

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 12 月 21 日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

778CL－大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **778CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 11 億 4,680 萬元；以及
- (b) 把 **778CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要進行工地平整工程，以配合於大埔第 9 區用地的擬議公營房屋發展項目；亦需要建造相關基礎設施，以配合於頌雅路東用地和大埔第 9 區用地的發展項目。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **778CL** 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 11 億 4,680 萬元，以進行工地平整及基礎設施工程。運輸及房屋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 **778CL** 號工程計劃提升為甲級的部分，包括 —

- (a) 設計及進行大埔第 9 區用地的工地平整工程；
- (b) 設計及建造 1 條新的雙線不分隔行車道及其行人路，以連接大埔第 9 區用地和全安路；
- (c) 沿頌雅路和在頌雅路與全安路之間的 2 個交界處進行改善工程；以及
- (d) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、水務及環境美化工程。

—— 擬議工程的工地平面圖和構思圖分別載於附件 1 和 2。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2017 年年中展開建造工程。擬議工程預計在 2020 年年中及 2022 年年底陸續完成，以分別配合頌雅路東和大埔第 9 區擬議公營房屋入伙。

5. 我們會把 **778CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，範圍包括頌雅路西用地的工地平整工程、擴闊連接頌雅路西用地至頌雅路的道路，以及其他附屬工程。餘下工程的實施將配合頌雅路西用地的擬議公營房屋發展項目的時間表。

理由

6. 位於頌雅路東用地和大埔第 9 區用地的擬議公營房屋發展項目，將分別在 2020-21 和 2022-23 年度落成，合共提供約 7 070 個單位，可容納約 17 500 人。

7. 我們需要平整用地及建造相關基礎設施以配合發展。為應付緊迫的工程進度，政府擬委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行上文第 3(a)和 3(b)段所載擬議工程的設計和建造工作，以及第 3(d)段所載大埔第 9 區用地的基礎設施工程。這項安排會使工程在設計統籌和施工銜接方面更為暢順，確保擬議的公營房屋發展工程能適時完成。頌雅路東的用地相對平坦，房委會可隨時展開公營房屋建造工程。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 11 億 4,680 萬元 (請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

	百萬元
(a) 工地平整工程	494.4
(b) 道路工程	69.9
(c) 排水工程	95.6
(d) 排污工程	41.5
(e) 水務工程	23.5
(f) 環境美化工程	47.6
(g) 付予房委會的間接費用 ¹	81.0
(h) 顧問費	1.6
(i) 合約管理	1.0
(ii) 駐工地人員的管理	0.6
(i) 駐工地人員的薪酬	12.4
(j) 應急費用	86.7
小計	954.2 (按 2016 年 9 月 價格計算)
(k) 價格調整準備	192.6
總計	1,146.8 (按付款當日 價格計算)

9. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問就頌雅路及全安路一帶的擬議基礎設施工程，負責合約管理和工地監督工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員的開支分項數字載於附件 3。

¹ 第(a)至(f)項的估計建築費用總額為 7 億 7,250 萬元，其中受託進行的工程佔 6 億 4,810 萬元。付予房委會的間接費用是 6 億 4,810 萬元的 12.5%，這是房委會就委託工程的設計、行政及監督工作所收取的費用。

10. 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 2016 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)
2017-2018	98.9	1.05750	104.6
2018-2019	278.3	1.12095	312.0
2019-2020	283.4	1.18821	336.7
2020-2021	89.5	1.25950	112.7
2021-2022	85.0	1.32562	112.7
2022-2023	85.0	1.39190	118.3
2023-2024	34.1	1.46150	49.8
	<u>954.2</u>		<u>1,146.8</u>

11. 我們按政府對 2017 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，我們會以新工程合約²形式推展頌雅路 and 全安路一帶的擬議基礎設施工程；而房委會將按總價合約形式推展位於大埔第 9 區用地的擬議受托工程。合約會訂定可調整價格的條文。

12. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 130 萬元。

公眾諮詢

13. 我們在 2016 年 3 月 9 日就擬議工程諮詢大埔區議會環境、房屋及工程委員會，委員會支持有關建議。

14. 我們在 2015 年 5 月 8 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)就擬議新建道路工程刊登憲報。我們沒有收到書面反對意見。授權公告已在 2015 年 8 月 28 日刊憲。

² 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 2016 年 12 月 5 日就擬議工程諮詢立法會房屋事務委員會。委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。至於委員要求的補充資料，我們會在有關的工務小組委員會會議舉行前提交房屋事務委員會。

對環境的影響

16. 這項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。我們已完成這項工程計劃的初步環境審查。環境保護署署長同意審查所得的結論，認為這項工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。

17. 我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃及工地流出的廢水所造成的滋擾，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括使用活動隔音屏障或隔音罩和低噪音機器，以降低噪音；定期清洗工地及灑水，以及設置車輪清洗設施，以減少產生塵土飛揚的情況。我們已在工程預算費內預留款項，用以在施工期間實施以上合適的緩解措施。

18. 在策劃和設計階段，我們已考慮擬議工程的走線設計和建造方法，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(例如挖掘所得的泥土和石填料)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施³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。

19. 在施工階段，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。我們會以運載記錄制度，監管將惰性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。

³ 公眾填料接收設施載列於《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。

20. 我們估計擬議工程合共會產生 612 400 公噸建築廢物，其中 70 300 公噸 (11%) 惰性建築廢物會在工地再用，另外 529 800 公噸 (87%) 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 12 300 公噸 (2%) 非惰性建築廢物棄置於堆填區。就這項工程計劃而言，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 4,010 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 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元計算)。

對文物的影響

21. 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、已評級文物地點或歷史建築、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

22. 擬議工程不會對交通造成重大影響。政府會實施臨時交通安排，以便進行需要臨時局部封路的建造工程。我們會在工地豎立告示板，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，我們會設立電話熱線，回應市民的查詢或投訴。

土地徵用

23. 擬議工程無須徵用土地。

背景資料

24. 我們在 2014 年 9 月把 **778CL** 號工程計劃提升為乙級。

25. 我們在 2015 年 6 月委聘顧問，就頌雅路及全安路一帶的擬議基礎設施工程，進行勘測和設計，估計所需費用約為 190 萬元。這筆款項已在整體撥款分目 **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。上文第 3(c)及(d)段所述擬議工程的詳細設計已經完成。

26. 擬議工程將涉及在工程地盤內或毗連地點移除 1 937 棵樹，包括砍伐 1 925 棵樹以及移植 12 棵樹。所有擬砍伐及移植的樹木均非珍貴樹木⁴。我們會把種植樹木的建議納入擬議工程，包括共種植 1 921 棵樹木和 15 棵樹幼苗。

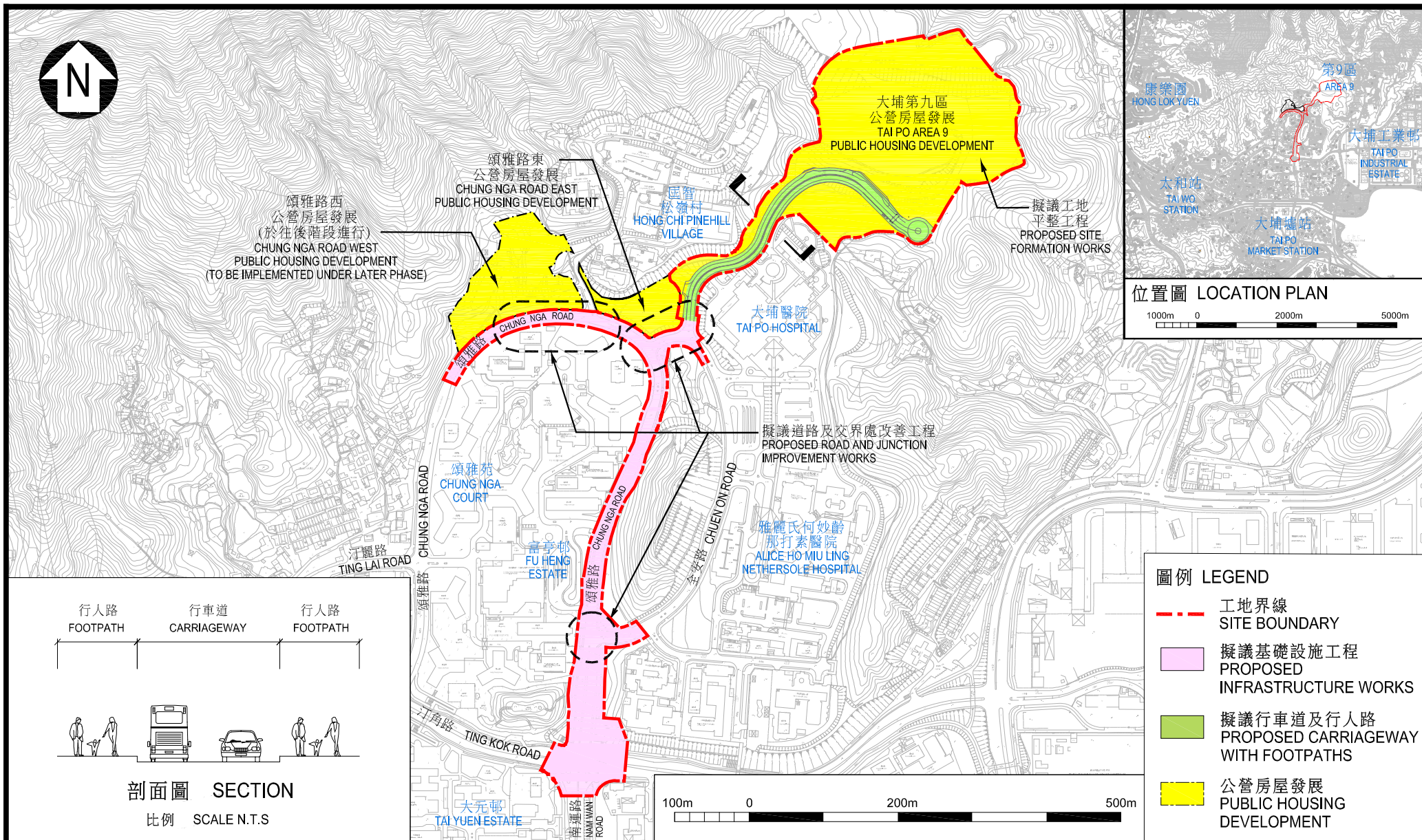
27. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 400 個(320 個工人職位和另外 80 個專業或技術人員職位)，共提供 13 000 個人工作月數的就業機會。

運輸及房屋局

2016 年 12 月

⁴ 「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或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、生長於特別環境的樹木；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、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



工務計劃項目編號 778CL (部分)
大埔第9區和頌雅路公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. 778CL (PART)
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT CHUNG NGA ROAD AND AREA 9, TAI PO - PHASE 1

工地平面圖
SITE PLAN



從南面望向擬議行車道及行人路

VIEW OF PROPOSED CARRIAGEWAY AND FOOTPATH FROM SOUTH DIRECTION

工務計劃項目編號 778CL(部分)
 大埔第9區和頌雅路公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
 PWP ITEM NO. 778CL (PART)
 SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
 AT CHUNG NGA ROAD AND AREA 9, TAI PO - PHASE 1

構思圖
 ARTIST'S
 IMPRESSION
 DRAWING

**778CL(部分)－大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展之
工地平整及基礎設施工程－第一期**

估計顧問費和駐工地人員開支的分項數字(按 2016 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	—	—	—	0.8
		技術人員	—	—	—	0.2
						小計
(b)	駐工地人員的 員工開支 (註 3)	專業人員	43	38	1.6	5.3
		技術人員	180	14	1.6	7.7
						小計
包括 —						
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費					0.6
(ii)	駐工地人 員的薪酬					12.4
總計						14.0

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開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 77,320 元，總薪級第 14 點的月薪為 26,700 元)。
- 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **778CL** 號工程計劃第一期的勘測、設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **778CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
- 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。