

## 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2020 年 4 月 1 日

總目 711 – 房屋

輔助設施 – 其他

**191GK** – 青衣青康路社區會堂、普通科門診診所及母嬰健康院

土木工程 – 土地發展

**795CL** – 薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

**812CL** – 油塘碧雲道公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

總目 707 – 新市鎮及市區發展

土木工程 – 土地發展

**666CL** – 屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程 – 第 1 期第 2 階段

**681CL** – 屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程 – 第 2 期

請各委員向財務委員會建議 –

- (a) 把 **191GK** 號、**795CL** 號、**812CL** 號、**666CL** 號和 **681CL** 號一部分的工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 10 億 3,320 萬元、45 億 7,130 萬元、18 億 2,330 萬元、4,820 萬元和 2 億 6,430 萬元；以及
- (b) 把 **681CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

## 問題

2. 我們需要進行以下工程計劃 –

- (a) **191GK** 號工程計劃：提供社區會堂、普通科門診診所及母嬰健康院，以支援青衣居民的整體需要；
- (b) **795CL** 號工程計劃：進行工地平整及基礎設施工程，以配合薄扶林南的擬議公營房屋發展；
- (c) **812CL** 號工程計劃：進行工地平整及基礎設施工程，以配合油塘碧雲道的擬議公營房屋發展；
- (d) **666CL** 號工程計劃的第一期第二階段工程<sup>1</sup>：進行工地平整及附屬工程，以配合屯門第 54 區的擬議公營房屋發展；以及
- (e) **681CL** 號工程計劃的第二期第四B 階段工程<sup>2</sup>：進行工地平整及相關的道路基建設施工程，以配合屯門第 54 區的擬議公營房屋和學校發展。

## 建議

3. 建築署署長建議把 **191GK** 號工程計劃提升為甲級，運輸及房屋局局長支持這項建議。按付款當日價格計算，估計所需費用為 10 億 3,320 萬元，用以提供社區會堂、普通科門診診所及母嬰健康院。

4. 土木工程拓展署署長建議把以下工程計劃提升為甲級，運輸及房屋局局長支持這些建議 –

- (a) **795CL** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 45 億 7,130 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程；以及

---

<sup>1</sup> 第 1 期工程分 2 個階段進行，即第 1 及第 2 階段。

<sup>2</sup> 第 2 期工程分 6 個階段進行，即第 1、第 2、第 3、第 4A、第 4B 及第 4C 階段。

(b) **812CL** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 18 億 2,330 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程。

5. 土木工程拓展署署長建議把以下工程計劃提升為甲級，發展局局長支持這些建議 -

(a) **666CL** 號工程計劃的第 1 期第 2 階段工程；按付款當日價格計算，估計所需費用為 4,820 萬元，用以進行工地平整及附屬工程；以及

(b) **681CL** 號工程計劃的第 2 期第 4B 階段工程；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 6,430 萬元，用以進行工地平整及道路基建設施工程。

6. 上述 **191GK** 號、**795CL** 號、**812CL** 號、**666CL** 號及 **681CL** 號工程計劃的詳情分別載於附件 1 至 5。

---

運輸及房屋局  
發展局  
2020 年 3 月

## 191GK – 青衣青康路社區會堂、普通科門診診所及母嬰健康院

### 工程計劃的範圍和性質

我們建議把 **191GK** 號工程計劃提升為甲級，工程範圍包括 –

- (a) 重置 1 所社區會堂，包括 1 個可容納 450 個座位的多用途禮堂、1 間會議室及其他附屬設施，以及拆卸現有長青社區中心；
- (b) 設置 1 間普通科門診診所，包括診症室、治療室、評估室、1 間藥房及其他附屬設施；
- (c) 重置 1 間母嬰健康院，包括診症室、會見室、1 間治療室、1 間子宮頸檢查室、1 間哺乳室及其他附屬設施；以及
- (d) 附屬工程，包括道路、公共照明設施、排水、污水、供水、工地平整及環境美化工程等。

2. 擬議工程的位置及工地平面圖、樓面平面圖、剖面圖、構思圖和無障礙通道平面圖分別載於附件 1 附錄 1 至 11。

3. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)如期批准撥款，我們預計社區會堂上蓋工程可在 2020 年第四季展開及在 2023 年完成。當新的社區會堂啟用後，我們便拆卸現有長青社區中心及興建普通科門診診所和母嬰健康院。整項工程計劃預計會在 2029 年完成。為配合緊迫的施工時間表，我們計劃先就上文第 1(a)段及部分第 1(d)段的工程同步進行招標，以盡早展開 **191GK** 號工程計劃。我們只會在獲得財委會批准撥款後才批出標書。

## 理由

### 社區會堂

4. 為滿足區內團體、居民及新增人口對設施的需求，我們擬議重置 1 所符合最新設施標準的社區會堂，以及拆卸現有的長青社區中心(包括位於中心內的社區會堂)。

### 普通科門診診所

5. 隨著青衣區人口日益老化，預計區內居民對公營醫療服務的需求將會增加。現有的青衣長康普通科門診診所及青衣市區普通科門診診所將難以應付區內增長的需求。因此，食物及衛生局和醫院管理局(下稱「醫管局」)擬議興建 1 所普通科門診診所，以擴展其基層醫療服務。

6. 擬議的普通科門診診所將提供醫生診症、一系列基本的跨專業醫療護理服務及病人賦能活動。

### 母嬰健康院

7. 目前青衣島上只有一間位於長康邨商場內一個租賃單位的母嬰健康院，即青衣母嬰健康院。由於空間所限，現有的母嬰健康院已無法擴展以配合區內增長的需求。藉青康路北發展的契機，衛生署擬於發展內重置及擴展青衣母嬰健康院，這不但可避免將來可能因租約問題而對服務造成任何影響，而且可持續提供和發展母嬰健康院服務，從而提升服務質素和滿足區內居民需求。

## 項目推展

8. 我們擬議在青康路北公營房屋發展計劃(下稱「青康路北發展計劃」，主要發展參數載於附件 1 附錄 12)中重置社區會堂，以及利用拆卸現有長青社區中心後所騰出的用地建造 2 座公營房屋住宅大廈，以及重置母嬰健康院和提供 1 間普通科門診診所。

9. 由於擬議工程是青康路北發展計劃的一部分，因此必須與公營房屋發展一併進行。我們計劃委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行擬議工程的設計和建造工程，使擬議工程及毗鄰同步進行的公營房屋

發展在設計統籌和施工銜接方面更能配合得宜。工程完成後，普通科門診診所將交由醫管局管理和維修保養，而社區會堂和母嬰健康院則交由相關政府部門負責管理和維修保養。

## 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 10 億 3,320 萬元，分項數字如下 –

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 拆卸工程	30.7
(b) 工地工程	26.4
(c) 地基工程	50.9
(d) 建築工程 <sup>1</sup>	422.2
(e) 屋宇裝備 <sup>2</sup>	214.9
(f) 渠務工程	19.4
(g) 外部工程	30.0
(h) 額外的節省能源裝置和綠化措施	6.0
(i) 付予房委會的間接費用 <sup>3</sup>	100.1
(j) 家具和設備 <sup>4</sup>	38.7
(k) 應急費用	93.9
	總計
	1,033.2

<sup>1</sup> 建築工程包括樓宇的底層結構和上層結構的建造工程。

<sup>2</sup> 屋宇裝備工程包括電力裝置、通風和空調裝置、消防裝置、升降機裝置，以及其他專門裝置。

<sup>3</sup> 這項預算費用(款額為建築費用的 12.5%)是用以支付房委會工程計劃的設計、行政及監督費用。

<sup>4</sup> 這項預算費用是根據暫定所需的家具和設備項目計算得出。

11. **191GK** 號工程計劃的建築樓面面積約為 12 292 平方米。按付款當日價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備費用計算)為每平方米 51,830 元。我們認為這個單位價格與政府進行的同類工程計劃的單位價格相若。

12. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2020-2021	5.2
2021-2022	44.0
2022-2023	62.4
2023-2024	34.0
2024-2025	48.2
2025-2026	63.6
2026-2027	83.1
2027-2028	152.9
2028-2029	177.0
2029-2030	143.5
2030-2031	81.1
2031-2032	59.1
2032-2033	43.9
2033-2034	35.2
	1,033.2

13. 我們按政府對 2020 至 2034 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，房委會將以總價合約推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

14. 我們估計擬議工程計劃引致的每年經常開支約為 9,920 萬元，包括普通科門診診所的 6,640 萬元<sup>5</sup>。

## 公眾諮詢

15. 我們在 2017 年 10 月 3 日就擬議的青康路北發展中的公營房屋、擬議的社區會堂、普通科門診診所及母嬰健康院，諮詢了葵青區議會轄下的房屋事務委員會及在 2019 年 2 月 19 日就擬議的社區會堂諮詢了葵青區議會轄下的規劃及地區設施管理委員會。委員會支持擬議工程。

16. 我們在 2020 年 3 月 9 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員會支持把擬議工程撥款申請建議提交工務小組委員會審議。

## 對環境的影響

17. 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，及不會對環境造成長遠的影響。房委會會實施適當的緩解措施，以控制工程對環境造成的短期影響，並在工程計劃的預算費內預留所需的費用。

18. 房委會會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制因施工期間的噪音、塵埃和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。這些措施包括使用滅音器、減音器、活動隔音屏障或隔音罩和低噪音機器，以降低噪音；經常清洗工地及灑水，並設置灑水器和車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況；以及在排放工地流出的廢水前使用臨時工地排水渠收集和處理廢水。

19. 在策劃和設計階段，房委會曾考慮採取措施，以盡量減少產生建築廢物(例如採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃循環使用或再用)。此外，房委會會要求承建商盡可能在工地或其他適合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

---

<sup>5</sup> 醫管局會按照既定做法，安排預留經常開支。

量減少須於公眾填料接收設施<sup>6</sup>處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，房委會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。

20. 在施工階段，房委會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。房委會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。房委會會以運載記錄制度，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。

21. 房委會估計 **191GK** 號工程計劃合共會產生約 26 620 公噸建築廢物，其中約 200 公噸(0.8%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 24 000 公噸(90.2%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。房委會會把餘下的 2 420 公噸(9.0%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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，估計總額約為 219 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

## 對文物的影響

22. 這項工程計劃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、具考古研究價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

## 土地徵用

23. 這項工程計劃無須收回私人土地。

---

<sup>6</sup> 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處置惰性建築廢物。

## 節省能源裝置及綠化措施

24. 這項工程計劃會採用多種節能裝置和可再生能源技術，主要包括 –

- (a) 建築物能源管理系統；
- (b) 設有變速驅動器的製冷機；以及
- (c) 太陽能照明裝置。

25. 在綠化措施方面，房委會會進行天台綠化和垂直綠化，並設置種植區，以收環保和美化之效。

26. 採用上述裝置及措施，估計所需的額外費用總額約為 600 萬元(包括用於節能裝置的 290 萬元)，這筆款項已納入這項工程計劃的預算費內。這些節能裝置預計每年可節省 5.5% 的能源消耗量，其成本回收期約為 8 年。

## 背景資料

27. 我們在 2018 年 9 月把 **191GK** 號工程計劃提升為乙級。

28. **191GK** 號工程計劃將涉及移除 250 棵樹。所有須移除的樹木均不是珍貴樹木<sup>7</sup>。房委會會把植樹建議納入擬議工程，包括種植 250 棵樹及約 5 000 棵各種灌木／地被植物／攀緣植物。

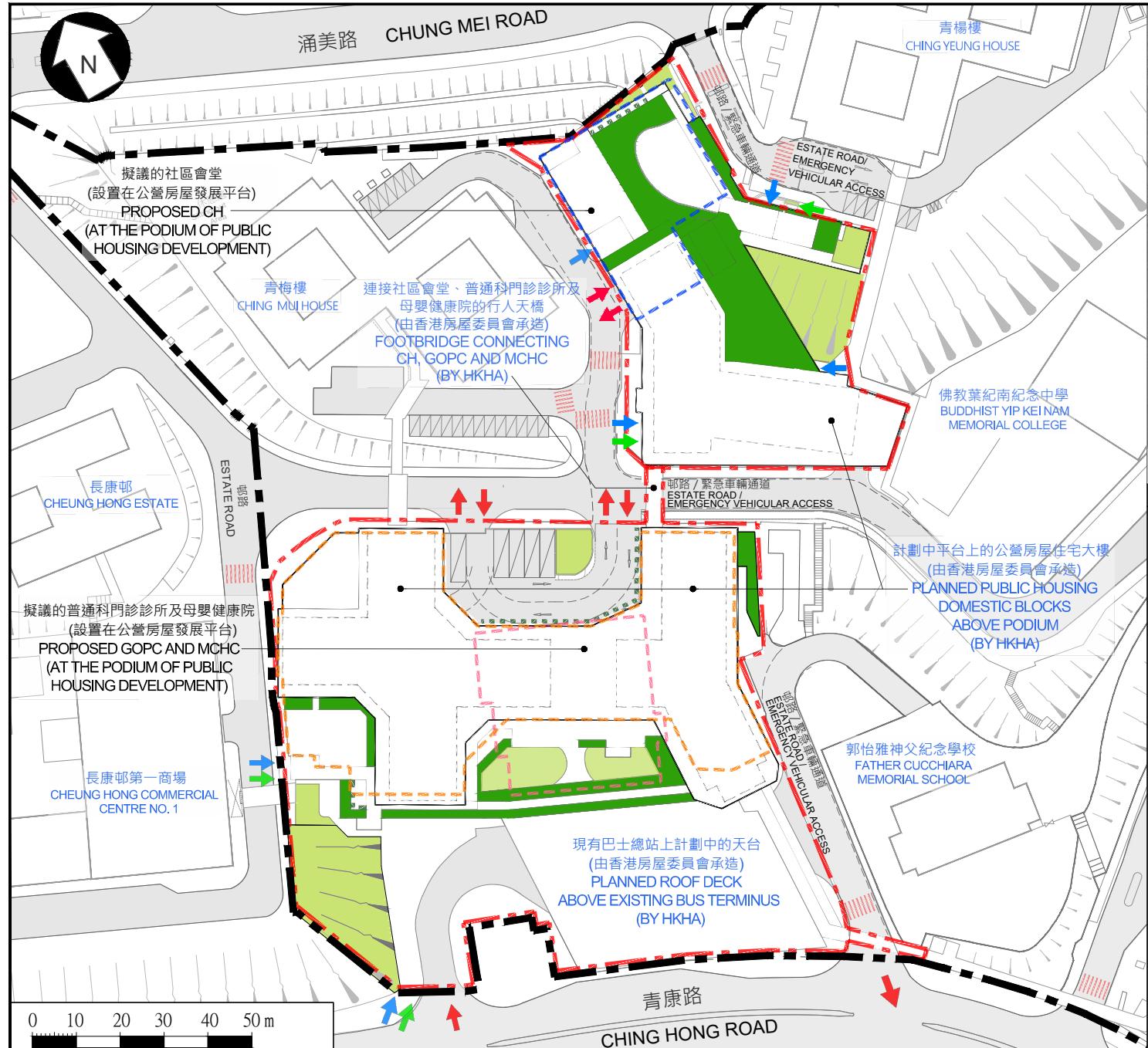
---

<sup>7</sup> 「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 –

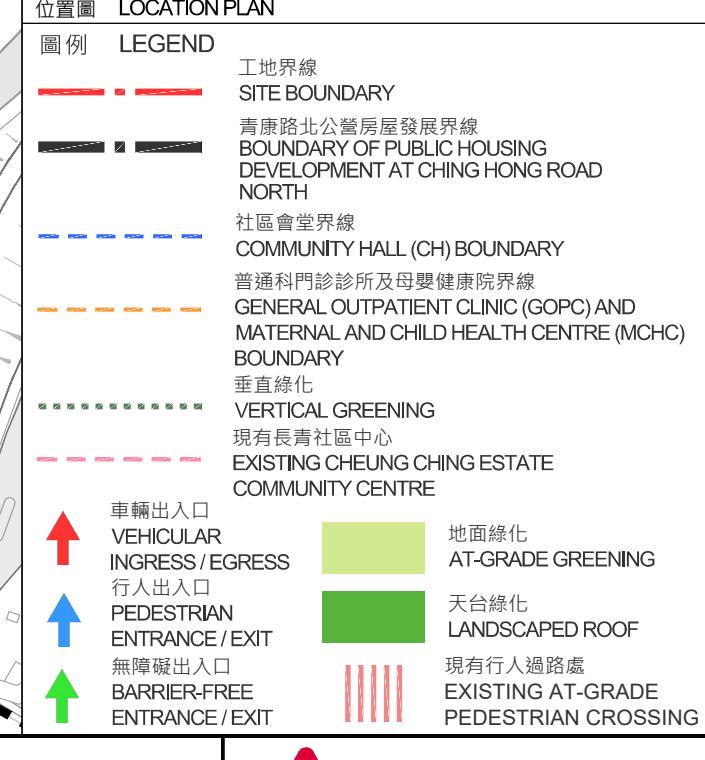
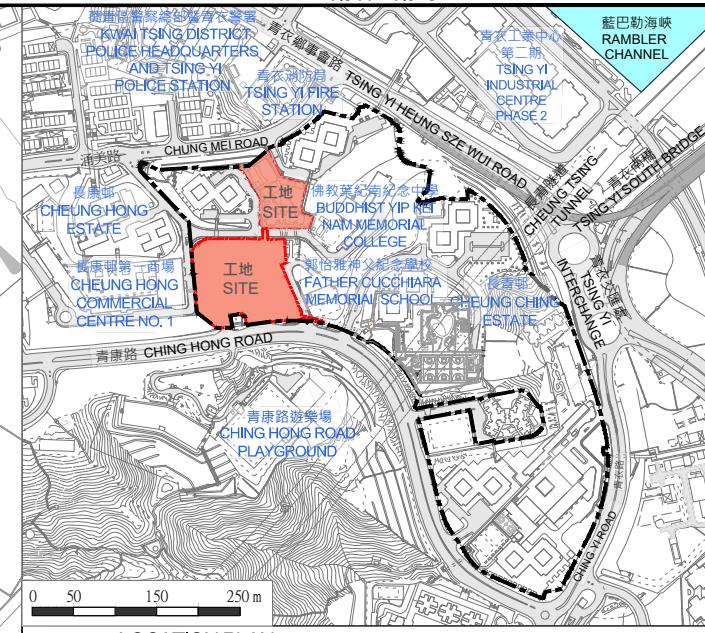
- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

29. 我們估計為進行 **191GK** 號工程計劃而開設的職位約有 80 個(74 個工人職位和 6 個專業或技術人員職位)，共提供 7 250 個人工作月的就業機會。

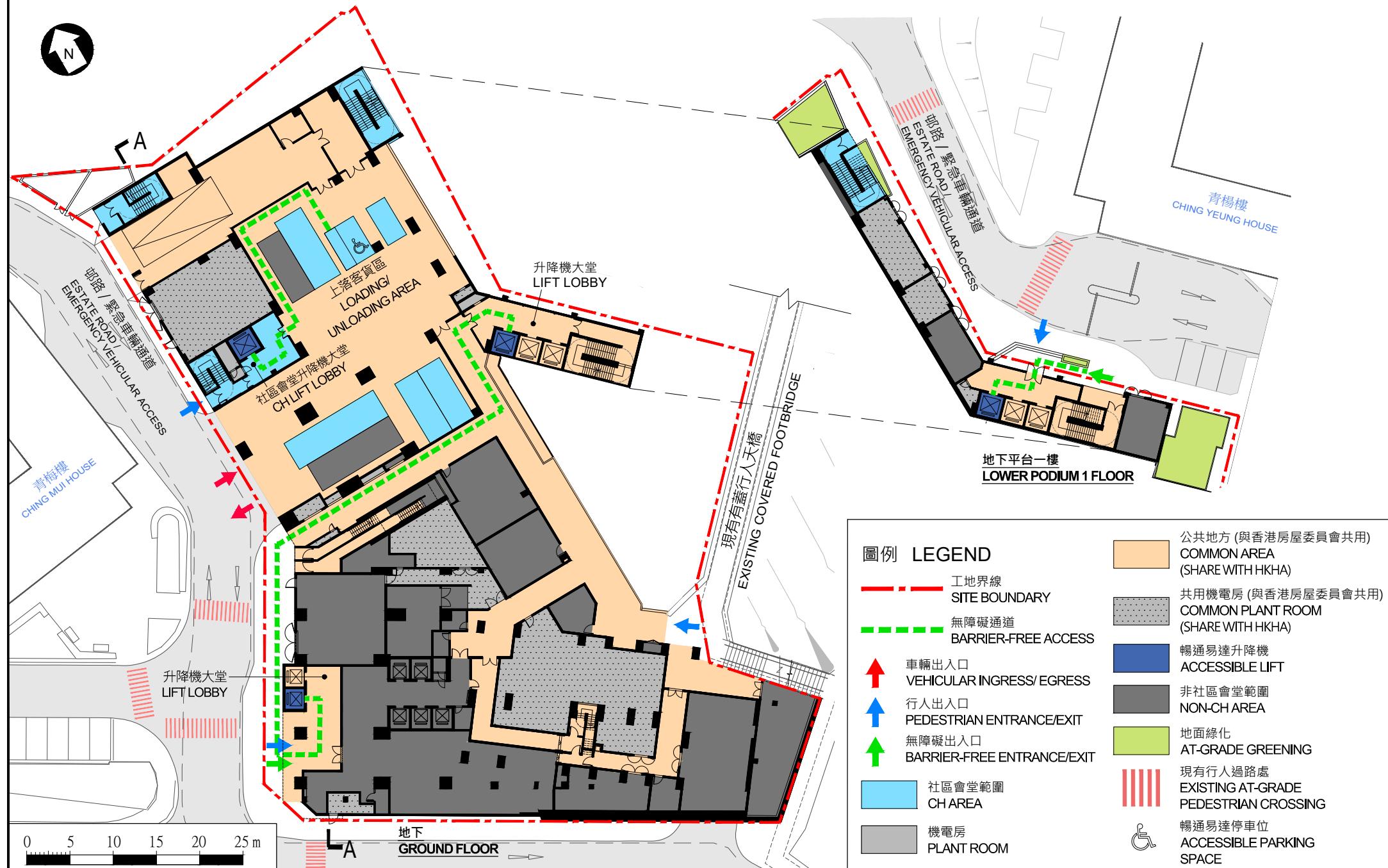
---



工地平面圖  
SITE PLAN



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

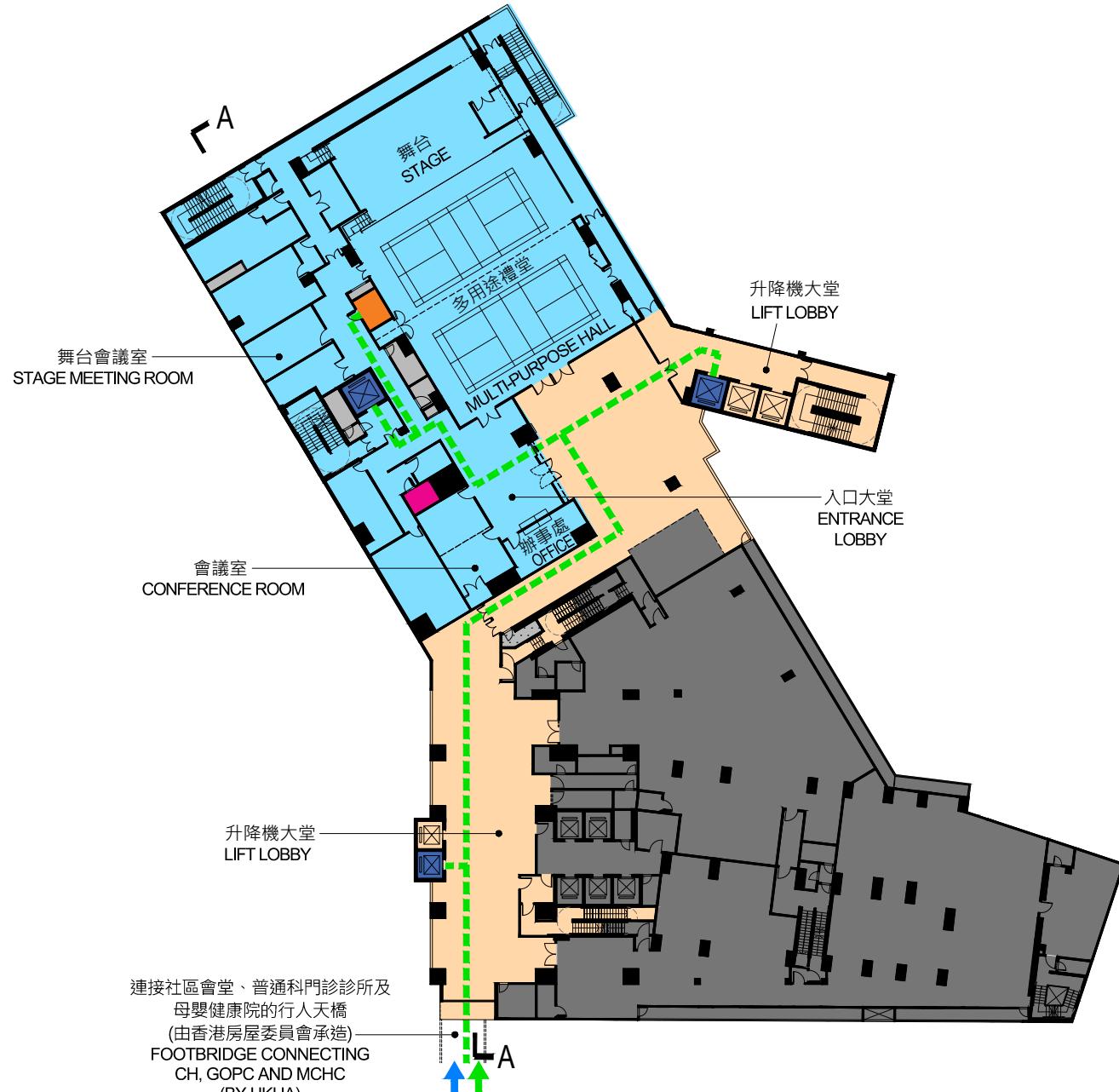


社區會堂地下平台一樓及地下平面圖  
CH LOWER PODIUM 1 (LP 1) &  
GROUND FLOOR PLAN

191 GK  
青衣青康路社區會堂, 普通科門診診所及母嬰健康院  
COMMUNITY HALL, GENERAL OUTPATIENT CLINIC AND MATERNAL AND CHILD HEALTH CENTRE AT CHING HONG ROAD, TSING YI



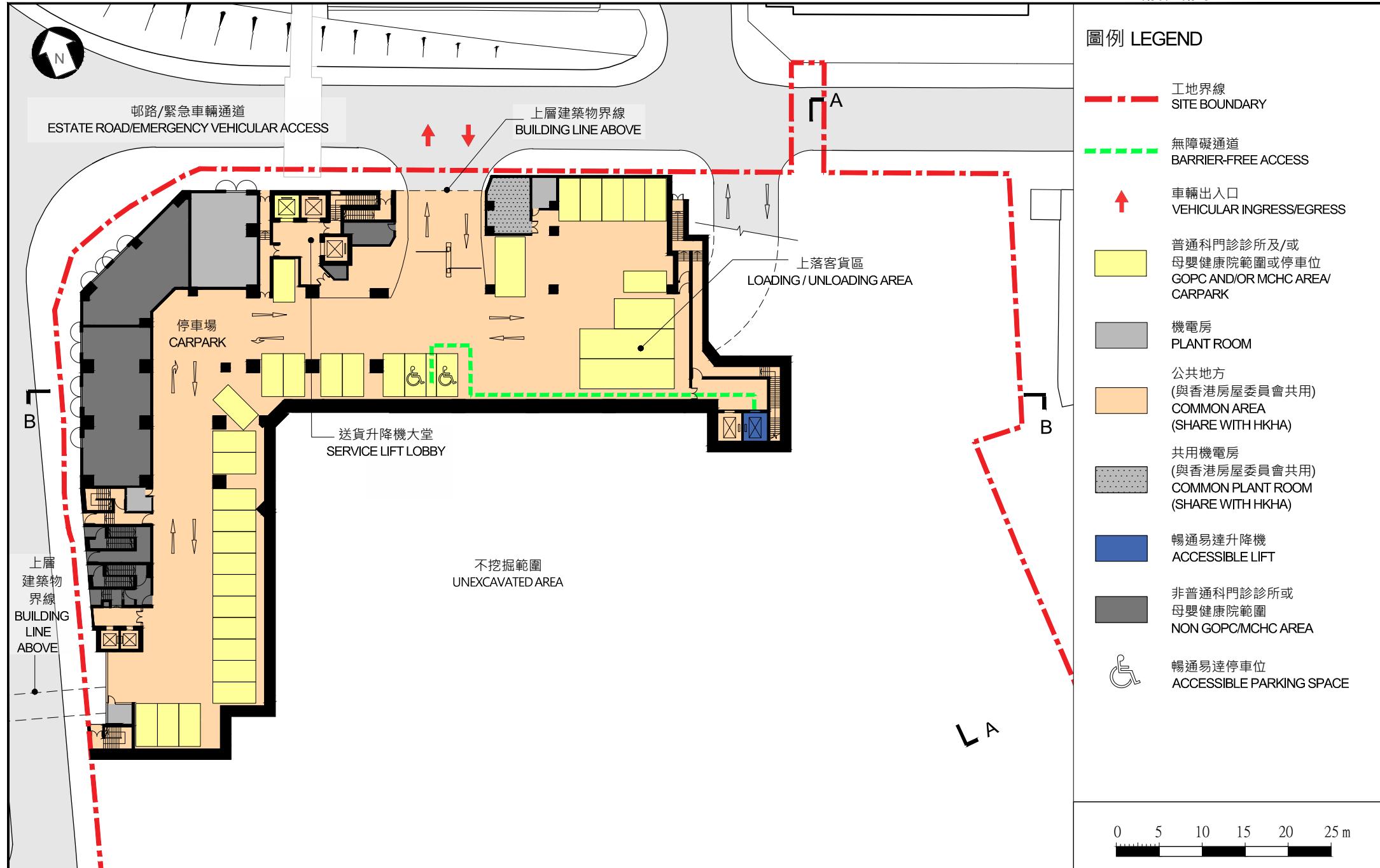
ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

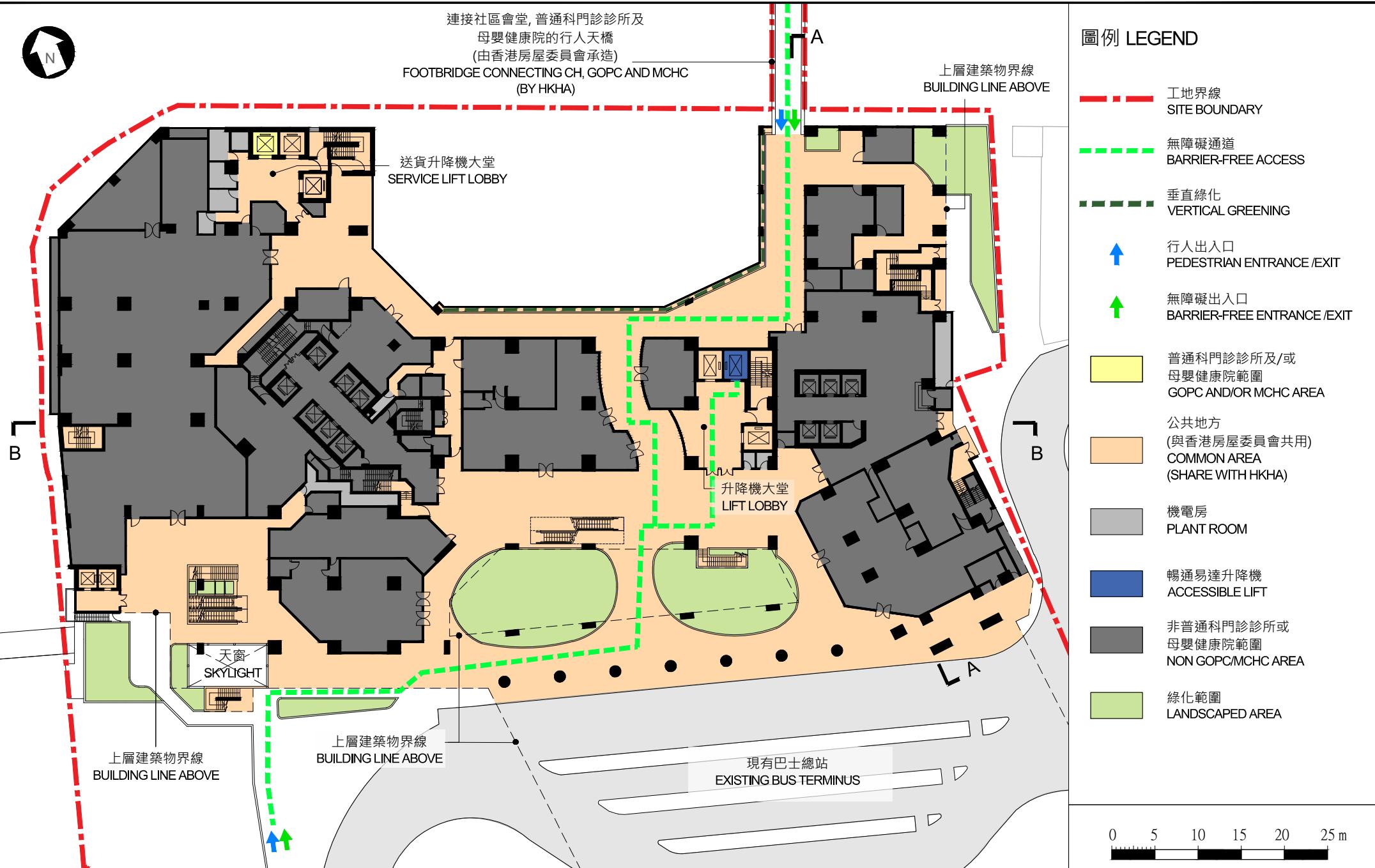


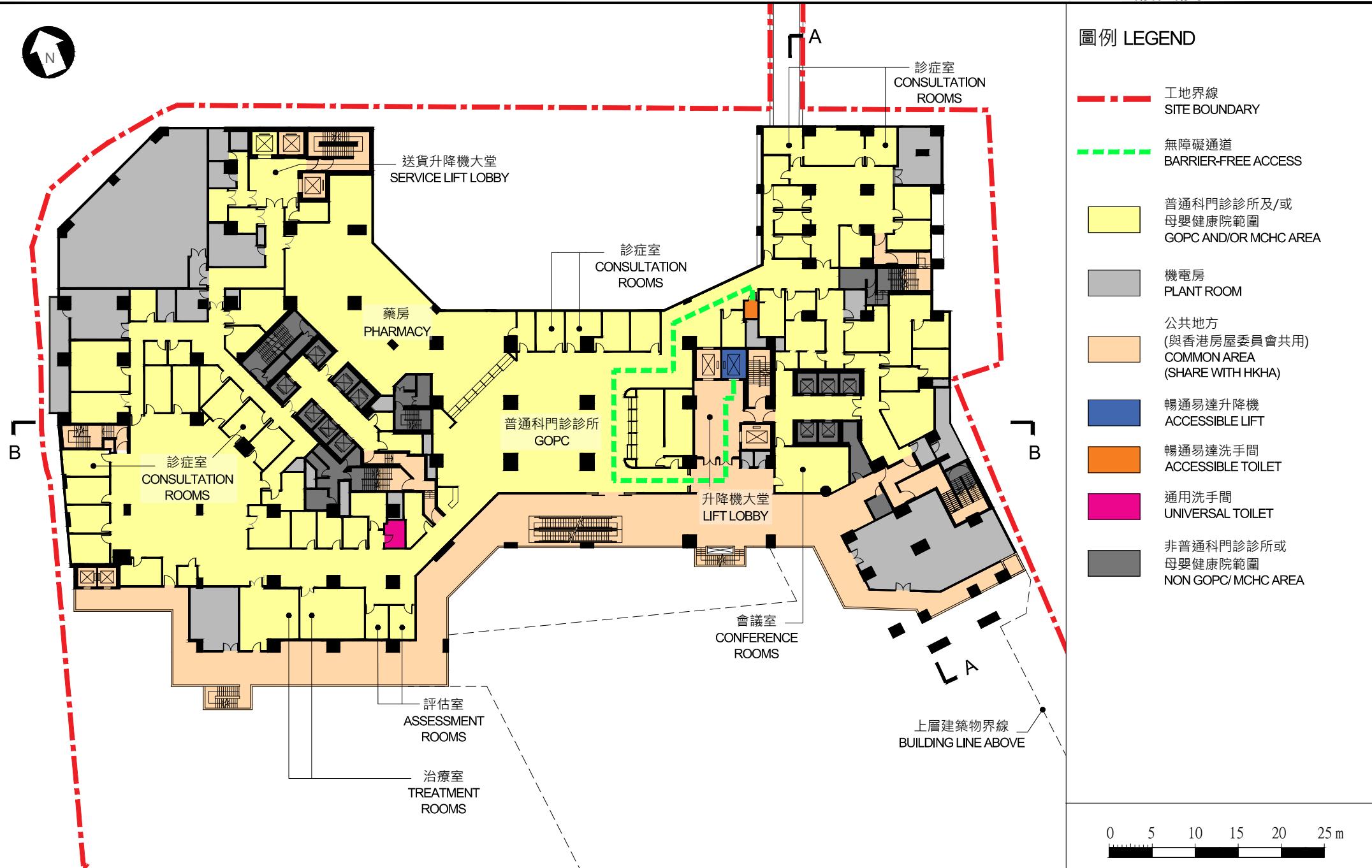
## 圖例 LEGEND

	無障礙通道 BARRIER-FREE ACCESS
	社區會堂範圍 CH AREA
	機電房 PLANT ROOM
	公共地方 (與香港房屋委員會共用) COMMON AREA (SHARE WITH HKHA)
	共用機電房 (與香港房屋委員會共用) COMMON PLANT ROOM (SHARE WITH HKHA)
	暢通易達升降機 ACCESSIBLE LIFT
	暢通易達洗手間 ACCESSIBLE TOILET
	通用洗手間 UNIVERSAL TOILET
	非社區會堂範圍 NON-CH AREA
	行人出入口 PEDESTRIAN ENTRANCE/EXIT
	無障礙出入口 BARRIER-FREE ENTRANCE/EXIT

0 5 10 15 20 25 m







普通科門診診所及母嬰健康院  
平台三樓平面圖  
GOPC AND MCHC  
PODIUM 3 (P3) FLOOR PLAN

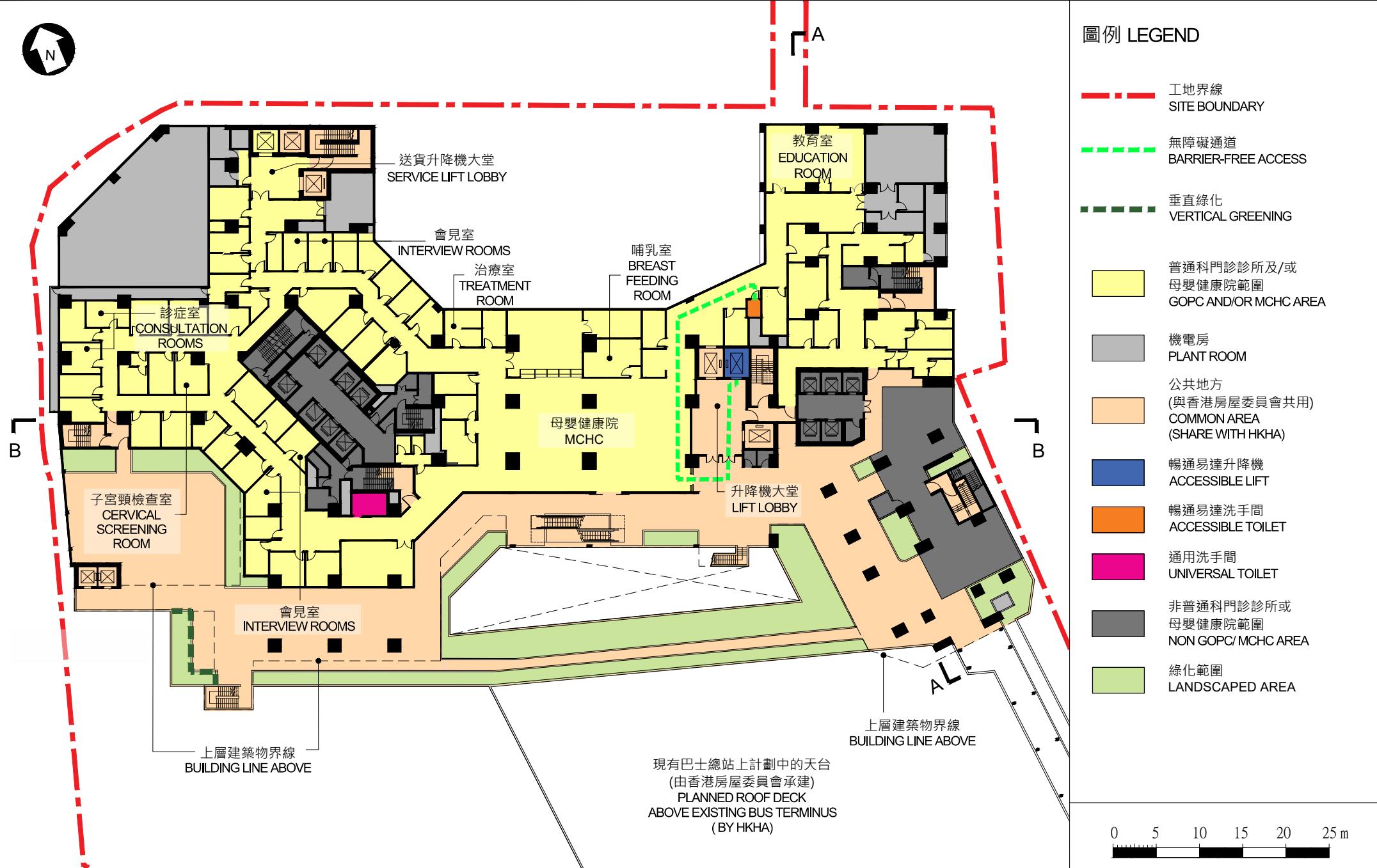
191 GK

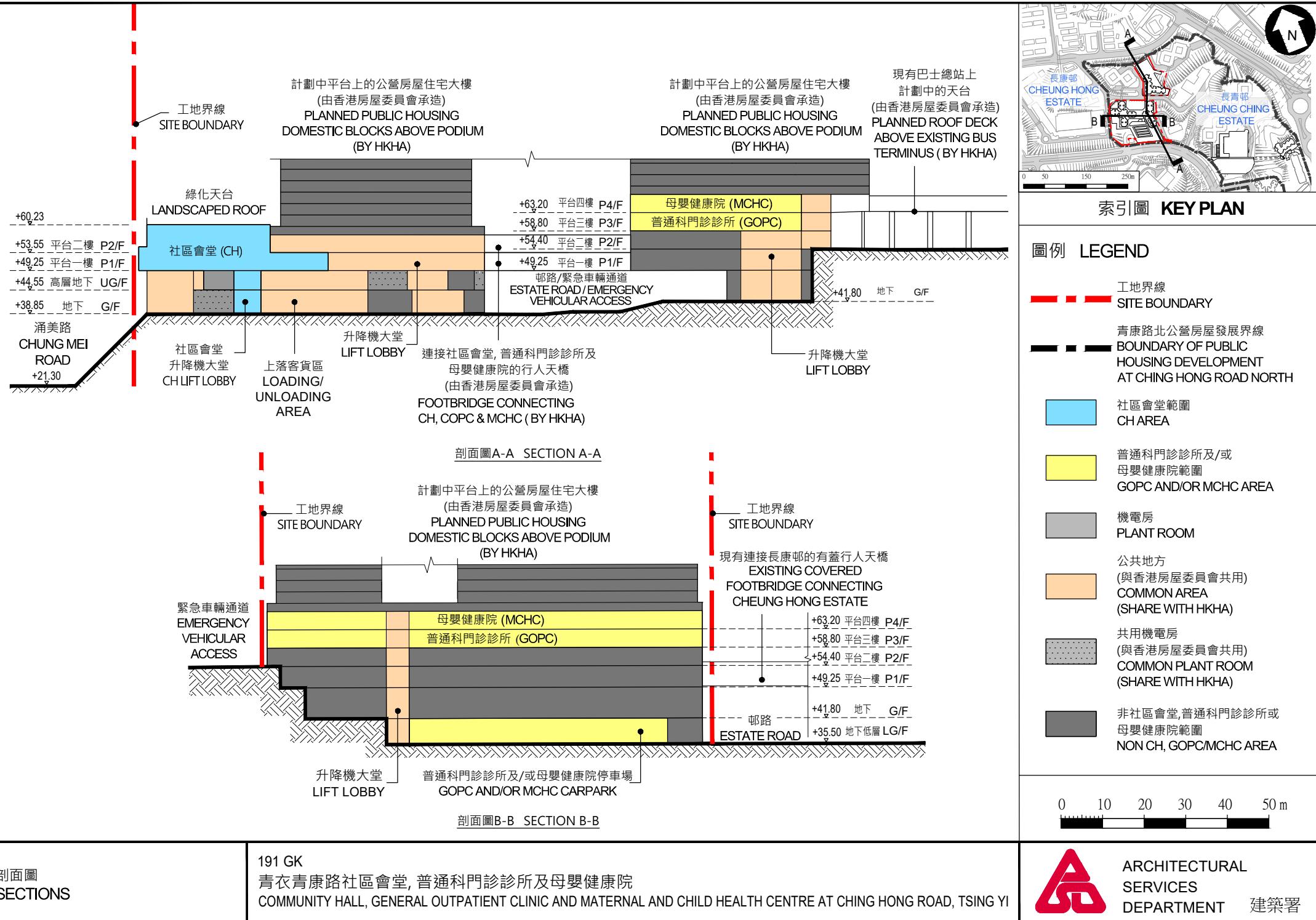
青衣青康路社區會堂, 普通科門診診所及母嬰健康院

COMMUNITY HALL, GENERAL OUTPATIENT CLINIC AND MATERNAL AND CHILD HEALTH CENTRE AT CHING HONG ROAD, TSING YI



ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署





從北面望向大樓的構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW FROM NORTH DIRECTION



構思圖  
ARTIST'S IMPRESSION

191 GK

青衣青康路社區會堂, 普通科門診診所及母嬰健康院

COMMUNITY HALL, GENERAL OUTPATIENT CLINIC AND MATERNAL AND CHILD HEALTH CENTRE AT CHING HONG ROAD, TSING YI

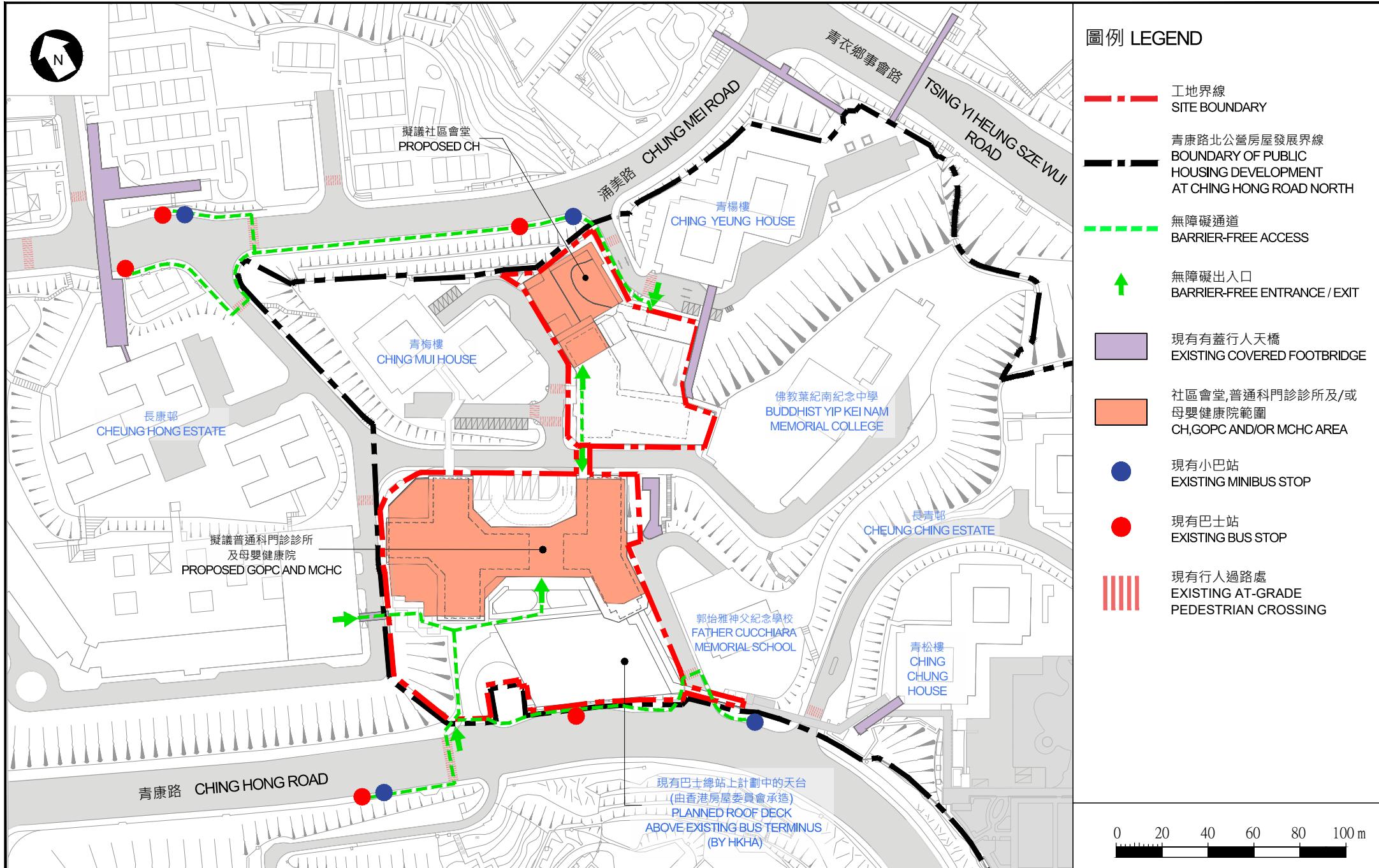


ARCHITECTURAL  
SERVICES  
DEPARTMENT 建築署

從東北面望向大樓的構思透視圖

PERSPECTIVE VIEW FROM NORTH-EAST DIRECTION





0 20 40 60 80 100 m

## 青康路北公營房屋發展的主要發展參數

地盤面積	約 3.6 公頃
總樓面面積	約 172 100 平方米
准許樓宇高度	主水平基準以上 155 米或 主水平基準以上 170 米
住宅樓宇座數	4 座
單位數目	約 3 200 個
預計人口	約 7 800 人
施工日期	2019 年至 2023 年分階段展開
完工日期	2024 年至 2029 年分階段完成
附屬設施	社區會堂、普通科門診診所、母嬰健康院、殘疾人士社交及康樂中心（肢體傷殘）、綜合青少年服務中心、安老院舍、長者日間護理中心、長者鄰舍中心、日間幼兒中心、家庭多元智能服務中心、1 間幼稚園（6 個課室）、零售設施、停車場、平台花園、兒童遊樂場、籃球場、羽毛球場、休憩用地等

## 795CL – 薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

### 工程計劃的範圍和性質

我們建議把 **795CL** 號工程計劃提升為甲級，工程範圍包括 –

- (a) 工地平整工程及建造相關的護土牆及斜坡；
- (b) 建造 1 條雙線不分隔行車路、行人路及停車灣，包括一段高架路段，以連接雞籠灣北地盤及薄扶林道與域多利道交界處；
- (c) 在薄扶林道與域多利道交界處進行道路改善工程及在接駁至該交界處的一段域多利道進行道路擴闊工程；
- (d) 在石排灣道建造／改建停車灣及進行行人路擴闊工程，包括建造有蓋行人路；
- (e) 建造 2 條橫跨石排灣道的行人天橋及相關的升降機設施；
- (f) 在華樂徑、華景街、華富道及華富閣附近進行道路改善工程；以及
- (g) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程。

- 
- 2. 擬議工程的位置及工地平面圖和剖面圖分別載於附件 2 附錄 1 和 2。
  - 3. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)如期批准撥款，我們預計 **795CL** 號工程計劃可在 2020 年年中展開；預計工地平整工程可在 2022 年至 2023 年分階段完成，以配合擬議的薄扶林南公營房屋發展；而其他基礎設施工程則在 2026 年至 2027 年分階段完成，以配合公營房屋居民入伙。為配合緊迫的施工時間表，我們計劃同步進行招標，以盡早展開 **795CL** 號工程計劃。我們只會在獲得財委會批准撥款後才批出標書。

## 理由

4. 我們擬議進行 **795CL** 號工程計劃。該計劃擬於薄扶林南五幅政府土地，即華樂徑、華景街、華富邨以北、雞籠灣北及雞籠灣南地盤，提供已平整的土地和相關的基礎設施，以配合公營房屋發展。有關公營房屋發展的主要發展參數和概念平面圖分別載於附件 2 附錄 3 和 4。

5. 根據交通影響評估結果，我們亦建議進行上文第 1(b)至(f)段的道路及運輸系統改善工程，以應付擬議發展帶來的交通需求。

## 對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 45 億 7,130 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地平整工程及土力工程	2,489.7
(b) 道路工程	698.7
(c) 行人天橋及相關的升降機塔	123.3
(d) 附屬工程，包括排水、排污、 水務及環境美化工程	400.4
(e) 顧問費用	37.5
(i) 合約管理	13.6
(ii) 駐工地人員的管理	23.9
(f) 駐工地人員的薪酬	374.7
(g) 應急費用	447.0
	總計
	4,571.3

7. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問，就擬議工程進行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 2 附錄 5。

8. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年 度	百 萬 元 (按付 款 當 日 價 格 計 算)
2020-2021	45.0
2021-2022	713.8
2022-2023	1,170.6
2023-2024	765.9
2024-2025	599.9
2025-2026	419.3
2026-2027	451.2
2027-2028	251.0
2028-2029	154.6
	4,571.3

9. 我們按政府對 2020 至 2029 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。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)會以新工程合約<sup>1</sup>形式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 940 萬元。

---

<sup>1</sup> 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

## 公衆諮詢

11. 我們在 2018 年 7 月 19 日就擬議工程諮詢南區區議會轄下的地區發展及房屋事務委員會。委員會原則上並不反對擬議工程的整體建議，但委員會對在薄扶林道與域多利道交界處的擬議道路改善工程、興建南港島線(西段)的時間表以及該五幅政府土地與其他社區的連接性表示關注。

12. 我們亦在 2019 年 5 月 27 日就擬議工程向該委員會進行匯報。委員會認為必須盡快落實興建南港島線(西段)，以配合區內多個大型項目，包括薄扶林南公營房屋發展、華富邨重建、數碼港擴建及瑪麗醫院重建等。委員會亦對薄扶林道與域多利道交界處的設計、行人天橋和行人路鋪面設計、屋邨連接性等表示關注。我們會繼續跟進有關事宜。

13. 我們在 2018 年 9 月 21 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)(下稱《道路條例》)就擬議道路工程刊登憲報，以及根據《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)第 26 條引用《道路條例》的規定就擬議排污工程刊登憲報。憲報刊登後，我們收到 241 份對擬議道路工程的反對意見，而沒有收到對擬議排污工程的反對意見。我們已與反對者會面，解釋項目細節。最終，9 位反對者無條件撤回反對書，餘下的 232 位反對者則維持反對立場。未能調解的反對意見主要關乎擬議工程帶來的樹木、文物、環境、交通及運輸影響。我們其後把反對意見及與反對者的往來文件(包括會面紀錄)提交行政長官會同行政會議考慮。行政長官會同行政會議在 2019 年 10 月 8 日授權進行擬議道路工程，無須作出修訂。授權公告隨後已在 2019 年 10 月 25 日刊憲。

14. 土拓署在 2019 年 2 月 19 日、3 月 19 日、7 月 16 日、8 月 20 日、9 月 17 日、11 月 19 日及 12 月 17 日就擬議護土牆、高架行車道、有蓋行人路及行人天橋的設計，諮詢了橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會<sup>2</sup>。該委員會原則上接受有關設計，並提出了一些優化意見。我們會完善有關建築物的外觀設計，並會繼續諮詢該委員會。

---

<sup>2</sup> 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、學術機構、建築署、路政署、房屋署和土木工程拓展署的代表，負責從美學和視覺效果的角度，審核橋樑和其他與公路系統有關的構築物(包括隔音屏障和半密封式隔音罩)的設計。

15. 我們在 2019 年 12 月 2 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員會支持把擬議工程撥款申請建議提交工務小組委員會審議。

## 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。土拓署已完成這項工程的初步環境審查。環境保護署署長同意該審查所得的結論，認為這項工程不會對環境造成長遠的影響。為控制工程對環境造成的短期影響，我們已在工程計劃的預算費內預留所需費用，以實施適當的緩解環境影響措施。

17. 土拓署已在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制因施工期間的噪音、塵埃和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。這些措施包括使用減音器、減音器、活動隔音屏障或隔音罩和低噪音機器，以降低噪音；經常清洗工地及灑水，並設置灑水器和車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況；以及在排放工地流出的廢水前使用臨時工地排水渠收集和處理廢水。

18. 在策劃和設計階段，土拓署曾考慮擬議平整工程的平水設計和布局，以盡量減少產生建築廢物。此外，土拓署會要求承建商盡可能在工地或其他適合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)，以盡量減少須於公眾填料接收設施<sup>3</sup>處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，土拓署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成模板。

19. 在施工階段，土拓署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。土拓署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。土拓署會以運載記錄制度，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。

---

<sup>3</sup> 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拓署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

20. 土拓署估計 **795CL** 號工程計劃合共會產生約 1 362 000 公噸建築廢物，其中約 18 000 公噸(1.3%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 1 215 000 公噸(89.2%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。土拓署會把餘下的 129 000 公噸(9.5%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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，估計總額約為 1 億 1,210 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

### 對文物的影響

21. 根據發展局工務科發出的《技術通告第 6/2009 號》，土拓署發現了三個屬薄扶林舊牛奶公司的歷史建築，分別為在擬議發展工地範圍內的牧場 C18(三級歷史建築)，以及在擬議發展工地邊界外的 50 米範圍內的 1 個糞池(二級歷史建築)和牧場 C17(三級歷史建築)。根據現行的文物保護要求，土拓署已經進行文物影響評估，並在 2019 年 12 月 12 日就這項目的文物影響評估報告諮詢古物諮詢委員會，報告建議通過適當的措施原址保存該三個歷史建築，委員普遍支持評估結果及建議。土拓署會確保建造工程符合文物影響評估報告訂明的緩解措施、建議和要求。

### 對交通的影響

22. 土拓署已為擬議的薄扶林南公營房屋發展進行交通影響評估。根據評估結果，實施擬議的改善措施後，道路及運輸系統足以應付擬議發展帶來的交通需求。土拓署會於擬議工程施工期間實施臨時交通安排，亦會對工程車輛實施適當的管制措施，以減低擬議工程對鄰近道路的交通影響。

### 土地徵用

23. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

24. 我們在 2015 年 9 月把 **795CL** 號工程計劃提升為乙級。

25. 土拓署在 2016 年 6 月委聘顧問，就 **795CL** 號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，估計所需費用為 2,700 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。**795CL** 號工程計劃的詳細設計已經完成。

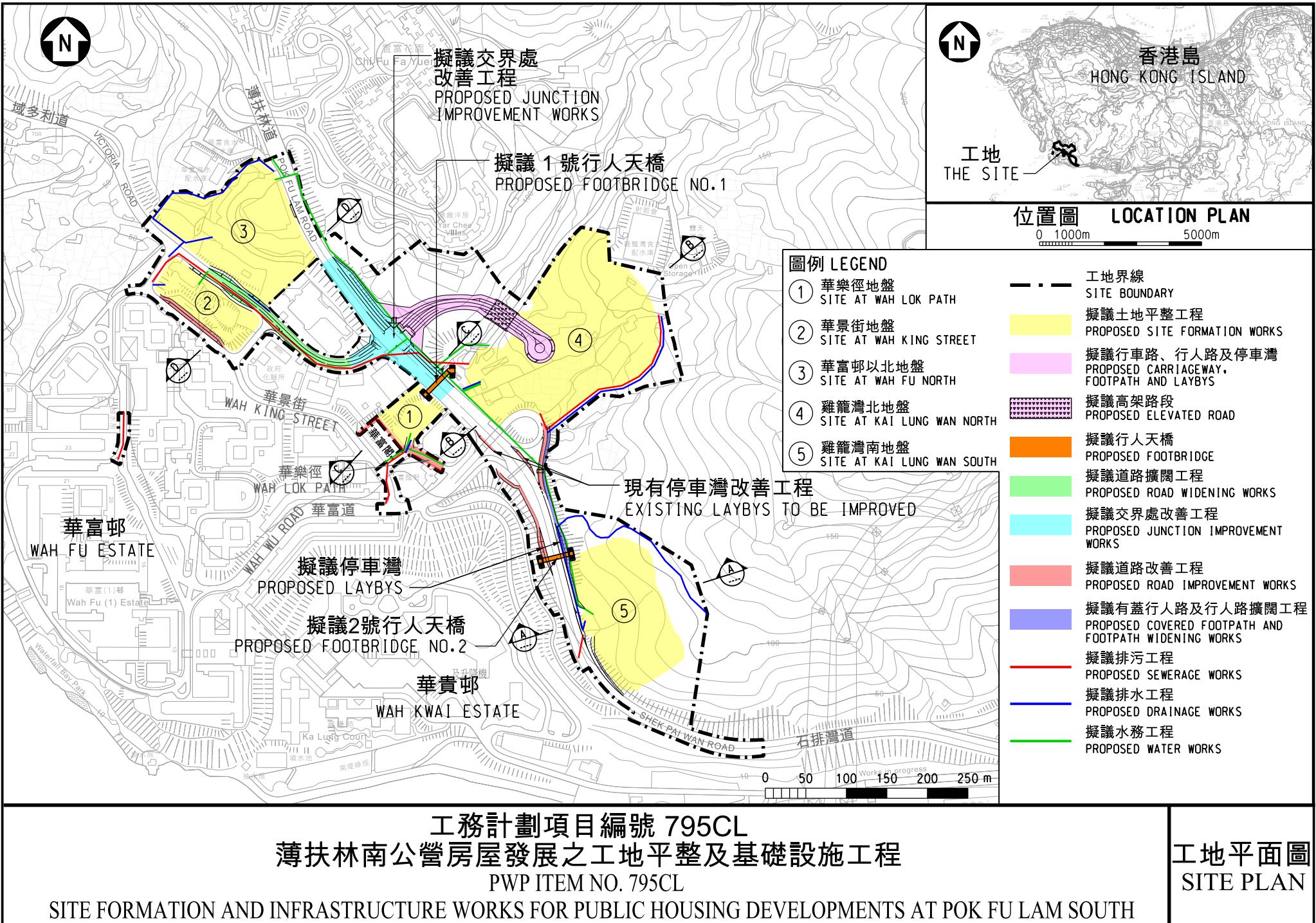
26. 在工程範圍內的 5 277 棵樹中，1 179 棵樹會被保留。工程計劃將涉及移除 4 098 棵樹，包括砍伐 4 080 棵樹和移植 18 棵樹。受影響的樹木當中有 40 棵屬於珍貴樹木<sup>4</sup>，其摘要載於附件 2 附錄 6。我們會把種植樹木建議納入擬議工程，包括種植 4 120 棵幼樹和約 73 000 畝灌木，以及闢設 3 870 平方米草地。

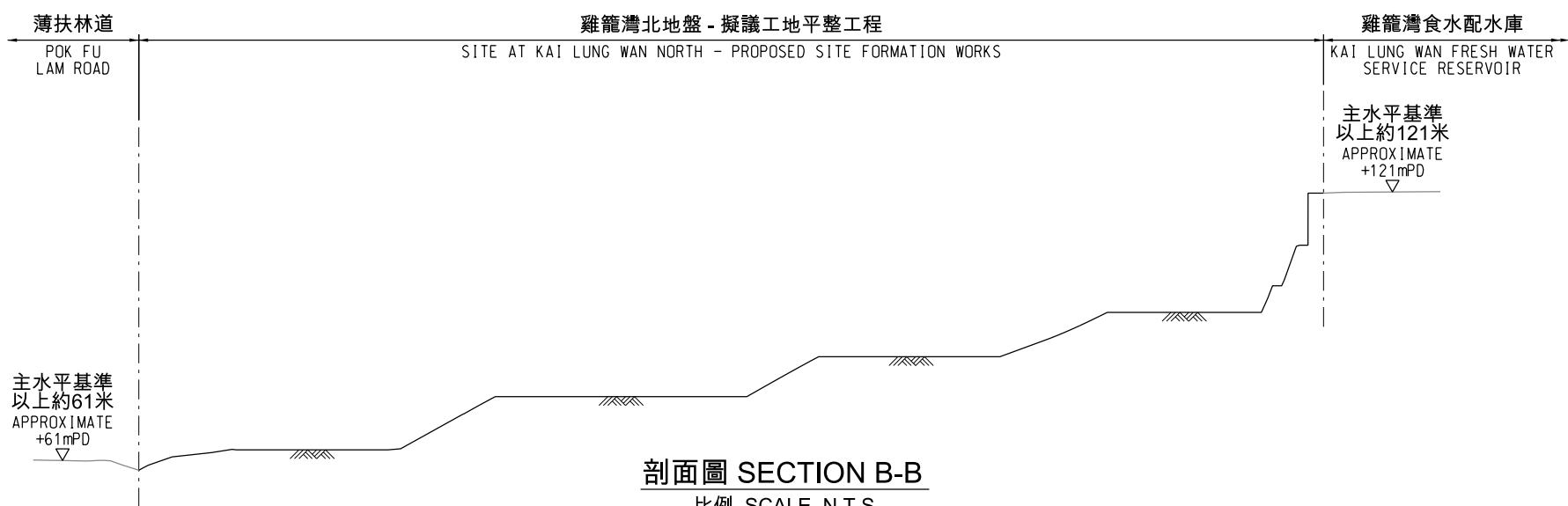
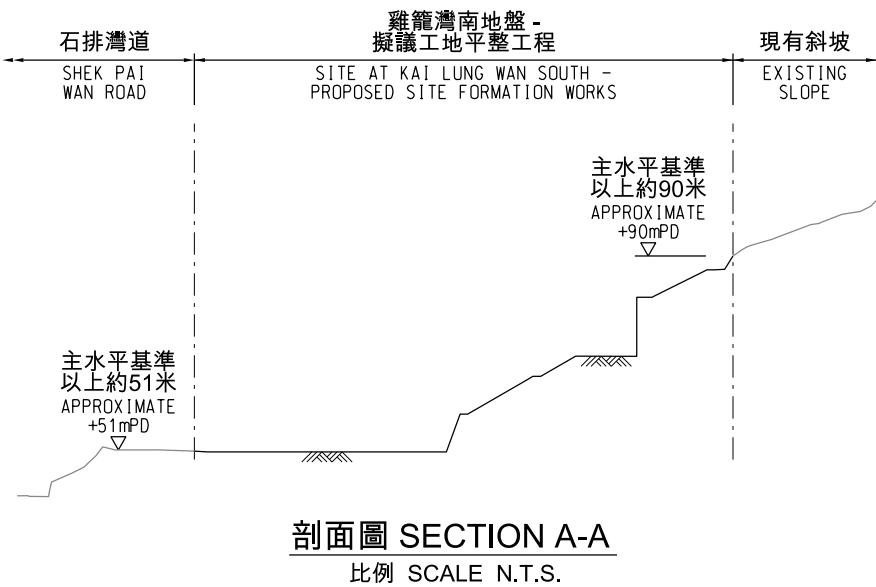
27. 我們估計為進行 **795CL** 號工程計劃而開設的職位約有 1 075 個 (870 個工人職位和 205 個專業或技術人員職位)，共提供 45 850 個人工工作月的就業機會。

---

<sup>4</sup> 「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。





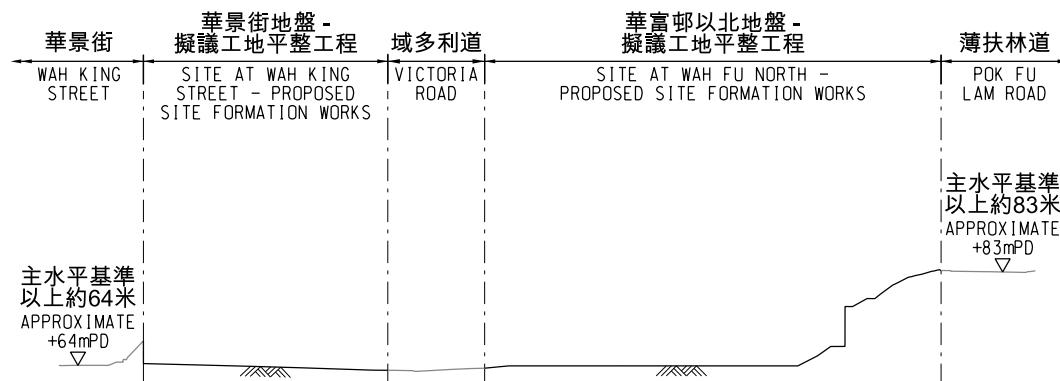
工務計劃項目編號 795CL  
薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. 795CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT POK FU LAM SOUTH

剖面圖  
SECTIONS



剖面圖 SECTION C-C

比例 SCALE N.T.S.



剖面圖 SECTION D-D

比例 SCALE N.T.S.

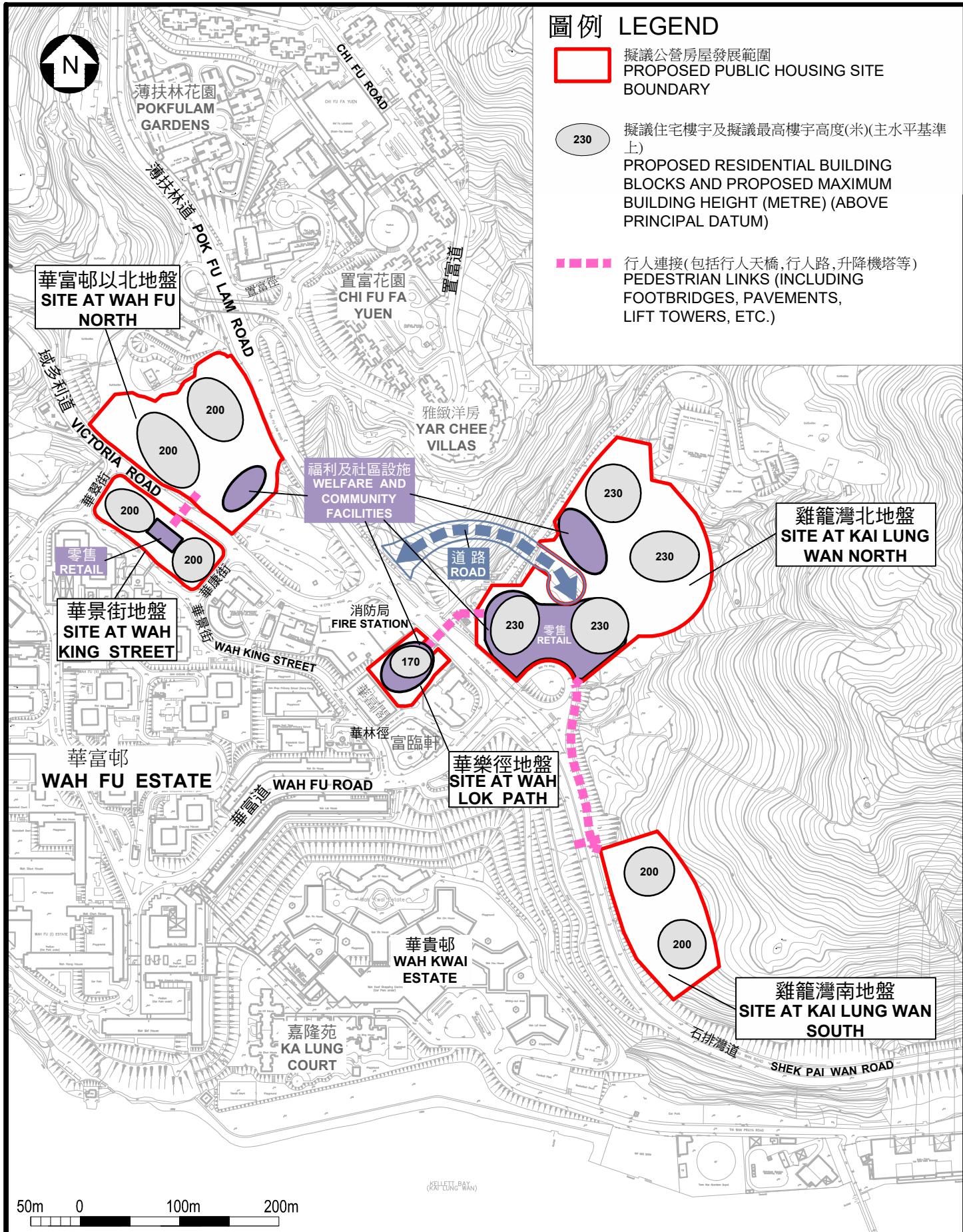
工務計劃項目編號 795CL  
薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. 795CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT POK FU LAM SOUTH

剖面圖  
SECTIONS

## 薄扶林南公營房屋發展計劃的主要發展參數

地盤面積	合共約 8 公頃
整體總樓面面積	不超過 50 萬平方米
樓宇高度限制	主水平基準上 200 米及 230 米的高度級別
住宅樓宇座數	11 座 (須經詳細設計才能落實)
單位數目	約 8 900 個
預計人口	約 26 900 人
完工日期	2026 年起分階段落成
非住宅設施	附屬泊車位、鄰舍休憩用地、幼稚園、康樂、福利、社區及零售設施等 <sup>註</sup>

<sup>註</sup> 除上述設施外，我們亦計劃提供一個樓面面積約 7 000 平方米的公眾停車場，以應付區內需求。該公眾停車場預計會在其後的立法會會期向立法會申請撥款。



**工務計劃項目編號 795CL**  
**薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程**  
**PWP ITEM NO. 795CL**  
**SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR**  
**PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT POK FU LAM SOUTH**

**概念平面圖**  
**CONCEPTUAL**  
**PLAN**

**795CL – 薄扶林南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程**

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字

(按 2019 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 <sup>(註 2)</sup>	專業人員 技術人員	— —	— —	— —	8.9 2.1
				小計	11.0#
(b) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員 技術人員	1 231 3 227	38 14	1.6 1.6	169.1 156.1
				小計	325.2
包括 –					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					19.5#
(ii) 駐工地人 員的薪酬					305.7#
				總計	336.2

**註**

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
- 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **795CL** 號工程計劃進行勘測、設計工作和建造工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **795CL** 號工程計劃提升為甲級後，工程顧問合約的施工階段才會展開。
- 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的工作月數和實際所需的開支。

**備註**

本附錄的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。  
以#號標記的數字在附件 2 第 6 段中是按付款當日價格計算。

## 795CL - 薄扶林南公營房屋發展工地平整及基礎設施工程

## 受影響珍貴樹木之概要

樹木編號 <sup>1</sup>	品種		尺寸		觀賞價值 <sup>3</sup>	形態	健康狀況	結構狀況	移植適宜度 <sup>4</sup>		建議	(保留/移植/砍伐)	提供專業意見予 地政總署之部門	附加備註	
	學名	中文名	樹高(米)	胸徑 <sup>2</sup> (毫米)					(良好 /一般/差)						
T0125	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	14	1650	13	良好	一般	一般	一般	低	位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木
T0271	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	13	1575	18	良好	一般	一般	一般	低	位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	路政署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木
T0467	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	15	3050	20	良好	一般	一般	一般	低	位於獨立石砌結構，難以挖 掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於獨立石砌結構；多主幹樹木
T0674	<i>Ficuselastica</i>	印度榕	15	3400	25	差	差	一般	差	低	觀賞價值，形態和結構狀況 差； 位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	路政署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；受強烈 颱風山竹所嚴重破壞；於現有圍 欄後之樹冠大部份受損
T0765	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	15	1750	20	一般	差	一般	一般	低	形態差；位於斜坡，難以挖 掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；中度傾 斜；中度不對稱樹冠
T0928	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	25	2080	30	一般	差	一般	一般	低	形態差；位於斜坡，難以挖 掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；活冠比 低；形態散亂

## 附件 2 附錄 6

## 第 2 頁

樹木編號 <sup>1</sup>	品種		尺寸		觀賞價值 <sup>3</sup>	形態	健康狀況	結構狀況	移植適宜度 <sup>4</sup>		保育狀況 <sup>5</sup>	建議	提供專業意見予 地政總署之部門	附加備註	
	學名	中文名	樹高(米)	胸徑 <sup>2</sup> (毫米)					(良好 /一般/差)				(保留/移植/砍伐)		
T0977	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	20	2450	30	良好	一般	一般	一般	低	部分扎根於石上，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)；部分扎根於石上；多主幹樹木
T0993	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	15	1040	30	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)；位於斜坡；多主幹樹木；嚴重枝幹腐爛；形態散亂；長滿爬藤
T1007	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	20	1350	30	良好	良好	一般	良好	低	位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)；位於斜坡
T1203	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	12	1000	15	一般	差	一般	一般	低	形態差；生長於石上，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)；位於斜坡；生長於石上；多主幹樹木；中度不對稱樹冠；形態散亂
T1482	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	13	1000	10	一般	差	一般	一般	低	形態差；位於石牆，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)；石牆樹；多主幹樹木；中度傾斜；中度不對稱樹冠；活冠比低
T1613	<i>Artocarpus hypargyreus</i>	白桂木	12	405	6	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	RPPHK	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種)；位於斜坡；位於鬆散岩石；中度傾斜；不良漸尖生長；活冠比低
T1725	<i>Lagerstroemia fordii</i>	廣東紫薇	8	145	4	一般	差	一般	一般	低	形態差；位於斜坡；靠近混凝土牆，難以挖掘根球	Cap. 96; RPPHK	砍伐	路政署	珍貴樹木 (稀有物種)；位於斜坡；靠近混凝土牆；中度傾斜；活冠比低
T2070	<i>Celtis sinensis</i>	朴樹	8	1030	12	差	差	一般	差	低	觀賞價值，形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)；位於斜坡，等勢莖；中度傾斜；嚴重不對稱樹冠

樹木編號 <sup>1</sup>	品種		尺寸		觀賞價值 <sup>3</sup>	形態	健康狀況	結構狀況	移植適宜度 <sup>4</sup>		保育狀況 <sup>5</sup>	建議	提供專業意見予 地政總署之部門	附加備註	
	學名	中文名	樹高(米)	胸徑 <sup>2</sup> (毫米)					(良好 /一般/差)				(保留/移植/砍伐)		
T2283	<i>Lagerstroemia fordii</i>	廣東紫薇	7	135	4	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差	Cap. 96; RPPHK	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種); 位於斜坡; 生長於石上; 樹根外露; 嚴重傾斜; 不良漸尖生長; 長滿爬藤
T2285	<i>Lagerstroemia fordii</i>	廣東紫薇	6	365	4	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差	Cap. 96; RPPHK	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種); 位於斜坡; 位於岩石土; 多主幹 樹木枝幹破爛; 長滿爬藤
T2298	<i>Lagerstroemia fordii</i>	廣東紫薇	9	435	6	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差	Cap. 96; RPPHK	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種); 位於斜坡; 位於岩石土; 嚴重傾 斜; 大量吸枝生長; 不良漸尖生 長; 活冠比低
T2642	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	9	1000	12	一般	差	一般	一般	低	形態差; 位於斜坡, 難以挖 掘根球	-	砍伐	路政署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米); 位於斜坡; 嚴重傾斜; 嚴重不對 稱樹冠
T2643	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	9	1000	10	一般	差	一般	一般	低	形態差; 位於斜坡, 難以挖 掘根球	-	砍伐	路政署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米); 位於斜坡; 嚴重傾斜
T2993	<i>Ficuselastica</i>	印度榕	12	1480	9	一般	差	一般	一般	低	形態差; 位於斜坡, 難以挖 掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米); 位於斜坡; 多主幹樹木; 中度傾 斜; 形態散亂
T2994	<i>Ficuselastica</i>	印度榕	12	2570	9	一般	差	一般	一般	低	形態差; 位於斜坡, 難以挖 掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米); 位於斜坡; 多主幹樹木; 中度傾 斜; 形態散亂
T3037	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	15	1150	8	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差; 位於斜 坡, 部分位於石上, 難以挖 掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米); 位於斜坡; 部分位於石上; 不良 漸尖生長; 活冠比低

## 附件 2 附錄 6

## 第 4 頁

樹木編號 <sup>1</sup>	品種		尺寸		觀賞價值 <sup>3</sup>	形態	健康狀況	結構狀況	移植適宜度 <sup>4</sup>		保育狀況 <sup>5</sup>	建議	提供專業意見予 地政總署之部門	附加備註	
	學名	中文名	樹高(米)	胸徑 <sup>2</sup> (毫米)					(良好 /一般/差)				(保留/移植/砍伐)		
T3054	<i>Ficuselastica</i>	印度榕	16	2120	10	一般	差	一般	一般	低	形態差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；形態散亂
T3150	<i>Lagerstroemia fordii</i>	廣東紫薇	8	225	4	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於岩石斜坡，難以挖掘根球	Cap. 96; RPPHK	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種)； 岩石斜坡；嚴重傾斜；不良漸尖生長；活冠比低
T3189	<i>Lagerstroemia fordii</i>	廣東紫薇	7	120	3	一般	差	差	差	低	形態，健康和結構狀況差； 位於岩石斜坡，難以挖掘根球	Cap. 96; RPPHK	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種)； 岩石斜坡；嚴重傾斜；不良漸尖生長；活冠比低；葉片密度低
T3195	<i>Ficusbenjamina</i>	垂葉榕	12	1230	18	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；活冠比低；形態散亂
T3240	<i>Artocarpushypargyreus</i>	白桂木	9	260	5	一般	差	一般	差	中	-	RPPHK	移植	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種)； 位於斜坡；中度傾斜；不良漸尖生長；活冠比低
T3252	<i>Ficuselastica</i>	印度榕	15	4240	22	良好	一般	一般	一般	低	位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木
T3340	<i>Ficusvariegata</i>	青果榕	16	1150	10	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；不良漸尖生長；活冠比低
T3350	<i>Artocarpushypargyreus</i>	白桂木	8	250	5	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	RPPHK	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種)； 位於斜坡；嚴重傾斜；不良漸尖生長；活冠比低
T3481	<i>Artocarpushypargyreus</i>	白桂木	6	100	2	一般	差	一般	差	中	-	RPPHK	移植	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種)； 位於斜坡；中度傾斜；不良漸尖生長；長滿爬藤

樹木編號 <sup>1</sup>	品種		尺寸		觀賞價值 <sup>3</sup>	形態	健康狀況	結構狀況	移植適宜度 <sup>4</sup>		保育狀況 <sup>5</sup>	建議	提供專業意見予 地政總署之部門	附加備註	
	學名	中文名	樹高(米)	胸徑 <sup>2</sup> (毫米)					(良好 /一般/差)				(保留/移植/砍伐)		
T4212	<i>Ficusbenjamina</i>	垂葉榕	13	1300	8	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；不良漸尖生長；活冠比低
T4336	<i>Ficuselastica</i>	印度榕	12	4920	16	一般	差	一般	一般	低	形態差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；形態散亂
T4556	<i>Ficuselastica</i>	印度榕	13	7140	17	一般	差	一般	一般	低	形態差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；形態散亂
T4613	<i>Ficuselastica</i>	印度榕	14	4730	10	一般	差	一般	一般	低	形態差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；形態散亂
T5074	<i>Ficusmicrocarpa</i>	細葉榕	12	1950	14	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	路政署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；嚴重傾斜；嚴重不對稱樹冠
T6344	<i>Aquilariasinensis</i>	土沉香	12	310	6	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	Cap. 586; RPPHK; CPRDB	砍伐	路政署	珍貴樹木 (稀有物種)； 位於斜坡；等勢幹；主幹被削除； 中度傾斜；活冠比低
T6666	<i>Aquilariasinensis</i>	土沉香	4	115	5	一般	差	一般	差	中	-	Cap. 586; RPPHK; CPRDB	移植	漁農自然護理署	珍貴樹木 (稀有物種)； 位於斜坡；嚴重傾斜；不良漸尖生長；長滿爬藤
T7964	<i>Ficuselastica</i>	印度榕	18	4250	12	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差；位於斜坡，難以挖掘根球	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 位於斜坡；多主幹樹木；形態散亂；長滿爬藤
T7987	<i>Ficusbenjamina</i>	垂葉榕	18	1050	8	一般	差	一般	差	低	形態和結構狀況差	-	砍伐	漁農自然護理署	珍貴樹木 (胸徑>=1 米)； 中度傾斜；嚴重修剪；不良漸尖生長

- 1 在地盤範圍內並沒有已列入古樹名木冊之樹木。
- 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：屬珍貴樹木，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：屬枯死、垂死或有潛在危險，應予移除的樹木。
- 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 保育狀況乃基於個別品種之稀有程度及受相關香港法例保護之狀況，例如：  
RPPHK – 已列入漁農自然護理署出版（2003）：《香港稀有及珍貴植物》的植物種類；  
Cap. 586 – 已列入《保護瀕危動植物物種條例》(香港法例第586章) 的植物種類；  
Cap. 96 – 已列入《林務規例》(香港法例 第96章附例)附表的植物種類；  
CPRDB – 已列入《中國植物紅皮書》的植物種類。

## 812CL – 油塘碧雲道公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

### 工程計劃的範圍和性質

我們建議把 **812CL** 號工程計劃提升為甲級，工程範圍包括 –

- (a) 工地平整工程和建造相關的護土牆及斜坡；
- (b) 興建行人通道系統，包括行人路及 2 條行人天橋；
- (c) 在高超道及高超徑進行道路擴闊工程；
- (d) 在碧雲道、鯉魚門道和(i)碧雲道與澳景路、(ii)碧雲道與高超道及(iii)茶果嶺道與高超道的交界處進行道路改善工程；以及
- (e) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、水務及環境美化工程。

- 
- 2. 擬議工程的位置及工地平面圖和剖面圖分別載於附件 3 附錄 1 和 2。
  - 3. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)如期批准撥款，我們預計 **812CL** 號工程計劃可在 2020 年年中展開；工地平整及基礎設施工程可在 2023 年完成，以配合擬議的碧雲道公營房屋計劃；而行人通道系統工程則會在 2026 年起分階段完成，以配合公營房屋居民入伙。為配合緊迫的施工時間表，我們計劃先就上文第 1(a),(c),(d)(i)&(ii)，及(e)段的工程同步進行招標，以盡早展開 **812CL** 號工程計劃。我們只會在獲得財委會批准撥款後才批出標書。

### 理由

- 
- 4. 我們擬議進行 **812CL** 號工程計劃，提供已平整的土地和相關的基礎設施以配合公營房屋發展。有關公營房屋發展計劃的主要發展參數和概念平面圖分別載於附件 3 附錄 3 和 4。我們亦擬議進行相關行人通道系統工程、道路改善工程和道路擴闊工程，以緩解擬議公營房屋落

成及居民入住後帶來的交通流量增長，並加強擬議的公營房屋與毗鄰屋邨和油塘市中心的行人連繫。

## 對財政的影響

5. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 18 億 2,330 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地平整工程及建造護土構築物	912.6
(b) 行人通道系統及相關的升降機塔	379.7
(c) 斜坡改善工程	70.5
(d) 道路工程，包括道路擴闊工程、道路及交界處改善工程	36.0
(e) 附屬工程，包括排水、排污、水務及環境美化工程	91.3
(f) 顧問費用	12.9
(i) 合約管理	8.4
(ii) 駐工地人員的管理	4.5
(g) 駐工地人員的薪酬	149.0
(h) 應急費用	171.3
總計	1,823.3

6. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問，就擬議工程進行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 附錄 5。

7. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年 度	百 萬 元 (按付 款 當 日 價 格 計 算)
2020-2021	20.0
2021-2022	379.6
2022-2023	454.6
2023-2024	290.8
2024-2025	220.8
2025-2026	144.5
2026-2027	175.4
2027-2028	124.5
2028-2029	13.1
	1,823.3

8. 我們按政府對 2020 至 2029 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。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)會以新工程合約<sup>1</sup>形式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

9. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 990 萬元。

## 公衆諮詢

10. 我們在 2018 年 5 月 29 日就擬議工程諮詢觀塘區議會轄下的房屋事務委員會。因應委員會提出加強行人連繫的要求，我們將原來提供 1 條行人天橋的方案修改為 2 條行人天橋，並已在 2018 年 7 月 19 日向委員會傳閱諮詢文件，介紹有關興建 2 條天橋及升降機等修訂方案。我們沒有收到對修訂方案的反對意見。

---

<sup>1</sup> 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

11. 我們在 2018 年 11 月 9 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)(下稱《道路條例》)就擬議道路工程刊登憲報，以及根據《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章) 第 26 條引用《道路條例》的規定就擬議排污工程刊登憲報。我們沒有收到書面反對意見。授權公告隨後已在 2019 年 2 月 15 日刊憲。

12. 土拓署在 2019 年 1 月 15 日就行人通道系統的設計，諮詢了橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會<sup>2</sup>。委員會接納擬議行人通道系統的設計。

13. 我們在 2019 年 6 月 3 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員會支持把擬議工程撥款申請建議提交工務小組委員會審議。

## 對環境的影響

14. 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。土拓署已完成這項工程的初步環境審查。環境保護署署長同意該審查所得的結論，認為這項工程不會對環境造成長遠的不良影響。為控制工程對環境造成的短期影響，我們已在工程計劃的預算費內預留所需費用，以實施適當的緩解環境影響措施。

15. 土拓署會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制因施工期間的噪音、塵埃和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。這些措施包括使用減音器、減音器、活動隔音屏障或隔音罩和低噪音機器，以降低噪音；經常清洗工地及灑水，並設置灑水器和車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況；以及在排放工地流出的廢水前使用臨時工地排水渠收集和處理廢水。

16. 在策劃和設計階段，土拓署曾考慮擬議平整工程的平水設計和布局，以盡量減少產生建築廢物。此外，土拓署會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土和

---

<sup>2</sup> 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、學術機構、建築署、路政署、房屋署和土木工程拓展署的代表，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(包括隔音屏障和半密封式隔音罩)的設計。

石填料)，以盡量減少須於公眾填料接收設施<sup>3</sup>處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，土拓署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。

17. 在施工階段，土拓署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。土拓署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。土拓署會以運載記錄制度，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。

18. 土拓署估計 **812CL** 號工程計劃合共會產生約 285 400 公噸建築廢物，其中約 32 000 公噸(11.2%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 224 000 公噸(78.5%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。土拓署會把餘下的 29 400 公噸(10.3%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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，估計總額約為 2,180 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

## 對文物的影響

19. 這項工程計劃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

20. 這項工程計劃不會對交通造成不良影響。土拓署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。土拓署會在工地豎立

---

<sup>3</sup> 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處置惰性建築廢物。

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，土拓署會設立電話熱線，回應市民的查詢或投訴。

## 土地徵用

21. 這項工程計劃無須徵用土地。

## 背景資料

22. 我們在 2016 年 9 月把 **812CL** 號工程計劃提升為乙級。

23. 土拓署在 2017 年 4 月委聘顧問，就 **812CL** 號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，估計所需費用為 1,945 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。**812CL** 號工程計劃的詳細設計已經完成。

24. 在工程範圍內的 1 335 棵樹中，47 棵樹會被保留。工程計劃將涉及移除 1 288 棵樹，包括砍伐 1 278 棵樹和移除已倒塌的 10 棵樹。受影響的樹木當中有 1 棵樹屬於珍貴樹木<sup>4</sup>，其摘要載於附件 2 附錄 6。土拓署會把種植樹木建議納入擬議工程，包括種植 180 棵幼樹和約 3 000 棵叢灌木。

25. 我們估計為進行 **812CL** 號工程計劃而開設的職位約有 570 個 (460 個工人職位和 110 個專業或技術人員職位)，共提供 19 650 個人工工作月的就業機會。

-----

---

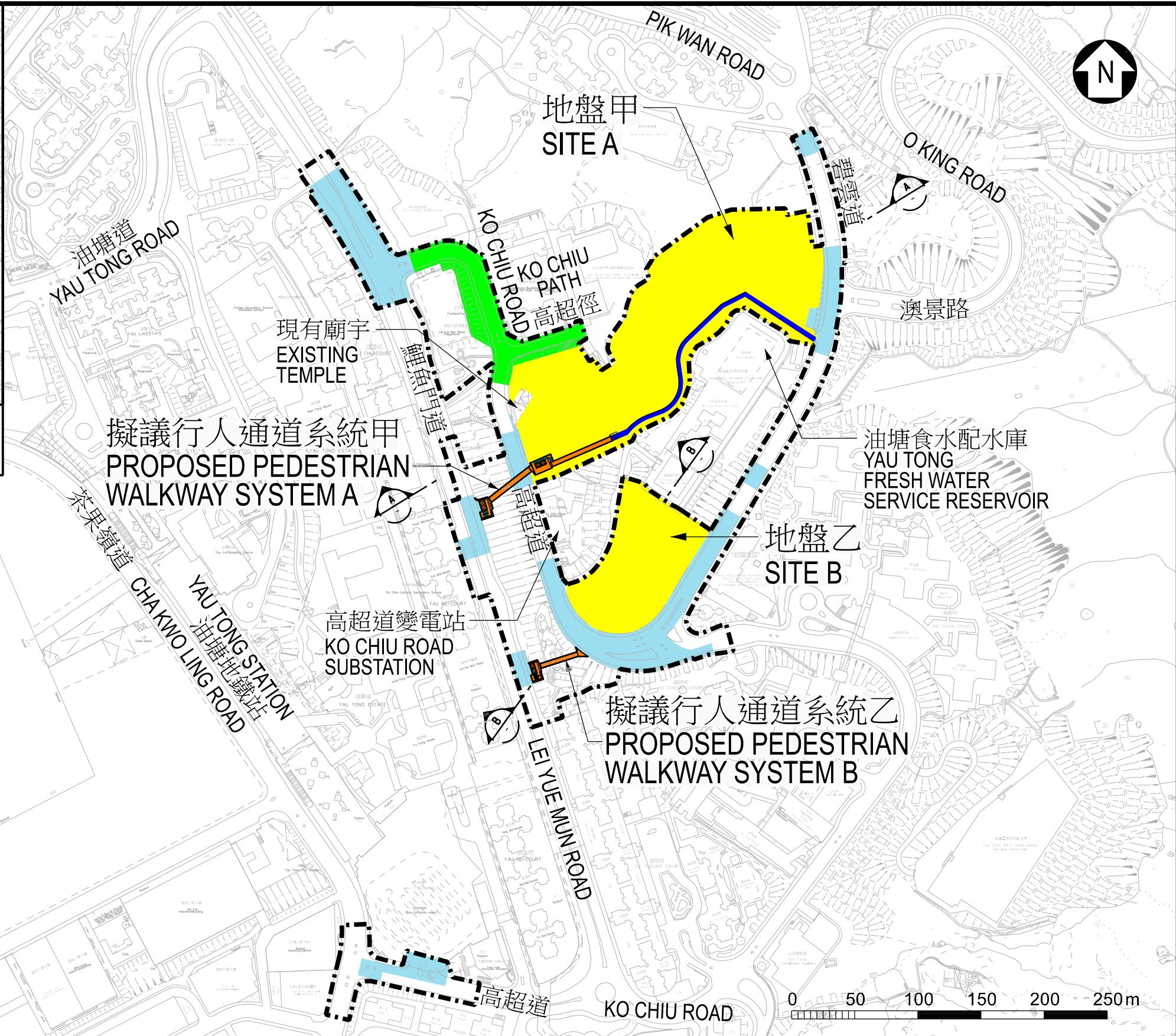
<sup>4</sup> 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木 –

- (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。



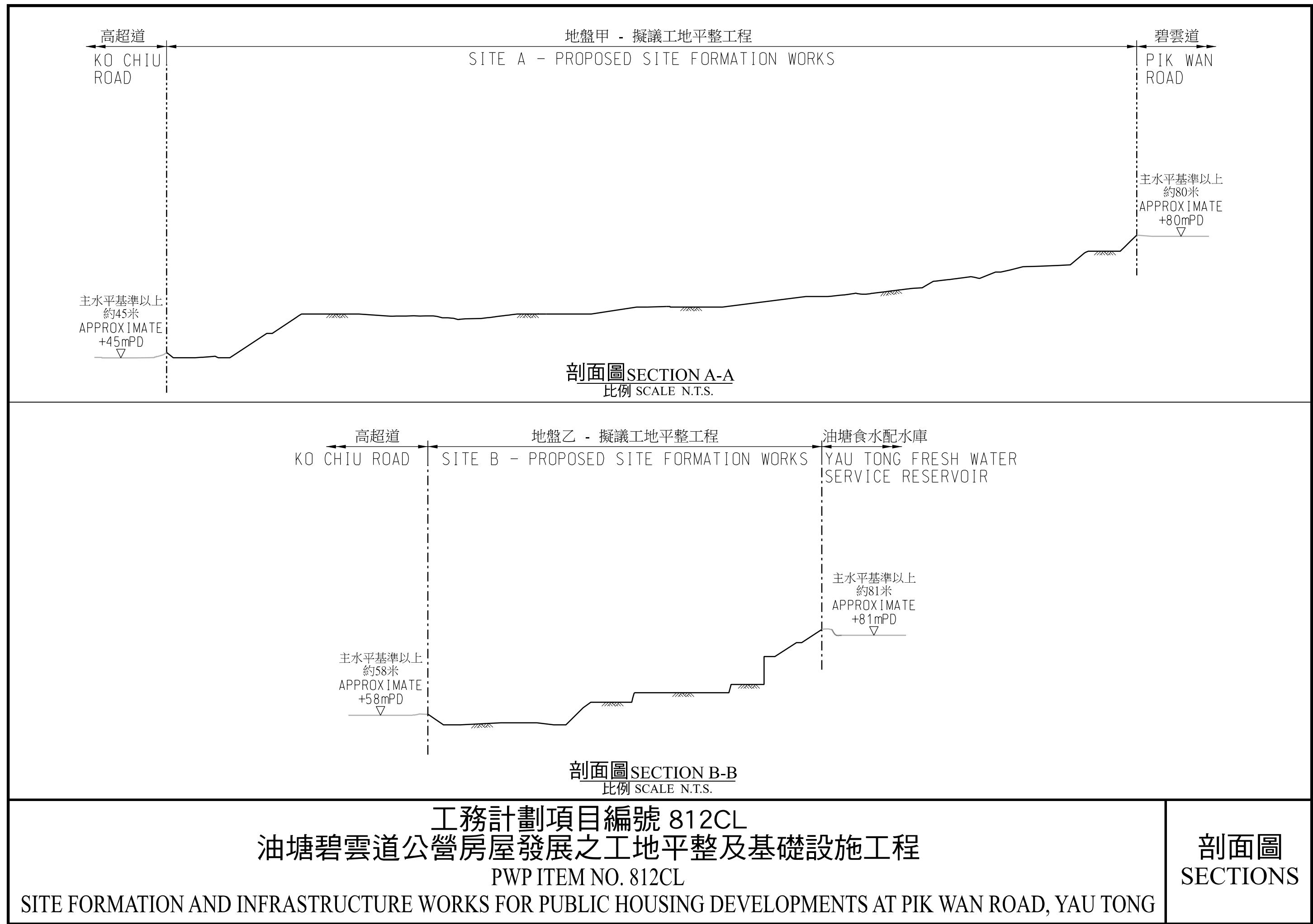
**圖例 LEGEND:**

- 工地界線 SITE BOUNDARY
- 擬議土地平整工程 PROPOSED SITE FORMATION WORKS
- 擬議行人天橋 PROPOSED FOOTBRIDGE
- 擬議行人路 PROPOSED FOOTPATH
- 擬議道路擴闊工程 PROPOSED ROAD WIDENING WORKS
- 擬議道路改善工程及附屬工程 PROPOSED ROAD IMPROVEMENT WORKS AND ANCILLARY WORKS



**工務計劃項目編號 812CL**  
**油塘碧雲道公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程**  
**PWP ITEM NO. 812CL**  
**SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT PIK WAN ROAD, YAU TONG**

**工地平面圖**  
**SITE PLAN**



## 油塘碧雲道公營房屋發展計劃的主要發展參數

地盤面積	合共約 2.5 公頃
准許的地積比率	總數：9 倍 住用：7.5 倍
住宅樓宇座數	5
單位數目	約 3 120 個
預計人口	約 8 700 人
完工日期	2026 至 2028 年內分階段落成
附屬設施	普通科門診診所 <sup>#</sup> 、兒童體能智力測驗中心 <sup>#</sup> 、安老院舍暨長者日間護理單位、幼兒中心、綜合家居照顧服務隊、長者鄰舍中心分處、幼稚園、私家車和電單車位、兒童遊樂場、綠化及休憩用地等

<sup>#</sup> 預計會在其後的立法會會期向立法會申請撥款。

備註 Remarks:  
1. 地盤界線或須在詳細設計階段,有所調整。  
Site boundary may be subject to adjustment at detailed design stage.



工務計劃項目編號 812CL  
油塘碧雲道公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. 812CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT PIK WAN ROAD, YAU TONG

概念平面圖  
CONCEPTUAL PLAN

**812CL – 油塘碧雲道公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程****估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字****(按 2019 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 <sup>(註 2)</sup>	專業人員 技術人員	— —	— —	— —	5.7 1.4
				小計	7.1#
(b) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員 技術人員	493 1 301	38 14	1.6 1.6	67.7 62.9
				小計	130.6
包括 –					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費				3.8#	
(ii) 駐工地人 員的薪酬				126.8#	
				總計	137.7

**註**

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供的駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
- 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **812CL** 號工程計劃進行勘測、設計工作和建造工程的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **812CL** 號工程計劃提升為甲級後，工程顧問合約的施工階段才會展開。
- 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的工作月數和實際所需的開支。

**備註**

本附錄的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。  
以#號標記的數字在附件 3 第 5 段中是按付款當日價格計算。

## 812CL - 油塘碧雲道公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

受影響珍貴樹木之摘要

樹木編號 <sup>1</sup>	品種		尺寸		觀賞價值 <sup>3</sup>	形態	健康狀況	結構狀況	移植適宜度 <sup>4</sup>		建議	保育狀況 <sup>5</sup> (保留/移植/砍伐)	提供專業意見 之部門	附加備註	
	學名	中文名	樹高(米)	胸徑 <sup>2</sup> (毫米)					(良好 /一般/差)						
T030	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	8	1300	22	一般	一般	一般	差劣	低	樹木如生長在斜坡、較淺的 紮根生長位置或在較難準備 合理大小泥膽的地方時，將 被視為不適宜移植；健康狀 況或樹木形態或結構狀況不 佳的樹木將被視為不適宜移 植；移植後存活率低的品種。	-	砍伐	地政總署	珍貴樹木； 樹木位置於斜坡上。樹木呈多枝幹狀 況並發現樹冠上有枯死的樹枝，懸吊 斷枝和彎曲的枝幹。由於 T030 是一 棵成齡樹，其因移植所需要的大副度 的樹冠修剪和樹根切斷會導致樹木 移植後無法回復原有形態，引致移植 後的預期存活率較低。

1 在地盤範圍內並沒有已列入古樹名木冊之樹木。

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、減低污染及消滅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：屬枯死、垂死或有潛在危險，應予移除的樹木。

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 保育狀況乃基於個別品種之稀有程度及受相關香港法例保護之狀況，例如：

RPPHK – 已列入漁農自然護理署出版 (2003)：《香港稀有及珍貴植物》的植物種類；

Cap. 586 – 已列入《保護瀕危動植物物種條例》(香港法例第586章) 的植物種類；

Cap. 96 – 已列入《林務規例》(香港法例 第96章附例)附表的植物種類；

CPRDB – 已列入《中國植物紅皮書》的植物種類。

## 666CL – 屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程 – 第 1 期第 2 階段

### 工程計劃的範圍和性質

我們建議把 **666CL** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，即第 1 期第 2 階段工程，範圍包括 –

- (a) 平整約 0.7 公頃的土地作公營房屋發展；
- (b) 建造斜坡、護土牆、排水渠和進行其他附屬工程；以及
- (c) 為上文第 (a)至(b)段所述的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附件 4 附錄 1。

3. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)如期批准撥款，我們計劃在 2021 年初展開擬議工程，以期在 2023 年把已平整土地交予房屋署作公營房屋發展和在 2025 年完成所有擬議工程。我們計劃就上文首段的工程同步進行招標，以期盡早展開擬議工程。我們只會在獲得財委會批准撥款後才批出標書。

### 理由

— 4. 屯門第 54 區位於屯門西北部，在寶田邨與兆康苑之間，除主要規劃作公營房屋發展外，亦包括學校、政府、機構或社區設施和相關基礎設施工程等發展用途。土木工程拓展署分 2 期及不同建造階段適時有序地推展有關的土地平整和基礎設施工程。有關屯門第 54 區發展的布局圖載於附件 4 附錄 2。在 **666CL** 號工程計劃下，第 1 期工程分 2 個階段進行，第 1 階段工程<sup>1</sup>在 2015 年 11 月展開。已平整的土地在 2017 年 10 月交予房屋署興建公營房屋，餘下的基礎設施工程亦將在 2020 年完成。

---

<sup>1</sup> 屯門第 54 區發展計劃第 1 期第 1 階段工程包括平整第 1 及 1A 號地盤和建造相關道路。

5. 上文首段所述的擬議工程是 **666CL** 號工程計劃餘下的第 2 階段的工程，包括平整第 5 號地盤和建造斜坡、護土牆、排水渠和進行其他附屬工程，以期在 2023 年把已平整土地交予房屋署發展公營房屋，預計可提供約 700 個單位。有關公營房屋發展計劃的主要發展參數載於附件 4 附錄 3。

### 對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 4,820 萬元，分項數字如下 –

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 土地平整工程及土力工程	37.9
(b) 道路工程	1.7
(c) 附屬工程，包括排水及環境美化工程	3.2
(d) 顧問費	1.0
(i) 新工程合約 <sup>2</sup> 管理的 顧問服務	0.9
(ii) 環境監察及審核計劃	0.1
(e) 應急費用	4.4
總計	<hr/> <hr/> 48.2

7. 我們會由內部人手監督擬議工程，但亦計劃委聘顧問為這項工程計劃提供新工程合約管理的顧問服務，以及進行環境監察及審核計劃。按人工作月數估計的顧問費的分項數字載於附件 4 附錄 4。

---

<sup>2</sup> 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

8. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年 度	百 萬 元 (按付 款 當 日 價 格 計 算)
2021-2022	6.7
2022-2023	23.4
2023-2024	7.8
2024-2025	4.1
2025-2026	3.4
2026-2027	2.8
	48.2

9. 我們按政府對 2021 至 2027 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。我們會以新工程合約形式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 6 萬元。

## 公眾諮詢

11. 我們在 2016 年 4 月 22 日就屯門第 54 區的發展計劃和擬議工程諮詢屯門鄉事委員會。此外，我們在 2016 年 3 月 18 日和 2016 年 5 月 20 日諮詢屯門區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會。有關的委員會支持進行擬議工程。

12. 我們在 2020 年 1 月 20 日諮詢立法會發展事務委員會，委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

## 對環境的影響

13. 「屯門第 54 區可作建屋用途土地的規劃及發展研究」(下稱「該研究」)的研究範圍涵蓋擬議工程。該研究屬於《環境影響評估條例》(下

稱「《環評條例》」)(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。1999 年 9 月，政府根據《環評條例》批准該研究的環評報告，並於其後按最新發展建議審查有關環評結果。環評報告和其後的環境審查的結論是，該研究所涉工程對環境的影響可控制在《環評條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所訂標準的範圍內。我們會實施獲批的環評報告和其後環境審查所建議的措施，主要包括經常在工地灑水、設置車輪清洗設施、遮蓋貨車上的物料、使用低噪音建築設備，以及設置活動隔音屏障。此外，我們亦會實施環評報告和環境審查所建議的環境監察及審核計劃。

14. 在策劃和設計階段，我們曾考慮擬議土地平整工程的平水設計及布局，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適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須於公眾填料接收設施<sup>3</sup>處置的惰性建築廢物。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。

15. 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。

16. 我們估計擬議工程會產生約 64 000 公噸建築廢物，其中約 46 000 公噸(72%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 13 000 公噸(20%)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 5 000 公噸(8%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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，估計總額約為 190 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

---

<sup>3</sup> 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處置惰性建築廢物。

## 對文物的影響

17. 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、具考古研究價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

## 對交通的影響

18. 我們已完成擬議工程對交通影響的評估，所得結論是，擬議工程不會對鄰近地區交通造成重大影響。

19. 施工期間，我們會成立交通管理聯絡小組，並與運輸署、香港警務處和其他持份者保持密切聯繫，以便討論、審議和檢討擬議的臨時交通安排，以盡量減少擬議工程對交通造成的影響。

## 土地徵用

20. 我們已檢討擬議土地平整工程的設計，以盡量減少須徵用土地的範圍。我們將收回約 3 766 平方米私人土地，並清理 6 950 平方米政府土地，以進行擬議的土地平整工程。收回和清理土地的費用估計約為 6,430 萬元；這筆費用會在總目 **701「土地徵用」** 項下撥款支付。有關收地及清理工作會影響 2 名土地擁有人。我們將會向受影響的土地擁有人提供特惠津貼。工程計劃所涉徵用土地費用的分項數字載於附件 4 附錄 5。

## 背景資料

21. 我們在 2000 年 1 月把 **666CL** 號工程計劃列為乙級。

22. 2000 年 2 月，我們在整體撥款分目 **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」** 項下開立一個項目，按付款當日價格計算，核准預算費為 940 萬元，用以為屯門第 54 區發展計劃第 1 期進行工地勘測工作，以及委聘顧問進行土地平整和基礎設施工程的詳細設計工作。

23. 2015 年 6 月 12 日，財委會批准把 **666CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **788CL** 號工程計劃，稱為「屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程－第 1 期第 1 階段工程」；按付款當日價格計算，核准預算費為 4 億 9,340 萬元，用以在第 1 及 1A 號地盤進行公營房屋發展項目的土地平整和相關基礎設施工程。有關土地平整和相關基礎設施工程在 2015 年 11 月展開。土地平整工程在 2017 年 10 月完成，而餘下的工程將在 2020 年竣工。

24. 擬議的工程範圍內有 148 棵樹，其中 28 棵須予保留。擬議工程將涉及砍伐 119 棵樹。此外，1 棵珍貴樹木<sup>4</sup>須予移植，其摘要載於附件 4 附錄 6。我們計劃種植 61 棵樹和 60 棵樹苗；其中 16 棵樹和 60 棵樹苗會納入擬議工程計劃內，由土木工程拓展署種植，其餘 45 棵樹將由房屋署在第 5 號地盤的房屋發展計劃下種植。

25. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 25 個(20 個工人職位和 5 個專業或技術人員職位)，共提供 550 個人工作月的就業機會。

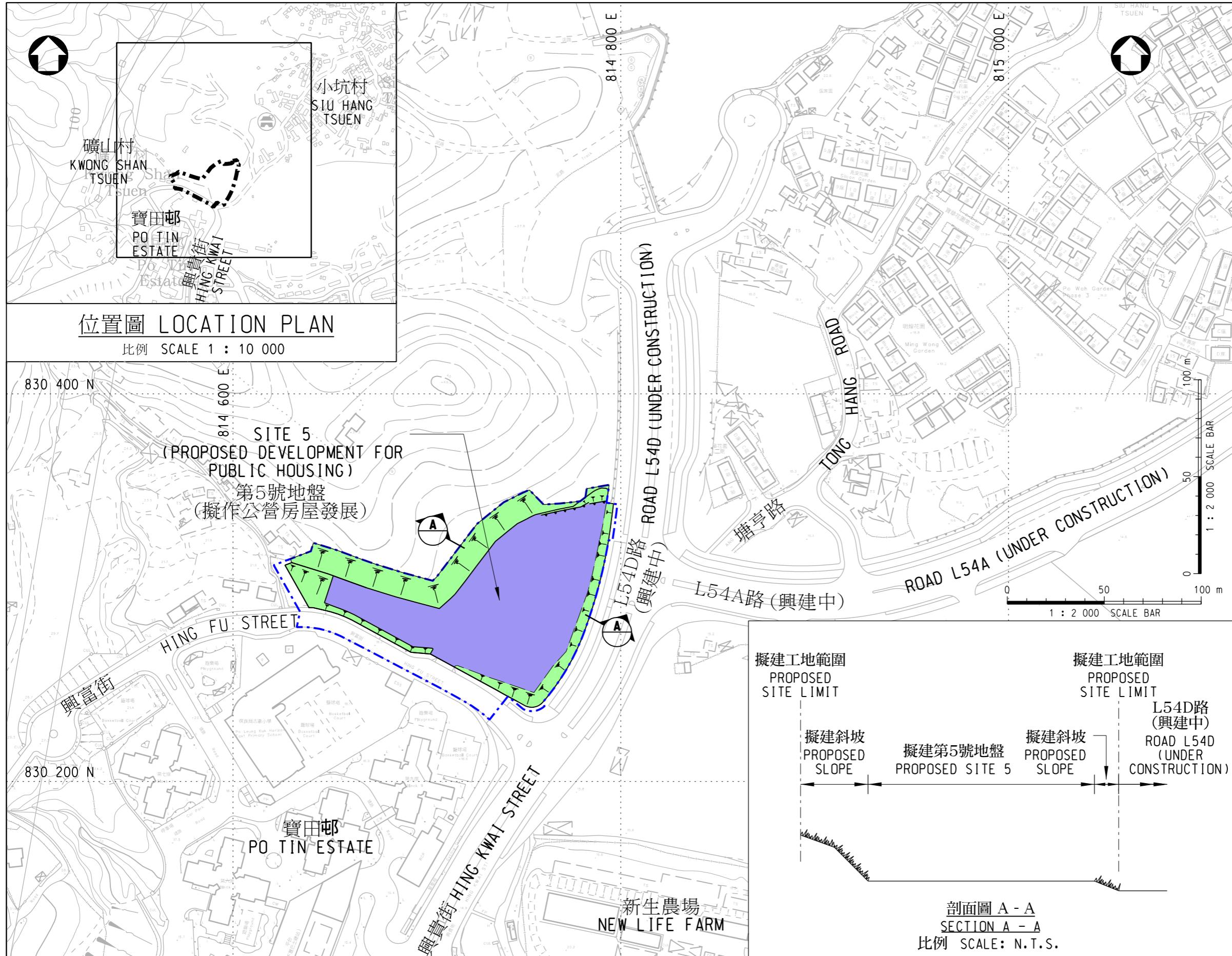
-----

---

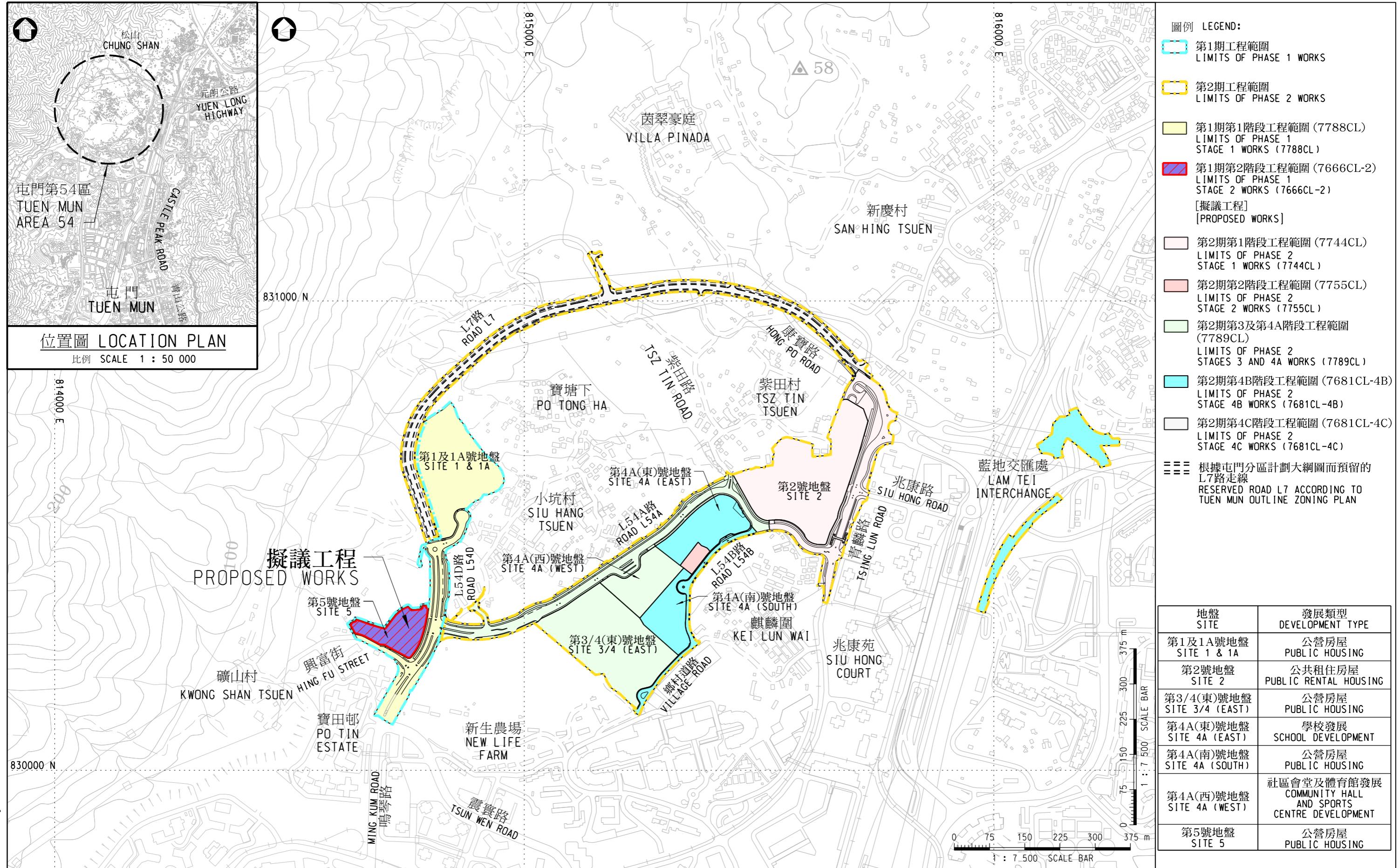
<sup>4</sup> 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木 –

- (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) 樹形出衆的樹木(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。

# 附件4 - 附錄1 ANNEX 1 TO ENCLOSURE 4



# 附件4 - 附錄2 ANNEX 2 TO ENCLOSURE 4



drawing title 圖則名稱

屯門第54區發展布局圖

TUEN MUN AREA 54 GENERAL LAYOUT

## 屯門第 54 區第 5 號地盤公營房屋發展計劃的主要發展參數

地盤面積	合共約 0.7 公頃
住宅樓宇座數	1
單位數目	約 700 個
預計人口	約 2 300 人
完工日期	2026-27 年度
附屬設施	綜合青少年服務中心、長者鄰舍中心、私家車位和電單車位、兒童遊樂場、綠化及休憩用地等

**666CL – 屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程 – 第 1 期第 2 階段****估計顧問費的分項數字**

(按 2019 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) 新工程合約管 理的顧問服務 費 <sup>(註 2 及註 3)</sup>	專業人員 技術人員	3.5 2.0	38 14	2.0 2.0	0.6 0.1
				小計	0.7#
(b) 環境監察及審 核計劃的顧問 費 <sup>(註 2)</sup>	專業人員 技術人員	0.5 0.5	38 14	2.0 2.0	0.1 0.0
				小計	0.1#
				總計	<b>0.8#</b>

**註**

- 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(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 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
- 新工程合約管理和環境監察及審核計劃的顧問服務員工開支，是按土木工程拓展署署長所作的預算計算得出。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。
- 土木工程拓展署將調配內部人手負責監督擬議工程，而上述(a)項的費用是用作委聘顧問提供專業顧問服務，以便土木工程拓展署就新工程合約管理作出具體安排。

**備註**

本附錄的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的數字在附件 4 第 6 段中是按付款當日價格計算。

666CL - 屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程 - 第 1 期第 2 階段

## 徵用土地費用的分項數字

百萬元

(I) 估計徵用土地費用(收回私人土地)	56.32
(II) 估計清理土地費用	0.85
(a) 特惠津貼(例如青苗補償、從事耕種人士的騷擾津貼、農場雜項永久改善設施的特惠津貼、露天／戶外業務經營者的特惠津貼及躉符儀式費用的特惠津貼等)	0.85
(III) 利息及應急費用	7.17
總計	<u>64.34</u>
(約 64.3)	

註

以上估計的徵用土地費用是按 2019 年 10 月當時的價格計算。

**666CL – 屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程 – 第 1 期第 2 階段**  
**受影響珍貴樹木之概要**

樹木 編號 <sup>1</sup>	品種		尺寸		觀賞價值 <sup>3</sup>	形態	健康狀況	結構狀況	移植適宜度 <sup>4</sup>		建議 (保留／移植／砍伐)	提供專業意見 予地政總署的 部門	附加備註	
	學名	中文名	樹高(米)	胸徑 <sup>2</sup> (毫米)	樹冠 闊度(米)	(良好／一般／差劣)			(高／中／低)	備註				
H253	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	3	100	1	差劣	差劣	一般	一般	低	形態差劣；位於斜坡	Cap.586; RPPHK; CPRDB	移植	漁農自然 護理署  珍貴樹木(稀有物種)； 位於斜坡；主樹幹折斷並長 有很多與主樹幹連接不良的 水橫枝

1 地盤範圍內沒有列入《古樹名木冊》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其遮蔭、遮擋風雨、屏障、減低污染及消滅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：屬珍貴樹木，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」級別的健康樹木。

差劣：屬枯死、垂死或有潛在危險，應予移除的樹木。

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 保育狀況是基於個別品種的稀有程度及受相關香港法例保護的狀況，例如：

RPPHK – 已列入漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(2003 年)的植物種類；

Cap. 586 – 已列入《保護瀕危動植物物種條例》(香港法例第 586 章) 的植物種類；

CPRDB – 已列入《中國植物紅皮書》的植物種類。

## 681CL – 屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程 – 第 2 期

### 工程計劃的範圍和性質

我們建議把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，即第 2 期第 4B 階段工程，範圍包括 –

- (a) 平整約 1 公頃的土地作公營房屋發展，以及約 1.3 公頃的土地作學校發展；
- (b) 建造下列道路工程 –
  - (i) 1 條總長約 200 米的雙線不分隔地區幹道 L54B 路；
  - (ii) 1 條總長約 100 米的雙線不分隔鄉村道路；
  - (iii) 擴闊 1 段現有鄉村道路為雙線不分隔行車路；  
以及
  - (iv) 局部改善藍地交匯處的部分進出引道；
- (c) 建造 1 段長約 155 米、高約 5 米的垂直隔音屏障；
- (d) 建造行人路、斜坡、護土牆及排水渠，以及進行水務、環境美化工程及其他附屬工程；以及
- (e) 為上文第 (a)至(d)段所述的工程實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃。

— 2. 擬議工程的平面圖和剖面圖載於附件 5 附錄 1。

3. 我們會把 **681CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，包括餘下第 4C 階段的基礎設施建造工程，以配合屯門新慶路及康寶路的公營房屋發展計劃。我們會適時為 **681CL** 號工程計劃的餘下部分申請撥款，以配合有關房屋發展計劃的推展時間表。

4. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)如期批准撥款，我們計劃在 2021 年初展開擬議工程，以期在 2025 年完成。我們計劃就上文首段的工程同步進行招標，以期盡早展開擬議工程。我們只會在獲得財委會批准撥款後才批出標書。

## 理由

5. 屯門第 54 區位於屯門西北部，在寶田邨與兆康苑之間，除主要規劃作公營房屋發展外，亦包括學校、政府、機構或社區設施和相關基礎設施工程等發展用途。土木工程拓展署分 2 期及不同建造階段適時有序地推展有關的土地平整和基礎設施工程。有關屯門第 54 區發展的布局圖載於附件 5 附錄 2。在 **681CL** 號工程計劃下，第 2 期工程分 6 個階段進行，第 1 至第 4A 階段的工程在 2011 年至 2015 年期間逐步展開。已平整的土地先後在 2013 年及 2017 年交予房屋署興建公營房屋，相關基礎設施工程亦已由 2016 年起陸續完工。

6. 上文首段所述的擬議工程是 **681CL** 號工程計劃下的第 4B 階段工程，包括平整第 4A(南)號地盤作公營房屋發展，以期在 2023 年把已平整土地交予房屋署發展公營房屋，預計可提供約 1 000 個單位。有關公營房屋發展計劃的主要發展參數載於附件 5 附錄 3。我們亦會在第 4A(東)號地盤平整 1 幅土地，供相關政府部門發展學校。此外，我們會在第 4A(東)號地盤北面設置垂直隔音屏障，為學校發展提供交通噪音緩解措施。同時，我們建議興建 L54B 路及相連的鄉村道路，並為藍地交匯處的部分進出道路進行局部改善工程，包括擴闊部分行車道和更改道路標記等，以切合區內發展所帶來的交通需求。

## 對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 2 億 6,430 萬元，分項數字如下—

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 土地平整工程及土力工程	169.7
(b) 道路工程	49.8
(c) 隔音屏障	5.7
(d) 附屬工程，包括排水、水務及 環境美化工程	10.5
(e) 顧問費	4.6
(i) 新工程合約 <sup>1</sup> 管理的顧問 服務	3.9
(ii) 環境監察及審核計劃	0.7
(f) 應急費用	24.0
	總計
	264.3

8. 我們會由內部人手監督擬議工程，但亦計劃委聘顧問為這項工程計劃提供新工程合約管理的顧問服務，以及進行環境監察及審核計劃。按人工作月數估計的顧問費的分項數字載於附件 5 附錄 4。

---

<sup>1</sup> 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

9. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2020-2021	0.8
2021-2022	29.9
2022-2023	52.5
2023-2024	74.8
2024-2025	52.9
2025-2026	48.8
2026-2027	4.6
	<hr/>
	264.3

10. 我們按政府對 2020 至 2027 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。我們會以新工程合約形式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

11. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 53 萬元。

## 公眾諮詢

12. 我們在 2016 年 4 月 22 日就屯門第 54 區的發展計劃和擬議工程諮詢屯門鄉事委員會。此外，我們在 2016 年 3 月 18 日和 2016 年 5 月 20 日諮詢屯門區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會(下稱「環委會」)。我們亦在 2018 年 11 月 23 日就藍地交匯處的擬議改善工程諮詢屯門區議會轄下的環委會。有關的委員會支持進行擬議工程。

13. 有關道路工程根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)分 2 部分刊憲。第一部分<sup>2</sup>在 2016 年 8 月 12 日刊憲。我們於法定反對期內收到 1 份反對書。因應有關反對書，我們修訂了有關道路工程的設計和走線，並在 2017 年 5 月 5 日把經修訂的道路工程計劃刊憲。我們於法定反對期內沒有收到對經修訂計劃的反對書。經修訂的計劃刊憲後，上述反對書已無條件撤回，而授權進行該道路計劃的公告在 2017 年 8 月 18 日刊憲。有關道路工程的第二部分<sup>3</sup>則在 2019 年 2 月 1 日刊憲。我們於法定反對期內沒有收到反對書，授權進行該道路計劃的公告在 2019 年 6 月 21 日刊憲。

14. 我們在 2020 年 1 月 20 日諮詢立法會發展事務委員會，委員支持把撥款建議提交工務小組委員會審議。

## 對環境的影響

15. 「屯門第 54 區可作建屋用途土地的規劃及發展研究」(下稱「該研究」)的研究範圍涵蓋擬議工程(除藍地交匯處的擬議局部改善工程外)。該研究屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。1999 年 9 月，政府根據《環評條例》批准該研究的環評報告，並於其後按最新發展建議審查有關環評結果。環評報告和其後的環境審查的結論是，該研究所涉工程對環境的影響可控制在《環評條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所訂標準的範圍內。我們會實施獲批的環評報告和其後環境審查所建議的措施，主要包括經常在工地灑水、設置車輪清洗設施、遮蓋貨車上的物料、使用低噪音建築設備，以及設置活動隔音屏障。此外，我們亦會實施環評報告和環境審查所建議的環境監察及審核計劃。

16. 藍地交匯處的擬議局部改善工程不屬於《環評條例》的指定工程項目。我們就擬議工程完成環境審查，結論是擬議工程不會對環境造成重大影響。環保署署長同意有關結論。

<sup>2</sup> 刊憲的第一部分道路計劃涉及在 **681CL** 號工程計劃下於第 4A(東)號地盤附近建造 L54B 路。

<sup>3</sup> 刊憲的第二部分道路計劃涉及在 **681CL** 號工程計劃下建造 L54B 路的延伸部分(鄉村道路)和進行藍地交匯處改善工程。

17. 在策劃和設計階段，我們曾考慮擬議土地平整工程及道路工程的平水設計及布局，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適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須於公眾填料接收設施<sup>4</sup>處置的惰性建築廢物。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成模板。

18. 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。

19. 我們估計擬議工程會產生約 74 000 公噸建築廢物，其中約 48 000 公噸(65%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 12 000 公噸(16%)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 14 000 公噸(19%)非惰性建築廢物於堆填區處置。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，估計總額約為 370 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸 71 元，在堆填區處置的物料則每公噸 200 元)。

## 對文物的影響

20. 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，以及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點。部分擬議工程範圍位於小坑村和麒麟圍具考古研究價值的地點內。我們已在擬議工地進行考古複查，結論是擬議工程預計不會對具考古研究價值的地點產生影響。我們會採取預防措施，如在施工期間發現古物或假定古物，會立即通知古蹟辦，並在有需要時與古蹟辦議定跟進行動。

<sup>4</sup> 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處置惰性建築廢物。

## 對交通的影響

21. 我們已完成擬議工程對交通影響的評估，所得結論是，擬議工程不會對鄰近地區交通造成重大影響。

22. 施工期間，我們會成立交通管理聯絡小組，並與運輸署、香港警務處和其他持份者保持密切聯繫，以便討論、審議和檢討擬議的臨時交通安排，以盡量減少擬議工程對交通造成的影響。

## 土地徵用

23. 我們已檢討擬議土地平整及道路工程的設計，以盡量減少須徵用土地的範圍。我們將收回約 17 509 平方米私人土地，並清理 29 895 平方米政府土地，以進行擬議的土地平整及道路工程。收回和清理土地的費用估計約為 2 億 9,900 萬元；這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。有關收地及清理工作會影響 33 名土地擁有人和 9 個住戶(涉及 11 人)。我們將會向受影響的土地擁有人或合資格的住戶提供特惠津貼及／或按既定的安置政策為他們(如合資格)編配公營房屋。工程計劃所涉徵用土地費用的分項數字載於附件 5 附錄 5。

## 背景資料

24. 我們在 2000 年 9 月把 **681CL** 號工程計劃列為乙級。

25. 2001 年 5 月 25 日，財委會批准把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **686CL** 號工程計劃，稱為「屯門第 54 區土地平整、道路及渠務工程第 2 期－顧問費及工地勘測」；按付款當日價格計算，核准預算費為 2,590 萬元，用以為屯門第 54 區第 2 期發展進行工地勘測工作，以及委聘顧問進行土地平整和基礎設施工程的詳細設計工作。

26. 2011 年 4 月 15 日，財委會批准把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **744CL** 號工程計劃，稱為「屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程－第 2 期第 1 階段工程」；按付款當日價格計算，核准預算費為 3 億 2,520 萬元，用以在第 2 號地盤進行公營房屋發展項目的土地平整和相關基礎設施工程。有關土地平整和相關基礎設施工程在 2011 年 9 月展開，並在 2016 年 9 月完成。土木工程拓展署在

2013 年把首幅已平整的土地交予房屋署興建房屋，首個落成的公共租住房屋已在 2018 年年初開始入伙，名為欣田邨。

27. 2012 年 5 月 11 日，財委會批准把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **755CL** 號工程計劃，稱為「屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程－第 2 期第 2 階段工程」；按付款當日價格計算，核准預算費為 1 億 7,890 萬元，用以建造屯門第 54 區的污水泵房。該污水泵房在 2012 年 10 月動工建造，並在 2016 年 5 月落成。

28. 2015 年 6 月 12 日，財委會批准把 **681CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **789CL** 號工程計劃，稱為「屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程－第 2 期第 3 及 4A 階段工程」；按付款當日價格計算，核准預算費為 5 億 5,310 萬元，用以在第 3／4(東)號地盤的公營房屋發展項目及在第 4A(西)號地盤的政府、機構或社區發展項目，進行土地平整和相關基礎設施工程。有關土地平整和相關基礎設施工程在 2015 年 11 月展開。第 3／4(東)號地盤的土地平整工程在 2017 年 10 月完成，而餘下的工程將在 2020 年竣工。

29. 擬議的工程範圍內有 241 棵樹，其中 63 棵須予保留、2 棵須予移植和 176 棵須予砍伐。所有被移除的樹木均非珍貴樹木<sup>5</sup>。我們計劃種植 118 棵樹、60 棵樹苗和約 14 000 穢灌木；其中 58 棵樹、60 棵樹苗和約 14 000 穢灌木會納入擬議工程計劃內，由土木工程拓展署種植，其餘 60 棵樹將由房屋署在第 4A(南)號地盤的房屋發展計劃下種植。

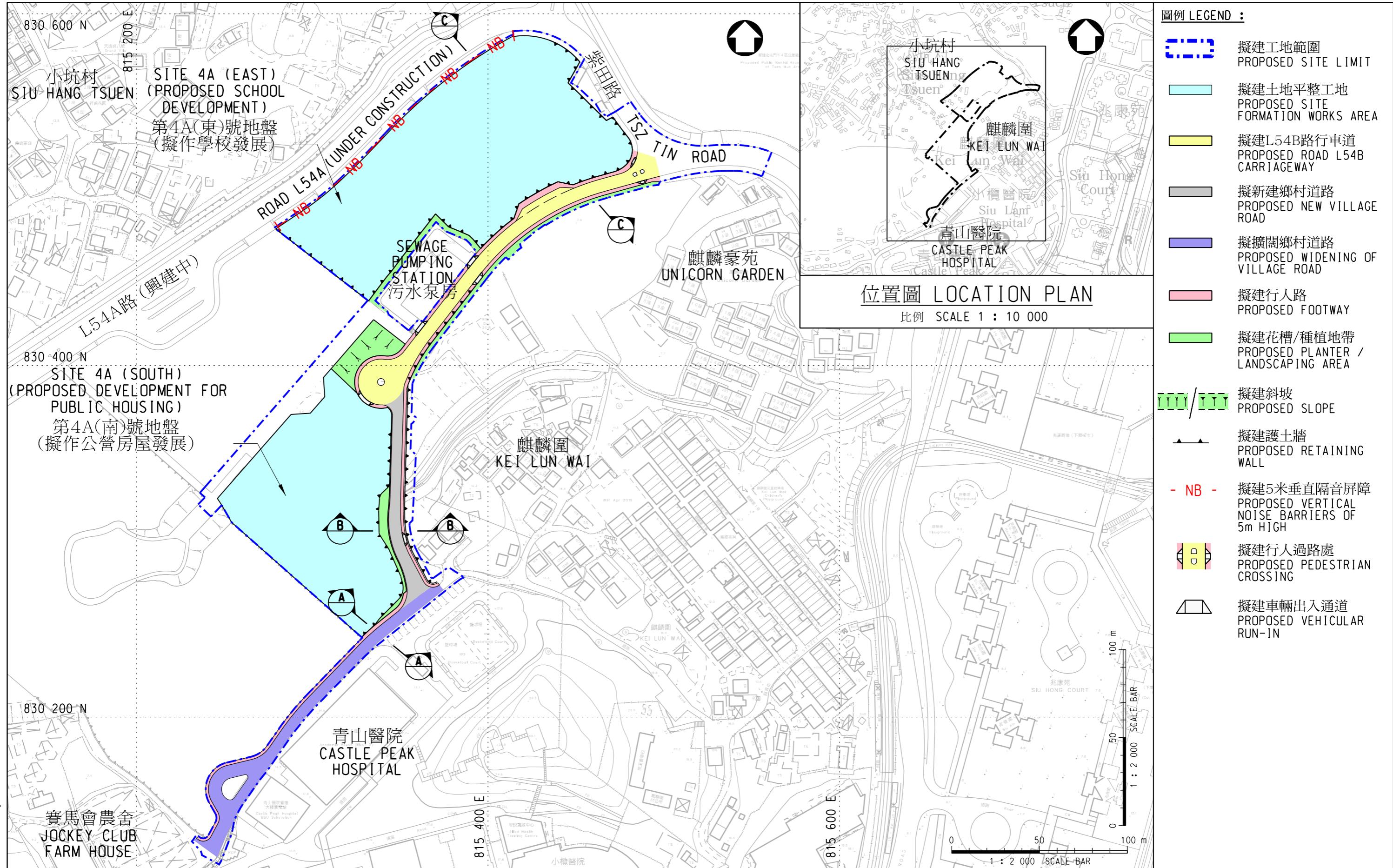
30. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 70 個(60 個工人職位和 10 個專業或技術人員職位)，共提供 2 950 個人工作月的就業機會。

---

<sup>5</sup> 「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) 樹形出衆的樹木(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。

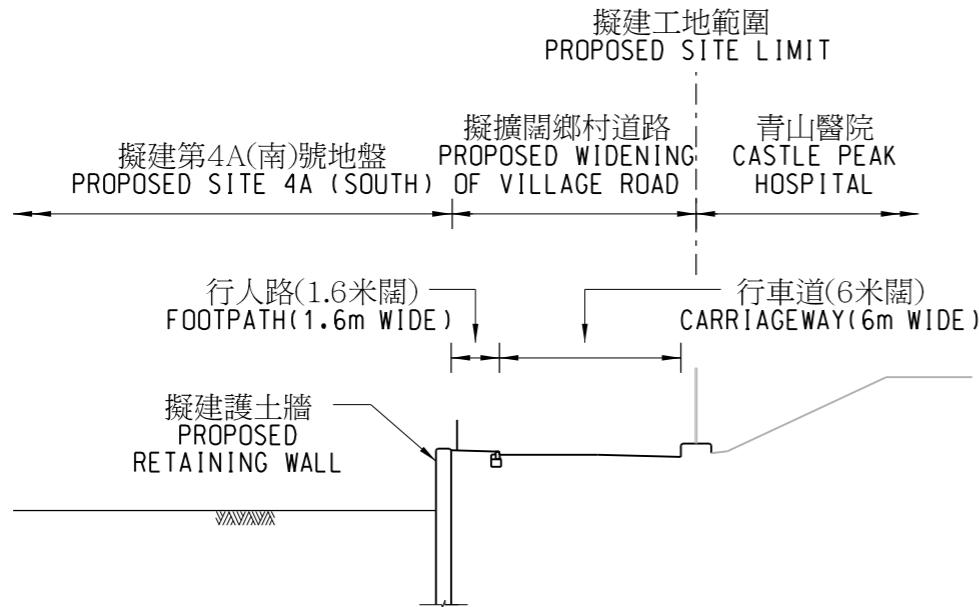
附件5 - 附錄1 (三張之第一張) ANNEX 1 TO ENCLOSURE 5 (SHEET 1 OF 3)



drawing title 圖則名稱

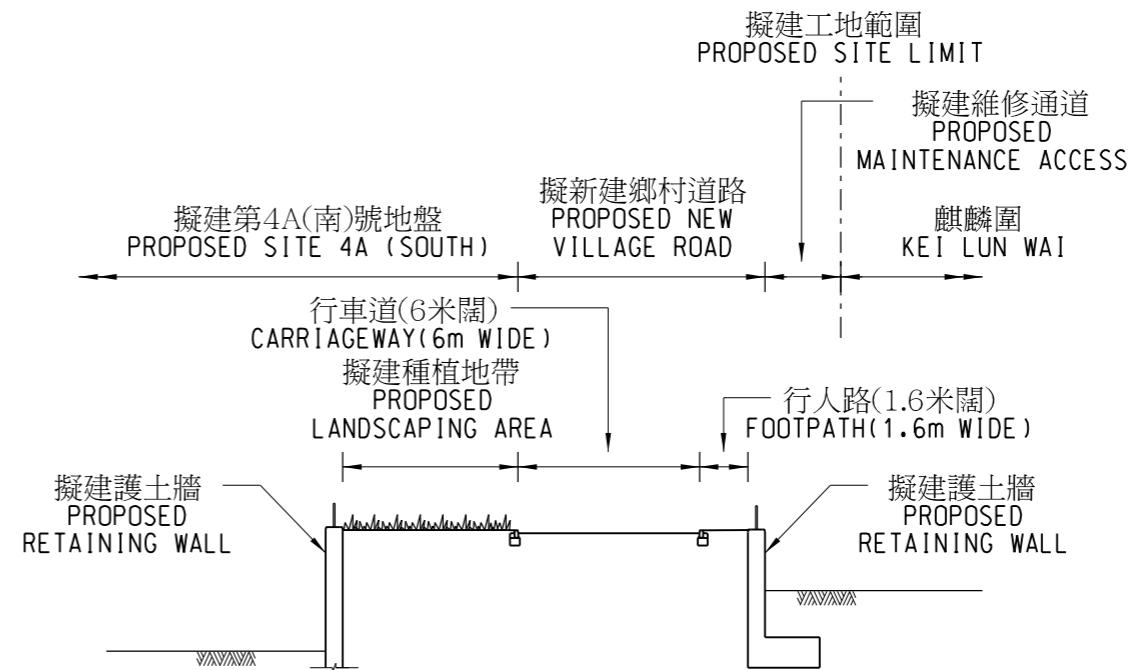
工務工程計劃 - 7681CL (部分)  
屯門第54區土地平整、道路及渠務工程第2期第4B階段 - 平面圖

PWP ITEM - 7681CL (PART)  
FORMATION, ROADS AND DRAINS IN AREA 54, TUEN MUN - PHASE 2 STAGE 4B - LAYOUT PLAN



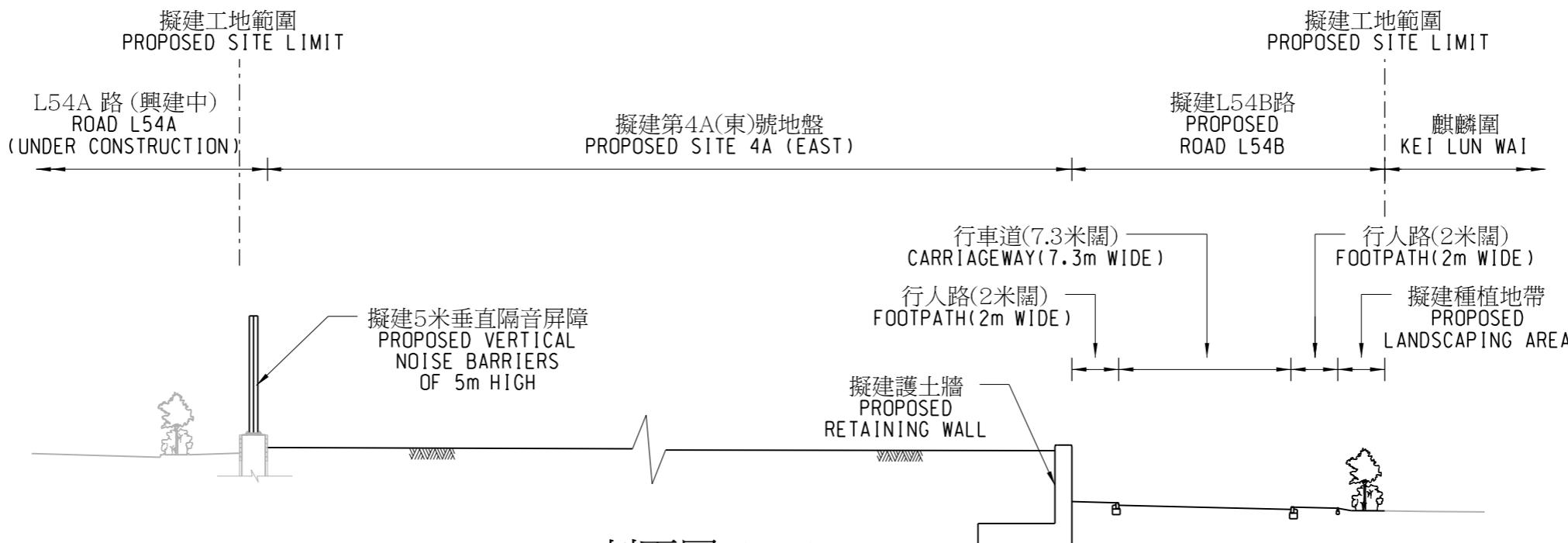
剖面圖 A - A  
SECTION A - A

比例 SCALE: N.T.S.



剖面圖 B - B  
SECTION B - B

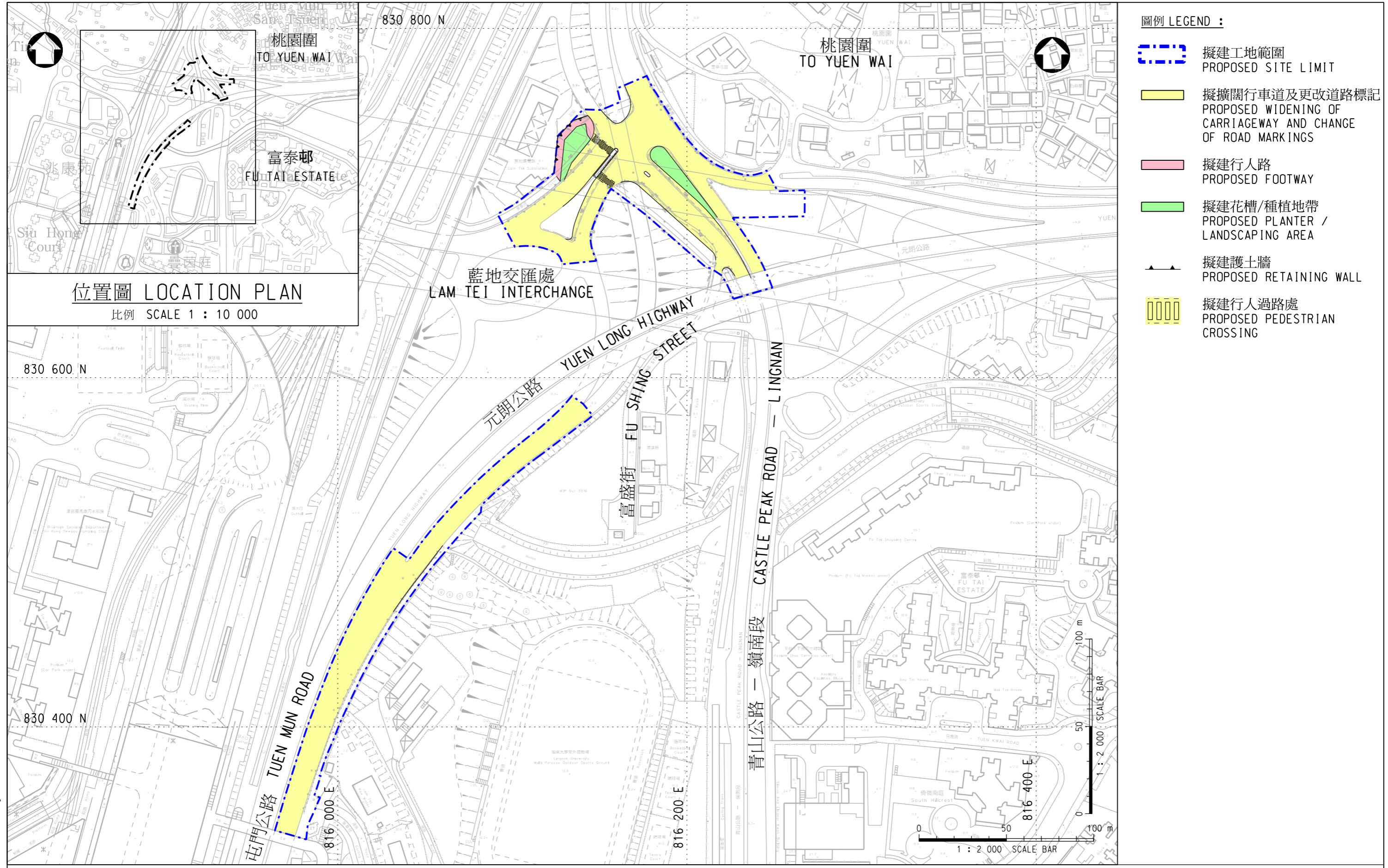
比例 SCALE: N.T.S.



剖面圖 C - C  
SECTION C - C

比例 SCALE: N.T.S.

附件5 - 附錄1 (三張之第三張) ANNEX 1 TO ENCLOSURE 5 (SHEET 3 OF 3)



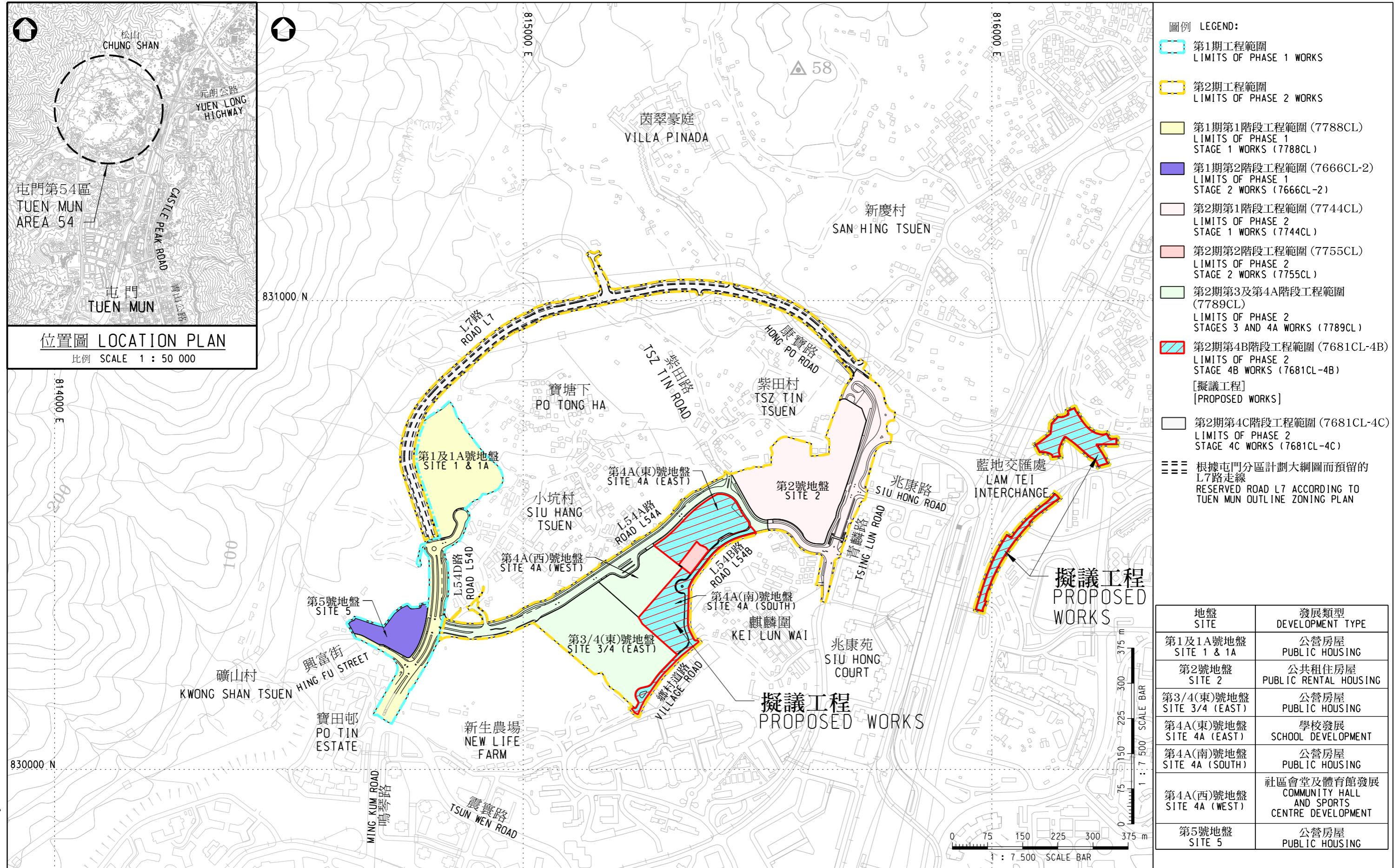
drawing title 圖則名稱

工務工程計劃 - 7681CL (部分)

## 屯門第54區土地平整、道路及渠務工程第2期第4B階段 - 平面圖

PWP ITEM - 7681CL (PART)  
FORMATION, ROADS AND DRAINS IN AREA 54, TUEN MUN - PHASE 2 STAGE 4B - LAYOUT PLAN

# 附件5 - 附錄2 ANNEX 2 TO ENCLOSURE 5



drawing title 圖則名稱

屯門第54區發展布局圖

TUEN MUN AREA 54 GENERAL LAYOUT

## 屯門第 54 區第 4A(南)號地盤公營房屋發展計劃的主要發展參數

地盤面積	合共約 1.0 公頃
住宅樓宇座數	1
單位數目	約 1 000 個
預計人口	約 3 000 人
完工日期	2026-27 年度
附屬設施	幼兒園、私家車位和電單車位、兒童遊樂場、綠化及休憩用地等

**681CL(部分)－屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程－第 2 期****估計顧問費的分項數字**

(按 2019 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)	新工程合約管理的顧問服務費 <sup>(註 2 及註 3)</sup>	專業人員 技術人員	16.0 8.0	38 14	2.0 2.0	2.7 0.5
					小計	3.2#
(b)	環境監察及審核計劃的顧問費 <sup>(註 2)</sup>	專業人員 技術人員	3.0 2.0	38 14	2.0 2.0	0.5 0.1
					小計	0.6#
					總計	3.8#

**註**

- 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以計算員工開支總額(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 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。
- 新工程合約管理和環境監察及審核計劃的顧問服務員工開支，是按土木工程拓展署署長所作的預算計算得出。我們須待透過一貫的費用競投方式選定顧問後，才可得知實際的工作月數和實際所需的開支。
- 土木工程拓展署將調配內部人手負責監督擬議工程，而上述(a)項的費用是用作委聘顧問提供專業顧問服務，以便土木工程拓展署就新工程合約管理作出具體安排。

**備註**

本附錄的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的數字在附件 5 第 7 段中是按付款當日價格計算。

**681CL(部分)－屯門第 54 區的土地平整、道路及渠務工程－第 2 期****徵用土地費用的分項數字**

	百萬元
<b>(I) 估計徵用土地費用(收回私人土地)</b>	<b>261.89</b>
<b>(II) 估計清理土地費用</b>	<b>3.72</b>
(a) 為住戶提供的特惠津貼(例如受清理土地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，以及住戶搬遷津貼等)	1.23
(b) 其他特惠津貼(例如青苗補償、從事耕種人士的騷擾津貼、農場雜項永久改善設施的特惠津貼、露天／戶外業務經營者的特惠津貼及躉符儀式費用的特惠津貼等)	2.49
<b>(III) 利息及應急費用</b>	<b>33.34</b>
<b>總計</b>	<b>298.95</b>
	(約 299.0)

**註**

以上估計的徵用土地費用是按 2019 年 10 月當時的價格計算。