

財務委員會 工務小組委員會討論文件

1999年6月16日

總目 711-房屋 土木工程-土地發展 566CL-安達臣道發展計劃

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **566CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「安達臣道發展計劃－顧問費及工地勘測」；按付款當日價格計算，估計費用為 5,750 萬元；以及
- (b) 把 **566CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要進行詳細設計和工地勘測工作，以便開發東九龍安達臣道與秀茂坪道之間的土地，供作住宅發展用途，以應付本港對公營和私人房屋單位的增加需求。

建議

2. 土木工程署署長建議把 **566CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計費用為 5,750 萬元，用以委聘顧問，就安達臣道的住宅發展計劃進行詳細設計和工地勘測工作。房屋局局長和規劃環境地政局局長均支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **566CL** 號工程計劃的範圍包括設計和進行工地平整工程、道路築建工程、渠道敷設工程，以及現有基礎設施改善工程，以提供約 20 公頃可用土地，供建造房屋和相關的政府、機構或社區設施。現擬提升為甲級的工程計劃部分項目包括進行詳細設計和工地勘測工作，以及擬備招標文件和評審標書。

理由

4. 根據 1996 年完成的《全港發展策略檢討》，本港已核准的圖則和計劃預期可供應的房屋數量並不足以應付 2000-01 年度以後的預計房屋需求。為此，規劃署署長物色到一幅具發展潛力的土地。這幅土地位於安達臣道與秀茂坪道之間(即前安達臣道石礦場第二期用地)，經發展後，可增加房屋供應量。

5. 我們在 **556CL** 號工程計劃下進行安達臣道發展計劃的規劃及工程可行性研究。研究工作已在 1998 年 10 月完成，結果證實建議的房屋發展計劃是可行的。該項研究並就發展計劃提出一個較可取的建議方案。城市規劃委員會在 1999 年 3 月 12 日的會議上通過建議計劃。建議的房屋發展計劃包括發展公營和私人房屋，預計可容納約 41 000 人。有關的分區計劃大綱圖已在 1999 年 5 月 28 日在憲報刊登，以諮詢公眾。上述研究並建議在 1999 年 7 月展開詳細設計工作，俾能在 2002 年動工進行建造工程，以達到在 2009 年年底或以前讓首批居民入伙的目標。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計詳細設計和工地勘測工作所需的費用為 5,750 萬元(見下文第 7 段)，分項數字如下-

百萬元

(a) 顧問費	21.2
(i) 進行詳細設計工作、 擬備招標文件和評審	20.4

		百萬元	
標書			
(ii)	監督工地勘測工作	0.8	
(b)	工地勘測工作	27.8	
(c)	應急費用	4.9	
	小計	53.9	(按 1998 年 12 月 價格計算)
(d)	價格調整準備金	3.6	
	總計	57.5	(按付款當日 價格計算)

按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 1。

7. 如獲批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 1998 年 12 月 價格計算)	價格調整 因數	百萬元 (按付款當日 價格計算)
1999-2000	13.0	1.02625	13.3
2000-2001	27.0	1.06217	28.7
2001-2002	7.9	1.09934	8.7
2002-2003	6.0	1.13782	6.8
	<u>53.9</u>		<u>57.5</u>

8. 我們按政府對 1999 至 2003 年期間工資和建造價格趨勢所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以總價合約形式，為建議的顧問工作招標；由於顧問協議為期超過 12 個月，協議會定有可調整價格的條文。至於工地勘測工作，由於工作量或會因應實際的巖土情況而變動，我們會以重新計算工作數量的標準合約形式，為這項工作招標；由於合約期不超過 21 個月，合約不會定有可因應通脹調整價格的

條文。

9. 建議的顧問工作和工地勘測工作不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

10. 我們在 1998 年 10 月向觀塘臨時區議會和西貢臨時區議會屬下地區發展委員會講解規劃及工程可行性研究的結果和建議。議員和委員並不反對這項工程計劃。其後，我們在 1999 年 5 月 3 日向觀塘臨時區議會屬下環境改善委員會講解環境影響評估報告的結果。委員對於施工期間的噪音和塵埃滋擾，以及發展計劃對交通造成的影響表示關注。我們解釋謂當局會在施工期間監察和控制噪音和塵埃所造成的影響；另外，當局亦已評估有關發展計劃對交通造成的影響，並會進行道路改善工程，以確保交通情況可以接受。我們會在詳細設計階段再行諮詢觀塘臨時區議會和西貢臨時區議會。

11. 我們在 1999 年 5 月 3 日徵詢立法會房屋事務委員會的意見。由於預期這項發展計劃連同包括彩雲道與佐敦谷毗鄰土地發展計劃在內的其他規劃發展會引致區內人口增加，委員擔心會導致觀塘區出現交通問題。我們向委員解釋，當局已進行交通影響評估。我們根據評估結果，建議在新清水灣道與龍翔道之間興建一條連接路；改善一段寶琳路，把這段道路與發展用地的南面通道連接起來，以及在區內多個道路交界處進行改善工程。進行這些工程，可確保該區的交通不會受到影響。繪示擬議道路改善工程施工地點的位置圖載於附件 2。

12. 此外，由於安達臣道石礦場的採石工程會持續至 2012 年(即首批居民在 2009 年入伙後三年)，委員擔心採石工程會造成塵埃和噪音滋擾。我們解釋謂，當局已進行環境影響評估，在進行評估時已考慮風向和工地地形等因素。評估結果證實，在石礦場與住宅大廈之間設置 125 米的緩衝區，採石工程引致的塵埃滋擾便可以受到控制，不會超出可接受的水平。該項評估並證實，石礦場採石工程引致的噪音影響程度可以接受。我們會進行一項環境監測計劃，以確保各方面均符合有關標準。

對環境的影響

13. 這項發展計劃屬《環境影響評估條例》附表 3 的指定工程項目，須擬備環境影響評估報告。工程範圍包括局部擴闊一段寶琳路，這項工程屬《環境影響評估條例》附表 2 的指定工程，在施工前須領取環境許可

證。

14. 當局在 1999 年 3 月 2 日根據《環境影響評估條例》通過工程計劃的環境影響評估報告，惟其中一項附帶條件是，我們須在軟土削坡種植本地品種的樹木，以闢設一幅佔地不少於 13.4 公頃的林地，補償損失的林地。《環境影響評估報告》的結論指出，這項工程計劃對環境造成的影響不會超出《環境影響評估條例》和《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定準則的規限。我們會實施《環境影響評估報告》內建議的措施。我們估計實施紓減環境影響措施所需的費用為 2,000 萬元，並會把這筆費用計算在整體工程計劃預算費內。

15. 我們會在展開該段寶琳路的擴闊工程前，申領環境許可證。

土地徵用

16. 建議的顧問工作和工地勘測工作均無須徵用土地。

背景資料

17. 我們在 1997 年 6 月把 **556CL** 號工程計劃提升為甲級，以便進行規劃及工程可行性研究。我們計劃在 1999 年 7 月展開建議的詳細設計和工地勘測工作，到 2003 年完成有關工作。繪示擬議工地範圍的圖則載於附件 3。按 1998 年 12 月價格計算，建造工程的估計費用為 18 億 9,240 萬元。我們預期建造工程會在三份合約下進行，首份合約的工程會在 2002 年展開。

房屋局

1999 年 6 月

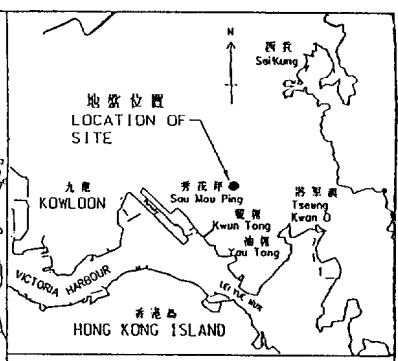
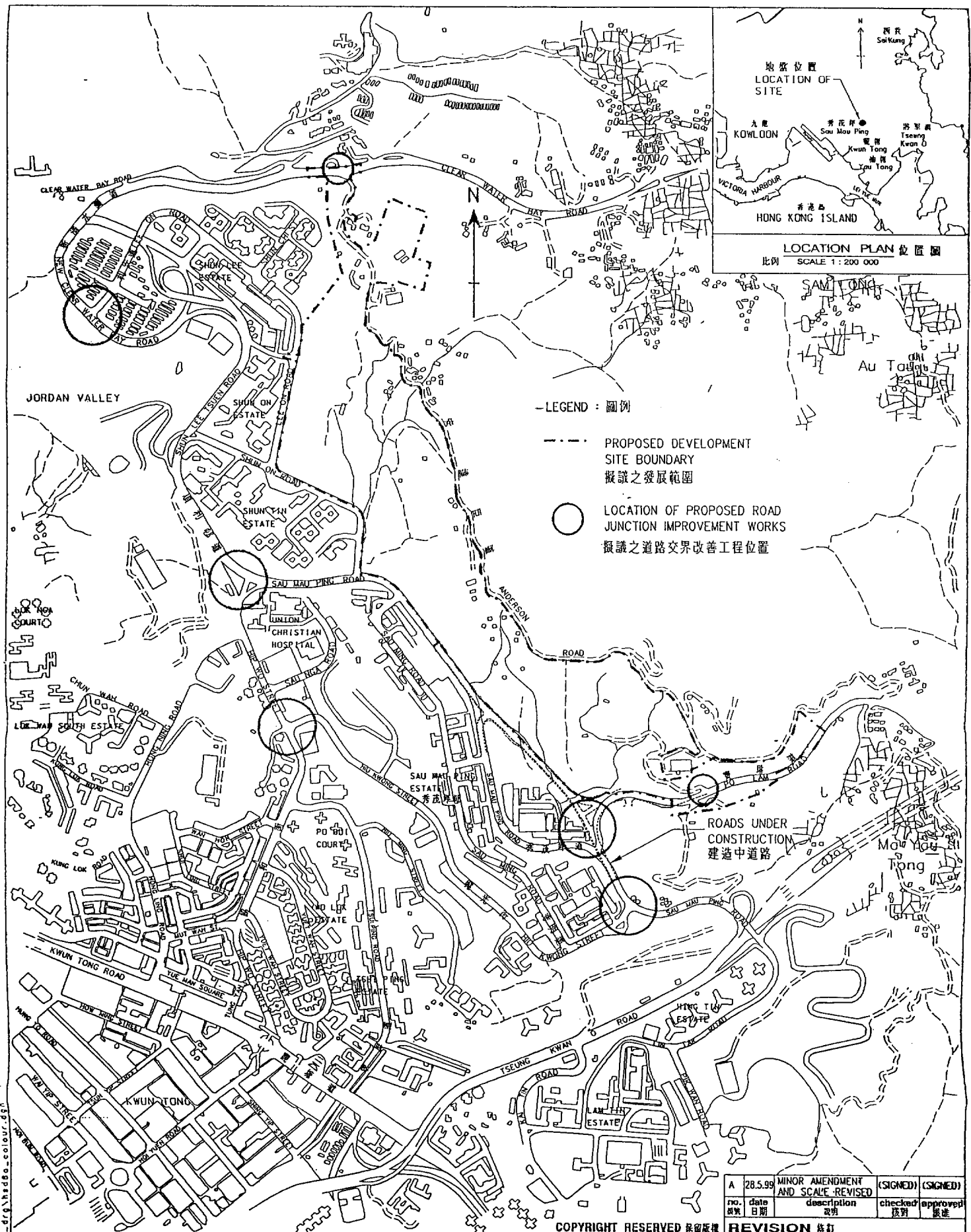
566CL – 安達臣道發展計劃

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數	估計費用 (百萬元)
(a) 檢討可行性研究 結果	專業人員	24	40	2.4	3.62
	技術人員	4	16	2.4	0.20
(b) 進行詳細設計工作	專業人員	72	40	2.4	10.85
	技術人員	54	16	2.4	2.72
(c) 擬備招標文件	專業人員	12	40	2.4	1.81
	技術人員	24	16	2.4	1.21
(d) 監督工地勘測工作	專業人員	3	40	2.4	0.45
	技術人員	6	16	2.4	0.30
顧問的員工開支總額					21.16

註

1. 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以預計員工開支總額(包括顧問間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。(在 1998 年 4 月 1 日，總薪級第 40 點的月薪為 62,780 元，總薪級第 16 點的月薪為 21,010 元。)
2. 上述數字是根據土木工程署署長擬定的預算計算得出。我們須待透過一貫的費用總價競投方式選定顧問後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。



LOCATION PLAN 位置圖
比例 SCALE 1:200 000

drawing title 圖則名稱

DEVELOPMENT AT ANDERSON ROAD - ROAD JUNCTION IMPROVEMENT SCHEMES

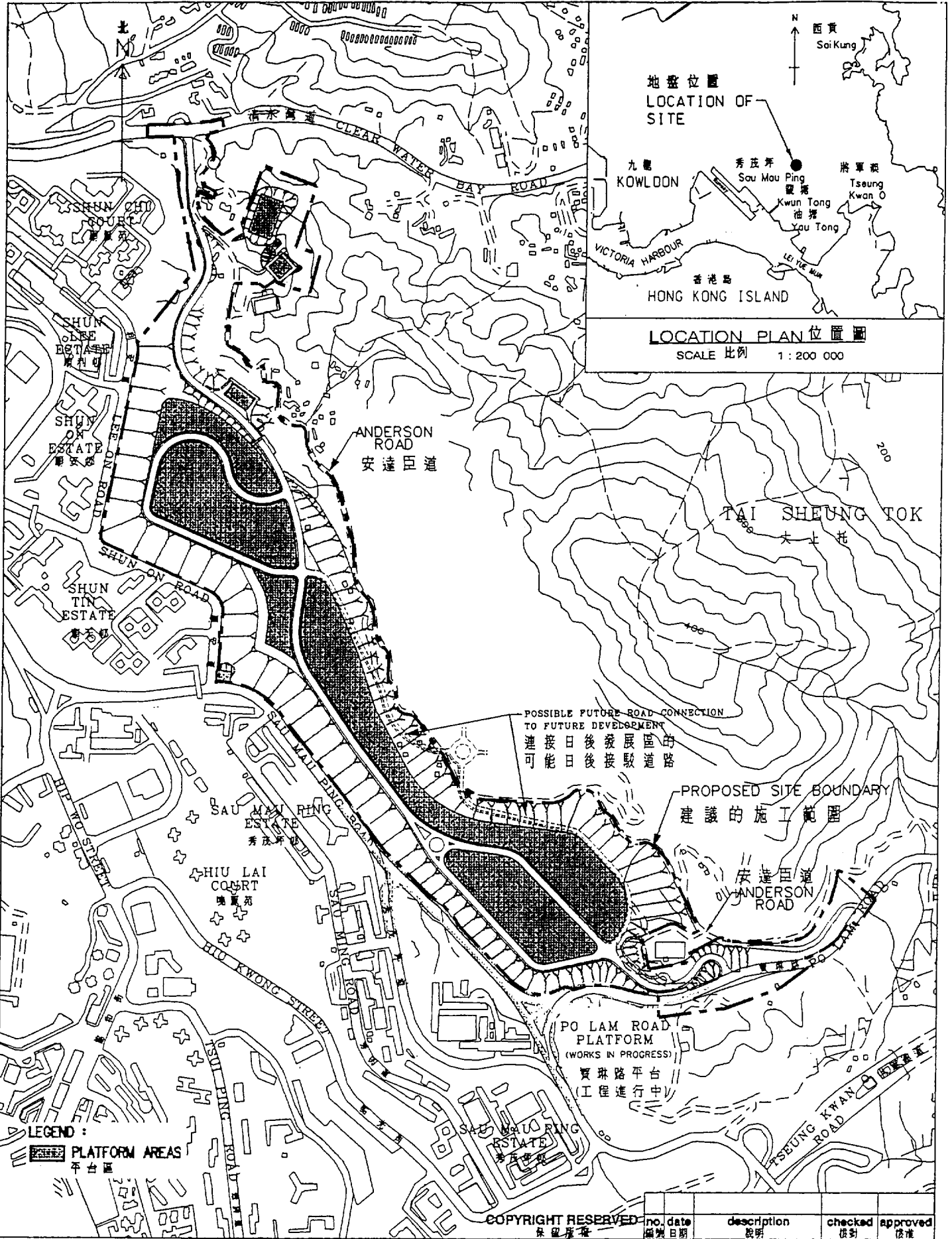
安達臣道發展計劃
道路交界改善工程計劃


contract no. 合約編號	file no. 檔案編號	project no. 計劃編號	contract 合約
designed 設計	drawn 繪圖	traced 描摹	checked 核對
approved 核准			

name 姓名	Initial 簡簽	date 日期
	H.K.LAU (SIGNED)	15.5.99
	L.P.LAM (SIGNED)	15.5.99
(SIGNED) M.T.LAW		15.5.99

no. 號數	date 日期	description 說明	checked 核對	approved 核准
A	28.5.99	MINOR AMENDMENT AND SCALE REVISED	(SIGNED)	(SIGNED)
REVISION 修訂				
drawing no. 圖則編號		scale 比例		
HSD 6A		1:10 000		
office HOUSING SITES DIVISION CIVIL ENGINEERING OFFICE 土木工程處 房屋用地部				
CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT HONG KONG				土木工程處

c:\hkd-drawings\anderson\colour.dwg\hdsdo_colour.dwg




LEGEND :
 PLATFORM AREAS
 平台區

title 圖則名稱
 DEVELOPMENT AT
 ANDERSON ROAD
 安達臣道發展計劃

COPYRIGHT RESERVED
保留版權

	name 姓名	Initial 簡簽	date 日期
designed 設計			
drawn 繪圖	H. K. LAU	<i>[Signature]</i>	17.5.99
checked 核對	L. P. LAM	<i>[Signature]</i>	18.5.99
approved 核准	M. T. LAW	<i>[Signature]</i>	18.5.99
office	PROJECT MANAGEMENT BRANCH CIVIL ENGINEERING OFFICE 土木工程處 工程管理科		

no. 編號	date 日期	description 說明	checked 核對	approved 核准
drawing no. 圖則編號		HSD 5	scale 比例	
			1:10 000 OR AS SHOWN	
 CIVIL ENGINEERING 土木工程處 DEPARTMENT 部門 HONG KONG 香港				