

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

1999 年 12 月 8 日

總目 707—新市鎮及市區發展  
新界東部發展  
土木工程 — 土地發展  
177CL — 沙田新市鎮 — 餘下工程

請各委員向財務委員會建議—

- (a) 把 **177CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「在沙田第 4C 及 38A 區的梅里進行工地平整、道路及渠務工程」；按付款當日價格計算，估計費用為 4 億 810 萬元；以及
- (b) 把 **177CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

## 問題

我們需要在沙田第 4C 和 38A 區的梅里進行工地平整工程，並建造道路和渠道，以提供具備公用設施的住宅用地，應付日益增加的房屋需求。

## 建議

2. 拓展署署長建議把 **177CL** 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 億 810 萬元，用以在沙田第 4C 和 38A 區的梅里提供具備公用設施的土地，以供興建公共房屋、私人機構參建居屋計劃屋苑，以及政府、機構和社區設施。規劃環境地政局局長和房屋局局長均支持這項建議。

## 工程計劃的範圍和性質

3. 177CL 號工程計劃是在沙田第 4C、34、38A、52 和 56A 區進行基礎建設工程和工地平整工程。

4. 我們現建議提升為甲級的工程計劃部分項目，為下列在沙田第 4C 和 38A 區的梅里進行的工程－

- (a) 平整約 13 公頃土地；
- (b) 築建護土構築物；
- (c) 建造道路、雨水排放系統和污水收集系統；
- (d) 進行環境美化工程；以及
- (e) 實施環境監測與審核計劃。

詳細繪示擬議工程的平面圖載於附件 1。

## 理由

5. 據 1996 年完成的全港發展策略檢討所得，根據檢討期間已核准的圖則和建屋計劃推算的房屋供應量，將不足以應付 2000-01 年度以後的預計房屋需求。為此，規劃署署長把沙田第 4C 和 38A 區的梅里劃定為可增加發展密度的住宅用地。為增加房屋供應量，我們在 1999 年 5 月修訂沙田分區計劃大綱圖，以增加擬在梅里進行的發展計劃的人口密度（見下文第 13 段）。我們估計上述發展計劃在 2006 年 8 月完成後，梅里將可容納人口約 19 450。

6. 為確保可及時提供具備足夠基礎設施的已平整土地進行房屋發展計劃，我們需要在 2001 年 7 月至 2003 年 2 月期間，分階段完成工地平整工程。這樣，房屋署署長便可按照公營房屋發展計劃，在 2004 年年底或以前完成梅里的公屋興建計劃，並在 2006 年年底或以前完成該區的私人機構參建居屋計劃，提供所需的住屋單位。

7. 沙田第 4C 和 38A 區目前沒有污水設施。我們會建造一條污水渠，收集兩區的污水，然後把污水引入村南道以南的現有污水收集系統。由於有關地區的地勢陡斜，我們須築建螺旋樁護土牆，俾能盡量平整更多土地作房屋發展用途。築建上述護土構築物的費用較傳統護土牆為高。此外，我們並會在該處築建一條通路和敷設排水渠。

## 對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 4 億 810 萬元(見下文第 9 段)，分項數字如下—

	百萬元	
(a) 工地平整工程		272.2
(i) 土方工程	125.5	
(ii) 護土構築物	146.7	
(b) 排水渠和污水渠工程		15.5
(c) 道路工程		3.0
(d) 環境美化工程		1.8
(e) 環境監測與審核計劃		5.0
(f) 顧問費		34.3
(i) 施工階段	4.5	
(ii) 駐工地人員方面的 員工開支	29.8	
(g) 應急費用		33.2
	小計	365.0 (按 1998 年 12 月 價格計算)
(h) 價格調整準備金		43.1
	總計	408.1 (按付款當日 價格計算)

由於內部人手不足，拓展署署長建議委聘顧問監督建造工程。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附件 2。

9. 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	7.0	1.01500	7.1
2000-2001	91.3	1.05814	96.6
2001-2002	134.7	1.11104	149.7
2002-2003	118.6	1.16600	138.3
2003-2004	13.4	1.22493	16.4
	365.0		408.1

10. 我們按政府對 1999 至 2004 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。由於建議的工程涉及大量土方工程，而工程數量或會因應實際的巖土情況而變動，故我們會以重新計算工程數量的標準合約形式，為有關工程招標。另外，由於合約期超過 21 個月，合約會定有可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 255,300 元。

## 公眾諮詢

12. 我們在 1997 年 4 月 15 日就建議的工程諮詢沙田區議會發展及房屋委員會。該委員會對建議的工程並無異議。部分委員關注發展計劃對交通造成的影響，委員會遂通過動議，要求減低擬議房屋發展計劃的人口密度。我們向委員會解釋，較早前已進行交通和污水影響評估，而評估所得的結果確定，建議的房屋發展計劃是可以接受的。

13. 要進行建議的房屋發展計劃，便須修訂沙田分區計劃大綱圖，以改變有關地區的土地用途。我們在 1998 年 8 月 14 日在憲報公布沙田分區計劃大綱草圖的修訂項目。大圍村鄉事委員會反對修訂項目，理由是建議的房屋發展計劃會令村民失去用以擴展鄉村的土地。城市規劃委員會先後在 1998 年 12 月 4 日和 1999 年 2 月 12 日考慮有關問題，但最終否決反對意見。行政長官會同行政會議在 1999 年 5 月 11 日批准上述沙田分區計劃大綱草圖的修訂項目。

14. 我們在 1998 年 1 月 9 日根據《道路（工程、使用及補償）條例》的規定，在憲報公布建議的道路工程，其後並沒有接獲反對書。運輸局局長在 1998 年 10 月 30 日批准進行建議的道路工程。

15. 我們在 1998 年 7 月 17 日根據《水污染管制（排污設備）規例》的規定，在憲報公布建議的污水渠工程，其後並沒有接獲反對書。環境保護署署長在 1998 年 10 月 23 日批准進行建議的污水渠工程。

## 對環境的影響

16. 我們在 1998 年 6 月完成擬議工地平整工程的環境研究。環境保護署署長已審核研究報告，並同意主要的環境問題是損失工程計劃施工範圍內約 3 公頃的次生林地。為紓減失去林地對環境造成的影響，我們會重植同等數量的樹木，以補所失。我們會在有關合約訂定適當的環境污染管制條文，控制施工期間的塵埃、噪音和工地流出的水對環境造成的影響，以符合既定的標準和準則。我們已把實施環境監測與審核計劃(500 萬元)和進行環境美化工程(180 萬元)所需的費用，計算在整體工程計劃預算費內。

17. 在工程計劃的策劃和設計階段，我們曾研究如何盡量減少建築和拆卸物料。為減少物料的數量，我們採用的工程設計包括以大量泥釘鞏固較陡斜的切削斜坡；築建高的護土構築物；以及盡量增加通往建屋平台的通路的斜度，以盡量減少進行挖掘工程。我們已預留這項工程計劃其中約 140 000 立方米的建築和拆卸物料，在元朗第 13 和 14 區的發展計劃中再用；另外並把約 110 萬立方米的公眾填料運往公眾填土區卸置。此外，約有 5 000 立方米的建築和拆卸廢料須運往堆填區棄置。不過，我們在施工期間，會繼續留意是否有其他工程計劃可使用這項工程計劃的建築和拆卸物料。

18. 我們會在工程合約中規定承建商提交廢物管理計劃書予工程師，而工程師會按環境保護署的意見審批計劃書。計劃書並須列明適當的紓減環境影響措施，包括撥出地方，進行廢物分類。我們會規定工程師確保承建商按照提交的計劃書進行工地日常的廢物管理工作。此外，我們亦會規定承建商把公眾填料與建築和拆卸廢料分開，然後把填料運往適當的地方卸置。至於建築和拆卸物料，則在工地上分類，以便再用／循環再造，從而減少物料數量。再用／循環再造的物料包括紙張／紙板、木材和金屬。我們會透過運載記錄制度，監控建築和拆卸物料的處置，以確保物料／廢料運往適當的公眾填土區卸置和／或運往堆填區棄置。我們會記錄建築和拆卸物料的處置、再用和循環再造情況，以便監察。

## 土地徵用

19. 建議的工程無須徵用土地。清理工程計劃所需的政府土地會影響 238 戶共 697 人。房屋署署長會按照現行房屋政策，提出安置建議，編配合資格的家庭入住公屋。清理土地的費用估計為 1,300 萬元，這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。

## 背景資料

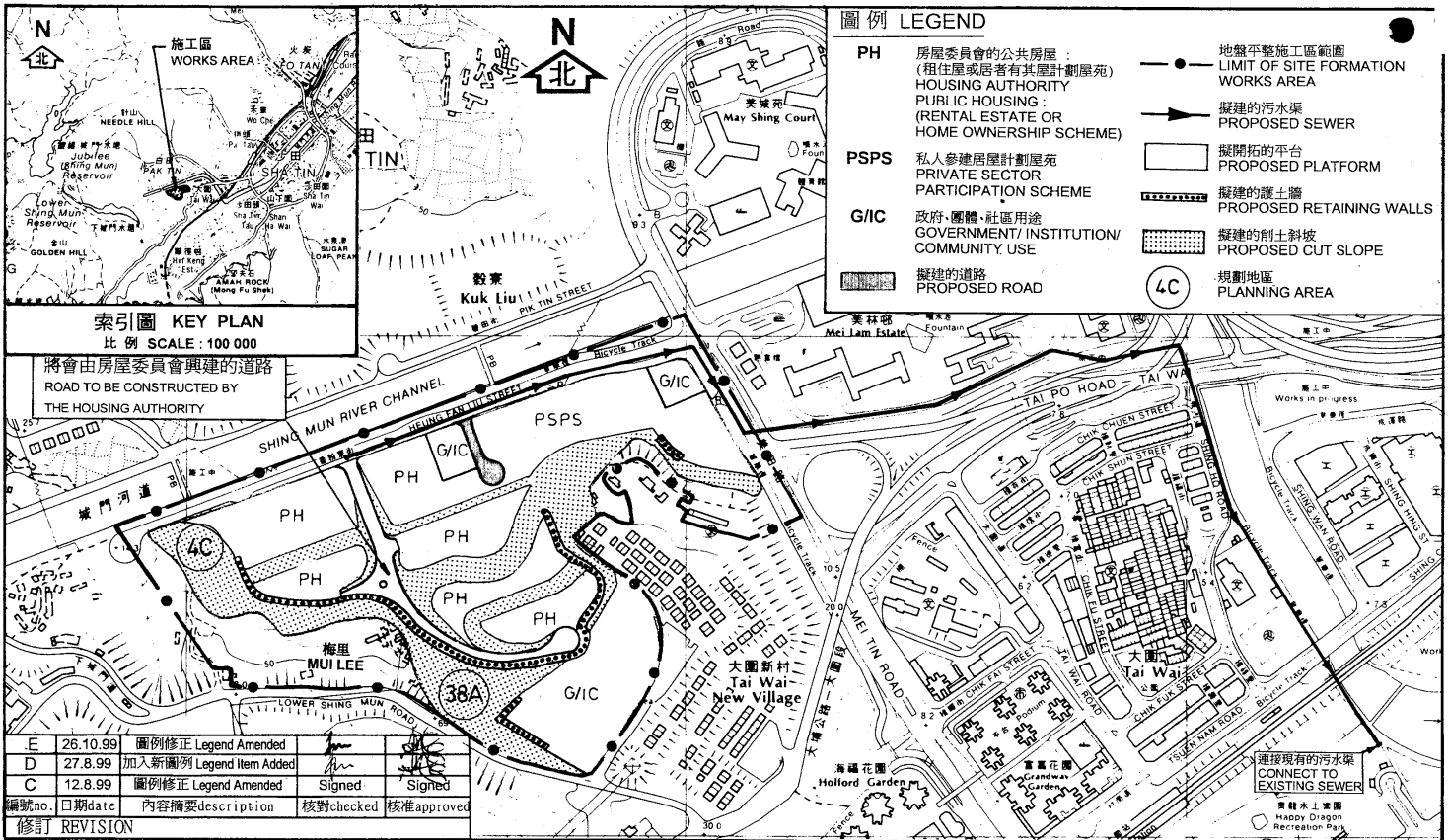
20. 我們在 1994 年 3 月把 **177CL** 號工程計劃保留為乙級，以便進行沙田新市鎮第 4C、34、38A、52 和 56A 區發展計劃的餘下工程。

21. 我們在 1997 年 6 月委聘顧問為建議的工程進行工地勘測和詳細設計工作，所需的 990 萬元費用已在整體撥款分目 **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。顧問已完成詳細設計，並已製備圖則。

22. 我們計劃在 2000 年 1 月展開擬在梅里進行的工地平整、道路和渠務工程，在 2003 年 2 月完成工程。為配合公營房屋發展計劃，我們會由 2001 年 7 月起，分階段把已平整的土地移交房屋署署長。我們會在 2001 年年底進行 **177CL** 號工程計劃的餘下工程，預期工程會在 2005 年年底或以前分階段完成。

-----

規劃環境地政局  
1999 年 11 月



圖則名稱 drawing title				項目編號 ITEM No. 177CL		
沙田新市鎮 - 餘下工程 (梅里第4C及第38A區土地開拓, 道路及渠務工程)				辦事處 office		
SHA TIN NEW TOWN - REMAINING ENGINEERING WORKS (FORMATION, ROADS AND DRAINS AT MUI LEE IN AREAS 4C AND 38A)				新界東拓展處 NT EAST DEVELOPMENT OFFICE		
繪圖 drawn C. S. LAU	簽署 initial CSL	日期 date 27.8.99	比例 scale 1 : 5000	圖則編號 drawing no. ST1971 E		
核對 checked G. MAK	簽署 initial GM	日期 date 27.8.99	拓展署 TERRITORY DEVELOPMENT DEPARTMENT			
核准 approved P. CHAN	簽署 initial PC	日期 date 27.8.99				



## 177CL－沙田新市鎮－餘下工程

## 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) 施工階段的顧問費						
(i) 合約管理	專業人員		25.0	40	2.4	3.8
	技術人員		10.0	16	2.4	0.5
(ii) 擬備工程完 成後的修訂 圖則	專業人員		0.6	40	2.4	0.1
	技術人員		2.0	16	2.4	0.1
(b) 駐工地人員方面 的員工開支	專業人員		117.0	40	1.7	12.5
	技術人員		485.0	16	1.7	17.3
<b>顧問的員工開支總額</b>						34.3

## 註

- 採用倍數 2.4 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(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。如駐工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.7 乘以總薪級平均薪點。(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。)
- 上述數字是根據拓展署署長擬定的預算計算得出。這項工程計劃的顧問工作已納入沙田新市鎮發展計劃(第 2 階段)的現有顧問合約內。我們須待聘請駐工地人員後，才能知道實際的人工工作月數和實際所需的費用。