

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011 年 2 月 9 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

733CL－洪水橋新發展區檢討研究－顧問費及工地勘測

請各委員向財務委員會建議，把 **733CL** 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 7,040 萬元，用以為擬議的洪水橋新發展區進行規劃及工程研究和工地勘測工程。

問題

我們需要開拓擬議的洪水橋新發展區，以應付香港對房屋、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 **733CL** 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 7,040 萬元，用以委聘顧問，為擬議的洪水橋新發展區進行規劃及工程研究和相關的工地勘測工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **733CL** 號工程計劃(以下統稱為「規劃及工程研究」)的範圍包括－

- (a) 就洪水橋新發展區進行詳細的規劃及工程研究，包括擬備「初步發展大綱圖」、「建議發展大綱圖」、「建議發展藍圖」及相關基礎建設工程的初步設計；確定各項發展建議的可行性；以及為新發展區制訂實施策略；
- (b) 就洪水橋新發展區及相關基礎建設進行環境影響評估（下稱「環評」）；
- (c) 就各項發展建議的制訂舉辦社區參與活動；以及
- (d) 進行相關的工地勘測工程及監管工作。

—— 擬議的洪水橋新發展區的研究範圍位置圖載於附件 1。

4. 如獲財務委員會批准，我們計劃在 2011 年 8 月展開規劃及工程研究，並預計在 2014 年 8 月完成（包括 30 個月的研究期和 6 個月的寬限期，以顧及因不可預見的延誤、研究範圍的調整或其他原因所引致的延期）。規劃及工程研究旨在為洪水橋新發展區制訂可持續和可行的規劃及發展建議。在研究過程中，我們會就各項發展建議在土地用途、環境、文化遺產、交通、基礎建設、通風、環境美化及城市設計方面，進行詳盡的規劃及技術評估。

理由

5. 在 2003 年完成的新界西北規劃及發展研究（下稱「新界西北研究」），確定洪水橋適合規劃為新發展區，亦確認其發展的可行性。由於當時人口及房屋需求增長放緩，當局擱置洪水橋新發展區的建議，以待「香港 2030：規劃遠景與策略」研究（下稱「香港 2030 研究」）就策略發展區的需求作出全面檢討。

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。「香港 2030 研究」建議推展新界東北新發展區計劃（包括古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區），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，以期在規劃、土地清理及工程管理方面更善用資源，並建議應首先推行新界東北新發展區計劃。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；更妥善保護具高保育價值的資源；以及適時發展土地作特殊工業¹及露天貯物用途等。新界東北新發展區的規劃及工程研究(以下稱為「新界東北新發展區研究」)在 2008 年 6 月展開，預計在 2011 年年底完成。

8. 落實洪水橋新發展區計劃需要至少 12 至 13 年的籌劃時間²，因此必須盡早展開有關的規劃及工程研究。自新界西北研究在 2003 年完成後，規劃情況與公眾期望均有重大轉變。下列因素會對新界西北研究原本定下的發展規範及藍圖有所影響－

- (a) 洪水橋新發展區的策略角色；
- (b) 公共及私人房屋的政策及需求；
- (c) 全港商業及工業用地的需求；
- (d) 新的土地用途需求，尤其就香港六項優勢產業³而言；
- (e) 因人口結構改變而對政府、機構或社區設施需求的變動；以及
- (f) 市民對優質的居住環境(包括低碳生活環境)的期望。

¹ 特殊工業是指無污染生產過程的高增值工業。

² 籌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、土地收回及清理、設計及建造基礎設施，以及為首批入住人口設計與建造房屋和所需的社區設施。

³ 六項產業為醫療產業、環保產業、檢測和認證產業、教育產業、創新及科技產業和文化及創意產業。

9. 洪水橋新發展區的規劃及工程研究會顧及最新情況，亦會參照在 2003 年完成的新界西北研究及 2011 年年底將會完成的新界東北新發展區研究的結果及建議。全面的社區參與活動是規劃及工程研究的重要一環。在進行規劃及工程研究之前及各個階段，我們都會邀請立法會、鄉議局、相關區議會、當區居民、環保團體及其他持份者參與。

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。

對財政的影響

11. 按付款當日價格計算，估計 733CL 號工程計劃的建設費用為 7,040 萬元 (請參閱下文第 12 段)，分項數字如下—

		百萬元	
(a)	顧問費	42.4	
	(i) 規劃及工程研究	32.7	
	(ii) 環境影響評估	8.5	
	(iii) 監督工地勘測工程	1.2	
(b)	工地勘測工程	8.5	
(c)	社區參與活動的雜項費用	3.5	
(d)	應急費用	5.4	
	小計	59.8	(按 2010 年 9 月 價格計算)
(e)	價格調整準備	10.6	
	總計	70.4	(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 2010 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)
2011-2012	3.0	1.04250	3.1
2012-2013	12.0	1.09463	13.1
2013-2014	18.0	1.14936	20.7
2014-2015	15.0	1.20682	18.1
2015-2016	6.0	1.27169	7.6
2016-2017	5.8	1.34163	7.8
	59.8		70.4

13. 我們按政府對 2011 至 2017 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假設，制定按付款當日價格計算的預算。由於顧問工作的合約期超過 12 個月，如獲得批准，我們會以總價合約形式，委聘顧問進行擬議的顧問工作，並會訂明可調整價格的條文。在工地勘測工程方面，由於所涉工程數量會因應實際的巖土情況而變動，我們會以重新計算工程數量的標準合約，為工程進行招標，而該工地勘測工程合約亦會訂明可調整價格的條文。

14. 擬議的規劃及工程研究和相關的工地勘測工程不會引致經常開支。

公眾諮詢

15. 在進行新界西北研究期間(見上文第 5 段)，我們在 1999 年 10 月至 2000 年 3 月透過舉行諮詢會議和公眾論壇，就建議發展大綱草圖廣泛諮詢公眾，包括各持份者和社區團體。所得回應顯示，洪水橋新發展區選址普遍獲得支持。

16. 此外，在進行「香港 2030 研究」期間，我們亦在 2003 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。公眾普遍支持藉開拓新發展區以改善生活環境。部分回應者認為，開拓新發展區可讓樓宇發展密度和建築設計更為多元化，以及可更為靈活地採用環保措施和設施。

17. 在 2010 年年底和 2011 年年初，我們亦已就規劃及工程研究和洪水橋新發展區的主要議題，徵詢各法定及諮詢組織的意見。有關已諮詢的法定及諮詢組織和諮詢日期載於附件 3。

18. 雖然屏山鄉鄉事委員會、廈村鄉鄉事委員會及鄉議局均對規劃及工程研究會否對其小型屋宇申請有所影響表示關注，並詢問現有鄉村的發展權益會否被凍結，但他們都不反對進行規劃及工程研究。廈村鄉鄉事委員會亦認為廈村一帶已規劃的地區道路改善工程不應因規劃及工程研究而擱置。屯門鄉事委員會則對規劃及工程研究可能會凍結小型屋宇申請表示關注，並要求不要把位於洪水橋新發展區暫定範圍內的屯門北的村落納入將來的新發展區內。我們已向相關的鄉事委員會和鄉議局作出保證，在現有分區計劃大綱圖內的鄉村發展地帶的小型屋宇申請及已規劃的地區道路改善工程，均不會受到規劃及工程研究所影響。然而，為了對洪水橋新發展區及其鄰近鄉村進行全面的規劃及技術評估，位於屯門北的有關村落須納入研究範圍內。

19. 城市規劃委員會，土地及建設諮詢委員會轄下規劃小組委員會及元朗區議會均普遍支持進行規劃及工程研究。元朗區議會並特別促請當局在進行社區參與活動期間舉辦公眾論壇，以及在研究進行期間向相關的鄉事委員會提供更詳盡的資料。屯門區議會對於有關規劃及工程研究並無特別意見，但議員對當局日後如何向受影響的居民作出補償表示關注。

20. 我們已在 2011 年 1 月 25 日立法會發展事務委員會會議上，就進行規劃及工程研究的建議和洪水橋新發展區的主要議題諮詢該事務委員會。委員普遍支持進行規劃及工程研究的建議，並提供意見。該些意見會在規劃及工程研究中考慮。

對環境的影響

21. 擬議的洪水橋新發展區的規劃及工程研究，屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。該規劃及工程研究所建議的發展項目，會包括附表 2 的指定工程項目，例如主要幹路和污水抽水站等。這些工程項目，必須在建造和運作前取得環境許可證。我們會在規劃及工程研究中，就擬議的發展項目及相關的基礎設施工程進行環評，在環評中將會作出的評估包括空氣質素、生態、文化遺產，以及景觀與視覺影響等。我們已在工程計劃預算費內預留 850 萬元(按 2010 年 9 月價格計算)，用以進行環評。

22. 擬議的規劃及工程研究及相關的工地勘測工程只會產生極少量的建築廢物。我們會要求顧問全面考慮，在日後進行建造工程計劃時採取措施，盡量減少產生建築廢物，以及盡量再用／循環使用這些建築廢物。

對文物的影響

23. 擬議的規劃及工程研究和相關的工地勘測工程均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、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. 擬議的規劃及工程研究和相關的工地勘測工程無須徵用土地。規劃及工程研究會研究開拓洪水橋新發展區所需徵用土地的範圍。

背景資料

25. 我們在 1997 年 6 月把 558CL 號工程計劃「新界西北規劃及發展研究：顧問費及工地勘測」提升為甲級。按付款當日價格計算，工程計劃的核准預算費為 5,570 萬元，用以在 1997 年進行新界西北綜合規劃及工程研究，以物色合適的發展區和加快提供所需的基礎建設，應付房屋需求。新界西北研究已在 2003 年完成，並確定洪水橋為合適的新發展區。

26. 洪水橋新發展區的建議因預計人口及房屋需求增長放緩而在 2003 年擱置，以待「香港 2030 研究」就策略發展區的需求作出全面檢討。「香港 2030 研究」在 2007 年 10 月完成，建議繼續推展古洞北、粉嶺北及坪輦／打鼓嶺新發展區和新界西北研究所確定的洪水橋新發展區計劃(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，公布重新進行新發展區(包括洪水橋新發展區)的規劃及工程研究。

27. 我們在 2007 年 11 月把 **733CL** 號工程計劃提升為乙級。

28. 擬議的規劃及工程研究和相關的工地勘測工程不涉及移走樹木或植樹建議。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。如可能的話，我們亦會把植樹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 40 個(6 個工人職位和另外 34 個專業／技術人員職位)，共提供 940 個人工作月的就業機會。

發展局

2011 年 1 月

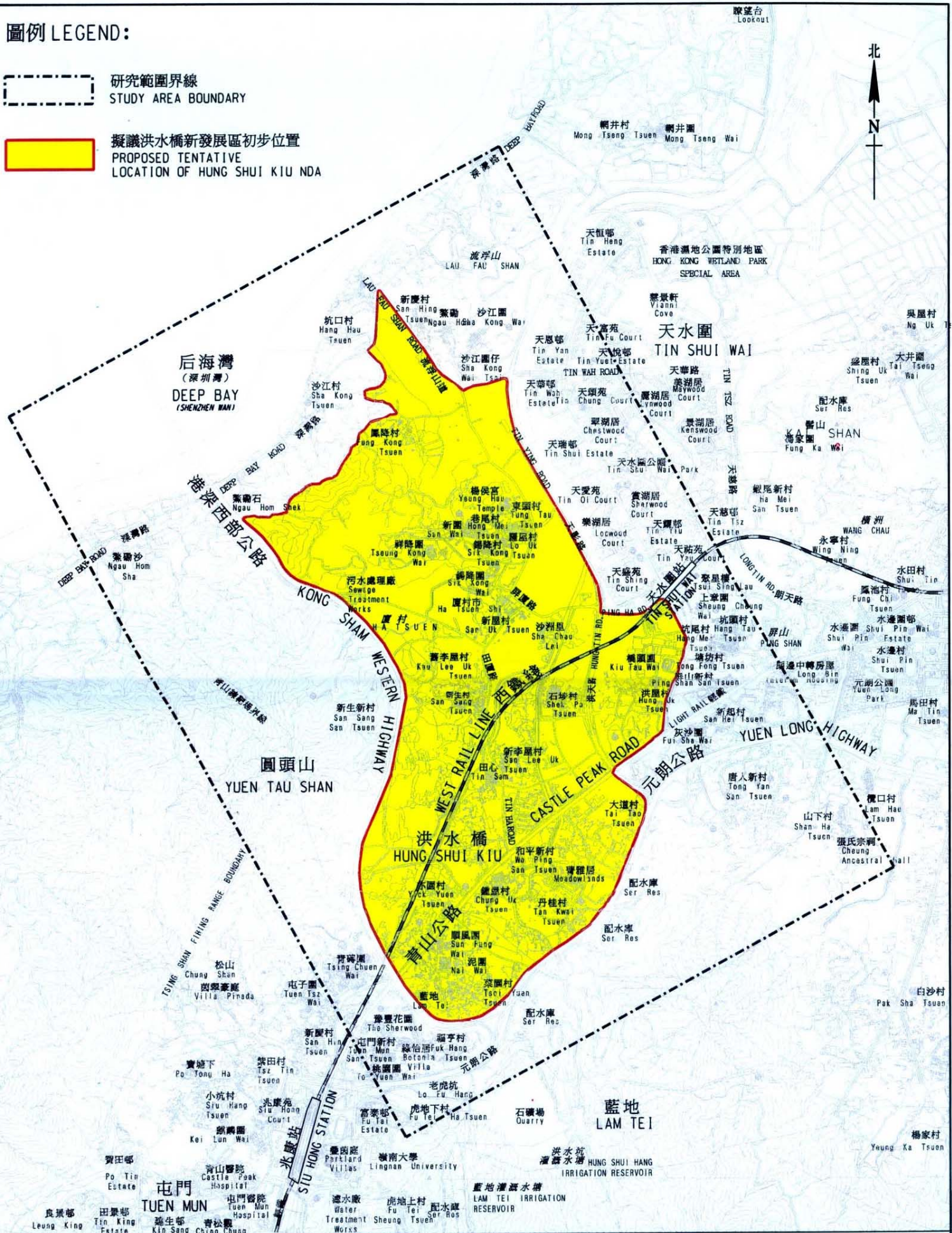
圖例 LEGEND:



研究範圍界線
STUDY AREA BOUNDARY



擬議洪水橋新發展區初步位置
PROPOSED TENTATIVE
LOCATION OF HUNG SHUI KIU NDA



二〇一〇至二〇一一年度工務小組委員會文件

P.W.S.C. SUBMISSION 2010/2011

修訂 REVISION

圖則名稱 drawing title

洪水橋新發展區檢討研究:
顧問費及工地勘測 - 研究範圍位置圖

REVIEW STUDIES ON HUNG SHUI KIU NEW DEVELOPMENT AREA:
CONSULTANTS' FEES AND SITE INVESTIGATION - STUDY AREA LOCATION PLAN

繪圖 drawn	簽署 initial	日期 date	項目編號 item no.
S M CHU	SIGNED	19.1.11	733CL
核對 checked	簽署 initial	日期 date	比例 scale
W K CHAN	SIGNED	20.1.11	1:25 000
核准 approved	簽署 initial	日期 date	
C S LIU	SIGNED	20.1.11	NTN 2286

辦事處 office
新界西及北拓展處
NEW TERRITORIES NORTH AND
WEST DEVELOPMENT OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

Enclosure 1 (附件 1)

733CL－洪水橋新發展區檢討研究－顧問費及工地勘測

估計顧問費的分項數字(按 2010 年 9 月價格計算)

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) 規劃及工程研究	專業人員	176	38	2.0	20.5
	技術人員	305	14	2.0	12.2
(b) 環境影響評估	專業人員	42	38	2.0	4.9
	技術人員	90	14	2.0	3.6
(c) 監督工地勘測工程	專業人員	6	38	1.6	0.6
	技術人員	18	14	1.6	0.6
				總計	<u>42.4</u>

註

1. 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。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 58,195 元，總薪級第 14 點的月薪為 19,945 元。)
2. 顧問的員工開支，只是根據土木工程拓展署署長擬定的預算計算得出。我們須待透過一貫的費用競投方式選定顧問後，才能得知實際的人工作月數和實際所需的費用。

733CL－洪水橋新發展區檢討研究－顧問費及工地勘測

已諮詢的法定及諮詢組織

已諮詢的法定及諮詢組織	諮詢日期
城市規劃委員會	2010 年 11 月 19 日
屏山鄉鄉事委員會	2010 年 11 月 23 日
廈村鄉鄉事委員會	2010 年 12 月 8 日
元朗區議會	2010 年 12 月 9 日
鄉議局	2010 年 12 月 21 日
屯門鄉事委員會	2010 年 12 月 30 日
屯門區議會	2011 年 1 月 4 日
土地及建設諮詢委員會轄下 規劃小組委員會	2011 年 1 月 24 日