

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2001 年 4 月 25 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「沙田水泉澳第 34、52 區及九肚第 56A 區的工地平整工程」；按付款當日價格計算，估計費用為 4 億 5,230 萬元；以及
- (b) 把 **177CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

水泉澳第 34、52 區和九肚第 56A 區的已平整土地和基礎設施，不足以配合已計劃在區內進行的房屋發展項目。

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 5,230 萬元，用以在沙田水泉澳第 34、52 區和九肚第 56A 區進行工地平整工程，以便提供土地興建房屋、闢建相關的政府、機構或社區設施，以及提供所需的基礎設施。規劃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 34、52 和 56A 區平整土地和闢設基礎設施，並進行相關的道路擴闊、交界處改善和污水渠工程。

4. 我們現建議提升工程計劃中在沙田第 34、52 和 56A 區進行的部分項目為甲級，有關工程項目如下－

- (a) 平整約 21 公頃土地，以供興建房屋、學校和社區設施；
- (b) 進行相關的斜坡和渠務工程；
- (c) 建造護土結構；
- (d) 建造長約 355 米的雙管道箱形暗渠；
- (e) 進行環境美化工程；以及
- (f) 就上文(a)至(e)項所述工程實施環境監測與審核計劃。

— 詳細繪示擬議工程的圖則載於附件 1 和附件 2。我們計劃在 2001 年 8 月展開工程，在 2004 年 1 月完成工程。

5. 保留為乙級的 **177CL** 號工程計劃餘下部分如下－

- (a) 在已平整的地台建造道路、排水渠和污水渠；
- (b) 在多石街和水泉坳街部分路段進行道路擴闊工程；
- (c) 進行道路交界處改善工程；以及
- (d) 築建隔音屏障。

理由

6. 我們需要維持穩定而充足的土地供應，作公營和私人房屋發展用途，以滿足長遠的房屋需求。1998年9月，我們完成「沙田區建屋地點可行性研究」。研究結果確定，在第52和56A區興建房屋，以及在第34、52和56A區闢建相關的政府、機構或社區設施的建議是可行的。

7. 我們必須在水泉澳進行擬議工程，以配合區內的發展。該區的發展項目包括可為17 000人提供5 300個住宅單位的公營和私人房屋發展、一個供區內居民使用的體育館、一所小學和一所中學。擬在九肚進行的工程是要配合計劃在區內進行的房屋發展項目，有關發展項目主要是興建私人住宅樓宇。該區的房屋發展項目可為4 750人提供1 600個住宅單位。水泉澳和九肚的房屋發展項目分別會在2005年和2008年開始入伙。水泉澳兩所學校的興建工程會在2003年年底展開，在2005年完成。為確保可及時提供已平整的土地，供進行有關發展項目，我們計劃在2001年8月展開工地平整工程，在2004年1月完成工程(見下文第25段)。

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億5,230萬元(見下文第9段)，分項數字如下—

4

	百萬元
(a) 工地平整工程	291.7
(i) 土方工程	120.2
(ii) 斜坡工程	109.7
(iii) 護土結構	61.8
(b) 箱形暗渠	31.8
(c) 渠務工程	17.2
(d) 環境美化工程	2.5
(e) 環境監測與審核計劃	5.0

百萬元		
(f) 顧問費	39.1	
(i) 施工階段	4.6	
(ii) 駐工地人員方面 的員工開支	34.5	
(g) 應急費用	38.7	
小計	426.0	(按 2000 年 9 月 價格計算)
(h) 價格調整準備金	26.3	
總計	452.3	(按付款當日 價格計算)

由於拓展署內部資源不足，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 3。

9. 如建議獲批准，我們會作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按 2000 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)
			(按付款當日 價格計算)
2001-2002	98.0	1.02550	100.5
2002-2003	220.0	1.05627	232.4
2003-2004	70.0	1.08795	76.2
2004-2005	20.0	1.12059	22.4
2005-2006	18.0	1.15421	20.8
	426.0		452.3

10. 我們按政府對 2001 至 2006 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。由於擬議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，為工程招標。另外，由於合約期超過 21 個月，故合約會訂定可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支為 81,800 元。

公眾諮詢

12. 我們在 1999 年 2 月 23 日，就第 52 和 56A 區的擬議房屋發展項目，諮詢當時的沙田臨時區議會發展及房屋委員會。該委員會對建議的發展項目並無異議，但關注上述地區附近一帶現有的交通容量，能否應付發展項目所帶來的人口引致的交通需求。我們向委員會解釋，根據在 1998 年 9 月進行的交通影響評估所得的結果，只要改善有關的五個道路交界處(見附件 1 和附件 2)，擬議發展項目大體上不會對現有道路網的交通造成影響。此外，計劃闢建的基礎設施，亦足以配合有關的發展項目。

13. 我們在 2000 年 6 月 27 日，就第 34、52 和 56A 區的基礎建設工程，進一步諮詢沙田區議會發展及房屋委員會。該委員會支持進行擬議工程，但關注擬議房屋發展項目可能會對交通造成影響。委員會要求政府擴闊在博康邨附近的一段水泉坳街，以應付擬議發展項目引致增加的交通量。我們檢討上述交通影響評估的結果後，所得的結論是該段水泉坳街的容車量，足以應付第 52 區擬議房屋發展項目引致的交通量¹。另一方面，我們已把沙田路以南一段未符合標準的水泉坳街的擴闊工程納入這項工程計劃內。此外，委員會亦要求政府在博康邨附近的一段水泉坳街闢設一個避車處。運輸署會研究在推行馬鞍山鐵路沙田圍站的交通計劃時，盡量滿足委員會提出的這個要求。

14. 在 2001 年 1 月 15 日立法會教育事務委員會會議上，我們答允研究可否盡早平整預留作興建學校的用地，以紓緩本港學校用地短缺的問題。擬在這項工程計劃下在水泉澳平整的兩幅學校用地，便是其中兩幅預留的學校用地。

15. 2001 年 3 月 5 日，立法會規劃地政及工程事務委員會討論擬在水泉澳和九肚進行的工程。議員對擬議工程並無異議。

¹ 水泉坳街和多石街均為雙線不分隔行車道。當局會在 2002 年改善這兩條道路，使兩條道路的設計容車量分別達每小時 800 架次和 1 200 架次。據交通影響評估所得，水泉坳街和多石街在 2011 年的預測交通流量(包括第 52 區的交通量)，分別為每小時 580 架次和 1 100 架次，均未超出這兩條道路的設計容車量。不過，沙田圍路與三條道路(即銀城街、沙田路和大涌橋路)的交界處則須進行改善工程，以應付發展項目引致增加的交通量。我們計劃在 2003 年年初在上述交界處進行改善工程，在 2004 年年中完成工程。

對環境的影響

16. 這項工程計劃不屬《環境影響評估條例》的指定工程項目。儘管如此，我們在 1998 年 9 月完成環境評估研究。環境保護署署長已審核研究報告，並同意有關工程不會對環境造成長遠影響。

17. 根據環境評估報告，在第 34、52 和 56A 區進行工地平整工程時實施的主要紓減環境影響措施包括：使用低噪音機器和隔音設備；在未鋪築的路面灑水，以免塵土飛揚；提供蓄水池，以收集工地流出的水；盡可能避免破壞峽谷的生境；以及在有需要的地方重植樹木，以修復林地和灌木林。我們會把環境評估研究報告建議的所有紓減環境影響措施納入工程合約內。另外，我們會進行環境美化工程(包括在九公頃新造和重建的斜坡上噴草並種植約 70 000 株樹苗)，以及實施環境監測與審核計劃，所需的費用分別為 250 萬元和 500 萬元；我們已把這些費用計算在整體工程計劃預算費內。

18. 我們在工程計劃的策劃和設計階段，已考慮透過設計建屋地台和通路的平水及平面設計，盡量減少建築和拆卸物料的數量。我們會在較陡峭的切削斜坡打入泥釘以穩固斜坡、建造高的護土結構，以及盡可能建築斜度較大的通路，以盡量減少進行挖掘工程。

19. 我們估計這項工程計劃會產生約 370 000 立方米建築和拆卸物料，其中約 360 000 立方米(佔 97%)會在這項工程計劃的工地再用，另 10 000 立方米(佔 3%)則會運往堆填區棄置。

20. 我們會規定承建商擬備廢物管理計劃書，提交有關方面審批。計劃書須列明適當的紓減環境影響措施，包括撥出地方供分揀廢料。我們會規定承建商須確保工地日常的運作符合經核准的廢物管理計劃書的規定。此外，我們亦會規定承建商在這項工程計劃的工地再用挖掘物料，以盡量減少把公眾填料運往公眾填土區卸置。為了進一步把建築和拆卸物料的數量減至最少，我們會規定承建商棄用硬木搭建工地圍板、工作架或挖掘支架，並使用金屬工地圍板和告示牌。此外，我們會採用運載記錄制度，監控建築和拆卸廢料的處置，以確保廢料運往指定的堆填區。我們並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

21. 建議的工程無須徵用土地。由於須清理政府土地以進行擬議工程，故須終止六份短期租約，分別為三個露天貨倉、兩個車房／維修站和一個射擊場用地的租約。清理土地的費用估計為 15 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

22. 我們在 1994 年 3 月把 **177CL** 號工程計劃列為乙級，工程項目包括沙田新市鎮第 4C、34、38A、52 和 56A 區發展計劃的餘下工程。

沙田第 4C 和 38A 區

23. 2000 年 1 月，我們把 **177CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **664CL** 號工程計劃，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。我們在 2000 年 2 月展開工程，以便在 2003 年 2 月完成工程。

沙田第 34、52 和 56A 區

24. 2000 年 1 月，我們把 **177CL** 號工程計劃的另一部分提升為甲級，編定為 **665CL** 號工程計劃，稱為「沙田水泉澳第 34、52 區及九肚第 56A 區的土地平整及提供公用設施工程－設計費及工地勘測」；按付款當日價格計算，估計費用為 4,530 萬元。顧問已在 2001 年 1 月完成擬議工地平整工程的工地勘測和詳細設計工作，並備妥圖則。顧問會在 2002 年 3 月或之前完成道路和相關工程的詳細設計工作。

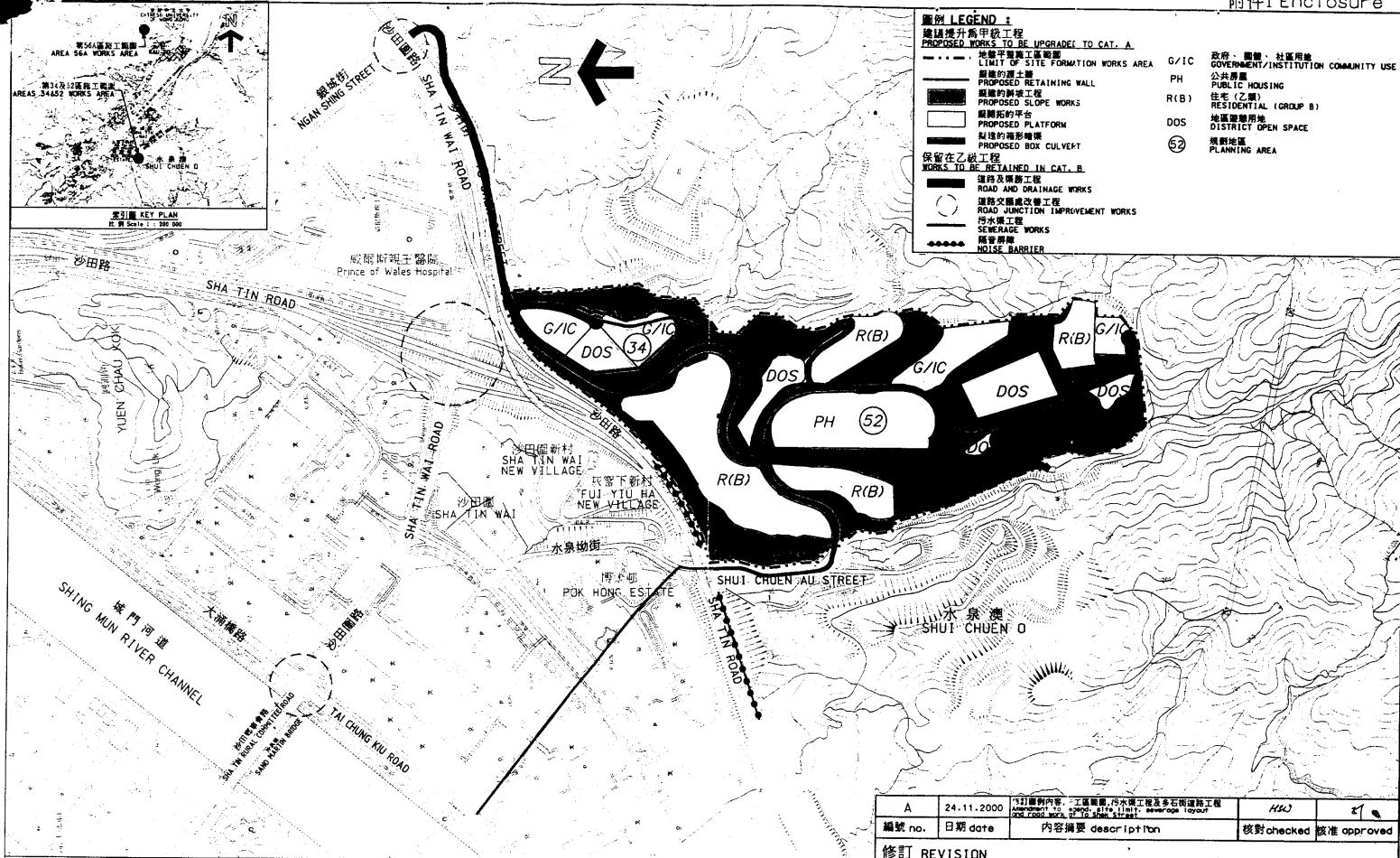
25. 我們計劃在 2001 年 8 月展開建議的工程，在水泉澳和九肚平整土地。為配合公營房屋發展計劃，我們會在 2002 年年中，把水泉澳部分已平整的土地移交房屋署作建屋之用。至於在水泉澳平整的學校用地，則會移交教育署，以便在 2003 年年中興建兩所學校。我們會由 2003 年年中起，分期把其餘的土地(包括九肚的土地)移交地政總署，

由該署批出土地作私人房屋發展用途。這項工程計劃下的擬議工地平整工程會在 2004 年 1 月全部完成。我們會在 2002 年 9 月展開 **177CL** 號工程計劃餘下的工程，以便在 2005 年年初或之前分階段完成工程。

26. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 440 個，包括 75 個專業／技術人員職位和 365 個工人職位，共需 9 570 個人工作月。

規劃地政局

2001 年 4 月



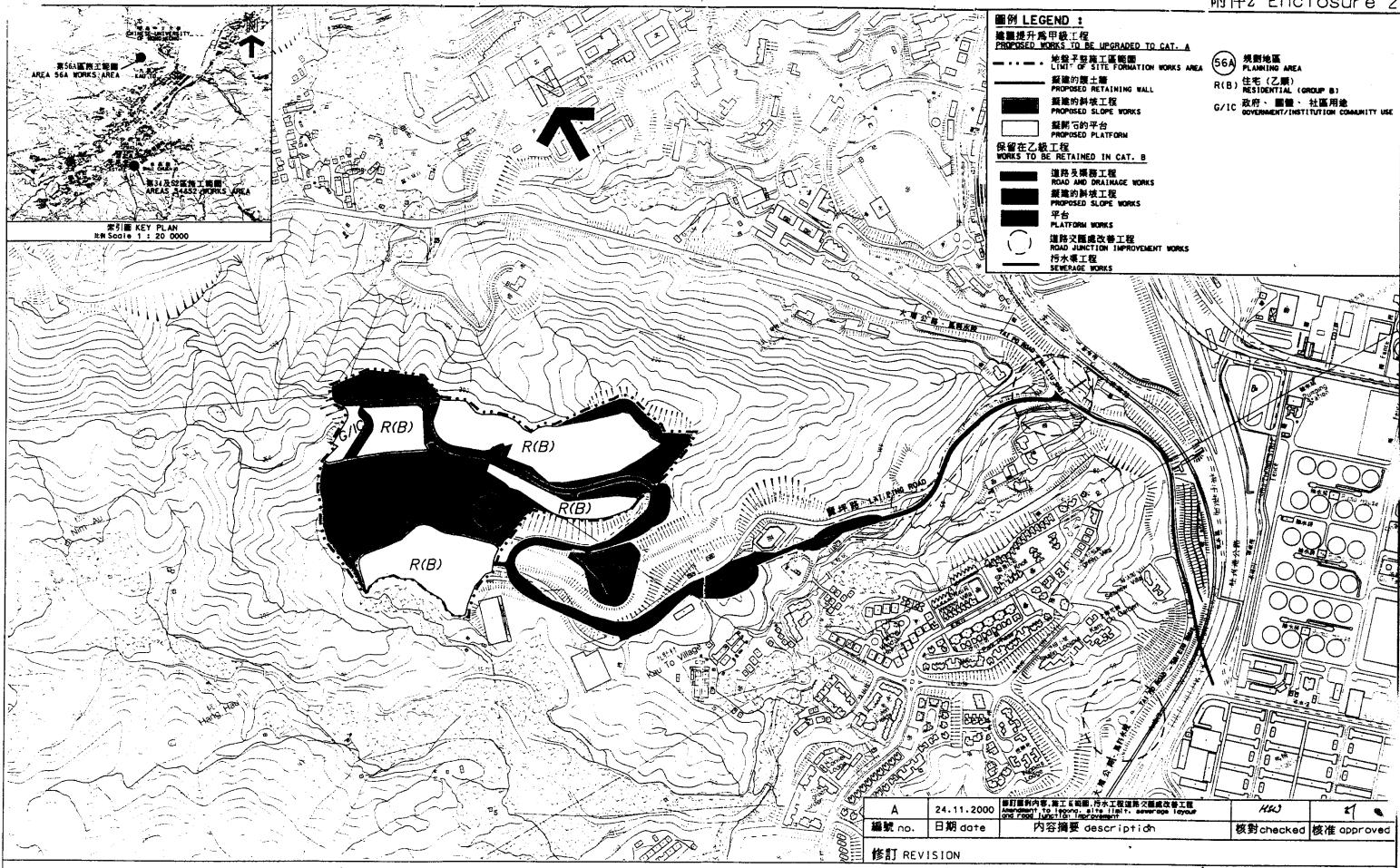
A	24.11.2000	1:200,000	HW
編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked
			核准 approved

修訂 REVISION

二〇〇〇年至二〇〇一年度工務小組委員會文件 P.W.S.C. SUBMISSION 2000-2001

圖則名稱 title
沙田新市鎮 - 餘下工程
(水泉澳第34及第52區土地平整工程)
SHA TIN NEW TOWN - REMAINING ENGINEERING WORKS
(SITE FORMATION AT AREAS 34 AND 52 IN SHUI CHUEN O)

繪圖 drawn C. S. LAU	簽署 initial Shy	日期 date 30.8.2000	比例 scale 1 : 6 000	辦事處 office 新界東拓展處 NT EAST DEVELOPMENT OFFICE
核對 checked H. S. WONG	簽署 initial HW	日期 date 20.11.2000	圖則編號 drawing no. ST1996A	拓展署 TERRITORY DEVELOPMENT DEPARTMENT
核淮 approved TSUI WAI	簽署 initial EJ	日期 date 21.11.2000		



二〇〇〇年至二〇、一年度工務小組委員會文件 P.W.S.C. SUBMISSION 2000-2001

圖則名稱 title
沙田新市鎮 - 餘下工程
(九肚第56A區土地平整工程)
SHA TIN NEW TOWN - REMAINING ENGINEERING WORKS
(SITE FORMATION AT AREA 56A IN KAU TO)

繪圖 drawn M. K. LEE	簽署 initial LKL	日期 date 30.8.2000	比例 scale 1 : 6 000	項目編號 ITEM No. 177CL 辦事處 office 新界東拓展處 NT EAST DEVELOPMENT OFFICE
核對 checked H. S. WONG	簽署 initial HSW	日期 date 20.11.2000	圖則編號 drawing no. ST1997A	拓展署 TERRITORY DEVELOPMENT DEPARTMENT
核准 approved TSUI WAI	簽署 initial TW	日期 date 21.11.2000		

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 技術人員	27.0 12.0	38 14	2.4 2.4	3.7 0.5
(ii) 擬備工程完成後的修訂圖則	專業人員 技術人員	1.3 4.0	38 14	2.4 2.4	0.2 0.2
(b) 駐工地人員方面的員工開支	專業人員 技術人員	150.0 610.0	38 14	1.7 1.7	14.7 <u>19.8</u>
			顧問的員工開支總額		<u>39.1</u>

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 2000 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 57,525 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,055 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第 2 階段發展計劃設計工作和建造工程的現有顧問合約內。我們須待聘請駐工地人員後，才能知道實際的人工作月數和實際所需的費用。