

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2008 年 4 月 23 日

總目 707 – 新市鎮及市區發展

新界北部及西部發展

土木工程 – 土地發展

726CL – 新界東北新發展區檢討研究 – 顧問費及工地勘測

請各委員向財務委員會建議，把 726CL 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 5,420 萬元，用以進行新界東北新發展區的規劃及工程研究和工地勘測工程。

問題

我們有需要為新界東北擬議新發展區進行規劃及工程研究，以應付房屋、社會、經濟及環境方面的長遠需求。

建議

2. 土木工程拓展署署長按規劃署署長的意見，建議把 726CL 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 5,420 萬元，用以委聘顧問，為新界東北擬議新發展區進行規劃及工程研究和工地勘測工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 726CL 號工程計劃(以下統稱「規劃及工程研究」)的範圍包括一

- (a) 進行詳細的規劃及工程研究，包括擬備建議發展大綱圖及建議發展藍圖；確定建議發展大綱圖及建議發展藍圖的可行性；進行土木工程的初步設計工作；以及為新發展區制定推行策略；
- (b) 為新發展區及相關基礎設施進行環境影響評估，包括文物影響評估；
- (c) 舉辦有關制定建議發展大綱圖及建議發展藍圖工作的公眾參與活動；以及
- (d) 進行相關的工地勘測工程(包括監管工作)。

— 擬議新發展區研究範圍的位置圖載於附件 1。

4. 我們計劃在 2008 年 6 月展開規劃及工程研究，在 2011 年 6 月完成研究(包括 30 個月的訂明時限和 6 個月寬限期(以顧及因延誤、變更或其他原因(如公眾參與活動)可能引致的延期))。規劃及工程研究旨在制定可持續和可行的規劃及發展綱領，以落實建設新界東北新發展區的工作。在研究過程中，我們會就發展建議在環境、文物、交通、工程、通風及城市設計各方面，進行各項詳細的規劃及技術評估。

理由

5. 在 2003 年完成的新界東北規劃及發展研究(下稱「新界東北研究」)，確定古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺適合列為新發展區，而各項規劃、工程及環境評估的結果，亦確實這些地區的發展可行性。由於人口及房屋需求增長放緩，當局其後擱置這些新發展區建議，以待「香港 2030：規劃遠景與策略」研究(下稱「香港 2030 研究」)全面檢討策略發展區的需求。

6. 「香港 2030 研究」旨在更新香港的全港發展策略，並提出空間發展模式的建議，以切合香港未來 20 至 30 年的社會、經濟及環境需要。「香港 2030 研究」已經完成，研究結果已在 2007 年 10 月公布周知。「香港 2030 研究」建議推展古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區計劃(下稱「三合一計劃」)，以及洪水橋新發展區計劃，以應付長遠的房屋需求和提供就業機會。

7. 「香港 2030 研究」建議分階段落實這兩個新發展區計劃，以求在規劃、土地清理及工程管理各方面更善用資源，並建議首先推行三合一計劃。研究亦建議，新發展區應作多用途發展，包括提供土地發展房屋、教育及社區設施；改善鄉郊環境；更妥善保護自然保育價值高的資源；以及適時發展土地作特殊工業¹ 及露天貯物用途等等。

8. 自新界東北研究在 2003 年完成後，規劃環境與公眾期望都起了重大變化。下列因素影響了新界東北研究原本定下的發展規範及藍圖 –

- (a) 市民期望有更好的居住環境；
- (b) 新的土地用途需求(例如高等教育及特殊工業用途)；
- (c) 公共房屋需求及政策的改變；
- (d) 全港商業及工業用地需求的改變；以及
- (e) 因人口結構改變而修訂政府、機構或社區設施的規定。

9. 落實新發展區需要至少 12 至 13 年的長遠籌劃時間²，因此必須盡早展開規劃及工程研究。我們建議先展開三合一計劃的規劃及工程研究，因為這項研究會顧及最新情況，亦會參照在 2003 年完成的新界東北研究的結果及建議。全面的公眾參與活動是規劃及工程研究的重要一環。在規劃及工程研究的各個階段，我們都會邀請立法會、鄉議局、北區區議會、當區居民、環保團體及其他有關人士參與。

10. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問進行規劃及工程研究，並監督相關的工地勘測工程。

¹ 特殊工業是指無污染生產過程的高增值工業。

² 筹劃時間包括進行以下工作所需的時間：規劃及工程研究、法定程序及諮詢、設計及建造基礎設施，以及為首批入住人口設計及建造房屋和所需的社區設施。

對財政的影響

11. 按付款當日價格計算，估計 **726CL** 號工程計劃的建設費用為 5,420 萬元(見下文第 12 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地勘測工程	7.0
(b) 顧問費	33.9
(i) 監督工地勘測	1.2
(ii) 規劃及工程研究	24.4
(iii) 環境影響評估研究	8.3
(c) 實物模型、視像短片、 展覽材料及公眾參與活 動的雜項費用	4.0
(d) 應急費用	4.5
小計	49.4
	(按 2007 年 9 月 價格計算)
(e) 價格調整準備	4.8
總計	54.2
	(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 2。

12. 如建議獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2007 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)
2008-2009	4.0	1.02575	4.1
2009-2010	20.2	1.06293	21.5
2010-2011	13.5	1.10545	14.9
2011-2012	7.2	1.14967	8.3
2012-2013	4.5	1.19566	5.4
	49.4		54.2

13. 我們按政府對 2008 至 2013 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預測，制定按付款當日價格計算的預算。如建議獲得批准，我們會以總價形式，為擬議的顧問工作招標。由於顧問工作的合約期超過 12 個月，顧問合約會訂定可調整價格的條文。由於所涉工程數量或會因應實際的地下情況而變動，我們會以重新計算工程數量的標準合約，為工地勘測工程進行招標。

14. 擬議工地勘測工程和研究不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

15. 在進行新界東北研究期間(見上文第 5 段)，我們在 1999 年 10 月至 2000 年 3 月通過諮詢會議和公眾論壇，就建議發展大綱草圖廣泛諮詢有關人士和社區團體。所得回應顯示，新發展區選址獲普遍支持。

16. 此外，在進行「香港 2030 研究」期間，我們亦在 2003 年及 2004 年就全港空間發展模式徵詢公眾對新發展區建議的意見。公眾普遍支持通過開拓新發展區來改善生活環境。提出意見的人士認為，開拓新發展區令發展密度和建築設計更多元化，以及可更靈活地採用環保措施和設施。

17. 在 2008 年 2 月 14 日和 15 日，我們就擬議的規劃及工程研究分別諮詢北區區議會和城市規劃委員會。北區區議員和城市規劃委員會委員普遍支持進行規劃及工程研究的建議。

18. 我們在 2008 年 2 月 26 日立法會發展事務委員會會議席上，就擬議顧問工作和工地勘測工程諮詢該事務委員會。委員普遍支持進行規劃及工程研究的建議。

19. 2008 年 2 月 27 日，我們就擬議的規劃及工程研究向上水、粉嶺、打鼓嶺、沙頭角等鄉事委員會進行聯席諮詢。上述各鄉事委員會委員普遍支持進行規劃及工程研究的建議。

20. 在 2008 年 3 月 17 日和 4 月 14 日，我們就擬議的規劃及工程研究分別諮詢土地及建設諮詢委員會屬下規劃小組委員會和鄉議局。該小組委員會委員和鄉議局議員普遍支持進行規劃及工程研究的建議。鄉議局並要求在研究過程中的不同階段繼續諮詢他們。

對環境的影響

21. 在新界東北新發展區進行規劃及工程研究不會對環境造成影響。不過，擬議的規劃及工程研究所涵蓋的發展規模屬於《環境影響評估條例》附表 3 訂明的指定工程項目，根據《環境影響評估條例》，必須就整個研究範圍進行環境影響評估(下稱「環評」)研究。該項環評研究會考慮目前最新的情況，以及過往在 2003 年完成的新界東北研究環評報告的結果，評估發展建議。此外，根據《環境影響評估條例》附表 2，有些個別工程，例如粉嶺繞道和新發展區的污水泵房工程，是屬於指定工程項目，必須在建造和啓用前，取得環境許可證。我們會在規劃及工程研究中，展開所需的環評和評估有關建議在環境方面是否可以接受，並在有需要時制定適當的紓減措施。

22. 擬議的工地勘測工程會成為有關研究的一部分，進行工程時只會產生極少量的建築廢物。我們會要求顧問在日後的建築工程盡量減少產生建築廢物，以及盡量再用／循環使用建築廢物。

對文物的影響

23. 規劃及工程研究不會影響任何文物地點。我們會在規劃及工程研究中，為新發展區擬議發展項目進行文物影響評估。擬議的文物影響評估會涵蓋所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／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。

土地徵用

24. 擬議的工地勘測工程和研究無須徵用土地。規劃及工程研究會審議實施新發展區所需徵用土地的範圍。

背景

25. 我們在 1997 年 6 月把 **559CL** 號工程計劃「新界東北規劃及發展研究：顧問費及工地勘測」提升為甲級，工程計劃的核准預算費為 4,220 萬元，用以在新界東北進行綜合規劃與工程研究，以物色合適的發展地區和加快提供所需的基礎設施，應付 1998 年的房屋需求。前庫務局局長根據獲轉授的權力，批准工程計劃的核准預算費由 4,220 萬元增加至 1998 年 1 月的 5,690 萬元，增幅為 1,470 萬元。新界東北研究已在 2003 年 10 月完成。

26. 新界東北研究所提出的新發展區建議，因人口及房屋需求增長放緩而在 2003 年擱置。「香港 2030 研究」在 2007 年 10 月完成，建議繼續推展新界東北研究內所物色的新發展區發展項目（見上文第 5 至 8 段）。行政長官在 2007 年 10 月 10 日發表的《施政報告》中，提出重新推行新發展區的規劃及工程研究。

27. 我們在 2006 年 12 月把 **726CL** 號工程計劃提升為乙級。

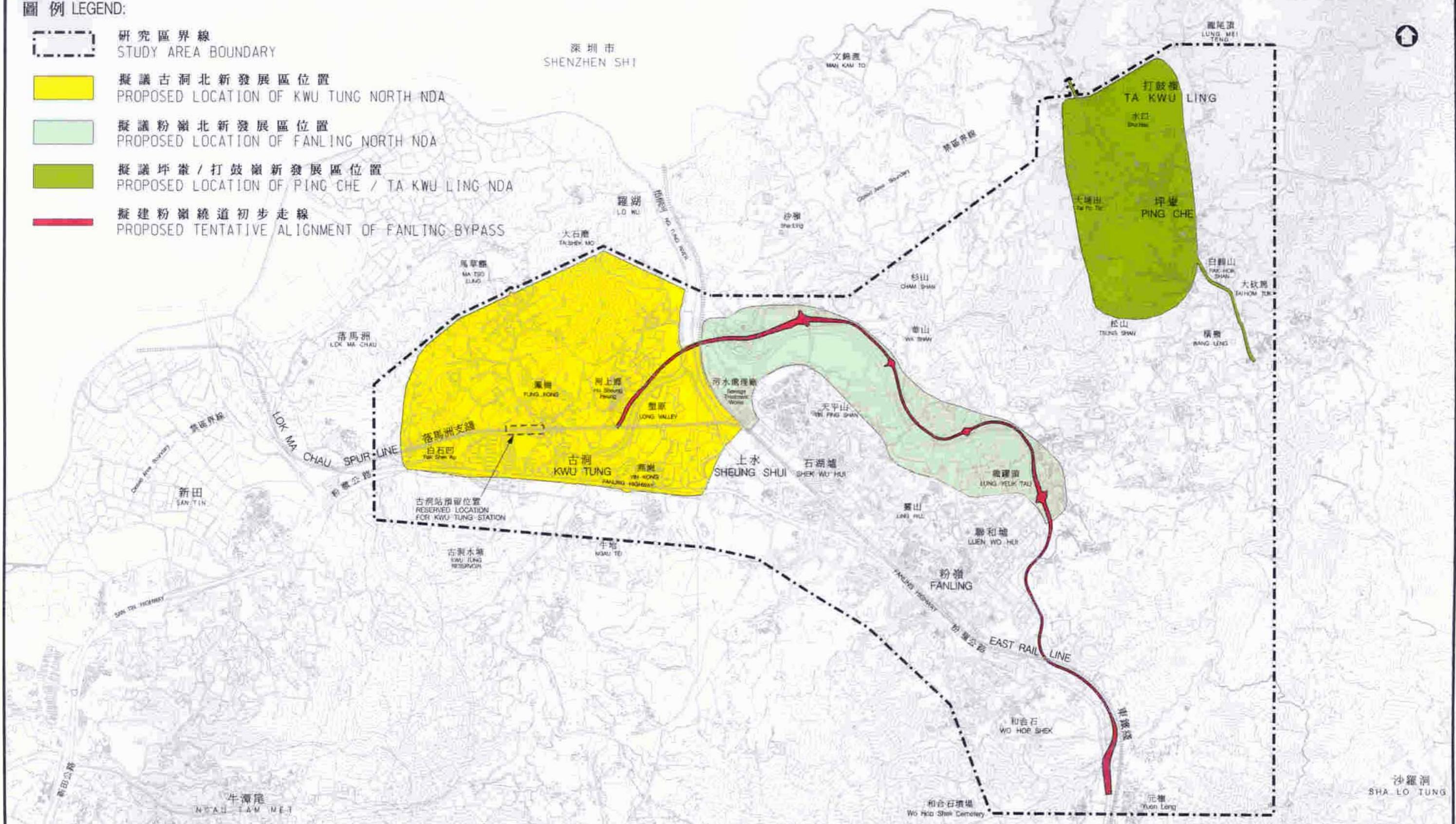
28. 擬議的規劃及工程研究不會直接涉及移走樹木或種植樹木建議。我們會要求顧問在工程計劃的策劃及設計階段，考慮是否需要保育樹木。我們亦會盡量把種植樹木建議納入日後的施工階段中。

29. 我們估計為進行擬議顧問工作和工地勘測工程而開設的職位約有 36 個(6 個工人職位和另外 30 個專業／技術人員職位)，共提供 850 個人工作月的就業機會。

發展局
2008 年 4 月

圖例 LEGEND:

- 研究區界線
STUDY AREA BOUNDARY
- 擬議古洞北新發展區位置
PROPOSED LOCATION OF KWU TUNG NORTH NDA
- 擬議粉嶺北新發展區位置
PROPOSED LOCATION OF FANLING NORTH NDA
- 擬議坪輋 / 打鼓嶺新發展區位置
PROPOSED LOCATION OF PING CHE / TA KWU LING NDA
- 擬建粉嶺繞道初步走線
PROPOSED TENTATIVE ALIGNMENT OF FANLING BYPASS



二〇〇八至二〇〇九年度工務小組委員會文件 P.W.S.C. SUBMISSION 2008/2009

編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
修訂 REVISION				

圖則名稱 drawing title	繪圖 drawn K S LO SIGNED	簽署 initial Y F TANG SIGNED	日期 date 11.03.2008	項目編號 item no. 726CL	辦事處 office 新界西及北拓展處 NEW TERRITORIES NORTH AND WEST DEVELOPMENT OFFICE
新界東北新發展區檢討研究： 顧問費及地盤勘測 - 研究區位置圖 REVIEW STUDIES ON NORTH EAST NEW TERRITORIES NEW DEVELOPMENT AREAS: CONSULTANTS' FEES AND SITE INVESTIGATION - STUDY AREA LOCATION PLAN	核對 checked Y F TANG SIGNED	簽署 initial C S LIU SIGNED	日期 date 11.03.2008	比例 scale 1:35 000	圖則編號 drawing no. NTN 2173
			日期 date 11.04.2008		CEDD 土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

**726CL – 新界東北新發展區檢討研究 –
顧問費及工地勘測**

估計顧問費的分項數字

顧問的員工開支^(註2)	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) 監督工地勘測工 程	專業人員	5.0	38	1.6
	技術人員	24.0	14	1.6
(b) 規劃及工程研 究	專業人員	120.0	38	2.0
	技術人員	285.0	14	2.0
(c) 環境影響評估 研究	專業人員	38.0	38	2.0
	技術人員	106.0	14	2.0
			總計	33.9

註

- 採用倍數 2.0 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。如駐工地人員由顧問提供，則採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點。(在 2008 年 1 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 56,945 元，總薪級第 14 點的月薪為 18,840 元。)
- 我們須待通過一貫的費用競投方式選出顧問後，才可得知實際的人工作月數和實際所需費用。