

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2009 年 1 月 7 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

718CL－馬鞍山發展計劃－白石及落禾沙第 1 期道路及渠務工程

請各委員向財務委員會建議，把 **718CL** 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 2 億 1,970 萬元，用以在馬鞍山落禾沙進行工地平整和相關的基建工程。

問題

我們需要進行基建工程，配合馬鞍山落禾沙擬議發展項目的需要。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **718CL** 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 2 億 1,970 萬元，用以為馬鞍山落禾沙的已規劃發展項目進行工地平整和基建工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **718CL** 號工程計劃的範圍包括－

(a) 平整兩幅共約 3.1 公頃的工地；

- (b) 建造全長約 800 米的幹路(D1(W)路和 D1(N)路)、1 條長約 160 米的區內道路(L3 路)和相關的行人徑、單車徑和種植區；
- (c) 建造污水泵房；
- (d) 建造長約 950 米的加壓污水渠；
- (e) 建造相關的排水渠、污水渠和水管；
- (f) 進行環境美化工程；以及
- (g) 就上述第(a)至(f)項工程實施紓減環境影響措施和環境監察及審核計劃。

—— 擬議工程的工地平面圖載於附件 1。

4. 我們計劃在 2009 年 5 月展開建造工程，在 2011 年 8 月完成工程。

理由

5. 我們在 2003 年 2 月完成「馬鞍山白石及利安的房屋發展的可行性研究」(下稱「該研究」)。該研究建議把白石陸岬、落禾沙和烏溪沙站發展成為連康樂發展的住宅區，以容納約 17 400 人口。《馬鞍山分區計劃大綱圖編號 S/MOS/13》已把該研究的土地用途建議納入其中，並在 2004 年 10 月 5 日獲行政長官會同行政會議核准。

6. 按照城市規劃委員會在 2005 年 5 月核准的總綱發展藍圖，落禾沙區用地將會發展為住宅用途，即落禾沙-A 用地和落禾沙-B 用地，以及為政府、機構或社區用途。落禾沙-A 用地的平整和發展會由私人發展商負責，而落禾沙-B 用地及政府、機構或社區用地則會由當局平整。落禾沙-A 用地的發展正在進行，而前期工程也在施工。落禾沙-B 用地平整後會納入總綱一覽表內，列為可供售賣土地。我們的目標是在 2011 年或之前完成工地平整和基建工程，以配合落禾沙已規劃的發展。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，估計這項工程計劃的建設費用為 2 億 1,970 萬元(見下文第 9 段)，分項數字如下—

	百萬元	
(a) 工地平整及土方工程		23.8
(b) 道路工程		41.2
(c) 排水渠及污水渠工程		84.8
(i) 排水渠及污水渠工程	68.5	
(ii) 污水泵房	16.3	
(d) 水管		9.7
(e) 環境美化工程		2.9
(f) 紓減環境影響措施和環境監察及審核計劃		2.8
(i) 一般紓減措施	2.2	
(ii) 環境監察及審核計劃	0.6	
(g) 顧問費		17.7
(i) 施工階段	1.2	
(ii) 駐工地人員的員工開支	16.5	
(h) 應急費用		<u>18.3</u>
	小計	201.2 (按 2008 年 9 月 價格計算)
(i) 價格調整準備		<u>18.5</u>
	總計	<u>219.7</u> (按付款當日 價格計算)

8. 由於內部人手不足，我們建議委聘顧問監管建議的工程。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 2008 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)
2009-2010	50.1	1.04000	52.1
2010-2011	75.9	1.08160	82.1
2011-2012	55.2	1.12486	62.1
2012-2013	20.0	1.16986	23.4
	<u>201.2</u>		<u>219.7</u>

10. 我們按政府對 2009 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。由於工地平整和土方工程數量會因應實際的岩土情況而變動，我們會以重新計算工程數量的標準合約，為擬議工程招標。合約會訂明可調整價格的條文。

11. 我們估計這項工程計劃引致的每年經常開支約為 120 萬元。

公眾諮詢

12. 在 2007 年 5 月 10 日、7 月 5 日和 9 月 6 日，我們就 **718CL** 號工程計劃的擬議工程諮詢沙田區議會交通及運輸委員會。我們在 2007 年 9 月 6 日的會議上獲得該委員會對這項工程計劃的支持。

13. 2008 年 3 月 7 日，我們根據《道路(工程、使用及補償)條例》的規定，在憲報公布 **718CL** 號工程計劃的擬議道路計劃，共接到 110 份反對書。當局向反對者澄清工程項目細節、地區規劃，以及政府在工程、清拆及收回土地方面的政策，並提出修訂建議，維持毗鄰烏溪沙村小型屋宇用地的數目不變。其後，108 份反對書撤回。餘下沒有撤回的兩份反對書關注烏溪沙村小型屋宇發展土地供應不足的情況，當中一名反對者要求政府收回更多土地作小型屋宇發展用途，另一名反對者則要求政府不要因擬議工程收回其擁有的土地。2008 年 12 月 2 日，行政長官會同行政會議駁回這兩份反對書，授權進行該道路計劃，並作出上文所述的修訂。

14. 2008 年 3 月 7 日，我們根據《水污染管制(排污設備)規例》引用《道路(工程、使用及補償)條例》，在憲報公布 **718CL** 號工程計劃的擬議污水渠工程。我們沒有接獲反對書。環境保護署署長在 2008 年 12 月 5 日授權進行該污水渠工程。

15. 我們在 2008 年 12 月 15 日以傳閱資料文件方式，就擬議工程諮詢立法會發展事務委員會。委員對擬議工程沒有異議。

對環境的影響

16. 這項工程計劃的 D1(N)路、D1(W)路和相關的箱形暗渠屬於《環境影響評估條例》(下稱「該條例」)的指定工程項目，其他工程項目全都不屬於該條例的指定工程項目。前拓展署曾就這項工程計劃的工程項目擬備環境影響評估(下稱「環評」)報告，該環評報告在 2002 年 12 月 18 日根據該條例的規定獲得批准。根據時間表，當局會在 2009 年 2 月底工程暫定招標日期前，就指定工程項目的施工和設施的運作申領環境許可證。該環境許可證會顧及已獲批准的環評報告的建議和批准後的任何改變。實施所建議的紓減措施和環境監察及審核計劃，將可控制對環境的影響，確保符合法例的規定。

17. 擬設的污水泵房不屬於該條例的指定工程項目，土木工程拓展署在 2008 年 10 月完成了污水泵房的初步環境審查，審查所得的結論是，若在建造和運作階段實施適當的紓減措施，應不會對環境造成重大影響。

18. 我們會把工程計劃內的所有工程項目提出的紓減建議措施納入有關的工程合約內，藉此控制工程對環境的影響，使影響程度不會超出既定的準則。這些措施包括經常在工地灑水、設置車輪清洗設施、遮蓋泥頭車上的物料、使用低噪音機器和採用活動隔音屏障。實施紓減環境影響措施所需的費用為 220 萬元；我們已把這筆費用計算在工程計劃預算費內。

19. 在策劃和設計階段，我們已考慮擬議工程和建築工序的設計，以盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施¹的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

20. 我們亦會要求承建商提交計劃，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃須載列適當的紓減措施，以避免及減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，以便運至適當的設施處理。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

21. 我們估計這項工程計劃會產生大約 196 000 公噸建築廢物。我們會在工地再用其中約 173 100 公噸(88.3%)惰性建築廢物，把另外 3 500 公噸(1.8%)惰性建築廢物運到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把 19 400 公噸(9.9%)非惰性建築廢物運到堆填區棄置。這項工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區棄置建築廢物的費用，估計總額為 250 萬元(以單位成本計算，運送到公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；而運送到堆填區的物料，則每公噸收費 125 元²)。

對文物的影響

22. 這項工程計劃不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。我們正進行考古實地評估，以確定擬議工程對烏溪沙考古遺址(見附件 1)的影響，並會擬訂和實施紓減措施，確保沒有文化遺迹受到工程影響，才展開建造工程。

¹ 公眾填料接收設施已在《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》附表 4 訂明。任何人士都須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物。

² 上述估計金額，已包括建造和營運堆填區的費用，以及堆填區填滿後，修復堆填區和進行日後修護工作的支出。不過，這個數字並未包括現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，亦不包括現有堆填區填滿後，開設新堆填區的成本(所需費用應會更為高昂)。

土地徵用

23. 我們會收回 114 個私人農耕地段(約 1.3 公頃)，以進行這項工程計劃。此外，涵蓋土地面積約 14 600 平方米，用作行人徑研究試驗所和康樂用地及存放場的兩份短期租約將受影響。徵用和清理土地的費用約為 4,960 萬元，這筆費用會在總目 **701「土地徵用」** 項下撥款支付。

—— 土地徵用費用的分項數字載於附件 3。

背景資料

24. 我們在 2005 年 9 月把 **718CL** 號工程計劃提升為乙級。

25. 我們在 2007 年 2 月委聘顧問為這項工程計劃進行工地勘測工作和制定詳細設計，所需的約 440 萬元費用已在整體撥款分目 **7100GX**「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。我們已就擬議工程完成工地勘測工作、制定詳細設計和擬備合約文件。

26. 在工程計劃範圍內有 580 棵樹，其中 49 棵已枯死，其餘 531 棵當中，有 245 棵將予保留。進行擬議工程須移走 286 棵樹，包括砍伐 98 棵樹，以及把 188 棵樹盡量移植在工程計劃範圍內。須移走或移植的樹木全非珍貴樹木³。我們會把種植樹木建議納入工程計劃中，估計會種植 422 棵樹和 40 000 叢灌木。

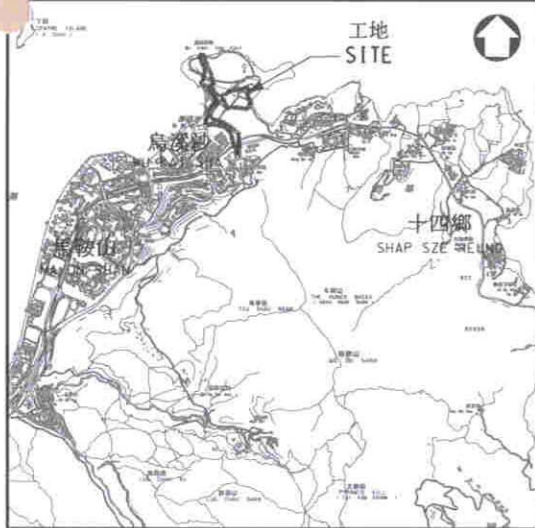
³ 珍貴樹木包括《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木—

- (a) 百年或逾百年的樹木；
- (b) 具文化、歷史或紀念價值的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹和紀念偉人或大事的樹；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 形態獨特的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，如有簾狀高聳根的樹、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在高出地面 1.3 米的水平量度)，或樹木的高度／樹冠範圍等於或超逾 25 米。

27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 177 個(143 個工人職位和另外 34 個專業／技術人員職位)，共提供 4 000 個人工作月的就業機會。

發展局

2008 年 12 月

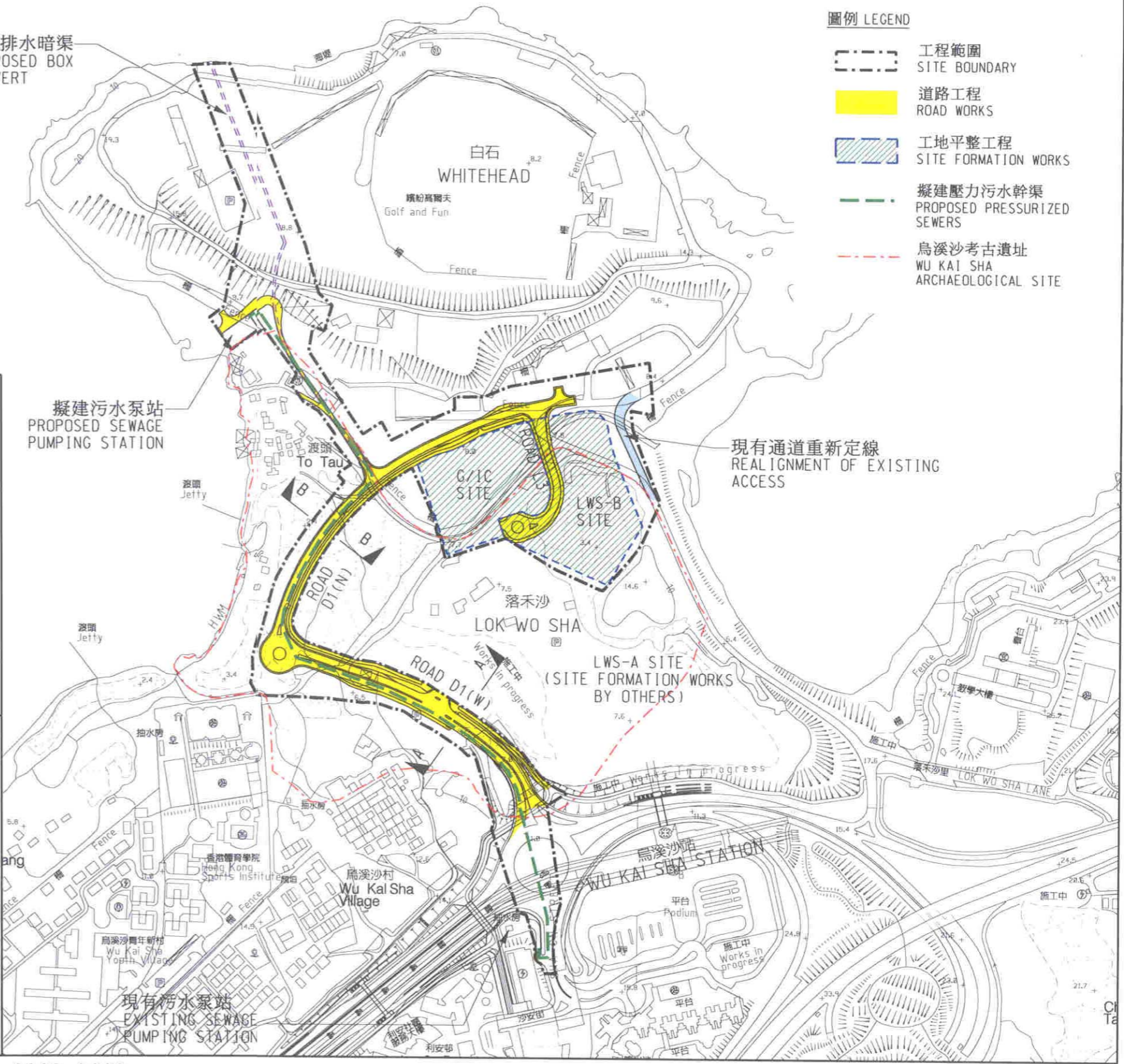
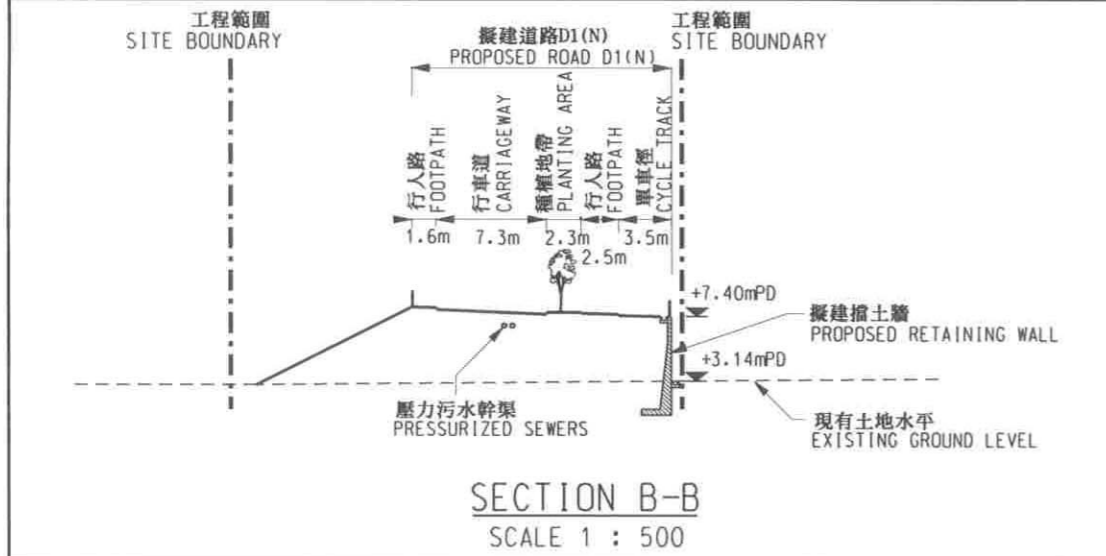
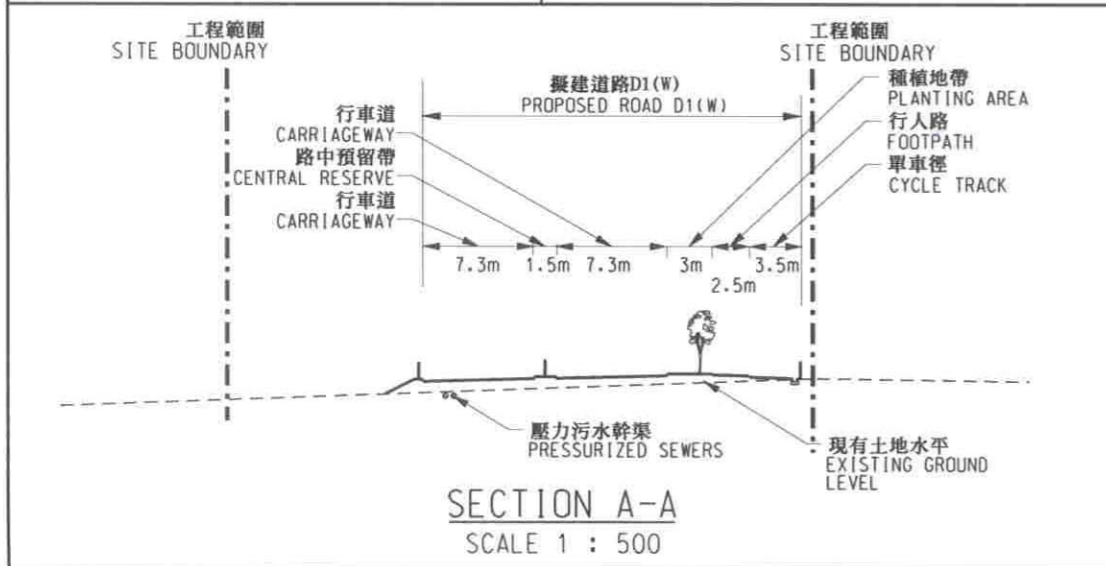


位置圖
LOCATION PLAN
比例 SCALE 1 : 75 000



擬建排水暗渠
PROPOSED BOX
CULVERT

- 圖例 LEGEND
- 工程範圍
SITE BOUNDARY
 - 道路工程
ROAD WORKS
 - 工地平整工程
SITE FORMATION WORKS
 - 擬建壓力污水幹渠
PROPOSED PRESSURIZED
SEWERS
 - 烏溪沙考古遺址
WU KAI SHA
ARCHAEOLOGICAL SITE



二〇〇八年至二〇〇九年度工務小組委員會文件 P.W.S.C. SUBMISSION 2008-2009

圖則名稱 drawing title 馬鞍山發展 - 白石及落禾沙第一期道路及渠務工程 - 平面圖 MA ON SHAN DEVELOPMENT - ROADS, DRAINAGE AND SEWERAGE WORKS AT WHITEHEAD AND LOK WO SHA PHASE 1 - LAYOUT PLAN	繪圖 drawn	簽署 initial	日期 date	項目編號 item no.	辦事處 office 新界東拓展處 NEW TERRITORIES EAST DEVELOPMENT OFFICE
	Y.W.LO	SIGNED	05.12.08	7718CL	
	核對 checked	簽署 initial	日期 date	比例 scale	土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT
	C.T.CHUNG	SIGNED	05.12.08	1 : 5000 OR AS SHOWN	
核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.		
B.S.CHOY	SIGNED	05.12.08	ST2061		

718CL－馬鞍山發展計劃－白石及落禾沙第 1 期道路及渠務工程

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 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a) 施工階段的顧問費 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	0.7
	技術人員	—	—	—	0.5
(b) 駐工地人員 ^(註 3)	專業人員	81	38	1.6	7.8
	技術人員	274	14	1.6	8.7
				總計	17.7

註

1. 採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以預計顧問所提供駐工地人員的開支。(在 2008 年 4 月 1 日，總薪級第 38 點的月薪為 60,535 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,835 元。)
2. 顧問在合約管理及擬備竣工圖方面的員工開支，是根據現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 718CL 號工程計劃提升為甲級後，顧問工作的施工階段才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

718CL – 馬鞍山發展計劃 – 白石及落禾沙第 1 期道路及渠務工程

收回和清理土地費用的分項數字

	百萬元
(a) 收回土地補償	
(i) 特惠補償	3.05
(包括 7 幅私人土地)	
468.1 平方米以每平方米 6,520 元	
計算 ^(註1及註2)	
(ii) 公開市值補償	41.67
(包括 107 幅私人土地)	
12 782.1 平方米以每平方米 3,260 元	
計算 ^(註3)	
(b) 農作物補償	0.45
(c) 農場雜項永久改善設施特惠補償	0.15
(d) 躉符儀式費用	0.02
(e) 墳墓及金塔遷移特惠津貼	0.24
(f) 支付各項特惠補償的利息和應急費用	4.00
	費用總額
	49.58
	(約 49.6)

註

1. **718CL** 號工程計劃須收回的土地全屬補償區「甲」區的農地。按憲報公布，這區的特惠補償率為每平方呎 606 元(或每平方米 6,520 元)，因此用以計算受 **718CL** 號工程計劃影響而須收回 7 幅土地的特惠補償率為每平方米 6,520 元。
2. 前行政局在 1985 年和 1996 年批准就收回新界的土地訂定 4 個特惠補償區，即「甲」、「乙」、「丙」和「丁」區。這些補償區的界線載於計算補償率的分區圖內。
3. 用以計算受 **718CL** 號工程計劃影響而須收回 107 幅土地的公開市值補償率為每平方呎 303 元(或每平方米 3,260 元)。