

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

564CL－彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **564CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃－顧問費及工地勘測」；按付款當日價格計算，估計費用為 4,370 萬元；以及
- (b) 把 **564CL** 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，以便開發東九龍彩雲道和佐敦谷毗鄰的土地，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 **564CL** 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 4,370 萬元，用以委聘顧問，就彩雲道和佐敦谷毗鄰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. **564CL** 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 19 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. 根據在 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。這幅土地位於彩雲道和佐敦谷毗鄰，經發展後，可增加房屋供應量。

5. 我們在 **557CL** 號工程計劃下進行彩雲道和佐敦谷毗鄰地方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 19 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 35 000 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 2001 年動工進行建造工程，以達到在 2007 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 4,370 萬元(見下文第 7 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	顧問費	22.5	
	(i) 進行詳細設計工作、擬備招標文件和評審標書	22.0	
	(ii) 監督工地勘測工作	0.5	
(b)	工地勘測工作	15.0	
(c)	應急費用	3.7	

	小計	41.2	(按 1998 年 12 月 價格計算)
(d)	價格調整準備金	2.5	

	總計	43.7	(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	13.2	1.02625	13.5
2000-2001	19.0	1.06217	20.2
2001-2002	7.7	1.09934	8.5
2002-2003	1.3	1.13782	1.5
	-----		-----
	41.2		43.7
	-----		-----

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，由於所涉及的工作量或會因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講解規劃及工程可行性研究的結果和建議。議員不反對這項工程計劃。其後，我們在 1999 年 3 月 8 日出席觀塘臨時區議會屬下環境改善委員會的會議，回答委員有關佐敦谷堆填區沼氣問題的提問。我們在解釋時指出，根據已完成的沼氣質量評估，佐敦谷堆填區不會對建議的發展地區構成危險。我們向委員表示，在整個詳細設計階段，我們會持續進行監察工作，同時，也會按需要採取適當的紓減環境影響措施。我們會在詳細設計階段再行諮詢觀塘臨時區議會。

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安達臣道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建造一條連接路，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。

對環境的影響

12. 這項工程計劃屬《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。當局在 1999 年 4 月 20 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，惟附帶條件是，在詳細設計階段，我們須檢討沼氣危險評估結果，以及重新研究以密封式輸送帶系統把建築廢料運離工地是否可行、確實的輸送路線和有系統的影響。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可以受到控制，影響程度不會超出《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。我們會實施獲通過的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1,500萬元，並會把這筆費用計算在整體工程計劃預算費內。

土地徵用

13. 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

14. 我們在1997年6月把**557CL**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2002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11億3,540萬元。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2001年展開。

房屋局

1999年6月

564CL－彩雲道及佐敦谷毗鄰的發展計劃

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	28	40	2.4	4.22
	技術人員	16	16	2.4	0.81
(b) 進行詳細設計工作	專業人員	56	40	2.4	8.44
	技術人員	50	16	2.4	2.52
(c) 擬備招標文件	專業人員	32	40	2.4	4.82
	技術人員	24	16	2.4	1.21
(d) 監督工地勘測工作	專業人員	2	40	2.4	0.30
	技術人員	4	16	2.4	0.20
顧問的員工開支總額					22.52

註

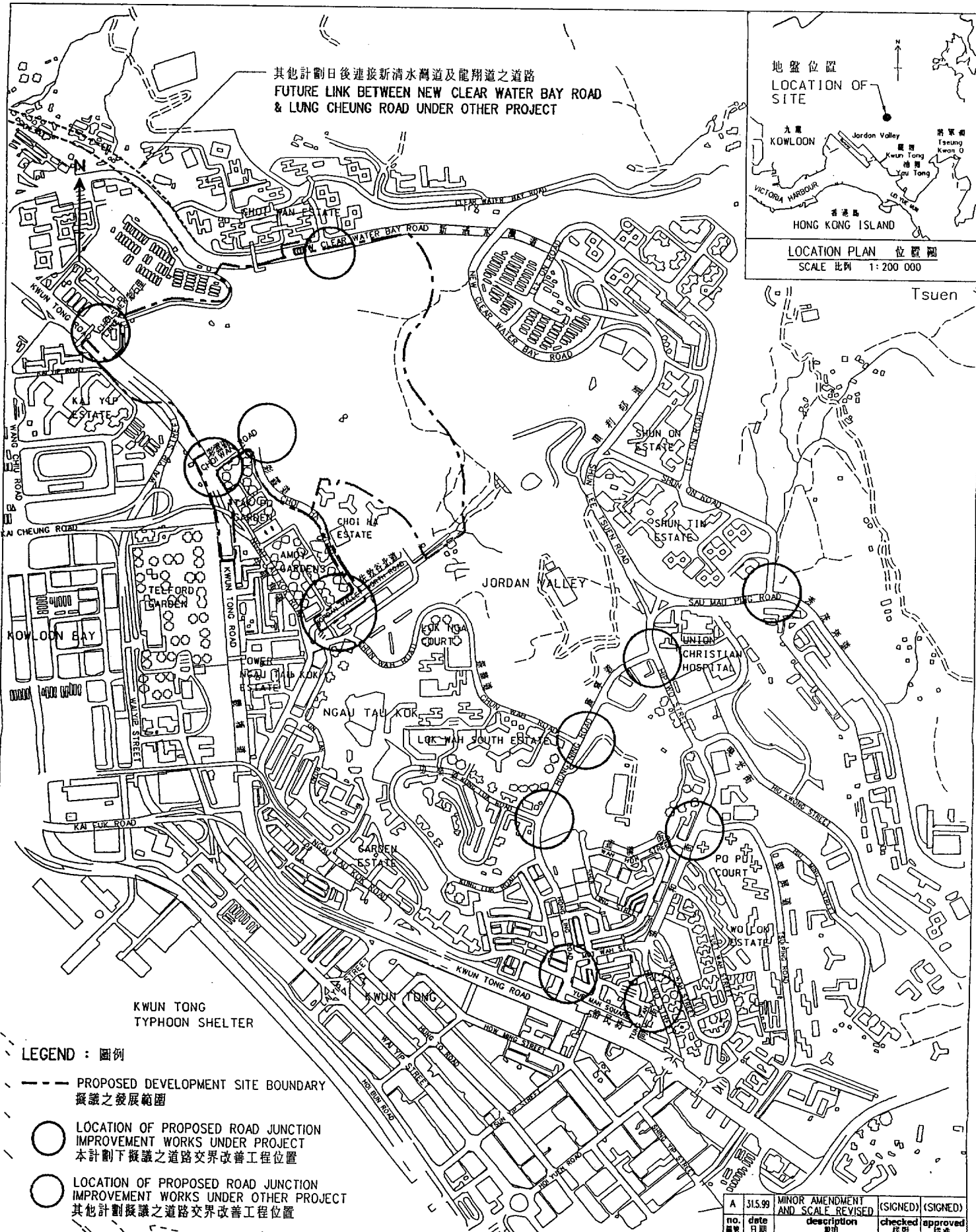
1. 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以預計員工開支總額（包括顧問間接費用和利潤），是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。（在 1998 年 4 月 1 日，總薪級第 40 點的月薪為 62,780 元，總薪級第 16 點的月薪為 21,010 元。）
2. 上述數字是根據土木工程署署長擬定的預算計算得出。我們須待透過一貫的費用總價競投方式選定顧問後，才能知道實際的人工工作月數和實際所需的費用。

其他計劃日後連接新清水灣道及龍翔道之道路
 FUTURE LINK BETWEEN NEW CLEAR WATER BAY ROAD
 & LUNG CHEUNG ROAD UNDER OTHER PROJECT

地盤位置
 LOCATION OF SITE



LOCATION PLAN 位置圖
 SCALE 比例 1:200 000



LEGEND : 圖例

- PROPOSED DEVELOPMENT SITE BOUNDARY
 擬議之發展範圍
- LOCATION OF PROPOSED ROAD JUNCTION IMPROVEMENT WORKS UNDER PROJECT
 本計劃下擬議之道路交界改善工程位置
- LOCATION OF PROPOSED ROAD JUNCTION IMPROVEMENT WORKS UNDER OTHER PROJECT
 其他計劃擬議之道路交界改善工程位置

KWUN TONG TYPHOON SHELTER

COPYRIGHT RESERVED 保留版權

REVISION 修訂

A	31.5.99	MINOR AMENDMENT AND SCALE REVISED	(SIGNED)	(SIGNED)
no.	date	description	checked	approved
			核對	核准

drawing title 圖則名稱
 DEVELOPMENT NEAR
 CHOI WAN ROAD
 AND JORDAN VALLEY -
 ROAD JUNCTION IMPROVEMENT
 SCHEMES

contract no. 合約編號
 file no. 檔案編號
 project no. 計劃編號
 contract 合約

designed 設計	name 姓名	Initial 簡簽	date 日期
drawn 繪圖	H.K.LAU	(SIGNED)	15.5.99
traced 描摹			
checked 核對	L.P.LAM	(SIGNED)	15.5.99
approved 核准			

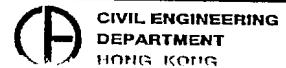
drawing no. 圖則編號
HSD 7A
 scale 比例
 1:10 000

office
 HOUSING SITES DIVISION
 CIVIL ENGINEERING OFFICE
 土木工程處 房屋用地部

彩雲道及佐敦谷發展計劃
 道路交界改善工程計劃

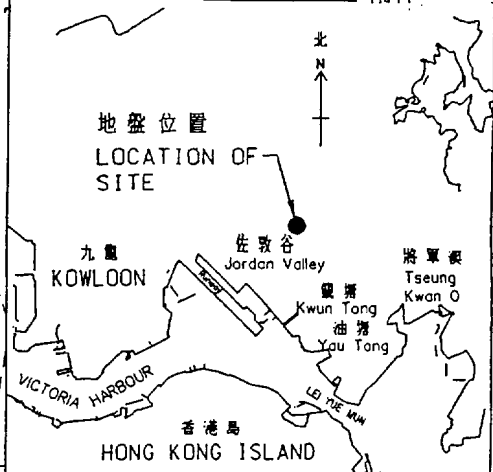
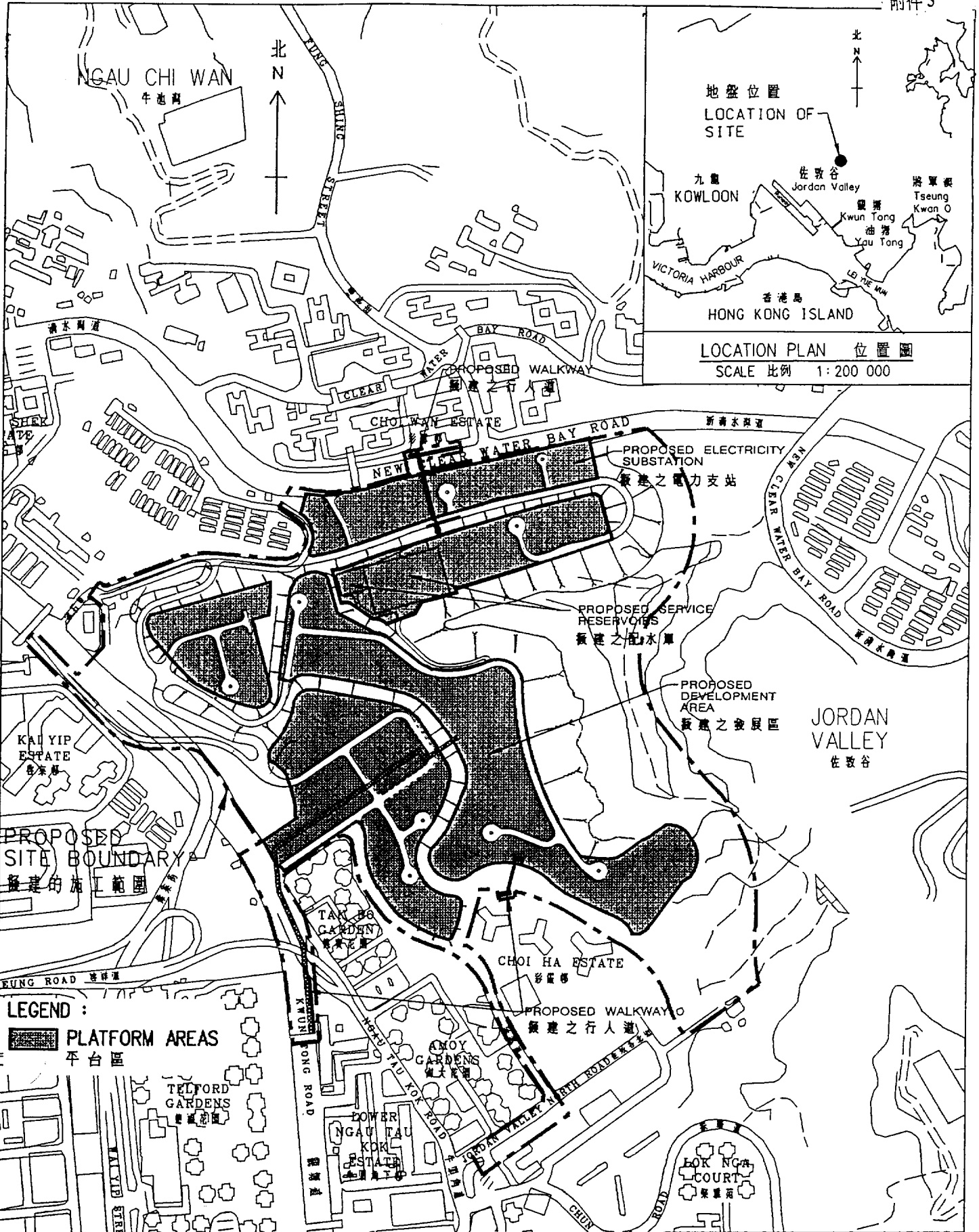
(SIGNED)
 M.T.LAW

15.5.99



土木工程處

附件 2
 Enclosure



LOCATION PLAN 位置圖
SCALE 比例 1:200 000

LEGEND :

- PLATFORM AREAS 平台區
- PROPOSED SITE BOUNDARY 擬建的施工範圍

title 圖則名稱
DEVELOPMENT NEAR
CHOI WAN ROAD
AND JORDAN VALLEY
彩雲道及佐敦谷發展計劃

	name 姓名	Initial 簡簽	date 日期
designed 設計			
drawn 繪圖	K. H. TONG	(SIGNED)	17.4.99
checked 校對	L. P. LAM	(SIGNED)	19.4.99
approved 核准	M. T. LAW	(SIGNED)	19.4.99
office	HOUSING SITES DIVISION CIVIL ENGINEERING OFFICE 土木工程處 房屋用地部		

no. 編號	date 日期	description 說明	checked 校對	approved 核准
A	15.5.99	MINOR AMENDMENT		

drawing no. 圖則編號
HSD 3A

scale 比例
1:7 500
OR
AS SHOWN

CIVIL ENGINEERING DEPARTMENT HONG KONG
土木工程處 香港