

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2013 年 2 月 5 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

731CL－石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地基礎設施工程

請各委員向財務委員會建議，把 **731CL** 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 7 億 8,140 萬元，用以為兩幅位於石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地提供所需的基礎設施。

問題

我們需要提供所需的基礎設施，以確保按時提供兩幅位於石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地(土地編號 **LS-SSP-0012** 和 **LS-SSP-0013**)。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **731CL** 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 7 億 8,140 萬元，用以為兩幅位於石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地(土地編號 **LS-SSP-0012** 和 **LS-SSP-0013**)建造所需的基礎設施，以便在 2015-16 年度出售。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **731CL** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 建造 1 條長約 0.45 公里包括在橋樑(高架橋 2 至 4 號)和地面上的雙線不分隔行車道，把土地編號 LS-SSP-0013 的車輛出入口連接至龍翔道西行線；
- (b) 建造 2 條合共長約 0.53 公里包括在橋樑(高架橋 1 號)和地面上的單線行車道，把龍翔道東行線連接至上文(a)項所述的擬建雙線不分隔行車道；
- (c) 岩土工程，包括斜坡鞏固工程、攔沙壩和擋土牆；以及
- (d) 附屬工程，包括相關行人道、車輛出入口、排水、排污、食水管和環境美化工程。

—— 擬議工程有關圖則載於附件 1。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2013 年 6 月展開擬議工程，預計在 2016 年分階段完成。

理由

5. 為了確保有足夠土地供應和及時提供合適房屋用地以供出售，政府選定上述兩幅面積總計約為 32 416 平方米的用地(編號 LS-SSP-0012 和 LS-SSP-0013)可供出售作私人住宅發展。這兩幅用地位於石硤尾大窩坪龍翔道北面畢架山半山。這兩幅用地在 2012 年 6 月 5 日經行政長官會同行政會議批准後，已根據《城市規劃條例》(第 131 章)在 2012 年 6 月 15 日刊登憲報，作住宅發展用途。

6. 我們須提供所需的基礎設施，配合上述兩幅用地的發展。部份擬議工程（包括高架橋 1 至 3 號及相關工程）提供通道往來龍翔道東行方向，預計可於 2016 年首季完成，以使用地在 2015 – 16 年度出售。餘下工程（包括高架橋 4 號及相關工程）提供通道往來龍翔道西行方向，將於 2016 年年底完成。這些擬議道路工程將為這兩幅房屋用地提供直接及方便的通道往來龍翔道，因而節省交通時間並減少對附近民居在交通及環境方面的影響。視乎實際工程進度，我們會盡早於 2015-16 年度前釋出其中一幅房屋用地，以供出售。在擬議工程完成之前，將在工地範圍內提供臨時通道給上述房屋用地的發展商共同使用。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的基本建設費用為 7 億 8,140 萬元(請參閱下文第 8 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	道路工程	68.5	
(b)	橋樑工程	326.7	
(c)	岩土工程	97.3	
(d)	附屬工程	35.4	
(e)	緩解環境影響措施	2.6	
(f)	顧問費	5.9	
(i)	合約管理	3.2	
(ii)	駐工地人員管理	2.7	
(g)	駐工地人員的薪酬	53.1	
(h)	應急費用	54.0	
	小計	643.5	(按 2012 年 9 月 價格計算)
(i)	價格調整準備	137.9	
	總計	781.4	(按付款當日 價格計算)

由於內部資源不足，我們建議委聘顧問負責擬議工程的合約管理及工地監督工作。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 2。

8. 如獲批准撥款，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2012 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)
2013-2014	82.6	1.06250	87.8
2014-2015	133.4	1.12625	150.2
2015-2016	162.1	1.19383	193.5
2016-2017	130.8	1.26545	165.5
2017-2018	79.8	1.34138	107.0
2018-2019	54.8	1.41180	77.4
	643.5		781.4

9. 我們按政府對 2013 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。由於所涉及的工程數量會因應實際的岩土情況而變動，在獲批撥款後，我們會以重新計算工程數量的標準合約推展各有關工程，而合約亦會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計擬議工程所引致的每年經常開支約為 170 萬元。

公眾諮詢

11. 經考慮區內居民的意見後，我們在 2009 年 10 月 27 日在深水埗區議會提交了道路方案的定稿。我們沒有收到反對意見。

12. 我們分別在 2011 年 8 月 5 日和 12 日，根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)和《水污染管制(排污設備)規例》(第 358 章)的規定，就擬議道路工程和排污設備工程刊登憲報。我們沒有收到反對意見，有關的授權公告在 2011 年 11 月 4 日在憲報刊登。

13. 我們在 2013 年 1 月 7 日就擬議工程諮詢立法會發展事務委員會。發展事務委員會委員普遍支持工程計劃，並要求提供補充資料。我們已把補充資料提交立法會秘書處。有關資料載於附件 3。

對環境的影響

14. 擬議工程不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們進行了一項初步環境審查，結論是透過實施緩解措施，擬議工程不會對環境造成長遠不良影響。環境保護署署長對初步環境審查的結論沒有提出負面意見。

15. 至於擬議工程在建造期間引起的短期影響，我們會將工程項目實施建議的緩解措施納入工程合約，以控制噪音、塵埃和工地流出的水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括經常在工地灑水，以減少塵土飛揚的情況；使用活動隔音屏障／隔音罩和低噪音機器，以減低噪音；設置臨時排水渠道以疏導地面排水。我們已把 260 萬元(按 2012 年 9 月價格計算)納入工程計劃預算費內，以提供所需的緩解環境影響措施。

16. 在策劃和設計階段，我們已妥為研究如何制定擬議工程的走線、平水設計和建造方法，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這項工程計劃的工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土和石填料)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施¹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。

17. 在建造階段，我們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。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施棄置。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送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

¹ 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4。任何人均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。

18. 我們估計這項工程計劃會產生約 74 704 公噸建築廢物，其中約 44 828 公噸(60.0%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 24 528 公噸(32.8%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 5 348 公噸(7.2%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額約為 130 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²)。

對文物的影響

19. 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。

對交通的影響

20. 我們估計在有關用地進行擬議工程和發展項目對龍翔道的交通影響極微。在施工期間，我們會實施臨時交通安排，包括封閉行車線，以方便進行建造工程。為盡量減少對交通的不良影響，我們會盡量安排在晚間或非繁忙時間，才進行須封閉行車線的工程。我們亦會成立一個交通管理聯絡小組，成員包括香港警務處、運輸署和其他有關政府部門的代表，以評估臨時交通安排。

土地徵用

21. 擬議工程無須徵用任何土地。

² 上述估計金額已計及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，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

背景資料

22. 我們在 2007 年 9 月把 **731CL** 號工程計劃提升為乙級。我們在 2008 年 6 月委聘顧問負責為工程計劃進行工地勘測和詳細設計。工地勘測工程的費用和顧問費在整體撥款分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下撥款支付，總額為 1,341 萬元。我們已完成擬議工程的工地勘測及設計。

23. 擬議工程涉及移走 621 棵樹，全非珍貴樹木³。我們會把 4 棵樹移植在工程計劃範圍內，並會把種植樹木建議納入為該工程計劃的一部分，包括在地界內補償種植 757 棵樹。

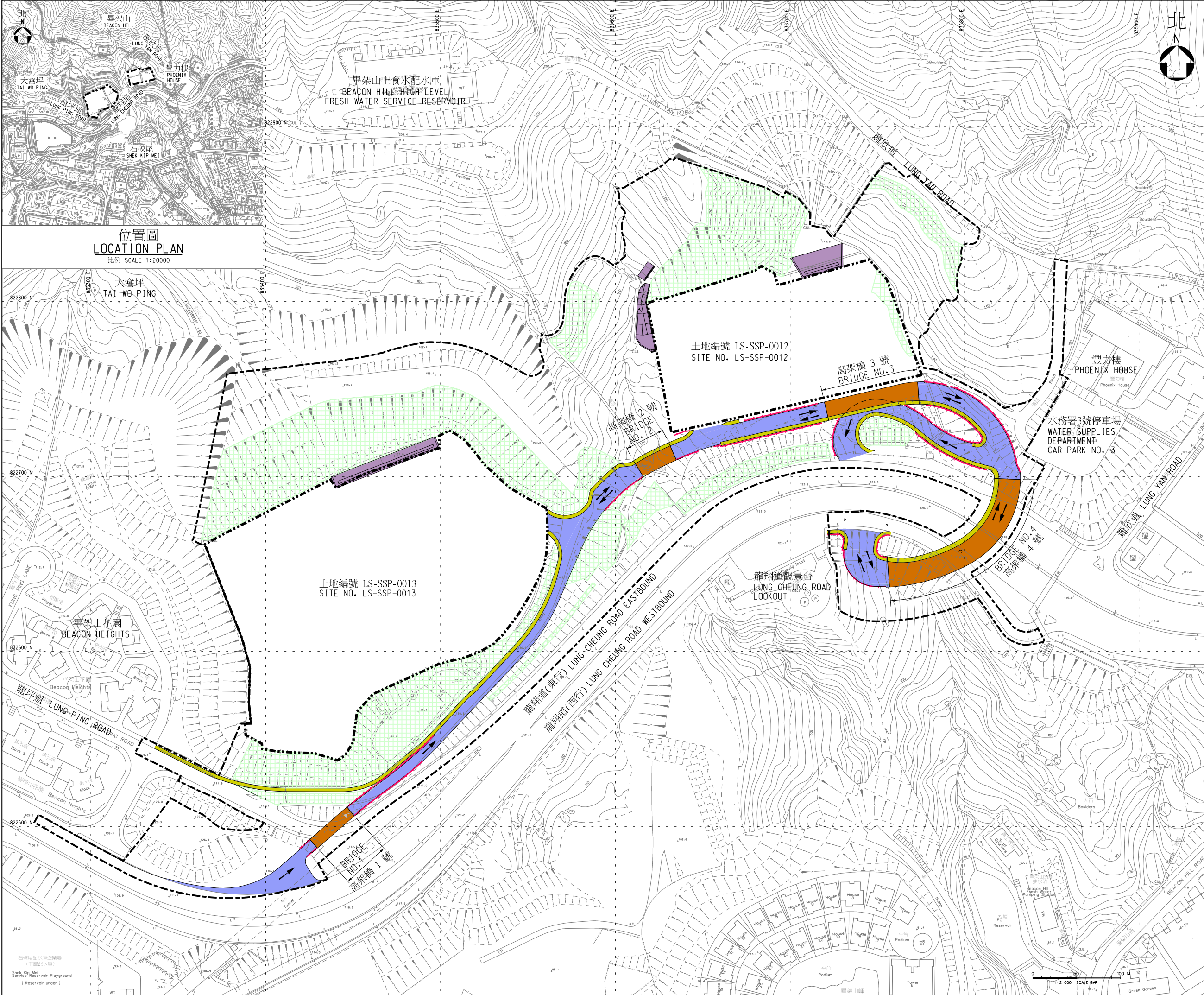
24. 我們估計為擬議工程而開設的職位約有 259 個(208 個工人職位和 51 個專業／技術人員職位)，共提供 8 530 個人工作月的就業機會。

發展局

2013 年 1 月

³ 「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。



- 圖例 LEGEND :
- 施工區界限
LIMIT OF WORKS AREA
 - - - - 地段界線
LOT BOUNDARY
 - 擬建之地面行車道
PROPOSED AT-GRADE ROAD
 - 擬建之高架行車道
PROPOSED ELEVATED ROAD
 - 擬建之地面及高架行人路
PROPOSED AT-GRADE / ELEVATED FOOTPATH
 - 擬建之斜坡鞏固工程
PROPOSED SLOPE STABILIZATION WORKS
 - 擬建之攔沙壩
PROPOSED CHECK DAM
 - 擬建之擋土牆
PROPOSED RETAINING WALL
 - 行車線 (每一箭咀表示一條行車線)
TRAFFIC LANE (ONE ARROW REPRESENTS ONE LANE)

工程名稱 Project Title
工務計劃項目第731CL號
石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地
基礎設施工程
PWP ITEM NO. 731CL
INFRASTRUCTURE WORKS FOR
HOUSING SITES ADJACENT TO
LUNG PING ROAD AT TAI WO PING,
SHEK KIP MEI

圖則名稱 Plan Title
平面圖
GENERAL LAYOUT PLAN

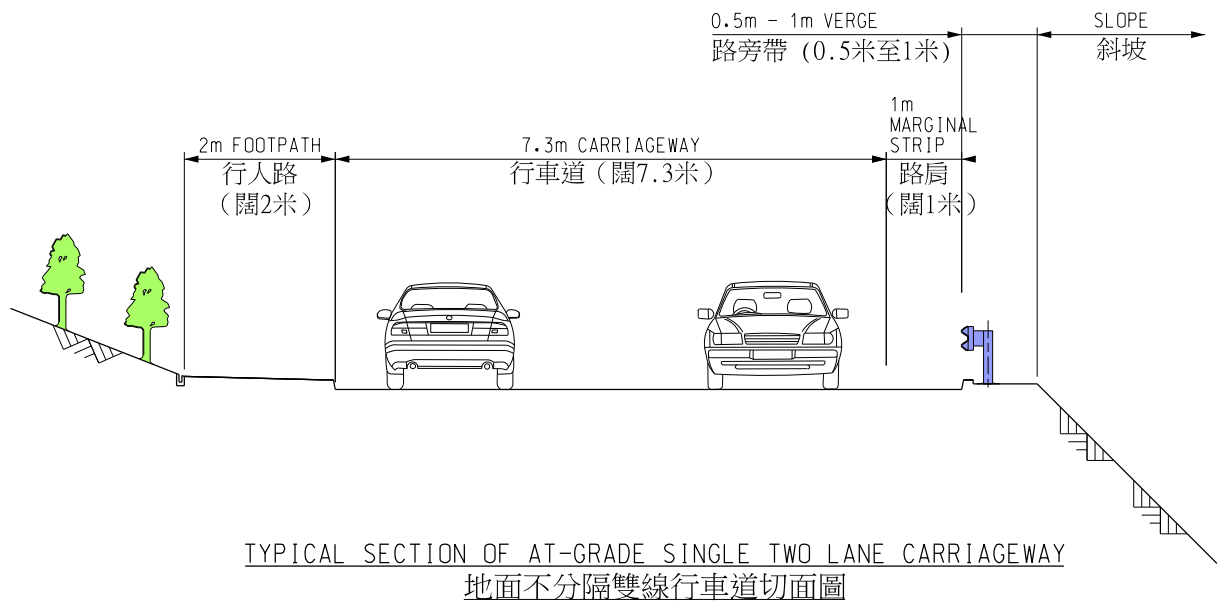
圖則編號
Plan No.
249496/SK/275

辦事處 Office
九龍拓展處
KOWLOON DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

CAD File: J:\249496\SKETCH\SK275-276\249496-SK-275.dgn

版權所有 不得翻印
© Copyright Reserved



工程名稱 Project Title
工務計劃項目第731CL號
石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地
基礎設施工程
PWP ITEM NO. 731CL
INFRASTRUCTURE WORKS FOR
HOUSING SITES ADJACENT TO
LUNG PING ROAD AT TAI WO PING,
SHEK KIP MEI

圖則名稱 Plan Title
切面圖及構想圖
SECTIONS AND PHOTOMONTAGE

圖則編號
Plan No.
249496/SK/276
版權所有 不得翻印
© Copyright Reserved

CAD File: J:\249496\SKETCH\SK275-276\249496-SK-276.dgn
辦事處 Office
九龍拓展處
KOWLOON DEVELOPMENT OFFICE

CEDD 土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

731CL－石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地基礎設施工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2012 年 9 月價格計算)

		估計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a) 合約管理的顧問 費 (註 2)	專業人員	—	—	—	3.2
				小計	3.2
(b) 駐工地人員的員 工開支 (註 3)	專業人員	236	38	1.6	24.8
	技術人員	865	14	1.6	31.0
				小計	55.8
包括－					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費				2.7	
(ii) 駐工地人員 的薪酬				53.1	
				總計	59.0

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的費用(目前，總薪級第 38 點的月薪為 65,695 元，總薪級第 14 點的月薪為 22,405 元)。
2. 合約管理的顧問費，是根據現行的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 731CL 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才可知道實際的人工作月數和實際所需的開支。

香港特別行政區政府
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

發展局(規劃地政科)

香港添馬添美道二號
政府總部西翼十七樓



Development Bureau
(Planning & Lands Branch)
17/F, West Wing
Central Government Offices
2 Tim Mei Avenue, Tamar

本局檔號 Our Ref. DEVB(PL-CR)1-55/88

來函檔號 Your Ref. CB(1)287/12-13(05)

電話 Tel.: 3509 8804

傳真 Fax: 2845 3489

香港中區
立法會道 1 號
立法會綜合大樓
發展事務委員會秘書
(經辦人：彭惠健先生)

彭先生：

發展事務委員會
就 2013 年 1 月 7 日會議席上
所討論的事項採取跟進行動
731CL—石硤尾大窩坪龍坪道旁的房屋用地基礎設施工程

在 2013 年 1 月 7 日發展事務委員會會議上，委員要求當局就上述工程計劃採取跟進行動如下：

- (a) 提供有關市場上單位面積超過 100 平方米的空置私人住宅的資料，包括有關數目和空置率；
- (b) 為處理委員就房屋供應短缺提出的關注事項，委員要求政府當局 –
 - (i) 檢討兩幅相關房屋用地的土地用途，包括有關用地是否適合作公共房屋發展用途及有關發展參數(例如地積比率及發展密度)，以更有效率地運用土地資源；及
 - (ii) 研究可否向發展商出售沒有所需基建設施的土地，以加快向市場供應房屋用地，以及可否把規定投得土地的發展商進行所需基建及道路工程的條文納入賣地條款內，以節省公帑。

相關資料現載列於下文各段。

有關單位面積超過 100 平方米的私人住宅的資料

根據差餉物業估價署於 2012 年 6 月的資料，截至 2012 年年中，整體空置住宅單位數目及實用面積為 100 平方米或以上的空置住宅單位數目分別為 44 103 個及 6 922 個，相關的空置率分別為 4% 及 8.2%。

有關增加發展密度的資料

在覆檢有關更改該兩幅用地的土地用途的理據後，我們理解到可增加的發展密度幅度十分有限，原因是一

- (a) 鄰近地區的主要特點是低密度私人住宅發展項目，該兩幅用地須在土地用途和環境方面配合；
- (b) 在龍翔道源頭採取措施(即興建隔音屏障)以緩解嚴重交通噪音所造成的影響，這方法並不可行，因為有關工程會佔據部分行車線，使交通流量受到嚴重影響；及
- (c) 較高的樓宇設計並在有關用地上採取噪音緩解措施，會導致視覺受到不良影響及空氣流通欠佳。而過去的諮詢表明區內居民對該兩幅用地作高密度發展會大力反對。

基於與以上相同的考慮因素，我們認為這兩幅用地應不適合作高密度住宅發展，包括資助房屋用途。

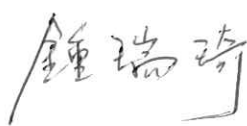
有關要求發展商進行基建設施工程的資料

在工務計劃下推行擬議工程，是推動項目發展的較適當及有效的方法，因為工程可及早於 2013 年 6 月展開，並按計劃適時完成，讓龍坪道的使用者受惠。如果由有關房屋用地的未來發展商進行擬議工程，推行時間會較不明朗，理由如下一

- (a) 發展商出現與否須視乎當時的市場情況，以及他們是否有興趣接手擬議工程；
- (b) 發展商需要額外的籌建時間，以接手及檢討擬議工程的設計、工地勘測及合約安排，以及取得有關當局的批准進行建造工程；換言之，擬議工程將會分別大幅推遲到 2013 年 6 月及 2016 年後才能施工及分階段完工；
- (c) 發展商同樣有需要使用有關房屋用地，作為擬議工程的臨時工程區、貯存區及預製件工場，換言之，樓宇的施工時間表難以提早展開；及
- (d) 此外，如果由發展商根據賣地條件進行擬議工程，推行時間會較不明朗。由於擬議工程費用會在發展商提出的地價中適當地反映，因此這亦不能節省公帑。

視乎工程進度，我們會致力早於 2015-16 年度前釋出其中一幅房屋用地，以供出售，並在擬議工程完成之前，提供臨時通道作共同使用。

發展局局長

(鍾瑞琦  代行)

副本送： 土木工程拓展署署長(經辦人：向玉璽先生)
 規劃署署長 (經辦人：陳偉信先生)
 地政總署署長(經辦人：黎傳昕女士)

2013 年 1 月 28 日