

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 4 月 18 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 2 階段」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 7,890 萬元；以及
- (b) 把 **681CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要建造屯門第 54 區污水泵房及相關排污系統工程，以配合屯門第 54 區已規劃的租住公屋、學校及政府、機構或社區發展項目。

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 1 億 7,890 萬元，用以建造屯門第 54 區污水泵房及相關排污系統工程。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) 在紫田路附近建造 1 個污水泵房；
- (b) 沿新福路建造長約 900 米，直徑為 500 毫米的雙管加壓污水管和相關沙井；
- (c) 在紫田路附近和沿震寰路，分別建造長約 150 米，直徑為 600 毫米和長約 200 米，直徑為 750 毫米的無壓污水幹渠和相關沙井；
- (d) 進行環境美化和附屬工程，包括修復受影響的行車道和行人路；以及
- (e) 就以上(a)至(d)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。

5. 我們運用內部資源，已大致完成擬議工程的詳細設計工作。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，我們計劃在 2012 年 10 月展開建造工程，在 2016 年 3 月完成工程。

6. **681CL** 號工程計劃的餘下部分，包括在屯門第 54 區其他地盤內為租住公屋、學校及政府、機構或社區發展項目而進行的土地平整和相關基礎建設工程。當這些工程準備就緒時，我們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及充裕的土地供應，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、學校及政府、機構或社區設施之用。擬議的屯門第 54 區污水泵房及相關排污系統工程將會用作收集屯門第 54 區新發展項目所產生的污水，以便把污水排放至鳴琴路現正施工的無壓污水幹渠¹，然後污水會經無壓污水幹渠輸往望后石污水處理廠，在作出適當處理後排放。

¹ 渠務署現正按工程項目第 **4371DS** 號「屯門西部污水收集系統」建造無壓污水幹渠，預計會在 2015 年 12 月完成工程。

8. 第 54 區首幅動工興建的租住公屋用地，是鄰近青麟路和紫田路交界處的第 2 號地盤，將會提供約 5 000 個租住公屋單位。在第 2 號地盤發展的租住公屋預計在 2016 年年中可供入伙，以應付市民對公共房屋的需求。因此，擬議的屯門第 54 區污水泵房及相關排污系統工程必須在 2016 年年中前完成。至於第 54 區用作發展租住公屋的其他地盤，則會分階段推展工程，大約在 2020 年可供入伙。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計這項擬議工程的所需費用為 1 億 7,890 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a)	污水泵房	96.7
	(i) 土木工程	54.6
	(ii) 機電工程	42.1
(b)	加壓污水管、無壓污水幹渠及相關的排污系統工程	35.8
(c)	環境美化工程	1.9
(d)	緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃	3.1
(e)	應急費用	13.5
	小計	151.0 (按 2011 年 9 月 價格計算)
(f)	價格調整準備	27.9
	總計	178.9 (按 付 款 當 日 價格計算)

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 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	7.5	1.05325	7.9
2013-2014	30.2	1.11118	33.6
2014-2015	60.4	1.17229	70.8
2015-2016	37.8	1.23677	46.7
2016-2017	12.1	1.30479	15.8
2017-2018	3.0	1.37656	4.1
	<u>151.0</u>		<u>178.9</u>

11. 我們按政府對 2012 至 2018 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，我們會以兩份合約進行有關工程。土木工程拓展署署長會以重新計算土木工程數量的合約形式推展有關的土木工程，原因是不明確的地下情況，可能會影響加壓污水管及無壓污水幹渠的走向，以及污水泵房的地基；有關的土木工程合約會訂定可調整價格的條文。至於機電工程合約方面，由於已清楚界定工程範圍，故渠務署署長會以總價合約的形式，安排為污水泵房提供和裝設機電設備；有關合約不會訂定可調整價格的條文。我們會運用內部資源進行土木工程及機電工程的監督工作。

12. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支為 250 萬元。根據目前排污設施的運作和日常維修開支水平，擬議工程會引致污水處理服務的經常費用增加約 0.18%。我們日後釐定排污費及工商業污水附加費時，會把這筆經常費用考慮在內。

公眾諮詢

13. 我們已分別在 2006 年 10 月 23 日和 11 月 17 日就擬議的屯門第 54 區污水泵房及相關排污系統工程，諮詢屯門鄉事委員會和屯門區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會。兩個委員會均支持擬議工程。我們亦與屯門區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會的工作

小組緊密聯絡，以監察第 2 號地盤的擬議租住公屋發展項目，以及擬議的屯門第 54 區污水泵房及相關排污系統工程。我們定期向該工作小組報告工程計劃的進展。最後一次的報告日期是 2011 年 8 月。

14. 我們在 2008 年 10 月 24 日根據《水污染管制(排污設備)規例》，在憲報公布擬議排污系統工程。我們接獲 2 份反對書。第一份反對書其後無條件撤回，因我們向該反對者解釋，其房屋位於擬議工程的施工範圍以外，而且我們會實施合適的緩解環境影響措施，以緩解在施工期間對附近居民可能造成的環境滋擾。

15. 第二位反對者則要求把收地範圍擴展至包括其地段的一部分。該名反對者亦建議，當局在改善在其地段附近的新福路車路，把該車路擴闊至 4.5 米，並在其地底下建造污水渠。我們已告知該反對者，擬議工程無需收回其地段的一部分，並向該反對者建議一些措施，以維持一條進出其地段的通道。至於反對者提出改善車路的要求，我們已向他解釋，這項工程計劃的範圍並不包括擴闊該車路，但他的建議會轉交屯門民政事務處另行處理。屯門民政事務處認為，由於地盤所受限制，擴闊車路並不符合成本效益。儘管我們已作解釋，該反對者仍維持其反對立場。行政長官會同行政會議在 2009 年 11 月 3 日駁回該份反對書，授權進行擬議排污系統工程，無須作出修訂。反對者已在 2009 年 11 月 26 日獲通知該項決定。

16. 我們已在 2012 年 2 月 15 日向立法會發展事務委員會傳閱擬議工程的資料文件。委員對有關建議並無異議。

對環境的影響

17. 擬建的屯門第 54 區污水泵房屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 的指定工程項目，惟擬議的相關排污系統工程則不屬指定工程項目。

18. 擬建的屯門第 54 區污水泵房的環境影響評估(下稱「環評」)報告已在 2008 年 11 月 12 日獲環境保護署署長批准。我們在 2009 年 12 月 30 日就擬建屯門第 54 區污水泵房的建造和運作取得環境許可證。該環境許可證已顧及環評報告的建議。如實施建議的緩解措施和環境監察及審核計劃，將可控制擬建屯門第 54 區污水泵房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。

19. 我們會把建議的緩解措施納入工程合約內，控制工程在施工時對環境造成的影響，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；以及使用低噪音建築設備。我們亦會實施環評報告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 310 萬元(按 2011 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。

20. 在規劃和設計階段，我們已審研擬議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²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。

21. 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，並把廢物再用和循環使用。我們會確保工地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和非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。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到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

22. 我們估計這項工程計劃合共會產生約 10 400 公噸建築廢物，其中約 2 500 公噸(24%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 7 500 公噸(72%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。此外，我們會把餘下的 400 公噸(4%)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 252,500 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³。)

² 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。

³ 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)。

對文物的影響

23. 這項擬議工程將會佔用具考古價值的麒麟圍遺址。我們已在擬議工程用地進行考古調查，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

24. 我們已檢討工程計劃的設計，以盡量減少因進行擬議屯門第 54 區污水泵房及相關排污系統工程而需收回土地的範圍。我們需收回 4 572 平方米的私人土地，以及清理 9 594 平方米的政府土地，用以進行擬議的屯門第 54 區污水泵房及相關排污系統工程。工程所需的收回和清理受影響私人土地的工作，全部已在 2011 年 10 月完成。有 13 名土地擁有人受到這次收回和清理土地行動影響，而當局已按既定的政策，向他們發放特惠補償。收回和清理土地的預算費用為 4,040 萬元，這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。有關收回和清理土地費用的分項數字載於附件 2。

背景資料

25. 我們在 1999 年完成了「屯門第 54 區可作建屋用途土地的規劃及發展研究」(下稱「該研究」)。其後，該研究所建議的土地用途計劃已收納在《屯門分區計劃大綱圖》，並在 2003 年 9 月 30 日獲行政長官會同行政會議核准。2005 年 10 月，我們在該研究完成後因應第 54 區在發展布局及參數方面的改變，就該研究的建議展開檢討。檢討在 2008 年 3 月完成，確定了分階段發展擬建租住公屋的可行性。

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

27. 我們在 2001 年 5 月 25 日把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，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，以及委聘顧問進行土地平整和基礎建設工程的詳細設計工作。

28. 我們在 2011 年 4 月 15 日把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **744CL** 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 期第 1 階段」，估計所需費用為 3 億 2,520 萬元，用以進行在第 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。有關的土地平整和相關基礎建設工程已在 2011 年 9 月展開，預計在 2015 年 4 月完成。

29. 擬議工程的範圍內有 63 棵樹，其中 57 棵須予保留。其餘的 6 棵樹中，有 2 棵枯樹須予移走，4 棵樹須予砍伐。須移走的樹木全非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃內，估計會種植 35 棵樹。

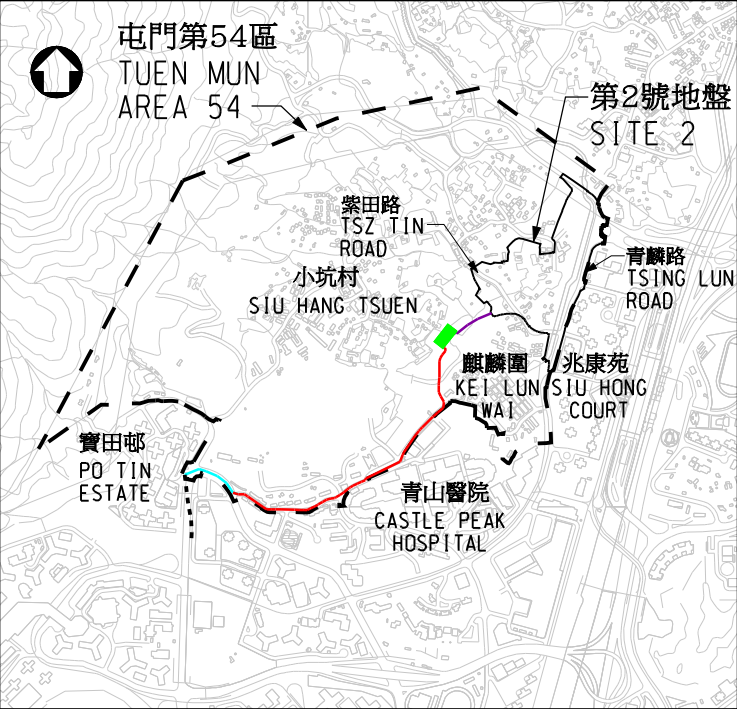
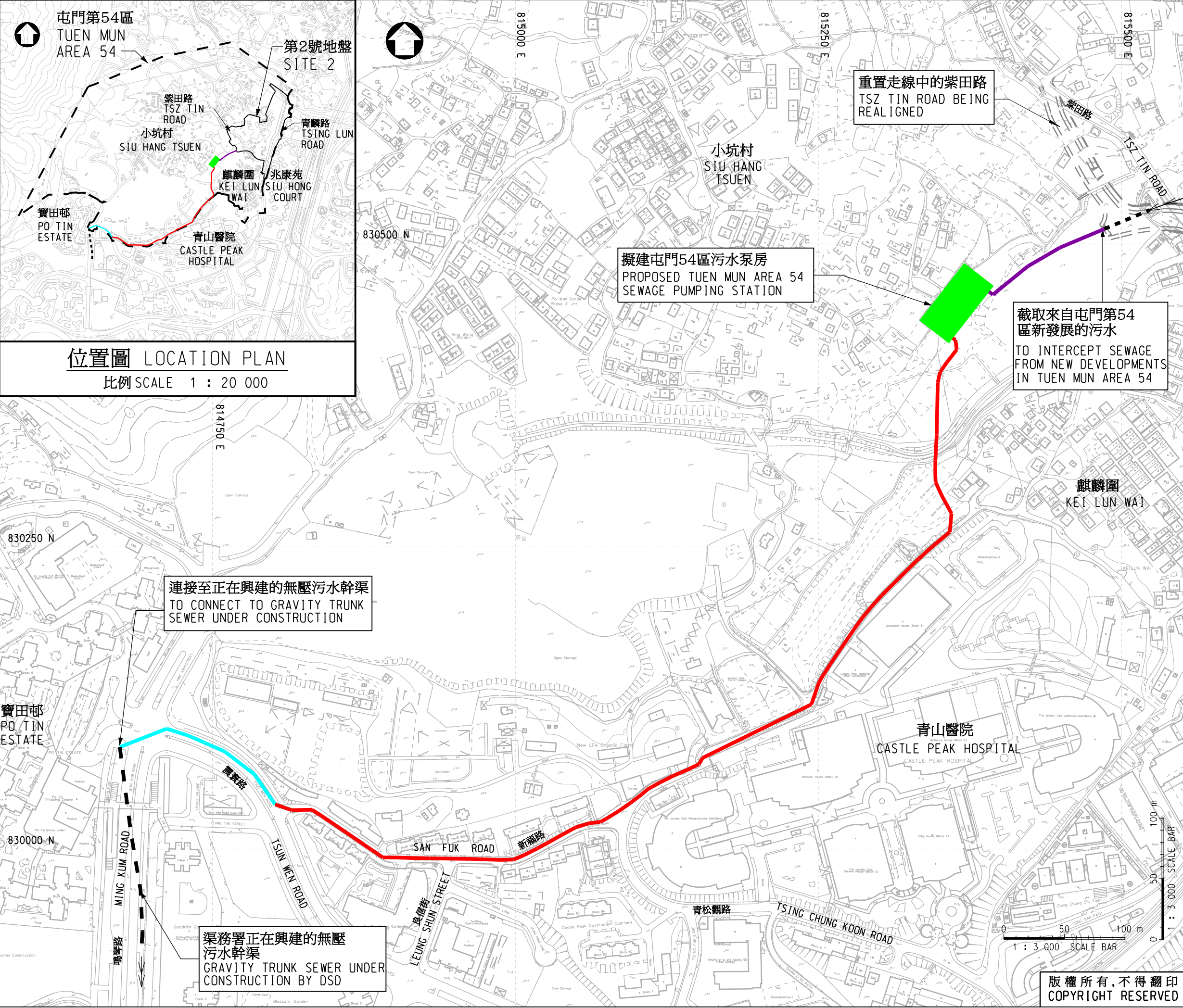
30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 85 個(74 個工人職位和另外 11 個專業／技術人員職位)，共提供 3 150 個人工作月的就業機會。

發展局

2012 年 4 月

⁴ 「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。



位置圖 LOCATION PLAN
比例 SCALE 1 : 20 000

註釋 NOTE:
所有擬建環境美化工程均在污水泵房範圍內
ALL PROPOSED LANDSCAPE WORKS ARE WITHIN
BOUNDARY OF SEWAGE PUMPING STATION

圖例 LEGEND:
 擬建的污水泵房
PROPOSED SEWAGE PUMPING STATION
 擬建600mm直徑的無壓污水幹渠
PROPOSED 600mm DIAMETER GRAVITY TRUNK SEWER
 擬建500mm直徑的雙管加壓污水管
PROPOSED 500mm DIAMETER TWIN RISING MAINS
 擬建750mm直徑的無壓污水幹渠
PROPOSED 750mm DIAMETER GRAVITY TRUNK SEWER

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		H L TSANG	SIGNED	02.04.2012
繪圖 drawn		Y Y WOO	SIGNED	02.04.2012
描摹 traced				
核對 checked		C T LAU	SIGNED	02.04.2012

核准 approved
SIGNED
(JOSEPH, C L YUNG)
總工程師 CHIEF ENGINEER
日期 date : 02.04.2012

工程名稱 project
屯門第54區的土地平整、道路及渠務工程第2期 —
興建污水泵房及相關排污系統工程
FORMATION, ROADS AND DRAINS IN AREA 54, TUEN MUN, PHASE 2 -
CONSTRUCTION OF SEWAGE PUMPING STATION AND ASSOCIATED SEWERAGE WORKS

圖則名稱 drawing title
屯門第54區污水泵房及相關
排污系統工程平面圖
LAYOUT PLAN FOR TUEN MUN AREA 54
SEWAGE PUMPING STATION AND
ASSOCIATED SEWERAGE WORKS

圖則編號 drawing no.	比例 scale
LW8609	1 : 3000 OR AS SHOWN

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

版權所有, 不得翻印
COPYRIGHT RESERVED

CEDD 土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

681CL(部分)－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) 估計收回土地的費用		36.2
(a) 農地特惠補償	36.2	
已收回 19 個農地地段(總面積為 4 572 平方米)		
4 572 平方米 x 每平方米 7,918 元 (見下文註)		
(II) 估計清理土地的費用		0.5
(a) 青苗補償特惠津貼	0.3	
(b) 農場構築物和農場雜項永久改善 設施特惠津貼	0.18	
(c) 原居村民雜項事宜(例如遷移墳墓 和神龕及「躉符」儀式)特惠津貼	0.05	
(III) 利息和應急費用		3.7
(a) 支付私人土地各項特惠補償的利息	0.03	
(b) 上述開支的應急費用	3.7	
	總計	<u>40.4</u>

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。**681CL** 號工程計劃所收回的土地屬補償區「甲」區內的農地。
2. 根據 2011 年 3 月 14 日有關修訂收回土地特惠補償率的第 1888 號政府公告，「甲區」農地每平方呎的特惠補償率為基本定率每平方呎 613 元的 120%，即每平方呎 735.6 元(或每平方米 7,918 元)。