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
681CL－屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程－第 2 期

請各委員向財務委員會建議－

(a) 把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程第 2 期第 1 階段」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 2,520 萬元；以及

(b) 把 **681CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要進行土地平整工程和相關的基建工程，以展開屯門第 54 區一個已規劃的租住公屋發展項目。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 2,520 萬元，用以在屯門第 54 區進行第 2 號地盤租住公屋發展項目的土地平整工程和相關的基建工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 我們建議把 **681CL** 號工程計劃提升為甲級的部分包括－

(a) 平整約 4.2 公頃的土地，以便在第 2 號地盤發展租住公屋；

(b) 建造以下的道路工程－

(i) 把介乎青麟路迴旋處與紫田路以南之間一段長約 390 米的青麟路，由雙線不分隔行車道擴建為四線不分隔行車道；

(ii) 把一段長約 300 米的紫田路(青麟路以西)，由鄉村道路擴建為雙線不分隔行車道；

(iii) 把一段長約 170 米的康寶路(青麟路迴旋處以西)，由雙線不分隔行車道擴建為四線不分隔行車道；以及

(iv) 建造一條長約 50 米的新雙線不分隔行車道，連接第 2 號地盤與康寶路；

(c) 設置以下隔音屏障和隔音罩－

(i) 沿康寶路、青麟路與紫田路設置長約 173 米，高度由 1 米至 5 米的垂直隔音屏障；

(ii) 沿青麟路與紫田路設置長約 467 米，高約 5.5 米，並設有長約 3.0 米至 3.5 米懸臂的垂直隔音屏障；

(iii) 沿青麟路設置長約 68 米的半密封式隔音罩；以及

(iv) 沿青麟路設置長約 27 米的密封式隔音罩；

(d) 建造 1 條闊約 3 米、橫跨青麟路近紫田路路口，並設有樓梯和升降機的有蓋行人天橋；

(e) 建造相關的行人路、單車徑、單車停泊處、斜坡、護土牆、排水渠、污水渠和水務設施，並進行環境美化工程、機電工程及其他附屬工程；

(f) 重置 1 個垃圾收集站、1 個涼亭和 1 個公廁；以及

(g) 就上文(a)至(f)項所述的工程實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃。

4. 擬議工程的平面圖載於附件 1，擬議隔音屏障和隔音罩的切面圖和構想圖載於附件 2。

5. 我們已大致完成擬議工程的詳細設計工作。如獲得財務委員會批准，我們計劃在 2011 年 10 月展開建造工程，在 2015 年 4 月完成工程。

6. **681CL** 號工程計劃的餘下部分包括在屯門第 54 區其他工地平整土地作租住公屋和學校發展；建造道路、排水渠、污水渠和水務設施、進行斜坡及環境美化工程；實施緩解噪音措施，以及進行其他附屬工程。稍後當上述工程準備就緒後，我們便會另外提出撥款申請，把這些工程提升為甲級。

理由

7. 政府不斷致力維持穩定充裕的土地供應，以應付長遠的房屋需求，並已指定屯門第 54 區作發展租住公屋之用。第 54 區首幅動工興建的公共房屋用地，是位於青麟路與紫田路交界處附近的第 2 號地盤。房屋署署長的目標，是在 2016 年於該地盤提供約 5 000 個租住公屋單位，以應付市民對公共房屋的需求。因此，我們須在第 2 號地盤進行土地平整工程，以便為擬議的租住公屋發展項目提供已平整的土地。

8. 擬議的第 2 號地盤租住公屋發展項目，預計會在早上繁忙時間每小時產生約 725 小客車架次[1]的行車量。當第 54 區在 2021 年或之前全面發展後，青麟路與紫田路交界處的容車量將會超出負荷。為提高該路口的容車量，我們會改善路口的設計，並設置一條橫跨青麟路的行人天橋，以取代現有的地面行人過路設施。行人天橋的兩端會設有載客升降機，方便公眾(特別是殘疾人士)使用。預計行人天橋在早上繁忙時間每小時會有 410 人次使用。在實施上述措施後，預計到 2021 年該路口的剩餘容車量[2]約為 13%。

9. 此外，隨着屯門第 54 區第 2 號地盤及其他發展項目所規劃的人口相繼入伙，我們需要擴闊青麟路、紫田路和康寶路，以期提高其容車量，應付預期的交通需求。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，我們估計這項擬議工程的費用為 3 億 2,520 萬元(請參閱下文第 11 段)，分項數字如下－

			百萬元
(a)	土地平整工程		7.6
(b)	道路工程		25.3
(c)	排水渠和污水渠工程		64.7
(d)	隔音屏障及隔音罩		119.7
	(i) 結構構架及面板	53.8	
	(ii) 地基工程	64.6	
	(iii) 機電工程	1.3	

[1] 小客車架次是計算交通流量的單位，並以相等的私家車數目為計算基準。舉例而言，私家車和的士的小客車架次數值為 1.0，而車速一般較慢的重型車輛，如貨車或巴士，其小客車架次的數值則較高。

[2] 大體來說，當剩餘容車量大於 5% 時，大部分車輛無需等候超過一次紅燈便可通過路口。剩餘容車量越大，表示這路口可應付的交通流量越多。

			百萬元	
(e)	行人天橋		24.4	
	(i) 土木工程	20.2		
	(ii) 機電工程	4.2		
(f)	水務工程		3.7	
(g)	環境美化工程		3.4	
(h)	重置工程及附屬工程		3.7	
(i)	緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃		2.7	
(j)	應急費用		25.0	
	小計		280.2	(按2010年9月價格計算)
(k)	價格調整準備		45.0	
	總計		325.2	(按付款當日價格計算)

11. 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	14.2	1.04250	14.8
2012-2013	58.4	1.09463	63.9
2013-2014	108.4	1.14936	124.6
2014-2015	71.5	1.20682	86.3
2015-2016	22.3	1.27169	28.4
2016-2017	5.4	1.34163	7.2
	280.2		325.2

12. 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。如撥款獲得批准，我們會以重新計算工程數量的標準合約進行工程，原因是所涉及的土方工程和打樁工程的數量會因應實際的巖土情況而變動。合約會訂定可調整價格的條文。

13. 我們估計這項擬議工程計劃引致的每年經常開支約為 170 萬元。

公眾諮詢

14. 我們已分別在 2006 年 10 月 23 日和 11 月 17 日就第 2 號地盤的租住公屋發展項目的擬議土地平整工程，以及青麟路、紫田路和康寶路的相關改善工程，諮詢屯門鄉事委員會和屯門區議會轄下環境、衞生及地區發展委員會。上述兩個委員會都支持進行擬議工程。我們亦與環境、衞生及地區發展委員會轄下的工作小組緊密聯絡，以監察擬議租住公屋發展項目的進展，並定期向該工作小組匯報工程項目的進展。該工作小組最近在 2011 年 1 月獲匯報工程計劃的進展。

15. 我們已在 2007 年 12 月 14 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定，在憲報公布在青麟路、紫田路和康寶路擬議進行的改善工程。我們接獲 5 份反對書，其中 4 份反對當局就收回地段所作的賠償和安置安排。我們已向反對者解釋現行的收回土地和安置政策，以及他們的法定權利。至於餘下的 1 份反對書，反對者要求更改青麟路擬議行人天橋的位置、為第 2 號地盤的租住公屋發展項目提供足夠的交通、零售及街市設施，以及增加受清拆影響的居民的賠償。我們已向該反對者解釋，擬議的行人天橋位置合適，可改善路口的交通情況和方便附近居民。我們亦已向他們提供日後位於第 2 號地盤的租住公屋發展項目的規劃設施詳情，以及闡釋現行的收回土地政策。儘管我們已作出解釋，該 5 名反對者仍堅持其反對立場。2008 年 10 月 21 日，行政長官會同行政會議駁回該 5 份反對書，並授權進行擬議的道路工程，無須作出修訂。反對者已在 2008 年 11 月 18 日獲通知該項決定。

16. 我們已在 2007 年 12 月 14 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》的規定，引用《水污染管制(排污設備)規例》，在憲報公布青麟路與紫田路擬議進行的排污設施工程。我們接獲兩份反對書。該兩份反對書反對當局就收回地段所作的賠償和安置安排。我們已向反對者解釋現行的收回土地和安置政策，以及他們的法定權利。儘管我們已作出解釋，該兩名反對者仍堅持其反對立場。2008 年 10 月 21 日，行政長官會同行政會議駁回該兩份反對書，並授權進行擬議的排污設施工程，無須作出修訂。反對者已在 2008 年 11 月 26 日獲通知該項決定。

17. 我們在 2008 年 8 月安排了區內居民及屯門區議會轄下環境、衞生及地區發展委員會的工作小組實地視察擬建行人天橋的地點。部分居民認為，擬議行人天橋可以為長者及兒童提供橫過青麟路的安全設施。該工作小組亦就擬建行人天橋的設計及走線提供意見。

18. 我們已在 2008 年 12 月 16 日就擬議行人天橋及位於青麟路、紫田路和康寶路的隔音屏障與隔音罩的外觀設計諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會[3]。該委員會接納擬議的外觀設計。

19. 我們已在 2011 年 1 月 25 日就擬議工程諮詢立法會發展事務委員會。一位委員因土地補償安排不支持擬議工程。該委員亦要求當局早日解決日後由租住公屋發展項目到兆康港鐵站及輕鐵站的擬議行人路線。其餘委員均支持擬議工程。

對環境的影響

20. 青麟路的擬議擴闊工程是《環境影響評估條例》(第 499 章)附錄 2 的指定工程項目，而擬議土地平整工程和紫田路和康寶路的擴闊工程則不屬於指定工程項目。

[3] 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會負責從美學和視覺影響的角度，審核橋樑和其他與公用公路系統有關的構築物(包括隔音屏障和隔音罩)的設計。委員會成員包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、一個學術機構、建築署、路政署、房屋署和土木工程拓展署的代表。

21. 屯門第 54 區發展項目的環境影響評估(下稱「環評」)報告(包括評估上文所述的青麟路擬議擴闊工程)已在 1999 年 9 月 3 日獲環境保護署署長批准。我們在 2005 年 10 月展開檢討，以更新環評報告的建議，檢討結果已在 2008 年 3 月 28 日獲環境保護署署長確認。我們在 2009 年 3 月 17 日就青麟路擬議擴闊工程的建造及運作取得環境許可證。環境許可證已顧及環評報告和環評檢討的建議。如實施建議的緩解措施和環境監察及審核計劃，將可控制青麟路擬議道路工程在施工階段及隨後運作時對環境的影響，確保其符合法定要求。

22. 我們會把建議的緩解措施納入工程合約內，控制工程在施工時所帶來的環境影響，以符合既定的標準和準則。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；使用低噪音機械及設備；以及設置活動隔音屏障。我們亦會實施環評報告和環評檢討內所建議的環境監察及審核計劃。我們已在工程計劃預算費內預留 270 萬元(按 2010 年 9 月價格計算)，用以實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃。

23. 在擬議工程的規劃和設計階段，我們已考慮工程的設計和施工程序，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[4]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惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

24. 我們亦會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供當局批核。計劃書須載列適當的緩解措施，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。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃。我們會要求承建商在工地把惰性和非惰性建築廢物分開，然後運往適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管把惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運往公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

---

[4] 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。任何人士必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。

25. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 24 200 公噸建築廢物。其中約 19 290 公噸(79.7%)惰性建築廢物會在這項工程計劃的工地再用，另外 2 100 公噸(8.7%)惰性建築廢物會運往公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們亦會把餘下的 2 810 公噸(11.6%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運往公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 407,950 元(以單位成本計算，運往公眾填料接收設施棄置的物料，每公噸收費 27 元；而運往堆填區的物料，則每公噸收費 125 元[5])。

對文物的影響

26. 我們已進行有關的文物影響評估。評估顯示擬議工程將會佔用具考古價值的麒麟圍遺址，我們已在擬議工地進行考古調查，並沒有發現重要的考古遺物，因此無須就擬議工程作進一步的考古工作。

土地徵用

27. 我們已檢討工程計劃的設計，以盡量減少因進行擬議土地平整和道路工程而需要收回土地的範圍。所有擬議工程所需收回及清理的土地已在 2010 年 9 月完成。我們已收回約 39 931 平方米的私人土地，以及清理 38 464 平方米的政府土地，用以進行擬議的土地平整及道路工程。收回及清理土地的預計費用為 2 億 2,480 萬元，這筆費用會在**總目 701「土地徵用」**項下支付。收回土地和清拆行動會影響 69 名土地擁有人、106 個住戶(涉及 193 名人士)，以及 33 個商業／工業經營者。我們曾向該 69 名土地擁有人、54 個合資格的住戶及 6 個合資格的商業／工業經營者提供特惠津貼及／或按既定的安置政策編配公共房屋的補償建議。迄今，已有 49 名土地擁有人、46 個合資格的住戶和全部 6 個合資格的商業／工業經營者接受政府的補償建議。收回和清理土地費用的分項數字載於附件 3。

[5] 上述估計金額已計及堆填區的闢設和營運費用、堆填區填滿後進行修復工程的費用，以及堆填區修復後所需的護理費用，但現有堆填區用地的土地機會成本(估計為每立方米 90 元)，以及當現有堆填區填滿後，闢設新堆填區的費用(所需費用應會較高昂)，則不包括在內。

背景資料

28. 我們在 1999 年完成「屯門第 54 區可作建屋用途土地的規劃及發展研究」(下稱「研究」)。《屯門分區計劃大綱圖》其後收納了該研究所建議的土地用途，大綱圖已在 2003 年 9 月 30 日獲行政長官會同行政會議核准。2005 年 10 月，我們因應在研究完成後第 54 區在發展布局及參數方面的改變，檢討該研究的建議，以切合最新情況。該項檢討在 2008 年 3 月完成，確定了分階段發展擬議租住公屋用地的可行性。

29. 我們在 2000 年 9 月把 **681CL** 號工程計劃列為乙級。

30. 我們在 2001 年 5 月 25 日向財務委員會申請撥款，把 **681CL** 號工程計劃的部分工程提升為甲級，編定為 **686CL** 號工程計劃，稱為「屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程第 2 期－顧問費及工地勘測」，估計所需費用為 2,590 萬元，用以為屯門第 54 區第 2 期發展進行工地勘測工作，以及委聘顧問進行土地平整和基建工程的詳細設計工作。

31. 為配合第 2 號地盤的租住公屋發展，我們在 2009 年 6 月 17 日就擬議的青麟路北段擴闊工程向立法會發展事務委員會提交資料文件，以供傳閱。我們其後在 2010 年 6 月 2 日，就擬議道路擴闊工程向工務小組委員會提交 PWSC(2010-11)5 號文件申請撥款。雖然擬議的道路工程無須收回土地，但委員對在第 2 號地盤進行租住公屋發展而須收回土地的補償安排表示關注。我們最終撤回上述項目的撥款申請。

32. 我們其後已就補償和安置方面的安排繼續與受清拆影響人士進行商討，盡可能處理他們的關注。截至 2011 年 1 月 15 日，在總數達 69 名的前土地擁有人中，已有 49 名接納了政府的補償建議。此外，在受擬議工程影響的 106 個住戶中，我們曾向 54 個合資格住戶提供安置或特惠津貼，而在這些合資格住戶當中，有 46 個已接納了政府的建議。餘下的 8 個住戶雖然合資格入住中轉房屋，但是他們沒有接納建議並已遷走。至於 6 個合資格的商業／工業經營者，他們已接受政府的特惠津貼。

33. 我們已檢討第 2 號地盤的土地平整工程及其他相關基建工程的施工時間表。在現時擬議部分提升為甲級的工程計劃中，我們把兩個階段的工程合併進行(即青麟路北段的擬議擴闊工程、在第 2 號地盤進行的租住公屋發展項目的土地平整工程和其他相關基建工程)，以便擬議的租住公屋發展項目能如期在 2016 年或之前完成。

34. 在 2010 年 6 月 2 日舉行的工務小組委員會會議上，一名委員要求當局考慮在青麟路與兆康路交界處設置行人過路設施，並在設計擬議的隔音屏障時加入攀緣植物。我們已把該交界處的行人過路設施納入擬議提升的工程中，並會在隔音屏障毗鄰的環境美化區種植樹木和灌木，以紓緩對視覺的影響。

35. 擬議的工程範圍內有 704 棵樹，其中 289 棵須予保留。其餘 415 棵樹須予移走，包括須砍伐 364 棵樹，以及把 51 棵樹盡量移植在工地範圍內。須移走或移植的樹木全非珍貴樹木[6]。我們會把植樹建議納入工程計劃內，估計會種植 583 棵樹和 36 500 叢灌木。

36. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 170 個(146 個工人職位和另外 24 個專業／技術人員職位)，共提供 5 110 個人工作月的就業機會。

發展局
2011 年 1 月

[6] 「珍貴樹木」指《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－

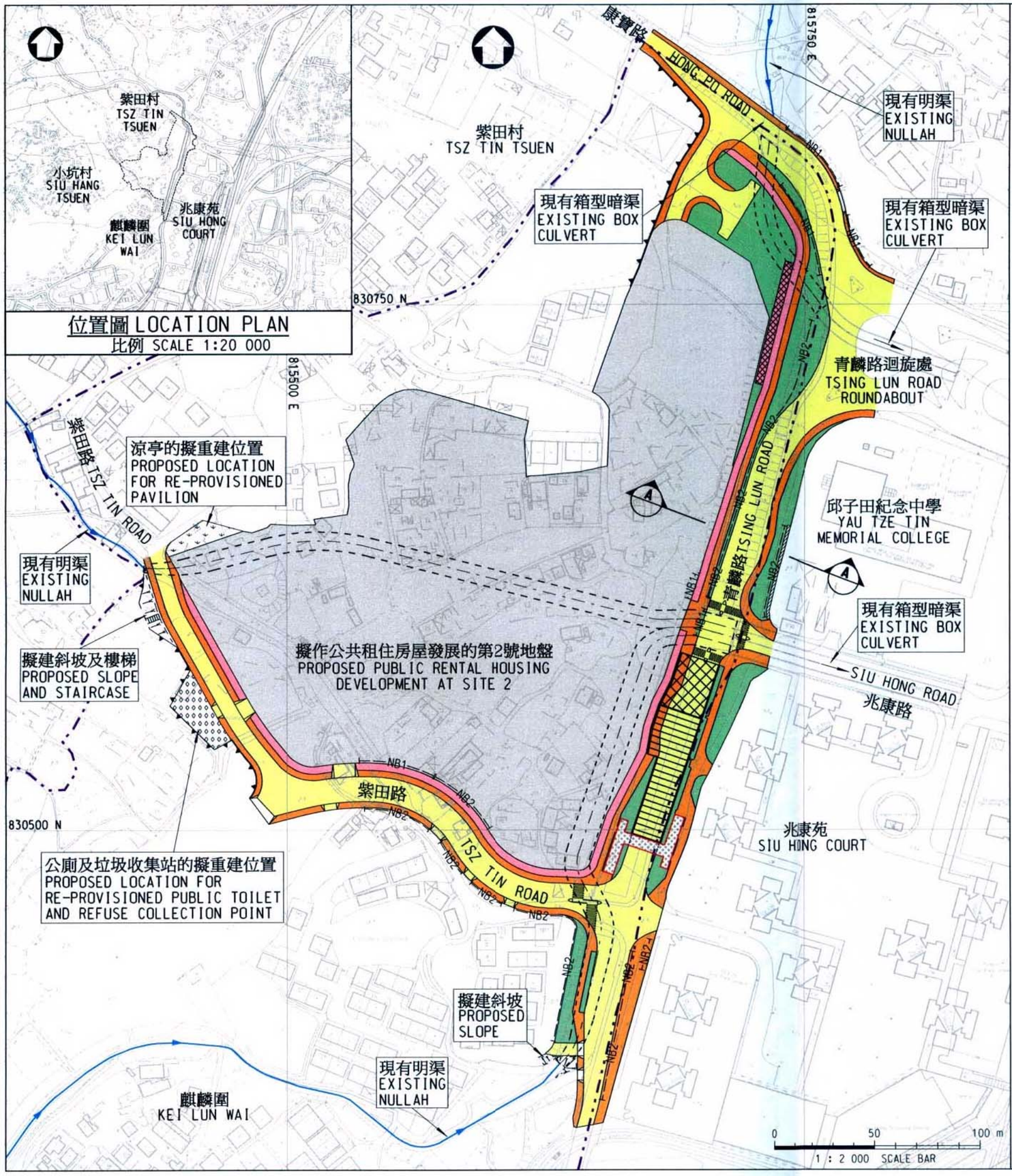
(a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；

(b) 具有文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；

(c) 屬貴重或稀有品種的樹木；

(d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例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(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



圖例 LEGEND :

- 麒麟圍考古遺址 KEI LUN WAI ARCHAEOLOGICAL SITE
- 擬建土地平整工程 PROPOSED SITE FORMATION WORKS
- 擬建行車道 PROPOSED CARRIAGEWAY
- 擬建行人路 PROPOSED FOOTWAY
- 擬建單車徑 PROPOSED CYCLE TRACK
- 擬建單車停泊位 PROPOSED CYCLE PARKING SPACES
- 擬建花槽/種植地帶 PROPOSED PLANTER / LANDSCAPING AREA
- 擬建行人天橋 PROPOSED FOOTBRIDGE
- 擬建箱形暗渠 PROPOSED BOX CULVERT
- 擬建擋土牆 PROPOSED RETAINING WALL
- 維修通道 MAINTENANCE ACCESS
- —NB1— 擬建隔音屏障(1米至5米高) PROPOSED NOISE BARRIER (1m TO 5m HIGH)
- —NB2— 擬建高5.5米附有懸臂的隔音屏障 PROPOSED 5.5m HIGH NOISE BARRIER WITH CANTILEVER
- 擬建密封式隔音罩 PROPOSED FULL-ENCLOSURE
- 擬建半密封式隔音罩 PROPOSED SEMI-ENCLOSURE
- 擬建車輛出入通道 PROPOSED RUN-IN
- 擬建行人過路處 PROPOSED PEDESTRIAN CROSSING

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

修訂 REVISION

	姓名 name	簽署 initial	日期 date
設計 designed	K M LAM	SIGNED	28/01/11
繪圖 drawn	C H HO	SIGNED	28/01/11
描摹 traced			
核對 checked	C T LAU	SIGNED	28/01/11

核准 approved

SIGNED
(Joseph C L YUNG)
總工程師 Chief Engineer
日期 date : 28/01/11

圖則名稱 drawing title

屯門第54區土地平整、道路及渠務工程第2期
第2號地盤的土地平整及相關基建工程平面圖

FORMATION, ROADS AND DRAINS IN AREA 54, TUEN MUN - PHASE 2
LAYOUT PLAN FOR SITE FORMATION WORKS AT SITE 2 AND ASSOCIATED INFRASTRUCTURAL WORKS

圖則編號 drawing no.
LW 7958

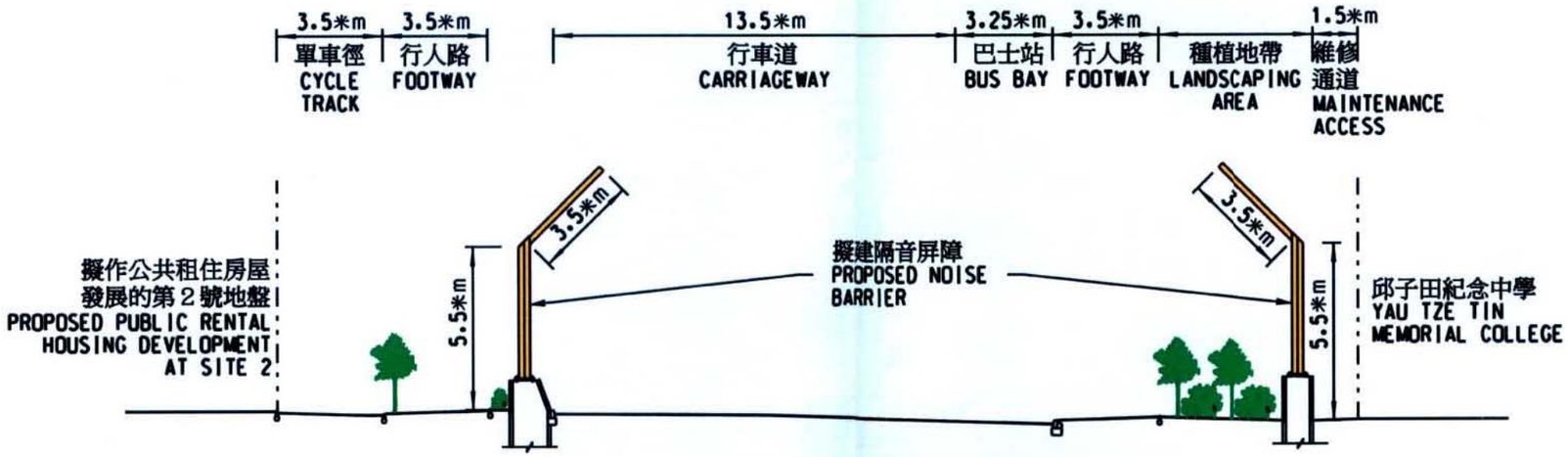
比例 scale
1 : 2000
或 OR
圖示 AS SHOWN

辦事處 office
土木工程處 土地工程部
LAND WORKS DIVISION
CIVIL ENGINEERING OFFICE

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

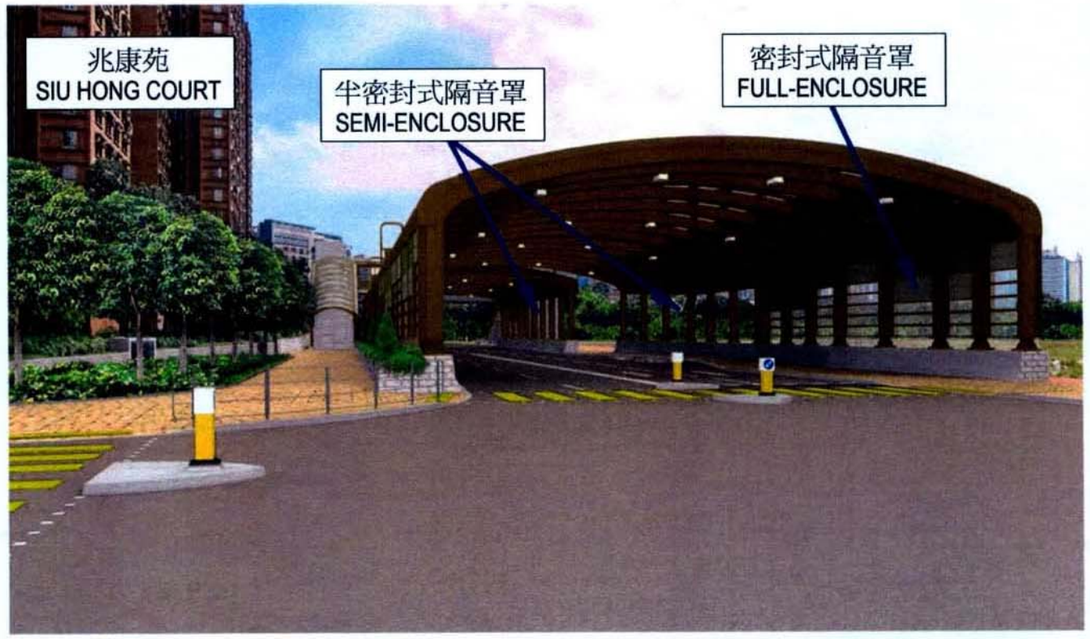
版權所有,不得翻印
COPYRIGHT RESERVED

A3 420 x 297



切面 A-A 擬建隔音屏障(NB2)

SECTION A-A PROPOSED NOISE BARRIER (NB2)



位於青麟路的擬建隔音罩構想圖

PHOTOMONTAGE OF PROPOSED NOISE ENCLOSURE AT TSING LUN ROAD

位於康寶路的擬建隔音屏障(NB1)構想圖

PHOTOMONTAGE OF PROPOSED NOISE BARRIER (NB1) AT HONG PO ROAD

681CL－屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程－第 2 期

估計收回和清理土地費用的分項數字

			百萬元
(I)	**估計收回土地費用**		206.1
(a)	農地特惠補償	203.4	
	已收回 96 個農地地段和 1 個混合用途地段(見下文註 1)(總面積為 39 866 平方米)		
	39 866 平方米 x 每平方米 5,102 元)(見下文註 2 和註 3)		
(b)	屋地補償		
	已收回 1 個混合用途地段(見下文註 1)(總面積為 65.03 平方米)		
	(i) 屋地特惠補償	0.7	
	65.03 平方米 x 每平方米 10,075 元		
	(見下文註 2 和註 3)		
	(ii) 屋地估價	2.0	
(II)	**估計清理土地費用**		6.3
(a)	青苗補償特惠津貼	0.9	
(b)	農場構築物、農場雜項永久改善設施特惠津貼	0.8	
(c)	住宅佔用人和商業經營特惠津貼	4.6	
(III)	**利息和應急費用**		12.4
(a)	支付私人土地各種特惠補償的利息	0.01	
(b)	上述開支的應急費用	12.4	
		總計	224.8

註：

1. 1 個混合用途地段，同時涉及農地特惠補償和屋地特惠補償。

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。**681CL** 號工程計劃所收回的土地屬補償區「甲」。

3. 根據 2009 年 3 月 18 日有關新訂收回土地特惠補償率的第 1895 號政府公告，「甲區」農地的特惠補償率為每平方呎 474 元(即每平方米 5,102 元)；而「甲區」屋地的特惠補償率則為每平方呎 936 元(即每平方米 10,075 元)。