

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2014 年 5 月 7 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

770CL－港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究

請各委員向財務委員會建議，把 **770CL** 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 6,190 萬元，用以就港珠澳大橋香港口岸人工島的擬議商業發展進行規劃、工程及建築研究，以及相關的工地勘測工程。

問題

我們需要進行詳細研究，以確定港珠澳大橋香港口岸(下稱「香港口岸」)人工島的擬議商業發展的可行性。

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 **770CL** 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 6,190 萬元，用以委聘顧問就香港口岸人工島的擬議商業發展進行規劃、工程及建築研究(下稱「本研究」)，以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. **770CL** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 規劃、工程及建築研究，以確定香港口岸人工島上蓋及地下空間進行擬議商業發展的可行性，並優化有關的發展範圍和規模，包括制訂發展建議、相關基建配套設施及推行時間表和機制；
- (b) 整體發展概念，包括財務可行性評估，以及市場定位和營運策略的建議；
- (c) 擬議發展及相關基建配套設施的環境影響評估(下稱「環評」)；
- (d) 加快啟用發展用地的方案，包括分階段發展部分用地；
- (e) 與制定發展建議有關的社區參與活動；以及
- (f) 相關的工地勘測工程，包括監督工作。

—— 香港口岸人工島的位置圖載於附件 1。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2014 年 8 月開展本研究，並在 2016 年 9 月完成。

理由

5. 近年，珠江三角洲(下稱「珠三角」)西部發展迅速。隨着港珠澳大橋及屯門至赤鱸角連接路在 2016 年及 2018 年先後落成，大嶼山將成為往來香港、珠海和澳門的必經之地。預計在 2016 年，香港口岸的每日車輛流量為 9 200 至 14 000 架次，而旅客流量則為每日 55 850 至 69 200 人次。

6. 香港口岸人工島佔地約 130 公頃，鄰近香港國際機場，是香港和珠三角西部之間的門戶，有發展「橋頭經濟」的潛力。利用香港口岸人工島的土地作商業發展，例如購物、餐飲、娛樂和酒店設施等，能充分利用其獨特地利優勢及與香港國際機場、亞洲國際博覽館、機場島的北商業區、計劃中的香港國際機場第三條跑道項目，以及大嶼山其他旅遊景點和商貿點產生協同效應。這些商業發展亦能為大嶼山和香港整體創造就業機會。

7. 為探討在香港口岸人工島發展商業設施的可行性，我們已初步檢視相關的基建配套，結果顯示在施工及運作期間，擬議商業發展項目將與香港口岸之間有大量銜接的事宜，包括在指定「禁區」內進行的清關、出入境及檢疫活動，以及暫時或永久重置受影響的設施。因此，須藉研究去檢視商業發展與口岸過境設施在建築上融合的可行性。此外，我們需要便利的車輛及行人交通網絡，令擬議發展與北商業區、香港國際機場、東涌及周邊地區產生協同效應，成功發展「橋頭經濟」。我們亦需要建造額外的基礎設施，包括排污系統及其他公用設施，以支援擬議的商業發展。

8. 本研究會就擬議發展建議整體發展概念和合適的發展參數。推展擬議發展的大前提是不會延遲港珠澳大橋的通車時間，以及在建築期間維持香港口岸的日常運作。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計本研究及相關工地勘測工程的費用為 6,190 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

		百萬元
(a) 顧問費		40.0
(i) 規劃及建築研究	10.0	
(ii) 工程研究	17.2	
(iii) 環評研究	10.0	
(iv) 財務可行性研究	2.0	
(v) 監管工地勘測工程	0.8	
(b) 工地勘測工程		7.0
(c) 社區參與活動和其他雜項的費用		3.0
(d) 應急費用		5.0
小計		55.0
		(按 2013 年 9 月價格計算)

		百萬元	
(e) 價格調整準備		6.9	
	總計	61.9	(按付款當日 價格計算)

鑑於本研究屬跨專業性質以及內部資源不足，我們建議委聘顧問進行本研究及監督相關的工地勘測工程。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 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	9.2	1.05450	9.7
2015-2016	31.3	1.11777	35.0
2016-2017	14.5	1.18484	17.2
	55.0		61.9

11. 我們按政府對 2014 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。我們會以總價合約及可調整價格的形式，委聘顧問進行本研究。至於擬議的工地勘測工程，由於所涉工程數量或會因應實際的地質情況而有所變動，我們會以重新計算工程數量的標準合約進行招標，並會在合約內訂定可調整價格的條文。

12. 本研究及相關的工地勘測工程不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

13. 我們在 2014 年 2 月 24 日諮詢離島區議會，議員均支持進行本研究的建議，並促請政府盡量加快推展項目。

14. 我們在 2014 年 3 月 25 日諮詢立法會發展事務委員會。議員普遍支持本研究，並要求當局提交資料，說明規劃及建築研究的範圍，尤其本研究會否就珠三角西部未來的經濟發展趨勢及為人工島帶來的旅客流量進行分析。所要求的資料載於附件 3。

對環境的影響

15. 視乎發展建議最終的規模和範圍，本研究及建議的基建配套設施或會分別分類為《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)附表 3 及 2 的指定工程項目。一經確定，我們會根據《環評條例》、《環評程序技術備忘錄》及《環評研究概要》所訂的要求進行環評。如有任何屬於附表 2 的指定工程項目，我們會在該等工程項目施工及運作前取得環境許可證。

16. 本研究及相關的工地勘測工程只會產生極少量建築廢物。我們會要求顧問全面研究如何在日後進行建造工程計劃時，盡量減少產生建築廢物，並盡可能再用／循環使用這些建築廢物。

對文物的影響

17. 本研究及相關的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

18. 本研究及相關的工地勘測工程無須徵用土地。

背景資料

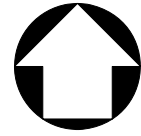
19. 我們在 2013 年 9 月把 **770CL** 號工程計劃提升為乙級。

20. 本研究及相關的工地勘測工程不涉及任何移走或種植樹木的建議。

21. 我們估計為進行本研究及相關的工地勘測工程而開設的職位約有 37 個(4 個工人職位和另外 33 個專業／技術人員職位)，共提供 775 個人工作月的就業機會。

發展局

2014 年 4 月



屯門至赤鱸角連接路
TUEN MUN-CHEK LAP KOK LINK

亞洲國際博覽館
/ ASIA WORLD-EXPO

計劃中的第三條跑道
THE THIRD RUNWAY UNDER PLANNING

港珠澳大橋香港口岸人工島
HONG KONG BOUNDARY CROSSING
FACILITIES ISLAND OF
HONG KONG-ZHUHAI-MACAO-BRIDGE

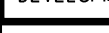
香港國際機場
HONG KONG
INTERNATIONAL AIRPORT

北商業區
NORTH COMMERCIAL DISTRICT

東涌
TUNG CHUNG

港珠澳大橋香港接線 |
HONG KONG-ZHUHAI-MACAO-BRIDGE
HONG KONG LINK ROAD

A	24-04-14	MINOR AMENDMENT	SIGNED W.C.LEE	SIGNED M.S.YAU
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 港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究 - 位置圖 PLANNING, ENGINEERING AND ARCHITECTURAL STUDY FOR TOPSIDE DEVELOPMENT AT HONG KONG BOUNDARY CROSSING FACILITIES ISLAND OF HONG KONG-ZHUHAI-MACAO BRIDGE - LOCATION PLAN	繪圖 drawn	簽署 initial	日期 date	項目編號 item no.	辦事處 office 港島及離島拓展處 HONG KONG ISLAND AND ISLANDS DEVELOPMENT OFFICE
	S.H.CHENG	SIGNED	12-03-14	770CL	
	核對 checked	簽署 initial	日期 date	比例 scale	
W.C.LEE	SIGNED	12-03-14	1 : 30 000 (A3)		
核准 approved	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.		 土木工程拓展署 CEDD CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT
M.S.YAU	SIGNED	12-03-14	HKI-507A		

770CL－港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究

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) 規劃及建築研究	專業人員		38	38	2.0	5.1
	技術人員		105	14	2.0	4.9
(ii) 工程研究	專業人員		60	38	2.0	8.1
	技術人員		196	14	2.0	9.1
(iii) 環境影響評估研究	專業人員		26	38	2.0	3.5
	技術人員		140	14	2.0	6.5
(iv) 財務可行性研究	專業人員		12	38	2.0	1.6
	技術人員		9	14	2.0	0.4
(v) 監管工地勘測工程	專業人員		3	38	2.0	0.4
	技術人員		9	14	2.0	0.4
					總計	40.0

註

1. 我們須待透過一貫的費用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. 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)，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 67,370 元，總薪級第 14 點的月薪為 23,285 元。)

規劃、工程及建築研究的範圍

規劃、工程及建築研究的範圍如下－

- (a) 市場需求評估，以預測不同類型的商業發展於本地及海外市場，包括珠江三角洲西部的需求；
- (b) 探討能否利用香港口岸人工島上蓋及地下空間土地作商業發展及加以善用；
- (c) 就擬議商業發展建議整體發展概念計劃、合適發展參數、市場定位及營運策略；
- (d) 確定在交通(包括珠江三角洲西部跨境交通)、基礎設施的承載力、建築、城市設計、景觀、環境、通風、行人流通、清關、出入境、檢疫及邊界保安等方面的建議的技術可行性，同時在施工期間維持香港口岸的日常運作；以及
- (e) 評估擬議商業發展的財務可行性。