

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 4 月 21 日

總目 711－房屋

土木工程－土地發展

810CL－元朗朗邊公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

請各委員向財務委員會建議，把 **810CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 16 億 4,270 萬元。

問題

我們需要進行工地平整及基礎設施工程，以配合擬議的元朗朗邊公營房屋發展。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **810CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 16 億 4,270 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程。運輸及房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **810CL** 號工程計劃的擬議工程範圍包括－

(a) 進行工地平整及建造相關的護土牆和斜坡；

- (b) 建造 1 條行車道及行人路以連接孖峰嶺路和朗天路、相關的隔音屏障、行人過路處及改善相關的單車徑；
- (c) 在 1 段孖峰嶺路建造停車灣及擴闊行人路；
- (d) 建造 1 個公共運輸交匯處及相關的隔音上蓋、擴闊 1 段朗天路以增加 1 條北行車道和行人路及改善相關的單車徑；
- (e) 在 1 段青山公路－屏山段加長現有巴士停車灣、擴闊行人路及建造相連的迴旋處；
- (f) 建造 3 條行人橋－
 - (i) 1 條橫跨青山公路－屏山段的行人橋及相關的升降機設施；
 - (ii) 1 條橫跨朗天路的行人橋及相關的升降機設施；以及
 - (iii) 1 條橫跨元朗西明渠的行人橋；
- (g) 在 1 段近青山公路－屏山段的朗天路連接路進行道路改善工程；
- (h) 建造 1 座污水泵站及進行排污工程；以及
- (i) 進行相關附屬工程，包括排水、供水、土地除污及環境美化工程。

4. 擬議工程的位置圖、工地平面圖和剖面圖分別載於附件 1。

5. 我們計劃在獲得財務委員會批准撥款後展開擬議工程，預計約在 5 年半內大致完工，以配合公營房屋發展。

理由

6. 我們建議進行 **810CL** 號工程計劃，為元朗朗邊公營房屋發展項目提供已平整的土地及相關基礎設施。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 及附件 3。

7. 根據交通影響評估結果，我們建議進行上文第 3 段所列的第 (b) 至 (g) 項道路改善工程，以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 16 億 4,270 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、相關的護土牆及斜坡	456.8
(b) 道路工程	305.8
(c) 行人橋及相關升降機設施	222.5
(d) 污水泵站及相關排污工程	92.8
(e) 附屬工程，包括排水、排污、供水、隔音屏障及環境美化工程	217.0
(f) 顧問費用	15.2
(i) 合約管理	9.2
(ii) 駐工地人員的管理	6.0
(g) 駐工地人員的薪酬	183.3
(h) 應急費用	149.3
總計	<u>1,642.7</u>

9. 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 4。

10. 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	50.3
2022-2023	183.0
2023-2024	326.4
2024-2025	562.4
2025-2026	395.7
2026-2027	124.9
	1,642.7

11. 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¹形式開展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

12. 我們估計擬議工程每年引致的經常開支約為 1,338 萬元。

公眾諮詢

13. 我們在 2019 年 12 月 20 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 199

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。

份對擬議道路工程的反對書，而擬議排污工程則沒有收到反對書。我們已與反對者會面，解釋項目細節。最終有 2 份反對書被反對者無條件撤回，但餘下的 197 份反對書則沒有撤回。未能調解的反對意見主要關乎交通、運輸、補償及安置安排。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 2021 年 1 月 5 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 2021 年 1 月 22 日刊憲。

14. 元朗區議會及屏山鄉鄉事委員會均曾經對朗邊公營房屋發展表示關注。因此，土拓署在 2021 年 1 月 8 日就擬議工程去信屏山鄉鄉事委員會匯報工程計劃的進展，及向該委員會解說當擬議道路改善工程完工後，朗邊公營房屋發展不會對附近交通造成不可接受的影響。

15. 我們在 2021 年 3 月 17 日就擬議工程及相關公營房屋發展諮詢元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會。委員會對朗邊公營房屋發展的詳情、社福設施、交通配套、補償及安置安排表示關注。我們已向委員會就各項關注作出詳細解說，例如為有關房屋發展而進行的空氣流通評估、視覺影響評估及交通影響評估。委員會對朗邊公營房屋發展仍然有保留，及要求政府適時提交有關發展的詳細資料。政府會繼續與相關持份者保持溝通。

16. 此外，土拓署已就擬議行人橋、隔音屏障及護土牆的外觀設計諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會²。該委員會原則上接受有關設計，並就建築物的外觀提出了一些改善意見，我們會改善相關設計，並會繼續諮詢該委員會。

17. 我們在 2021 年 3 月 29 日向立法會房屋事務委員會簡介把 **810CL** 號工程計劃提升為甲級的建議。該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。

² 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。

對環境的影響

18. 擬議污水泵站屬《環境影響評估條例》(下稱《環評條例》)(第 499 章)的指定工程項目，須就其建造及運作申領環境許可證。環境保護署署長審閱工程項目簡介後，信納擬議工程及緩解措施對環境的影響符合《環境影響評估程序技術備忘錄》的規定。有關工程在 2021 年 3 月 9 日獲准直接申請環境許可證。我們會根據環境許可證的條件實施緩解環境影響措施和進行定期工地審核。

19. 我們會根據工程項目簡介及環境許可證要求，就擬議工程實施環境影響緩解措施。建議的緩解措施主要包括在污水泵站安裝除臭設施、隔音門及消音器。至於擬議工程在施工期間造成的短期影響，土拓署會在有關合約訂定條文，要求承建商實施所建議的緩解措施，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。這些措施包括使用活動隔音屏障或隔音罩和低噪音機器，以降低噪音；定時清洗工地及在工地灑水，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。

20. 除上文第 18 及 19 段所述的擬議污水泵站外，**810CL** 號工程計劃的其餘部份並不屬於《環評條例》的指定工程項目。土拓署已完成有關工程的初步環境審查，審查所得的結論是有關工程不會對環境造成長遠不良影響。我們會實施有關初步環境評審中所建議的緩解措施，以控制工程對環境造成的短期影響，確保符合既定的標準和準則。我們已在整個工程計劃的預算費內預留所需費用，以實施適當的環境影響緩解措施。

21. 在策劃和設計階段，土拓署曾考慮擬議工地平整工程的設計和布局，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³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。

³ 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。

22. 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，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。

23. 土拓署估計 **810CL** 號工程計劃合共會產生約 101 000 公噸建築廢物，其中約 69 000 公噸(68%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 7 000 公噸(7%)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 25 000 公噸(25%)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 550 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

24. 擬議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。

對交通的影響

25. 土拓署已為擬議發展對附近的道路帶來的影響進行交通影響評估。根據評估結果，朗邊對外交通情況屬可接受水平，在擬議的區內全面落實交通改善措施後，朗邊區內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

26. 我們將收回約 4.8 公頃私人土地，並會清理約 6.2 公頃政府土地。在所涉及的私人和政府土地上，合共約 250 個住戶(涉及約 650 人)和約 20 個業務經營者會受影響，以及約 1 020 個臨時構築物被清拆(當中包括 2 個金塔)。我們會根據相關條例發放法定補償，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。

27. 徵用土地費用估計約為 8 億 500 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 5。

背景資料

28. 我們在 2016 年 9 月把 **810CL** 號工程計劃提升為乙級。

29. 土拓署在 2018 年 3 月委聘顧問，就 **810CL** 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，估計所需費用約為 2,575 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 **810CL** 號工程計劃的詳細設計。

30. 工程範圍內有 491 棵樹，其中 82 棵樹會保留。擬議工程計劃將涉及移除 408 棵樹，包括砍伐 397 棵樹和移植 11 棵樹。另外，有 1 棵屬珍貴樹木⁴受影響，有關摘要載於附件 6。我們會把植樹建議納入擬議工程內，包括種植約 240 棵幼樹以及約 67 000 叢灌木。

31. 我們估計為進行 **810CL** 號工程計劃而開設的職位約 340 個(270 個工人職位和 70 個專業或技術人員職位)，合共提供約 15 800 個人工作月的就業機會。

運輸及房屋局

2021 年 4 月

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

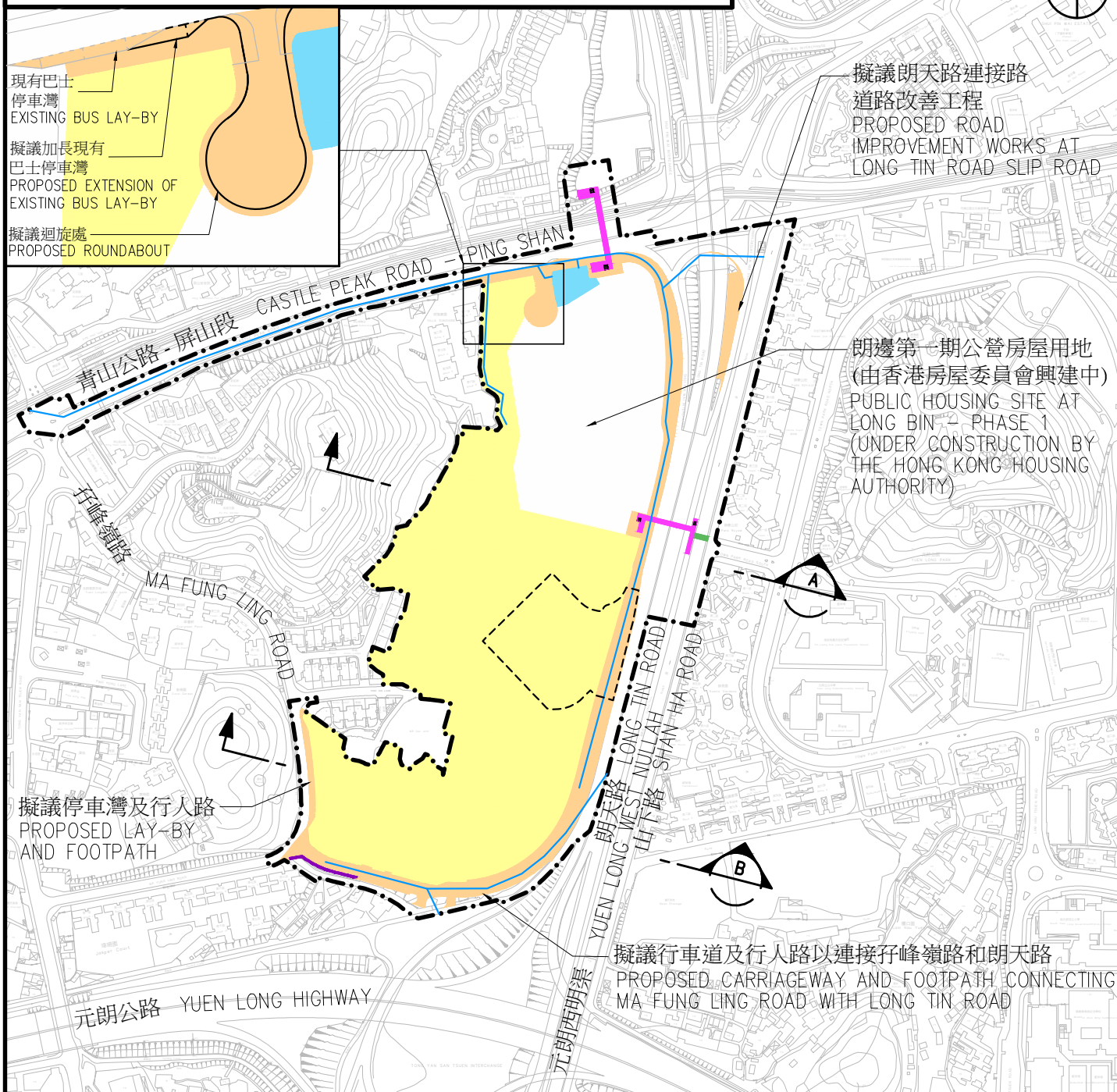
LEGEND

- | | | | |
|---|---|---|--|
| — · — · — | 工地界限
SITE BOUNDARY |  | 擬議行人橋
PROPOSED FOOTBRIDGE |
|  | 擬議工地平整工程(包括土地除污)
PROPOSED SITE FORMATION WORKS
(INCLUDING LAND DECONTAMINATION) |  | 擬議污水泵站
PROPOSED SEWAGE PUMPING
STATION |
|  | 擬議道路工程 / 道路改善工程
(包括行車道、行人路、單車徑、行人
過路處、迴旋處及停車灣)
PROPOSED ROAD WORKS/ROAD
IMPROVEMENT WORKS
(INCLUDING CARRIAGEWAY, FOOTPATH,
CYCLE TRACK, PEDESTRIAN CROSSING,
ROUNDAUT AND LAY-BY) |  | 擬議隔音屏障
PROPOSED NOISE BARRIER |
|  | 擬議行人橋及相關升降機設施
PROPOSED FOOTBRIDGE WITH
ASSOCIATED LIFT |  | 擬議雨水渠、污水渠或供水管
PROPOSED STORMWATER DRAIN,
SEWER OR WATER SUPPLY PIPE |
| | |  | 擬議公共運輸交匯處及相關的隔音上蓋
PROPOSED PUBLIC TRANSPORT
INTERCHANGE WITH ASSOCIATED
NOISE COVER |



位置圖 LOCATION PLAN

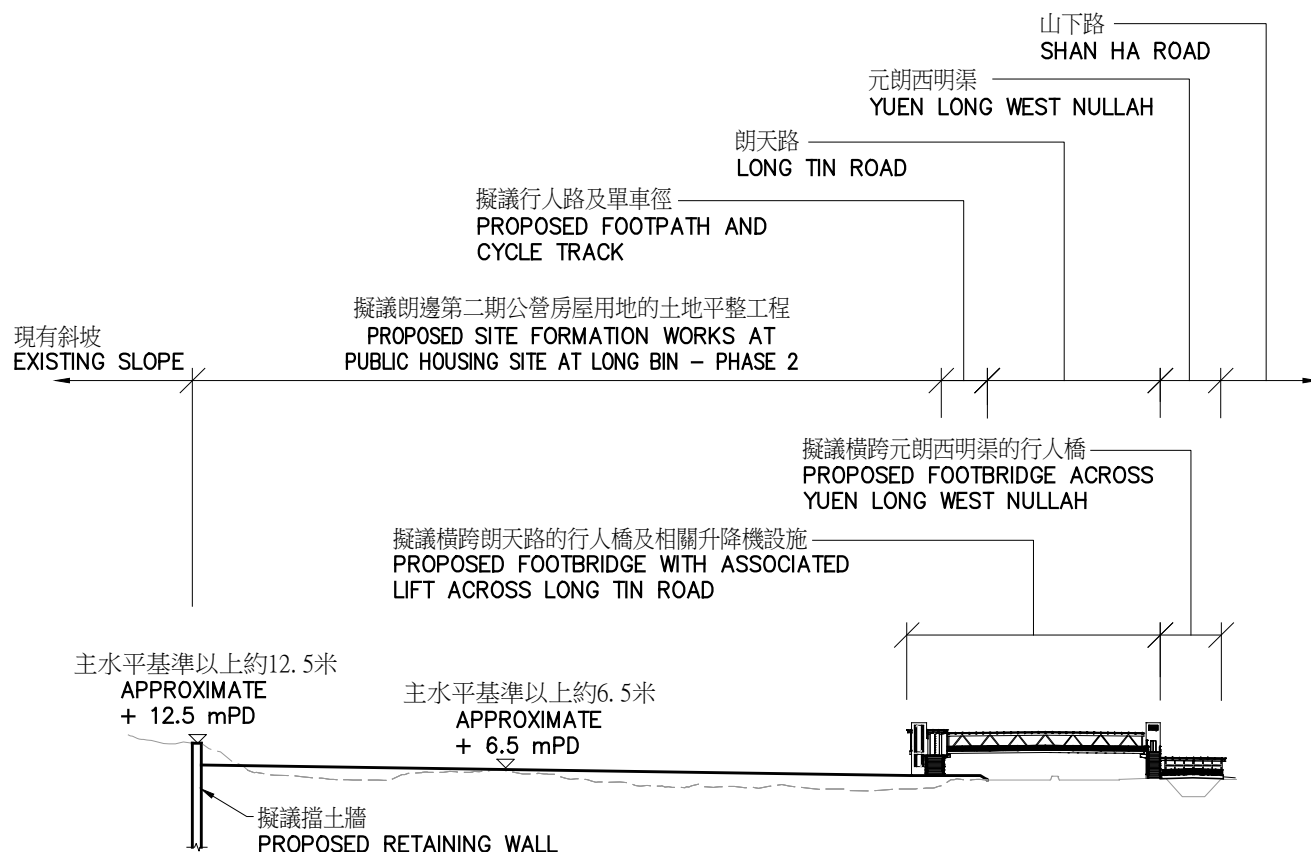
比例 SCALE 1:50000 (A4)



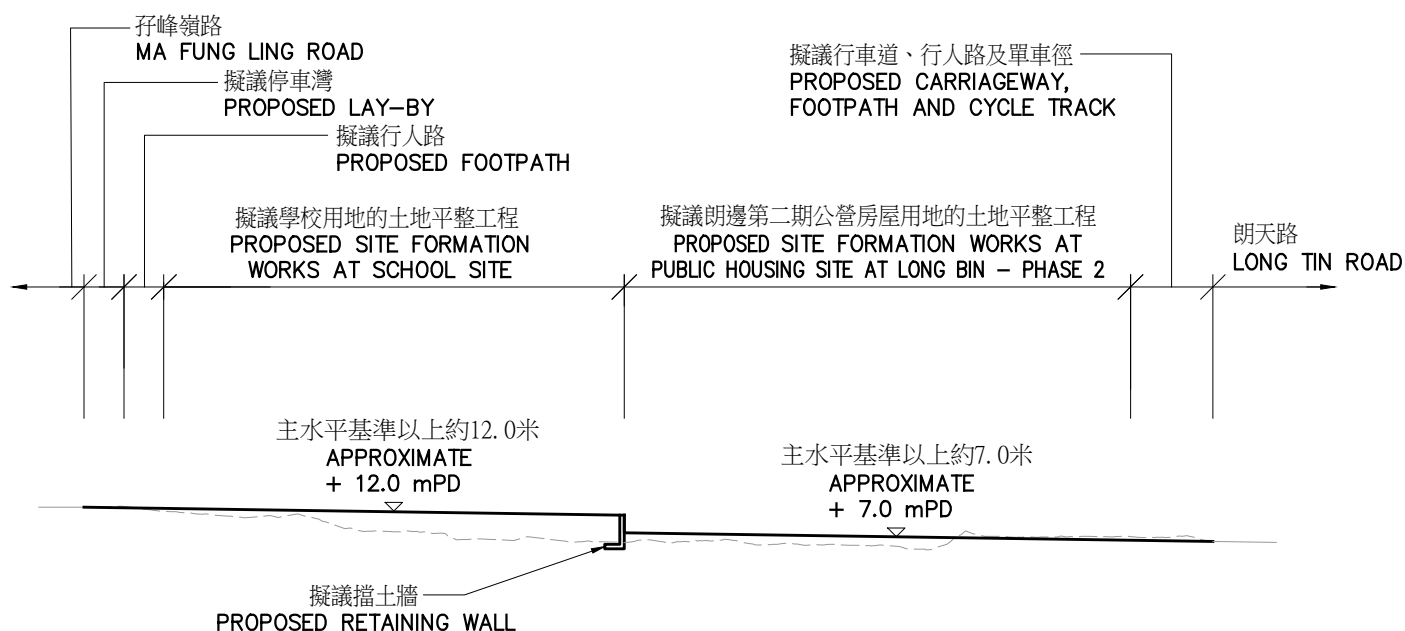
工程計劃項目編號 810CL
元朗朗邊公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 810CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT LONG BIN, YUEN LONG

工地平面圖
SITE PLAN

比例 SCALE 1:5000 (A4)



剖面圖 SECTION A-A



剖面圖 SECTION B-B

工程計劃項目編號 810CL
元朗朗邊公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 810CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT LONG BIN, YUEN LONG

剖面圖
SECTIONS

不按比例 NOT TO SCALE

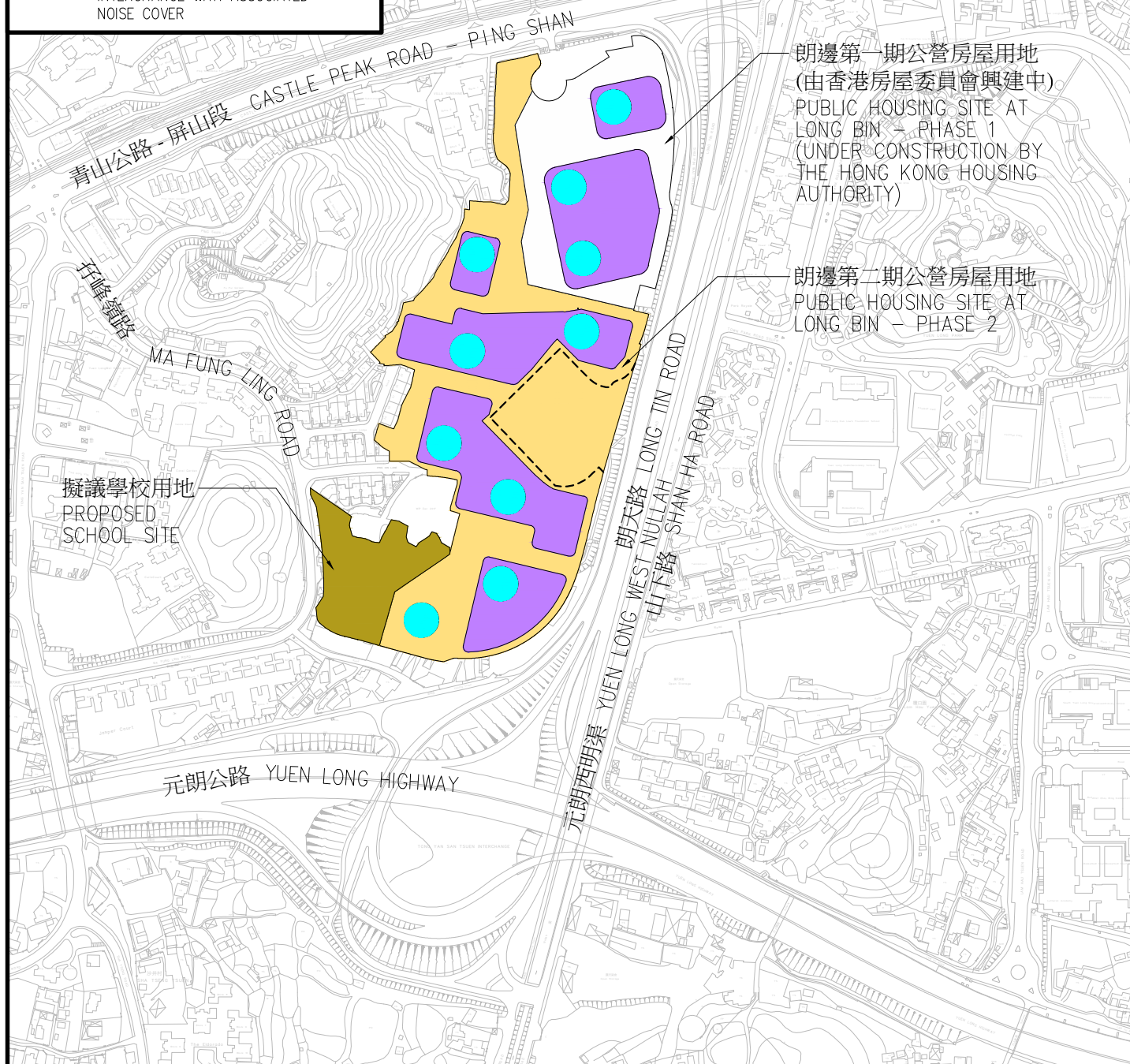
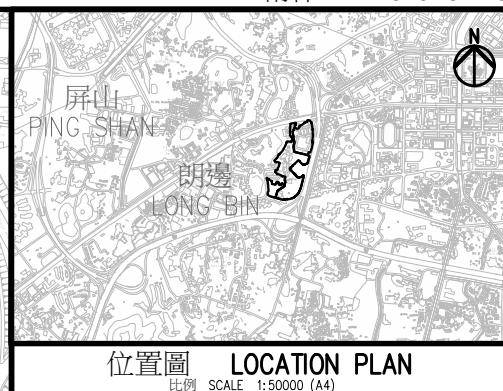
元朗朗邊公營房屋發展計劃的主要發展參數

工地面積	第 1 期：約 2 公頃 第 2 期：約 6 公頃 合共：約 8 公頃
住宅樓宇座數	10 座(須待詳細設計完成才能確實)
單位數目	約 12 000 個
預計人口	約 33 000 人
完工日期	由 2025 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、社會福利 [#] 及零售設施等

[#] 香港房屋委員會正與社會福利署商討社會福利設施的細節，初步構思提供以下設施：資助獨立幼兒中心、到校學前康復服務支援辦公室、綜合青少年服務中心，長者鄰舍中心、安老院舍及長者日間護理中心、特殊幼兒中心、綜合職業康復服務中心、中度弱智人士宿舍、弱智人士輔助宿舍及嚴重肢體傷殘人士宿舍等。

圖例 LEGEND

- 朗邊第二期公營房屋用地
PUBLIC HOUSING SITE AT LONG BIN
- PHASE 2
- 擬議教育 / 社會福利設施 / 零售設施
(在擬議公營房屋樓宇平台下)
PROPOSED EDUCATION / SOCIAL
WELFARE FACILITIES / RETAIL
FACILITIES
(UNDER PODIUM OF PROPOSED
PUBLIC HOUSING BLOCK)
- 擬議公營房屋樓宇
PROPOSED PUBLIC HOUSING BLOCK
- 擬議學校用地
PROPOSED SCHOOL SITE
- 擬議公共運輸交匯處及相關的隔音上蓋
PROPOSED PUBLIC TRANSPORT
INTERCHANGE WITH ASSOCIATED
NOISE COVER



工程計劃項目編號 810CL
元朗朗邊公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 810CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT LONG BIN, YUEN LONG

概念平面圖
CONCEPTUAL PLAN

比例 SCALE 1:5000 (A4)

810CL－元朗朗邊公營房屋發展的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 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	—	—	6.2
	顧問費 ^(註2)	技術人員	—	—	1.5
				小計	7.7#
(b)	駐工地人員的	專業人員	706	38	97.0
	員工開支 ^(註3)	技術人員	1 255	14	60.7
				小計	157.7
	包括－				
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費				5.0#
(ii)	駐工地人 員的薪酬				152.7#
				總計	165.4

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 **810CL** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 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

本附件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#號標記的數字在本文件中第 8 段中是按付款當日價格顯示。

810CL－元朗朗邊公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程**徵用土地費用的分項數字**

		百萬元
(a)	估計徵用土地費用	605.9
(b)	估計清理土地費用	94.4
	(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)	52.8
	(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；遷移金塔的特惠津貼；以及薨符儀式費用的特惠津貼等)	41.6
(c)	利息及應急費用	105.0
	總計	805.3
		(約 805)

以上估計的徵用土地費用是按 2021 年 4 月收回土地特惠補償率及估價時所釐定的補償計算。

810CL－元朗朗邊公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

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／欠佳)				(高／中／低)	備註		(保留／移植／砍伐)		
T401	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	22	1 900	25	良好	一般	一般	一般	低	樹木現時位於高約2米之村屋地台之上，部份樹根亦由地台伸展至路面，無可行辦法挖掘泥膽以作移植。	—	砍伐	地政總署	樹木現有地面水平(主水平基準以上約+11.5米)與擬議水平(主水平基準以上+6.8米)落差過大(達4.7米)，因此樹木不能原地保留。

1 在地盤範圍內並沒有已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：屬珍貴樹木，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。

欠佳：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。