

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2012 年 6 月 13 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

752CL－元朗南房屋用地規劃及工程研究－顧問費及工地勘測

請各委員向財務委員會建議，把 **752CL** 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 4,950 萬元，用以就元朗南房屋用地，進行規劃及工程研究和相關的工地勘測工程。

問題

我們需要研究元朗南公共和私人房屋發展的潛力，以便開拓土地資源，以配合本港中長期的房屋需要。

建議

2. 土木工程拓展署署長在徵詢規劃署署長的意見後，建議把 **752CL** 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 4,950 萬元，用以委聘顧問就元朗南房屋用地，進行規劃及工程研究和相關的工地勘測工程(下稱「擬議研究」)。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **752CL** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 就元朗南房屋用地進行詳細規劃及工程研究，包括擬備「初步發展大綱圖」、「建議發展大綱圖」、「建議發展藍圖」及相關基礎設施工程的初步設計；確定房屋用地發展建議的可行性及制定實施策略；
- (b) 就房屋用地的發展建議和相關的基礎設施工程進行環境影響評估(下稱「環評」)；
- (c) 就制定房屋用地發展建議舉辦社區參與活動；以及
- (d) 進行相關的工地勘測工程，包括監督工作。

擬議的具發展潛力地區(下稱「潛力區」)及研究範圍的位置圖載於附件—— 1。在擬議研究中，我們會在約為 200 公頃的潛力區內物色具發展潛力的房屋用地，供發展公共和私人房屋之用¹。研究範圍涵蓋一個比潛力區大，面積約為 1 500 公頃的地區（包括潛力區），這是因為要確保技術評估的準確性及完整性。

4. 如獲財務委員會批准，我們計劃在 2012 年 12 月或之前展開擬議研究，在 2015 年 6 月或之前完成。擬議研究會由土木工程拓展署及規劃署共同負責。

理由

5. 目前，元朗南(即元朗公路以南的鄉郊土地)普遍為雜亂無序的低密度房屋、非正式工業活動和露天貯物場。該區靠近元朗、屯門及天水圍新市鎮，以及擬議的洪水橋新發展區，並建有連接市區的主要道路網，例如三號幹線及元朗公路，因此該區有潛力容納更多較高密度的房屋發展。不過，現有配套基礎設施(包括道路、排水、排污、供水及公用設施)並不足以應付該區未來房屋發展的人口。

¹ 附件 1 所示的潛力區位置及範圍屬暫定性質，在擬議研究進行期間會作出修訂。

6. 《2011-12 施政報告》公布，當局會研究把約 150 公頃位於北區²和元朗現時主要用作工業用途、臨時倉庫或荒廢的農地作房屋發展用途。我們建議進行擬議研究，以檢討位於元朗南的有關地區(主要是附件 1 所示的潛力區)的發展潛力，以期在潛力區內物色房屋用地，作私人 and 公共房屋用途。

7. 在擬議研究中，我們會就元朗南的房屋用地制定可持續及可行的發展建議，以及建議為應付元朗南未來人口所需的基礎設施工程，並因應土地業權情況³和研究時社區參與活動中所收集到的公眾意見，建議實施模式。在研究過程中，我們會就發展建議內所涉及的土地用途、環境、文化遺產、交通、基礎設施工程、通風、景觀及城市設計等各方面，進行詳細的規劃及技術評估。我們會舉辦社區參與活動，作為擬議研究的其中一環。我們會在擬議研究的不同階段，邀請立法會、元朗區議會、相關的鄉事委員會、地區團體、環保關注團體和其他持份者參與。由於實施房屋用地的發展建議及進行相關基礎設施工程所需的籌劃時間⁴頗長，擬議研究必須盡早展開。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計 752CL 號工程計劃所需的費用為 4,950 萬元(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 顧問費	26.5
(i) 規劃及工程研究	19.8
(ii) 環評	5.0
(iii) 監督工地勘測工程	1.7

² 北區房屋用地的研究(即古洞南和上水 30 區的規劃及工程研究及缸瓦甫的工程可行性研究)，會由整體撥款項下支付所需費用。

³ 潛力區的土地大部分為私人擁有。

⁴ 所需的籌劃時間包括進行是項擬議研究、法定程序及諮詢、土地收回及清理、設計與建造基礎設施，以及為首批入住的人口設計及建造房屋和所需社區設施的時間。

	百萬元	
(b) 工地勘測工程	10.0	
(c) 社區參與活動的雜項費用 ⁵	1.7	
(d) 應急費用	3.8	
小計	42.0	(按 2011 年 9 月 價格計算)
(e) 價格調整準備	7.5	
總計	49.5	(按付款當日 價格計算)

由於內部資源不足，我們建議委聘顧問進行擬議研究和監督相關的工地勘測工程。按人工作月數估計的顧問費的分項數字載於附件 2。

9. 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	1.5	1.05325	1.6
2013-2014	10.5	1.11118	11.7
2014-2015	17.0	1.17229	19.9
2015-2016	9.3	1.23677	11.5
2016-2017	3.7	1.30479	4.8
	42.0		49.5

10. 我們按政府對 2012 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。由於顧問工作的合約期超過 12 個月，合約會訂明可調整價格

⁵ 社區參與活動的雜項費用包括宣傳材料和小冊子、錄像拍攝、協作人服務、場地和設施的提供等。

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地下情況而變動，我們會以重新計算工程數量的標準合約，為工地勘測工程進行採購工作。該工地勘測工程合約會訂明可調整價格的條文。

11. 擬議研究不會引致經常開支。

公眾諮詢

12. 我們已分別在 2012 年 3 月 7 日及 9 日，諮詢屏山鄉鄉事委員會及十八鄉鄉事委員會。兩個委員會都對進行擬議研究並無異議。十八鄉鄉事委員會要求當局考慮把擬議研究範圍內的一些荒廢農地，用作房屋發展。

13. 我們已在 2012 年 3 月 14 日諮詢元朗區議會轄下的城鄉規劃及發展委員會，委員會普遍支持擬議研究。有部分委員再次提出上文第 12 段所述十八鄉鄉事委員會的要求。我們表示，顧問在進行擬議研究時，會考慮他們的意見及其他公眾意見，包括就研究範圍內的其他土地的房屋發展潛力作出檢討。

14. 我們已在 2012 年 5 月 22 日舉行的立法會發展事務委員會的會議上，就進行擬議研究的建議和需要審視的主要事項諮詢有關委員。委員對進行擬議研究並無異議。

對環境的影響

15. 擬議研究屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)附表 3 的指定工程項目(即需要有環評報告的主要指定工程項目)。在實施個別工程項目時，如這些工程項目屬於附表 2 的指定工程項目(例如新建道路、現有道路的主要改善工程及污水泵站等)，則必須在建造和運作前，取得環境許可證。我們會就擬議研究的擬議發展及相關基礎設施工程進行環評，以符合《環評條例》的規定。我們已在費用預算內，預留 500 萬元(按 2011 年 9 月價格計算)，用以進行有關環評。

16. 擬議研究只會產生極少量建築廢物。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，以盡量減少產生建築廢物及盡可能再用／循環使用這些建築廢物。

對文物的影響

17. 擬議研究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、具考古研究價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

18. 擬議研究及相關工地勘測工程無須徵用任何土地。擬議研究會審視元朗南房屋用地發展建議的實施機制，以及實施發展建議和相關基礎設施工程所需徵用土地的範圍。

背景資料

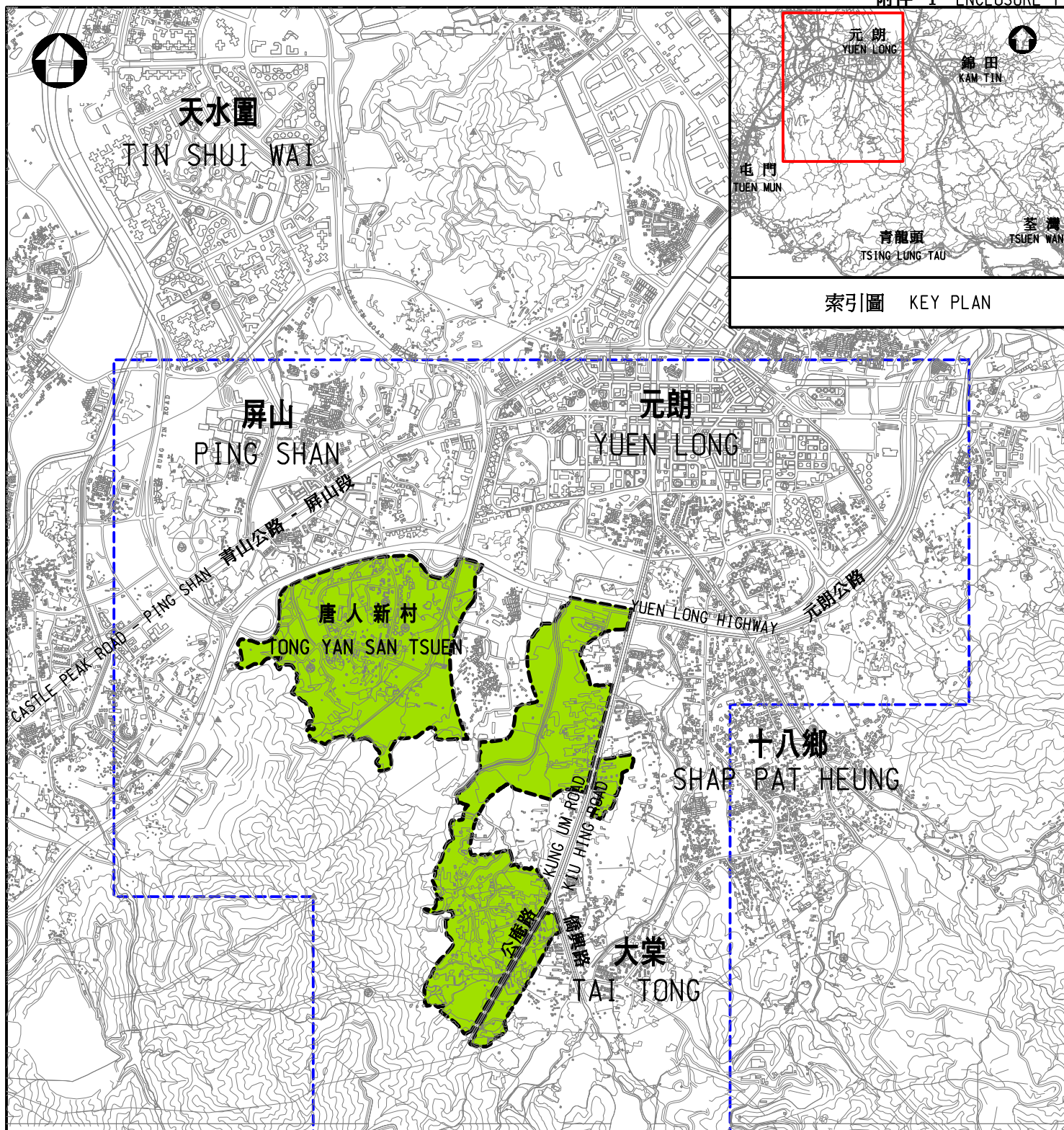
19. 我們在 2011 年 9 月把 **752CL** 號工程計劃列為乙級。

20. 擬議研究不會直接涉及任何移走樹木或種植樹木的建議。我們會在擬議研究所建議的建造工程的規劃及設計階段，考慮保育樹木的需要。如可能的話，我們亦會把種植樹木的建議納入日後的施工階段中。

21. 我們估計就擬議研究而開設的職位約有 27 個(6 個工人職位和另外 21 個專業／技術人員職位)，共提供 625 個人工作月的就業機會。

發展局

2012 年 6 月



圖例
LEGEND:



擬議具發展潛力地區初步位置及範圍
TENTATIVE LOCATION AND EXTENT OF
THE PROPOSED POTENTIAL DEVELOPMENT AREAS



研究範圍初步界線
TENTATIVE STUDY AREA BOUNDARY

0 400 800 1200 1600 2000m

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

修訂 REVISION

圖則名稱 drawing title

元朗南房屋用地規劃及工程研究
- 具發展潛力地區位置圖

PLANNING AND ENGINEERING STUDY
FOR HOUSING SITES IN YUEN LONG
SOUTH - POTENTIAL DEVELOPMENT
AREAS LOCATION PLAN

繪圖 drawn P.K. SO	簽署 initial SIGNED	日期 date 04.06.2012	項目編號 item no. 7752CL	辦事處 office 新界西及北拓展處 NEW TERRITORIES NORTH AND WEST DEVELOPMENT OFFICE
核對 checked K.H. HO	簽署 initial SIGNED	日期 date 04.06.2012	比例 scale 1 : 30 000	
核准 approved K.M. LAU	簽署 initial SIGNED	日期 date 04.06.2012	圖則編號 drawing no. NTW Z1468	土木工程拓展署 CEDD CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

752CL－元朗南房屋用地規劃及工程研究－顧問費及工地勘測

估計顧問費的分項數字(按 2011 年 9 月價格計算)

顧問的員工開支 ^(註 1)			預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 2)	估計費用 (百萬元)
(i) 規劃及工程研究	專業人員		99	38	2.0	12.4
	技術人員		175	14	2.0	7.4
(ii) 環境影響評估	專業人員		24	38	2.0	3.0
	技術人員		47	14	2.0	2.0
(iii) 監督工地勘測工程	專業人員		8	38	2.0	1.0
	技術人員		16	14	2.0	0.7
總計						<u>26.5</u>

註

1. 我們須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。
2. 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計員工開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)，是因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。(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。)