

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2014 年 3 月 19 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

747CL－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **747CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程－詳細設計及工地勘測」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 4,080 萬元；以及
- (b) 把 **747CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要就古洞北新發展區及粉嶺北新發展區的前期地盤平整和基礎設施工程進行詳細設計及工地勘測，以便建造房屋及社區設施，供首批人口在 2023 年入住。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **747CL** 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 4,080 萬元，就古洞北新發展區及粉嶺北新發展區的前期地盤平整和基礎設施工程進行詳細設計及工地勘測。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 我們建議把 **747CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，範圍包括－

- (a) 為下文第 5 段(a)至(g)項所述的工程進行詳細設計工作；
- (b) 相關的工地勘測工程及監督工作；
- (c) 為下文第 5 段(a)至(g)項所述的工程擬備招標文件及評審標書；以及
- (d) 區域供冷系統的勘測研究。

—— 擬議前期工程的兩幅平面圖載於附件 1 及 2。

4. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2014 年 8 月展開擬議詳細設計及相關的工地勘測工程，以便建造房屋及社區設施，供首批人口在 2023 年入住。

5. 我們會把 **747CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，並分期為這些工程申請撥款，以配合該工程計劃的實施。餘下部分的範圍主要包括－

- (a) 在古洞北及粉嶺北新發展區進行約 62 公頃的地盤平整，以供房屋及原區安置¹，以及社區設施之用；
- (b) 基礎設施工程，包括道路、排水、排污、供水、抽水站、食水與沖廁水配水庫；
- (c) 改善及擴建石湖墟污水處理廠；
- (d) 提供土地以重置「可愛忠實之家」，以及重置北區臨時批發市場；
- (e) 泥土除污；
- (f) 園景美化工程；以及

¹ 為了幫助維持現有社區的社會結構，我們已在古洞北及粉嶺北新發展區預留兩幅土地作原區安置之用，以安置受新發展區發展影響的合資格住戶。

(g) 實施上文第(a)至(f)項工程的緩解環境影響措施。

理由

對新界東北新發展區的需求

6. 在面對房屋與土地供應緊絀的情況下，我們有需要增加土地供應，容納各種土地用途，以配合香港中長期的房屋、經濟及社會發展需求。《二零一四年施政報告》提出增加房屋土地供應的措施，以配合人口增長。在這些措施當中，新界東北新發展區對香港中長期的土地供應至為重要。

7. 2003 年的「新界東北規劃及發展研究」(下稱「新界東北研究」)已確定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺適合發展成為新發展區。該研究亦確認這些新發展區在規劃及工程方面屬初步可行。在 2007 年發表的《香港 2030：規劃遠景與策略》研究(下稱「香港 2030 研究」)，進一步建議推展這些新發展區，以解決長遠房屋需求，並提供就業機會。

8. 在 2008 年，我們展開了「新界東北新發展區規劃及工程研究」，以制訂古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區的規劃及發展大綱。我們進行了 3 個階段的公眾參與活動後，檢討了這些新發展區的範圍及規劃，並研究在保持優質生活環境的同時，可否調整古洞北及粉嶺北新發展區的發展密度及提高公共房屋的比例。坪輦／打鼓嶺新發展區原本規劃作低密度住宅及特殊工業發展，現會在檢視新界北部地區的進一步發展潛力時，作重新規劃²。

9. 政府在 2013 年 7 月公布古洞北及粉嶺北新發展區的最終發展建議。古洞北及粉嶺北新發展區會提供約 60 000 個新房屋單位，供額外約 173 000 人居住。這些新發展區亦會提供約 37 000 個新職位。

² 作為《二零一四年施政報告》的一項持續推行的措施，政府已在 2014 年 1 月展開「發展新界北部地區初步可行性研究」，以審視發展一個規模類似粉嶺／上水新市鎮的空間。

建議的前期工程

10. 新界東北新發展區發展會分期實施，並在 2031 年全面完成。政府將按優先次序開展工程計劃，先平整主要的房屋用地，特別是公共房屋用地。預計首批人口可於 2023 年入住，以應付逼切的房屋需求。前期工程屬新發展區發展的第一階段，包括地盤平整及相關基礎設施工程，提供約 16 000 個房屋單位，總人口容量約 46 500 人。基礎設施工程包括粉嶺繞道東段(長 5 公里的雙程雙線分隔行車道)及白石凹的新交匯處，以接駁粉嶺公路。其他階段發展包括第一期工程及餘下工程計劃³。

11. 預計現有的石湖墟污水處理廠會在 2018 年達到每天 93 000 立方米的設計處理量。渠務署已計劃分階段進行改善及擴建工程，把每天處理量增加 40 000 立方米，以配合北區的發展及鄉村污水接駁。預計工程會在 2016 年展開，並在 2022 年完成。我們建議進一步改善及擴建污水廠，在前期工程額外提供每天 20 000 立方米達三級處理水平的處理量，以處理新發展區在前期工程及第一期工程計劃下的未來發展項目所產生的污水，並與渠務署的改善及擴建工程同時進行。預計在前期工程計劃下的工程，會在 2021 年展開，並在 2023 年完成。為消滅臭味的影響，我們計劃按需要提供遮蓋及除臭設施。

12. 「可愛忠實之家」是一所非牟利社會福利設施，為嚴重傷殘／弱能人士提供服務。它所在的用地，將受古洞北新發展區的發展影響。在勞工及福利局的支持下，擬議用作重置的土地位於沙田亞公角山路。為配合擬議粉嶺繞道的興建，現有的北區臨時農產品批發市場將會遷置。

13. 前期工程亦包括在古洞北發展前進行泥土除污工程。我們的初步估計顯示，約有 700 000 立方米受污染泥土需要進行除污工作。我們會進行詳細勘測，以確定污染概況，並制訂適合的泥土除污計劃。在進行除污工程時，我們會嚴格遵守環境影響評估(下稱「環評」)報告所訂定的批准條件。

³ 第一期工程包括緩解環境影響措施(進行餘下工程前的必需工作)，以及遷置警察設施的用地。餘下工程計劃的工程將會在前期工程後分期展開，以供人口陸續入住。

14. 為提倡綠色生活環境，我們已就區域供冷系統⁴完成初步評估。結果初步顯示，古洞北新發展區寫字樓及其他非住宅發展項目的供冷荷載量⁵，可能符合設置區域供冷系統的條件。我們建議更詳細審視在古洞北新發展區採用區域供冷系統的事宜，以考慮發展方向。

15. 為確保適時提供足夠的基礎設施，我們需要在 2014 年 8 月展開前期工程的詳細設計及工地勘測工作。根據工程項目的慣常安排，這些技術上的準備工作會與其他實施安排同步進行，包括法定規劃程序及土地清理的準備工作。政府有需要進行這些技術上的工作，並會繼續與受影響的地區人士保持聯繫。在詳細設計期間，我們會成立社區聯絡小組以加強溝通及協助處理工程計劃上的事宜。為減省實施時間，有需要同時進行上述程序；反之，順序進行這些工作會令工程項目所需時間更長。

對財政的影響

16. 按付款當日價格計算，我們估計擬議的詳細設計及相關工地勘測工程的費用為 3 億 4,080 萬元(見下文第 17 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 顧問費	216.9
(i) 詳細設計	183.0
(ii) 擬備招標文件及評審 標書	18.2
(iii) 管理工地勘測工程 的駐工地人員	0.2
(iv) 區域供冷系統勘測研 究	15.5

⁴ 在區域供冷系統中，冷凍水由一個中央冷卻機房，經一個地下管道網絡分送至不同的建築物以冷卻空間。由一個中央機房提供冷卻及熱能排放可以達到較高的能源效益，勝於傳統的個別系統。

⁵ 預計古洞北新發展區的區域供冷系統的總冷卻荷載約為 200 兆瓦，與啟德發展計劃相若。

		百萬元	
(b)	工地勘測工程的駐工地人員薪酬	3.8	
(c)	工地勘測工程	41.0	
(d)	應急費用	26.1	
	小計	287.8	(按2013年9月價格計算)
(e)	價格調整準備	53.0	
	總計	340.8	(按付款當日價格計算)

由於缺乏內部資源，我們建議委聘顧問進行前期工程的詳細設計及監督相關工地勘測工程。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員的開支分項數字載於附件 3。

17. 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 2013 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)
2014-2015	28.4	1.05450	29.9
2015-2016	60.3	1.11777	67.4
2016-2017	121.2	1.18484	143.6
2017-2018	60.3	1.25593	75.7
2018-2019	8.9	1.33128	11.8
2019-2020	5.3	1.40117	7.4
2020-2021	3.4	1.47123	5.0
	287.8		340.8

18. 我們按政府對 2014 至 2021 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套假設，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以總價合約形式就詳細設計進行招標。至於工地勘測工程，由於所涉工程數量會因應實際的地下情況而變動，我們會以重新計算工程數量的標準合約就工地勘測工程進行招標。工地勘測工程合約會訂明可調整價格的條文。

19. 擬議的詳細設計及相關工地勘測工程不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

20. 我們就擬議的詳細設計及相關工地勘測工程在 2013 年 12 月 12 日諮詢北區區議會，並將有關文件提交上水區鄉事委員會及粉嶺區鄉事委員會以供參考及提出意見。他們普遍支持建議，並要求安排合理的補償及安置予受影響人士，包括劃作新發展區範圍內的居民、石仔嶺花園內的長者、農戶及其他商戶。我們亦在 2014 年 1 月 2 日及 2 月 27 日就「可愛忠實之家」遷往沙田事宜，諮詢沙田區議會轄下發展及房屋委員會。該委員會不反對擬議遷置，有些委員建議增加設施重置後的服務，並改善相關的交通服務。我們會在詳細設計階段，進一步考慮他們的意見，並會再次諮詢相關的區議會。

21. 我們在 2014 年 2 月 25 日就擬議詳細設計及工地勘測工程諮詢立法會發展事務委員會。委員普遍支持建議，但關注石仔嶺花園內的長者安置安排。我們會繼續與受影響人士聯絡，並諮詢相關政策局，以探討可行方案。

22. 根據《城市規劃條例》(第 131 章)展示該兩個新發展區的《分區計劃大綱草圖》的限期，已在 2014 年 2 月 20 日屆滿，我們正根據《城市規劃條例》處理所收到的申述書。

對環境的影響

23. 擬議的詳細設計及相關工地勘測工程不屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)的指定工程項目，不會對環境產生不良的影響。新界東北新發展區的環評，已在「新界東北新發展區規劃及工程研究」中進行，並在 2013 年 10 月根據《環評條例》有條件地獲批准。我們在詳細設計階段，會遵守環評報告的批准條件，並落實相關的建議。

24. 擬議工地勘測工程只會產生極少量建築廢物，我們會全面考慮各項措施，在施工期間盡量減少建築廢物，並重用／循環再造建築廢物。

對文物的影響

25. 擬議的詳細設計及相關工地勘測工程不會影響任何法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。該工地勘測工程有可能影響上水華山具考古研究價值及具考古潛力的地點，我們會根據環評報告的建議，實施適當的緩解措施。

土地徵用

26. 擬議的詳細設計及相關的工地勘測工程無須徵用土地。我們會在詳細設計階段，確定徵用土地的詳情及範圍。

背景資料

27. 在 1998 年 1 月，當局根據 **559CL** 號工程計劃「新界東北規劃及發展研究：顧問費及地盤勘測工作」，展開新界東北研究，並在 2003 年完成，按付款當日價格計算，核准預算費用為 5,690 萬元。研究確定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺適合發展為新界東北新發展區。但由於人口增長放緩，該建議在 2003 年被擱置。在 2007 年公布的「香港 2030 研究」重新檢視新界東北研究所確定的新發展區，並建議推展新發展區計劃。

28. 在 2008 年 5 月 9 日，財委會批准把 **726CL** 號工程計劃「新界東北新發展區檢討研究：顧問費及工地勘測」提升為甲級；按付款當日價格計算，核准預算費用為 5,420 萬元，用以委聘顧問進行「新界東北新發展區規劃及工程研究」。研究在 2013 年 12 月大致完成。

29. 我們在 2010 年 9 月把 **747CL** 號工程計劃提升為乙級。

30. 在青山公路古洞段發現 5 棵珍貴古樹。雖然這些樹木全部在新界東北新發展區邊界內，但它們會被保存，不受影響。擬議的工地勘測工程，均不涉及砍伐任何樹木或植樹建議。我們在詳細設計階段，會考慮保存樹木的需要，並制訂樹木保存、移除、補償及重新種植建議，並在施工階段實施這些建議。

31. 我們估計為進行詳細設計及相關工地勘測工程而開設的職位約有 73 個(12 個工人職位和另外 61 個專業／技術人員職位)，共提供 2 060 個人工作月的就業機會。

發展局

2014 年 3 月

圖例
LEGEND:

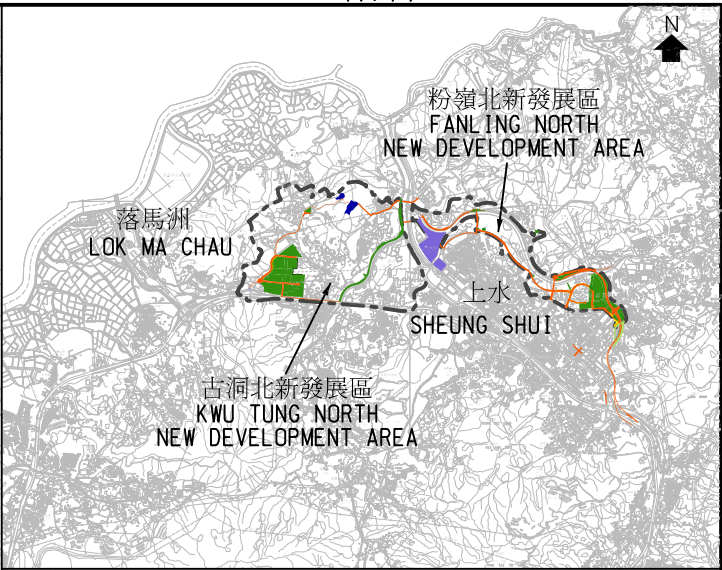
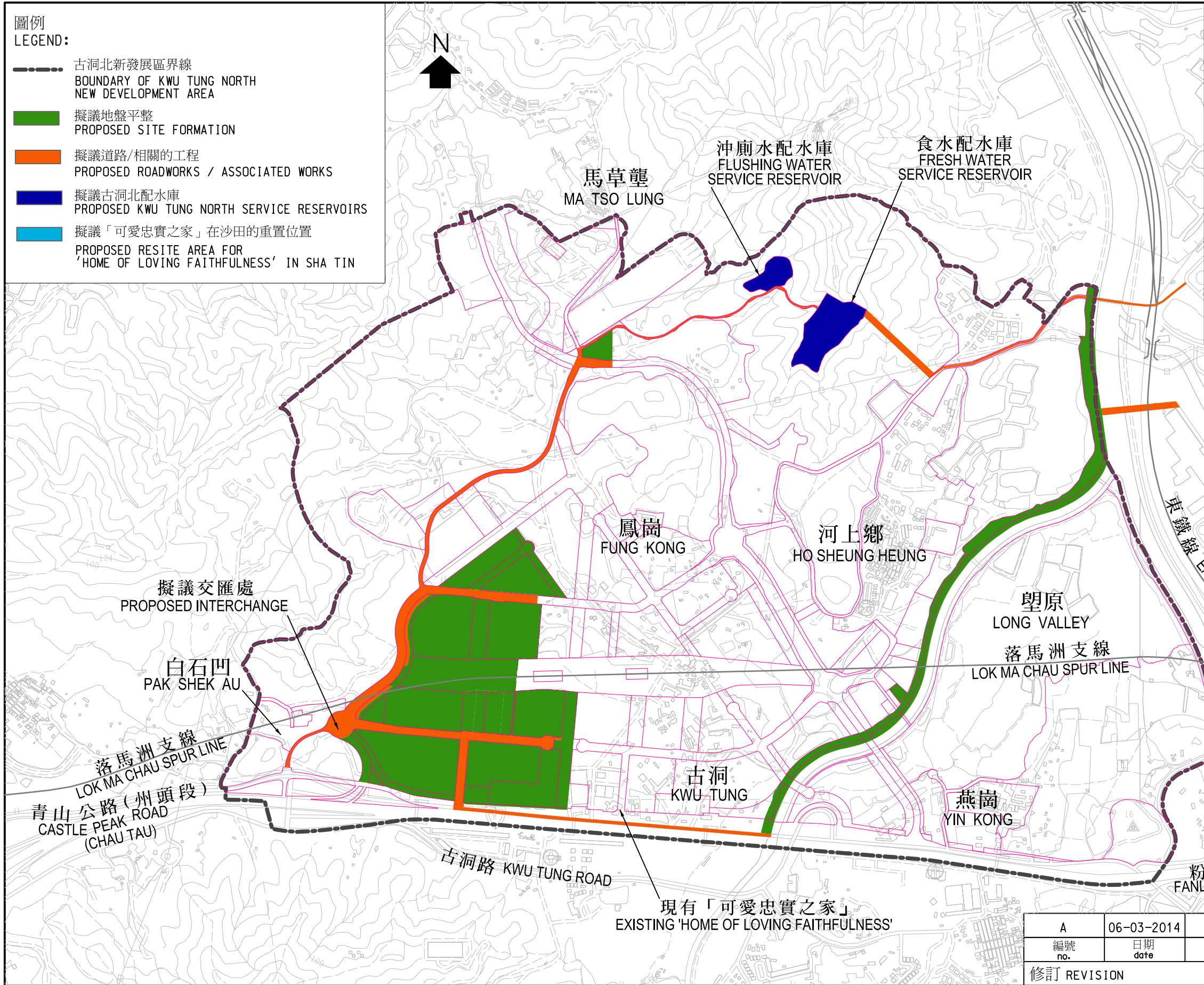
古洞北新發展區界線
BOUNDARY OF KWU TUNG NORTH
NEW DEVELOPMENT AREA

擬議地盤平整
PROPOSED SITE FORMATION

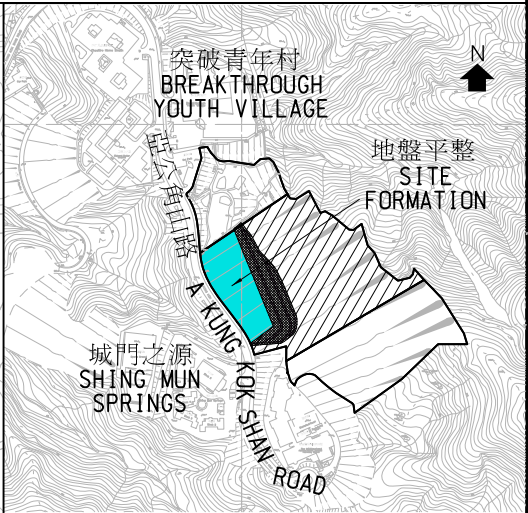
擬議道路/相關的工程
PROPOSED ROADWORKS / ASSOCIATED WORKS

擬議古洞北配水庫
PROPOSED KWU TUNG NORTH SERVICE RESERVOIRS

擬議「可愛忠實之家」在沙田的重置位置
PROPOSED RESITE AREA FOR
'HOME OF LOVING FAITHFULNESS' IN SHA TIN



位置圖 LOCATION PLAN



擬議「可愛忠實之家」在沙田的重置位置
PROPOSED RESITE AREA FOR
'HOME OF LOVING FAITHFULNESS' IN SHA TIN

A	06-03-2014	MINOR AMENDMENT	SIGNED	SIGNED
編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved

修訂 REVISION

圖則名稱drawing title

古洞北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程平面圖

LAYOUT PLAN FOR ADVANCE SITE FORMATION AND
ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

繪圖drawn	簽署initial	日期date	項目編號item no.
Y C LAM	SIGNED	10-02-2014	7747CL
核對checked	簽署initial	日期date	比例scale
K S CHAN	SIGNED	10-02-2014	1:12 000 (A3)
核准approved	簽署initial	日期date	圖則編號drawing no.
C K LEUNG	SIGNED	10-02-2014	NTWZ 2015A

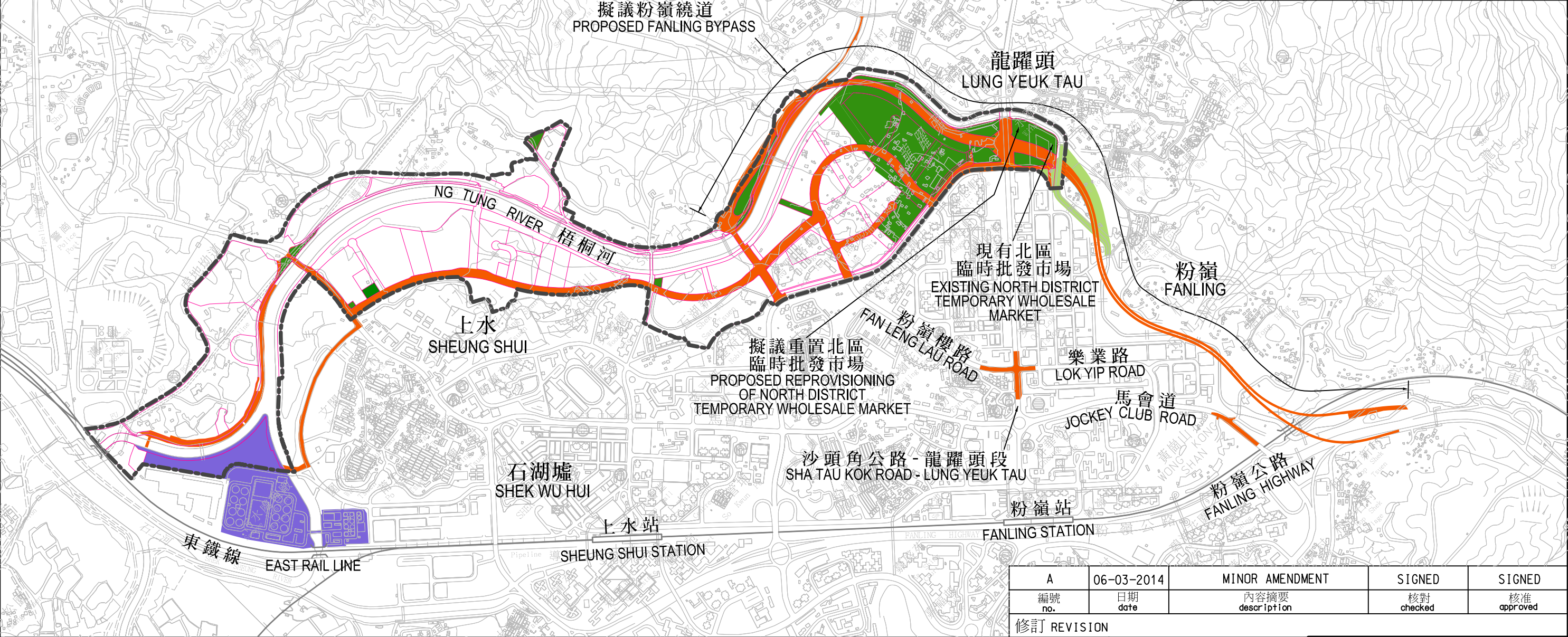
辦事處office

新界西及北拓展處
NEW TERRITORIES NORTH AND
WEST DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

圖例
LEGEND:

粉嶺北新發展區界線
BOUNDARY OF FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA

擬議地盤平整
PROPOSED SITE FORMATION

A	06-03-2014	MINOR AMENDMENT	SIGNED	SIGNED
編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved

修訂 REVISION

圖則名稱 drawing title	繪圖 drawn	簽署 initial	日期 date	項目編號 item no.	辦事處 office 新界西及北拓展處 NEW TERRITORIES NORTH AND WEST DEVELOPMENT OFFICE
	Y C LAM	SIGNED	10-02-2014	7747CL	
	核對 checked	簽署 initial	日期 date	比例 scale	
	K S CHAN	SIGNED	10-02-2014	1:15 000 (A3)	
粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程平面圖 LAYOUT PLAN FOR ADVANCE SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA	核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.	土木工程拓展署 CEDD CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT
	C K LEUNG	SIGNED	10-02-2014	NTWZ 2016A	

**747CL (部分)－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎
設施工程**

估計顧問費和駐工地人員的開支分項數字(按 2013 年 9 月價格計算)

			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) 顧問的員工開 支 ^(註2)						
(i) 詳細設計	專業人員		1 250	38	2.0	168.4
	技術人員		314	14	2.0	14.6
(ii) 擬備招標 文件及評 審標書	專業人員		104	38	2.0	14.0
	技術人員		32	14	2.0	1.5
(iii) 區域供冷 系統勘測 研究	專業人員		124	38	2.0	16.7
	技術人員		32	14	2.0	1.5
小計						216.7
(b) 駐工地人員的 開支 ^(註3)						
	專業人員		27	38	1.6	2.9
	技術人員		29	14	1.6	1.1
小計						4.0
包括－						
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費						0.2
(ii) 駐工地人 員的薪酬						3.8
總計						220.7

註

1. 採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問的員工開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)，原因是有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。至於由顧問提供的駐工地人員的員工開支，則採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 67,370 元，總薪級第 14 點的月薪為 23,285 元。)
2. 我們須待透過一貫的競投方式選定顧問後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。
3. 實際的人工作月數和實際所需的費用，須待工地勘測工程完成後才可得知。