2019 年 1 月 22 日
討論文件

立法會發展事務委員會

古洞北及粉嶺北新發展區－主體工程、詳細設計及特設現金津貼撥款

目的

本文件旨在向委員介紹以下與古洞北及粉嶺北新發展區發展相關的撥款申請：

第一階段發展的主體工程

(a) 把 **7747CL** 號工程計劃及 **7759CL** 號工程計劃提升為甲級，以進行前期和第一期地盤平整和基礎設施工程，配合古洞北及粉嶺北新發展區第一階段發展 (下稱「前期工程」及「第一期工程」)(**附件 1** 及**附件 2**);

餘下階段發展的詳細設計

(b) 把 **7828CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，以委聘顧問為古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段發展進行詳細設計及工地勘測(下稱「詳細設計」) (**附件 3**)；

共置警察設施於缸瓦甫

(c) 把 **7793CL** 號工程計劃提升為甲級，為共置警察設施於缸瓦甫用地，進行地盤平整和基礎設施工程，以釋放古洞北及粉嶺北新發展區的用地作其他用途(下稱「缸瓦甫工程」) (**附件 4**)；

<u>石湖墟淨水設施</u>

(d) 把 **4388DS** 工程計劃提升為甲級，以重建現有石湖墟污水處理廠，並升格為「石湖墟淨水設施」，以應付古洞北及粉嶺北新發展區及其他新發展所帶來的新增污水處理需求，並提升其環保方面的表現(下稱「石湖墟淨水設施」) (**附件 5**)；以及

<u>為特設現金津貼分目預留款項</u>

(e) 在**總目 701「土地徵用」**分目 **37CA 項**下，預留款項以向受古洞北及粉嶺北新發展區的收地及清拆行動影響的合資格住戶發放特設現金津貼(**附件 6**)。

概覽

2. 新界的新發展區項目，包括古洞北和粉嶺北新發展區，是我們中長期多管齊下的土地供應策略的重要一環。經過十多年時間的規劃、諮詢與準備，若文件第一段所述的撥款申請獲得立法會批准，標誌着兩個新發展區項目會進入另一個關鍵時刻－第一階段發展的收地及清拆將會在 2019 年下半年展開，而發展計劃亦會進入施工階段。

3. 古洞北及粉嶺北新發展區全面落成後，將提供合共約 71 800 個房屋單位 (當中約 48 500 個單位或近七成為公營房屋)，可容納約 188 100 新增人口。新發展區亦將會提供約 868 000 平方米樓面面積作商業用途，連同擬議的社區用途，可創造約 40 100 個就業機會。預計 2023 年首批居民入伙，基建工程 2031 年完工。

4. 古洞北及粉嶺北新發展區將會分兩個階段進行：第一階段及餘下階段。整個新發展區項目涉及按《收回土地條例》(第 124 章) 及其他法例收回約 180 公頃私人土地，以及清理約 230 公頃政府土地。有關收地及清理工作將會影響約 1 500 個住戶共約 4 200 人，以及約 440 個業務經營者(包括棕地作業)。

5. 就新發展區第一階段發展而言，我們將收回約 68 公頃的私人土地，並清理約 100 公頃的政府土地。有關收地及清

理工作將影響約 445 個住戶，涉及約 1 160 人和約 3 482 間住用及附屬構築物。我們亦須清理約 141 個工商業經營者、18 個墳墓和 2 個金塔。除根據相關條例發放法定補償外，我們將按劃一並經優化的一般特惠補償及安置安排，向受影響的合資格土地業權人及佔用人發放現行多種行政上的特惠津貼，並向受清拆影響的合資格居民提供特惠安置安排。

6. 古洞北及粉嶺北新發展區的主要數字如下：

	第一階段	**餘下階段**	**整項發展**
房屋單位 (公營房屋)	21 000 個 (18 000 個)	50 800 個 (30 500 個)	71 800 個 (48 500 個)
商業樓面面積	102 500 平方米	765 500 平方米	868 000 平方米
收回的私人土地	68 公頃	114 公頃	182 公頃
清理的政府土地	100 公頃	133 公頃	233 公頃
受影響住戶	445	1 062	1 507
受影響業務經營者	141	302	443
主體工程時間表	2019-2026	2024-2031	2019-2031

第一階段發展的主體工程及餘下階段發展的詳細設計

7. 第一階段發展包括 **7747CL** 號工程計劃下的前期工程及 **7759CL** 號工程計劃下的第一期工程，當中主要包括地盤平整和基礎設施工程(排水、排污、水務、園境美化及斜坡工程)；興建連接粉嶺北新發展區至粉嶺公路的粉嶺繞道東段、路口改善工程、地區道路和單車徑；建設塱原自然生態公園及重置鷺鳥林棲息地以作緩解生態影響措施；以及重置公共設施。

8. 在進行第一階段發展的同時，我們會展開 **7828CL** 號工程計劃下的餘下階段工程詳細設計，以加快項目的推展。餘下階段工程包括餘下的地盤平整和基礎設施工程；興建粉嶺繞道西段、寶石湖路行車天橋、地區道路和單車徑；以及擴闊粉嶺公路以連接古洞北新發展區。此外，我們會就兩個新發展區內六幅因應最新情況已不需要預留作原定用途的用地(包括下段所提及四幅因應共置警察設施於缸瓦甫而釋放的土地)，進行檢討以確定其他用途。

<u>共置警察設施於缸瓦甫</u>

9. 古洞北新發展區內現有兩幅用地正用作警察的練靶場和直升機坪設施，另外於粉嶺北新發展區內有兩幅用地原預留作重置現位於粉嶺芬園的警察設施。把這些警察設施共置於同一用地有多項好處。我們建議在 **7793CL** 號工程計劃下進行地盤平整、基礎設施工程和道路改善工程，以將上述的警察設施集中遷置位於新界北的缸瓦甫。該等安排可釋放新發展區內四幅用地以作其他更具效益的用途，亦可提升警察的運作效率。

<u>石湖墟淨水設施</u>

10. 現有的石湖墟污水處理廠為一所二級污水處理廠，其設計處理量預計將於 2022 年完全飽和。為應付古洞北及粉嶺北新發展區和其他新發展所帶來的新增污水處理需求，我們建議在 **4388DS** 工程計劃下，重建現有石湖墟污水處理廠，並升格為石湖墟淨水設施，以增加其污水處理量及提升其污水處理水平至三級標準。

<u>為特設現金津貼分目預留款項</u>

11. 2018 年 7 月，財務委員會(「財委會」)批准就政府發展清拆行動(包括古洞北／粉嶺北新發展區)提供劃一且經優化的一般特惠補償及安置安排的同時，亦同意保留特設現金津貼安排，作為受兩個新發展區清拆影響的合資格住戶的額外選項，並相應批准在**總目 701－土地徵用**項下開立新分目 **37CA**。我們建議在該新分目預留款項以應付預期的財政需要。

12. 以上建議的詳情及理由分別載於**附件 1 至 6**。

對財政的影響

13. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程／詳細設計的總費用如下：

		百萬元
(a)	<u>第一階段發展</u> **7747CL – 前期工程**	**18,216.5**

7759CL – 第一期工程

(b)	<u>餘下階段發展</u> **7828CL – 詳細設計**	**764.5**
(c)	**7793CL – 缸瓦甫工程**	**1,913.0**
(d)	**4388DS – 石湖墟淨水設施**	**11,972.8**
	總計	**32,866.8**

14. 我們估計向受古洞北及粉嶺北新發展區影響的合資格住戶發放的特設現金津貼費用最多為 **7** 億 **3,260** 萬元。

15. 除了建議的特設現金津貼款項，我們估計就古洞北及粉嶺北新發展區第一階段發展所需的土地徵用和其他特惠津貼所需的費用約為 **133 億 3,500 萬元**，有關款項將會在基本工程儲備基金**總目 701－土地徵用**分目 **1100CA** 項下撥出支付(工務小組文件 PWSC(2018-19)35)。我們會根據現有程序就基本工程儲備基金每個財政年度的整體撥款分別申請撥款批准。缸瓦甫工程和石湖墟淨水設施項目並不涉及收回或清理土地。

公眾諮詢

16. 就古洞北及粉嶺北新發展區項目，除了進行有關城市規劃及道路／排污工程的法定程序外，在 2018 年 5 月公布就政府發展清拆行動提供劃一且經優化的一般特惠補償及安置安排後，我們曾向立法會進行簡報，並多次於不同場合向地區持份者(如相關區議會和鄉事委員會)，和因各項即將進行的主要發展清拆行動(包括古洞北及粉嶺北新發展區)而受影響的人士(包括居民團體和關注團體)，簡介該等安排。我們亦安排會議分別與不同團體會面，以期回應他們就新發展區項目的其他關注。在 2018 年 6 月，北區區議會除了支持經優化的補償及安置安排，亦同意推展古洞北及粉嶺北新發展區和石湖墟淨水設施。此外，北區區議會轄下的地區小型工程及環境改善委

員會在 2016 年 11 月的會議上表示支持共置警察設施於缸瓦甫的工程。

下一步

17. 請委員考慮文件第一段所述與古洞北及粉嶺北新發展區發展相關的撥款申請。在徵詢委員的意見後，我們計劃在 2019 年第一季就撥款申請諮詢工務小組委員會，並尋求財委會的批准。

18. 同時，我們會繼續就第一階段發展的收地和清理進行預備工作。有關預備工作的進度概要載於**附件 7。**

發展局
2019 年 1 月

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

7747CL－ 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程

工程計劃的範圍和性質

7747CL 號工程計劃(「前期工程」)的擬議工程範圍包括－

(a) 於古洞北及粉嶺北新發展區平整約 70 公頃土地(包括泥土處理工程)；

(b) 興建連接粉嶺北新發展區至粉嶺公路長約 4 公里的雙程雙線分隔車道，即粉嶺繞道東段，以及長約 10 公里的地區道路和長約 4 公里的單車徑，並進行相關路口／道路改善工程；

(c) 進行基礎設施工程，包括排水、排污(包括 2 個污水泵房)、水務(包括位於古洞北新發展區的一個容量約 27 500 立方米的食水配水庫和一個容量約 11 500 立方米的沖厠水配水庫)、園境美化和斜坡工程；

(d) 局部擴建及提升石湖墟污水處理廠，以增加每日 20 000 立方米的污水處理量；

(e) 重置工程；以及

(f) 就上述(a)至(e)項工程實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃。

2. 擬議工程的平面圖載於本附件的**附錄 1**。擬議粉嶺繞道東段連接粉嶺公路、粉嶺繞道東段的龍躍頭交匯處、2 個污水泵房、2 個配水庫和白石凹路口改善的詳情，載於本附件的**附錄 2 至 6**。

3. 如獲立法會財務委員會(財委會)批准撥款，我們計劃在 2019 年第三季展開擬議工程的建造，並於 2026 年年底完工。為配合工程時間表，土木工程拓展署將會於 2019 年 2 月起就工程合約陸續進行招標，但會待財委會批准撥款後才批出工程合約。

理由

4. 我們決心全力推展古洞北及粉嶺北新發展區，以作為增加土地供應的中長期措施。古洞北及粉嶺北新發展區在全面落成後，將提供合共約 71 800 個房屋單位(當中約 48 500 個單位或近七成為公營房屋)，可容納約 188 100 新增人口。新發展區亦將會提供約 868 000 平方米樓面面積作經濟用地，可創造約 40 100 個就業機會[1]。

5. 古洞北及粉嶺北新發展區將會分兩階段進行：第一階段和餘下階段。前期工程是第一階段發展的一部分，我們需要進行有關工程以在 2022 年起提供土地作房屋、社區和其他發展用途，並配合計劃在 2023 年有首批居民入伙的房屋發展。前期工程將支援－

(a) 可提供約 21 000 個單位的住宅發展，當中約 18 000 個單位為公營房屋，可容納約 52 900 新增人口；以及

(b) 約 102 500 平方米總樓面面積的商業用地，可創造約 4 100 個就業機會[2]。

[1] 40 100 個就業機會包括由已規劃的「政府、機構或社區」用途所創造的就業機會。

[2] 4 100 個就業機會尚未包括由已規劃的「政府、機構或社區」用途所創造的就業機會（未能就該等就業機會按發展階段提供明細）。

6. 為配合古洞北及粉嶺北新發展區的發展，我們需要改善附近的基礎設施，包括興建粉嶺繞道東段以應付新發展區的交通需求，以及將現時沙頭角路進入粉嶺／上水市中心的交通分流以維持交通狀況至可接受的水平。此外，亦會進行其他道路改善工程以加強現有道路網絡中路口的表現，以及提供排水、排污及供水系統。由於現有排污系統不論在覆蓋範圍及處理能力都不足以應付新發展區發展項目所產生的額外污水量，因此我們有需要興建新污水泵房和相關污水渠，並局部擴建及提升現有石湖墟污水處理廠。為盡量減少工程之間的銜接問題，渠務署會在 **4388DS** 號工程計劃下把石湖墟污水處理廠改建成淨水設施的餘下擴建及提升工程的工程合約中，一併進行在 **7747CL** 號工程計劃下的局部擴建及提升石湖墟污水處理廠工程，即增加每日 20 000 立方米污水處理量以應付第一階段發展的預計污水處理需求。至於水務設施，現有供水系統並不足以應付規劃人口所需，故須提供全新供水系統，當中包括供水水管網絡和配水庫。

7. 古洞北新發展區的泥土含天然存在的砷物質。儘管在於 2013 年 10 月根據《環境影響評估條例》(第 499 章)獲有條件批准的「新界東北新發展區規劃及工程研究」(「新界東北新發展區研究」)[3]的環境影響評估報告(環評報告)已論定，這些天然物質的風險極低，我們亦將會嚴格按照環評報告的建議和批准條件，在含砷量偏高的地點進行泥土處理工程。

8. 一些用地／設施，例如北區臨時農產品批發市場、安樂門街遊樂場和粉嶺公路巴士中轉站，將會受新發展區發展及其相關基礎設施工程所影響。相關的重置工程將納入前期工程內。

9. 為配合擬議新發展區發展，基礎設施和土地平整工程需適時完成。完工後，平整的土地將分階段交由有關機構進行房屋及其他發展，而基礎設施則會交由有關政府部門管理及保養。

---

[3] 「新界東北新發展區規劃及工程研究」是一項規劃及工程研究，以制訂古洞北、粉嶺北和坪輋／打鼓嶺新發展區的規劃及發展大綱。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，我們估計前期工程的建設費用為 **173 億 2,010 萬元**。

公眾諮詢

11. 2013 年 12 月 20 日至 2014 年 2 月 20 日，古洞北及粉嶺北新發展區的分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(第 131 章) 展示，以供公眾查閱。在法定規劃程序中，共收到超過 53 000 份申述及意見。2015 年 4 月，城市規劃委員會考慮有關的申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂分區計劃大綱草圖。古洞北及粉嶺北新發展區的分區計劃大綱圖於 2015 年 6 月 16 日獲行政長官會同行政會議核准，並於 2015 年 6 月 19 日展示，以供公眾查閱。

12. 我們在 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 1 月 8 日按《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)引用第 370 章的規定，分別就擬議道路計劃(「道路計劃」)和排污計劃(「排污計劃」)刊憲。在法定反對期內，我們收到 5 932 個[4]及 5 757 個[5]分別對道路計劃及排污計劃提出的反對意見。當中分別有 35 個和 26 個其後無條件撤回，被視為已獲調解。為緩減擬議工程的影響以紓解公眾的關注和配合設計方案，我們分別對有關道路計劃和排污計劃作出修訂(「修訂道路計劃」及「修訂排污計劃」)，並於 2016 年 11 月 18 日及 25 日刊憲。我們另外收到 5 501 個[6]及 5 048 個[7]分別對修訂道路計劃及修訂排污計劃提出的反對意見。當中分別有 24 個和 18 個其後無條件撤回，被視為已獲調解。未能調解的反對意見主要關乎古洞北及粉嶺北新發展區的整體規劃和發展、受擬議工程影響的收地、向受影響村民提供的補償和安置安排，以及擬議工程帶來的健康風險、環境和交通影響。

---

4 當中有 5 725 個為內容劃一的反對意見。
5 當中有 5 725 個為內容劃一的反對意見。
6 當中有 4 363 個為內容劃一的反對意見。
7 當中有 4 363 個為內容劃一的反對意見。

13. 為回應所收到有關補償和安置安排的公眾意見，政府於 2018 年 5 月 10 日公布，就政府發展清拆行動提供的劃一且經優化的一般特惠補償及安置安排。劃一且經優化的特惠補償及安置安排中多項現有和新的特惠津貼於 2018 年 7 月 18 日獲財委會批准。我們已向上文第 12 段所述曾就道路計劃、修訂道路計劃、排污計劃和修訂排污計劃在法定反對期內因應補償和安置安排表達關注的反對人士，提供有關劃一且經優化一的特惠補償及安置安排的資料。在收到反對人士進一步的意見和政府公布了劃一且經優化的特惠補償及安置安排後，在對道路計劃和排污計劃提交的 5 932 個和 5 757 個反對意見中，分別有 52 個和 43 個反對意見最終獲無條件撤回，被視作已獲調解。而對修訂道路計劃和修訂排污計劃提交的 5 501 個和 5 048 個反對意見中，分別有 34 個和 28 個反對意見最終獲無條件撤回，被視作已獲調解。餘下的反對意見被視作未能調解。

14. 經考慮未能調解的反對意見、按修訂道路和排污計劃所述的擬議道路和排污工程，以及相關修改[8]後，行政長官會同行政會議授權擬議工程。授權通告已在 2018 年 12 月 14 日刊憲。

15. 於 2018 年 5 月 10 日公布劃一且經優化的特惠補償及安置安排後，於 2018 年 5 月至 2019 年 1 月期間，我們曾向立法會進行簡報，並多次於不同場合向地區持分者(如相關區議會和鄉事委員會)，和因各項即將進行的主要發展清拆行動(包括古洞北及粉嶺北新發展區)而受影響的人士(包括居民團體和關注團體)，簡介該等安排及聆聽有關新發展區的主要關注。2018 年 6 月 14 日，我們諮詢北區區議會，並獲其支持劃一且經優化的特惠補償及安置安排，以及推展古洞北及粉嶺北新發展區，包括前期工程。

16. 繼大埔區議會交通及運輸委員會在 2015 年 9 月 11 日的會議上，表示支持前期工程，我們在 2018 年 11 月 9 日就在前期工程中將粉嶺繞道東段接駁至粉嶺公路的擬議工程，向大埔區議會交通及運輸委員會提供最新資料，其間並無收到反對。

---

[8] 有關修改涉及減少位於粉嶺北新發展區佔地約 44 平方米的施工範圍，以及刪除約 1 921.2 平方米的收地範圍。

17. 在施行前期工程期間，我們會與區內持份者，包括受影響人士、居民組織、北區區議會議員、大埔區議會議員、粉嶺區鄉事委員會、上水區鄉事委員會和大埔鄉事委員會，保持緊密溝通。

18. 我們曾就前期工程中主要公路結構的外觀設計諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會[9]。該委員會接納擬議的外觀設計。

對環境的影響

19. 新界東北新發展區研究是《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。新界東北新發展區的部分擬議工程，屬於《環境影響評估條例》附表 2 的指定工程項目，須就其建造和運作申領環境許可證。

20. 新界東北新發展區的環評報告已於 2013 年 10 月按《環境影響評估條例》獲有條件批准。就其建造和運作申領的環境許可證亦已於 2013 年 11 月獲批出。環評報告的結論是新界東北新發展區的環境影響可控制至符合《環境影響評估條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定的準則。我們會實施已獲批准的環評報告所建議的措施及遵守環境許可證相關的條款。主要措施包括為含砷量偏高的地點進行泥土處理工程、在粉嶺繞道東段及其他道路路段興建隔音屏障，以及在石湖墟污水處理廠採取氣味控制措施。我們已把實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃所需費用納入整體預算內。

21. 為控制擬議工程在施工期間造成的短期環境影響，我們會在有關工程合約訂定條文，要求工程期間實施緩解措施和環境監察及審核計劃，以控制建造工程對環境造成的影響，並符合既定的標準和準則。這些措施包括在空曠工地定時灑水，以減少塵土飛揚；使用活動隔音屏障和低噪音機器，以減低噪音；以及以有蓋貨車或密封容器運送廢料。

---

[9] 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會的成員，包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、建築署、路政署、房屋署、土木工程拓展署，以及本地院校建築或有關學系的代表，負責從美學和視覺影響的角度，審核橋樑和其他與公共道路系統有關的構築物(包括隔音屏障和隔音罩)的設計。

22. 在規劃和設計階段，我們已考慮所有擬議工程和施工程序，以期盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商在盡量在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少於公眾填料接收設施[10]棄置惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們亦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，以及使用非木材物料搭建模板。

23. 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，以供批核。計劃書須載述適當的緩解措施，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，監管建築廢物處置的情況。

24. 我們估計前期工程合共會產生約 6 976 600 公噸建築廢物[11]，其中約 6 153 300 公噸(約 88%)惰性建築廢物會於前期工程的工地再用，約 671 600 公噸(約 10%)惰性建築廢物會暫時儲存，以便其後主要在古洞北和粉嶺北新發展區餘下階段發展中重用。我們會把餘下的 151 700 公噸(約 2%)非惰性建築廢物運送到堆填區處置。就前期工程而言，把建築廢物運送到堆填區處置的費用，估計總額為 3,030 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，在堆填區處置的物料每公噸收費 200 元計算)。

對交通的影響

25. 我們已完成交通影響評估。結果顯示，待粉嶺繞道東段落成和區內路口改善工程竣工後，將可合理地紓緩新發展區第一階段發展的規劃人口遷入後對交通所造成的影響。

---

[10] 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處置惰性建築廢物。

[11] 數字僅屬約數，待收回/清理土地後方能確定。

26. 新發展區第一階段發展在施工階段造成的交通影響屬可控制水平。我們會實施臨時交通安排，方便進行建造工程。我們會成立由土木工程拓展署、運輸署和警務處代表及其他持份者組成的交通管理聯絡小組(交通聯絡小組)，以討論、審議及檢討承建商所提出的臨時交通安排，以盡量減少前期工程造成的交通影響。我們會與交通聯絡小組成員、相關民政事務處、相關區議會、公共交通營辦商和公用事業機構緊密聯繫。在進行前期工程時，我們會先諮詢有關區議會才實施主要臨時交通安排。此外，我們會設立電話熱線，以解答市民查詢或處理投訴。

對文物的影響

27. 我們已在進行新界東北新發展區的環評時完成文物評估。報告論定，擬議工程不會影響任何文物古蹟，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

28. 不過，前期工程會影響到古物古蹟辦事處在上水華山認定具考古研究價值的部分地點。待有關擬議工程制訂施工詳情後，我們會要求承建商進行考古影響評估，並根據環評報告決定需否在進行任何工程前於受影響地區採取考古跟進措施。至於受前期工程影響並獲環評認定爲具中度考古潛力，但又未能在收地前進行調查的地點，我們亦會在進行任何工程前進行評估，並根據環評報告在有需要時建議採取緩解措施。

29. 我們亦會按環評報告的建議，在施工前就工地附近的文物建築進行基線情況調查和基線振動影響評估，並會評估是否需要在施工期間採取振動監察及結構強化措施，以確保其符合環評報告所述的振動標準。

背景資料

30. 我們在 2010 年 9 月把 **7747CL** 號工程計劃提升為乙級。

31. 在 2014 年 6 月 27 日，財委會批准把 **7747CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **7772CL** 號工程計劃「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程－詳細設計及工地勘測」；按付款當日價格計算，批准的項目預算為 3 億 4,080 萬元，用以委聘顧問進行有關前期工程的詳細設計及工地勘測工作。我們已大致完成前期工程的詳細設計工作。

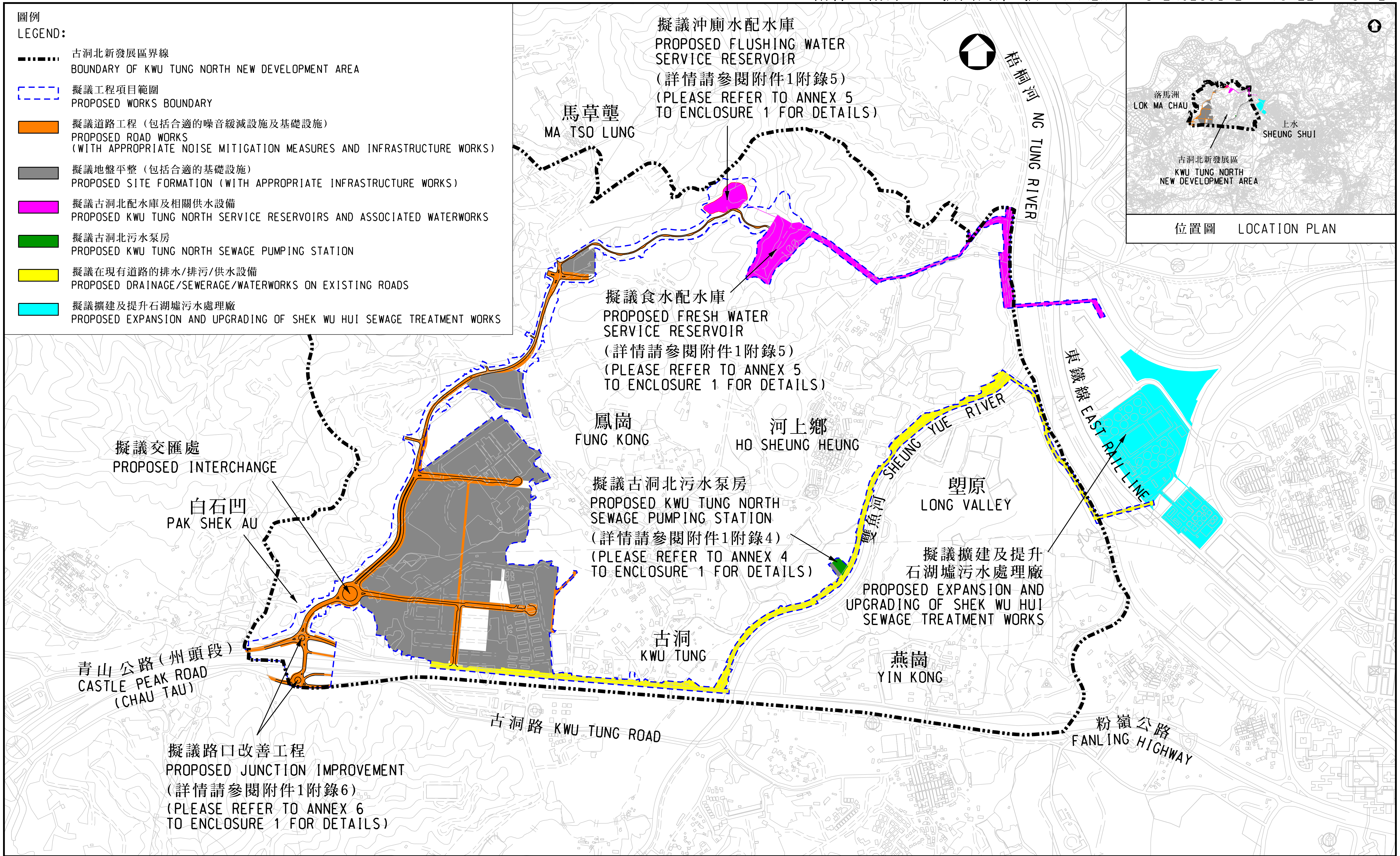
32. 在前期工程範圍內的 8 647 棵樹木中，1 838 棵將會被保留，6 809 棵樹木將會被移除，包括砍伐 6 644 棵樹木及移植 165 棵樹木。當中，將有 10 棵珍貴樹木[12]受影響，擬議處理這些珍貴樹木的詳情載於本附件的**附錄 7**。我們會把植樹建議一併納入前期工程，當中包括種植 1 452 棵樹木、5 470 棵樹幼苗和 140 200 叢灌木作為補償[13]。

發展局
土木工程拓展署
2019 年 1 月

---

12 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，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、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

13 數字僅屬約數，待收回/清理土地後方能確定。

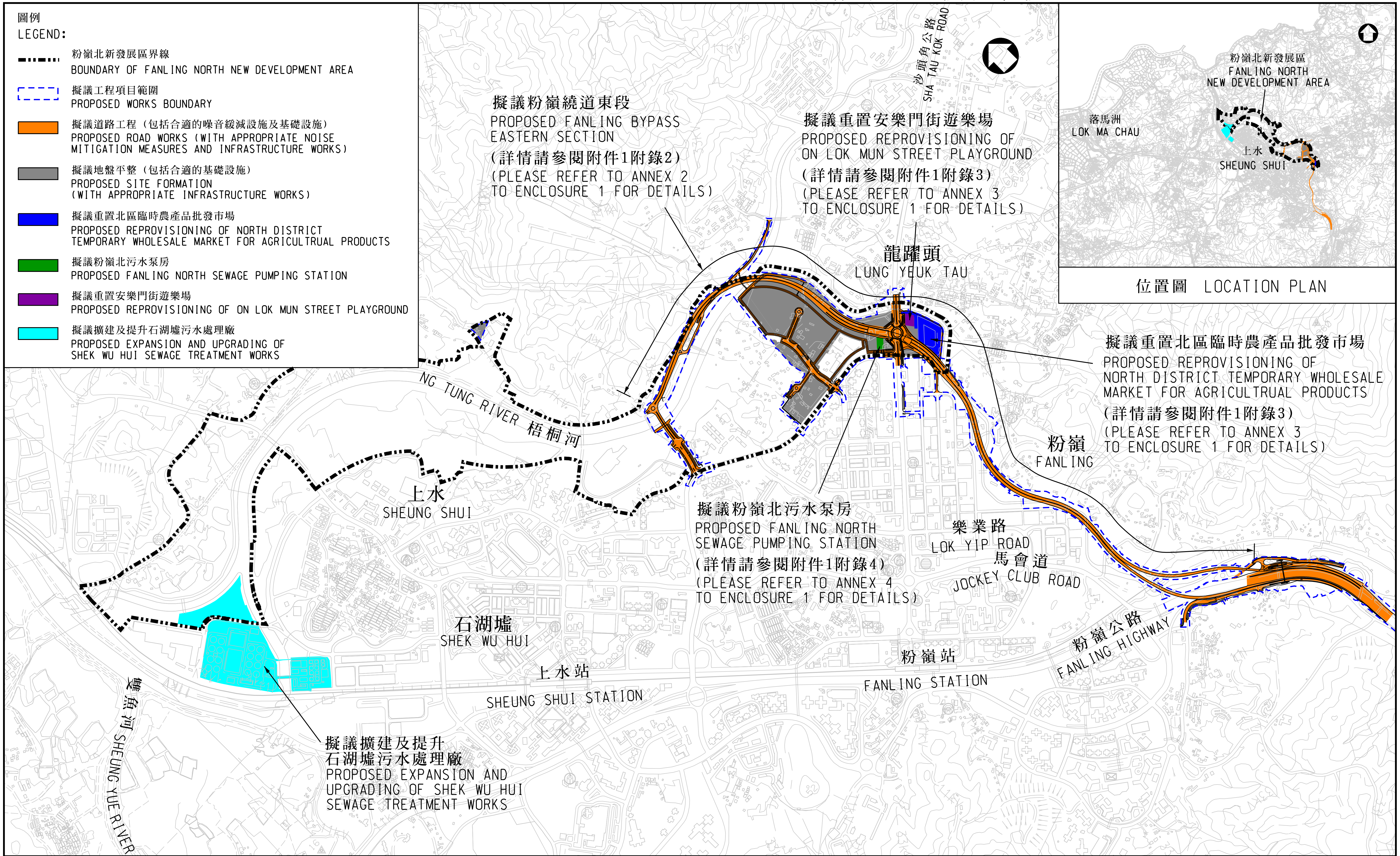


工務計劃項目第747CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-平面圖 (古洞北新發展區)

PWP ITEM NO. 747CL

ADVANCE SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-
LAYOUT PLAN (KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)



工務計劃項目第747CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-平面圖（粉嶺北新發展區）

PWP ITEM NO. 747CL

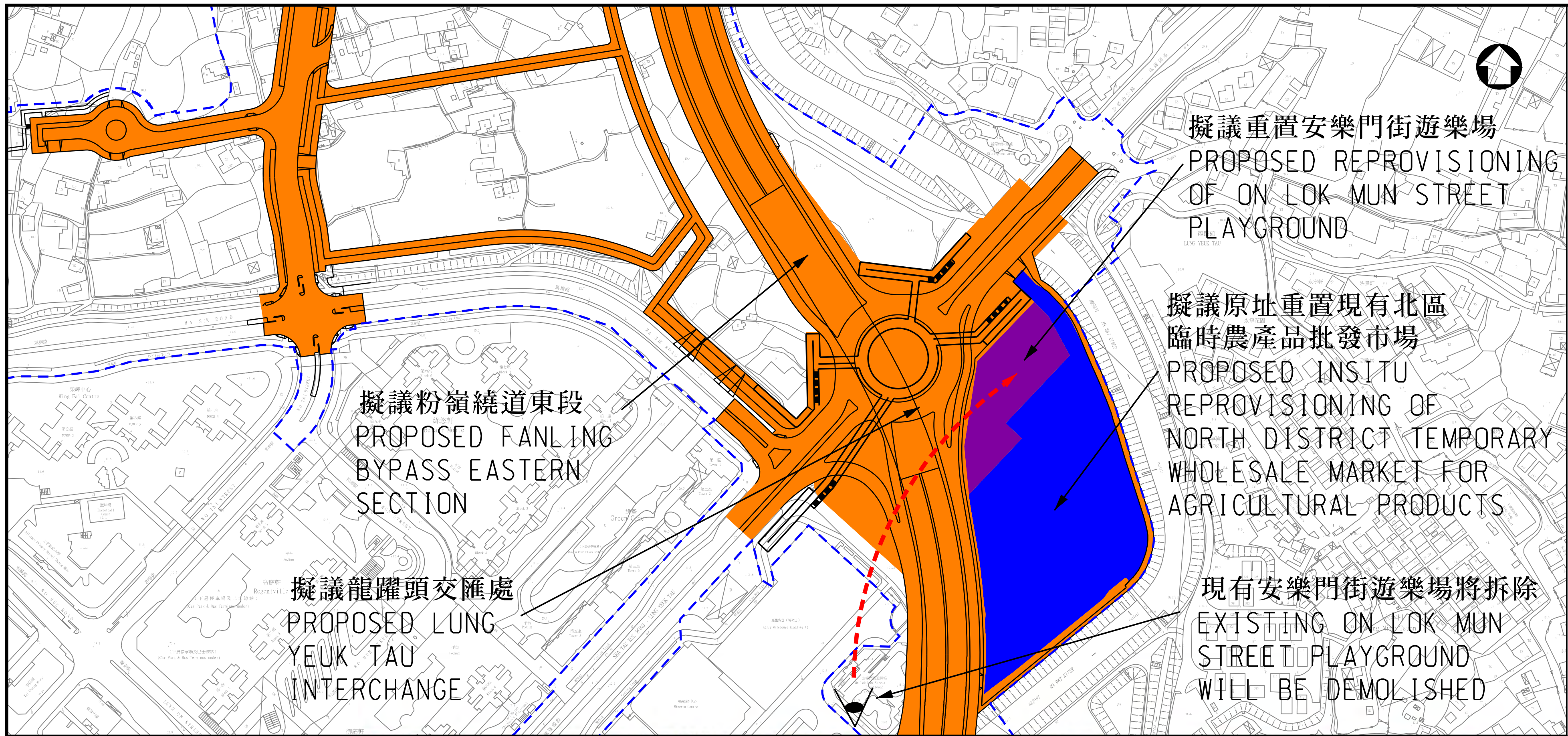
ADVANCE SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-LAYOUT PLAN (FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)

工務計劃項目第747CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-擬議粉嶺繞道東段連接粉嶺公路的平面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 747CL

ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF THE PROPOSED FANLING BYPASS EASTERN SECTION CONNECTING FANLING HIGHWAY



圖例

LEGEND:

擬議工程項目範圍
PROPOSED WORKS BOUNDARY

擬議道路工程
(包括合適的噪音緩減設施及基礎設施)
PROPOSED ROAD WORKS
(WITH APPROPRIATE NOISE MITIGATION MEASURES AND INFRASTRUCTURE WORKS)

擬議原址重置北區臨時農產品批發市場
PROPOSED INSITU REPROVISIONING OF NORTH DISTRICT TEMPORARY WHOLESALE MARKET FOR AGRICULTURAL PRODUCTS

擬議重置安樂門街遊樂場
PROPOSED REPROVISIONING OF ON LOK MUN STREET PLAYGROUND

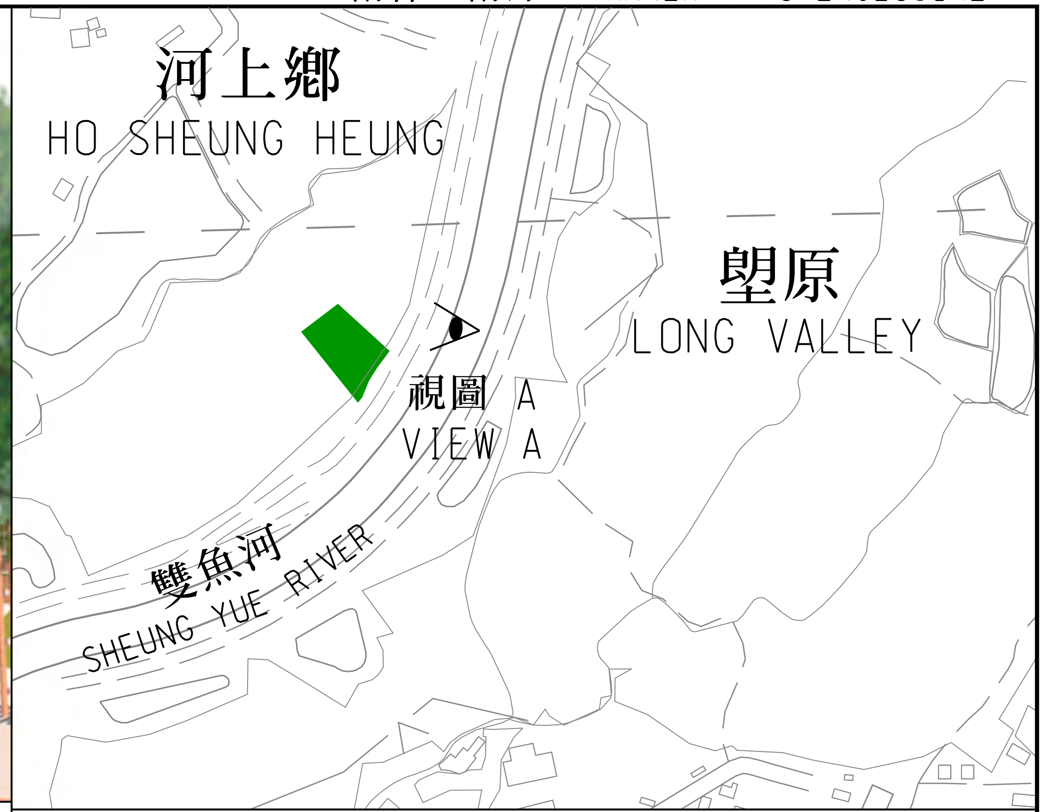
構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE ARTISTIC IMPRESSION

工務計劃項目第747CL號
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-擬議粉嶺繞道東段龍躍頭交匯處的平面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 747CL
ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED LUNG YEUK TAU INTERCHANGE OF FANLING BYPASS EASTERN SECTION

擬議的古洞北污水泵房
PROPOSED KWU TUNG NORTH SEWAGE PUMPING STATION

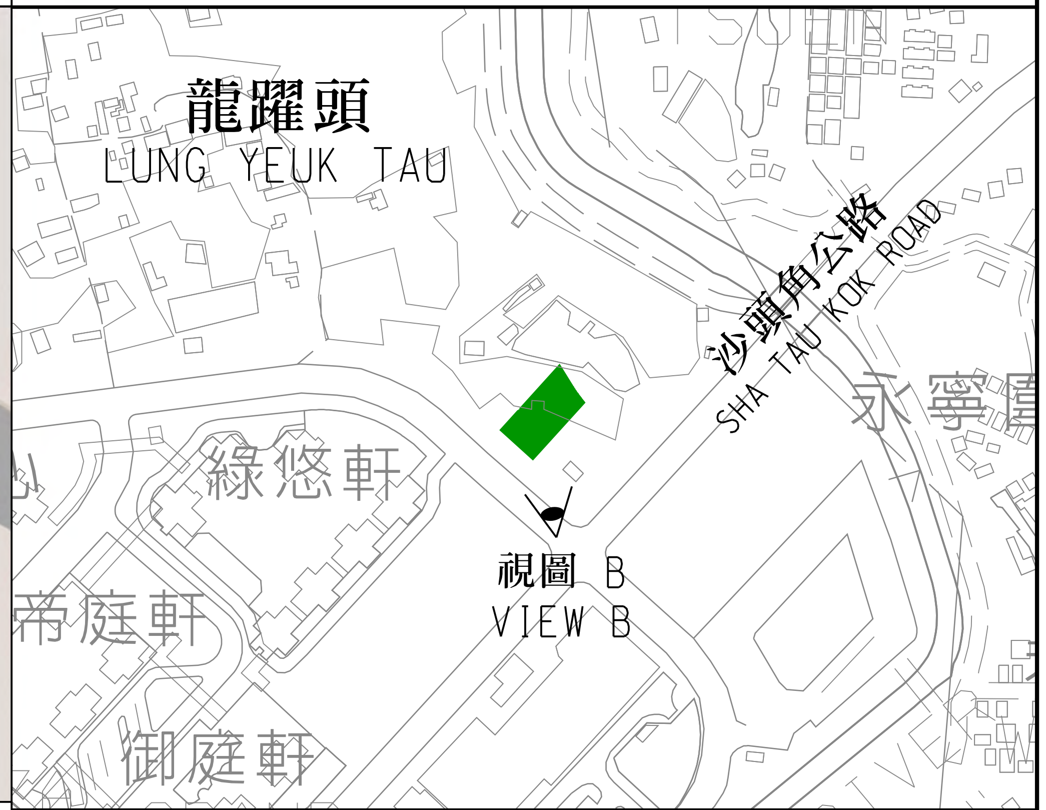
視圖 A
VIEW A



位置圖 LOCATION PLAN

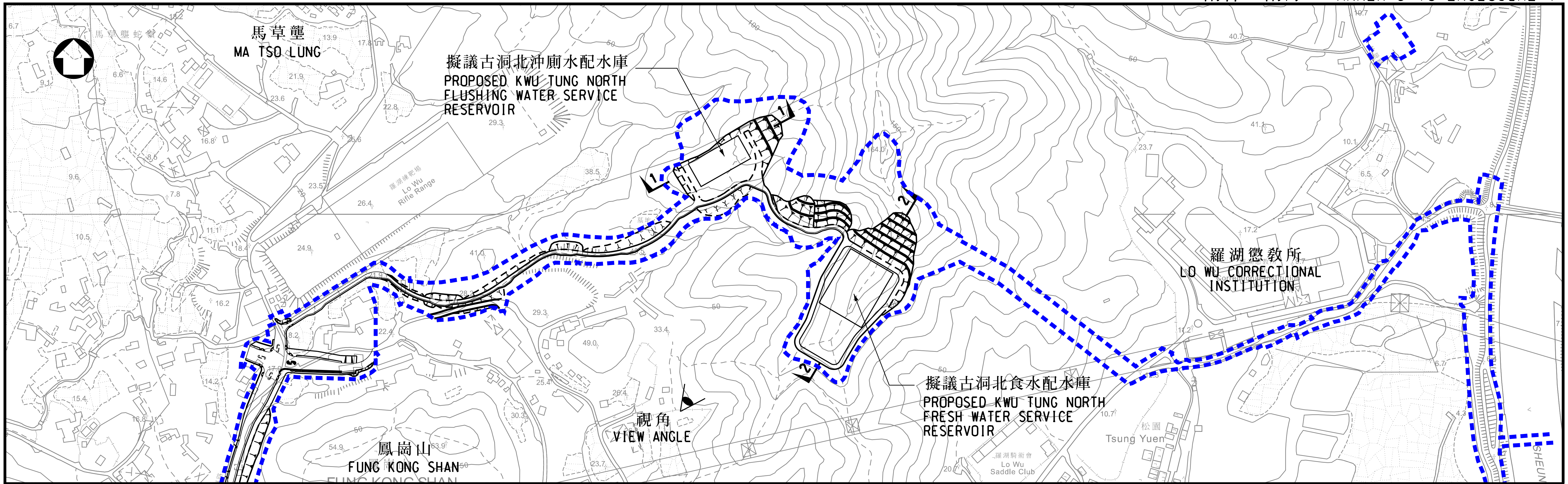
擬議的粉嶺北污水泵房
PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION

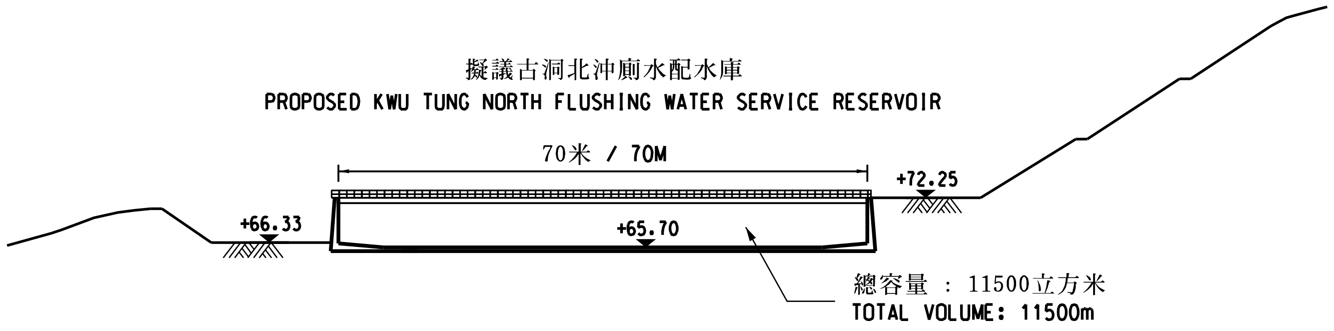
視圖 B
VIEW B



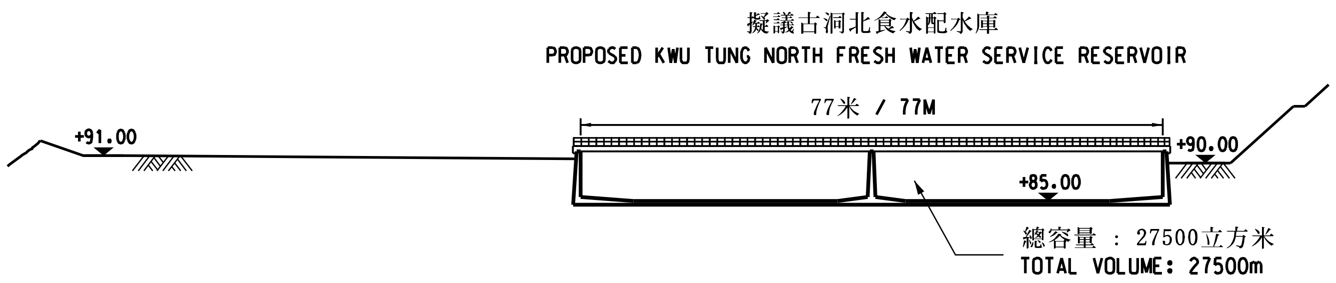
位置圖 LOCATION PLAN

工務計劃項目第747CL號
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-擬議的古洞北污水泵房及粉嶺北污水泵房的構思圖
PWP ITEM NO. 747CL
ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-
ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED KWU TUNG NORTH SEWAGE PUMPING STATION AND FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION





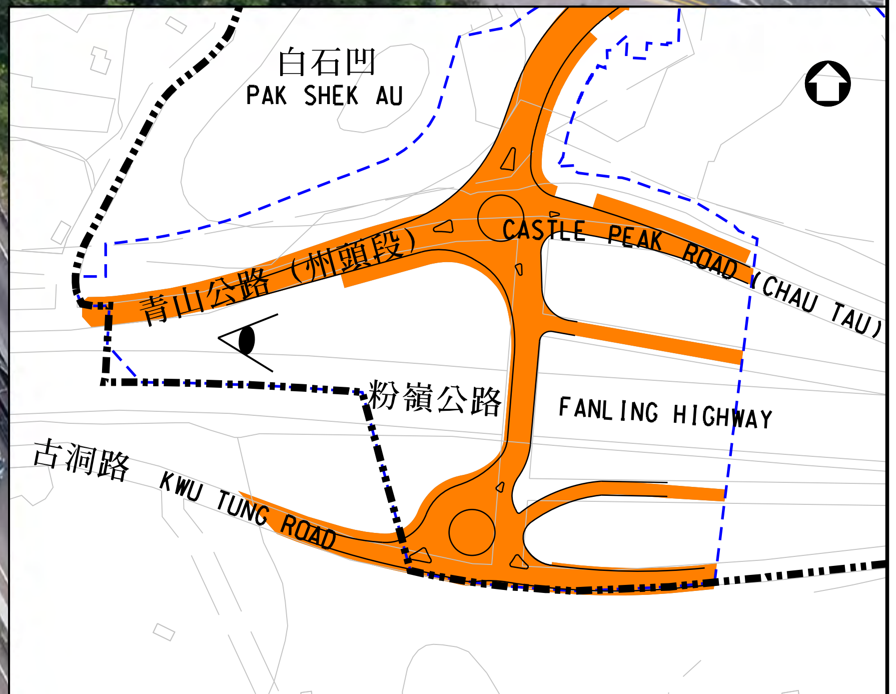
剖面圖 1-1
SECTION 1-1



剖面圖 2-2
SECTION 2-2

工務計劃項目第747CL號
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-擬議古洞北沖廁水配水庫及食水配水庫的剖面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 747CL
ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-
CROSS-SECTION AND ARTISTIC IMPRESSION OF THE PROPOSED FLUSHING WATER SERVICE RESERVOIR AND FRESH WATER SERVICE RESERVOIR IN KWU TUNG NORTH



位置圖 LOCATION PLAN

工務計劃項目第747CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-擬議白石凹路口改善工程的構思圖

PWP ITEM NO. 747CL

ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-

ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED JUNCTION IMPROVEMENT AT PAK SHEK AU

工務計劃項目第 747CL 號－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程

10 棵受影響珍貴樹木的詳情

PWP Item No. 747CL - Advance site formation and engineering infrastructure works for Kwu Tung North new development area and Fanling North new development area

Details of Ten Important Trees Affected

樹木/樹組編號[(1)] Tree/ Tree Group No.[(1)]	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值[(3)] Amenity value[(3)]	形態 Form	健康狀況 Health condition	結構狀況 Structural condition	移植合適度[(4)] Suitability for transplanting[(4)]		保育狀況[(5)] Conservation status[(5)]	建議處置方法 保留／移植／砍伐) Recommendation Retain/Transplant/Fell)	提供專業意見予地政總署的部門 Department to provide expert advice to LandsD
	學名 Scientific name	中文名 Chinese name	高度 (米) Height (m)	胸徑[(2)] (毫米) DBH[(2)] (mm)	樹冠闊度 (米) Crown spread (m)	(良好／一般／差劣) (Good/Fair/Poor)				(高／中／低) (High/Med/Low)	備註 Remarks			
T1219[(5)]	*Aquilaria sinensis*	土沉香 (牙香樹)	7	170	4	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	中 Medium	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。 樹木生長在斜坡上，健康狀況一般，預計移植後的存活率是中等。 由於此品種保育價值高，因此建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. Tree grows on slope with fair health condition. The survival rate after transplanting is medium. This species is of high conservation value. It is therefore recommended to be transplanted.	是 Yes	移植 Transplant	地政總署 Lands Department
T1617[(6)]	*Eucalyptus urophylla*	尾葉桉	15	1120	10	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。 樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。 因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The heath condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is Low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T6149[(6)]	*Ficus microcarpa*	細葉榕	13.5	1369	13	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。 樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。 因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The heath condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is Low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T2638[(6)]	*Ficus microcarpa*	榕樹	14	1180	12	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The heath condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is Low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department

樹木/樹組編號[1] Tree/ Tree Group No.[1]	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值[3] Amenity value[3]	形態 Form	健康狀況 Health condition	結構狀況 Structural condition	移植合適度[4] Suitability for transplanting[4]		保育狀況[5] Conservation status[5]	建議處置方法 保留／移植／砍伐) Recommendation Retain/Transplant/Fell)	提供專業意見予地政總署的部門 Department to provide expert advice to LandsD
	學名 Scientific name	中文名 Chinese name	高度 (米) Height (m)	胸徑[2] (毫米) DBH[2] (mm)	樹冠闊度 (米) Crown spread (m)	(良好／一般／差劣) (Good/Fair/Poor)				(高／中／低) (High/Med/Low)	備註 Remarks			
T6006[6]	*Ficus microcarpa*	細葉榕	12	1793	10	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The heath condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is Low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T6010[6]	*Ficus microcarpa*	細葉榕	12	1866	10	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The heath condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is Low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T6016[6]	*Ficus microcarpa*	細葉榕	14	1506	10	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。 樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。 因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The heath condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is Low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T4354[6]	*Cinnamomum camphora*	樟	8	1000	8	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。 樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大， 健康狀況一般，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large and the heath condition is fair. The survival rate after transplanting is Low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
KT-G9_5 [5] [7] (2 nos. of tree) (兩 棵樹)	*Aquilaria sinensis*	土沉香 (牙香樹)	3 - 5	100 - 120	2 - 4	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	中 Medium	預計移植後的存活率是中等。 由於此品種保育價值高，因此建議移植。 The survival rate after transplanting is medium. This species is of high conservation value. It is therefore recommended to be transplanted.	是 Yes	移植 Transplant	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department

註：

(1) 這 10 棵樹並非《古樹名木冊》內的樹木。

(2) 樹木胸徑是指測量人員從其胸部高度位置量度的樹木直徑(量度的高度是離地 1.3 米)。

(3) 評估樹木的觀賞價值是基於它的遮蔭、避風雨、屏障、減低污染及消減噪音功能方面的效用，以及「風水」方面的重要性；分級如下－

良好：屬重要樹木，應予保留，並相應調整設計佈局。

一般：屬適宜保留的樹木，以締造優美環境，包括稍遜於「良好」級的健康樹木。

差劣：屬枯死、垂死或有潛在危險的樹木，應予移除。

（4） 有關評估已顧及個別樹木在調查進行期間的狀況(包括健康、結構、樹齡和根部的狀況)、樹木生長環境(包括地形和易達程度)，以及樹木品種的內在特性(移植後的存活率)。
（5） 樹木編號 T1219 及兩棵位於樹組編號 KT-G9_5(共三棵)均為土沉香(牙香樹)，屬貴重或稀有品種的樹木，受《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)保護。
（6） 樹木編號 T1617, T6149, T2638, T6006, T6010, T6016 及 T4354 (共七棵)的樹幹直徑等於或超逾 1.0 米 (在地面以上 1.3 米的位置量度)，因此屬珍貴樹木。
（7） 該兩棵位於樹組編號 KT-G9_5 的樹木之資料須待收回/清理土地後方能作實。

Notes:
(1) The eleven trees are not listed on the Register of Old and Valuable Trees.
(2) DBH of a tree refers to its Diameter at Breast Height (i.e. measurement at 1.3 m above ground level).
(3) Amenity value of the tree is assessed by its functional values for shade, shelter, screening, reduction of pollution and noise and also its "fung shui" significance, and classified into the following categories.
Good: important trees which should be retained by adjusting the design layout accordingly.
Fair: trees that are desirable to be retained in order to create a pleasant environment, which includes healthy specimens of lesser importance than "Good" trees.
Poor: trees that are dead, dying or potentially hazardous and should be removed.
(4) Assessment has taken into account conditions of individual trees at the time of survey (including health, structure, age and root conditions), site conditions (including topography and accessibility), and intrinsic characters of tree species (survival rate after transplanting).
(5) Tree No. T1219 and two trees located at Tree Group No. KT-G9_5 (three trees in total) are *Aquilaria sinensis*, which are precious or rare species. They are protected under the Protection of Endangered Species of Animals and Plants Ordinance (Cap. 586).
(6) Tree Nos. T1617, T6149, T2638, T6006, T6010, T6016 及 T4354 (seven trees in total) with trunk diameter equal to or exceeding 1.0 meter (m) (measured at 1.3 m above ground level). They are regarded as important trees.
(7) The information in these two trees in Tree Group No. KT-G9_5 could only be confirmed after land resumption/clearance.

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

7759CL－ 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區
第一期地盤平整和基礎設施工程

工程計劃的範圍和性質

7759CL 號工程計劃(「第一期工程」)的擬議工程範圍包括－

(a) 於塱原發展佔地約 37 公頃的自然生態公園，當中包括建造 1 個遊客中心[1]和 1 條橫跨雙魚河、長約 50 米的行人天橋，以連接該 2 個設施；

(b) 重置粉嶺北新發展區內的 2 個鷺鳥林棲息地，並就古洞北發展區內 1 個現有鷺鳥林棲息地進行強化工程；

(c) 於古洞北新發展區平整約 2.3 公頃的土地(包括泥土處理工程)，以作興建鄉村遷置區及分區警署之用；

(d) 進行基礎建設工程，包括道路、排水、排污、水務和園境美化工程；以及

(e) 就上述(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。

2. 擬議工程的平面圖載於本附件的**附錄 1**。塱原自然生態公園的總平面圖及遊客中心和行人天橋的構思圖，分別載於本附件的**附錄 2 至 3**。

---

[1] 遊客中心的地盤面積約為 1 000 平方米。

3. 如獲立法會財務委員會(財委會)批准撥款，我們計劃在 2019 年第四季開展建造擬議工程，並將於 2026 年年底完工。為配合工程時間表，土木工程拓展署將會自 2019 年 3 月起就工程合約陸續進行招標，但只會待財委會批准撥款後，才批出工程合約。

理由

4. 我們決心全力推展古洞北及粉嶺北新發展區，以作為增加土地供應的中長期措施。古洞北及粉嶺北新發展區在全面落成後，將提供合共約 71 800 個房屋單位(當中約 48 500 個單位或近七成為公營房屋)，可容納約 188 100 新增人口。新發展區亦將會提供約 868 000 平方米樓面面積作經濟用地，可創造約 40 100 個就業機會[2]。

5. 古洞北及粉嶺北新發展區將會分兩階段進行：第一階段和餘下階段。第一期工程屬古洞北及粉嶺北新發展區第一階段發展的一部分。第一期工程下，我們需要與新發展區發展同步進行擬議工程，以保護和改善塱原核心地區的重要生態環境及進行其它生態改善工程。這些工程是根據「新界東北新發展區規劃及工程研究」[3] 的環境影響評估(環評)報告而制定，該環評報告已於 2013 年 10 月按《環境影響評估條例》(第 499 章)獲有條件批准。

6. 塱原是香港境內面積最大的連片淡水濕地，亦因其高生態價值和環保重要性而廣爲人知。作為新發展區工程計劃的重要組成部分，我們將會把塱原核心地區約 37 公頃土地，發展成自然生態公園，以保護和改善重要的生態環境，並補償因新發展區開發而造成的濕地損失。我們將建設必要的基礎設施，包括提供遊客中心，行人天橋及其他配套基礎設施和附屬設施。

---

[2] 40 100 個就業機會包括由已規劃的「政府、機構或社區」用途所創造的就業機會。

[3] 「新界東北新發展區規劃及工程研究」是一項規劃及工程研究，以制訂古洞北、粉嶺北和坪輋／打鼓嶺新發展區的規劃及發展大綱。

7. 我們亦會藉機在塱原自然生態公園興建遊客區，以展示濕地生態系統的多樣性，並增進市民對自然保育的認知。該遊客區的戶外設施佔地約 4.8 公頃，包括木板步行道、觀鳥屋和不同園境特色及設施。有關設計方案會為遊人帶來豐富體驗，讓其可在自然環境中探索濕地、農作物和野生生物。

8. 我們會重置／改善鷺鳥林棲息地，以補償將會受新發展區發展影響位於文錦渡路的現有鷺鳥林。我們將會在第一期工程內對重置／改善的鷺鳥林棲息進行補償種植和棲息地改善工程。

9. 第一期工程亦包括就預留作鄉村遷置區及日後興建古洞北新發展區分區警署的用地進行土地平整工程。古洞北新發展區所設的鄉村遷置區，是作為根據搬村條款重置位於古洞北區內受影響的村屋／屋地。我們將會嚴格按照環評報告內的建議和批准條件，為含砷量偏高的地點進行泥土處理工程。

10. 為配合擬議新發展區發展，基礎設施和環境緩解／改善工程需適時完成。完工後，平整的土地將分階段交由有關機構進行發展。而塱原自然生態公園及基礎設施則會交由有關政府部門管理及保養。

對財政的影響

11. 按付款當日價格計算，我們估計第一期工程的建設費用為 **8 億 9,640 萬元**。

公眾諮詢

12. 2013 年 12 月 20 日至 2014 年 2 月 20 日，古洞北及粉嶺北新發展區的分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(第 131 章) 展示，以供公眾查閱。在法定規劃程序中，共收到超過 53 000 份申述及意見。2015 年 4 月，城市規劃委員會考慮有關的申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂分區計劃大綱草圖。古洞北及粉嶺北新發展區的分區計劃大綱圖於 2015 年 6 月 16 日獲行政長官會同行政會議核准，並於 2015 年 6 月 19 日展示，以供公眾查閱。

13. 我們在 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 1 月 8 日按《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定，就擬議道路計劃(「道路計劃」)刊憲。在法定反對期內，我們共收到 5 760 個[4]對道路計劃提出的反對意見。當中有 26 個其後獲無條件撤回，被視作已獲調解。為緩減擬議工程對市民的影響以紓解公眾的關注和配合設計方案，我們對有關道路計劃作出修訂(「修訂道路計劃」)，並於 2016 年 11 月 18 日及 25 日刊憲。我們另外收到 4 536 個[5]對修訂道路計劃提出的反對意見。當中有 18 個其後獲無條件撤回，被視作已獲調解。未能調解的反對意見主要關乎古洞北及粉嶺北新發展區的整體規劃和發展、受工程影響的收地、向受影響村民所提供的補償和安置安排，以及擬議工程帶來的健康風險、環境和交通影響。

14. 為回應所收到有關補償和安置安排的公眾意見，政府於 2018 年 5 月 10 日公布，就政府發展清拆行動提供的劃一且經優化的一般特惠補償及安置安排。劃一且經優化的特惠補償及安置安排中多項現有和新的特惠津貼於 2018 年 7 月 18 日獲財委會批准。我們已向上文第 13 段所述曾就道路計劃及修訂道路計劃在法定反對期內因應補償和安置安排表達關注的反對人士，提供有關劃一且經優化一的特惠補償及安置安排的資料。在收到反對人士進一步的意見和政府公布了劃一且經優化的特惠補償及安置安排後，在對道路計劃的 5 760 個反對意見中，有 43 個反對意見最終獲無條件撤回，被視作已獲調解。而對修訂道路計劃的 4 536 個反對意見中，有 28 個反對意見最終獲無條件撤回，被視作已獲調解。餘下的反對意見被視作未能調解。

15. 經考慮未能調解的反對意見和按修訂道路計劃所述的擬議道路工程後，行政長官會同行政會議授權擬議工程。授權通告已在 2018 年 12 月 14 日刊憲。

16. 於 2018 年 5 月 10 日公布劃一且經優化的特惠補償及安置安排後，於 2018 年 5 月至 2019 年 1 月期間，我們曾向立法會進行簡報，並多次於不同場合向地區持分者(如相關區

---

[4] 當中，有 5 725 個為內容劃一的反對意見。

[5] 當中，有 4 363 個為內容劃一的反對意見。

議會和鄉事委員會)，和因各項即將進行的主要發展清拆行動(包括古洞北及粉嶺北新發展區)而受影響的人士(包括居民團體和關注團體)，簡介該等安排及聆聽有關新發展區的主要關注。2018 年 6 月 14 日，我們諮詢北區區議會，並獲其支持劃一且經優化的特惠補償及安置安排，以及推展古洞北及粉嶺北新發展區，包括第一期工程。

17. 在施行第一期工程期間，我們會與區內持份者，包括受影響人士、居民組織、北區區議會議員、粉嶺區鄉事委員會和上水區鄉事委員會，保持緊密溝通。

18. 就塱原自然生態公園發展計劃，我們曾於 2017 年 1 月 26 日和 2018 年 9 月 26 日舉辦 2 場諮詢會，向多個環保團體(包括長春社、環保協進會、綠色力量、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園和世界自然基金會香港分會)徵詢對擬議工程的意見。有關環保團體普遍歡迎有關建議。

19. 我們曾就連接遊客中心和塱原自然生態公園的行人天橋的外觀設計方案，諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會[6]。該委員會接納擬議的外觀設計。

對環境的影響

20. 新界東北新發展區研究是《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。新界東北新發展區的部分擬議工程，屬於《環境影響評估條例》附表 2 的指定工程項目，須就其建造和運作申領環境許可證。

21. 新界東北新發展區的環評報告已於 2013 年 10 月按《環境影響評估條例》獲有條件批准就其建造和運作申領的環境許可證亦已於 2013 年 11 月獲批出。環評報告的結論是新界東北新發展區的環境影響可控制至符合《環境影響評估條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定的準則。我們會實

---

[6] 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會的成員，包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、建築署、路政署、房屋署、本署，以及本地院校建築或有關學系的代表，負責從美學和視覺影響的角度，審核橋樑和其他與公路系統有關的構築物(包括隔音屏障和隔音罩)的設計。

施已批准環評報告所建議的措施及遵守環境許可證相關的條款。主要措施包括採取生態緩解措施，以便在塱原發展 1 個佔地約 37 公頃的自然生態公園，以彌補古洞北及粉嶺北新發展區損失的濕地，以及改善鷺鳥林棲息地。我們已把實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃所需費用納入整體預算內。

22. 為控制擬議工程在施工期間造成的短期環境影響，我們會在有關工程合約訂定條文，要求工程期間實施緩解措施和環境監察及審核計劃，以控制建造工程對環境造成的影響，以符合既定的標準和準則。這些措施包括在空曠工地定時灑水，以減少塵土飛揚；使用活動隔音屏障和低噪音機器，以減低噪音；以及以有蓋貨車或密封容器運送廢料。

23. 在規劃和設計階段，我們已考慮所有擬議工程和施工程序，以期盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商在盡量在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少於公眾填料接收設施[7]棄置惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們亦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，以及使用非木材物料搭建模板。

24. 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，以供批核。計劃書須載述適當的緩解措施，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，監管建築廢物處置的情況。

25. 我們估計第一期工程合共會產生約 49 200 公噸建築廢物，其中約 42 300 公噸(約 86%)惰性建築廢物會於第一期工程的工地再用，約 6 000 公噸(12%)惰性建築廢物會暫時儲存，以便其後在古洞北和粉嶺北新發展區餘下階段發展中重用。我們會把餘下的 900 公噸(約 2%)非惰性建築廢物會運送到堆填區處置。就第一期工程而言，把建築廢物運送到堆填區處置的

---

[7] 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處置惰性建築廢物。

費用，估計總額約為 18 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，在堆填區處置的物料每公噸收費 200 元計算)。

對交通的影響

26. 我們已完成交通影響評估，結果顯示，新發展區第一階段發展，包括第一期工程，在運作和施工期間不會產生重大交通影響。我們會實施臨時交通安排，方便進行建造工程。我們會成立由土木工程拓展署、運輸署和警務處代表及其他持份者組成的交通管理聯絡小組，並與其討論、審議及檢討承建商擬議的臨時交通安排，以盡量減少第一期工程造成的交通影響。此外，我們會設立電話熱線，以解答市民查詢或處理投訴。

對文物的影響

27. 我們已在進行新界東北新發展區的環評時完成文物評估。報告論定，擬議工程不會影響任何文物古蹟，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

28. 我們亦會按環評報告的建議，在施工前就工地附近的文物建築進行基線情況調查和基線振動影響評估，並會評估是否需要在施工期間採取施工振動監察及結構強化措施，以確保其符合環評報告所述的振動標準。

背景資料

29. 我們在 2012 年 9 月把 **7759CL** 號工程計劃提升為乙級。

30. 我們於 2014 年 11 月聘請顧問，就 **7759CL** 號工程計劃，進行詳細設計及工地勘測工作。有關工程計劃的顧問費和工地勘測費用，已在整體撥款分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下撥款

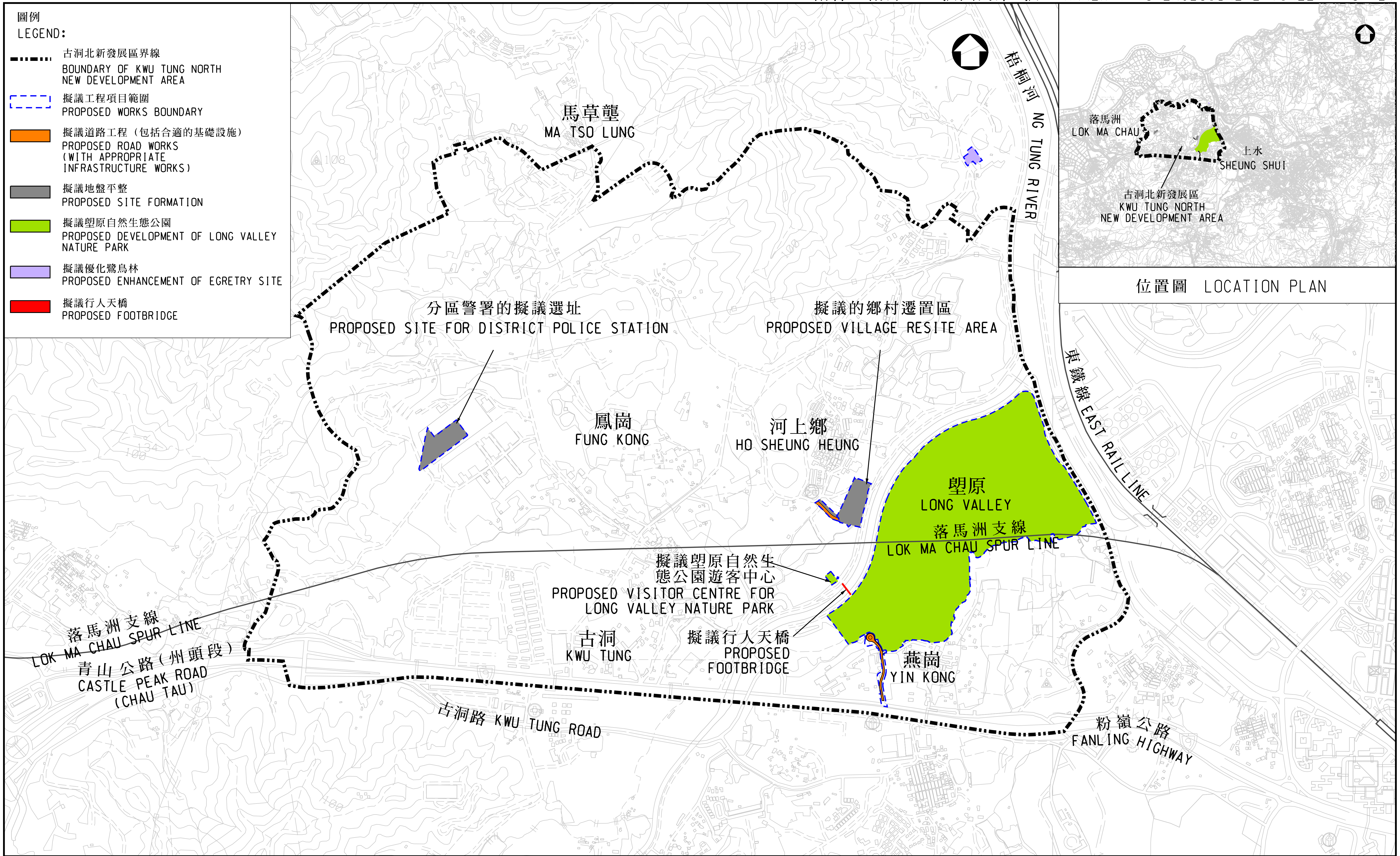
支付，按付款當日價格計算，費用約為 2,896 萬元。我們已大致完成第一期工程的詳細設計工作。

31. 在第一期工程範圍内的 696 棵樹木中，656 棵將被保留，餘下 40 棵須予移除。須予移除者均非珍貴樹木[8]。我們會在進行前期工程時一併制訂植樹建議，以作彌補。

發展局
土木工程拓展署
2019 年 1 月

---

[8] 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，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、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

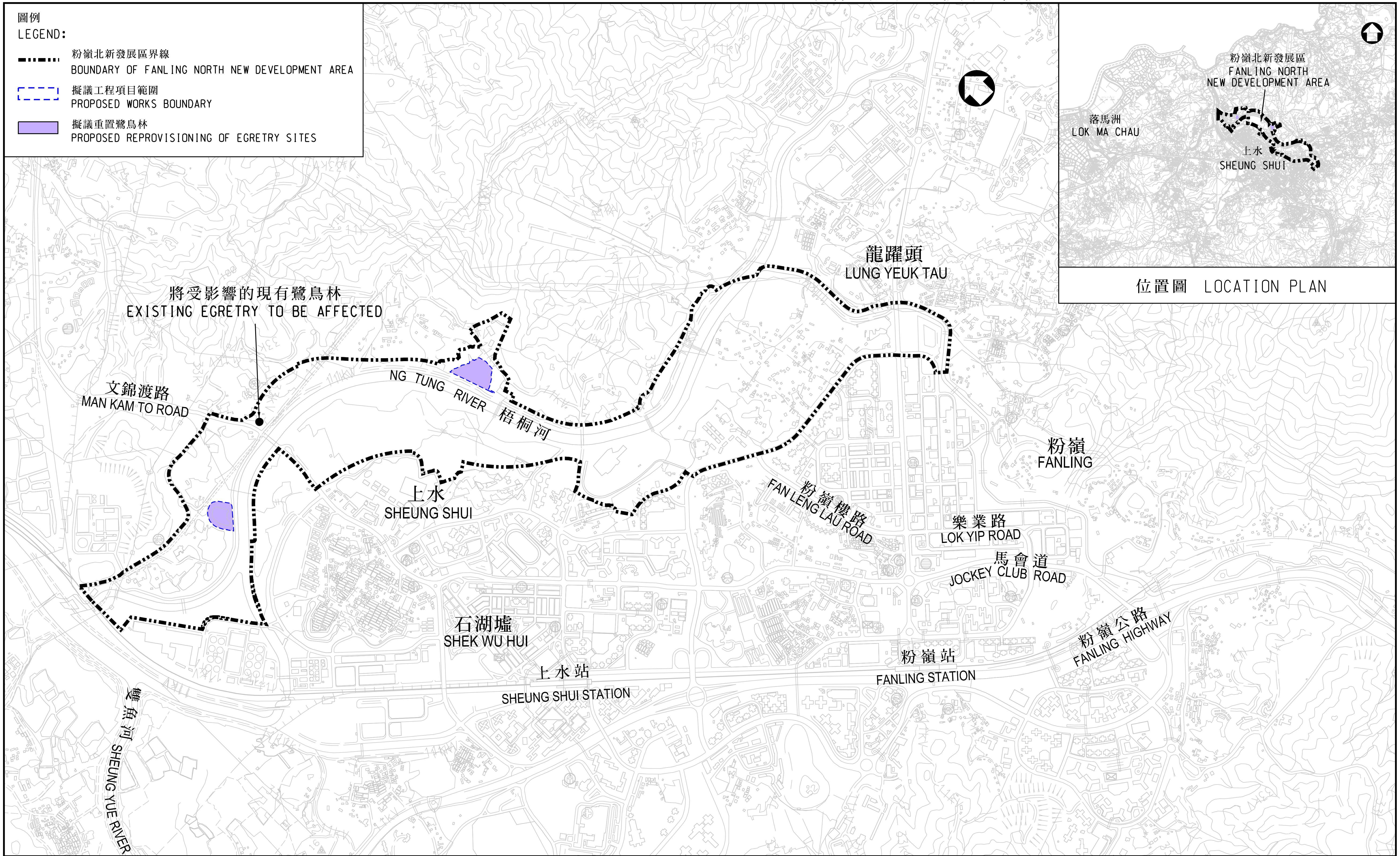


工務計劃項目第759CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程-平面圖（古洞北新發展區）

PWP ITEM NO. 759CL

FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-LAYOUT PLAN (KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)



工務計劃項目第759CL號

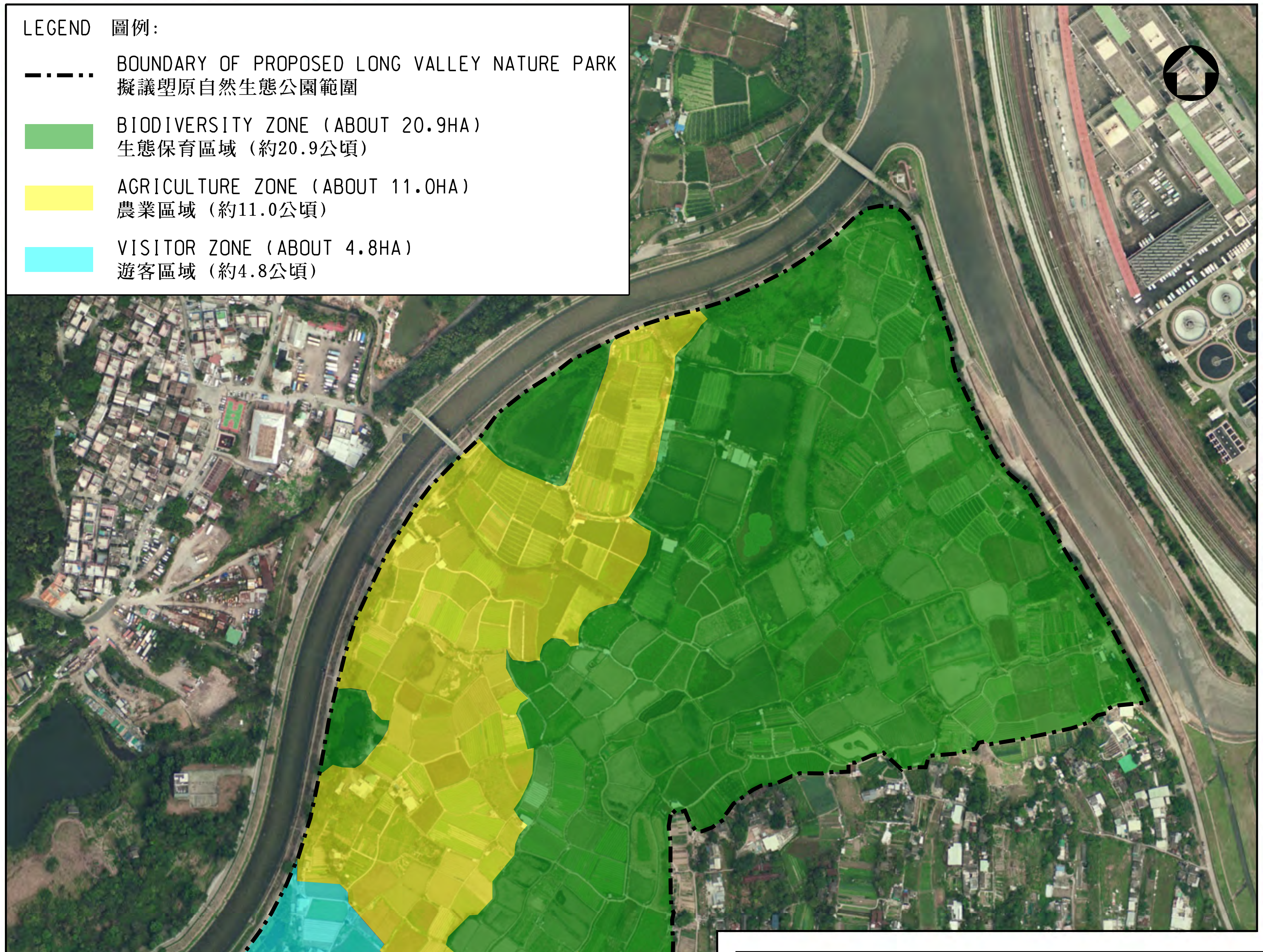
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程-平面圖（粉嶺北新發展區）

PWP ITEM NO. 759CL

FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-LAYOUT PLAN (FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)

R:\Drawing\CSWP\KFN\DRAWING_NDO\CDNKFNZ0063_FLN_E26\CDNKFNZ0063_FLN.dgn

A3 420MM X 297MM



INSET - BIRDHIDE 插圖-觀鳥屋

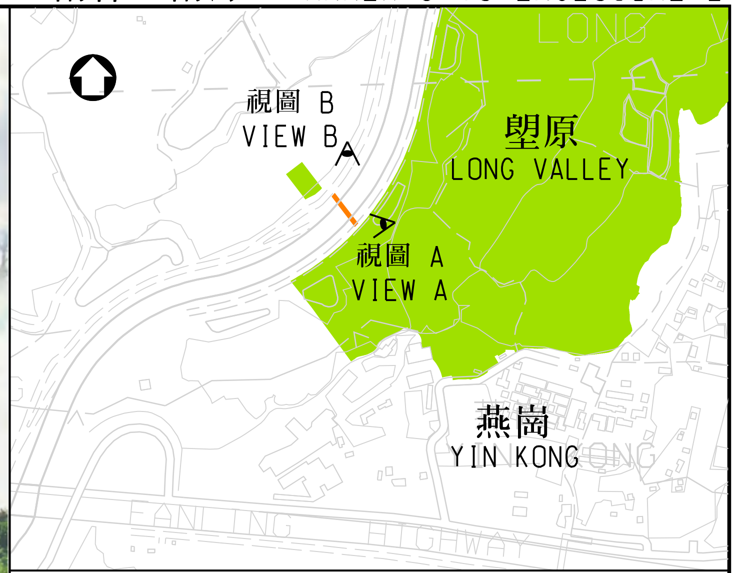
KEY FEATURES 主要特點	APPROX. GROSS FLOOR AREA (M²) 大約樓面面積 (平方米)	FUNCTIONS 用途
① BIRDHIDE (SEE INSET) 觀鳥屋 (見插圖)	65	FOR BIRD-WATCHING 觀賞雀鳥
② TREATMENT WETLAND 淨化濕地	5 290	SERVE AS EXHIBITION WETLAND AND TREATMENT OF INCOMING WATER QUALITY FOR IRRIGATION USE 提供展示性的濕地及處理進入的水質以供灌溉用途
③ FARMERS' FORUM 農墟	2 050	VENUE FOR EVENT AND MARKET FOR LVNP PRODUCES 活動地點及展示塱原自然生態公園農產品的農墟
④ LODGING FACILITIES (56 UNITS IN TOTAL) 留宿設施(共56單位)	15(PER UNIT) 15(每個單位)	REST LODGE FOR ELIGIBLE FARMERS TO FACILITATE THEIR FIELD OPERATIONS AND CROP MANAGEMENT IN LVNP 提供休息宿處予合資格的農民，以方便他們於塱原自然生態公園內的田耕工作和農作物管理

KEY FEATURES IN VISITOR ZONE 遊客區域主要特點

工務計劃項目第759CL號
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程-擬議塱原自然生態公園平面圖

PWP ITEM NO. 759CL
FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-
LAYOUT PLAN OF PROPOSED LONG VALLEY NATURE PARK

附件2 附錄3 ANNEX 3 TO ENCLOSURE 2



位置圖 LOCATION PLAN

工務計劃項目第759CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程-擬議望原自然生態公園遊客中心的構思圖

PWP ITEM NO. 759CL

FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-
ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED VISITOR CENTRE FOR LONG VALLEY NATURE PARK

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

7828CL－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程

工程計劃的範圍和性質

我們建議把 **7828CL** 號工程計劃的一部分(「詳細設計」)提升為甲級，範圍包括－

(a) 為下文第 4 段(a)至(c)項所述的工程進行詳細設計工作；

(b) 研究，包括為古洞北和粉嶺北新發展區內因應最新情況而其土地用途有所改變的六幅用地作土地用途檢討，有關位置載於本附件**附錄 1**的平面圖；

(c) 相關的工地勘測工程和監督工作；以及

(d) 為下文第 4 段(a)至(c)項所述的工程擬備招標文件及評審標書。

2. 擬議研究範圍和初步工程範圍載於本附件的**附錄 1**。

3. 如獲立法會財務委員會(「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2019 年下半年展開詳細設計，以使 **7828CL** 號工程計劃餘下的擬議工程(「餘下階段工程」)可按照目標於 2024 年開始動工，以加快土地及房屋供應。

4. 我們會把 **7828CL** 號工程計劃的餘下階段工程的建造部分保留為乙級，並會配合古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段的工程時間表，適時為 **7828CL** 號工程計劃的餘下部分申請撥款。餘下階段工程主要包括－

(a) 於古洞北及粉嶺北新發展區平整約 247 公頃的土地 (包括泥土處理工程)，以供房屋、社區、商業和基礎設施之用；

(b) 進行基礎設施工程，包括粉嶺繞道(西段)、寶石湖路行車天橋、連接古洞北新發展區的新交匯處及相應的粉嶺公路擴闊、地區道路、排水、排污、水務、泵房、食水及沖廁水配水庫和園境美化工程；以及

(c) 就以上(a)及(b)項所述工程實施緩解環境影響措施。

理由

5. 我們決心全力推展古洞北及粉嶺北新發展區，以作為增加土地供應的中長期措施。古洞北及粉嶺北新發展區在全面落成後，將提供合共約 71 800 個房屋單位(當中近 48 500 個單位或約七成為公營房屋)，可容納約 188 100 新增人口。新發展區亦將會提供約 868 000 平方米樓面面積作經濟用地，可創造約 40 100 個就業機會 [1]。

6. 古洞北及粉嶺北新發展區將會分兩階段進行：第一階段和餘下階段。第一階段工程包括前期工程(即 **7747CL** 號工程計劃)和第一期工程(即 **7759CL** 號工程計劃)。我們正為第一階段工程的建造申請撥款，以期於 2019 年下半年展開工程，以配合首批居民於 2023 年入伙。詳細設計則涵蓋餘下階段工程的設計和相關工地勘測工作。餘下階段工程將支援－

(a) 可提供約 50 800 個單位的住宅發展，當中約 30 500 個單位為公營房屋，可容納約 135 200 新增人口；以及

---

[1] 40 100 個就業機會包括由已規劃的「政府、機構或社區」用途所創造的就業機會。

(b) 約 765 500 平方米總樓面面積作商業、商貿及科技園和研究與發展用途，可創造約 29 600 就業機會[2]。

9. 在進行第一階段發展的同時，我們需進行餘下階段的詳細設計，以確定工程範圍、收地範圍及其他細節，和儘早完成所需的法定及行政程序，務求能加快餘下階段的土地供應作住宅、社區設施及其他發展。就政府發展清拆行動提供的劃一且經優化的一般特惠補償及安置安排所舉辦的公眾參與活動期間，持份者強烈要求政府加快進行古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段的收地和清理工作。加快推展餘下階段工程有助回應有關訴求。

8. 在兩個新發展區內有六幅用地，因應最新情況其土地用途將有所改變。該等用地包括四幅在搬遷現有／已規劃的警察設施至缸瓦甫後所騰空的土地，以及兩幅已不需用作原定規劃用途的土地[3]。我們有需要在詳細設計的早期階段確立這些土地的用途以善用其發展潛力，以及盡早於展開相應基礎設施的設計。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，我們估計詳細設計和相關工地勘測工程的費用為 **7 億 6,450 萬元**。

公眾諮詢

---

[2] 4 100 個就業機會尚未包括由已規劃的「政府、機構或社區」用途所創造的就業機會（未能就該等就業機會按發展階段提供明細）。

[3] 粉嶺北第 3 區內的兩幅「政府、機構或社區」用地原預留作重置芬園的警察設施，以及古洞北第 2 區及第 3 區內兩幅現為練靶場及直升機坪的用地，因相關設施將會搬遷並共置於缸瓦甫用地，這些土地可以釋放作其他用途。此外，一幅毗鄰古洞北現有練靶場和直升機坪的土地，原預留作「研究與發展」用途，因應有關設施的搬遷，我們建議就該土地進行土地用途檢討。我們亦建議檢討另一幅位於粉嶺北第 5 區原預留作環保交通系統設施的土地的土地用途。

11. 2013 年 12 月 20 日至 2014 年 2 月 20 日，古洞北及粉嶺北新發展區的分區計劃大綱草圖根據《城市規劃條例》(第 131 章) 展示，以供公眾查閱。在法定規劃程序中，共收到超過 53 000 份申述及意見。2015 年 4 月，城市規劃委員會考慮有關的申述和意見後，決定不建議順應申述的內容修訂分區計劃大綱草圖。古洞北及粉嶺北新發展區的分區計劃大綱圖於 2015 年 6 月 16 日獲行政長官會同行政會議核准，並於 2015 年 6 月 19 日展示，以供公眾查閱。

12. 於 2018 年 5 月 10 日公布劃一且經優化的特惠補償及安置安排後，於 2018 年 5 月至 2019 年 1 月期間，我們曾向立法會進行簡報，並多次於不同場合向地區持分者(如相關區議會和鄉事委員會)，和因各項即將進行的主要發展清拆行動(包括古洞北及粉嶺北新發展區)而受影響的人士(包括居民團體和關注團體)，簡介該等安排及聆聽有關新發展區的主要關注。。2018 年 6 月 14 日，我們諮詢北區區議會，並獲其支持劃一且經優化的特惠補償及安置安排，以及推展古洞北及粉嶺北新發展區，包括餘下階段發展的詳細設計。

對環境的影響

13. 詳細設計不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，並不會對環境產生不良的影響。「新界東北新發展區規劃及工程研究」(「新界東北新發展區研究」)[4]的環境影響評估(環評)報告已於 2013 年 10 月按《環境影響評估條例》獲有條件批准。就其建造和運作申領的環境許可證亦已於 2013 年 11 月獲批出。我們會於詳細設計考慮環評報告的批准條款及相關建議。

14. 擬議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考慮各項措施，在施工期間盡量減少建築廢物，並重用／循環再造建築廢物。

[4] 「新界東北新發展區規劃及工程研究」是一項規劃及工程研究，以制訂古洞北、粉嶺北和坪輋／打鼓嶺新發展區的規劃及發展大綱。

土地徵用

15. 詳細設計無須徵用土地。我們會在詳細設計確定新發展區餘下階段工程需要徵用土地的詳情及範圍。

對文物的影響

16. 我們已在進行新界東北新發展區的環評時完成文物評估。報告論定，擬議工程不會影響任何文物古蹟，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。不過，擬議勘測工程可能會影響到古物古蹟辦事處在上水華山認定具考古研究價值的部分地點。待有關擬議勘測工程制訂施工詳情後，我們會要求承建商進行考古影響評估，並根據環評報告決定需否在進行任何勘測工程前於受影響地區採取考古跟進措施。至於獲環評認定爲具中度考古潛力而受勘測工程影響的地點，我們亦會在開始任何勘測工程前進行評估，並根據環評報告在有需要時建議採取緩解措施。

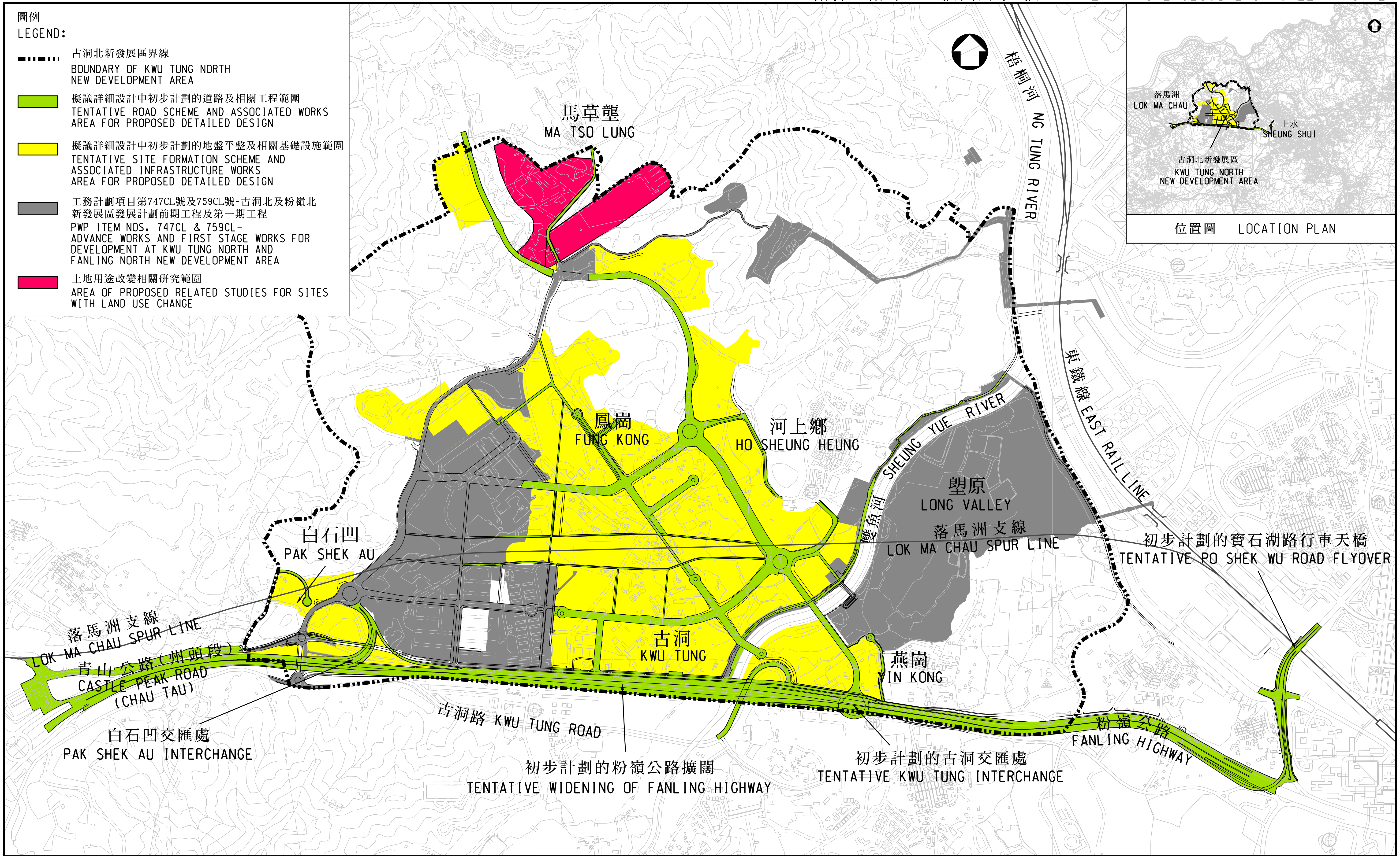
背景資料

17. 我們在 2018 年 9 月把 **7828CL** 號工程計劃提升為乙級。

18. 詳細設計將不涉及移除任何樹木或植樹建議。我們在詳細設計考慮保存樹木的需要，並制訂樹木保存、移除、補償及重新種植建議，並在餘下階段工程實施這些建議(如有需要)。

發展局
土木工程拓展署
2019 年 1 月

附件3 附錄1（2張圖的第1張） ANNEX 1 TO ENCLOSURE 3 (SHEET 1 OF 2)



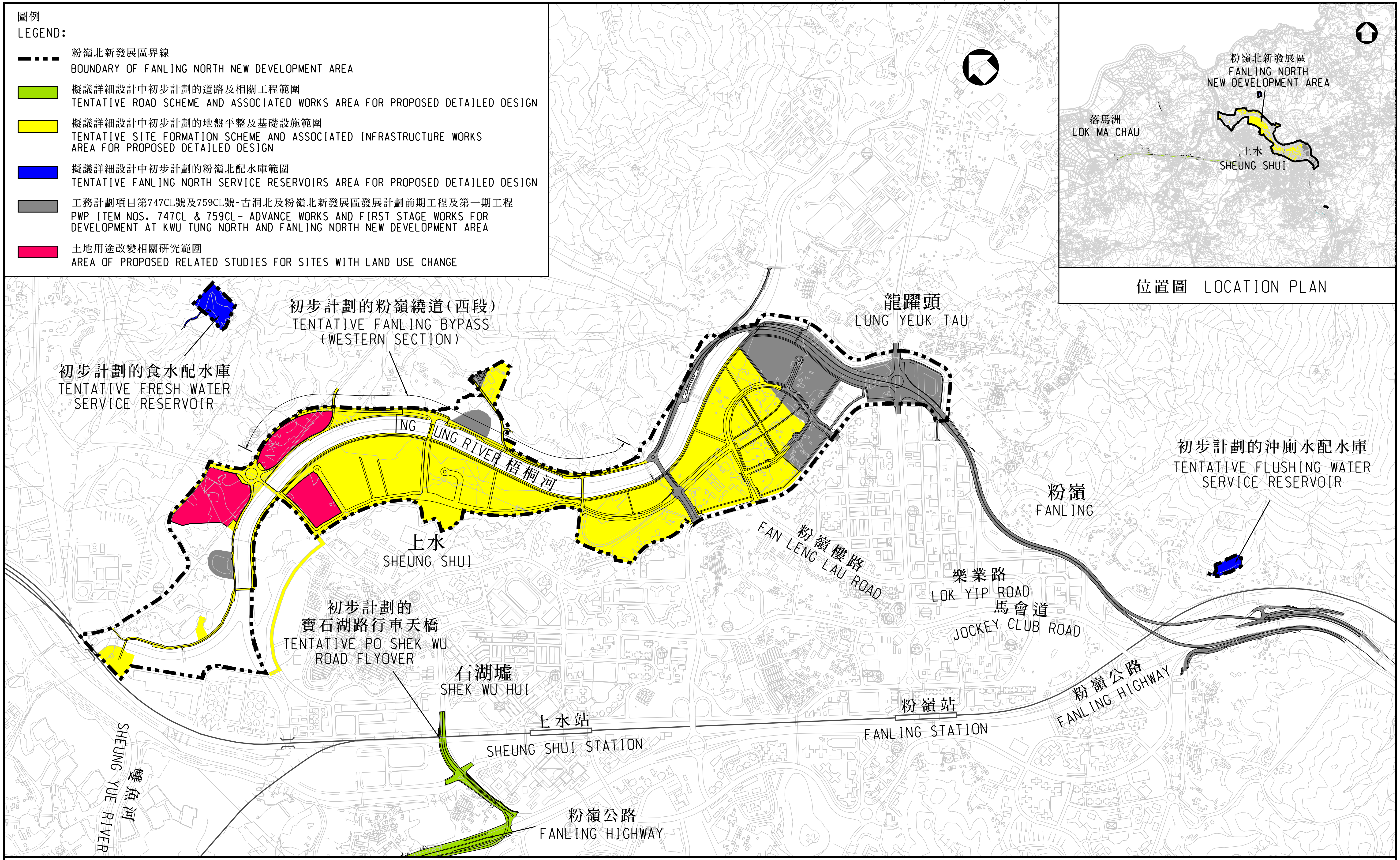
工務計劃項目第828CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程-平面圖（古洞北新發展區）

PWP ITEM NO. 828CL

REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-

LAYOUT PLAN (KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)



工務計劃項目第828CL號
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程-平面圖 (粉嶺北新發展區)

PWP ITEM NO. 828CL
REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-
LAYOUT PLAN (FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

7793CL－缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程

工程計劃的範圍和性質

7793CL 號工程計劃(「缸瓦甫工程」)的擬議工程範圍包括－

(a) 於缸瓦甫平整約 19 公頃土地(「缸瓦甫用地」)，用作興建擬議警察設施；

(b) 擴闊一段現有長約 1.7 公里的缸瓦甫路至 7.3 米的雙線不分隔行車道[1]及興建一條長約 100 米的行車橋；以及

(c) 相關基礎設施工程，包括道路工程、水務工程、排水及排污工程、土力工程、環境美化工程、緩解環境影響措施以及其他附屬工程。

2. 缸瓦甫工程的平面圖載於本附件的**附錄 1 至 4**。

3. 如獲立法會財務委員會(財委會)批准撥款，我們計劃於 2019 年第二季開展缸瓦甫工程，以期分階段在 2021 年年底至 2022 年年底完成工程。爲配合施工時間表，土木工程拓展署計劃在 2019 年 2 月就缸瓦甫工程同步進行招標，以期盡早展開工程。但我們只會在財委會通過撥款建議後才批出工程合約。

---

[1] 由於環境許可證規定須保護現有位於缸瓦甫路兩旁的個別種類的油杉和其他具保育價值的品種，因此約 80 米長的路段只會擴闊至 6.75 米。

理由

4. 現時，有數個警察設施坐落於北區的不同位置：位於上水附近芬園的槍械訓練科和警察駕駛及交通訓練中心，以及位於古洞北新發展區內的馬草壟練靶場、羅湖練靶場和直升機坪。我們建議將上述警察設施集中遷置於鄰近上水的缸瓦甫，以更為善用古洞北和粉嶺北新發展區的土地和發展潛力。把警察設施共置於缸瓦甫，兩幅位於粉嶺北新發展區內原預留作重置芬園警察設施的「政府、機構或社區」用地(地點A 和地點B)，以及兩幅位於古洞北新發展區內現為練靶場和直升機坪的用地(地點C 和地點D)，可釋放作其他用途。缸瓦甫用地亦會設置一項新的特別行動訓練設施。此外，把上述警察設施集中設於缸瓦甫用地亦可提升運作效率。在推展將上述警察設施共置於缸瓦甫用地的建造工程 [2]前，必須先進行土地平整及基礎建設工程。

5. 我們亦會位將文錦渡路和缸瓦甫用地之間的一段現有缸瓦甫路 [3]提升至 7.3 米寬並設有行人路的雙線不分隔車路，以應付在缸瓦甫用地的擬建警察設施及位於北區沙嶺的擬議有機資源回收中心第二期所帶來的新增交通流量。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計缸瓦甫工程的建設費用為 **19 億 1,300 萬元**。

公眾諮詢

7. 我們在 2016 年 11 月 21 日就缸瓦甫警察設施用地的擬議土地平整及基礎建設工程，諮詢北區區議會轄下的地區小型工程及環境改善委員會。並獲得委員會支持擬議工程。

---

[2] 警察設施會由建築署在另一項工務計劃項下建造。

[3] 現時的缸瓦甫路是一條 6 米至 6.5 米寬(一般道路寬度)並沒設有行人路的雙線不分隔車路。

8. 擬議道路工程(「道路計劃」) 是根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及排污工程(「排污計劃」) 是根據《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)的規定在 2017 年 9 月 29 日及 10 月 6 日刊憲。在法定反對期間，我們並沒有收到反對意見，道路計劃及排污計劃因而獲授權進行。道路計劃及排污計劃的授權公告已在 2018 年 1 日 12 日及 1 月 19 日憲報刊登。

9. 我們已就擬建的擋土構築物和行車橋的外觀設計，諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會 [4]。委員會在 2018 年 4 月 17 日的會議上接納擬議的外觀設計。

對環境的影響

10. 缸瓦甫工程屬於《環境影響評估條例》(第 499 章) 附件 2 的指定工程項目，其建造及營運均須申領環境許可證。缸瓦甫工程的環境影響評估報告已在 2016 年 10 月 20 日根據《環境影響評估條例》獲核准，並在 2016 年 11 月 1 日就缸瓦甫工程的建造及營運獲發環境許可證。環境影響評估報告的結論是，缸瓦甫工程對環境所產生的影響可控制至符合《環境影響評估條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定的準則。

11. 我們會實施已獲批准的環境影響評估報告所建議的緩解措施，並遵守環境許可證所訂明的相關條件。建議的主要緩解措施包括在缸瓦甫用地設置圍牆/邊界牆、爲練靶場設置側牆，以及在缸瓦甫用地內重置新草地 [5]。我們已把實施緩解環境影響措施所需費用納入缸瓦甫工程計劃的整體預算內。

12. 在規劃和設計階段，我們已考慮所有擬議工程和施工程序，以期盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建

---

[4] 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會由香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、香港園境師學會、學術機構、建築署、路政署、房屋署和土木工程拓展署的代表組成，負責從美學和視覺影響的角度，審核橋樑及其他與公共公路系統有關的構築物(包括隔音屏障和隔音罩)的設計。

[5] 這些主要緩解措施將由建築署在另一個就缸瓦甫警察設施建造工程而開立的工務工程計劃項目下建造。

商在盡量在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少於公眾填料接收設施[6]棄置惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們亦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，以及使用非木材物料搭建模板。

13. 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，以供批核。計劃書須載述適當的緩解措施，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，監管建築廢物處置的情況。

14. 我們估計缸瓦甫工程會合共產生約 1 148 000 公噸建築廢物。其中 390 000 公噸(34.0%)的惰性建築廢物會在工地再用，而另外的 752 000 公噸(65.5%)惰性建築廢物會運送到其他建築工地或送到公眾填料接收設施供再用。我們會把餘下的 6 000 公噸(0.5%)非惰性建築廢物運送到堆填區處置。就缸瓦甫工程而言，把建築廢物運送至公衆填料接收設施和堆填區處置的費用，估計總額約為 5,460 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則收費 200 元計算）。

對交通的影響

15. 在施工階段，缸瓦甫工程不會造成不可克服的交通影響。我們會實施臨時交通安排，方便進行建造工程。我們會成立交通管理聯絡小組，以便討論、審議並檢討承建商所提出的臨時交通安排，以盡量減少缸瓦甫工程造成的交通影響。我們亦會與相關區議會保持緊密聯繫，並會在實施缸瓦甫工程的

[6] 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處置惰性建築廢物。

主要臨時交通安排前，諮詢區內居民。此外，我們會設立電話熱線，以解答市民查詢或處理投訴。

土地徵用

16. 缸瓦甫工程無須收回私人土地，但須清理四個墳墓及政府土地。

對文物的影響

17. 缸瓦甫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。

背景資料

18. 我們在 2015 年 9 月把 7793CL 號工程計劃提升為乙級。

19. 我們在 2014 年 12 月委聘顧問為遷移警察設施往缸瓦甫用地進行工程可行性研究，按付款當日價格計算，預算費用約為 1,640 萬元。該筆款項已在整體撥款分目 7100CX「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。相關的可行性研究工作已完成。

20. 我們在 2017 年 1 月委聘顧問為缸瓦甫工程計劃進行詳細設計和工地勘測工作，按付款當日價格計算，預算費用約為 1,630 萬元。該筆款項已在整體撥款分目 7100CX「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。相關的詳細設計和工地勘測工作已大致完成。

21. 缸瓦甫工程範圍內有 6 856 棵樹，當中 2 418 棵將會保留，但 4 438 棵樹將受影響，包括砍伐 4 435 棵樹和在擬議工地內移植 3 棵樹。須移走或移植的樹木均非珍貴樹木 [7]。我

們會把種植樹木建議納入缸瓦甫工程計劃中，包括種植約 1 594 棵樹和 66 370 叢灌木[8]。

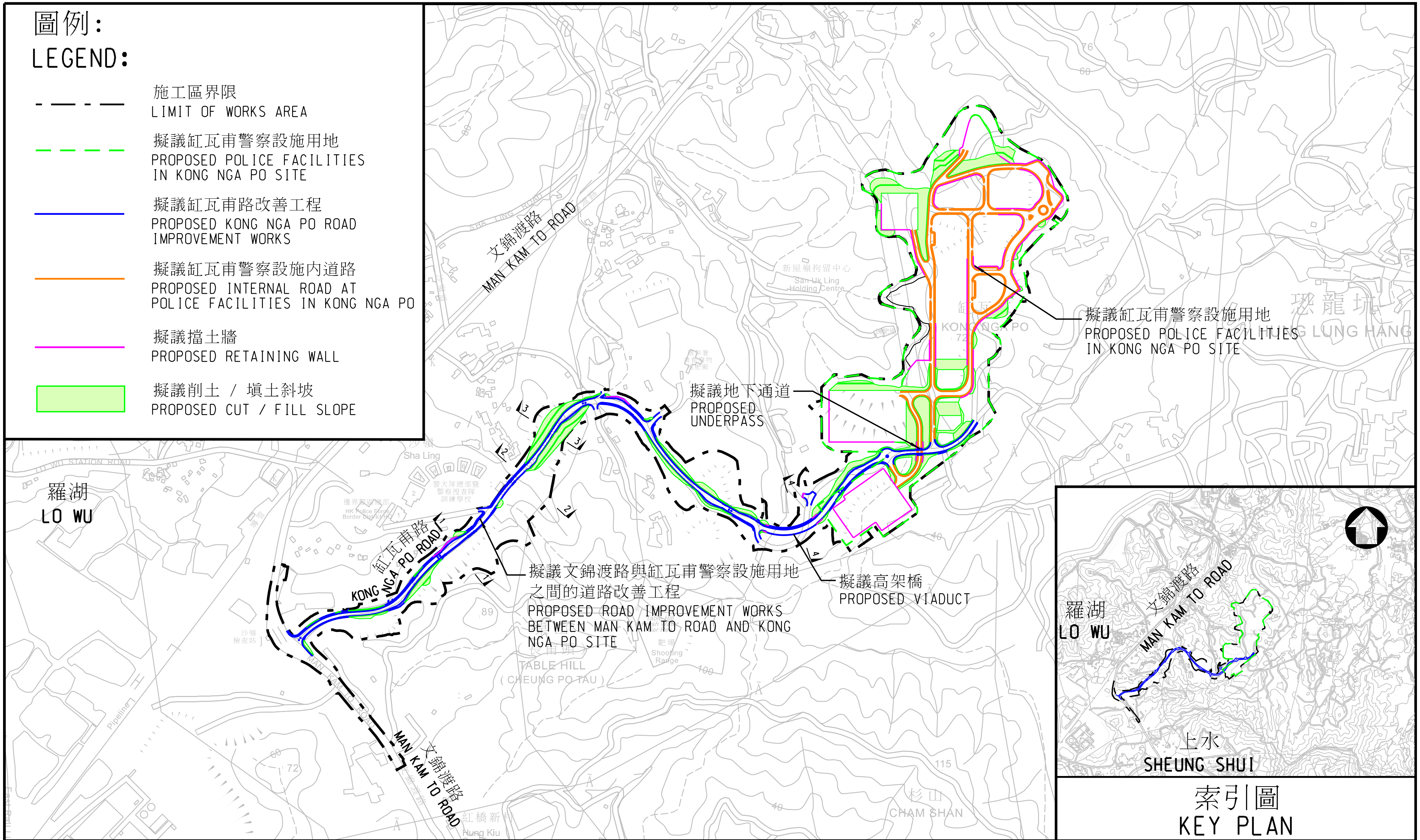
發展局
土木工程拓展署
2019 年 1 月

---

7 「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－

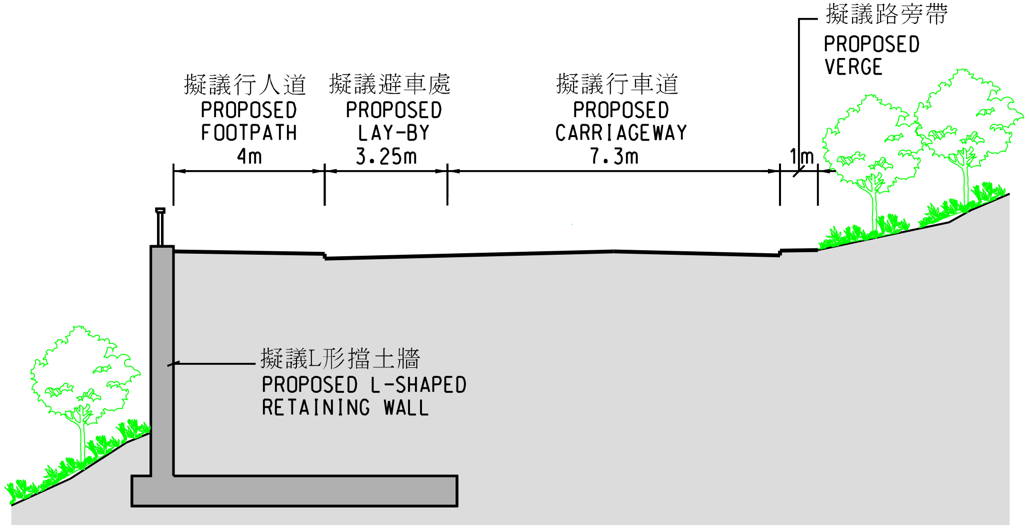
(a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
(b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
(c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
(d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
(e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

8 在種植樹木建議中，還包括約 6 862 棵樹和 113 820 叢灌木將由建築署在另一個工務工程計劃項目下種植。

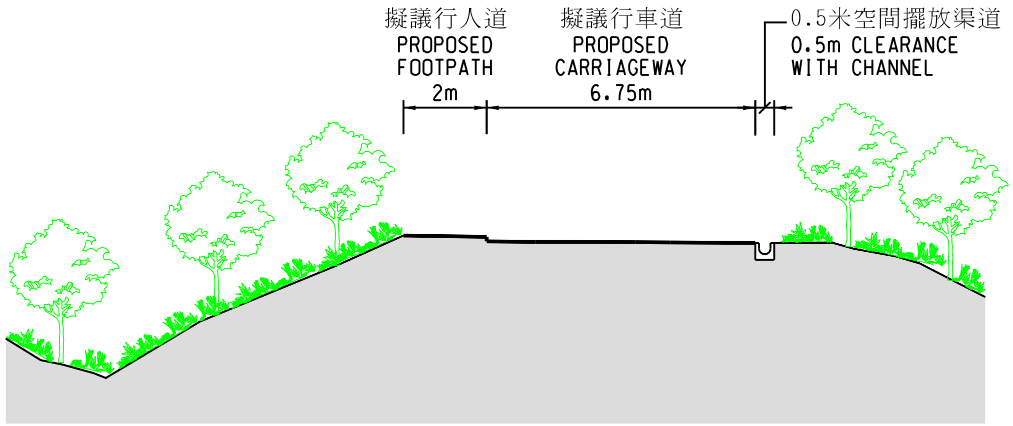


工程計劃第793CL號 – 缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程

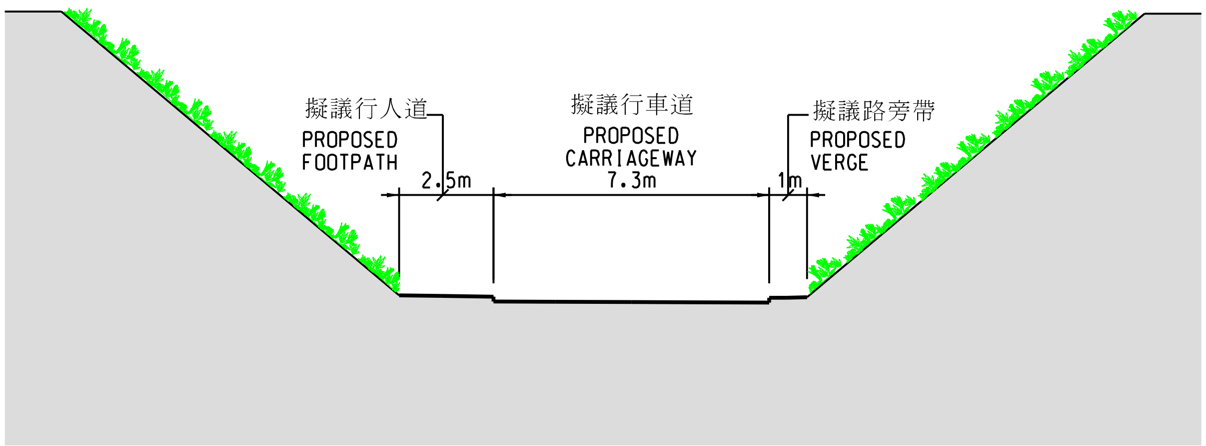
PWP ITEM NO. 793CL – SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR POLICE FACILITIES IN KONG NGA PO



剖面圖 1- 1
SECTION 1 - 1



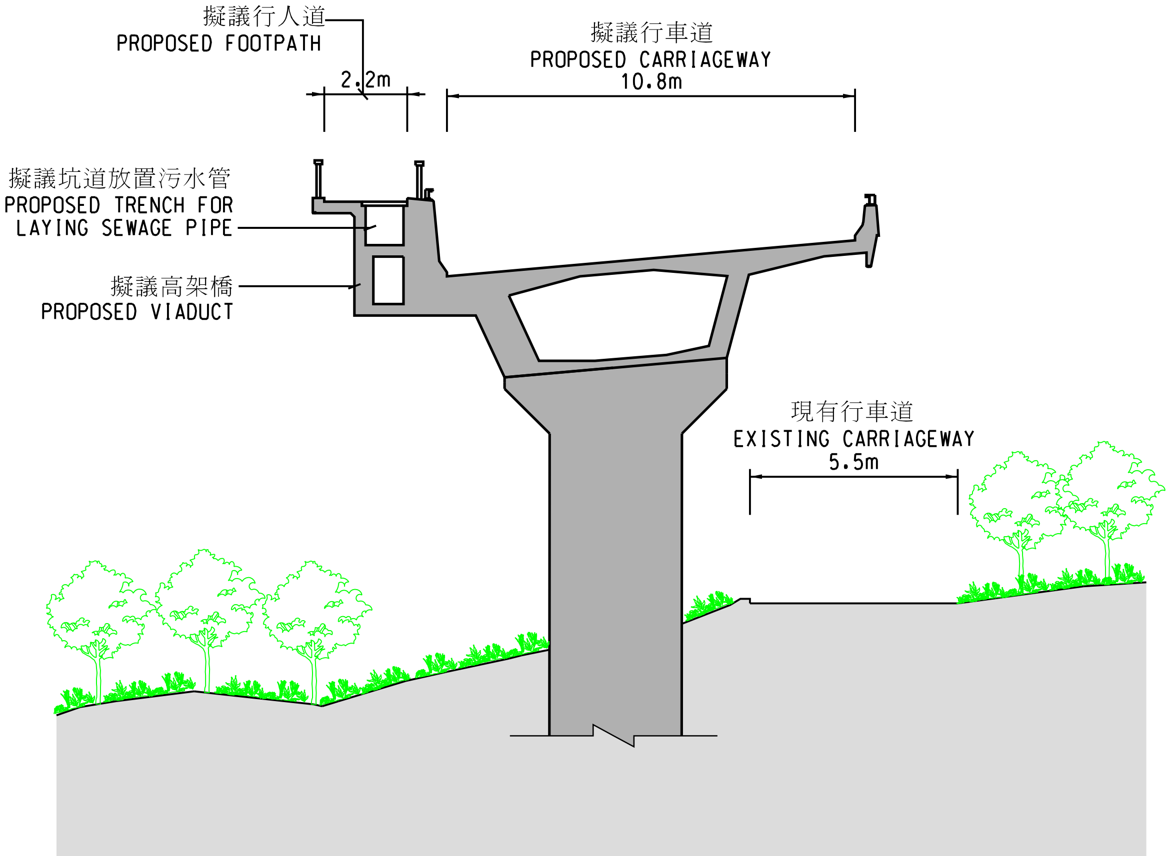
剖面圖 2 - 2
SECTION 2- 2



剖面圖 3 - 3
SECTION 3 - 3

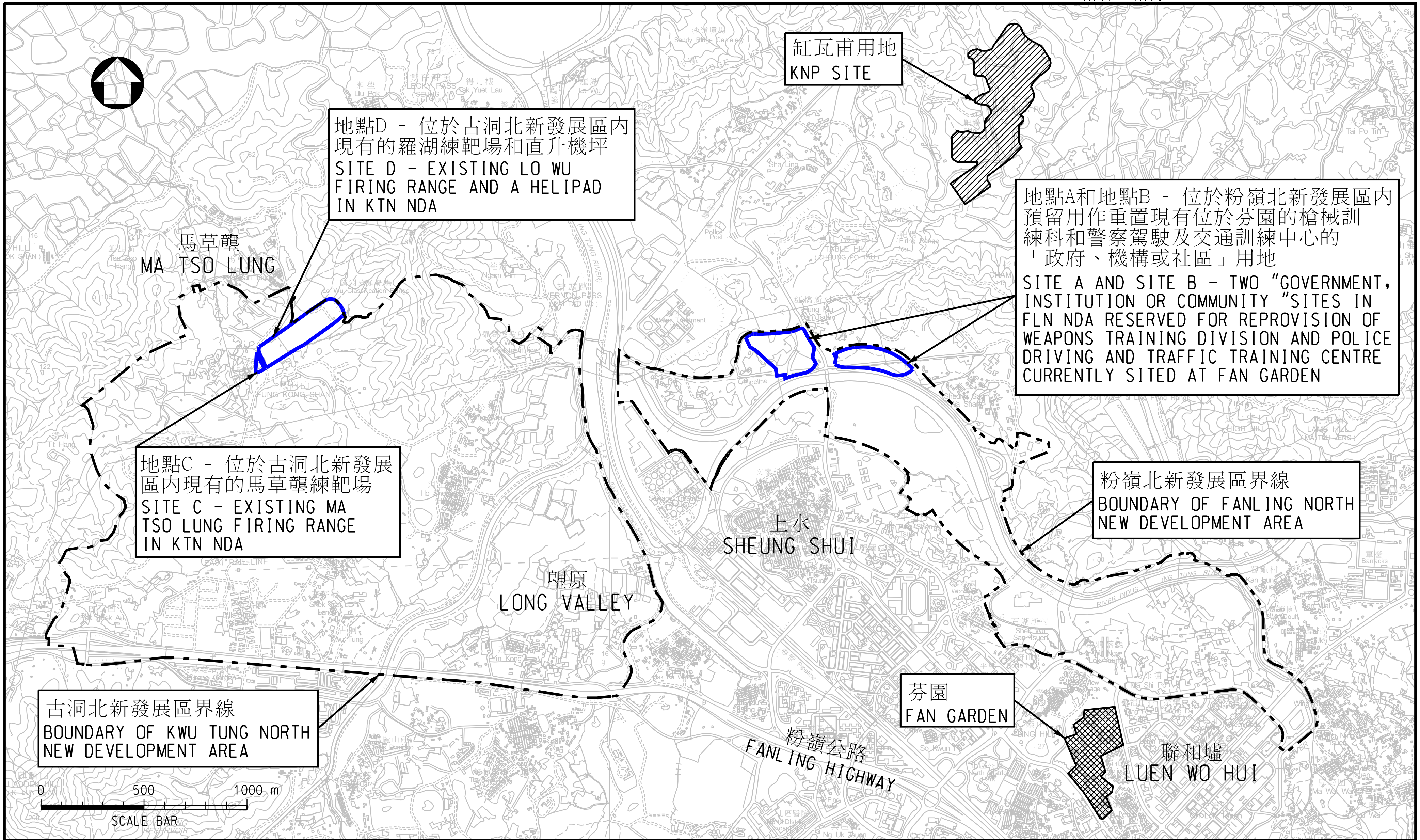
工程計劃第793CL號 - 缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程 - 剖面圖

PWP ITEM NO. 793CL - SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS
FOR POLICE FACILITIES IN KONG NGA PO - SECTIONS



剖面圖 4 - 4
SECTION 4 - 4

工程計劃第793CL號 - 缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程 - 剖面圖
PWP ITEM NO. 793CL - SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS
FOR POLICE FACILITIES IN KONG NGA PO - SECTIONS



工程計劃第793CL號 – 四幅位於古洞北和粉嶺北新發展區的位置圖

PWP ITEM NO. 793CL – LOCATION PLAN OF FOUR SITES IN KTN/FLN NDAS

總目 704－渠務
環境保護－污水收集設施及污水處理系統
4388DS－石湖墟淨水設施

工程計劃的範圍

我們建議把 **4388DS** 號工程計劃提升為甲級，範圍包括:

(a) 重建現有石湖墟污水處理廠，令該廠每日的污水處理量增加 65 000 立方米至每日 170 000 立方米，並將其污水處理水平提升至三級標準，以升格為「石湖墟淨水設施」;

(b) 為石湖墟淨水設施清拆及重建所有污泥處理設施；

(c) 清拆及重建行政大樓、工場、貯存庫和控制大樓；以及

(d) 進行附屬工程 [1]和實施環境改善措施 [2]。

2. 擬議工程的位置平面圖及模擬圖載於**附件 5** 的**附錄 1** 和 **2**。

3. 如獲立法會財務委員會（下稱「財委會」）批准撥款，我們計劃在 2019 年第三季展開在上文第 1 段描述的擬議工程(下稱「擬議工程」)。工程預計在 2034 年完成，以應付區內未來發展的需要。

理由

4. 現有的石湖墟污水處理廠為一所二級污水處理廠，設計處理量為每日 93 000 立方米，為粉嶺、上水和鄰近地區提供污水

---

[1] 附屬工程包括為完成擬議工程所需的公用設施改道、沙井建造、臨時封閉行車路/行人徑/休憩用地及恢復原貌工作、屋宇裝備和環境美化工程，以及進行惠及社區的地區改善工程，例如提供河畔步行徑等。

[2] 環境改善措施包括全面的氣味控制／緩解措施，例如完全密封所有處理組件，以及設置通風和辟味系統。

處理服務。該廠現正進行工務計劃第 4406DS號[3] (石湖墟污水處理廠－進一步擴建工程第 1A期－前期工程、顧問費及勘測工作) 的局部提升工程，以增加其污水處理量至每日 105 000 立方米。然而，新增的污水處理量預計將於 2022 年完全飽和[3]。為了應付將來在區域內的發展需求，石湖墟污水處理廠有必要再進一步擴建。根據最新的規劃數據推算[4]，石湖墟污水處理廠的污水收集區域在 20 年內人口將由現時約 300 000 增至約 600 000，因而產生每日 190 000 立方米污水量。這些額外的污水主要來自粉嶺及上水的持續房屋發展和鄉村污水收集計劃，以及古洞北及粉嶺北新發展區。我們建議在第 4388DS號和第 7747CL 號兩項工務計劃下，把擴展工程合併成單一方案[5]，將石湖墟污水處理廠的處理量增加至每日 190 000 立方米。而在整個污水處理廠擴建工程期間，我們必需維持現時為粉嶺、上水和鄰近地區所提供的污水處理服務水平，以及適時提高處理能力以應付續步上升的污水量。因此，擬議的污水處理廠擴建工程需在現正進行的局部提升工程完成後立即展開，並於 15 年內分三階段連續無間斷地進行，詳情如下:

分期	**達致的處理量 (每日立方米)**	**預計竣工年份**
第一期	140 000	2025 年
第二期	160 000	2029 年
第三期	190 000	2034 年

倘若擬議工程未能適時執行，一些鄉村及新的房屋發展將未必能夠接駁政府污水渠，又或者一些未經處理或經部份處理的污水可能溢流至附近河道，引起嚴重的環境及健康問題。

5. 現有石湖墟污水處理廠位於一幅面積只有 9.4 公傾的狹窄地段，毗鄰一群鄉村。該廠已運作超過 30 年，其大部分設施均

---

[3] 我們於 2015 年把 4388DS 號工務計劃部分項目以 4406DS 號提升至甲級，以聘請顧問為提升整個石湖墟污水處理廠進行詳細設計及有關工地勘測工程，我們並且局部提升石湖墟污水處理廠的污水設計處理量至每日 105 000 立方米以應付迫切需要(而相應的污泥處理設施則於遲一階段才提升)。建造工程於 2015 年 7 月展開，並將於 2019 年完成。

[4] 以 2014 年為基礎年期的『全港人口及就業數據矩陣』(Territorial Population and Employment Data Matrix – TPEDM)進行推算。

[5] 因應古洞北及粉嶺北新發展區首期發展的需要，工務計劃第 7747CL 號 - 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程將資助增加石湖墟污水廠污水處理量每日 20 000 立方米的工程。

屬過時的設計並已達至其設計的使用年限。我們亦會藉今次機會提升廠房的環保設施和鄰近的環境。為此擬議的石湖墟污水廠擴建工程將會投放額外的施工時間及資金在以下環節:

(a) 重新設計，以較高成本但更精巧密集及高效的處理組件取代所有未包含在現有第 4406DS 號工務計劃內進行提升的二級污水處理設施及所有污泥處理設施，務求在提升其處理量時無需徵用大量額外土地；

(b) 將新的污泥處理設施遷移至現有廠房以北較遠離毗鄰鄉村群一幅面積約 2.5 公頃的政府土地[6]；

(c) 將污水處理廠現有的處理水平提升至三級的淨化標準，減少淨化水中 50%的殘餘有機污染物(即將淨化水中的五天生化需氧量由每升 20 毫克減少到每升 10 毫克)，另外再加添去除養份步驟，以確保梧桐河及其下游后海灣的水質；不受增加淨化水排放量的影響。

(d) 採用完全密封式設計，全面覆蓋廠內處理設施，以減低可能造成的氣味及噪音滋擾；以及

(e) 在廠區設計中融入大量綠化元素和提供公眾共用設施，以惠及當地社區。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，估計擬議工程(詳見上文第 1 段)所需的總建設費用為 119 億 7,280 萬元。

公眾諮詢

7. 我們自 2013 年起便就擬議工程諮詢公眾。在 2015 至 2018 年間我們召開了社區聯絡小組會議及進行一連串地區諮詢和公眾

---

[6] 現有石湖墟污水處理廠位於上水，佔地 9.4 公頃。由於該址並不足夠容納所有在石湖墟淨水設施經提升後的設備，因此須在現有石湖墟污水處理廠以北的 2.5 公頃額外政府土地上興建日後的污泥處理設施。

參與活動，更在 2018 年 5 月 28 日及 6 月 14 日就擬議工程分別諮詢上水區鄉事委員會及北區區議會。上水區鄉事委員會表示不反對此項目，而北區區議會更表示支持。

對環境的影響

8. 本工程項目屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 的指定工程項目，其建造及運作須申領環境許可證。有關的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已在 2013 年 10 月根據《環境影響評估條例》有條件地獲得批准。環評報告的結論指出，擬議的石湖墟污水處理廠提升工程對環境的影響可控制至符合《環境影響評估條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所載的準則內。當局於 2013 年 11 月就本項目獲批環境許可證。我們會根據已批准的環評報告的建議，實施緩解措施。主要的措施包括安裝辟味設備以控制氣味，以及提供雙重電源供應的備用組件，以防止在運作階段中作任何緊急的排放。我們已在擬議工程預算費內預留用於實施所需環境緩解措施的費用。

9. 在規劃和設計階段，我們已考慮如何盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡量在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置於公眾填料接收設施[7]的惰性建築廢物。為了進一步減少產生建築廢物，我們亦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，以及使用非木材物料搭建模板。

10. 在施工階段，我們亦會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供批核。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書，並會要求承建商在工地把惰性部份由非惰性建築廢物分開，以便運往適當的設施棄置。我們會利用運載記錄制度，監管把惰性與非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

---

[7] 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。

11. 我們估計擬議工程會產生 926 770 公噸建築廢物，其中 235 620 公噸(25%)會在工地再用，另外 689 350 公噸(74%)的惰性建築廢物會運往公眾填料接收設施供日後再用，餘下 1 800 公噸(1%)非惰性建築廢物則會運往堆填區棄置。把上述建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的合計成本，估計為 4,930 萬元。成本是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明的收費計算，即公眾填料接收設施的處置費為每公噸 71 元、堆填區的處置費為每公噸 200 元。

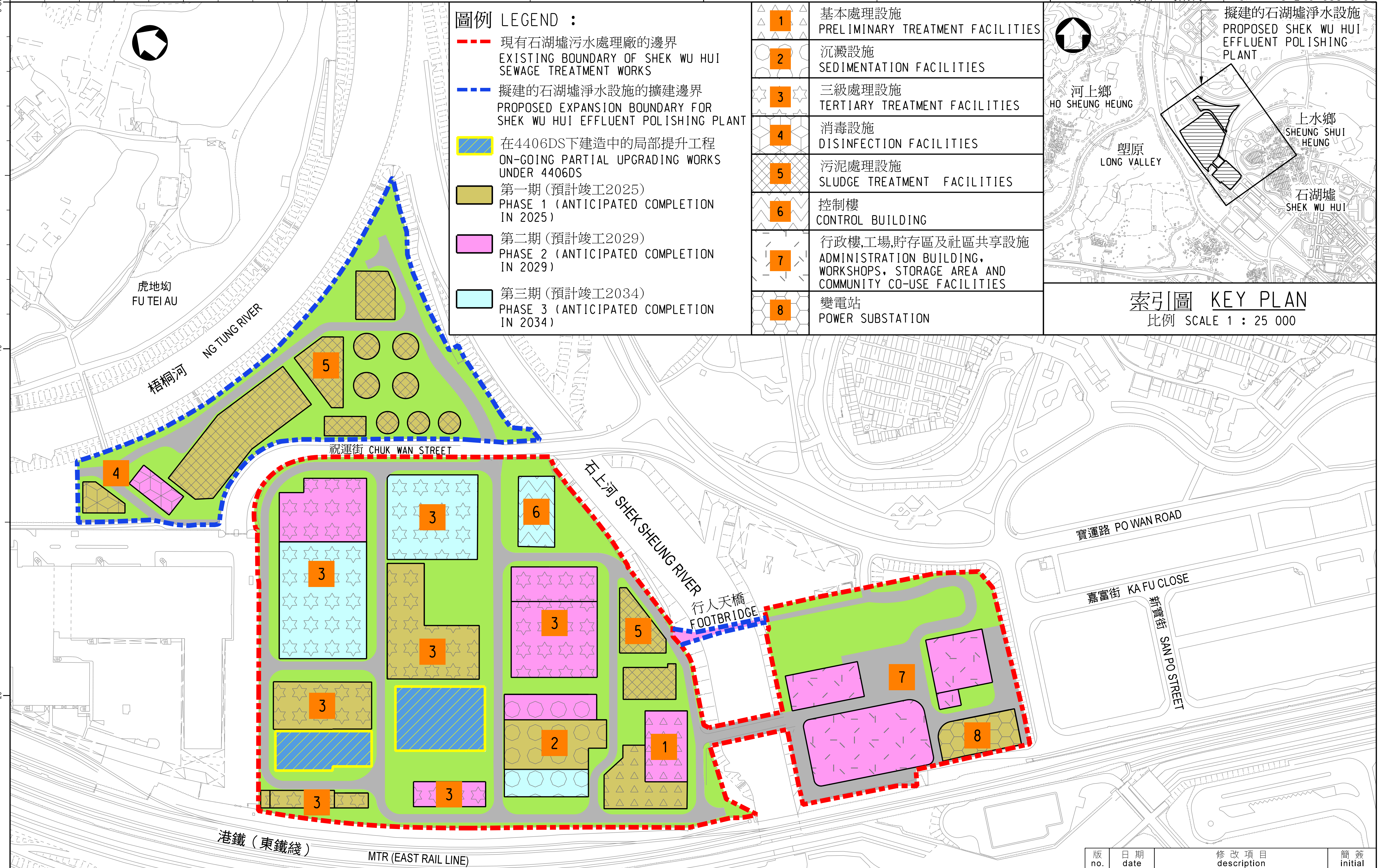
對文物的影響

12. 本工程項目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

13. 推展擬議工程只涉及政府土地[6]，因此無須徵用土地。

環境局
渠務署
2019 年 1 月



圖例 LEGEND :

- 現有石湖墟污水處理廠的邊界 EXISTING BOUNDARY OF SHEK WU HUI SEWAGE TREATMENT WORKS
- 擬建的石湖墟淨水設施的擴建邊界 PROPOSED EXPANSION BOUNDARY FOR SHEK WU HUI EFFLUENT POLISHING PLANT
- 在4406DS下建造中的局部提升工程 ON-GOING PARTIAL UPGRADING WORKS UNDER 4406DS
- 第一期 (預計竣工2025) PHASE 1 (ANTICIPATED COMPLETION IN 2025)
- 第二期 (預計竣工2029) PHASE 2 (ANTICIPATED COMPLETION IN 2029)
- 第三期 (預計竣工2034) PHASE 3 (ANTICIPATED COMPLETION IN 2034)

1	基本處理設施 PRELIMINARY TREATMENT FACILITIES
2	沉澱設施 SEDIMENTATION FACILITIES
3	三級處理設施 TERTIARY TREATMENT FACILITIES
4	消毒設施 DISINFECTION FACILITIES
5	污泥處理設施 SLUDGE TREATMENT FACILITIES
6	控制樓 CONTROL BUILDING
7	行政樓,工場,貯存區及社區共享設施 ADMINISTRATION BUILDING, WORKSHOPS, STORAGE AREA AND COMMUNITY CO-USE FACILITIES
8	變電站 POWER SUBSTATION

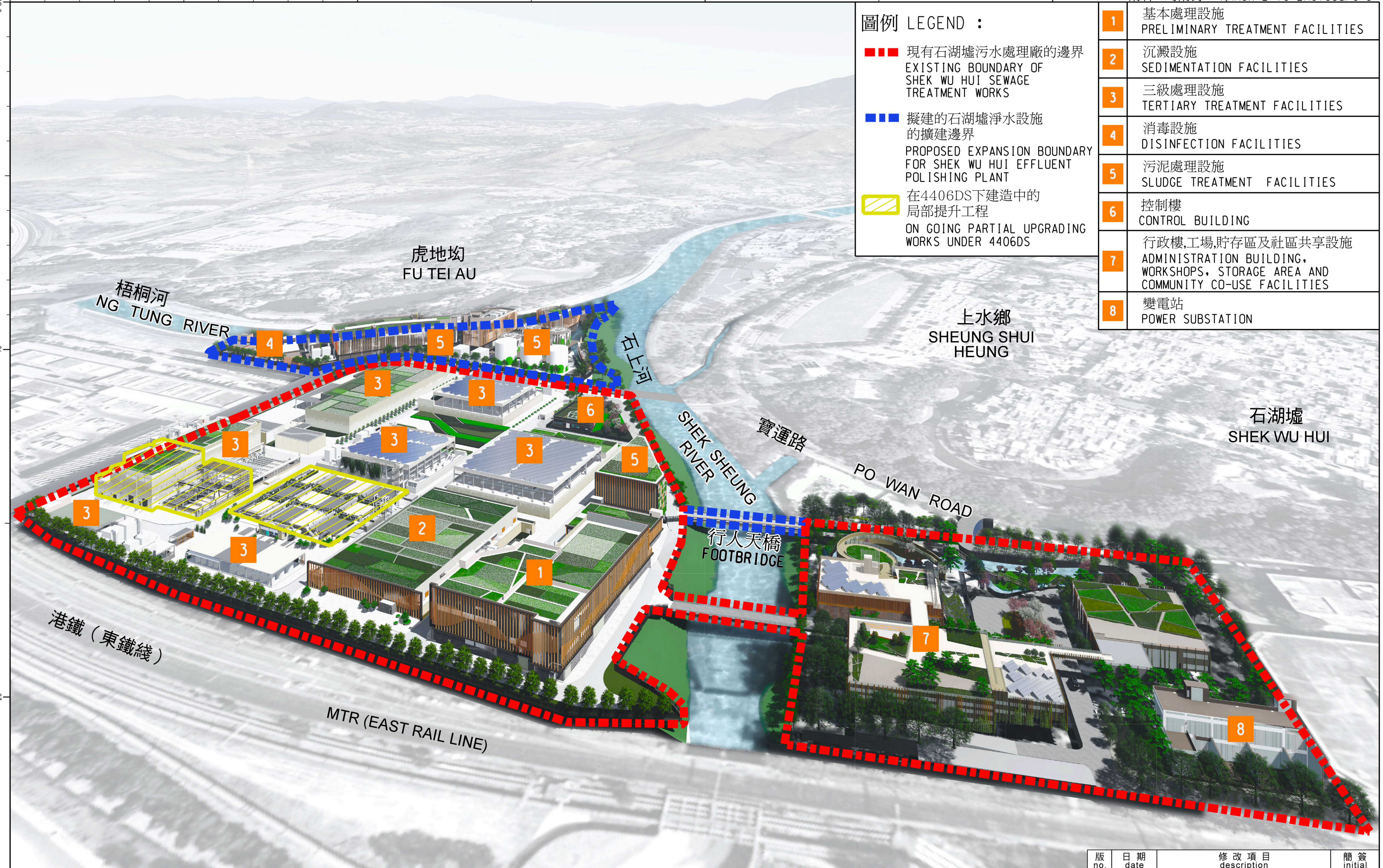
版 no.	日期 date	修改項目 description	簡簽 initial

圖則名稱 drawing title

工程計劃項目4388DS號
石湖墟淨水設施
PWP ITEM NO.4388DS
SHEK WU HUI EFFLUENT POLISHING PLANT

繪畫 drawn	SIGNED S. C. NG	日期 date 11 JAN 2019	圖則編號 drawing no. DSP/388DS1/01036
核對 checked	SIGNED W. Y. CHEUNG	日期 date 11 JAN 2019	比例 scale 1 : 2500 OR AS SHOWN
批核 approved	SIGNED W. W. LAU	日期 date 11 JAN 2019	
部門 office	污水工程部 SEWERAGE PROJECTS DIVISION		

香港特別行政區政府渠務署
DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT
GOVERNMENT OF THE
HONG KONG
SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION



圖例 LEGEND :

- 現有石湖墟污水處理廠的邊界 EXISTING BOUNDARY OF SHEK WU HUI SEWAGE TREATMENT WORKS
- 擬建的石湖墟淨水設施的擴建邊界 PROPOSED EXPANSION BOUNDARY FOR SHEK WU HUI EFFLUENT POLISHING PLANT
- 在4406DS下建造中的局部提升工程 ON GOING PARTIAL UPGRADING WORKS UNDER 4406DS

1	基本處理設施 PRELIMINARY TREATMENT FACILITIES
2	沉澱設施 SEDIMENTATION FACILITIES
3	三級處理設施 TERTIARY TREATMENT FACILITIES
4	消毒設施 DISINFECTION FACILITIES
5	污泥處理設施 SLUDGE TREATMENT FACILITIES
6	控制樓 CONTROL BUILDING
7	行政樓,工場,貯存區及社區共享設施 ADMINISTRATION BUILDING, WORKSHOPS, STORAGE AREA AND COMMUNITY CO-USE FACILITIES
8	變電站 POWER SUBSTATION

版 no.	日期 date	修改項目 description	簡簽 initial

圖則名稱 drawing title

工程計劃項目4388DS號
石湖墟淨水設施
PWP ITEM NO.4388DS
SHEK WU HUI EFFLUENT POLISHING PLANT

繪畫 drawn	SIGNED	C. S. YU	日期 date 11 JAN 2019
核對 checked	SIGNED	W. Y. CHEUNG	日期 date 11 JAN 2019
批核 approved	SIGNED	W. W. LAU	日期 date 11 JAN 2019

部門 office 污水工程部 SEWERAGE PROJECTS DIVISION

圖則編號 drawing no. DSP/388DS1/01037

比例 scale N.T.S.

香港特別行政區政府渠務署
DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT
GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION

總目 701－土地徵用

土木工程－土地徵用

37CA 古洞北／粉嶺北新發展區項目的特設現金津貼

建議範圍

我們建議就**總目 701－土地徵用**項下分目 **37CA** 尋求批准 7 億 3,260 萬元的最高項目預算，以向受古洞北／粉嶺北新發展區項目(下稱「新發展區項目」)影響的合資格住戶發放特設現金津貼。

理據

新發展區項目

2. 我們決心要全力推展古洞北及粉嶺北新發展區，發展成為粉嶺／上水新市鎮的擴展部分，作為增加土地供應的中長期措施。

3. 古洞北及粉嶺北新發展區會分兩個階段施工：第一階段(即編號 **7747CL**的前期工程和編號 **7759CL**的第一期工程)和餘下階段。整個新發展區項目旨在提供合共大約 71 800 個房屋單位(當中大約 48 500 個為公營房屋單位)，可容納大約 188 100 名新增人口；以及大約 868 000 平方米的樓面面積供經濟活動之用，提供大約 40 100 個就業機會 [1]。

4. 整個新發展區項目將要清理合共 182 公頃私人土地和 233 公頃政府土地，當中涉及大約 1 500 個住戶(大約 4 200 人)，以及大約 440 個業務和工業經營者 [2]。

---

[1] 此 40 100 個就業機會包括已規劃的「政府、機構及社區」用途所提供的就業機會。

[2] 把警察設施共置於缸瓦甫和提升石湖墟污水處理廠處理水平這兩項擬議工程，均不涉及收回私人土地或清理住戶／業務經營者佔用的土地。

特設現金津貼方案

5. 政府於 2013 年 7 月公布，鑑於古洞北／粉嶺北新發展區項目的規模龐大，並且具有極大的策略意義，受新發展區項目影響的合資格住戶假如不選擇安置，則可獲發放特設現金津貼。每個「合資格住戶」[3]，不論其構築物佔用的面積多少，均可獲發放 60 萬元的全額特設現金津貼；若住戶購買專用安置屋邨資助出售單位，則可獲發放 50 萬元的經折算特設現金津貼。這一筆過的特設特惠安排，旨在為受古洞北／粉嶺北新發展區項目影響的合資格住戶提供額外選擇；該等住戶如希望的話，仍可選取當時的一般特惠補償及安置安排，代替這筆特設現金津貼。

6. 2018 年 5 月 10 日，政府公布為受政府發展清拆行動影響的合資格寮屋住戶和其他人士而設的劃一且經優化的一般特惠補償及安置方案。2018 年 7 月 18 日，財務委員會 (下稱「財委會」) 批准涉及各項現有及新增的特惠津貼的方案。當中，財委會批准，即使經優化的一般特惠補償及安置方案亦會照顧受即將推行的各個新發展區項目(包括古洞北／粉嶺北新發展區)影響的人士的需要，但是特設現金津貼早於 2018 年以前已經公布，應予以保留，因爲個別住戶可領取的特設現金津貼額／經折算的特設現金津貼額，可能較經優化的特惠津貼為高。相應地，財委會批准在**總目 701－土地徵用**項下，開立分目 **37CA**，向受古洞北／粉嶺北新發展區項目收地及清拆行動影響的合資格住戶，發放特設現金津貼，預算總開支於臨近實際清拆時確定。特設現金津貼的資格準則詳情，以及發展局局長在發放特設現金津貼時行使的酌情權詳情(主要為住戶居於已登記／持牌住用構築物少於訂明的年期，但在緊接凍結登記前居住滿至少 10 年；或住戶佔用已登記／持牌非住用構築物作居住用途，在緊接凍結登記前居住滿至少 10 年)，載於政府當日向財委會申請批准時的 FCR(2018-19)48 號文件的附件 1

---

[3] 可領取特設現金津貼的「合資格住戶」，必須符合以下條件：
(a) 住戶必須在凍結登記當日居於受影響的構築物；
(b) 受影響構築物必須為非建於屋地上的已登記／持牌住用構築物；
(c) 住戶必須已在 1984／85 年度寮屋居民登記中記錄在案，或可提供證據證明至少在同一期間居於受影響構築物；以及
(d) 住戶必須符合適用於申領受清拆影響的持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼(下稱「核准特惠津貼」)的「不得擁有住宅物業」規定及相關規定。

第10至14段，以及附件1附錄II。相關資料現分別載於本附件的**附錄I**和**附錄II**。

7. 根據財委會2018年7月所批准的安排，我們已估算所需的款項，涵蓋受新發展區項目影響的所有合資格住戶，包括受新發展區項目餘下階段的清拆行動影響的合資格住戶。根據我們於2018年7月告知財委會的彈性實施安排，該等人士可自願申請提早搬出和交還其寮屋構築物[4]。

對財政的影響

8. 根據1982年寮屋登記記錄，以及就新發展區項目進行的凍結登記，受新發展區項目影響的已登記／持牌住用和非住用構築物約有1 221個[5]。為方便規劃，我們估計，新發展區項目的特設現金津貼可能需要的最高款額為7億3,260萬元[6]。

9. 向特設現金津貼分目注資的建議，對經常開支並無影響。

公眾諮詢

10. 根據《城市規劃條例》(第131章)，古洞北／粉嶺北新發展區分區計劃大綱草圖，已於2013年12月20日至2014年2月20日展示，以供市民查閱。在法定規劃程序進行期間，共收到超過53 000份申述和意見。2015年6月16日，行政長官會同行政會議核准了古洞北／粉嶺北新發展區分區計劃大綱圖。該分區計劃大綱圖隨後由2015年6月19日起展示，以供市民查閱。

---

[4] 此彈性實施安排，考慮到有受餘下階段發展影響的住戶擔心需要在第一階段已開始進行建築的工地附近居住，以及拆散原有社區。基於實際考慮，政府會否接納申請和如何處理相關申請，必須視乎是否有足夠條件(例如在原定限期前有否可供入住的安置單位)，以及因應申請的緩急先後處理(例如政府會優先考慮較接近第一階段工程所提出的申請)。

[5] 假設每個受影響構築物均有一個「合資格住戶」。

[6] 為方便規劃，我們假設所有合資格住戶均會選擇特設現金津貼，並取得特設現金津貼的最高款額(即60萬元)。

11. 自 2013 年 7 月公布向受新發展區項目影響的合資格住戶發放特設現金津貼後，我們曾為各方持份者(例如立法會議員、相關區議會、鄉事委員會、居民團體和關注團體)安排簡介會、會議和座談會，聽取並了解受影響人士對補償和安置安排的意見。於 2018 年 5 月 10 日公布劃一且經優化的一般特惠補償及安置方案後，在 2018 年 5 月至 7 月期間，我們曾向立法會簡報，又多次於不同場合向當區的持份者(例如相關區議會、鄉事委員會，以及因各項即將進行的主要發展清拆行動而受影響的人士(包括居民團體和關注團體))，簡介該等安排。此外，我們亦在 2018 年 6 月 26 日和 29 日的立法會發展事務委員會與房屋事務委員會聯席會議上，聽取各方代表所表達的意見。2018 年 7 月 18 日，關於各項特惠津貼的方案(包括特設現金津貼)獲財委會批准。

對環境的影響

12. 向財委會批准開立的特設現金津貼分目注資的建議，對環境並無影響。

土地徵用

13. 為配合推展新發展區項目，我們將會收回合共大約 180 公頃私人土地和清理 230 公頃政府土地。項目的收地及清拆行動將會影響大約 2 374 個地段，涉及大約 1 500 個住戶(約 4 200 人)，以及大約 440 個業務和工業經營者。除了建議的 **7 億 3,260 萬元**的特設現金津貼預算款項，另外需要在基本工程儲備基金**總目 701－土地徵用**分目 **1100CA 項**下撥出 **133 億 3,500 萬元**，以支付土地徵用的開支和其他特惠津貼(包括根據一般補償及安置安排，向受影響合資格土地業權人、佔用人和業務經營者，發放補償和特惠津貼)，以推展新發展區項目第一階段發展。新發展區項目餘下階段的收地及清拆行動的預算開支，有待完成餘下階段的詳細設計並確定工程和收地範圍後再作評估。

對文物的影響

14. 向財委會批准開立的特設現金津貼分目注資的建議，對文物並無影響。

背景

15. 本着今屆政府「以人為本」的精神，我們已在 2018 年 5 月 10 日公布，優化現行為受政府發展清拆行動影響的合資格寮屋住戶及業務經營單位而設的特惠補償及安置安排。藉此，我們希望回應受影響人士的關注，並為收地及清拆工作拆牆鬆綁，早日落實提供更多用地滿足市民對房屋、商業和其他社區設施的需要。同時，我們亦考慮到，需要在顧及受影響人士的期望，以及對謹慎運用公帑和公共房屋資源負責之間，作出合理的平衡。

16. 優化的特惠補償及安置建議的主要方向如下：

(a) 由「項目為本」變為「統一安排」，為日後所有政府發展清拆行動，制訂劃一且經優化的一般特惠補償及安置方案；

(b) 為合資格住戶提供免經濟狀況審查的安置安排，安置他們入住由香港房屋協會建造和管理的專用安置屋邨；

(c) 為居住於已登記／持牌構築物的合資格住戶放寬現金特惠津貼資格，並且增加津貼額；

(d) 適度地讓居住於已登記／持牌非住用構築物的合資格住戶，可同樣受惠於免經濟狀況審查的安置及經優化的現金特惠津貼安排；以及

(e) 放寬位於棕地及寮屋的業務經營者申領適用特惠津貼的資格準則。

17. 推出為所有清拆項目而設的劃一且經優化的一般特惠補償及安置方案時，政府已檢視早前公布的古洞北／粉嶺北新

發展區項目和洪水橋新發展區項目的特設特惠補償及安置安排，是否須要保留，結果決定建議維持特設現金津貼的安排。換言之，合資格住戶可於特設現金津貼和已優化的受清拆影響的持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼之中，二擇其一。

發展局
地政總署
2019 年 1 月

2018 年 7 月 18 日獲財委會批准的
FCR(2018-19)48 附件 1 (第 10-14 段)

古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區項目的特設現金津貼

10. 我們建議，向受古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區項目的政府清拆行動影響的「合資格住戶」發放特設現金津貼，惟他們必須符合附件 1 附錄 II 所載的資格準則。概括而言，可領取特設現金津貼的「合資格住戶」，應符合以下條件－

(a) 住戶應在清拆前登記日期居於受影響的構築物；

(b) 受影響構築物應為並非建於屋地上的已登記／持牌住用構築物；

(c) 住戶應已在 1984／85 年度寮屋居民登記中登記，或可提出證據證明至少在同一期間居於受影響的構築物；以及

(d) 住戶應符合同樣適用於申領持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼(核准特惠津貼)安排下的「不得擁有住宅物業」及相關規定 [1]。

11. 每個「合資格住戶」，不論其構築物佔用的面積多少，均可選擇以一筆過現金津貼形式，領取以下其中 1 種特設現金津貼選項－

(a) 最高為 60 萬元的全額特設現金津貼；或

(b) 若住戶購買專用安置屋邨資助出售單位，最高為 50 萬元的經折算特設現金津貼。

[1] 根據現行適用於申領核准特惠津貼的「不得擁有住宅物業」的規定，在適用於受影響構築物的清拆前登記當日起至給予核准特惠津貼為止，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港的住宅物業；或持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50% 以上的股權。同時，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得正在享有任何形式的資助置業計劃或相關福利；或曾因享有資助房屋或相關福利而再不可享有有關福利。

特設現金津貼將以構築物或住戶為單位發放，兩者以較少者為準，即如每個住戶佔用多於 1 個構築物，該住戶只會獲發特設現金津貼 1 次；如多於 1 個住戶佔用同一構築物，則政府會就該構築物發放 1 次特設現金津貼，而佔用該構築物的住戶則需就特設現金津貼的分配事宜自行商議。

12. 為照顧未完全符合上文第 10 段所述資格準則住戶的特別需要，我們建議發展局局長應獲授權，按個別情況，對於該等住戶是否仍可領取特設現金津貼，就他們提出的申請酌情作出決定。具體地，他將會決定－

(a) 即使住戶未能完全符合「合資格住戶」的準則，是否仍有資格獲得特設現金津貼；以及

(b) 若該住戶符合有關資格，應否調整及應按甚麼幅度調整向其發放的特設現金津貼額。

13. 我們將成立跨部門諮詢小組，就發展局局長行使上述酌情權方面提供意見。有關住戶可提交書面申述。發展局局長的決定為最終決定。發展局局長酌情權的詳情載於附件 1 附錄 II。當發展局局長行使其酌情權時，可考慮這些因素，但並不受其約束。

14. 領取特設現金津貼的住戶必須放棄根據現行特惠補償及安置政策獲得的其他形式的安置(不論是否須經濟狀況審查)，以及放棄領取住戶搬遷津貼以外任何其他形式的特惠津貼。有關住戶由獲發特設現金津貼日期起計的 3 年內，不得申請任何形式的資助房屋或相關福利。

2018年7月18日獲財委會批准的
FCR(2018-19)48 附件 1附錄 II

專為受古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區項目的政府清拆行動影響的合資格住戶而提供的特設現金津貼

特設現金津貼專為受古洞北／粉嶺北新發展區及洪水橋新發展區項目的政府清拆行動影響的合資格住戶而設。這項特設安排旨在協助他們應付安置需要，並盡早利便 2 個項目所需的清理土地工作和如期展開該 2 個項目。

特設現金津貼的資格準則及基本金額

2. 特設現金津貼的基本資格準則，主要是按照持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼(下稱「核准特惠津貼」)的準則所擬定，即住戶必須在清拆前登記中記錄在案及符合現行的「不得擁有住宅物業」及相關規定[註]。就寮屋構築物狀況及緊接清拆前登記日期前的連續居住年期而言，倘若住戶目前居住的受影響構築物為已登記／持牌住用構築物，及他們在 1984／85 年度進行的寮屋居民登記中記錄在案或可提供證據證明至少在緊接清拆前登記以前同一時間連續居於受影響的構築物，可被視為領取特設現金津貼的「合資格住戶」。

3. 每個「合資格住戶」，**不論其構築物佔用的面積多少**，均可選擇以一筆過現金津貼形式，領取以下其中 1 種特設現金津貼選項 –

(a) 最高為 60 萬元的全額特設現金津貼；或

(b) 若住戶購買專用安置屋邨資助出售單位，最高為 50 萬元的經折算特設現金津貼。

[註] 現行特設現金津貼的「不得擁有住宅物業」及相關規定主要是按照適用於申領核准特惠津貼的規定所擬定，即在適用於受影響構築物的清拆前登記當日起至給予特設現金津貼為止，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得擁有或與他人共同擁有香港任何住宅物業或該類物業的任何權益；或簽訂任何協議(包括臨時協議)購買香港的住宅物業；或持有任何直接或透過附屬公司擁有香港住宅物業的公司 50% 以上的股權。同時，申請人或申請表所列的任何家庭成員不得正在享有任何形式的資助置業計劃或相關福利；或曾因享有資助房屋或相關福利而再不可享有有關福利。

4. 特設現金津貼將以構築物或住戶為單位發放，以較低金額者為準，即如 1 個住戶佔用多於 1 個構築物，該住戶只會獲發特設現金津貼 1 次；如多於 1 個住戶佔用同一構築物，則政府只會就該構築物發放 1 次特設現金津貼，而佔用該構築物的住戶則須就特設現金津貼的分配事宜自行商議。

酌情安排

5. 如有住戶未能符合上文第 2 段所述有關寮屋構築物狀況及在緊接清拆前登記日期前連續居住年期的訂明條件，他們仍可向發展局局長提交申請，讓後者行使其酌情權，決定他們是否仍有資格獲得特設現金津貼。作為指導參考，若住戶連續佔用已登記／持牌非住用構築物或居於合資格已登記／持牌構築物少於訂明的年期但在緊接在清拆前登記日期前居住滿 10 年或以上，則可能符合此酌情安排。

6. 發展局局長在行使其酌情權從優考慮未能符合上文第 2 段所述「合資格住戶」的個案時，會決定應按甚麼幅度調整向其發放的特設現金津貼款額，當中考慮的因素包括但不限於下文載列的因素。發展局局長的決定為最終決定。作為概括的指標，視乎個別住戶的情況，可獲發的特設現金津貼額由 30 萬元至 60 萬元不等，而經折算的特設現金津貼額則為 25 萬元至 50 萬元不等。

7. 發展局局長會按個別住戶在申請時提出的證據和由發展局和其他相關部門適當職級官員組成的跨部門諮詢小組的意見，考慮每宗申請。發展局局長和跨部門諮詢小組可考慮下列因素－

(a) 住戶居於合資格構築物的時間長短－一般來說，居住時間越長，住戶對該地的連繫或感情應越深，這類住戶應較獲從優考慮；

(b) 住戶居住的構築物的狀況－一般來說，居於由已登記／持牌非住用構築物改建的住戶可獲特殊考慮，但其住戶的特設現金津貼額會較已登記／持牌住用構築物的住戶為低。居於非登記／非持牌構築物的住戶所提出的申請將不獲考慮；

(c) 住戶人數 – 雖然特設現金津貼的基本金額以一筆過形式及不論構築物佔用的面積計算，但在調整酌情安排下從優考慮住戶的特設現金津貼額時，住戶人數一般亦會獲考慮；

(d) 住戶成員的年齡 – 一般來說，長者較難適應新環境，這類住戶應較獲從優考慮；

(e) 住戶現時的居住環境；

(f) 其他可能值得體恤的理由(如有的話)；以及

(g) 發展局局長和跨部門諮詢小組認為相關的其他因素。

特設現金津貼的限制

8. 獲發特設現金津貼的住戶，必須放棄根據現行特惠補償及安置政策獲得的其他形式的安置(不論是否須經濟狀況審查)，以及放棄領取住戶搬遷津貼以外任何其他形式的特惠津貼。由獲發特設現金津貼日期起計的 3 年內，他們亦不得申請任何形式的資助房屋或相關福利，包括但不限於租住公屋。

古洞北及粉嶺北新發展區
第一階段工程
收地及清拆行動準備工作撮要

住戶方面

- 受整個古洞北及粉嶺北新發展區影響的住戶合共 1 500 個，第一階段發展將影響當中約 445 個住戶，涉及人數約為 1 160 人。

- 我們已致函受第一階段發展影響的住戶，闡述劃一且經優化的一般特惠補償及安置安排，並說明資格核實審查將於於 2018 年 7 月 27 日開始進行。用以確認補償及安置資格的資格核實審查在 2018 年 7 月展開，並仍在進行中。

業戶方面

- 受整個古洞北及粉嶺北新發展區影響的商業經營者合共 443 個，當中有 141 個經營者會受第一階段發展影響。受第一階段發展影響的經營者主要從事貯木場、露天倉庫、工場、食品加工、貨倉、辦公室和食堂，以及物流。

- 我們現正核實他們領取特惠津貼的資格。我們亦持續與持份者會面，向他們解釋各項特惠津貼的內容。

居於石仔嶺花園安老院舍的長者方面

- 我們會作出特別恩恤安排，在石仔嶺花園附近(古洞北新發展區第 29 區)興建新的福利服務綜合大樓，以提供長者及康復服務，包括合共 1 750 個安老院舍宿位，足以容納所有受清拆工程影響的合資格安老院舍院友。古洞北新發展區第 29 區的地盤平整工程現已完成。我們會安排從獎券基金撥款，以在 2019 年年底開始興建綜合大樓。

- 現有的安老院舍會分兩期清拆。第一期清拆工程預計在 2020 年上半年展開，因此在綜合大樓於 2023 年投入服務之前，約 160 石仔嶺花園安老院舍院友將會受第一期清拆影響。我們會作出適當安排，包括制訂方案讓這些院友於過渡期內在石仔嶺花園遷移，以期盡量減少對他們造成不便。有關安排仍在商討中。

- 第二期清拆工程會於綜合大樓投入服務後展開。石仔嶺花園安老院舍院友可留居現有的安老院舍直至新的綜合大樓於 2023 年供長者入住為止。

- 政府一直透過一個由社會福利署牽頭的跨部門工作小組，與安老院舍的經營者保持溝通，商討安老院舍院友重置到綜合大樓，以及為受第一期清拆工程影響的安老院舍院友制訂過渡安排的事宜。

農戶方面

- 當局已進行一項農場作業調查，以記錄受第一階段發展影響的農戶數目，有關調查已於近日完成。受第一階段發展影響的農戶合共約 30 個，涵蓋面積合共約 4 公頃。

- 有意在其他地方復耕的受影響農戶，均合資格重置到日後的農業園。此外，在「特殊農地復耕計劃」下，我們在北區物色了約 4 公頃政府土地，作復耕用途。我們亦會繼續與當區的私人土地業權人保持聯繫，以協助農地復耕配對。

- 至於塱原自然生態公園，農場作業調查錄得該處合共約 50 個農戶，涵蓋總面積合共約 31 公頃。這些農戶可優先申請，而我們亦會盡可能容納有關農戶在日後的塱原自然生態公園內耕作。

- 我們曾於 2018 年 6 月與受影響農戶會面，以聽取他們的意見。我們現正安排進一步接觸農戶，以便在展開第一階段發展的收地及清拆行動前，與他們商討復耕安排。

寵物方面

- 須遷往香港房屋委員會(房委會)或香港房屋協會(房協)轄下公共屋邨(公屋)的合資格受影響住戶，必須遵守房委會或房協的既定飼養寵物政策，包括任何恩恤安排。

- 公屋租約訂明，倘若事前未經同意，租戶不得在公屋豢養動物、禽畜或牲口，惟一般而言會容許公屋租戶飼養不會造成滋擾或危害健康的家庭小寵物(例如貓、雀鳥、倉鼠、兔子、水生動物等)。在特殊情況下，當局會酌情允許殘疾租戶飼養服務犬，以及有心理需要的租戶飼養伴侶犬。

- 我們會持續與動物福利機構合作，促進動物福利和鼓勵市民領養動物。

土地業權人方面

- 我們已在 2019 年 1 月 15 日起陸續致函受第一階段發展影響的土地業權人，通知他們第一階段發展的最新推展時間表。

- 倘若有關撥款申請在 2019 年上半年獲得立法會批准，我們會在 2019 年下半年展開收地及清拆行動。

- 我們會按照既定機制，向古洞北及粉嶺北新發展區內將會被徵收的私人土地的業權人提供甲級特惠補償。