

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2014 年 7 月 2 日

總目 705－土木工程

土木工程－土地發展

769CL－城市地下空間發展：策略性地區先導研究

請各委員向財務委員會建議，把 **769CL** 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 6,840 萬元，用以進行香港城市地下空間發展策略性地區先導研究。

問題

我們需要審視在 4 個策略性地區發展地下空間以拓展土地資源的機遇。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **769CL** 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 6,840 萬元，用以就 4 個策略性地區進行一項城市地下空間發展的先導研究（下稱「本研究」）。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **769CL** 號工程計劃的範圍包括－

- (a) 進行規劃和工程研究以及技術評估，包括 –
 - (i) 評估在 4 個揀選的策略性地區，即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地和金鐘／灣仔，發展地下空間的整體好處和須關注的重要事項；
 - (ii) 為每個策略性地區制定地下空間總綱圖；
 - (iii) 在策略性地區物色可優先推行的地下空間發展項目，並為這些優先項目擬備概念性設計方案；
 - (iv) 就上述第(iii)項的優先項目進行概括性規劃和技術評估(包括對道路交通及行人流通情況影響的評估)及初步環境檢討，以確立其工程可行性，並探討在推行這些優先項目時將會面對的發展限制和須處理的重要事項；以及
 - (v) 為每個優先項目進行財務評估以確定其成本效益，並建議推行這些項目所需的進一步研究。
- (b) 舉行公眾參與活動和諮詢相關持份者；以及
- (c) 進行相關的工地勘測工程，包括監督工作。

—— 顯示 4 個策略性地區的研究範圍的位置圖載於附件 1。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2014 年 9 月展開本研究，預計在 2017 年年初完成。

理由

5. 我們有迫切需要採用可持續和具創意的方法，增加土地供應作各種用途，以配合社會及經濟發展。善用地下空間作商業及其他合適用途，尤其對擠迫和欠缺新土地供應的市區來說，是一個具潛力的可行方案。

6. 利用地下空間可為發展稠密的市區在創造空間、優化連接性及改善市區環境方面提供良好機會。此外，地下空間可用作容納新設施或重置一些與都市佈局不協調的現有地面設施，以騰出寶貴的地面空間作其他具效益和相容的土地用途。

7. 香港一直有利用地下空間作公共和商業設施。然而，這些設施大多屬於個別的發展項目，如地下停車場、商場以及香港鐵路(下稱「港鐵」)車站。為了有策略地拓展地下空間，我們需要進一步檢討相關的政策、法規和行政措施。

8. 《2013 年施政報告》指出，地下空間是增加長遠土地供應的一個可行來源，我們需要進一步探討在香港市區開拓地下空間的潛力。為推展這措施，土木工程拓展署已在 2013 年 12 月展開了一項全港性的城市地下空間發展研究（下稱「全港性研究」），旨在建立一套全面及客觀的方法發展城市地下空間，預期在 2015 年 12 月完成。

9. 為配合全港性研究及進一步加快推動地下空間發展，我們已揀選了 4 個策略性地區進行一項先導研究，以物色合適的優先項目，並盡早落實。揀選這些地區的原因如下－

(a) 隨着香港的經濟不斷增長，這些地區已相繼由傳統的商住區轉型成為發展稠密的商業、娛樂和旅遊集中點。然而，區內複雜的都市佈局及有限的土地資源，不但令市區環境難以得到改善，也限制了這些地區的進一步發展，而區內有限的地面空間，更因大量的人流車流而日趨擠迫。

(b) 這 4 個策略性地區大部分為現有及／或計劃中的港鐵網絡所覆蓋，且為鄰近地區的交通樞紐，極具發展潛力。此外，區內亦有新建及規劃中的發展／重建項目，並有佔地廣闊的公園或休憩用地，如維多利亞公園及九龍公園，可提供合適的條件和機遇，以發展大型地下空間作商業及其他用途，同時維持其地面現有的公園用途。發展地下購物街連接港鐵站及現有或已規劃的發展，亦可減輕區內地面人流的負擔，並提高與鄰近地區的暢達性。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，我們估計本研究及相關的工地勘測工程費用為 6,840 萬元(請參閱下文第 11 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	顧問費	47.0	
	(i) 規劃研究	16.0	
	(ii) 工程研究及技術評估	24.0	
	(iii) 公眾參與活動和諮詢 相關持份者	6.0	
	(iv) 監督工地勘測工程	1.0	
(b)	工地勘測工程	8.0	
(c)	應急費用	5.0	
	小計	60.0	(按 2013 年 9 月 價格計算)
(d)	價格調整準備	8.4	
	總計	68.4	(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。

11. 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	7.6	1.05450	8.0
2015-2016	25.0	1.11777	27.9
2016-2017	27.4	1.18484	32.5
	60.0		68.4

12. 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。我們會以總價合約的形式，委聘顧問進行本研究，合約並會訂定可調整價格的條文。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岩土情況而變動，我們會以重新計算工程數量的標準合約進行招標，合約會訂定可調整價格的條文。

13. 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

14. 我們就本研究諮詢了以下相關區議會的委員會 –

- (a) 在 2014 年 2 月 11 日諮詢灣仔區議會發展、規劃及交通委員會；
- (b) 在 2014 年 2 月 13 日諮詢油尖旺區議會社區建設委員會；以及
- (c) 在 2014 年 3 月 20 日諮詢東區區議會規劃、工程及房屋委員會。

15. 大多數灣仔區議會、油尖旺區議會及東區區議會的議員均支持本研究，只有少數灣仔區議會議員質疑有關發展地下空間的成本效益。3 個區議會的議員建議本研究在制訂概念性設計方案時，必須處理對交通及環境可能造成的影響，並須考慮與港鐵及其他地面發展的協調。這些區議會亦要求本研究探討藉地下空間發展改善公眾生活環境的機遇，例如提供公共空間和文化、藝術及康樂設施，並讓相關的區議會和持份者參與研究過程。

16. 另外，我們亦在 2014 年 3 月向中西區區議會食物環境衛生及工務委員會提交了關於本研究的資料文件，該委員會的議員已備悉我們的建議。我們會在進行本研究時詳細回應 4 個區議會的各種關注。

17. 我們在 2014 年 4 月 29 日諮詢海濱事務委員會。委員普遍支持本研究，並建議政府應充分考慮善用地下空間，除提供更多樓面供商業用途，亦要設法改善市區環境、優化交通及運輸設施、重組地下公用設施及加強市區的連接性。部分委員要求於施工期間盡量減少對交通和現有地面設施的影響，亦希望本研究會考慮城市地下空間發展的可持續性、城市設計和成本效益。

18. 我們已在 2014 年 5 月 27 日諮詢立法會發展事務委員會。委員普遍支持向工務小組委員會提交這項撥款建議，但要求在本文件中提供補充資料，說明全港性研究和本研究各自的工作範圍、同步進行該兩個研究以及本研究揀選該 4 個策略性地區的理由。有關補充資料載於附件 3。

對環境的影響

19. 本研究及相關的工地勘測工程並不屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)的指定工程項目，亦不會對環境構成長遠影響。然而，我們會進行初步環境檢討，以便本研究能整合環境方面的考慮因素。這項初步環境檢討會為本研究的不同部分提供環境資料，亦會探討本研究所選定的優先項目對環境的潛在影響和建議合適的緩解措施，以及識別屬於《環評條例》的指定工程項目，以便日後的項目倡議者可按《環評條例》的要求作出跟進。

20. 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採取適當措施，務求於日後推展建造項目時，能盡量減少產生建築廢物及盡可能再用／循環使用建築廢物。

對文物的影響

21. 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

22. 本研究及相關的工地勘測工程無須徵用任何土地。

背景資料

23. 我們在 2013 年 9 月把 **769CL** 號工程計劃提升為乙級。

24. 本研究及相關的工地勘測工程不會涉及任何移走或種植樹木的建議。我們會要求顧問在研究選定的優先項目時考慮保育樹木的需要。我們亦會加入種植樹木的建議及識別適當的保養單位，以便日後推行優先項目。

25. 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 35 個(5 個工人職位和另外 30 個專業／技術人員職位)，共提供 835 個人工作月的就業機會。

發展局

2014 年 6 月

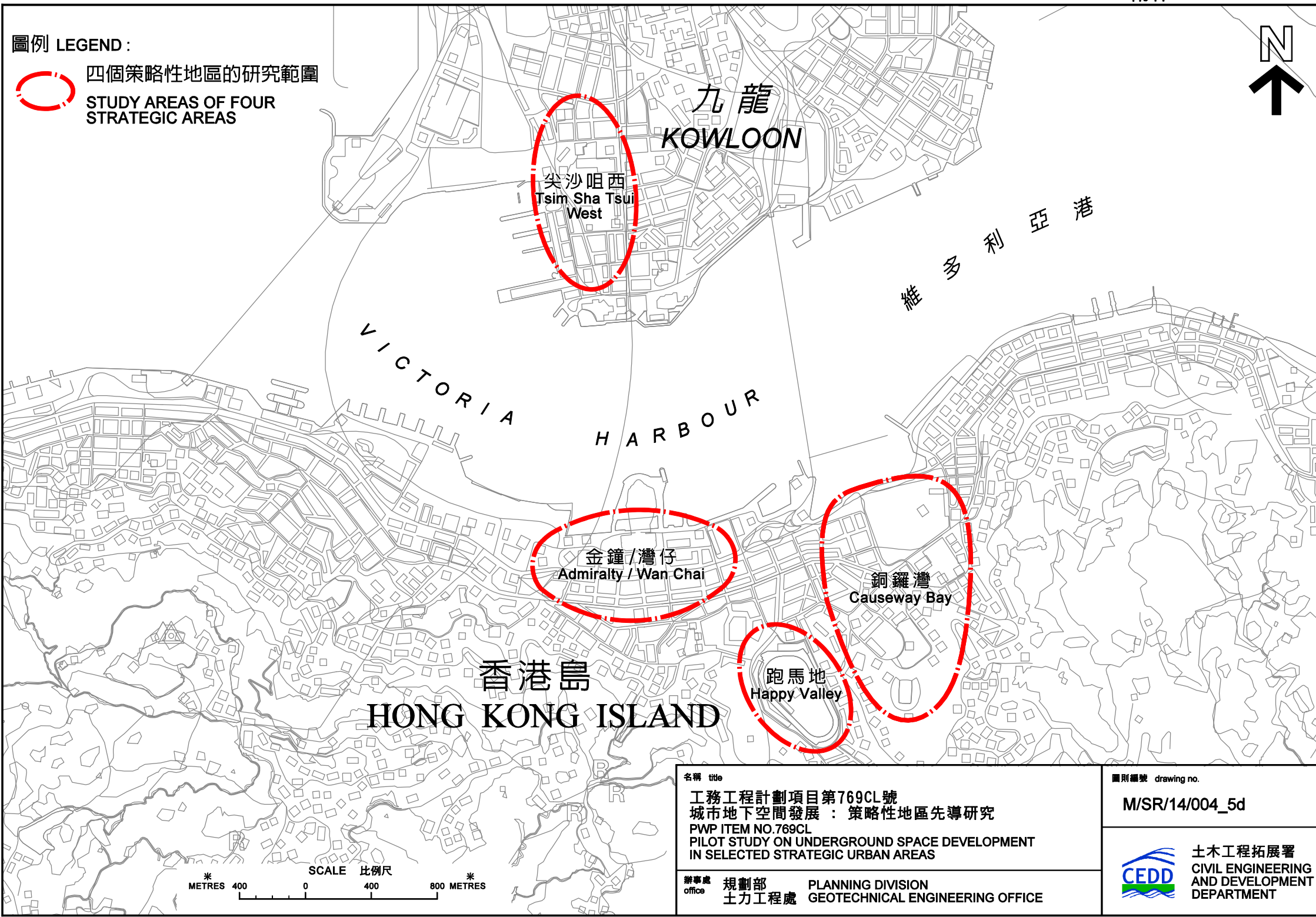


圖例 LEGEND :



四個策略性地區的研究範圍

STUDY AREAS OF FOUR STRATEGIC AREAS



SCALE 比例尺
米 METRES 400 0 400 800 METRES

名稱 title

工務工程計劃項目第769CL號
城市地下空間發展：策略性地區先導研究
PWP ITEM NO.769CL
PILOT STUDY ON UNDERGROUND SPACE DEVELOPMENT
IN SELECTED STRATEGIC URBAN AREAS

辦事處 office

規劃部 PLANNING DIVISION
土力工程處 GEOTECHNICAL ENGINEERING OFFICE

圖則編號 drawing no.

M/SR/14/004_5d



土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING
AND DEVELOPMENT
DEPARTMENT

769CL－城市地下空間發展：策略性地區先導研究

估計顧問費的分項數字(按 2013 年 9 月價格計算)

			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)
顧問的員工開支 (註 1)						
(i) 規劃研究	專業人員		65	38	2.0	8.8
	技術人員		155	14	2.0	7.2
(ii) 工程研究及技術 評估	專業人員		100	38	2.0	13.5
	技術人員		226	14	2.0	10.5
(iii) 公眾參與活動和 諮詢相關持份者	專業人員		20	38	2.0	2.7
	技術人員		71	14	2.0	3.3
(iv) 監督工地勘測工 程	專業人員		3	38	2.0	0.4
	技術人員		13	14	2.0	0.6
總計						<u>47.0</u>

註

1. 我們須待通過一貫的競投方式選定顧問後，才能得知實際的人工作月數和費用。
2. 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。)

全港性研究與本研究的工作範圍及同步進行該兩個研究的理由

全港性研究和本研究為兩個獨立的研究項目，其目的和工作範圍有所不同。

2. 在 2013 年 12 月展開的全港性研究，目的是為全港市區及新市鎮探討發展地下空間的機遇和限制，以便有系統和全面地善用地下空間的資源。全港性研究的工作範圍包括－

- (a) 檢視本地和外國例子以識別適當的措施和實施策略，推動本港的地下空間發展；
- (b) 概括識別有明顯潛力發展地下空間的市區及新市鎮地點，以確立全港性發展地下空間的機遇；
- (c) 為揀選的地點制訂創建空間和優化連接性的概念性方案，並舉出在推行方案時可能面對的發展限制或須關注的事項；
- (d) 檢討發展地下空間的相關特定議題，包括重組基建設施、發展海底行人暨零售購物通道，以及在新發展區發展地下空間的機會；以及
- (e) 諮詢相關持份者。

3. 另一方面，本研究的目的則是從地區層面為 4 個策略性地區，即尖沙咀西、銅鑼灣、跑馬地及金鐘／灣仔，制定優化地下空間作商業和其他用途的方案，作為先導項目以盡早推行。本文件第 3 段已詳列其工作範圍。

4. 上述兩項研究可互相補充。具體來說，全港性研究將會確立一套全面和客觀的方法，以挑選 15 個具潛力的地區作優先排序，進而制訂概念性方案以展示在這些地區發展地下空間的機遇。如要推展這些位於揀選的具潛力地區內的發展方案，須另外就每個優先項目分別進行詳盡的研究，透過詳細的規劃和技術評估，包括環境及保育、交通運輸、岩土、社會經濟、基建、防火及安全工程、土地等事項，以確立其可行性。

5. 至於就建議的 4 個策略性地區進行的本研究，我們從過往一些就改善社區行人流通而進行的研究已大致上肯定其發展地下空間的潛力，因此，本研究可進行更具體的工作，以制定地下空間總綱圖、發展概念性方案、物色優先項目和確立其工程可行性。事實上，把全港性研究所得的初步資料和結果，如在值得參考的例子上的遇到的主要限制及其解決方法應用於本研究，將有助為 4 個策略性地區的地下空間發展制定合適的措施和推展策略。

揀選 4 個策略性地區進行本研究的理由

6. 本研究涵蓋的 4 個策略性地區是根據過往一些與該地區的行人流通相關的研究結果而揀選的。本研究會審視每個策略性地區的發展機遇，以制定地下空間總綱圖。各策略性地區的地下空間發展潛力和優勝之處概述如下－

尖沙咀西

尖沙咀為商業、旅遊、文化及娛樂的中心。該區西面有西九文化區，而中部有九龍公園。尖沙咀西是交通樞紐，包括現有港鐵東涌線及機場快線的九龍站、西鐵線的柯士甸站、荃灣線的佐敦站及尖沙咀站，以及興建中的高速鐵路西九龍總站。發展地下行人暨購物通道連接上述港鐵車站／總站及現有或已規劃的發展項目，有助舒緩來往西九龍和尖沙咀中部的大量人流，並可增加區內需求龐大作商業及其他用途的空間。此外，面積廣闊的九龍公園具備合適條件發展大型地下空間，同時可保留現有的地面公園設施。

銅鑼灣

銅鑼灣已發展為商業、旅遊及娛樂的中心，是港島的商業零售購物中心區。該區東面連接維多利亞公園，鄰近的大坑和天后區亦正逐漸轉型為餐飲業的集中地。這些地區位處現時港鐵港島線(銅鑼灣站及天后站的服務範圍)及計劃中的北港島線沿線，交通便捷。發展周詳規劃的地下街將提供機遇以減輕區內地​​面大量人流及車流，並加強與鄰近地區，包括海濱的連接性。同時，地下街亦可發展為地下行人暨零售購物通道，以促進銅鑼灣核心

商業中心向鄰近的大坑和天后區擴展。此外，面積廣闊的維多利亞公園為大型地下空間發展提供有利條件。

金鐘／灣仔

金鐘／灣仔已發展為商業、旅遊及會議展覽的中心。區內有辦公室、酒店、公共設施及休憩用地，北面有金紫荊廣場、香港會議展覽中心，及施工中的灣仔發展二期計劃新填海土地。這些地區位處現時港鐵港島線(金鐘站及灣仔站的服務範圍)及計劃中的北港島線沿線，交通便捷。發展地下街可加強該區與鄰近地區，包括海濱的連接性，促進中環核心商業中心區向金鐘、灣仔區擴展。

跑馬地

跑馬地是以優質住宅為主的社區，區內有佔地廣闊的跑馬地馬場和一些休憩場地。每逢馬場舉行賽事，大量的人流車流往往造成區內交通擠塞。在該區發展地下街連接鄰近的港鐵銅鑼灣站，可減輕區內地面交通的問題，並加強與銅鑼灣的連接性，亦可促進銅鑼灣核心商業中心區向跑馬地一帶擴展。此外，馬場內面積廣闊的休憩用地亦為大型地下空間發展提供合適條件。