

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 5 月 11 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－地盤平整及相關基礎建設工程

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－地盤平整及相關基礎建設工程」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 76 億 9,340 萬元；以及
- (b) 把 **765CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

為應付目前緊絀的房屋供應情況，我們需要盡快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 76 億 9,340 萬元，用以進行擬議安達臣道石礦場用地發展的地盤平整及相關基礎建設工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 765CL 號工程計劃擬提升為甲級的部分包括 —

- (a) 在安達臣道石礦場用地平整約 40 公頃土地平台及進行相關的土力工程；
- (b) 道路工程，包括建造長約 3 公里的行車道、行人路、單車徑、1 條位於安達臣道石礦場用地南端長約 130 米的行車隧道，以及 1 個位於安達臣道石礦場用地北端的公共運輸總站；
- (c) 提供並改善供水、排水、污水系統和環境美化工程；
- (d) 在發展區外興建第一期行人連繫設施，包括鄰近安達邨、曉麗苑及曉華大廈的 7 條行人天橋、11 座升降機塔、2 部自動電梯及 2 條行人隧道，以及擬在將軍澳隧道收費廣場設置巴士轉乘站；以及
- (e) 就上文(a)至(d)項工程實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃。

—— 擬議工程的分布圖載於附件 1。

4. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃由 2016 年 11 月開始分階段展開擬議工程，以期在 2022 年 2 月完成。

5. 我們會把 765CL 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，並暫定在 2017 年年初向財委會申請撥款，以配合法定程序的進度。工程餘下部分的範圍主要包括在發展區外進行道路改善工程，在發展區外提供第二期行人連繫設施，包括鄰近寶達邨、秀茂坪(南)邨、秀茂坪邨秀明樓及曉明街遊樂場的行人天橋、升降機塔和自動電梯，以及在安達臣道石礦場用地內的休憩用地進行環境美化及其他附屬工程。工程餘下部分的分布圖載於附件 2。

——

理由

6. 為應付社會的房屋及其他發展需要，我們要積極增加短、中和長期的土地供應。正如以往的施政報告所述，發展安達臣道石礦場用地是增加短中期土地供應的主要措施之一。

7. 安達臣道石礦場用地現時是一個石礦場，並無基建設施。發展該用地會提供約 12 公頃土地，為約 25 000 的規劃人口提供約 9 400 個私人及資助房屋單位，並在 2023 至 2024 年度起開始入伙。有關用地亦會提供土地作商業用途、政府、機構或社區設施、休憩用地，以及美化市容地帶等。

8. 除了安達臣道石礦場用地的地盤平整及基礎建設工程外，我們建議在將軍澳隧道收費廣場興建一個新的巴士轉乘站，以減低秀茂坪、寶達及興田區對公共運輸的需求，以及緩解擬議發展該用地所帶來對交通的影響。我們亦建議在相關發展區外進行一系列的道路改善工程和行人連繫設施，以加強安達臣道石礦場用地與毗鄰屋邨、觀塘市中心和擬議巴士轉乘站之間的行人連繫，並緩解發展安達臣道石礦場用地可能帶來對交通的累積影響。

9. 行人連繫設施將分兩期實施，第一期包括已可實施的設施；第二期則包括涉及潛在土地徵收或設定地役權等事宜的設施，故在建造工程展開前需較長時間進行預備和諮詢工作。我們暫時計劃在 2017 年年初就工程餘下部分向財委會申請撥款。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 76 億 9,340 萬元(請參閱下文第 11 段)，分項數字如下－

		百萬元	
(a)	地盤平整和土力工程	1,702.0	
(b)	道路工程	402.8	
(c)	供水、排水、污水系統和環境美化工程	1,338.3	
(d)	第一期行人連繫設施及巴士轉乘站	943.3	
(e)	上文(a)至(d)所述工程的緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃	511.4	
(f)	顧問費	77.1	
	(i) 合約管理	15.9	
	(ii) 駐工地人員的管理	47.1	
	(iii) 環境監察及審核計劃	14.1	
(g)	駐工地人員的薪酬	488.1	
(h)	應急費用	533.3	
	小計	5,996.3	(按 2015 年 9 月價格計算)
(i)	價格調整準備	1,697.1	
	總計	7,693.4	(按付款當日價格計算)

按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 3。

11. 如撥款獲得批准，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2015 年 9 月 價格計算)	價格調整 因素	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2016-2017	64.5	1.05775	68.2
2017-2018	738.7	1.12122	828.2
2018-2019	1,080.3	1.18849	1,283.9
2019-2020	1,507.8	1.25980	1,899.5
2020-2021	1,390.2	1.33539	1,856.5
2021-2022	712.9	1.40549	1,002.0
2022-2023	306.8	1.47577	452.8
2023-2024	195.1	1.54956	302.3
	<u>5,996.3</u>		<u>7,693.4</u>

12. 我們按政府對 2016 至 2024 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。如撥款獲得批准，我們會以數份合約，包括傳統重新計算工程數量的合約形式和「新工程合約」¹形式推展工程，合約會訂定可調整價格的條文。

13. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支為 4,720 萬元。我們日後決定相關的收費和費用時，會把擬議工程的建設費用和經常開支計算在內。

公眾諮詢

14. 我們在 2013 年 9 月就擬議發展安達臣道石礦場用地諮詢觀塘區議會和西貢區議會轄下的交通及運輸委員會。兩個區議會的議員均支持建議。

¹ 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式強調合約雙方互助互信及共同管理風險。

15. 我們在 2015 年 1 月 10 日及 13 日在觀塘社區會堂舉行兩場公眾論壇，以蒐集公眾對擬議行人連繫設施的意見。出席人士普遍支持擬議設施。

16. 我們在 2015 年 1 月 29 日就擬議行人連繫設施及巴士轉乘站諮詢觀塘區議會轄下的交通及運輸委員會；在 2015 年 3 月 19 日就安達臣道石礦場用地的擬議道路工程及巴士轉乘站諮詢西貢區議會轄下的交通及運輸委員會；在 2015 年 3 月 24 日就安達臣道石礦場用地的擬議道路工程諮詢觀塘區議會轄下的交通及運輸委員會。這兩個委員會的委員均支持有關工程計劃，而西貢區議會議員亦要求及早推展巴士轉乘站的建造工程。

17. 我們在 2015 年 6 月 26 日分別根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)的規定，在憲報公布安達臣道石礦場用地的擬議道路工程及排污設備工程。我們沒有收到反對意見。有關工程在 2015 年 11 月 20 日獲授權進行。

18. 此外，我們亦在 2015 年 8 月 28 日及 10 月 2 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定，分兩組在憲報公布第一期的擬議行人連繫設施工程，以及在 2015 年 10 月 2 日根據《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)的規定，在憲報公布與行人連繫設施有關的擬議排污設備工程。我們沒有收到反對意見。有關工程在 2016 年 1 月 29 日獲授權進行。

19. 2015 年 6 月 26 日，我們根據《城市規劃條例》(第 131 章)的規定展示《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖》的修訂部分，以供公眾查閱。我們亦向觀塘區議會和西貢區議會遞交有關的資料文件。在該分區計劃大綱草圖展示期間，我們沒有收到意見。行政長官會同行政會議在 2016 年 1 月 5 日核准有關分區計劃大綱草圖。

20. 我們在 2016 年 3 月 15 日及 4 月 26 日，就擬議地盤平整及相關基礎建設工程的申請撥款計劃諮詢立法會發展事務委員會。議員支持撥款申請。

對環境的影響

21. 安達臣道石礦場用地發展的工程可行性研究屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)(下稱「《環評條例》」)附表 3 的指定工程項目。有關的環境影響評估(下稱「環評」)報告在 2014 年 7 月 28 日獲核准。報告所得的結論是，安達臣道石礦場用地發展(涵蓋擬議工程)所造成的環境影響可予控制，符合《環評條例》及《環評程序的技術備忘錄》所定準則的規限。

22. 我們會實施已核准的環評報告所建議的緩解措施和環境監察及審核計劃。建議的緩解措施主要包括在行車道路安裝隔音屏障及在公共運輸總站設置上蓋。至於擬議工程施工期間造成的短期影響，我們會採取緩解措施控制建築塵埃、噪音和地面徑流。這些措施包括在工地灑水，使用低噪音機器和寧靜作業方法，並與鄰近學校保持密切聯絡，避免安排在考試期間進行嘈吵的建造工程，以及使用臨時排水渠排放地面徑流。如上文第 10(e)段所述，我們估計實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃所需費用為 5 億 1,140 萬元。我們已把這筆款項納入整體工程預算費內。

23. 在策劃及設計階段，我們已考慮盡量優化地盤平整的地形，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(例如挖掘所得的物料)，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。

24. 在擬議工程的施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供政府批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的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與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。此外，我們會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

² 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士均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。

25. 我們估計擬議工程合共會產生 143 萬公噸建築廢物，其中 120 萬公噸(84%)建築廢物會在工地再用，20 萬公噸(14%)在其他建築工地再用，另外 1 萬公噸(1%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。我們會把餘下的 2 萬公噸(1%)非惰性建築廢物棄置於堆填區。就擬議工程而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的費用，估計總額為 280 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 27 元，而在堆填區處置的物料則每公噸收費 125 元計算)。

對文物的影響

26. 擬議工程不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點和歷史建築、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。

對交通的影響

27. 在施工階段，擬議工程並不會對交通造成任何顯著影響。我們會實施臨時交通安排，以便進行建造工程。我們會在工地豎立宣傳板，說明臨時交通安排的詳情，以及工程個別部分的預計完工日期。此外，我們亦會設立電話熱線，回應市民的查詢或投訴。

28. 我們已就新增的規劃人口進行交通影響評估，檢討發展安達臣道石礦場用地對現有及已規劃運輸系統的交通影響。評估結果顯示，當與發展安達臣道石礦場用地有關的已規劃道路改善工程完成後，交通情況可紓緩至可接受的狀況。這些道路改善工程將在居民遷進該用地的發展項目前進行並完工。

土地徵用

29. 擬議工程無須徵用任何私人土地。

背景資料

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

31. 2014 年 2 月 21 日，財委會批准把 **765CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為 **774CL** 號工程計劃「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，核准工程預算費用為 1 億 8,720 萬元，用以委聘顧問就擬議的安達臣道石礦場用地發展的地盤平整及相關基建工程、發展區外的道路改善工程，以及行人連繫設施，進行詳細設計及工地勘測工程。上述工程的工地勘測，以及上文第 3(a)至(e)段工程的詳細設計已在 2016 年 2 月完成，而餘下工程部分的詳細設計正在進行。

32. 擬議工程範圍內有約 7 358 棵樹，其中約 5 386 棵會予以保留。擬議建築工程涉及移走約 1,972 棵樹，包括砍伐約 1 954 棵樹和在擬議工地內移植 18 棵樹。須移走或移植的樹木均非珍貴樹木³。為進行環境美化，我們會把種植樹木的建議納入擬議工程計劃內，估計會種植 999 棵樹、約 5 500 棵混合林木、約 550 000 叢灌木或簇地被植物和闢設約 1 500 平方米草地等。

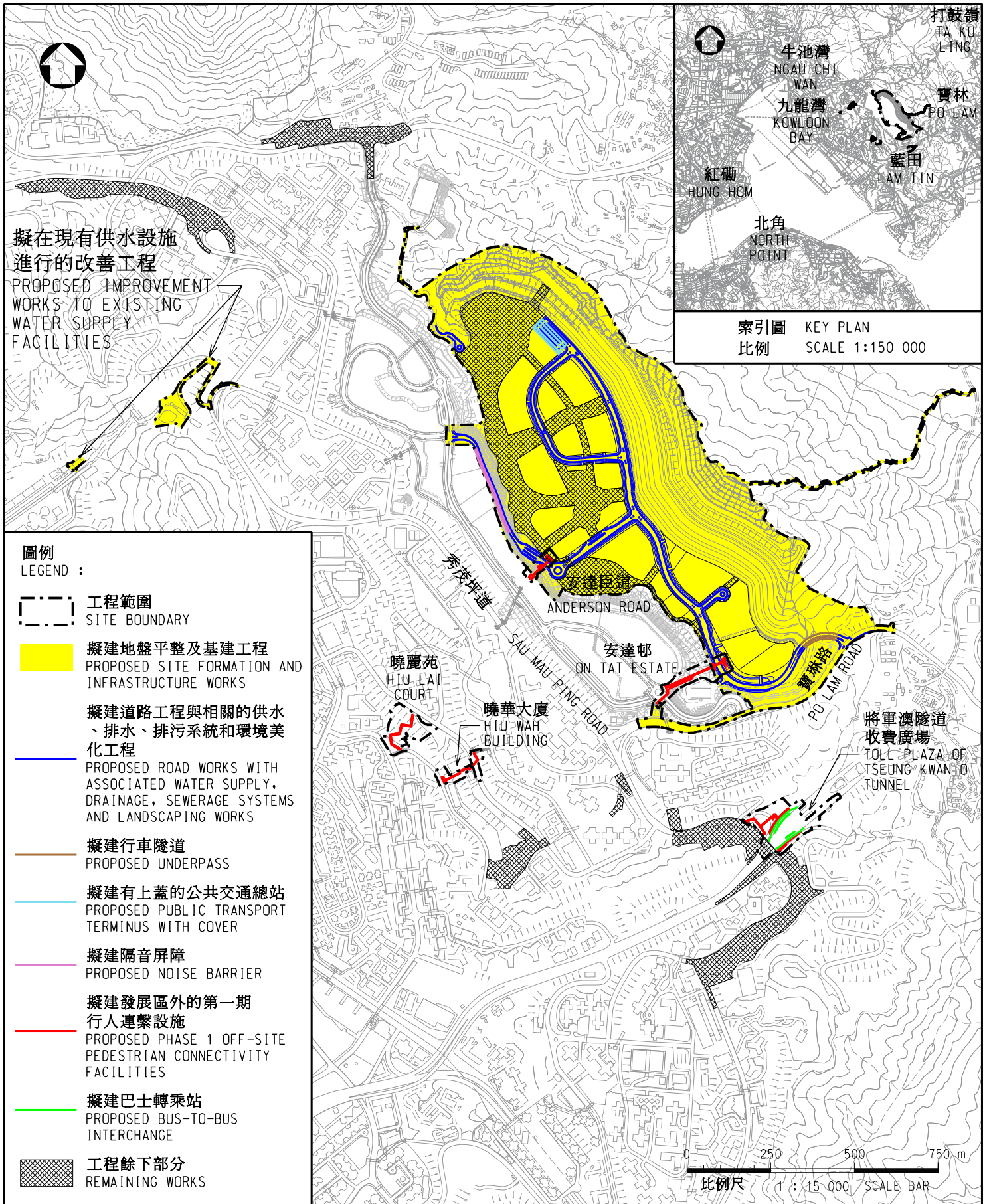
33. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 1 700 個(1 360 個工人職位及 340 個專業或技術人員職位)，共提供約 83 530 個人工作月數的就業機會。

發展局

2016 年 5 月

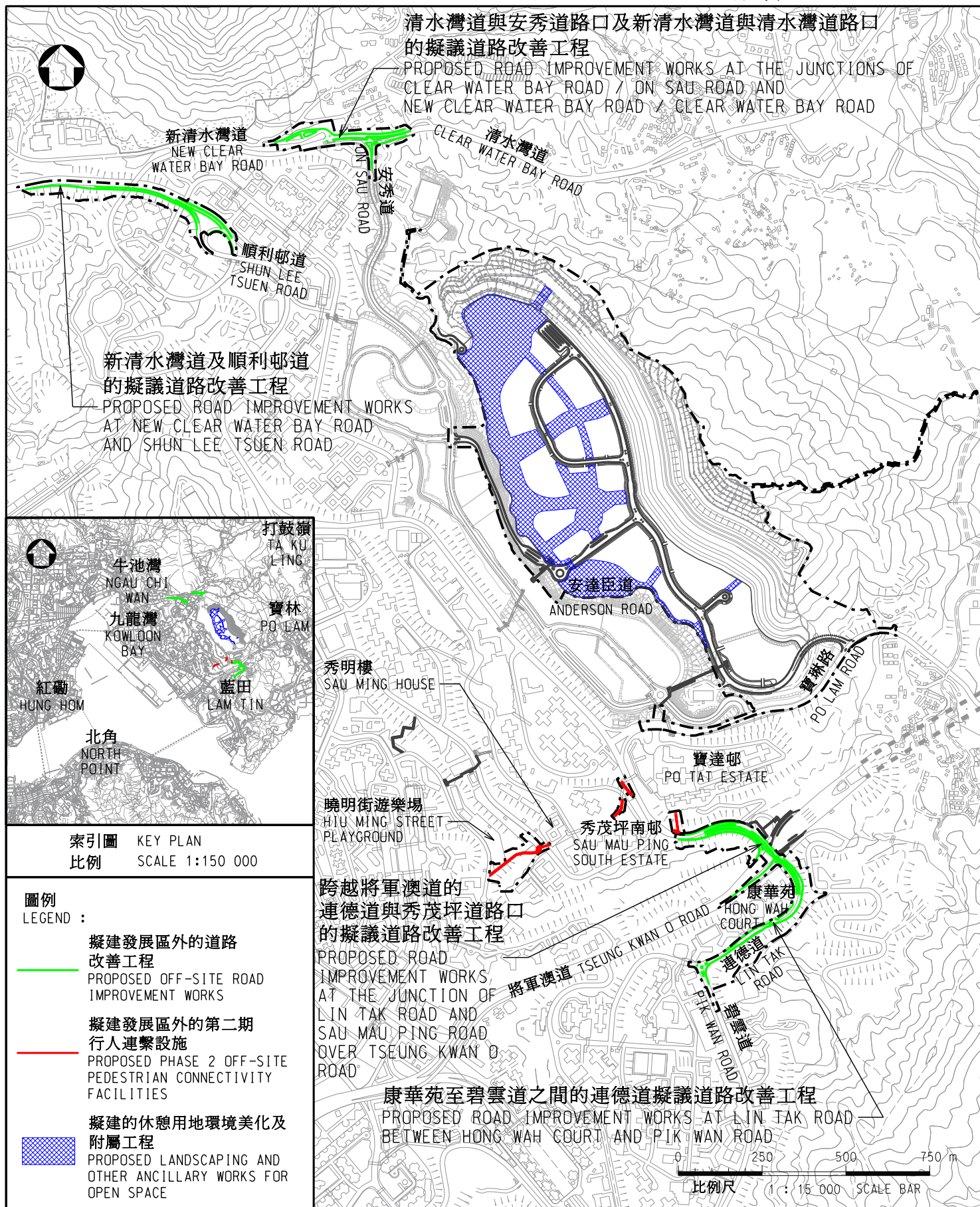
³ 珍貴樹木指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (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木、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、或樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



圖則名稱 drawing title

安達臣道石礦場用地發展－擬建工程分布圖 DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE - PROJECT LAYOUT PLAN OF THE PROPOSED WORKS



圖則名稱 drawing title

安達臣道石礦場用地發展－工程餘下部分分布圖 DEVELOPMENT OF ANDERSON ROAD QUARRY SITE - PROJECT LAYOUT PLAN OF THE REMAINING WORKS

765CL(部分)－安達臣道石礦場用地發展

估計顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2015 年 9 月價格計算)

		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a) 合約管理的顧問費 (註 2)	專業人員	—	—	—	14.2
	技術人員	—	—	—	1.7
	小計				15.9
(b) 環境監察及審核計 劃的顧問費(註 3)	專業人員	63	38	2.0	9.4
	技術人員	93	14	2.0	4.7
	小計				14.1
(c) 駐工地人員的員工 開支(註 3)	專業人員	2 191	38	1.6	260.2
	技術人員	6 739	14	1.6	275.0
	小計				535.2
包括－					
(i)	管理駐工地人 員的顧問費			47.1	
(ii)	駐工地人員的 薪酬			488.1	
	總計				565.2

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支；並採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計在顧問辦事處工作的員工開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 74,210 元，總薪級第 14 點的月薪為 25,505 元)。

2. 合約管理方面的顧問費是根據為提供 **765CL** 號工程計劃的合約管理的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **765CL** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 顧問在環境監察及審核計劃和工地監管方面的員工開支，是根據土木工程拓展署署長擬定的預算計算得出。我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。