簽定購買住宅物業的協議；
- (e) 領取特設津貼的住戶成員不得就同一構築物獲發任何其他形式的特惠津貼，惟上文第 7(b) 段所述的住戶搬遷津貼除外；
- (f) 住戶成員現時不應享有任何形式的資助房屋或相關福利，亦不得屬於因較早前已享有某種形式的資助房屋或相關福利而被禁止再享有這些福利的類別；
- (g) 選擇特設津貼的住戶的所有成員均須承諾，由獲發特設津貼日期起計三年內，不會申請任何形式的資助房屋及相關福利；以及
- (h) 住戶需於指定日期前，申請特設津貼並搬離須清拆的土地。

10. 如超過一個住戶居於同一持牌住用構築物或 1982 年登記住用寮屋，他們會被視為同一「合資格住戶」。另一方面，核心家庭(由父母和受供養子女組成)即使居於一個以上持牌住用構築物或 1982 年登記住用寮屋，亦會視為同一住戶，除非地政總署署長基於相關住戶的情況，認為不應視為同一住戶。

### 發展局局長的酌情權

11. 為了令這次的清拆計劃更具彈性，以照顧未完全符合上述資格準則的住戶的特別安置需要，發展局局長獲賦權可酌情決定，受影響住戶可獲發按比例計算的較低額特設津貼。關於向這些住戶發放的特設津貼，津貼額介乎 30 至 60 萬元。為此，發展局局長會按個別情況，就住戶提出的申請而酌情決定以下事宜-

- (a) 即使住戶未完全符合「合資格住戶」的準則，該住戶是否仍有資格獲得特設津貼；以及
- (b) 若住戶有資格獲得特設津貼，應否減低或應按什麼幅度減低向其提供的特設津貼款額。

12. 我們將成立跨部門諮詢小組(「諮詢小組」)，就發展局局長行使上述酌情權提供意見。相關住戶可以向發展局局長提交書面申述，以供考慮。發展局局長的決定為最終決定。附件 2 第 24 段載列發展局局長與諮詢小組，在發展局局長於行使酌情權前可考慮的因素。發展局局長行使酌情權時，可考慮該等因素，但並不受其約束。

### 向受影響居民提供的援助的充足程度

13. 我們相信特設特惠津貼，再加上現行政策下現有的補償及安置安排，可為受口岸工程計劃影響的住戶提供適當、有彈性及充分的支援，以滿足他們的安置需要。視乎受口岸工程計劃影響的清拆戶是否符合相關資格，他們可按各自的安置需要，選擇各種不同的援助方案－

- (a) 擁有農地／屋地業權的清拆戶－適用的特惠分區補償率由「丙」區及「丁」區補償率提升至「甲」區補償率；
- (b) 屬符合搬村資格的原居村民身分的清拆戶－他們可根據新界搬村政策，獲安置入住遷置屋宇及／或獲發放現金補償；
- (c) 經核實農民身分的清拆戶－他們可根據現行農地遷置政策，申請短期豁免在購買的私人農地上建造高度不超過 5.18 米(17 呎)且上蓋面積不超過 37.1 平方米(400 平方呎)的兩層高住用構築物，亦可根據現行補償安排獲發放農業遷置津貼；
- (d) 選擇居住於租住公屋的清拆戶－若他們通過全面入息審查，符合「1982 年住用構築物規定」、「1984/85 年度居民規定」及其他租住公屋的條件，可優先獲安置入住租住公屋；
- (e) 選擇於鄉郊環境私人住宅居住的清拆戶－若他們屬可領取特設津貼的「合資格住戶」，該津貼將協助他們支付在私人市場租住或購買這類居所的開支；
- (f) 符合「平房方案」資格的清拆戶－若他們亦屬可領取特設津貼的「合資格住戶」，該津貼將協助他們支付建造平房的開支；以及

- (g) 未完全符合可領取特設津貼的「合資格住戶」資格準則的清拆戶 — 發展局局長可酌情考慮他們是否符合資格領取特設津貼。

14. 我們認為特設特惠津貼能有助順利清拆及收回口岸工程計劃所需的土地。尤其是發展局局長獲賦酌情權，有足夠彈性處理情況特殊的住戶。我們會向受影響住戶強調，由於當局純粹基於恩恤理由訂定特設援助，因此有關條件不容磋商。

## 對財政的影響

15. 根據 1982 年寮屋登記的記錄及 2008 年 9 月 18 日、2010 年 11 月 12 日及 2011 年 9 月 9 日的清拆前登記資料，受口岸工程計劃影響的清拆戶估計有 344 個<sup>5</sup>。我們預計特設特惠津貼(包括特設特惠現金津貼以及住戶搬遷津貼)所需費用為 2 億 1,100 萬元，分項數字如下 —

	百萬元
(a) 住戶搬遷津貼 <sup>6</sup>	4.13
(b) 特設特惠現金津貼 <sup>7</sup>	206.4
小計	210.53
(c) 應急費用準備	0.47
總計	211.0

16. 建議的特設特惠現金津貼和住戶搬遷津貼並不涉及經常開支。

## 公眾諮詢

17. 自從 2008 年公布口岸工程計劃，我們透過鄉議局的參與及協助，與竹園村居民搬村委員會的受影響村民保持接觸。當我們於 2012

<sup>5</sup> 假設每座構築物有一個合資格住戶。

<sup>6</sup> 假設所有受影響住戶將獲發最高的住戶搬遷津貼額(即 1.2 萬元)，並且沒有剔除在現行方案下已經合資格申領津貼的人士。

<sup>7</sup> 假設所有合資格住戶將獲發最高特惠現金津貼額(即 60 萬元)。

年 4 月 2 日向居民搬村委員會簡介建議的特設特惠津貼，並將會向立法會申請撥款，以及加強的「平房方案」時，居民搬村委員會熱烈支持有關建議。

## 背景

### 香港與國內的合作

18. 在 2008 年 3 月 10 日舉行的第一次港深邊界區發展聯合專責小組(專責小組)會議上，雙方同意成立「蓮塘／香園圍口岸前期規劃工作小組」，以加快進行相關工作。在 2008 年 9 月 18 日的第二次專責小組會議上，雙方同意進行新口岸計劃。在 2009 年 4 月 27 日的第三次專責小組會議上，雙方同意有關在 2013 年展開新口岸工程的工作時間表。在 2009 年 11 月 23 日的第四次專責小組會議上，雙方檢討了工作時間表及連接港深兩地工程合作項目的合作模式，並同意會共同努力，務求新口岸在 2018 年年底或之前啓用。這個目標亦納入粵港雙方在 2010 年 4 月 7 日簽署的「粵港合作框架協議」所訂的 2010 年工作計劃內。

### 「平房方案」

19. 為建造新口岸，屬 1898 年前認可鄉村並位於偏遠的邊境禁區內的竹園村會被清拆。原居村民和非原居村民都在竹園村居住了一段長時間，他們希望可以在搬村後可以繼續一起居住。鑑於這些特殊情況，我決定為竹園村村界範圍內的非原居村民提供「平房方案」的特設安排，作為現行安置安排<sup>8</sup>以外的另一選擇，以滿足他們的安置需要，同時可保存這個位於偏遠邊境禁區的鄉村社區的連繫和凝聚力。根據原本的「平房方案」，非原居村民可在鄉村擴展區的毗連地區購買一幅合適的農地，向地政總署申請獲准以原址換地方式，在已購買的農地上興建不超過 17 呎高、上蓋面積最多為 500 平方呎的兩層高住用構築物，但他們須就換地繳付十足市值地價。

20. 考慮到村民對「平房方案」的反應，我們決定加強有關方案，把適用範圍擴大至居於竹園南<sup>9</sup>的合資格非原居村民，惟須經由發展

---

<sup>8</sup> 假設所有合資格住戶將獲發最高特惠現金津貼額(即 60 萬元)。根據現行政策，沒擁有屋地的非原居村民，不能獲得在現行新界搬村政策下的安置安排，他們只可在符合入息審查的情況下，獲分配租住公屋；或入住中轉房屋；或獲發核准佔用人特惠津貼，以取代中轉房屋。核實身分的農民如選擇在其他地方繼續務農，可獲農地遷置。

<sup>9</sup> 竹園南是打鼓嶺現時的住宅構築物群，位於竹園村的村界範圍外，但在竹園村村代表選舉選區範圍內(以 2010 年 11 月 12 日清拆前登記日為準)，並受新口岸計劃影響。居於竹園南的非原居村民聲稱與居住於竹園村村界範圍內的同村村民有很密切的社區連繫。

局局長因應每宗個案的情況，酌情決定個別村民是否可獲提供該方案；他們也必須證明與竹園村建立了密切的社區連繫，而這點亦須獲竹園村村民認許。他們可否享有「平房方案」選擇的資格準則，與居住於竹園村村界範圍以內的非原居村民相同，而發展局局長酌情權亦適用於他們。我們同意放寬平房的核准建築物高度上限由 17 呎提高至 19 呎，以回應村民要求裝置天花板吊扇的需要。此外，我們亦已同意讓選擇「平房方案」的合資格住戶可選擇繳付地價的方法；包括：(a)在換地時一筆過繳付地價全數；(b)在換地時先行繳付地價的 20%，而餘下的 80%則按當時的「無所損益」利率逐年繳付，最長三年；及(c)在換地時先行繳付 1,000 元象徵式地價，然後在申請刪去換地條件中的不得轉讓條款以出售其平房時才繳付地價全數，惟該等申請只會在根據換地條件發出完工證當日起計的三年後才獲批准。

-----

## 目前根據現行政策在新界收回土地和清拆的補償及安置安排

本附件撮述在現行政策下，當局目前在新界收回土地和清拆的補償及安置安排。

### 搬村

2. 在現行的新界搬村政策下，只要情況許可，搬村工作會透過磋商進行。如須收地以進行工務工程，受影響且擁有屋地的原居村民或在戰前(一九四一年十二月二十五日前)已一直擁有或通過繼承而擁有屋地的非原居村民，在其地段被收回時，可獲鄉村遷置。考慮到涉及土地的面積，當局會通過以下其中一種形式提供遷置屋權：由政府建造的遷置屋宇或一幅土地(其上沒有興建屋宇)另加一筆金額等同政府建造一幢遷置屋宇所需建築成本的建屋津貼；或一筆稱為屋宇津貼的現金(金額等同遷置屋宇的十足市值)。戰後新批屋地(包括根據小型屋宇政策批出的小型屋宇)被收回時，倘建築工程已經完成，屬原居村民的合資格擁有人可獲得位於遷置區內的遷置屋宇作為補償，倘建築工程尚未完成，屬原居村民的擁有人只會獲得一幅位於遷置區內的建築用地。

### 農民特惠津貼／農地遷置

3. 受收地或清拆影響，而且身分經核實的新界農民會獲發放特惠津貼，包括以收成後農作物的市價為基準評定的農作物補償、協助農民在其他地方繼續務農的騷擾津貼、為建於私人土地上的合資格農用構築物而設的特惠津貼(津貼額是按參考構築物性質及面積計算的標準單位租金減去折舊值評定，折舊值則按受影響構築物的狀況而定)，以及因應農地上的雜項永久改善工程而設的特惠津貼，而這些改善工程與農場設備及裝置有關，例如水池、井、圍欄、灌溉水管／渠道、圍牆、門閘、土堤及其他小型的農地附設裝置，津貼額按更換有關項目的標準價格減去其折舊值評定。

4. 經漁農自然護理署核實身分的農民如選擇在其他地方繼續務農，會符合農地遷置的資格，即有關農民可租用(或購買)私人農地繼續務農，並可申請短期豁免，獲准以每平方米 452 元的年租，在其購買的私人農地上興建一幢兩層高住用構築物。有關的住用構築物高度為 5.18 米／17 呎，上蓋面積則不得超過 37.16 平方米／400 平方呎。當局亦會以農業遷置津貼形式向合資格的農民發放特惠津貼，津貼額會參考清拆和建造臨時替代建築物的成本的標準價格計算。

## 土地補償

5. 私人土地(屋地或農地)的擁有人如受新界的收地工作影響，有資格獲得特惠分區土地補償，作為根據相關條例提出法定補償申索以外的另一個選擇。新界的土地可分為四個補償級別(即甲、乙、丙及丁四個級別)，這些級別已載於《計算補償率分區圖》上。不同級別的補償率是根據農地及屋地的基本補償率的不同百分比計算。屋地擁有人的補償將根據專業估價而定，另加按有關級別的特惠補償率而釐定的金額。農地擁有人的補償則根據有關的特惠補償率而釐定。擁有人如不滿意政府提供的特惠補償，可選擇法定補償。

## 構築物

6. 下述構築物不合資格領取補償或特惠津貼：

- (a) 按牌照、修訂租約或其他由地政總署發出的相類形式政府許可的規定，在未批租政府土地或私人農地上興建或存在的暫准構築物；或
- (b) 一九八二年寮屋登記中獲允許但未經授權興建的寮屋；或
- (c) 違例構築物。

## 佔用人

### 入住租住公屋或中轉房屋

7. 為應付確切的住屋需要，以下類別的佔用人符合入住租住公屋／中轉房屋的資格：

- (a) 被政府收回的合法／核准住宅物業的佔用人(有關佔用人須符合入住租住公屋或中轉房屋的資格，並須能夠提供證據證明在清拆前登記日期或之前已居於該處)；
- (b) 在未批租政府土地或私人農地上的持牌住用構築物的核准佔用人(有關佔用人須符合入住租住公屋或中轉房屋的資格)；以及



- (c) 在私人農地或未批租政府土地內的登記住用構築物（即有關構築物已在一九八二年寮屋登記中獲登記，而佔用人亦已在一九八四至八五年寮屋居民登記中登記）的核准佔用人（有關佔用人須符合入住租住公屋或中轉房屋的資格）。

#### *住戶搬遷津貼*

8. 在一九八二年寮屋登記中登記作住宅用途的寮屋構築物的佔用人，可領取住戶搬遷津貼，以應付即時的搬遷開支。發放給每戶的金額視乎家庭人口而定。

#### *核准佔用人特惠津貼*

9. 持牌住用構築物或登記住用構築物的核准佔用人，如不符合資格入住租住公屋但獲編配中轉房屋，可選擇領取核准佔用人特惠津貼，以代替入住中轉房屋。清拆戶如選擇領取核准佔用人特惠津貼，將不可就同一構築物申領其他特惠津貼（包括住戶搬遷津貼），並且在獲取津貼後的兩年內，沒有資格申請任何形式的公共房屋或相關福利。舉例說，面積 400 平方呎的單層住用構築物的核准佔用人，可領取約 140,000 元的特惠津貼。

\* \* \* \* \*

## 專為受蓮塘／香園圍口岸工程 土地收回和清拆影響住戶特設的特惠津貼

### 背景

位於新界東北的蓮塘／香園圍新口岸(「新口岸計劃」<sup>1</sup>)是一項重要基建工程，對香港未來的整體發展具策略性的意義。為了展開新口岸計劃建造工程，讓新口岸能按預期於二零一八年啓用，必須如期順利清拆受新口岸計劃影響的用地。

2. 特設特惠津貼是專為居住在新口岸計劃需收回及清拆的用地上的住戶(「受影響住戶」)而設。這是一項特設安排協助他們應付安置需要，使新口岸計劃所需的用地能盡早清拆，以便及時展開新口岸計劃工程。

3. 為免產生疑問，這項特設特惠津貼並不適用於可能受其他土地收回及清拆工作影響的寮屋佔用人或其他臨時構築物居民。

4. 下文所述特設特惠津貼的條款及條件為最終的條款及條件，不容商議。

### 釋義

5. 除文意另有所指外：

- (a) 「持牌住用構築物」指按牌照、修訂租約或其他由地政總署發出的相類形式政府許可的規定，在未批租政府土地或私人農地上興建或存在的住用構築物；
- (b) 「一九八二年登記寮屋」指一九八二年寮屋登記中登記的住用構築物；
- (c) 「已登記住戶」指在一九八四至八五年度寮屋居民登記中登記的一九八二年登記寮屋的佔用人；

---

<sup>1</sup> 新口岸計劃包括邊境管制站，亦即客運大樓，出入境閘、運輸交匯處與其他附屬設施，以及貫通口岸中心與粉嶺公路的连接路。

- (d) 「清拆前登記日期」對於受新口岸本部影響的構築物，是指二零零八年九月十八日；對於受連接道路影響的構築物，則指二零一零年十一月十二日，視何者適用而定；
- (e) 「局長」指發展局局長；
- (f) 「署長」指地政總署署長。

### 特設特惠津貼

6. 特設特惠津貼包括：

- (a) 為「合資格住戶」提供的特設特惠現金津貼(特設津貼)；以及
- (b) 為所有受影響住戶提供的住戶搬遷津貼。

#### (A) 為合資格住戶提供特設特惠現金津貼

### 特設津貼的資格準則

7. 任何住戶如符合以下準則，則視為「合資格住戶」，可獲發特設津貼(如下文第 11 段所述)：

- (a) 居於根據新口岸計劃將會清拆的用地並在地政總署的清拆前登記中已作登記；
- (b) 目前居住的受影響構築物為一九八二年登記寮屋或持牌住用構築物；
- (c) 受影響構築物並非建於屋地上；以及
- (d) 為已登記住戶，或可提供證據證明在適用於有關受影響構築物的清拆前登記日期前在以上(b)段提及的受影響構築物居住了至少相同年期。

8. 由適用於有關受影響構築物的清拆前登記日期至獲發特設津貼日期期間，住戶如有任何成員屬於以下類別，便不可視為「合資格住戶」：

- (a) 擁有或共同擁有任何本港住宅物業；
- (b) 持有任何在本港擁有住宅物業的公司超過 50% 的股份；
- (c) 簽定任何購買住宅物業的協議；或
- (d) 享有任何形式的資助房屋或相關福利，或因較早前已享有資助房屋或相關福利而被禁止再享有這些福利。

9. 如超過一個「合資格住戶」居於同一持牌住用構築物或一九八二年登記寮屋，就申領特設津貼而言，他們會被視為同一「合資格住戶」。

10. 核心家庭(由父母和受供養子女組成)即使居於一個以上持牌住用構築物或一九八二年登記寮屋，仍視為同一住戶，除非地政總署署長認為不應視為同一住戶。

#### **特設特惠現金津貼詳情**

11. 每個「合資格住戶」可獲60萬元特設津貼，以應付其特別安置的需要。

#### **避免享有雙重利益**

12. 接受特設津貼的「合資格住戶」，須放棄領取現行補償及安置政策下其他適用補償，即租住公屋(包括取代安置的單身人士或二人家庭搬遷津貼)、中轉房屋、核准佔用人特惠津貼，以及為真正務農人士而設的農業遷置津貼。

13. 接受特設津貼的「合資格住戶」，由獲發津貼日期起計三年內，亦不得申請任何形式的資助房屋或相關津貼，包括但不限於租住公屋。

#### **(B) 為所有受影響住戶提供的住戶搬遷津貼**

14. 所有在清拆前登記中已作登記的所有受影響住戶，不論他們是否合資格申領上文第 11 段所述的特設津貼，均有資格申領住戶搬遷津貼。雖然清拆前登記於不同日子進行，以相關清拆前登記日所適用的最高住戶搬遷津貼率將會被採用。

### 局長的酌情權

15. 單就實施這項特設特惠津貼而言，在住戶提出申請後，局長可運用其酌情權決定 —

- (a) 不符合上文第 7 至 10 段所述有關「合資格住戶」準則的住戶，是否可以獲得特設津貼；以及
- (b) 如住戶有資格獲得特設津貼，應否減低或應按什麼幅度減低向其提供的特設津貼款額。

16. 局長的決定為最終決定。

### 局長酌情權的權限

17. 局長向「合資格住戶」發放的特設津貼，不得超越上文第 11 段訂明的水平。

18. 局長只可對受新口岸計劃土地收回及清拆行動影響的住戶行使上文第 15 段所述的酌情權。

19. 為免產生疑問，對於受其他公共工程項目的土地收回及清拆行動影響的住戶，局長無權行使酌情權。

### 跨部門諮詢小組

20. 局長在行使上文第 15 段所述的酌情權時，須徵詢由發展局和其他相關部門適當職級官員組成的跨部門諮詢小組的意見。

21. 跨部門諮詢小組須就局長根據上文第 15 段所述事宜的決定，向局長提供意見。

22. 跨部門諮詢小組不會就其他公共工程項目擔當任何角色。

### 局長和跨部門諮詢小組會考慮的因素

23. 局長會按個別住戶在申請時提出的證據和跨部門諮詢小組的意見，考慮每宗按上文第 15 段所述向其提出的申請。

24. 局長和跨部門諮詢小組亦可考慮下列因素(但不受其約束)，然後才由局長作出上文第 15 段所述的決定：

- (a) 住戶居於清拆用地的時間長短 — 一般來說，居住時間越長，住戶對清拆用地的感情越深，這類住戶應較易獲從優考慮；
- (b) 住戶居住的構築物的狀況 — 一般來說，居住於由非居住用途的構築物改建的住戶較難獲體恤。除非情況十分特殊，否則居於在一九八二年後搭建的構築物的住戶所提出的特設津貼申請，不應獲局長批准；
- (c) 住戶人口 — 一般來說，住戶人口越多，越需要較大的居所；住戶人口越少，則需要較小的居所；
- (d) 住戶成員的年齡 — 一般來說，長者較難適應新環境，這類住戶應較易獲從優考慮；
- (e) 住戶現時的居住環境；
- (f) 其他可能值得體恤的理由(如有的話)；以及
- (g) 局長和跨部門諮詢小組認為相關的其他因素。

### 運作模式及程序

25. 在收地命令刊憲後，收地命令通告將會送達受影響住戶。

26. 住戶須在不遲於上述收地命令發出日期後的兩星期，向署長提交填妥的地政總署指定申請表，連同所有證據，證明其為合資格領取特設特惠現金津貼的住戶。

27. 住戶將有機會在申請表上表明，如果根據上文第 7 至 10 段有關住戶並不是「合資格住戶」，是否願意其個案轉交予局長，以考慮是否接納住戶為合資格領取特設津貼的住戶。

28. 署長須在收到住戶提交最後一項證據後六個星期內，書面通知該住戶是否符合資格領取特設津貼。

29. 如住戶不符合資格領取特設津貼，但已表明欲按上文第 15 段將其申請轉交予局長再作考慮，署長便須把該住戶的申請轉交局長和跨部門諮詢小組。

30. 局長會在收到署長轉介後的三個星期內，會徵詢跨部門諮詢小組的意見，以決定住戶是否可以獲得特設津貼，如決定可獲津貼，則會一併決定發放金額。

31. 為進行上述工作，跨部門諮詢小組會召開會議考慮有關申請。提出申請的住戶將不會出席有關會議。

32. 局長作出決定後的一個星期內，發展局會書面通知有關住戶局長的決定。

33. 提出上述申請的住戶，可能須按署長、跨部門諮詢小組及／或局長的要求提供進一步證據支持其申請。

#### **喪失獲發特設津貼的資格**

34. 住戶必須於上文第 26 段所述的限期前向署長提交申請，否則會被視作放棄獲發特設津貼的資格，以及向局長申請成為「合資格住戶」以領取特設津貼的機會。

35. 接受特設津貼的住戶必須在署長指定的日期(指定日期)或之前遷出受清拆影響的土地。住戶如在指定日期或之前未遷出受清拆影響的土地，政府有權向住戶收回已發放予住戶的任何金額的津貼。

36. 雖有上文第 34 段及 35 段所述規定，住戶根據現行補償及安置政策可享有的其他權益將不受影響。

\* \* \* \* \*