財務委員會討論文件

2019 年 12 月 13 日

工務小組委員會有關工務計劃和以非經常資助金進行的工程計劃的建議

目的

本文件建議把 **780CL** 號工程計劃「元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程」提升為甲級。本文件亦提供 **780CL** 號工程計劃的預算工程費用、現金流量估算和推展時間表的最新資料。

理由

2. 工務小組委員會在 2019 年 3 月 29 日建議財務委員會(下稱「財委會」)批准把 **780CL** 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 23 億 9,020 萬元。有委員要求把 **780CL** 號工程計劃的建議提交財委會進行分開表決。

3. 工務小組委員會曾審議的有關文件(即 PWSC(2018-19)40 號文件)現載於附件，其中經已更新的部分以灰色陰影顯示。一如文件所述，土木工程拓展署已就文件中第 3(a)、3(b)、部分 3(c)及部分 3(e)段所列的工程進行招標，以盡早展開擬議工程。回標報價較原來預算低，並反映了當前的市場情況。因此，我們將預算工程費用由原來估算的 23 億 9,020 萬元下調至 18 億 20 萬元(較先前估算減少約 5 億 9,000 萬元(24.7%))，相關的現金流量估算亦已作相應修訂。最新的估算應足以推展擬議工程。我們亦藉此機會更新了計劃的實行時間表。

附件

4. PWSC(2018-19)40 號文件建議的各項工程計劃範圍則維持不變。

5. 我們在 2019 年 4 月提交了 FCR(2019-20)5 號文件，邀請各委員批准把 **780CL** 號工程計劃提升為甲級。FCR(2019-20)5 號文件並沒有在財委會會議上討論，並由本文件取代。

6. 請各委員批准上述建議。

財經事務及庫務局
2019 年 12 月

總目 **711**－房屋
土木工程－土地發展
780CL－元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

請各委員向財務委員會建議，把 **780CL** 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 18 億 20 萬元。

問題

我們需要進行工地平整及基礎設施工程，以配合擬議的元朗橫洲第一期公營房屋發展計劃(下稱「橫洲房屋計劃」)。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **780CL** 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 18 億 20 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程。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. **780CL** 號工程計劃的擬議工程範圍包括—

(a) 平整約 5.6 公頃的土地及建造相關護土牆和斜坡；

(b) 建造 1 條長約 400 米新的雙線不分隔行車道及連接的地下通道、行人路及上落客區；

(c) 在朗屏路與鳳池路的交界處進行改善工程，及重鋪朗屏路約 1.1 公里長的部分路面；

(d) 建造 1 條橫跨朗屏路的行人天橋及相關的升降機設施；以及

(e) 進行排水、排污、供水及環境美化等附屬工程。

擬議工程的位置及工地平面圖載於附件 1。

4. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2020 年初展開擬議工程。預計工地平整工程將在 2023 年完成，而基礎設施工程將在 2024 年竣工。為配合緊逼的時間表，我們已就第 3(a)、3(b)、部分 3(c)和部分 3(e)段所列的工程進行招標，以盡早展開擬議工程。我們只會在獲得財委會批准撥款後才批出標書。

理由

5. 橫洲房屋計劃預計在 2026-27 年度完成，提供約 4 000 個單位，可容納約 12 300 人。我們需要平整土地及建造基礎設施以配合橫洲房屋計劃。為配合橫洲房屋計劃的入伙安排，我們須適時完成擬議工程。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 18 億 20 萬元（請參閱下文第 8 段）；分項數字如下—

			百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a)	工地平整工程及建造護土構築物		736.5
(b)	道路工程，包括地下通道及行人天橋		438.7
(c)	附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程		247.0
(d)	顧問費用		12.4
	(i) 合約管理	5.0	
	(ii) 駐工地人員的管理	7.4	
(e)	駐工地人員的薪酬		201.9
(f)	應急費用		163.7
	總計		1,800.2

7. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問就擬議工程進行合約管理和工地監督工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員的開支分項數字載於附件 2。

8. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2020-2021	130.6
2021-2022	336.7
2022-2023	507.1
2023-2024	425.5
2024-2025	302.8
2025-2026	86.9
2026-2027	10.6
	1,800.2

9. 我們按政府對 2020 至 2027 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。我們會以新工程合約[1]形式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 350 萬元。

公衆諮詢

11. 我們分別在 2015 年 5 月 12 日和 5 月 21 日就擬議道路計劃和橫洲房屋計劃，諮詢屏山鄉鄉事委員會和元朗區議會轄下的交通及運輸委員會。我們在 2015 年 10 月 30 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)第 26 條引用《道路(工程、使用及補償)條例》，就擬議道路工程和排污工程刊登憲報。憲報刊登後，我們收到

[1] 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式強調立約各方之間的互助互信及合作管理風險。

159 份反對書[2]，並在 2016 年 1 月至 4 月期間與反對者會面，向他們解釋項目的細節及現行政策下的賠償方案等事宜。最終，4 個反對者無條件撤回反對意見，餘下的 155 位反對者則維持他們的反對意見。

12. 我們其後把反對意見及與反對者的往來文件(包括會面紀錄)提交行政長官會同行政會議考慮。2016 年 10 月 11 日，行政長官會同行政會議授權進行擬議的道路及排污工程，無須作出修訂。有關授權公告已在 2016 年 11 月 11 日刊憲。

13. 我們分別在 2017 年 9 月 14 日和 20 日就擬議工程，諮詢屏山鄉鄉事委員會及元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會。屏山鄉鄉事委員會的委員原則上並不反對擬議工程；元朗區議會城鄉規劃及發展委員會的委員普遍支持擬議工程，但有部分委員反對徵收土地。

14. 我們在 2017 年 10 月 17 日就擬議的地下通道、護土牆和行人天橋的設計，諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會[3]；委員會在 2017 年 11 月 21 日接納擬議的設計。

15. 我們在 2017 年 11 月 6 日就擬議工程諮詢立法會房屋事務委員會。委員要求應先在立法會發展事務委員會和房屋事務委員會的聯席會議上討論有關補償及安置安排，然後才把撥款建議提交工務小組委員會審議。政府在 2018 年 5 月 10 日公布，在發展清拆行動中，為合資格的受影響寮屋住戶和業務經營者提供特惠補償及安置安排的擬議加強措施(下稱「新措施」)。新措施已在 2018 年 7 月 18 日獲得財委會的批准，並適用於橫洲計劃。我們在 2018 年 4 月 25 日、11 月 30 日和 2019 年 2 月 1 日在立法會房屋事務委員會跟進橫洲發展項目事宜小組委員會(下稱「小組委員會」)會議上，就橫洲房屋計劃提供最新資料。我們在 2018 年 6 月 19 日與小組委員會委員到橫洲實地視察。在

---

[2] 159 份反對書並不包括 3 個明確反對根據《收回土地條例》(第 124 章)徵收土地的反對意見。

[3] 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會的成員包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、學術機構、建築署、路政署、房屋署和土木工程拓展署的代表，負責從美學和視覺效果的角度，審核橋樑和其他與公路系統有關的構築物(包括隔音屏障和隔音罩)的設計。

2018 年 6 月 29 日舉行的房屋事務委員會和發展事務委員會聯席會議上，該 2 個事務委員會支持政府把撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

16. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已完成這項工程計劃的初步環境審查。環境保護署署長同意該審查所得的結論，認為實施緩解措施後，包括設有隔沙井和油污截流井的合適排水系統及鋪設低噪音路面等，這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。

17. 我們已在工程合約內訂明初步環境審查所建議的緩解措施，控制施工期間對環境造成的影響，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音建築工程時，使用滅音器或減音器，豎設隔音板或隔音屏障；經常清洗工地和在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。我們已在工程預算費內預留費用，用以實施緩解環境影響措施。

18. 在策劃和設計階段，我們已考慮擬議工程的走線、設計水平和建造方法，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工地或其他適合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)，以盡量減少須於公眾填料接收設施[4]處置的惰性建築廢物。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. 在施工階段我們會確保工地的日常運作符合由承建商提交的經核准計劃，列明廢物管理措施。我們會要求承建商在工地把惰性和非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，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處置的情況。

---

[4] 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》(第 354N 章)附表 4。任何人士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處置惰性建築廢物。

20. 我們估計擬議工程合共會產生約 40 萬公噸建築廢物，其中約 11 萬公噸(27.5%)惰性建築廢物和 8 000 公噸(2.0%)非惰性建築廢物會在工地再用，另外 254 000 公噸(63.5%)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，我們會把餘下約 28 000 公噸(7.0%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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處置的費用，估計總額約為 2,360 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

對文物的影響

21. 這項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、已評級文物地點或歷史建築、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

22. 這項擬議工程在施工及營運階段不會對交通造成重大影響。我們會實施臨時交通安排，以便進行需要臨時局部封路的建造工程。我們會在工地豎立告示板，說明臨時交通安排的詳情，以及工程個別部分的預計完工日期。此外，我們會設立電話熱線，回應市民的查詢或投訴。

土地徵用

23. 我們分別在 2017 年 5 月 2 日和 5 月 5 日根據《收回土地條例》(第 124 章)和《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)，在有關用地張貼收地通告及刊登憲報。有關土地在 2017 年 8 月 3 日已收回並歸還政府。為配合擬議工程，已收回約 34 528 平方米的土地，涉及 79 個私人地段；須清理的政府土地約為 33 920 平方米。收回和清理土地的費用估計約為 3 億 1,110 萬元，

會在**總目 701「土地徵用」**項下撥款支付。政府在進行清拆前凍結人口的登記中，共登記約 180 個住戶，涉及約 400 人。此外，政府亦須清理 3 個墳墓和 16 個甕盎(金塔)。徵用土地的估算分項費用載於附件 3。

背景資料

24. 我們在 2014 年 9 月把 **780CL** 號工程計劃提升為乙級。

25. 我們在 2015 年 3 月委聘顧問，就擬議工程進行詳細設計和工地勘測工作，按付款當日價格計算，估計所需費用約為 1,900 萬元。這筆款項已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。擬議工程的詳細設計已經完成。

26. 擬議工程將涉及在工程地盤內移除約 1 057 棵樹，包括砍伐約 1 032 棵樹及移植約 25 棵樹。工程計劃會影響其中 3 棵珍貴樹木[5]。受影響珍貴樹木的資料摘要載於附件 4。我們會把種植樹木建議納入擬議工程中，估計會種植約 1 057 棵樹和約 15 300 叢灌木。

---

[5] 「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；

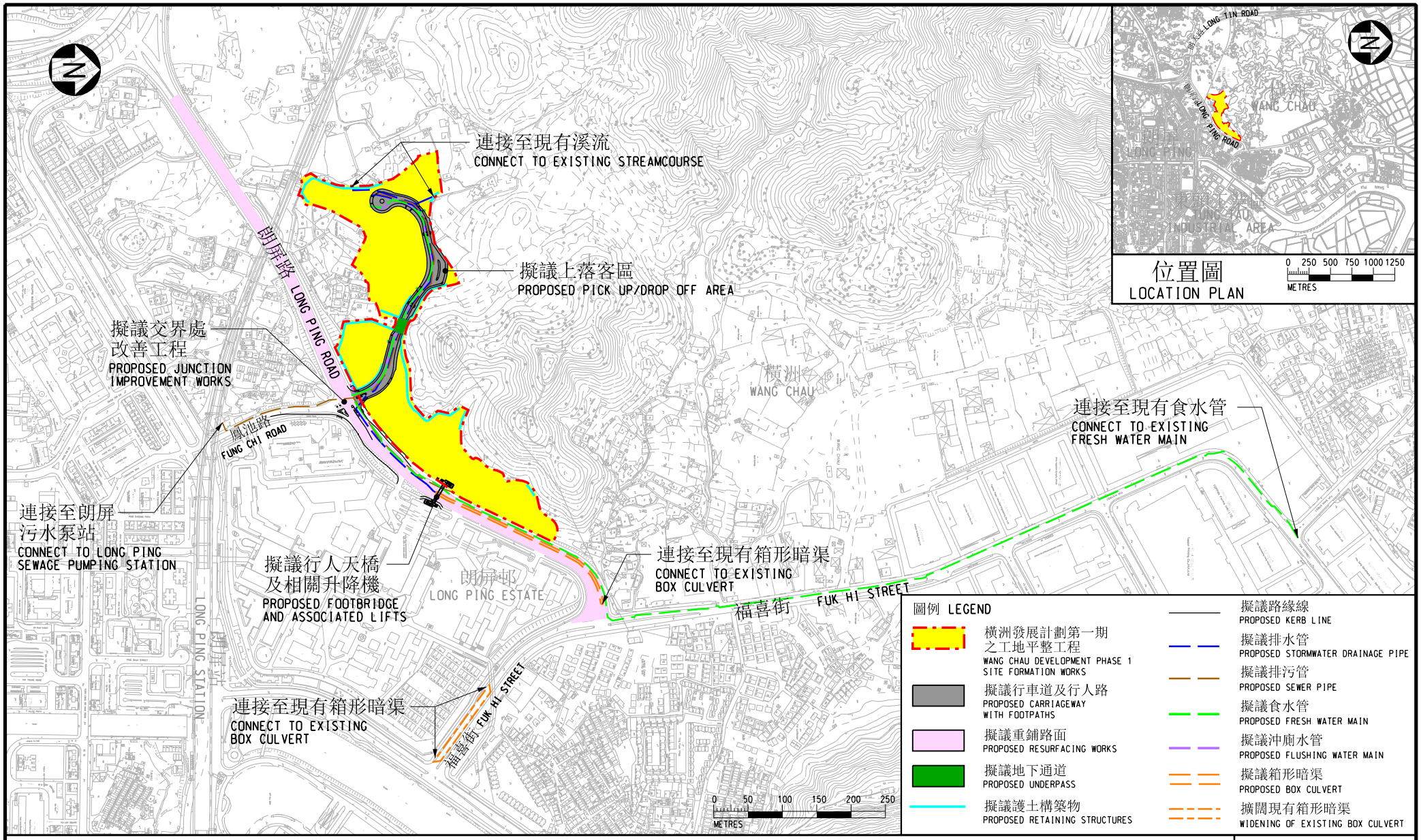
(c) 屬貴重或稀有品種的樹木；

(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木、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。

27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位有 775 個(630 個工人職位和另外 145 個專業或技術人員職位)，共提供 27 000 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局
2019 年 12 月



工務計劃項目編號 780CL

元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

PWP ITEM NO. 780CL

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT WANG CHAU, YUEN LONG

工地平面圖

SITE PLAN

Enclosure 1 附件 1

附件 2

780CL－元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

估計顧問費和駐工地人員開支的分項數字
(按 2018 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)	合約管理的顧問費 (註 2)	專業人員	－	－	－	3.8
		技術人員	－	－	－	0.6
					小計	4.4#
(b)	駐工地人員的員工開支 (註 3)	專業人員	656	38	1.6	86.0
		技術人員	2029	14	1.6	93.3
					小計	179.3
	包括－					
	(i) 管理駐工地人員的顧問費				6.6#	
	(ii) 駐工地人員的薪酬				172.7#	
					總計	**183.7**

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 81,975 元，總薪級第 14 點的月薪為 28,725 元)。

2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **780CL** 號工程計劃進行設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **780CL** 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，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

備註

本附件的數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的數字在本文件第 6 段中是按付款當日價格計算。

附件 **3**

780CL－元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

徵用土地費用的分項數字

			百萬元
(I)	**估計徵用土地費用(收回私人土地)**		**258.40**
(II)	**估計清理土地費用**		**47.54**
	(a) 為住戶提供的特惠津貼(例如受清理土地影響的持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼，以及住户搬遷津貼等)	33.50	
	(b) 其他特惠津貼(例如青苗補償、從事耕種人士的騷擾津貼、農場雜項永久改善設施的特惠津貼、商舖、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼、露天/户外業務經營者的特惠津貼、遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼及薹符儀式費用的特惠津貼等)	14.04	
(III)	**利息及應急費用**		**5.20**
		總計	**311.14**
			(約 311.1)

註

以上估計徵用土地費用是按 2017 年 4 月當時的價格計算。

780CL－元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

受影響珍貴樹木摘要

樹木參考編號[1]	樹木品種		樹木大小			觀賞價值[3]	形態	健康狀況	結構狀況	適合移植的程度[4]		保育狀況[5]	建議	提供專業意見予地政總署的部門	補充備註
	學名	中文名	高度(米)	胸徑[2](毫米)	樹冠闊度(米)	(良好／一般／欠佳)				(高／中／低)	備註		(保留／移植／砍伐)		
T1118	Dimocar-pus longan	龍眼	9	1250	8	一般	欠佳	一般	欠佳	低	樹幹生長被現有構築物所限制，樹形傾斜，樹木形態及結構差劣。樹木尺寸過大，若要移植，需要大幅度修剪，對樹木的形態、健康及結構將造成永久損害。樹木已屆成熟年齡，移植成活率低，所以不適合移植。	無	砍伐	漁農自然護理署	樹木位處擬議公營房屋工地中央，而樹木現有地面水平 (主水平基準以上 +14.7 米) 與擬議水平 (主水平基準以上 +17.0 米) 落差多(達 2.3 米，因此不能原地保留。

樹木參考編號[1]	樹木品種		樹木大小			觀賞價值[3]	形態	健康狀況	結構狀況	適合移植的程度[4]		保育狀況[5]	建議	提供專業意見予地政總署的部門	補充備註
	學名	中文名	高度(米)	胸徑[2](毫米)	樹冠闊度(米)	(良好／一般／欠佳)				(高／中／低)	備註		(保留／移植／砍伐)		
T1125	Celtis sinensis	朴樹	11	1350	8	一般	欠佳	一般	欠佳	低	樹形傾斜，樹幹有裂痕，樹木形態及結構差劣。 樹木尺寸過大，若要移植，需要大幅度修剪，對樹木的形態、健康及結構將造成永久損害。 樹木已屆成熟年齡，移植成活率低，所以不適合移植。	無	砍伐	漁農自然護理署	樹木位處擬議公營房屋工地中央，而樹木現有地面水平 (主水平基準以上 +16.0 米) 與擬議水平 (主水平基準以上 +14.0 米) 落差多達 2.0 米，因此不能原地保留。
T1303	Aquilaria sinensis	土沉香	4	130	2	一般	欠佳	欠佳	欠佳	低	樹形傾斜，具等勢莖(結構問題)，並受攀藤嚴重覆蓋，樹木的形態、健康狀況及結構差劣，所以不適合移植。	貴重和稀有品種	砍伐	漁農自然護理署	樹木位處擬議道路中央，而樹木現有地面水平 (主水平基準以上 +18.1 米) 與擬議水平 (主水平基準以上 +14.0 米) 落差多達 4.1 米，因此不能原地保留。

(1) 這 3 棵樹並非《古樹名木冊》內的樹木。

(2) 樹木的胸徑是指樹木在地面以上 1.3 米量度的樹幹直徑。

(3) 評估樹木的觀賞價值是基於它的遮蔭、避風雨、屏障、減低污染及消減噪音功能方面的效用，以及「風水」方面的重要性；分級如下－

良好：屬重要樹木，應予保留，並相應調整設計佈局。

一般：屬適宜保留的樹木，以締造優美環境，包括稍遜於「良好」級的健康樹木。

欠佳：屬枯死、垂死或有潛在危險的樹木，應予移除。

(4) 評估時已考慮這棵樹在調查時的狀況(包括健康、結構、樹齡及根部情況)、現場環境(包括地勢及便達度)，以及樹種的內在特性(移植後的存活率)。

(5) 保育狀況基於該品種是否屬於香港有關法例下所訂明的稀有性和受保護之物種的狀態，例如《香港稀有及珍貴植物》、國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄和《林區及郊區條例》。樹木編號 T1303 為土沉香，屬貴重或稀有品種，受《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)保護。