

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2020 年 12 月 2 日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

811CL－屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

776CL－元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **811CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **857CL** 號工程計劃，稱為「屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 9 億 6,840 萬元；
- (b) 把 **776CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **858CL** 號工程計劃，稱為「元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 9 億 710 萬元；以及
- (c) 把 **811CL** 號工程計劃的餘下部分以及 **776CL** 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) **811CL** 號工程計劃的第一期工程：進行工地平整及基礎設施工程，以配合擬議的屯門中湖山路、天后路、恆富街及顯發里的公營房屋發展項目；以及
- (b) **776CL** 號工程計劃的第一期工程：進行工地平整及基礎設施工程，以配合擬議的錦田南第 1、4a-1 及 6 號用地的公營房屋發展項目。

建議

3. 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) **811CL** 號工程計劃的一部分；按付款當日價格計算，估計所需費用為 9 億 6,840 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程；以及
- (b) **776CL** 號工程計劃的一部分；按付款當日價格計算，估計所需費用為 9 億 710 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程。

—— 4. 上述 **811CL** 號及 **776CL** 號工程計劃分別詳載附件 1 和 2。

**811CL－屯門中公營房屋發展之
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 **811CL** 號工程計劃的一部分(即第一期工程)提升為甲級，工程範圍包括－

- (a) 在湖山路用地¹進行工地平整和建造相關的護土牆及斜坡；
- (b) 改建現時橫跨湖山路近龍門路的行人及單車天橋，包括拆卸一段位於湖山路用地範圍內的天橋斜道和興建 2 部升降機以代替被拆卸的斜道；
- (c) 在(i)杯渡路與青雲路；(ii)杯渡路與震寰路；(iii)海皇路與海珠路；(iv)杯渡路與屯門鄉事會路；(v)青山公路－青山灣段與屯盛街；(vi)青山公路－青山灣段與屯興路；以及(vii)青山公路－青山灣段、顯發里與青海圍的交界處，進行改善工程；
- (d) 在龍門路、湖山路、天后路、屯盛街、屯興路及青山公路－青山灣段建造／改建停車灣，以及進行其他小型道路改善工程；以及
- (e) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、供水、斜坡鞏固及環境美化工程。

2. 擬議工程的位置圖、工地平面圖及剖面圖載於附件 1 附錄 1。

3. 我們會把 **811CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，範圍包括屯興路公營房屋發展之工地平整及相關基礎設施工程。我們會適時為 **811CL** 號工程計劃的餘下部分申請撥款。

4. 我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，預計約在 3 年半內大致完工，以配合公營房屋居民入伙。

¹ 天后路、恆富街及顯發里的公營房屋發展項目無須進行工地平整。

理由

5. 我們擬議進行 **811CL** 號工程計劃第一期工程，在屯門中 4 幅政府用地(即天后路、湖山路、恆富街及顯發里用地)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及概念平面圖分別載於附件 1 附錄 2 和 3。

6. 根據交通影響評估結果，我們亦擬議進行上文第 1 段(b)至(d)項所述的道路改善工程，以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。

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 9 億 6,840 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，護土牆及斜坡建造／鞏固工程	410.2
(b)	道路及交界處改善工程和行人及單車天橋改建工程	230.3
(c)	附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程	135.2
(d)	顧問費	5.7
	(i) 合約管理	3.0
	(ii) 駐工地人員的管理	2.7
(e)	駐工地人員的薪酬	99.2
(f)	應急費用	87.8
總計		968.4

8. 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管工作。按人工作月估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 1 附錄 4。

9. 如獲批准撥款，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	63.2
2022-2023	309.9
2023-2024	335.1
2024-2025	139.5
2025-2026	97.8
2026-2027	22.9
	968.4

10. 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。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)會以新工程合約²形式開展擬議工程。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性開支約為 984 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 2019 年 3 月 5 日就擬議的公共道路及污水設施工程諮詢屯門區議會大會。議員對擬議公營房屋發展項目入伙後屯門區的交通情況表示關注。我們預計擬議的道路改善工程完成後，附近的道路系統將可應付擬議的公營房屋發展計劃帶來的交通及運輸需求。

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

13. 我們分別在 2019 年 9 月 6 日和 13 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。我們沒有收到反對書。授權公告隨後分別在 2019 年 12 月 20 日和 27 日刊憲。

14. 我們並在 2020 年 9 月 18 日向屯門區議會大會匯報整個 **811CL** 號工程計劃的最新進展。由於 **811CL** 號工程計劃的餘下部分涉及清拆屯門井頭上村的部分範圍，屯門區議會對安置村民的安排表示關注，並通過動議要求擱置屯興路公營房屋發展計劃。我們會繼續就屯興路公營房屋發展計劃與屯門區議會、屯門鄉事委員會及其他持份者保持溝通。

15. 此外，土拓署在 2020 年 5 月 19 日及 7 月 21 日向橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會³就擬議改建現時橫跨湖山路近龍門路的行人及單車天橋提交設計。委員會原則上接受有關設計，並提出一些改善意見，我們會完善有關改建工程的外觀設計，並會繼續諮詢該委員會。

16. 我們在 2020 年 11 月 2 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員普遍對擬議公營房屋居民入伙後，當區的交通配套及社福設施是否足夠表示關注。我們已向房屋事務委員會提交委員要求的補充資料。

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。土拓署已完成有關工程的初步環境審查，審查所得的結論是工程不會對環境造成長遠影響。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。

18. 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；經常清洗露天工地及灑水，並設置灑水器 and 車

³ 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，負責從美學及視覺效果的角度，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。

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，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⁴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。

20. 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，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。土拓署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。

21. 土拓署估計 **811CL** 號工程計劃第一期工程合共會產生約 215 700 公噸建築廢物，其中約 26 100 公噸(12%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 149 500 公噸(69%)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 40 100 公噸(19%)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 1,860 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. 湖山路用地位於石角嘴具考古價值的地點北面。土拓署已在擬議工地進行考古覆查，結論是發現現存考古遺蹟的機會極低。土拓署亦已在擬議工地進行考古調查工作，調查並沒有發現任何重要的考古遺存或史前文化層。我們會採取預防措施，如在施工期間發現古物

⁴ 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。

或假定古物，會立即通知古物古蹟辦事處，有需要時亦會與該辦事處議定跟進行動。

23. 顯發里陶窑(已列三級歷史建築)位於 **811CL** 號工程計劃第一期工程的工地界限的 50 米範圍外。根據發展局工務科發出的《技術通告第 6/2009 號》，無須進行文物影響評估。

對交通的影響

24. 土拓署已為擬議發展進行交通影響評估。根據評估結果，在擬議的改善工程完成後，附近的道路系統足以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。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

25. 這項工程計劃無須徵用土地。

背景資料

26. 我們在 2016 年 9 月把 **811CL** 號工程計劃提升為乙級。

27. 土拓署在 2018 年 2 月委聘顧問，為 **811CL** 號工程計劃進行勘測和詳細設計；按付款當日價格計算，估計所需費用約為 2,820 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。土拓署已大致完成 **811CL** 號工程計劃第一期工程的詳細設計。

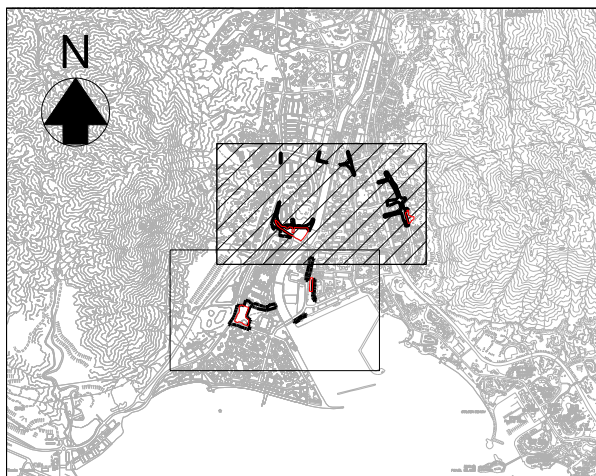
28. 第一期工程範圍內有 1 895 棵樹，其中 1 022 棵樹須予保留。擬議工程將涉及移除 873 棵樹，包括砍伐 851 棵樹和移植 22 棵樹。受

—— 影響的樹木有 2 棵屬於珍貴樹木⁵，有關摘要載於附件 1 附錄 5。我們會把植樹建議納入擬議工程內，包括種植約 220 棵樹及約 15 000 叢灌木。

29. 我們估計為進行 **811CL** 號工程計劃第一期工程而開設的職位約有 410 個(330 個工人職位和 80 個專業或技術人員職位)，合共提供約 10 000 個人工作月的就業機會。

⁵ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少 1 項準則的其他樹木－

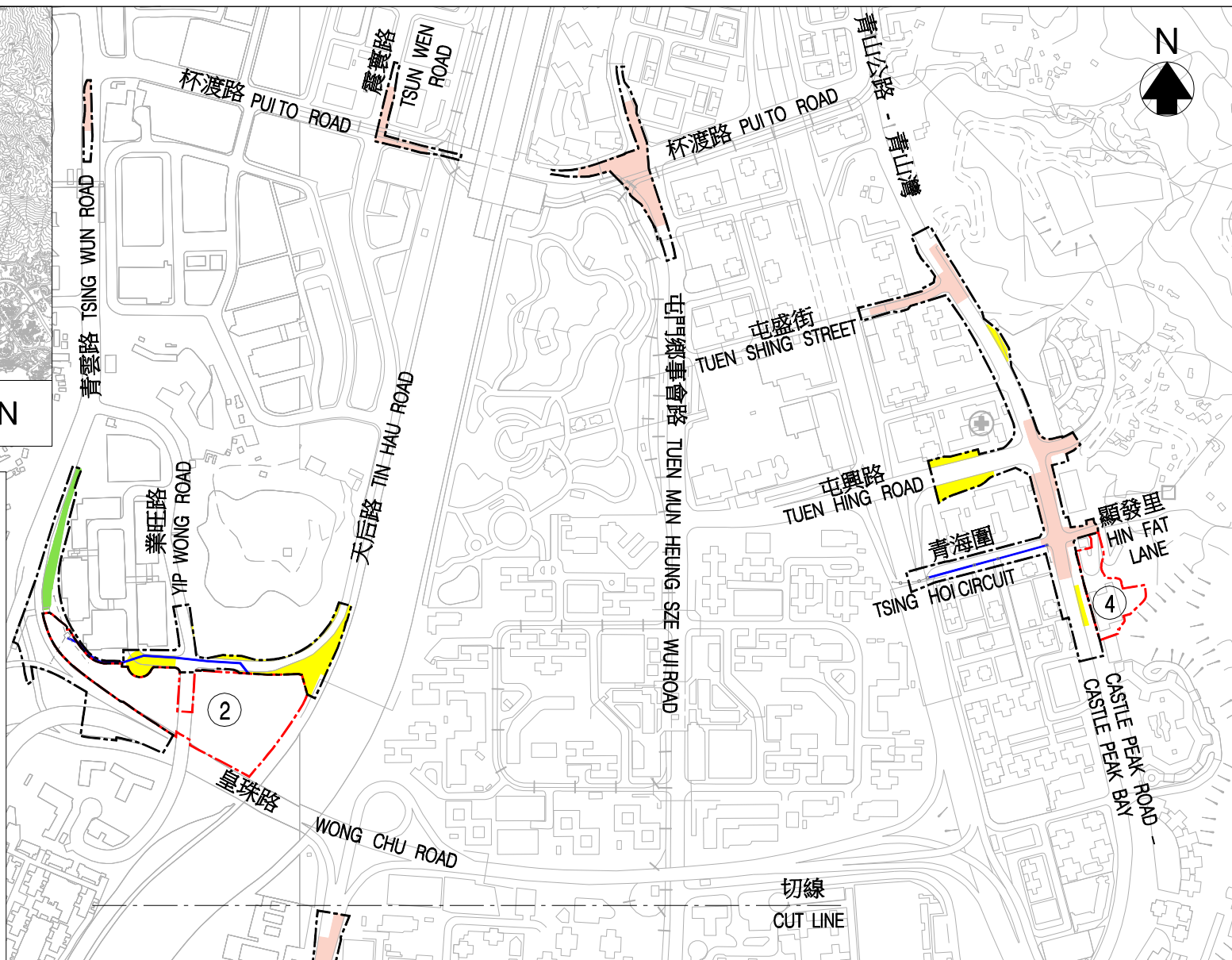
- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木或紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



位置圖 LOCATION PLAN

圖例：LEGEND:

- 工地界限
SITE BOUNDARY
- 公營房屋用地界限
PUBLIC HOUSING AREA BOUNDARY
- 擬議道路改善工程
PROPOSED ROAD IMPROVEMENT WORKS
- 擬議交界處改善工程
PROPOSED ROAD JUNCTION IMPROVEMENT WORKS
- 擬議斜坡鞏固工程
PROPOSED SLOPE STABILIZATION WORKS
- 擬建雨水渠以及污水渠
PROPOSED STORMWATER DRAIN AND SEWER
- ② 天后路公營房屋用地
PUBLIC HOUSING SITE AT TIN HAU ROAD
- ④ 顯發里公營房屋用地
PUBLIC HOUSING SITE AT HIN FAT LANE



工程計劃項目編號811CL (部分)

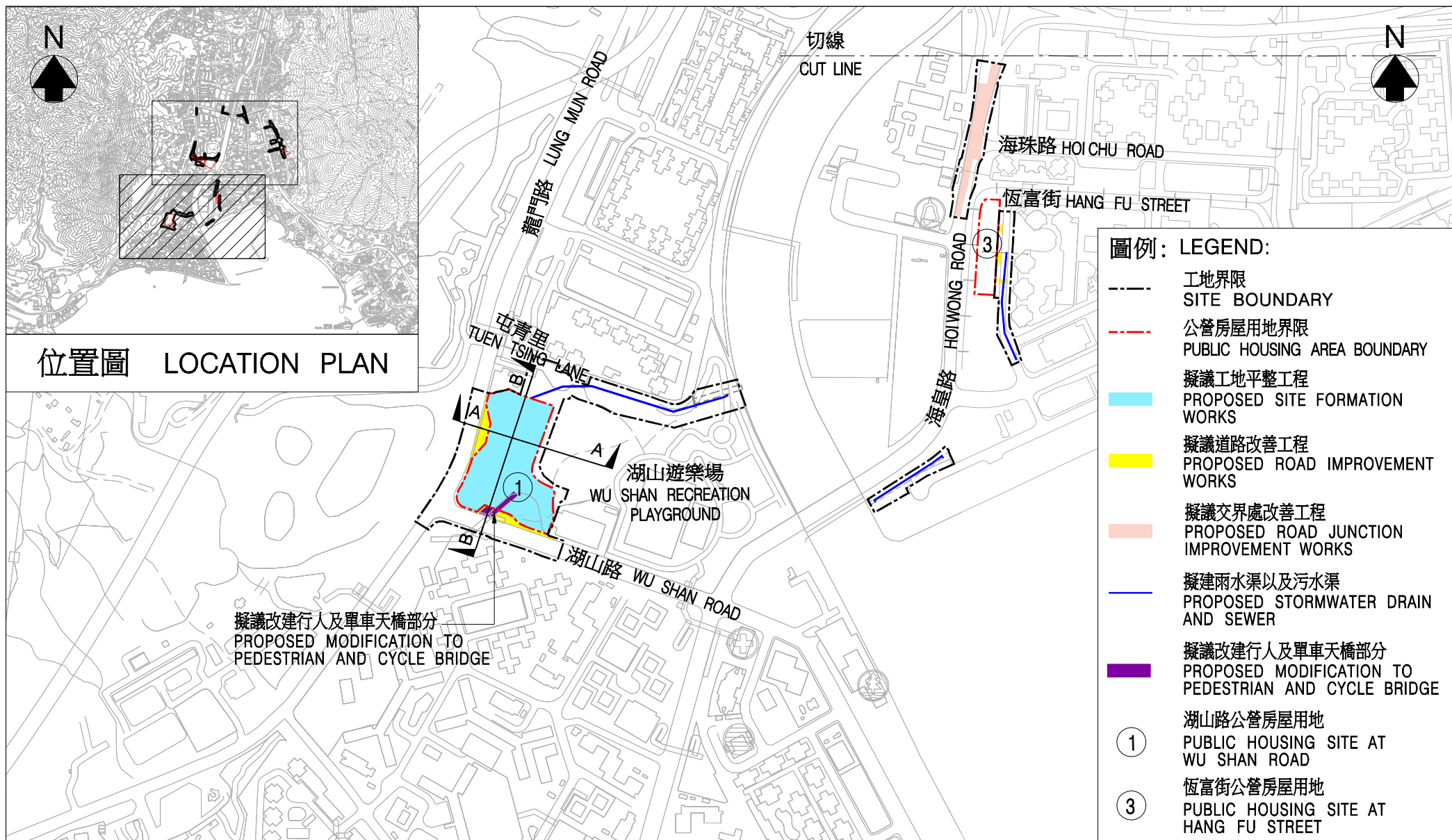
屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期

PWP ITEM NO. 811CL (PART)

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 1

工地平面圖
SITE PLAN

比例 SCALE A4 1 : 8000

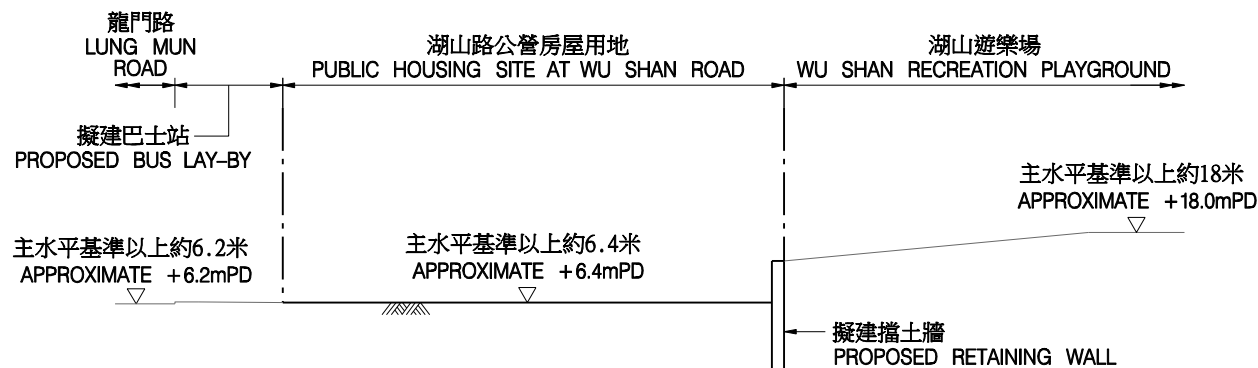


工程計劃項目編號811CL (部分)
 屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
 PWP ITEM NO. 811CL (PART)

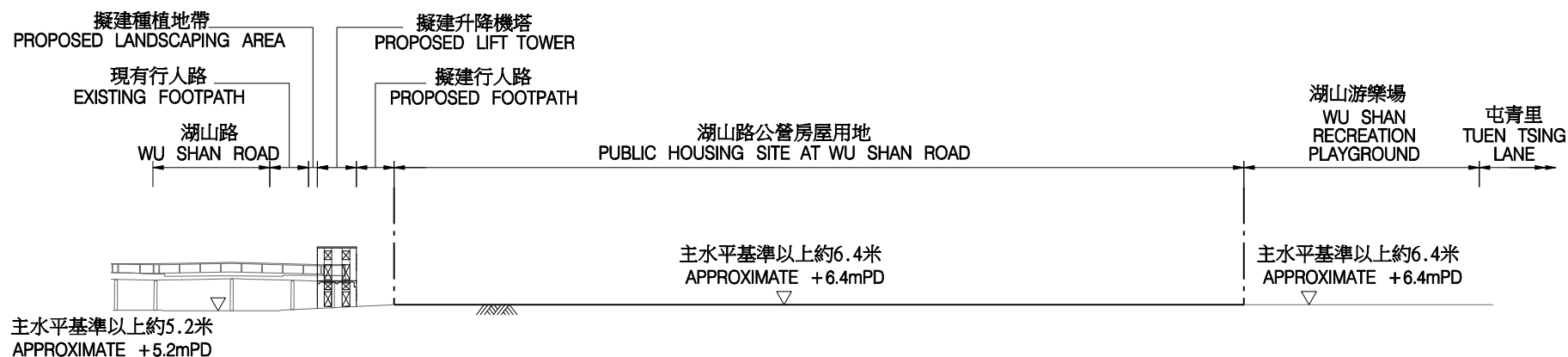
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 1

工地平面圖
 SITE PLAN

比例 SCALE A4 1 : 8000



剖面圖 A-A
SECTION A-A
比例 SCALE: 1:1250



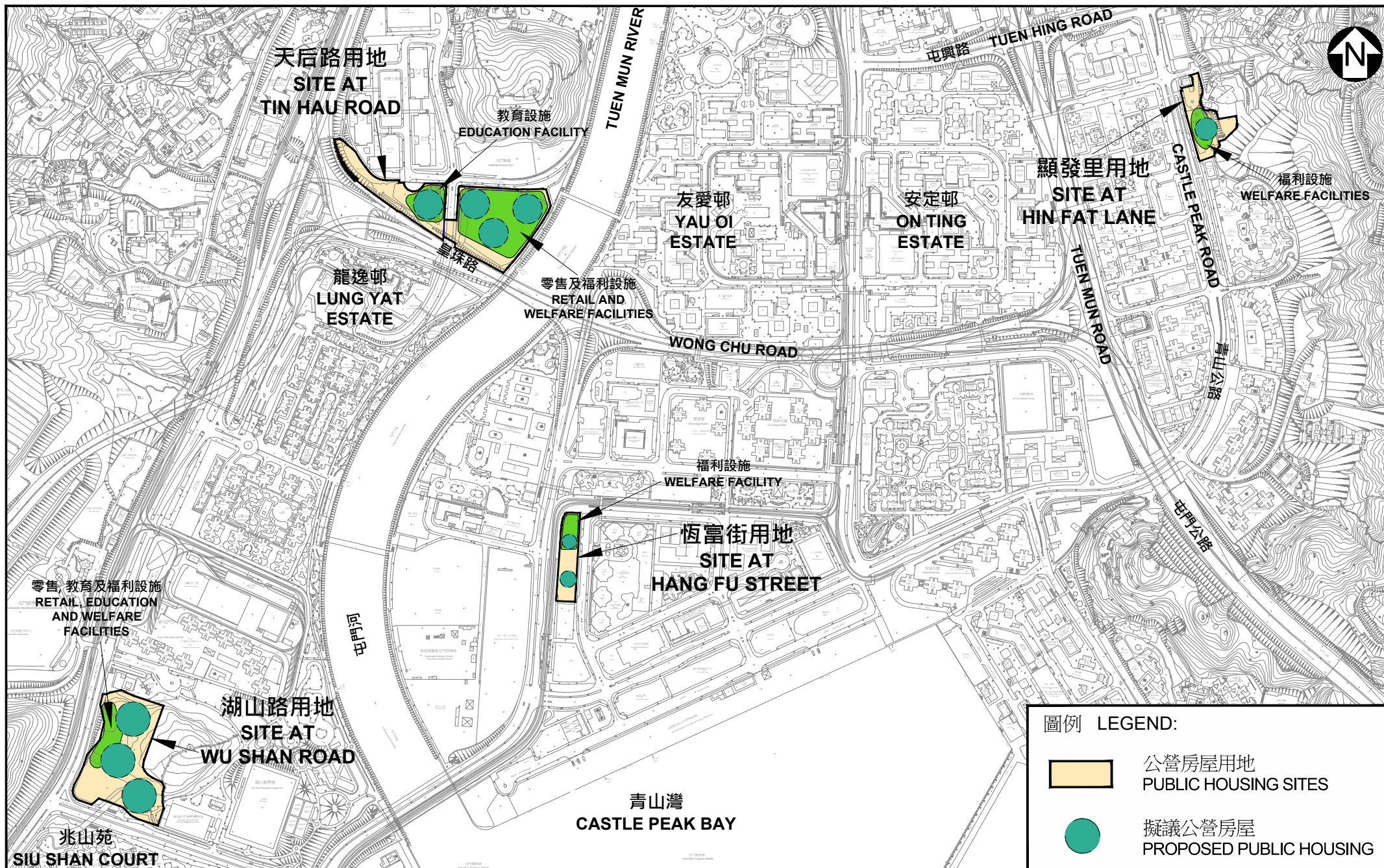
剖面圖 B-B
SECTION B-B
比例 SCALE: 1:1250

工程計劃項目編號811CL (部分)
屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. 811CL (PART)
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 1

剖面圖
SECTIONS

屯門中天后路、湖山路、恆富街及顯發里
公營房屋發展計劃的主要發展參數

工地面積	合共約 5.3 公頃
整體總樓面面積	約 32 萬平方米
樓宇高度限制	主水平基準以上 100、125、140 及 150 米的高度級別
住宅樓宇座數	10 座(須經詳細設計才可落實)
單位數目	約 8 000 個
預測人口	約 21 300 人
完工日期	由 2024 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；以及康樂、社福和零售設施等



工程計劃項目編號811CL(部分)
 屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
 PWP ITEM NO. 811CL(PART)

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 1

概念平面圖
 CONCEPTUAL PLAN

比例 SCALE A4 1 : 8000

**811CL 號工程計劃(部分)－屯門中公營房屋發展之
工地平整及基礎設施工程－第一期**

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2020 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	專業人員	—	—	—	2.3
	顧問費 ^(註 2)	技術人員	—	—	—	0.3
					小計	2.6 #
(b)	駐工地人員的	專業人員	292	38	1.6	40.1
	員工開支 ^(註 3)	技術人員	1 032	14	1.6	49.9
					小計	90.0
包括 —						
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費					2.4 #
(ii)	駐工地人 員的薪酬					87.6 #
					總計	92.6

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(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，是根據現有的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **811CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
- 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

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 1 第 7 段中是按付款當日價格計算。

**811CL 號工程計劃(部分)－屯門中公營房屋發展之
工地平整及基礎設施工程－第一期**

受影響珍貴樹木摘要

樹木 參考 編號 ⁽¹⁾	品種		尺寸			觀賞 價值 ⁽³⁾	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ⁽⁴⁾		保育狀 況 ⁽⁵⁾	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 ⁽²⁾ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(良好／一般／差)				(高／ 中／ 低)	備註		(保留／ 移植／砍 伐)		
T842	<i>Michelia x alba</i>	白蘭	15	1 390	8	差	差	一般	一般	低	樹木現時被大量攀藤植物纏繞，生長受到限制，同時樹形傾斜，形態欠佳。此外，樹木過大，若要移植，須作大幅修剪，對其形態、健康及結構將造成永久損害。由於樹木已介成熟年齡，移植成活率低，因此不適合移植。	Cap. 96	砍伐	康樂及文化事務署	樹木現有地面水平(主水平基準以上 11.7 米)與擬議工地平整水平(主水平基準以上 6.4 米)落差過大(達 5.3 米)，因此不能原地保留。

樹木 參考 編號 ⁽¹⁾	品種		尺寸			觀賞 價值 ⁽³⁾	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ⁽⁴⁾		保育狀 況 ⁽⁵⁾	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 ⁽²⁾ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(良好／一般／差)				(高／ 中／ 低)	備註		(保留／ 移植／砍 伐)		
T986A	<i>Dalbergia milletti</i>	香港黃檀	3	135	8	差	差	差	一般	低	由於樹木的形態和健康狀況均不佳，因此不適合移植。	Cap. 586	砍伐	康樂及文化事務署	樹木現有地面水平(主水平基準以上約 10.8 米)與擬議工地平整水平(主水平基準以上 6.4 米)落差過大(達 4.4 米)，因此不能原地保留。

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樹木在遮蔭、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：屬重要樹木，應予保留，並相應調整設計布局；

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；以及

差：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)、樹木的生長環境(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；

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；以及

CPRDB－已列入《中國植物紅皮書》的植物種類。

**776CL－元朗錦田南公營房屋發展之
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 **776CL** 號工程計劃的一部分(即第一期工程)提升為甲級，工程範圍包括－

- (a) 進行工地平整和建造相關的護土牆及斜坡；
- (b) 在第 1 號用地建造 1 條雙線不分隔行車路及行人路，與東匯路連接；
- (c) 擴闊 1 段現時屬單線行車路的錦莆路為雙線不分隔行車路、行人路及單車徑；
- (d) 在東匯路與錦莆路的交界處進行改善工程；
- (e) 在錦河路建造停車灣和進行道路改善工程；
- (f) 在東匯路進行道路改善工程，並在第 6 號附近用地提供單車停放處；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. 擬議工程的位置圖、工地平面圖及剖面圖載於附件 2 附錄 1。
3. 我們會把 **776CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，範圍包括錦田南第 4a-2 號用地公營房屋發展之工地平整及相關基礎設施工程。我們會適時為 **776CL** 號工程計劃的餘下部分申請撥款。
4. 我們計劃在財務委員會批准撥款後展開擬議工程，預計約在 5 年內大致完工，以配合公營房屋居民入伙。

理由

5. 我們擬議進行 **776CL** 號工程計劃第一期工程，於錦田南第 1、4a-1 及 6 號用地，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及概念平面圖分別載於附件 2 附錄 2 和 3。

6. 根據交通影響評估結果，我們亦擬議進行上文第 1 段(b)至(f)項所述的道路改善工程，以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。

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 9 億 710 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，護土牆及斜坡建造工程	618.2
(b)	道路工程	31.2
(c)	附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程	93.0
(d)	顧問費	8.7
	(i) 合約管理	5.1
	(ii) 駐工地人員的管理	3.6
(e)	駐工地人員的薪酬	73.6
(f)	應急費用	82.4
總計		<u>907.1</u>

8. 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管工作。按人工作月估計的顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 2 附錄 4。

9. 如獲批准撥款，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	10.0
2022-2023	175.0
2023-2024	228.9
2024-2025	218.9
2025-2026	95.9
2026-2027	90.4
2027-2028	68.9
2028-2029	19.1
	907.1

10. 我們按政府對 2021 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¹形式開展擬議工程。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性開支約為 341 萬元。

公眾諮詢

12. 我們在 2019 年 2 月 22 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 17 份對擬議道路工程的反對書，以及 15 份對擬議排污工程的反對書。我們已與反對

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

者會面，解釋項目細節。最終，反對者無條件撤回 3 份對擬議道路工程及 3 份對擬議排污工程的反對書，餘下的 14 份對擬議道路工程及 12 份對擬議排污工程的反對書則沒有撤回。未能調解的反對意見主要關乎補償及安置安排和交通及運輸事宜。我們其後把反對意見及與反對者的往來文件(包括會面記錄)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 2020 年 3 月 31 日授權進行擬議道路工程及擬議排污工程，無須作出修訂。授權公告隨後在 2020 年 4 月 29 日刊憲。

13. 我們在 2020 年 3 月 12 日就擬議工程諮詢錦田鄉事委員會。該委員會原則上支持政府進行公營房屋發展，但就擬議工程對社區設施、交通和運輸的影響，以及有關的補償和安置安排及排污系統表示關注。就其關注事項，土拓署已在 2020 年 5 月 18 日以書面方式向委員會作出詳盡回應。

14. 我們亦分別在 2020 年 4 月 29 日及 5 月 21 日諮詢元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會及八鄉鄉事委員會。兩個委員會雖均認同房屋問題為本港最迫切要解決的問題，但元朗區議會轄下房屋及城鄉規劃和發展委員會仍基於交通配套及基礎設施問題而通過動議反對錦田南公營房屋發展計劃。此外，兩個委員會亦通過動議就擬議工程對社區設施、交通和運輸的影響，以及有關的補償和安置安排、農地復耕事宜及排水和污水系統表示關注。就相關動議及其關注事項，土拓署已在 2020 年 6 月 24 日以書面方式向委員會作出詳盡回應。

15. 我們在 2020 年 11 月 2 日諮詢立法會房屋事務委員會。委員普遍對擬議公營房屋居民入伙後，當區的交通配套及社福設施是否足夠表示關注。我們已向房屋事務委員會提交委員要求的補充資料。

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。土拓署已完成有關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，認為工程不會對環境造成長遠影響。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. 土拓署會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間的噪音、塵埃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；經常清洗露天工地及灑水，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²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。

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，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。土拓署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。

20. 土拓署估計 **776CL** 號工程計劃第一期工程合共會產生約 591 500 公噸建築廢物，其中約 363 700 公噸(61.5%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 104 200 公噸(17.6%)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 123 600 公噸(20.9%)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 3,210 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)。

² 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

對文物的影響

21. 擬議工程不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點或歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

對交通的影響

22. 土拓署已為擬議發展進行交通影響評估。根據評估結果，在擬議的改善工程完成後，附近的道路系統足以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。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. 我們將收回約 12.4 公頃私人土地，並清理約 8.3 公頃政府土地。在所涉私人 and 政府土地上，合共約 190 個住戶(涉及約 390 人)和約 18 個業務經營者³會受影響，以及約 880 個臨時構築物會被清拆(當中並無墳墓及甕盎)。我們除會根據相關條例發放法定補償外，亦會按現行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多種現時行政上的特惠津貼，並向受清拆影響的合資格居民作出安置安排。

24. 徵用土地費用估計約為 13 億 7,540 萬元，包括支付予合資格土地業權人、業務經營者、寮屋佔用人 and 農戶的款項。這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。工程計劃所涉徵用土地費用的分項數字載於附件 2 附錄 5。

³ 合資格的業務經營可獲特惠津貼，包括 2018 年為政府發展清拆行動優化的一般特惠補償安排加強措施下新設的露天／戶外業務經營者的特惠津貼。另一方面，不合資格申領或不願意接受特惠津貼的業務經營者亦可透過法定程序向政府索償。

背景資料

25. 我們在 2014 年 9 月把 **776CL** 號工程計劃提升為乙級。

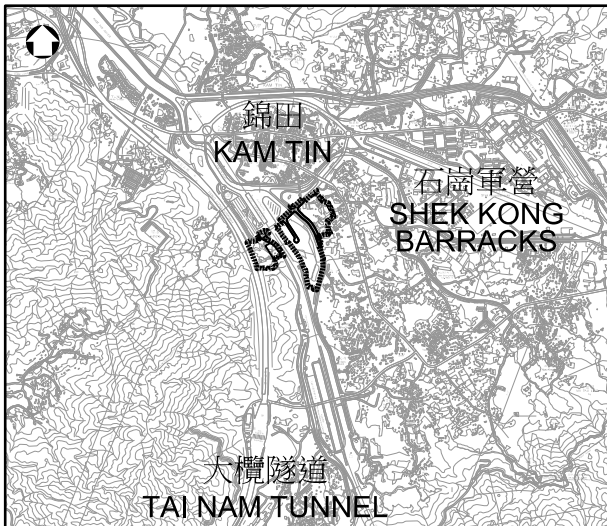
26. 土拓署在 2014 年 11 月委聘顧問，為 **776CL** 號工程計劃進行勘測和詳細設計；按付款當日價格計算，估計所需費用約為 2,712 萬元。這筆款項已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。土拓署已大致完成 **776CL** 號工程計劃第一期工程的詳細設計。

27. 第一期工程範圍內的 1 625 棵樹，其中 307 棵樹會被保留，而 1 318 棵樹會被砍伐。所有須移除的樹木均非珍貴樹木⁴。我們會把植樹建議納入擬議工程內，包括種植約 6 000 叢灌木。

28. 我們估計為進行 **776CL** 號工程計劃第一期工程而開設的職位約有 180 個(142 個工人職位和 38 個專業或技術人員職位)，合共提供約 9 050 個人工作月的就業機會。

⁴ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少 1 項準則的其他樹木－

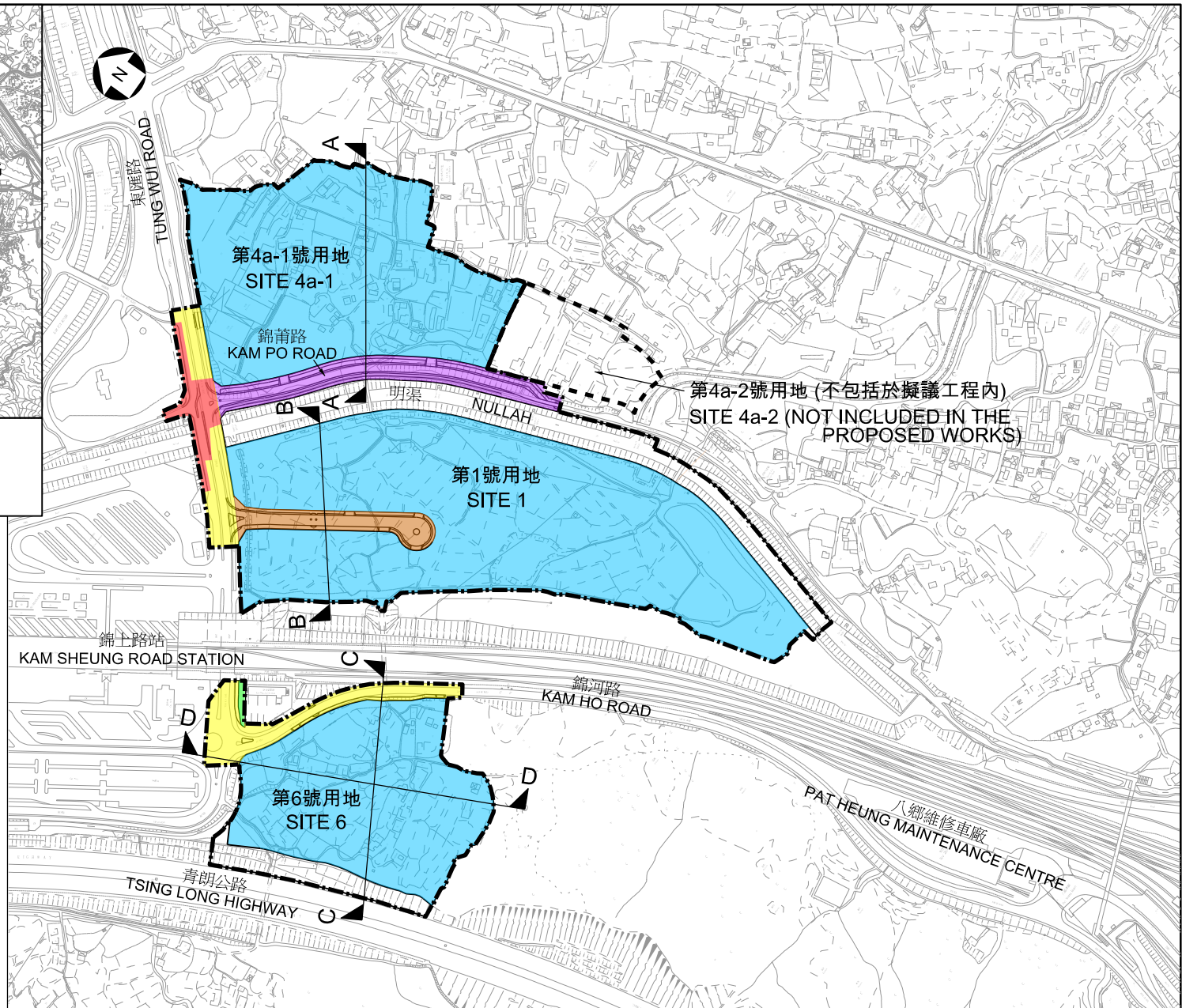
- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木或紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



位置圖
LOCATION PLAN
比例 SCALE A4 1:58000

圖例 LEGEND

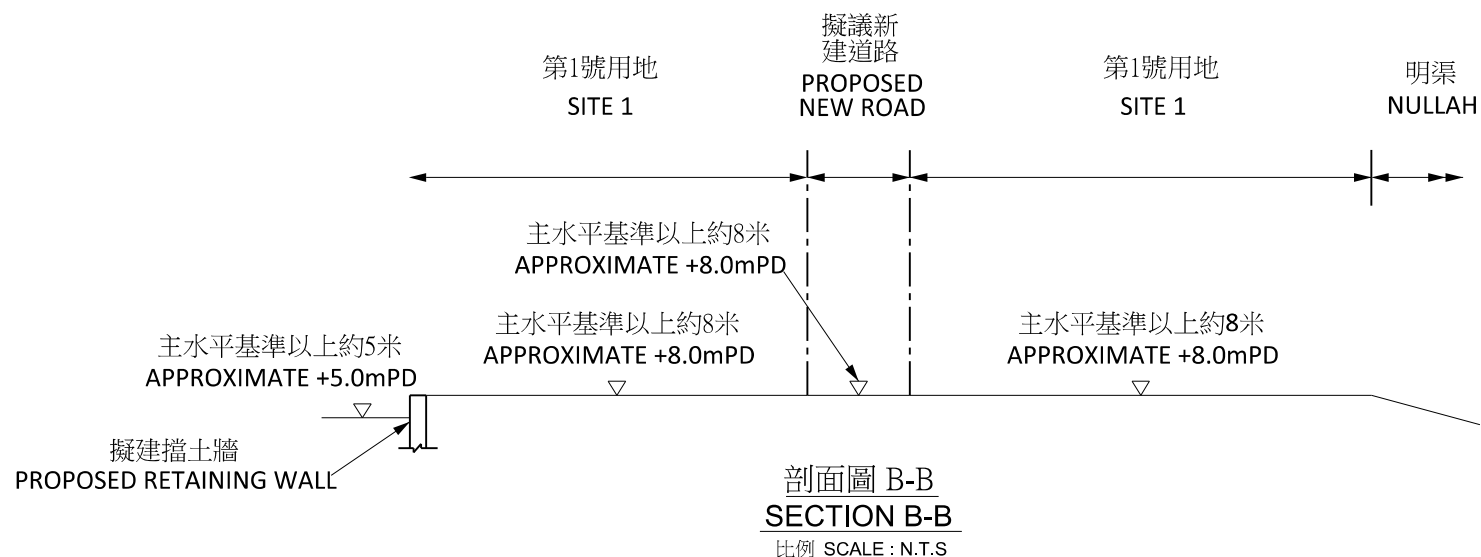
- 工地範圍
SITE BOUNDARY
- 公營房屋及「政府、機構或社區」用地的
擬議工地平整工程
PROPOSED SITE FORMATION WORKS
FOR PUBLIC HOUSING AND
"GOVERNMENT, INSTITUTION OR
COMMUNITY" SITES
- 擬議道路改善工程
PROPOSED ROAD IMPROVEMENT WORKS
- 擬議新建道路
PROPOSED NEW ROAD
- 擬議交界處改善工程
PROPOSED JUNCTION IMPROVEMENT WORKS
- 擬議道路擴闊工程
PROPOSED ROAD WIDENING WORKS
- 擬議單車停放處
PROPOSED CYCLE PARKING AREA



工程計劃項目編號776CL (部分) - 元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. 776CL (PART) -
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT KAM TIN SOUTH, YUEN LONG - PHASE 1

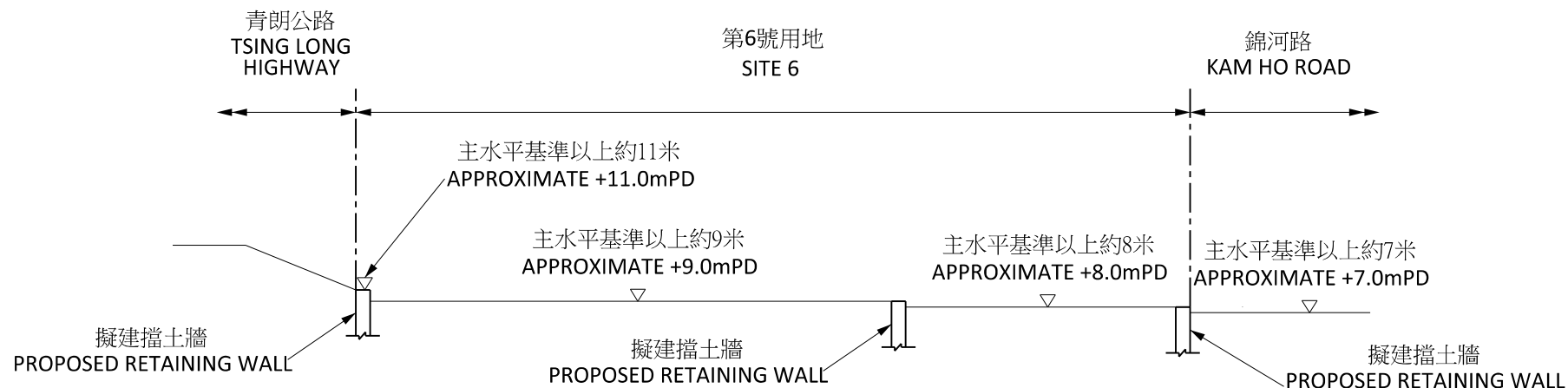
工地平面圖
SITE PLAN

比例 SCALE A4 1:5800

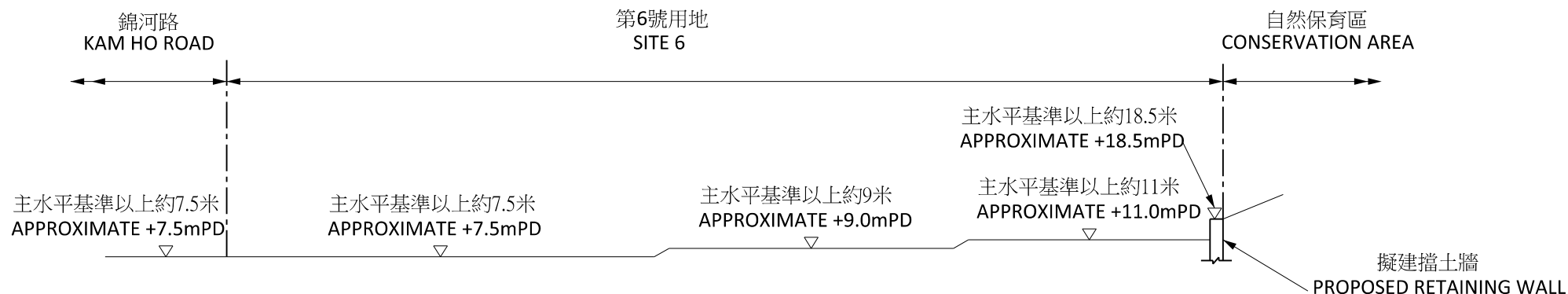


工程計劃項目編號776CL (部分) - 元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. 776CL (PART) -
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT KAM TIN SOUTH, YUEN LONG - PHASE 1

剖面圖
SECTIONS



剖面圖 C-C
SECTION C-C
比例 SCALE : N.T.S



剖面圖 D-D
SECTION D-D
比例 SCALE : N.T.S

工程計劃項目編號776CL (部分) - 元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. 776CL (PART) -
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT KAM TIN SOUTH, YUEN LONG - PHASE 1

剖面圖
SECTIONS

元朗錦田南第 1、4a-1 及 6 號用地
公營房屋發展計劃的主要發展參數

工地面積	合共約 13 公頃
整體總樓面面積	約 39 萬平方米
樓宇高度限制	主水平基準以上 69 米
住宅樓宇座數	19 座(須經詳細設計才可落實)
單位數目	約 8 100 個
預測人口	約 22 700 人
完工日期	由 2026 年起分階段落成
非住宅設施 ^註	附屬泊車位；鄰舍休憩用地； 幼稚園；康樂、社福和 零售設施；以及濕貨街市等

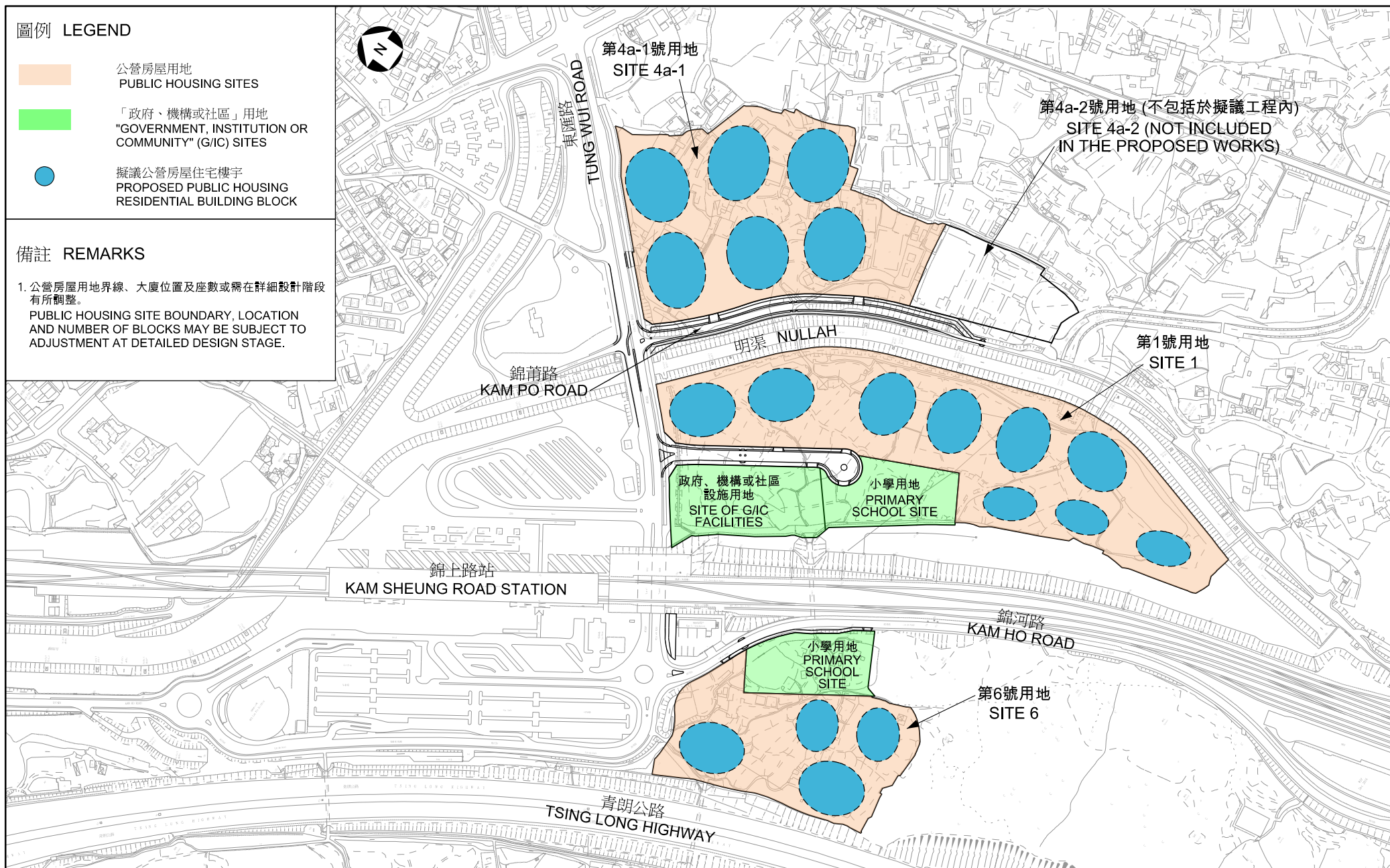
註： 第 1 及 6 號用地內共約 2.4 公頃的「政府、機構或社區」用地預留作配套設施用途，包括供興建小學、電力分站及社區綜合大樓之用。

圖例 LEGEND

- 公營房屋用地
PUBLIC HOUSING SITES
- 「政府、機構或社區」用地
"GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" (G/IC) SITES
- 擬議公營房屋住宅樓宇
PROPOSED PUBLIC HOUSING RESIDENTIAL BUILDING BLOCK

備註 REMARKS

- 公營房屋用地界線、大廈位置及座數或需在詳細設計階段有所調整。
PUBLIC HOUSING SITE BOUNDARY, LOCATION AND NUMBER OF BLOCKS MAY BE SUBJECT TO ADJUSTMENT AT DETAILED DESIGN STAGE.



工程計劃項目編號776CL (部分) - 元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. 776CL (PART) -
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT KAM TIN SOUTH, YUEN LONG - PHASE 1

概念平面圖
CONCEPTUAL PLAN

比例 SCALE A4 1 : 5000

**776CL 號工程計劃(部分)－元朗錦田南公營房屋發展之
工地平整及基礎設施工程－第一期**

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2020 年 9 月價格計算)

		預計的人 工作月數	總薪級 平均薪點	倍數 (註 1)	估計費用 (百萬元)
(a)	合約管理的顧問費 ^(註 2)	專業人員	—	—	2.1
		技術人員	—	—	2.1
				小計	4.2#
(b)	駐工地人員的員工開支 ^(註 3)	專業人員	127	38	17.4
		技術人員	968	14	46.8
				小計	64.2
	包括－				
	(i)	管理駐工地人員的顧問費		3.0 #	
	(ii)	駐工地人員的薪酬		61.2#	
				總計	68.4

註

1. 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(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)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據現有的顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **776CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

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 7 段中是按付款當日價格計算。

**776CL 號工程計劃(部分)－元朗錦田南公營房屋發展之
工地平整及基礎設施工程－第一期**

徵用土地費用的分項數字

		百萬元
(a)	估計土地補償費用	1,097.6
(b)	估計清理土地費用	98.4
(i)	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)	17.6
(ii)	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；商舖、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼；露天／戶外業務經營者的特惠津貼；遷移神龕的特惠津貼；以及薙符儀式費用的特惠津貼等)	80.8
(c)	利息及應急費用	179.4
	總計	<u>1,375.4</u>

註

以上估計的徵用土地費用是按 2020 年 10 月當時的價格計算。