

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2011 年 6 月 14 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

712CL－東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究

請各委員向財務委員會建議，把 **712CL** 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 4,400 萬元，用以進行東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究，以及相關的工地勘測工程。

問題

我們需要推展東涌的餘下發展計劃，使該新市鎮可繼續發展，以及應付香港的長遠房屋需求。

建議

2. 土木工程拓展署署長在諮詢規劃署署長的意見後，建議把 **712CL** 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 4,400 萬元，用以委聘顧問就東涌餘下發展計劃進行規劃及工程研究（下稱「研究」），及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. 712CL 號工程計劃的範圍包括 —

- (a) 進行詳細的規劃及工程研究，以訂定東涌餘下發展計劃的範疇，並確定其可行性，以應付香港的長遠房屋需求。研究工作包括制訂「建議發展大綱圖」、「建議發展藍圖」、擬備支援擬議發展項目的各項工程的初步設計和制訂實施策略；
- (b) 為東涌餘下發展計劃及相關基建進行法定的環境影響評估(下稱「環評」)；
- (c) 就制訂發展建議和環評研究進行公眾參與活動；
- (d) 進行相關的工地勘測工程及監管工作；以及
- (e) 評估與鄰近土地用途和基建項目的配合事宜。

—— 上述研究的覆蓋範圍載於附件 1。研究範圍覆蓋東涌及其毗鄰地區，包括休耕地、前濱及海床。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2011 年 12 月展開研究，並在 30 個月內完成。

理由

5. 在 2004 年，當局制訂了《大嶼山發展概念計劃》。其後在 2007 年年中，當局經考慮公眾的意見後，進一步把它修訂為《經修訂的大嶼山發展概念計劃》(下稱「經修訂的概念計劃」)，提供了一個整體規劃大綱，讓大嶼山平衡和協調地發展，並推動大嶼山的可持續發展。

6. 根據經修訂的概念計劃，位於北大嶼山的東涌將繼續是一個經全面規劃的新市鎮，預計總人口為 220 000，市鎮內將設有相應的地區和區域社區設施。東涌新市鎮發展第 1、2 及 3A 期的基建工程¹已經完成，以支援約 108 000 的人口(目前，東涌新市鎮的人口約為 82 000)。基於上述背景，以及作為政府致力增加房屋用地供應的措施，我們有需要檢討和確定東涌新市鎮餘下發展計劃的規劃及工程的可行性，以應付香港對房屋的長遠需求。

7. 如東涌餘下發展計劃得以進行，將很可能要在東涌東面和西面填海²造地，而填海的規模和可行性，以及擬議的發展計劃，將會顧及環評和研究的結果才能落實。研究會顧及在東涌中部已平整土地上的現有和已定發展項目³對東涌餘下發展的限制。

8. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問進行研究和監管相關的工地勘測工程。土木工程拓展署與規劃署將會聯手開展研究。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計 **712CL** 號工程計劃的建設費用為 4,400 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 顧問費	26.8
(i) 規劃及工程研究	19.6
(ii) 環評	6.5
(iii) 監管工地勘測工程	0.7

¹ 基建工程(包括土地平整、填海、道路、水務、渠務及污水收集系統工程等)於 90 年代早期分階段進行，並已於 2003 年大致完成，以配合東涌中部的市新市鎮發展。

² 根據經修訂的概念計劃，在東涌西面約有 50 公頃暫定填海範圍，在東涌東面則約有 70 公頃，以供東涌餘下發展。後者與一幅長遠規劃為主題公園／大型康樂用途的約 40 公頃可能選址接鄰。

³ 研究會顧及已定發展項目(如北大嶼山醫院發展計劃和 2011/12 土地售賣申請表及土地拍賣計劃內的土地)對東涌餘下發展的限制。

		百萬元	
(b)	工地勘測工程	4.5	
(c)	公眾參與計劃和其他雜項費用 ⁴	3.3	
(d)	應急費用	3.4	
	小計	38.0	(按2010年9月 價格計算)
(e)	價格調整準備	6.0	
	總計	44.0	(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。

10. 如獲批准撥款，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)
2011-12	0.3	1.04525	0.3
2012-13	12.0	1.10143	13.2
2013-14	15.0	1.16201	17.4
2014-15	10.7	1.22592	13.1
	38.0		44.0

⁴ 其他雜項主要包括與研究相關的海外技術考察，例如考察環保的填海技術，預算費用為十萬元；及按需要就一些特殊的課題進行特別調查研究，例如研究海洋或陸上罕有生物品種，預算費用為二十萬元。

11. 我們按政府對 2011 至 2015 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一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。如獲批准撥款，我們會以總價合約形式，委聘顧問進行擬議的顧問工作。由於顧問工作為期超過 12 個月，合約會訂定可調整價格的條文。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，我們會根據重新計算工程數量的標準合約，為工程進行採購工作。工地勘測工程合約亦會訂定可調整價格的條文。

12. 這項研究及相關的工地勘測工程不會引致經常開支。

公眾諮詢

13. 一直以來，離島區議會議員均促請當局加快擴展東涌新市鎮，他們亦因而期望當局早日展開有關研究。離島區議會認為如東涌有更多人口，當局便會向當區居民提供更完善的社區和區域設施。他們亦認為，尤其隨着區內其他基建項目的發展，擴展東涌新市鎮將有助促進經濟活動。立法會在 2010 年 11 月就東涌餘下發展計劃舉行了個案會議，會上亦提出類似意見。

14. 我們已分別在 2011 年 4 月 14 日、4 月 18 日和 4 月 29 日諮詢東涌鄉事委員會、離島區議會和城市規劃委員會。他們均支持進行研究的建議。

15. 我們已在 2011 年 4 月 19 日向環保團體介紹計劃的最新建議。我們知悉，環保團體關注將來填海對東涌河流域和河口的生態環境可能造成的影響。我們會在研究中評估及處理這些議題。

16. 我們已在 2011 年 5 月 24 日就研究工作的大綱、公眾參與計劃及其他有關事項向立法會發展事務委員會作出簡介。委員會支持進行研究的建議，但部分委員對環評的某些範疇表示關注。我們會在研究中審視相關議題。

對環境的影響

17. 這項研究屬於《環境影響評估條例》(下稱「《條例》」)(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。我們會擬備和提交環評研究報告，以符合《條例》、《環評程序的技術備忘錄》和《環評研究概要》的規定。我們會根據《條例》向環境保護署署長提交申請，要求批准環評研究報告。這項研究可能會建議推行一些支援東涌餘下發展計劃的工程項目。它們當中有些工程項目(例如填海、建造道路和污水泵房)將會是《條例》附表 2 的指定工程項目，需要在施工和運作前，取得環境許可證。環評將包括空氣質素、水質與水力、生態、漁業、文物及考古、噪音和視覺影響等各必要範疇的評估。

18. 這項研究及相關工地勘測工程只會產生很少量建築廢物。我們會要求顧問充分考慮採取措施，以便日後推行東涌餘下發展計劃的建造工程時可盡量減少產生建築廢物，以及可盡量再用／循環再用建築廢物。

對文物的影響

19. 這項研究及相關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、已評級的文物地點／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

20. 這項研究及相關工地勘測工程無須徵用及／或清理土地。這項研究會審視在推行東涌餘下發展計劃時，徵用及／或清理土地的需要和範圍。

背景資料

21. 在 80 年代後期發表的《港口及機場發展策略》建議在北大嶼山發展一個新市鎮，即北大嶼山新市鎮，作為赤鱸角新國際機場的支援社區。其後，我們在 1990 年進行了北大嶼山發展研究(下稱「發展研究」)。這項發展研究建議分期發展北大嶼山新市鎮，以便在 2006 年或之前可容納 120 000 人口，到 2011 年或之前則可容納 210 000 人口，在 2011 年後，最終人口有潛力達至 260 000。

22. 在 1999 年，我們完成了東涌及大蠔餘下發展計劃的整體可行性研究。這項可行性研究顯示，北大嶼山新市鎮可以容納的目標人口約為 334 000。在 2000 年 5 月，我們向當時立法會轄下的規劃、地政及工程事務委員會簡介有關的發展建議。

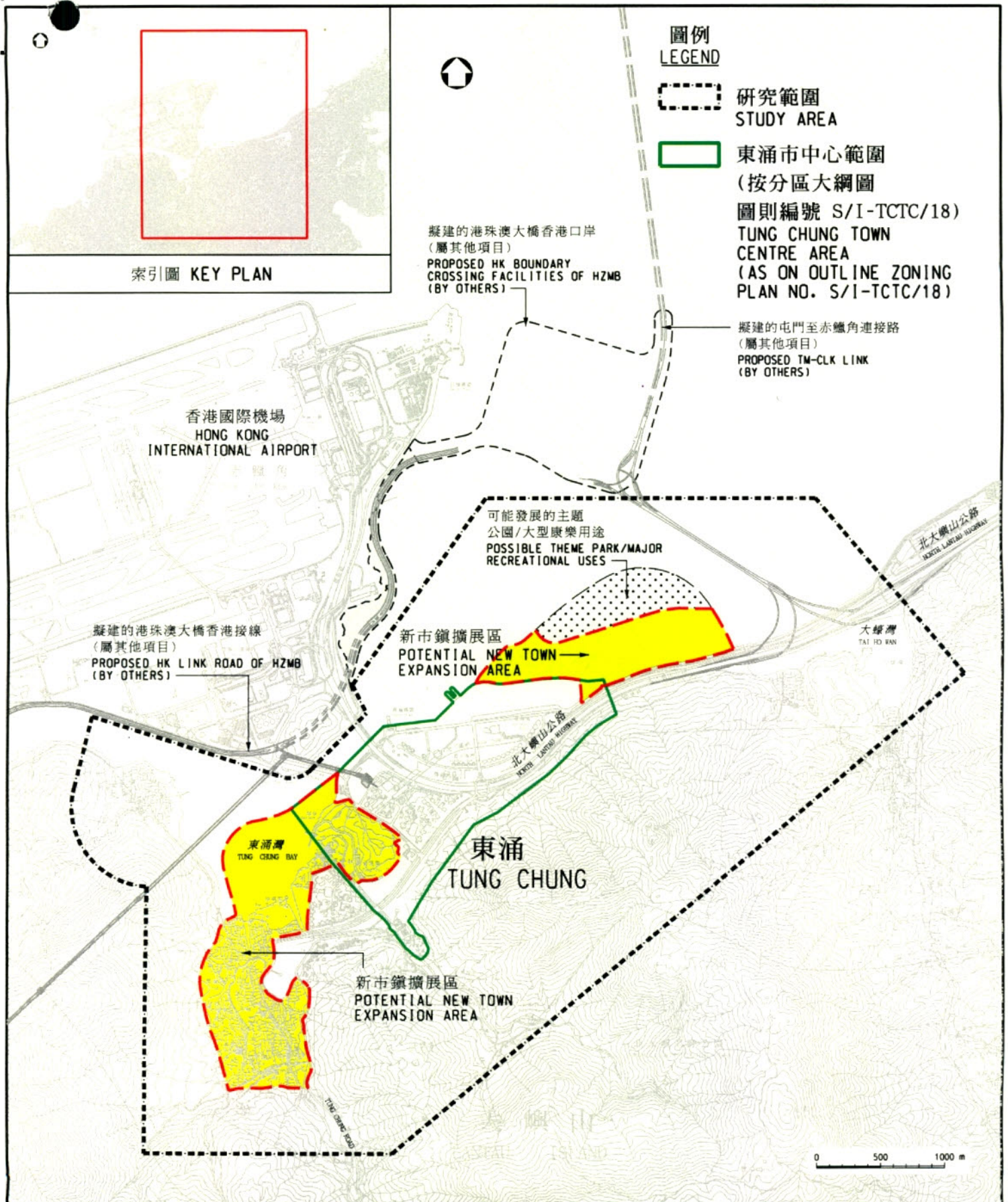
23. 我們在 2004 年 12 月把 **712CL** 號工程計劃提升為乙級。

24. 這項研究及相關的工地勘測工程不會涉及移走樹木或種植樹木建議。我們會要求顧問在這項研究下建議進行的工程計劃的規劃和設計階段，考慮保育樹木的需要。我們會盡可能把種植樹木的建議納入日後的建造階段中。

25. 我們估計為進行擬議的顧問及工地勘測工程而開設的職位約有 22 個(2 個工人職位和另外 20 個專業／技術人員職位)，共提供 560 個人工作月的就業機會。

發展局

2011 年 6 月



二零一一年至二零一二年年度工務小組委員會文件		P.W.S.C. SUBMISSION 2011/2012		修訂 REVISION	
圖則名稱 drawing title	繪圖 drawn	簽署 initial	日期 date	項目編號 item no.	辦事處 office
	核對 checked	簽署 initial	日期 date	比例 scale	
	核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.	 土木工程拓展署 HONG KONG ISLAND AND ISLANDS DEVELOPMENT OFFICE CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT
東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究 PLANNING AND ENGINEERING STUDY ON THE REMAINING DEVELOPMENT IN TUNG CHUNG					
	H S CHAN	SIGNED	12.5.11	712CL	
	C P WONG	SIGNED	12.5.11	1 : 4000	
	C V NGU	SIGNED	12.5.11	HK I-491	

712CL－東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究

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)
(i)	規劃及工程研 究	專業人員	109	38	2.0	12.7
		技術人員	173	14	2.0	6.9
(ii)	環境影響評估	專業人員	36	38	2.0	4.2
		技術人員	58	14	2.0	2.3
(iii)	監管工地勘測 工程	專業人員	4	38	1.6	0.4
		技術人員	9	14	1.6	0.3
					總計	26.8

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。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員工開支。(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。)
- 上述數字是根據土木工程拓展署署長擬定的預算計算得出。我們須待通過一貫的費用總價競投方式選定顧問後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。