

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 1 月 9 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

710CL－洪水橋發展計劃第 2 階段－ 田廈路及丹桂村路擴闊工程

請各委員向財務委員會建議，把 **710CL** 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 1 億 600 萬元，用以擴闊位於洪水橋的田廈路及丹桂村路。

問題

我們需要擴闊現有不合標準的田廈路及丹桂村路，從而改善道路安全。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **710CL** 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 1 億 600 萬元，用以擴闊位於洪水橋的田廈路及丹桂村路。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **710CL** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 把介乎屏廈路與新李屋村之間一段長約 1.2 公里的田廈路擴闊至 7.3 米闊、附設有 2 米至 2.5 米闊行人路的標準雙線雙程不分隔車道；
- (b) 把介乎青山公路洪水橋段與菁雅居附近的路彎之間一段長約 550 米的丹桂村路擴闊至 7.3 米闊、附設有不少於 2.1 米闊行人路的標準雙線雙程不分隔車道；
- (c) 在已擴闊的田廈路建造箱形暗渠；以及
- (d) 進行附屬工程，包括排水渠及環境美化工程、緩解環境影響措施、交通輔助設施、道路照明和重置垃圾收集站。

—— 擬議工程所在路段的平面圖載於附件 1。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2012 年 8 月展開擬議工程，在 2015 年 2 月完成工程。

理由

4. 在屏廈路與新李屋村之間的一段現有田廈路是一條平均闊度約 6.3 米的行車道，並不符合標準。由於該段不合標準的田廈路經常被掛接式車輛使用，往來鄰近的貨櫃後勤地區，因此嚴重危及行人安全。介乎青山公路洪水橋段與菁雅居附近路彎之間的一段現有丹桂村路則是一條平均闊度約 6.5 米的行車道，亦不符合標準。部分丹桂村路的現有行人路亦只有 0.8 米闊。現時路段的情況難以讓垃圾收集車、旅遊巴士及往來附近露天存放場和工廠的其他重型車輛行駛，亦危及行人安全。

5. 鑑於田廈路及丹桂村路的情況欠佳，而且區內居民強烈要求當局立即作出改善，因此我們建議擴闊該兩段路段和菁雅居附近的路彎至合乎現行道路設計標準，以改善道路安全。

6. 此外，我們建議藉此機會在已擴闊的田廈路路段建造箱形暗渠，改善田廈路地下排水渠的排水能力，從而紓緩田廈路旁新屋村和新生村的水浸問題。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計這項工程計劃的建設費用為 1 億 600 萬元(請參閱下文第 8 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	道路工程	23.7
(b)	建造箱形暗渠	19.2
(c)	相關的排水渠工程	12.8
(d)	環境美化工程	5.2
(e)	緩解環境影響措施	1.5
(f)	相關的交通輔助設施、道路 照明、重置垃圾收集站及附 屬工程	11.8
(g)	顧問費	1.2
	(i) 合約管理	0.5
	(ii) 駐工地人員的管理	0.7
(h)	駐工地人員的薪酬	9.0
(i)	應急費用	8.4
	小計	92.8 (按 2011 年 9 月 價格計算)
(j)	價格調整準備	13.2
	總計	106.0 (按付款當日 價格計算)

我們已委聘顧問就擬議工程進行詳細設計及招標工作。由於內部資源不足，我們建議委聘顧問負責擬議工程的合約管理及工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 2。

8. 如獲財委會批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2011 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)
2012-2013	10.6	1.05375	11.2
2013-2014	35.6	1.11171	39.6
2014-2015	38.1	1.17285	44.7
2015-2016	8.5	1.23736	10.5
	<u>92.8</u>		<u>106.0</u>

9. 我們按政府對 2012 至 2016 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，我們會根據重新計算工程數量的標準合約推展工程，原因是工程數量或會因應實際的工地情況而變動。合約會訂定可調整價格的條文。

10. 我們估計這項擬議工程引致的每年經常開支為 55 萬元。

公眾諮詢

11. 我們已在 2011 年 5 月 5 日就田廈路擬議工程諮詢廈村鄉鄉事委員會，並在 2011 年 5 月 19 日就丹桂村路的擬議工程諮詢屏山鄉鄉事委員會。此外，我們亦已在 2011 年 5 月 26 日就田廈路及丹桂村路的擬議工程諮詢元朗區議會轄下交通及運輸委員會(下稱「交委會」)。各有關鄉事委員會和元朗區議會轄下的交委會委員均支持該工程計劃，並促請當局早日施工。

12. 我們已分別在 2011 年 7 月 8 日和 7 月 22 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)，就田廈路及丹桂村路的擬議工程刊憲。我們沒有收到反對書。

13. 運輸及房屋局局長授權進行田廈路及丹桂村路的擬議工程，無須作出修改。田廈路及丹桂村路的擬議工程的授權公告，已分別在 2011 年 9 月 23 日和 10 月 7 日刊憲。

14. 我們已在 2011 年 12 月 8 日就擬議工程提交資料文件予立法會發展事務委員會傳閱。委員對有關建議沒有異議。

對環境的影響

15. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已就這項工程計劃進行初步環境審查(下稱「審查」)。環境保護署署長同意審查所得的結論，認為如實施緩解措施，這項工程計劃便不會對環境造成任何長遠的不良影響。

16. 我們會在工程合約中加入審查所建議的緩解環境影響措施，以控制擬議建造工程對環境的影響，以符合既定的標準和準則的規限。這些措施包括在所有臨時通道鋪上混凝土，並經常清洗工地和在工地灑水，以減少塵埃的滋擾；使用低噪音的機器和臨時的活動隔音屏障，以減低建造工程所產生的噪音；以及採納環境保護署發出的《防止違反《噪音管制條例》(第 400 章)良好管理業務守則(供建造業界使用)》。至於沿丹桂村路易受噪音影響的受體，我們會考慮鋪築低噪音路面，以減少交通噪音所造成的影響。我們已把 150 萬元(按 2011 年 9 月價格計算)列入工程預算費內，以實施上述緩解環境影響措施，其中包括將納入工程合約內的環境監察及審核計劃。

17. 在規劃和設計階段，我們已審研擬議工程的路面水平和平面設計及建造次序，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。

18. 在施工階段，我們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，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施棄置。我們會利用運載記錄制度，監管把惰性建築廢物與非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

19. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 47 100 公噸建築廢物，其中約 4 700 公噸(10%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 40 000 公噸(85%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施¹供日後再用。此外，我們會把餘下的 2 400 公噸(5%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的費用，估計總額為 140 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；而運送到堆填區棄置的物料，則每公噸收費 125 元²)。

對文物的影響

20. 擬議工程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。

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。

² 上述估計金額已計及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，闢設新堆填區的成本(所需費用應會較高昂)。

土地徵用

21. 有關田廈路的擬議工程，我們需要清理 29 563 平方米的政府土地，當中有 25 個非住用構築物，但不涉及收回任何私人地段。幾個短期租約、政府土地租用牌照和政府撥地將會受到工地清理工作影響。此外，亦需清理在政府土地上的農作物、圍欄、閘門和灌溉喉管。當局會按既定政策向受影響的務農人士發放特惠津貼。估計清理土地的費用為 312,000 元，這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。

—— 估計田廈路擬議工程所需的清理土地費用的分項數字載於附件 3。

22. 至於丹桂村路的擬議工程，我們需要收回 2 幅私人農地及 1 個混合地段，面積合共為 136 平方米，但沒有屋地受到影響。當局將會在受影響的地段清拆一個非住用構築物。工程計劃亦涉及清理 8 823 平方米的政府土地，當中有 49 個非住用構築物。幾個短期租約和政府撥地將會受到工地清理工作影響。此外，亦需清理在政府土地及私人地段上的農作物、圍欄、閘門和灌溉喉管。當局會按既定政策向受影響的務農人士發放特惠津貼。估計收回和清理土地的費用為 743,000 元，這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。估計丹桂村路擬議工程

—— 所需的收回和清理土地費用的分項數字載於附件 4。

背景資料

23. 丹桂村路及田廈路北段的擴闊及重建工程原本為 225CL 號工程計劃「元朗至屯門走廊－洪水橋商住區工程第 II 階段」乙級工程項目的一部分。在 2004 年 10 月，有關的工程部分被納入 710CL 號工程計劃內，並列為乙級工程。

24. 710CL 號工程計劃原本建議的道路計劃包括(a)擴闊介乎屏廈路與廈村路之間和介乎廈村路與新李屋村之間的兩段田廈路，由不合標準的兩線車道分別改為標準四線車道(合共 14.6 米闊)(附設隔音屏障)和標準兩線車道(合共 10.3 米闊)；以及(b)擴闊丹桂村路，由不合標準的兩線車道改為標準兩線車道(合共 7.3 米闊)，並擴闊行人路。該道路計劃在 2008 年 5 月 16 日根據香港法例第 370 章刊憲。自刊憲後，我們收到很多反對書，尤其是關於田廈路的擬議工程。在這些反對書中，有部分不能調解。在 2008 年年底，廈村交匯處支路開放予掛接式車輛

通往港深西部公路，為往來廈村一帶的掛接式車輛提供多一條路線，直接經由廈村路通往港深西部公路，令往來屏廈路與廈村路之間一段田廈路的掛接式車輛所引致的交通問題得以紓緩。運輸署表示，沒有迫切需要擴闊該段田廈路。因此，經諮詢屏山鄉鄉事委員會、廈村鄉鄉事委員會和元朗區議會轄下交委會後，我們在 2010 年 7 月 2 日，根據香港法例第 370 章在憲報公布取消整項擬議工程(即田廈路及丹桂村路的擴闊工程)。

25. 鑑於村民對原本的道路計劃的意見，我們其後把 **710CL** 號工程計劃修訂至現時在本文件中建議的範圍。如上文所述，經修訂的田廈路及丹桂村路道路計劃分別在 2011 年 7 月 8 日及 22 日刊憲，我們沒有收到反對書，其後並獲授權進行有關工程。我們亦已在 2011 年 8 月委聘顧問就修訂後的工程計劃進行詳細設計和招標，估計所需費用為 280 萬元。這筆費用會在整體撥款分目 **7100CX**「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。工程計劃的詳細設計已大致完成。

26. 在田廈路及丹桂村路的工程範圍內有 428 棵樹，其中 258 棵樹會被保留。田廈路及丹桂村路的擬議擴闊道路工程將會涉及移走 170 棵樹，包括砍伐 135 棵樹和在工程計劃的工地範圍內移植 35 棵樹。所有會被移走的樹木全非珍貴樹木³。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃內，包括會種植約 57 棵樹⁴和約 1 600 叢灌木。

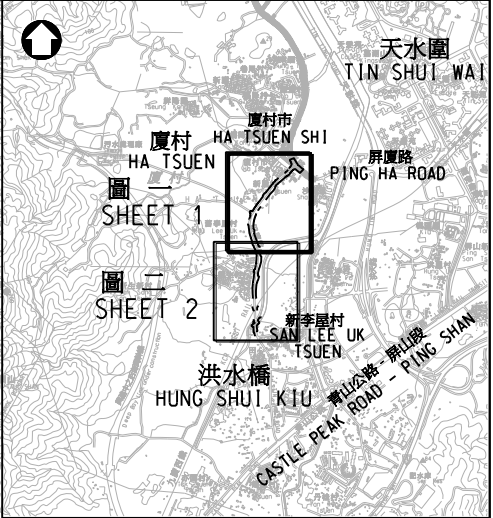
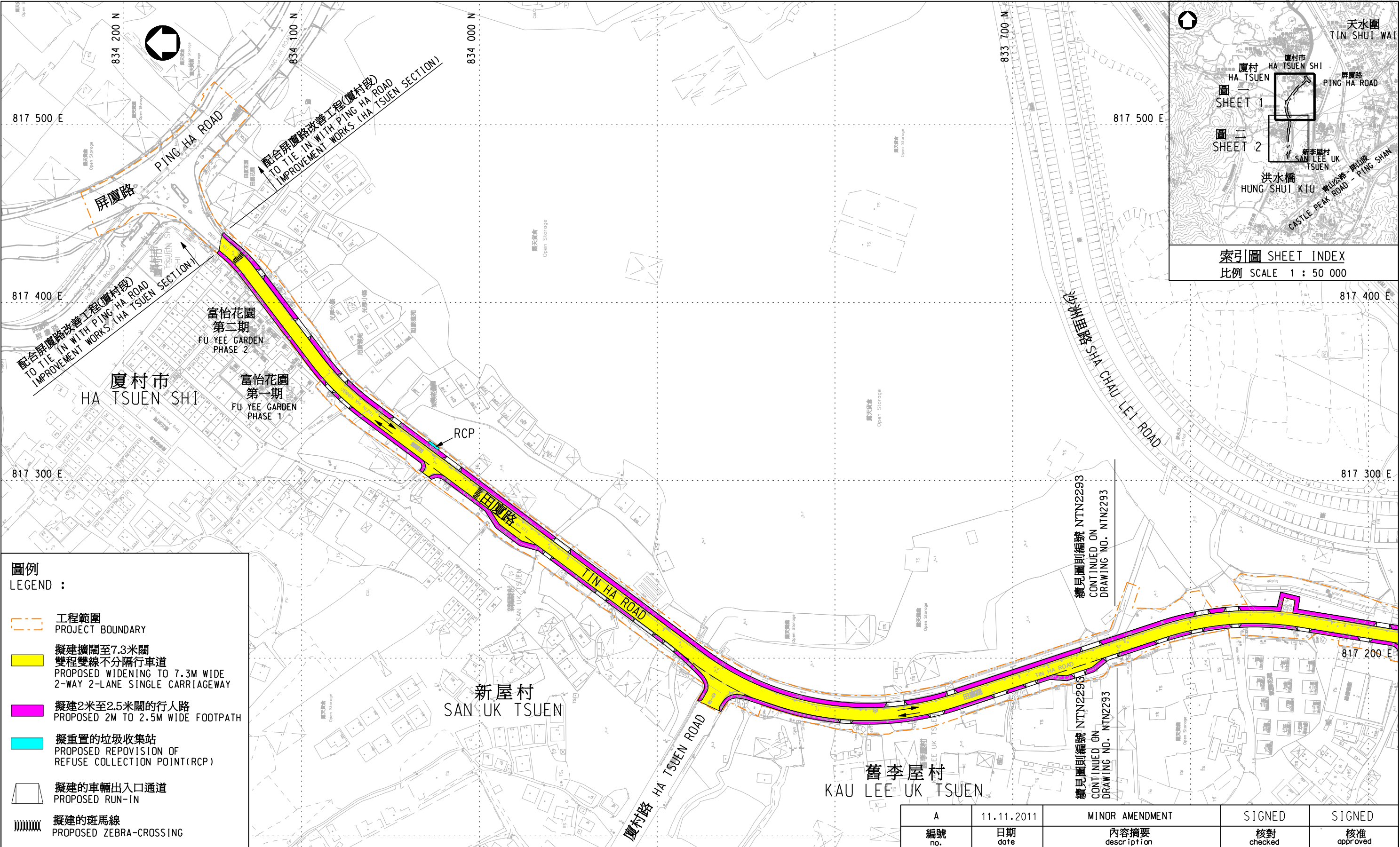
³ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (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。

⁴ 田廈路及丹桂村路擴闊工程工地面積有限，種植新樹木因而受到限制，以盡量減少對私人地段的影響。

27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 62 個(50 個工人職位和另外 12 個專業／技術人員職位)，合共提供 1 700 個人工作月的就業機會。

發展局
2011 年 12 月



- 圖例
LEGEND :
- 工程範圍
PROJECT BOUNDARY
 - 擬建擴闊至7.3米闊
雙程雙線不分隔行車道
PROPOSED WIDENING TO 7.3M WIDE
2-WAY 2-LANE SINGLE CARRIAGEWAY
 - 擬建2米至2.5米闊的行人路
PROPOSED 2M TO 2.5M WIDE FOOTPATH
 - 擬重置的垃圾收集站
PROPOSED REPOVISION OF
REFUSE COLLECTION POINT(RCP)
 - 擬建的車輛出入口通道
PROPOSED RUN-IN
 - 擬建的斑馬線
PROPOSED ZEBRA-CROSSING

二〇一一至二〇一二年度工務小組委員會文件 P.W.S.C. SUBMISSION 2011/2012

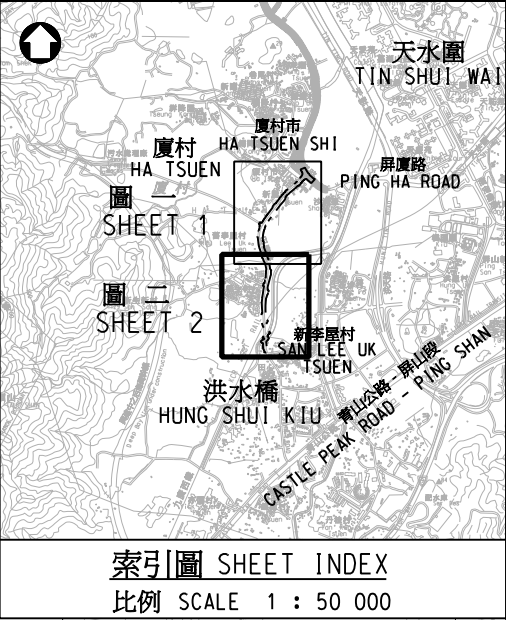
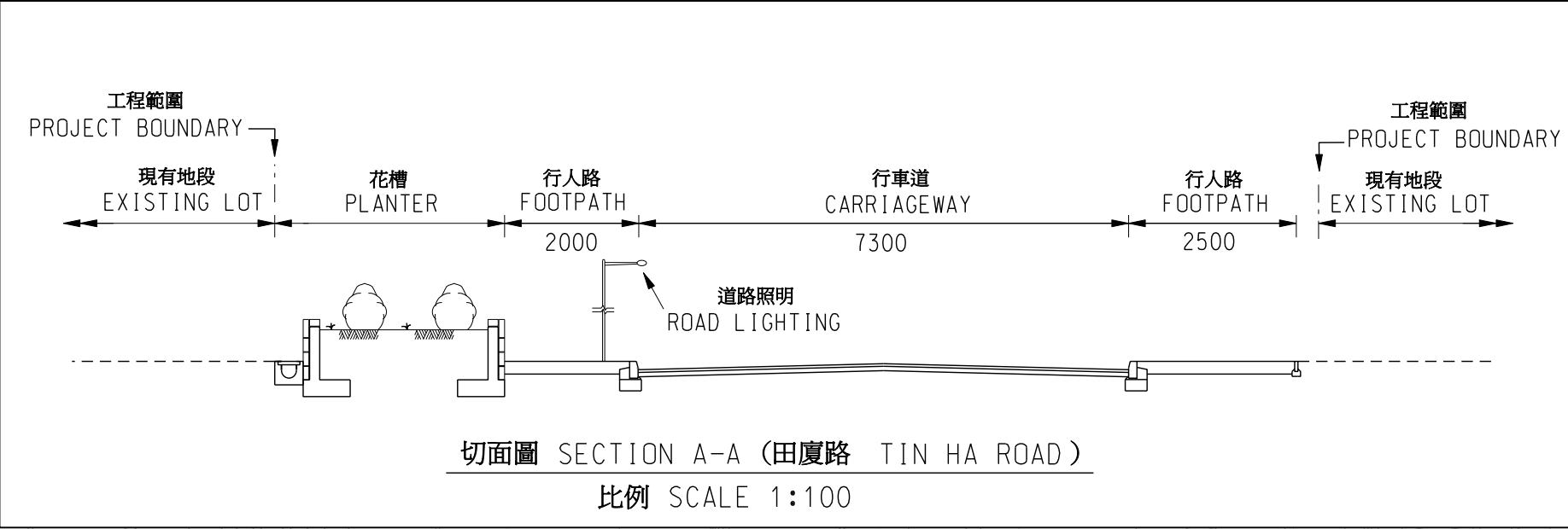
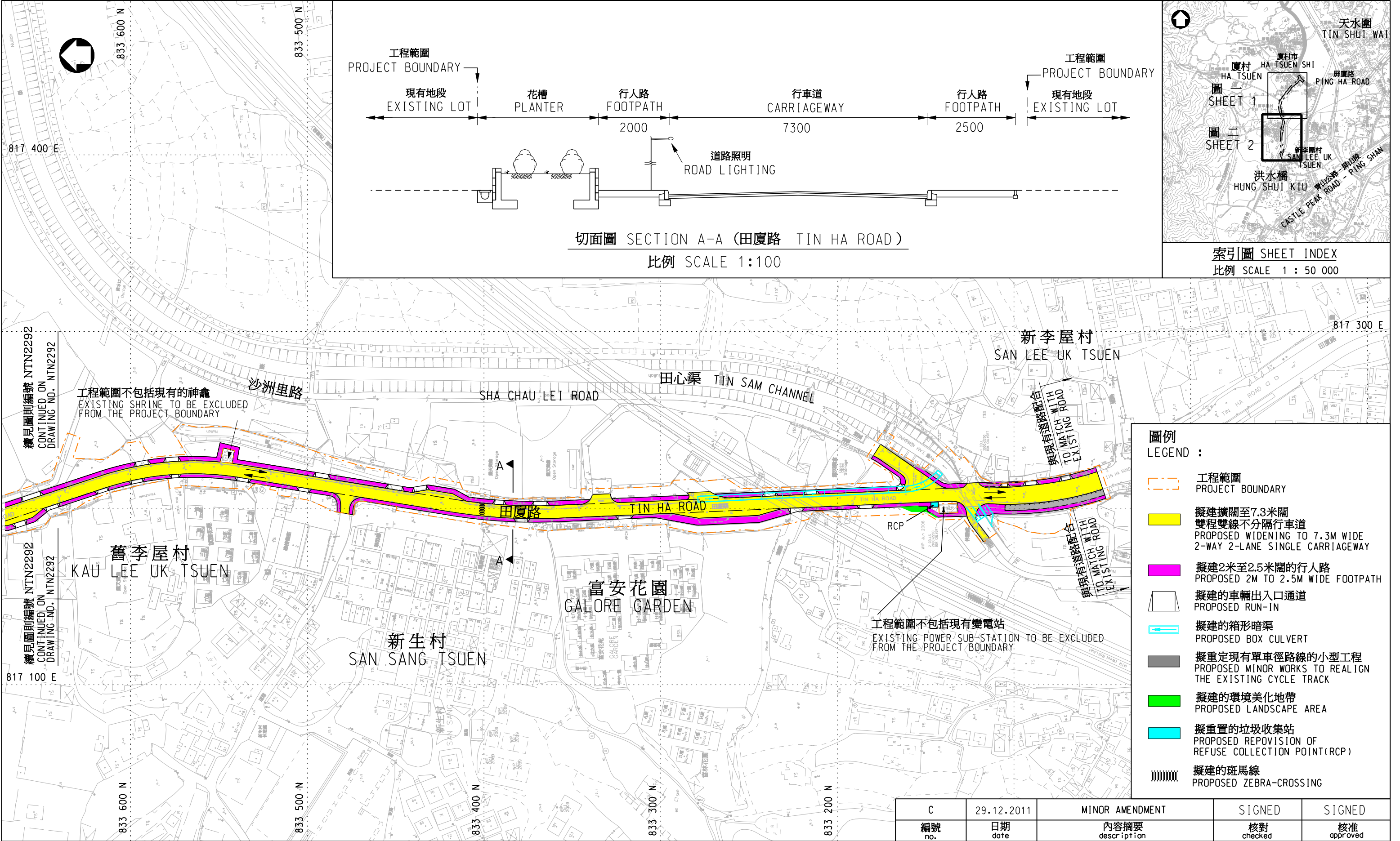
圖則名稱 drawing title

洪水橋發展計劃第二階段 - 田廈路及丹桂村路擴闊工程 (田廈路部分) - 平面圖
HUNG SHUI KIU DEVELOPMENT, STAGE 2 - WIDENING OF TIN HA ROAD AND
TAN KWAI TSUEN ROAD (PORTION FOR TIN HA ROAD) - LAYOUT PLAN

繪圖 drawn Y C LAM	簽署 initial SIGNED	日期 date 26.10.2011	項目編號 item no. 7710 CL	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
核對 checked C N LEE	簽署 initial SIGNED	日期 date 26.10.2011	比例 scale 1:2 000 @A3	
核准 approved C W CHAN	簽署 initial SIGNED	日期 date 26.10.2011	圖則編號 drawing no. NTN2292A	

修訂 REVISION

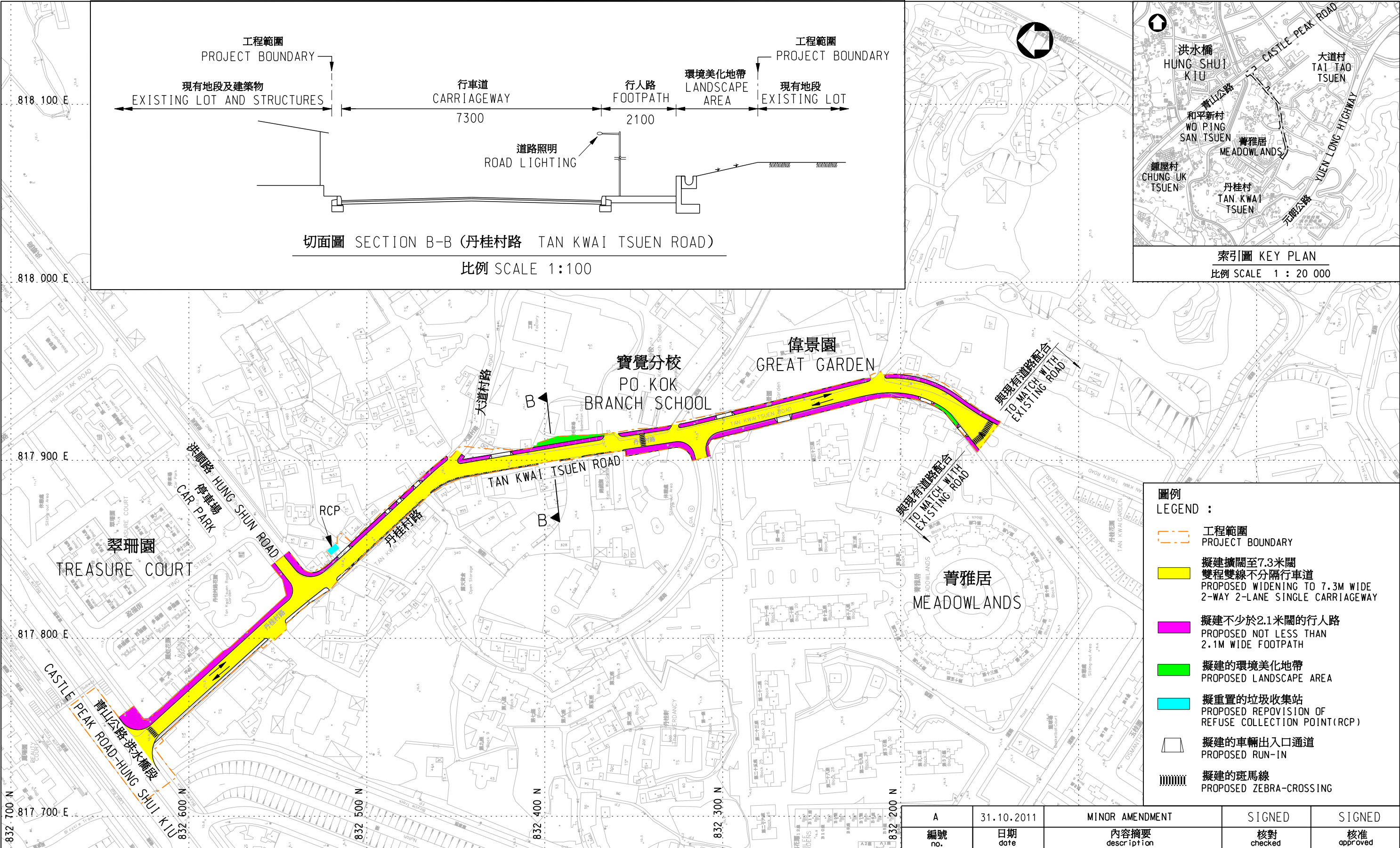
A	11.11.2011	MINOR AMENDMENT	SIGNED	SIGNED
編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved



- 圖例
LEGEND :
- 工程範圍
PROJECT BOUNDARY
 - 擬建擴闊至7.3米闊
雙程雙線不分隔行車道
PROPOSED WIDENING TO 7.3M WIDE
2-WAY 2-LANE SINGLE CARRIAGEWAY
 - 擬建2米至2.5米闊的行人路
PROPOSED 2M TO 2.5M WIDE FOOTPATH
 - 擬建的車輛出入口通道
PROPOSED RUN-IN
 - 擬建的箱形暗渠
PROPOSED BOX CULVERT
 - 擬重定現有單車徑路線的小型工程
PROPOSED MINOR WORKS TO REALIGN
THE EXISTING CYCLE TRACK
 - 擬建的環境美化地帶
PROPOSED LANDSCAPE AREA
 - 擬重置的垃圾收集站
PROPOSED REPOVISION OF
REFUSE COLLECTION POINT(RCP)
 - 擬建的斑馬線
PROPOSED ZEBRA-CROSSING

C	29.12.2011	MINOR AMENDMENT	SIGNED	SIGNED
編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved

二〇一一至二〇一二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 新界西及北拓展處 NEW TERRITORIES NORTH AND WEST DEVELOPMENT OFFICE	
	Y C LAM		SIGNED	26.10.2011	7710 CL		
	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 N LEE		SIGNED	26.10.2011	1:2 000 @A3		
洪水橋發展計劃第二階段 - 田廈路及丹桂村路擴闊工程 (田廈路部分) - 平面圖 HUNG SHUI KIU DEVELOPMENT, STAGE 2 - WIDENING OF TIN HA ROAD AND TAN KWAI TSUEN ROAD (PORTION FOR TIN HA ROAD) - LAYOUT PLAN		核准 approved		簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.	
		C W CHAN		SIGNED	26.10.2011	NTN2293C	



- 圖例
LEGEND :
- 工程範圍
PROJECT BOUNDARY
 - 擬建擴闊至7.3米闊
雙程雙線不分隔行車道
PROPOSED WIDENING TO 7.3M WIDE
2-WAY 2-LANE SINGLE CARRIAGEWAY
 - 擬建不少於2.1米闊的行人路
PROPOSED NOT LESS THAN
2.1M WIDE FOOTPATH
 - 擬建的環境美化地帶
PROPOSED LANDSCAPE AREA
 - 擬重置的垃圾收集站
PROPOSED REPOVISION OF
REFUSE COLLECTION POINT(RCP)
 - 擬建的車輛出入口通道
PROPOSED RUN-IN
 - 擬建的斑馬線
PROPOSED ZEBRA-CROSSING

A	31.10.2011	MINOR AMENDMENT	SIGNED	SIGNED
編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved

二〇一一至二〇一二年度工務小組委員會文件 P.W.S.C. SUBMISSION 2011/2012

圖則名稱 drawing title

洪水橋發展計劃第二階段 - 田廈路及丹桂村路擴闊工程 (丹桂村路部分) - 平面圖
HUNG SHUI KIU DEVELOPMENT, STAGE 2 - WIDENING OF TIN HA ROAD AND
TAN KWAI TSUEN ROAD (PORTION FOR TAN KWAI TSUEN ROAD) - LAYOUT PLAN

繪圖 drawn Y C LAM	簽署 initial SIGNED	日期 date 26.10.2011	項目編號 item no. 7710 CL	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
核對 checked C N LEE	簽署 initial SIGNED	日期 date 26.10.2011	比例 scale 1:2 000 @A3	
核准 approved C W CHAN	簽署 initial SIGNED	日期 date 26.10.2011	圖則編號 drawing no. NTN2294A	

710CL－洪水橋發展計劃第 2 階段－田廈路及丹桂村路擴闊工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字(按 2011 年 9 月價格計算)

		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)	合約管理的顧 問費 (註 2)	專業人員	—	—	0.4
		技術人員	—	—	0.1
		小計			0.5
(b)	駐工地人員的 員工開支 (註 3)	專業人員	46	38	4.6
		技術人員	150	14	5.1
		小計			9.7
包括 —					
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費				0.7
(ii)	駐工地人 員的薪酬				9.0
總計					10.2

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估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 62,410 元，總薪級第 14 點的月薪為 21,175 元。)
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據 710CL 號工程計劃的設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 710CL 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約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。

710CL－洪水橋發展計劃第 2 階段－田廈路及丹桂村路擴闊工程

估計田廈路擬議工程所需的土地清理費用的分項數字

		元
(I)	估計清理土地的費用	283,498.8
(a)	青苗補償特惠津貼	158,550.0
(b)	農場構築物及農場雜項永久改善設施特惠津貼	4,948.8
(c)	原居民雜項事宜(例如「躉符」儀式)特惠津貼	120,000.0
(II)	應急開支	28,349.9
	上述開支的應急費用	28,349.9
	總計	311,848.7
	約為	312,000

710CL－洪水橋發展計劃第 2 階段－田廈路及丹桂村路擴闊工程

估計丹桂村路擬議工程所需的收回和清理土地費用的分項數字

元

(I) 估計收地費用		644,749.5
(a) 農地特惠補償	644,749.5	
將收回面積合共 1 461 平方呎(或 136 平方米)的 2 幅農地和 1 個混合地段(只影響農地部分)		
收回的「乙」區面積：832 平方呎 x 515.25 元／平方呎 = 428,688.0 元		
收回的「丙」區面積：629 平方呎 x 343.5 元／平方呎 = <u>216,061.5 元</u>		
		644,749.5 元
[見下文註]		
(II) 估計清理土地的費用		30,000.0
青苗補償特惠津貼	30,000.0	
(III) 利息和應急費用		67,478.2
(a) 支付私人土地各項特惠補償的利息	3.2	
(b) 上述開支的應急費用	67,475.0	
總計		<u>742,227.7</u>
約		743,000

註

1. 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。在 710CL 號工程計劃下須收回的土地屬現時位於「乙」和「丙」區的農地。

2. 根據 2011 年 9 月 9 日有關新修訂收回土地特惠補償率的第 6195 號政府公告，「乙」和「丙」區農地每平方呎的特惠補償率分別為基本定率每平方呎 687 元的 75% 和 50%，亦即每平方呎 515.25 元(或每平方米 5,546.10 元)和每平方呎 343.50 元(或每平方米 3,697.40 元)。
3. 分區補償率是按收回土地時的計算補償率分區圖及所收回土地分別坐落的補償區而訂定。適當的分區補償率的應用有待規劃及土地發展委員會的認可。