財務委員會
工務小組委員會討論文件

2014 年 1 月 22 日

總目 707－新市鎮及市區發展
土木工程－土地發展
765CL－安達臣道石礦場用地發展

請各委員向財務委員會建議－

(a) 把 **765CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「安達臣道石礦場用地發展－詳細設計及工地勘測」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 8,720 萬元；以及

(b) 把 **765CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

為盡快提供房屋用地以應付目前緊絀的房屋供應情況，我們需要發展安達臣道石礦場用地。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **765CL** 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 8,720 萬元，用以為安達臣道石礦場用地擬議發展計劃的土地平整及相關的基建工程、發展區外的道路／路口改善工程及設置行人連繫設施，進行詳細設計及工地勘測工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 我們建議把 **765CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，範圍包括－

(a) 下文第 5 段所述工程的詳細設計工作，當中包括檢討概念設計，以及交通、環境、供水、排水、排污及土力工程等方面的影響評估；

(b) 環境影響評估；

(c) 相關的工地勘測工程和監督工作；以及

(d) 就下文第 5 段所述的工程擬備招標文件及評審標書。

顯示擬議工程位置的平面圖載於附件 1。

4. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2014 年 6 月展開詳細設計工作及工地勘測工程，預計在 2018 年 6 月完成。

5. 我們會把 **765CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，並就這些工程分階段申請撥款，以配合工程的施工時間表。餘下部分主要包括－

(a) 安達臣道石礦場用地內作房屋及其他發展用途的 40 公頃土地平台的土地平整工程，以及道路、供水、土力、排水及排污等基建工程；

(b) 跨越將軍澳道的連德道與秀茂坪道路口的道路改善工程；

(c) 擴闊康華苑與碧雲道之間的連德道；

(d) 清水灣道與安達臣道路口的道路改善工程；

(e) 擴濶近順利邨道的一段新清水灣道；

(f) 設置行人天橋、升降機塔／扶手電梯和隧道，以加強安達臣道石礦場用地與毗鄰屋邨、觀塘市中心和將軍澳隧道收費廣場的擬建巴士轉乘站之間的行人連繫設施；以及

(g) 提供相關的緩解環境影響措施和環境美化工程。

理由

6. 為應付香港社會的房屋和其他發展需要，政府會繼續採取多管齊下的策略，持續並有系統地採取一系列措施，包括盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展的新增土地，藉以增加短、中和長期的土地供應。發展安達臣道石礦場用地正是《2013 年施政報告》其中一項增加短、中期房屋土地供應的主要措施。

7. 安達臣道石礦場用地發展會提供約 12 公頃土地，供建造私人及資助房屋，為約 25 000 的規劃人口提供合共約 9 410 個單位（私人與資助房屋比例為 80：20）。同時，亦會提供土地作商業用途；政府、機構或社區設施；石礦公園；休憩用地及美化市容地帶。土木工程拓展署在 2012 年 10 月底開展了工程可行性研究，以評估規劃署制訂的最終建議發展大綱圖所載的安達臣道石礦場擬議發展的技術可行性，並建議所需的措施，以適當處理工程可能對交通及環境等方面造成的影響。工程可行性研究現已接近完成，並已確定安達臣道石礦場的擬議發展為可行。為盡快提供房屋用地以應付緊絀的房屋供應情況，我們計劃在 2016 年年中開始施工，並在 2019 至 2020 年期間分階段完成土地平整工程，以配合在 2022 至 2023 年間首批人口的入伙。

8. 除了在發展區進行土地平整及基建工程外，我們亦需要在相關的發展區外進行一系列的道路／路口改善工程，以及興建行人連繫設施，藉以加強安達臣道石礦場用地與毗鄰屋邨、觀塘市中心和將軍澳隧道收費廣場的擬建巴士轉乘站之間的行人連繫設施，緩解安達臣道石礦場用地擬議發展可能引致的累積交通影響。在落實所有發展區外的道路／路口改善工程及行人連繫設施後，安達臣道石礦場用地的擬議發展不會對觀塘區的交通造成不可接受的影響。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計擬議的詳細設計及工地勘測工程的費用為 1 億 8,720 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

		百萬元		
(a)	顧問費		83.8	
	(i) 詳細設計	67.7		
	(ii) 環境影響評估	5.3		
	(iii) 監督工地勘測工程	6.0		
	(iv) 擬備招標文件及評審標書	4.8		
(b)	工地勘測工程		60.0	
(c)	應急費用		14.3	
	小計		158.1	(按2013年9月價格計算)
(d)	價格調整準備		29.1	
	總計		187.2	(按付款當日價格計算)

鑑於工程計劃屬跨界別性質及內部資源不足，我們建議委聘顧問為工程計劃進行詳細設計及監督工地勘測工程。按人工作月數估計的顧問費的分項數字載於附件 2。

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 2013 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)
2014-2015	25.5	1.06000	27.0
2015-2016	52.6	1.12360	59.1
2016-2017	33.5	1.19102	39.9
2017-2018	20.9	1.26248	26.4
2018-2019	12.9	1.32876	17.1
2019-2020	12.7	1.39519	17.7
	158.1		187.2

11. 我們按政府對 2014 至 2020 年期間公營部門樓宇及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。我們會以總價合約形式連同可調整價格的條文，就擬議的詳細設計工作的顧問合約進行招標。由於所涉工地勘測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就工地勘測工程進行招標。工地勘測工程合約會訂明可調整價格的條文。

12. 擬議的詳細設計及工地勘測工程不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

13. 在 2013 年 3 月 1 日及 14 日，我們分別向觀塘區議會及西貢區議會轄下的房屋及環境衞生委員會簡介安達臣道石礦場用地的最終建議發展大綱圖。觀塘區議會議員普遍支持這項擬議發展，而西貢區議會議員亦知悉有關發展。兩個區議會均對可能產生的交通影響表示關注，特別是觀塘區議會大部分議員均關注到安達臣道石礦場用地住宅發展對觀塘區的累積交通影響，並促請當局早日落實有關主要工程計劃(例如將軍澳－藍田隧道)，以紓緩觀塘區交通擠塞的壓力。我們已向區議員解釋，工程可行性研究現正檢視有關交通影響及可能推行的緩解措施，並會在適當時候向其轄下的交通及運輸委員會作出回覆(見下文第 15 段)。

14. 部分西貢區議會議員亦建議提高安達臣道石礦場用地的公營房屋比例。由於現時觀塘區大部分為公營房屋，因此我們已向區議員說明維持理想房屋比例的理由和需要。

15. 我們其後在 2013 年 9 月 26 日向觀塘及西貢兩個區議會轄下的交通及運輸委員會提交工程可行性研究的交通影響評估結果，以及相關的道路／路口改善工程及行人連繫設施建議。西貢區議會議員原則上支持擬議工程，並就擬議發展的公共交通配套表達意見。觀塘區議會議員亦支持有關計劃，並促請當局早日落實，而有部分議員建議優化安達臣道石礦場用地附近的現有行人連繫設施。我們會與觀塘區議會保持緊密聯繫，在詳細設計階段研究他們的建議。

16. 我們又在 2013 年 12 月 20 日諮詢立法會發展事務委員會。議員普遍支持石礦場用地發展，但對發展可能令觀塘市中心及彩虹交匯處的交通情況惡化表示關注。我們預計在觀塘市中心重建計劃完成後，觀塘市中心的交通流通情況會有所改善；而經落實石礦場用地發展計劃內所建議的道路／路口改善工程及行人連繫設施，以及擬提供的公共交通接駁服務(用以把石礦場用地連繫至港鐵觀塘站以外的鐵路站)後，擬議發展對觀塘市中心交通的影響甚微。此外，土木工程拓展署亦會探討各項可以令擬議道路／路口改善工程及行人連繫設施盡早完成的措施。再者，在六號幹線完成後，我們預計清水灣道的交通流量大部分會被六號幹線吸納，而清水灣道由此而騰出的交通容量足以容納石礦場用地發展所產生的交通流量。另一方面，彩虹交匯處的交通擠塞情況屬於區域性的交通問題，並非單由安達臣道石礦場用地發展引致。運輸署正就短期的改善措施諮詢觀塘區議會和相關持份者，並會研究長遠解決有關交通問題的大型改善工程。簡而言之，順利區以及秀茂坪區的一般交通情況，以及彩虹交匯處的個別情況，與安達臣道石礦場用地發展並無直接關係，而且交通影響評估亦顯示，在石礦場用地發展完成後的交通情況並不會比現時的情況差，因此研究有關問題及探討解決方案並不屬現時工程計劃的範圍，政府會視乎情況另作跟進。

對環境的影響

17. 擬議的詳細設計及工地勘測工程不屬於《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)(第 499 章)的指定工程項目，不會對環境造成長遠的影響。我們已把實施適當的緩解環境影響措施的費用，納入工程計劃的預算費內，以控制在工地勘測工程進行期間對環境所造成的短期影響。

18. 工程可行性研究屬於環評條例附表 3 的指定工程項目。我們正進行一項有關環評條例附表 3 的環境影響評估研究，評估這項擬議發展在施工及運作期間對環境的影響，以符合環評條例的要求。在進行環評條例附表 3 的環境影響評估研究時，凡識別為屬於環評條例附表 2 的指定工程項目的擬議工程，其施工及運作均須領有環境許可證。我們會為該等識別為指定工程項目的擬議工程進行所需的環境影響評估研究，並納入為設計工作的一部分，以符合環評條例的要求。

19. 擬議的工地勘測工程只會產生極少量的建築廢物。我們會要求顧問全面考慮各種措拖，以盡量減少產生建築廢物，並在進行建造工程時盡可能再用／循環使用建築廢物。

對文物的影響

20. 擬議的詳細設計及工地勘測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。

土地徵用

21. 擬議的詳細設計及工地勘測工程無須徵用任何土地。

背景資料

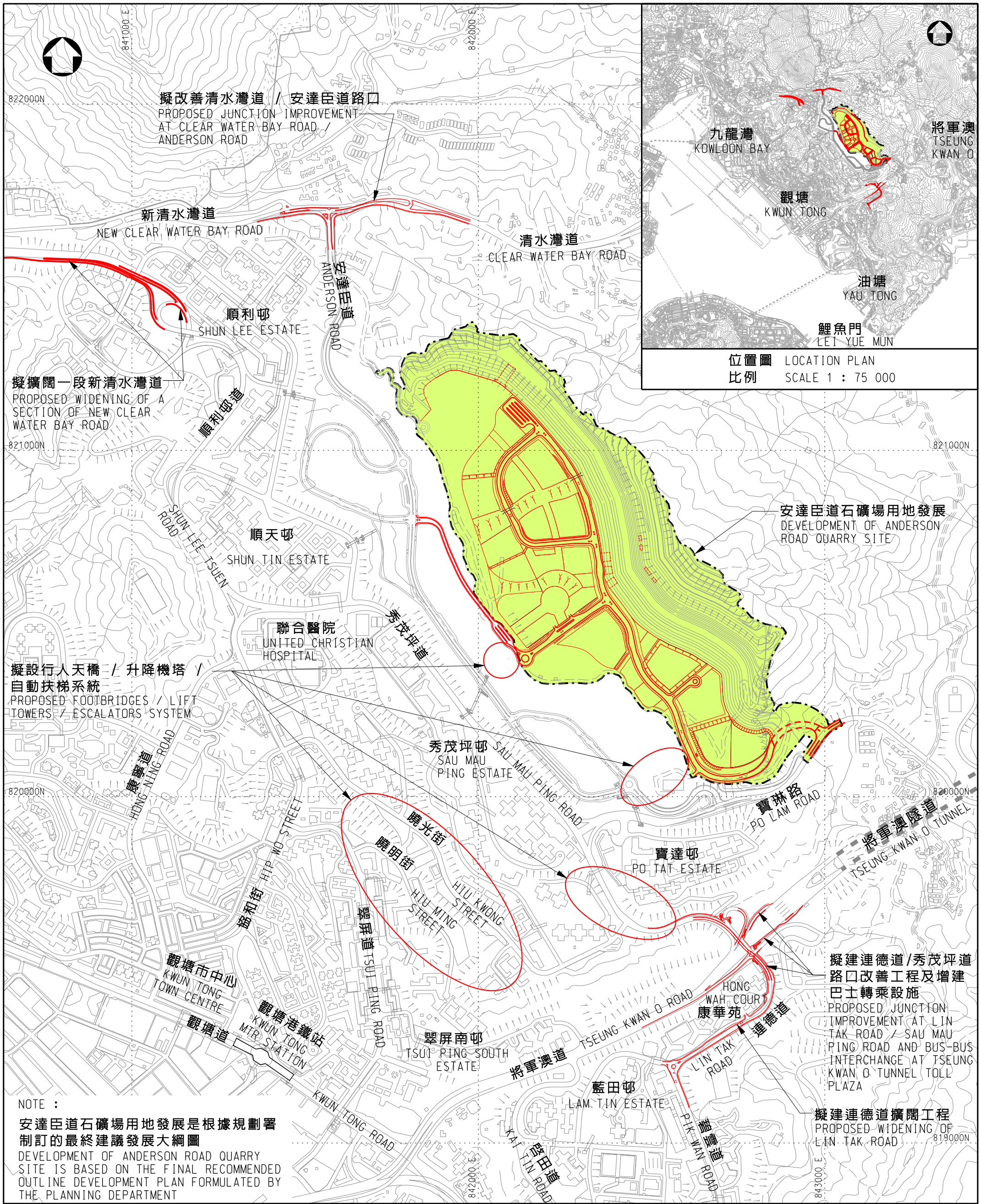
22. 規劃署在 2011 年 1 月委聘顧問就安達臣道石礦場用地的未來土地用途進行規劃研究。根據規劃研究的建議，土木工程拓展署在 2012 年 10 月委聘顧問，就安達臣道石礦場用地擬議發展的土地平整及相關基建工程、擬議的道路／路口改善工程及行人連繫設施，進行下一步的工程可行性研究。這兩項研究估計所需費用合共為 2,350 萬元，並已在**總目 711 分目 B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。我們已大致完成該工程可行性研究。

23. 我們在 2013 年 9 月把 **765CL** 號工程計劃提升為乙級。

24. 工地範圍內沒有識別到古樹名木。擬議的詳細設計及工地勘測工程不涉及移走任何樹木或種植樹木的建議。我們會在詳細設計階段，要求顧問考慮保育樹木的需要和種植樹木的建議。

25. 我們估計為進行擬議的詳細設計及工地勘測工程而開設的職位約有 76 個(36 個工人職位和另外 40 個專業／技術人員職位)，共提供 1 530 個人工作月的就業機會。

發展局
2014 年 1 月



NOTE :

安達臣道石礦場用地發展是根據規劃署制訂的最終建議發展大綱圖

DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE IS BASED ON THE FINAL RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN FORMULATED BY THE PLANNING DEPARTMENT

二〇一三年至二〇一四年度工務小組委員會文件 P.W.S.C. SUBMISSION 2013-2014

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
安達臣道石礦場用地發展 - 工程分布圖 DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE PROJECT LAYOUT PLAN	HK TSANG	SIGNED	7.1.14	765CL	新界東拓展處 NEW TERRITORIES EAST DEVELOPMENT OFFICE
	核對 checked LM CHAN	SIGNED	7.1.14	比例 scale 1:10 000 @ A3	
	核准 approved NT CHIANG	SIGNED	7.1.14	圖則編號 drawing no. TK2398	土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT

附件 1
ENCLOSURE 1

S:\Drawing\TKO\Control_copy\TK2398\TK2398.dgn

A3 297MM X 420MM

765CL(部分)－安達臣道石礦場用地發展

估計顧問費的分項數字(按 2013 年 9 月價格計算)

顧問的員工開支(註1)		估計的人工作月數	總薪級平均薪點	倍數(註2)	估計費用(百萬元)
(i) 詳細設計	專業人員	332	38	2.0	44.7
	技術人員	493	14	2.0	23.0
(ii) 環境影響評估	專業人員	25	38	2.0	3.4
	技術人員	41	14	2.0	1.9
(iii) 監督工地勘測工程	專業人員	26	38	2.0	3.5
	技術人員	54	14	2.0	2.5
(iv) 擬備招標文件及評審標書	專業人員	24	38	2.0	3.2
	技術人員	34	14	2.0	1.6
				總計	**83.8**

註

1. 我們須待透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開支。

2. 採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問的員工開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)，原因是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 67,370 元，總薪級第 14 點的月薪為 23,285 元。)