

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2023 年 6 月 21 日

總目 711 – 房屋

土木工程 – 土地發展

778CL – 大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 – 第二期

807CL – 樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

811CL – 屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 – 第二期

850CL – 上水彩順街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 –

- (a) 把 **778CL** 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 3 億 3,970 萬元；
- (b) 把 **807CL** 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 5 億 1,110 萬元；
- (c) 把 **811CL** 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 5 億 9,900 萬元；以及
- (d) 把 **850CL** 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 1 億 4,260 萬元。

問題

我們需要進行以下工程計劃 –

- (a) **778CL** 號工程計劃的餘下部分：進行工地平整及基礎設施工程，以配合擬議的大埔頌雅路西公營房屋發展項目；
- (b) **807CL** 號工程計劃：進行工地平整及基礎設施工程，以配合擬議的樟木頭公營房屋發展項目；
- (c) **811CL** 號工程計劃的餘下部分：進行工地平整及基礎設施工程，以配合擬議的屯門中屯興路公營房屋發展項目；以及
- (d) **850CL** 號工程計劃：進行工地平整及基礎設施工程，以配合擬議的上水彩順街公營房屋發展項目。

建議

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

- (a) **778CL** 號工程計劃的餘下部分；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 3,970 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程；
- (b) **807CL** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 5 億 1,110 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程；
- (c) **811CL** 號工程計劃的餘下部分；按付款當日價格計算，估計所需費用為 5 億 9,900 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程；以及

(d) **850CL** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 4,260 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程。

3. 上述 **778CL** 號、**807CL** 號、**811CL** 號及 **850CL** 號工程計劃分別詳載於附件 1 至附件 4。

房屋局
2023 年 6 月

**778CL – 大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展的
工地平整及基礎設施工程 – 第二期**

工程計劃的範圍和性質

778CL 號工程計劃餘下部分(即第二期工程)的擬議工程範圍包括

- - (a) 平整約 1.80 公頃工地及建造相關的護土牆和斜坡；
 - (b) 擴闊 1 段長約 160 米的頌雅路以興建 1 條行車道及行人路、改建停車灣和 1 條長約 230 米的小徑；以及
 - (c) 進行相關的附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程。

— 2. 擬議工程計劃的位置圖、工地平面圖和剖面圖載於附件 1 附錄 1。

3. 我們計劃在立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開擬議工程，預計在 4 年內大致竣工。為配合緊迫的施工時間表，香港房屋委員會(下稱「房委會」)已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，而回標價格亦已反映在擬議工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出工程合約。

理由

4. 為配合大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展計劃，778CL 號工程計劃分為兩期進行，分別為第一期及第二期工程。為使 778CL 號工程計劃在設計統籌及施工銜接更為暢順，藉以確保相關公營房屋發展工程能適時完成，政府計劃委託房委會進行該工程計劃相關的設計和施工。

5. 778CL 號工程計劃第一期工程包括工地平整及基礎設施工程，用以配合大埔第 9 區和頌雅路東公營房屋發展，並已於 2017 年提升為甲級。

6. 778CL 號工程計劃第二期工程包括頌雅路西公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程。我們建議進行第二期工程，為相關公營房屋發展提供已平整的工地及建造相關基礎設施。相關公營房屋發展的主要發展參數及概念平面圖分別載於附件 1 附錄 2 及附錄 3。

對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程計劃的建設費用為 3 億 3,970 萬元，分項數字如下 –

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 平整工地及建造相關的護土牆和斜坡 ¹	234.7
(b) 進行道路工程	20.1
(c) 進行相關的附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程 ²	19.7
(d) 支付予房委會的間接費用 ³	34.3
(e) 應急費用	<u>30.9</u>
	總計
	<u>339.7</u>

8. 如獲批准撥款，我們計劃作出分期開支，安排如下 –

¹ 平整工地及建造相關的護土牆和斜坡包括移除現有斜坡、安裝泥釘及建造斜坡、大口徑鑽孔灌注樁護土牆及 H 型鋼樁鑽孔灌注樁護土牆。

² 環境美化工程包括樹木調查、保養、移除及種植工程等。

³ 這筆費用是預算建築費用的 12.5%，用以支付房委會工程計劃的設計、行政及監督費用。

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2023-24	19.5
2024-25	100.6
2025-26	83.2
2026-27	102.0
2027-28	27.1
2028-29	3.7
2029-30	2.6
2030-31	1.0
	339.7

9. 我們按政府對 2023 至 2031 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。房委會會以總價合約模式批出工程合約。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計擬議工程計劃引致的每年經常開支約為 32 萬元。

11. 擬議工程計劃的工地位於大埔頌雅路西北邊的山坡上。我們須平整土地及建造相關的護土牆及斜坡，形成平台，以供興建公營房屋及 1 所學校。我們已優化工地平整的設計，梯狀平台將依山而建，以降低護土牆的高度及減少產生惰性建築廢物。我們亦會以泥釘鞏固斜坡，以減少建造護土牆的範圍。這些措施不但可減低建築成本，還可縮短施工時間，使工地平整工程提早完成，盡快為大埔頌雅路西公營房屋發展提供已平整的土地。

公衆諮詢

12. 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)在 2021 年 5 月 18 日就擬議工程計劃諮詢大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會。委員主要對交通及運輸、泊車設施及預留小學用地表示關注，但沒有反對進行該項工程計劃。對於委員所關注的事項，土拓署已在會上作出回應，其後更在 2021 年 9 月 3 日以書面方式詳加解說，例如為有關公營房屋發展而進行的交通影響評估，並參考《香港規劃標準與準則》制定合適的公營房屋泊車設施。在預留小學用地方面，教育局在考慮相關因素後，會決定是否需要分配校舍營辦新學校或重置現有學校。

13. 土拓署在 2021 年 9 月 24 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)就擬議道路工程刊憲。刊憲後，土拓署收到 1 份對擬議道路工程的反對意見書，反對者主要關注的是在擬議工程計劃下須永久封閉並移除現有的行車道。土拓署已透過書信向反對者解釋項目細節。該份反對意見書最終沒有撤回。我們把反對意見及與反對者的往來文件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 2022 年 10 月 25 日授權進行擬議道路工程，無須作出修訂。授權公告在 2022 年 11 月 18 日刊憲。

14. 我們在 2022 年 12 月 5 日向立法會房屋事務委員會簡介把 778CL 號第二期工程計劃提升為甲級的建議。委員會支持我們把擬議工程計劃的撥款申請建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

15. 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。土拓署已就這項工程計劃完成初步環境審查，所得的結論是實施緩解措施後，擬議工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。

16. 房委會會在工程合約中訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，控制施工期間對環境造成的影響，以確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器；豎設隔音板或隔音罩；與鄰近學校保持密切聯絡，避免在考試期間進行嘈吵的建造工程；經常清洗工地及在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。我們已在工程預算費內預留所需費用，用以實施緩解措施。

17. 在策劃和設計階段，房委會已考慮擬議工地平整的設計和布局，以盡量減少產生建築廢物。此外，房委會會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地，再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土和石填料)，以盡量減少須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，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。

18. 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。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。

19. 房委會估計 778CL 號工程計劃的第二期工程合共會產生約 203 500 公噸建築廢物，其中約 11 500 公噸(5.7%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 191 050 公噸(93.8%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。房委會會把餘下約 950 公噸(0.5%)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 1,375 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／歷史建築／歷史構築物、具考古價值的地點、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

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。

對交通的影響

21. 土拓署已為擬議大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展進行交通影響評估。根據評估結果，在擬議道路改善措施完成後，附近的道路系統將足以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。房委會會於擬議工程計劃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，以減低擬議工程計劃對鄰近道路交通的影響。

土地徵用

22. 為配合擬議工程計劃，我們將收回約 0.8 公頃私人土地，並清理約 1.2 公頃政府土地。在涉及的私人和政府土地上，合共約 8 個住戶(約 11 人)會受影響，約 73 個臨時構築物、2 座墳墓和 3 個金塔會被清拆。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，並會向受清拆影響的合資格人士作出安置安排。我們在獲行政長官會同行政會議授權及諮詢了房屋事務委員會後，已展開了收回土地及清理所涉及政府土地的程序。地政總署於 2023 年 3 月 23 日根據《收回土地條例》（第 124 章）張貼收回土地公告，及已於 2023 年 3 月 24 日進行刊憲，有關土地將於公告張貼後 3 個月（即 2023 年 6 月 24 日）歸還政府所有。

23. 徵用土地費用估計約為 1 億 5,230 萬元，包括支付予合資格土地業權人、寮屋佔用人和從事耕種人士的款項。這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。擬議工程計劃所涉及徵用土地費用的分項數字載於附件 1 附錄 4。

背景資料

24. 在 2017 年 3 月 24 日，財委會批准把 778CL 號工程計劃的第一期部分提升為甲級，編定為 813CL 號工程計劃，稱為「大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期」。按付款當日價格計算，核准工程預算費用為 11 億 4,680 萬元，用以進行大埔第 9 區用地的公營房屋發展的工地平整工程，以及為頌雅路東用地和大埔第 9 區用地的公營房屋發展建造相關基礎設施。

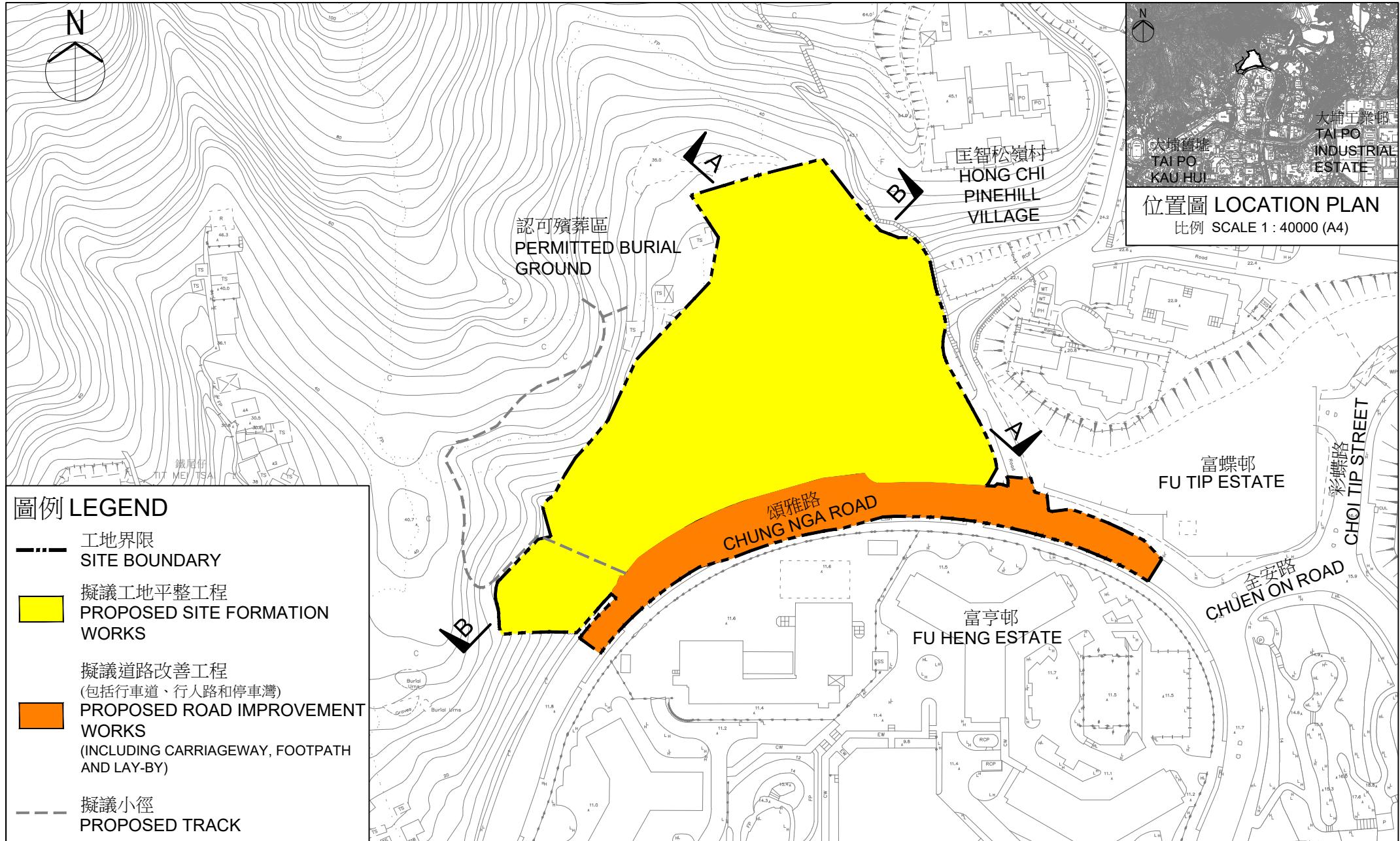
25. 土拓署在 2019 年 4 月委託房委會，就 **778CL** 號工程計劃的第二期工程進行工地勘測工作。按付款當日價格計算，估計所需費用約為 729 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。有關勘測工作有助敲定工程計劃的範圍及預算費用，以便向立法會申請撥款。

26. 第二期工程計劃的工地範圍內約有 700 棵樹，當中約有 140 棵樹將予保留，約有 560 棵樹需予砍伐，當中有 2 棵屬具特別價值樹木⁵，有關詳情的摘要載於附件 1 附錄 5。我們會把植樹建議納入擬議工程計劃內，包括種植約 45 棵樹及約 8 000 箍灌木。

27. 我們估計為進行 **778CL** 號工程計劃第二期工程而開設的職位約有 90 個(80 個工人職位及 10 個專業或技術人員職位)，合共提供約 4 000 個人工作月的就業機會。

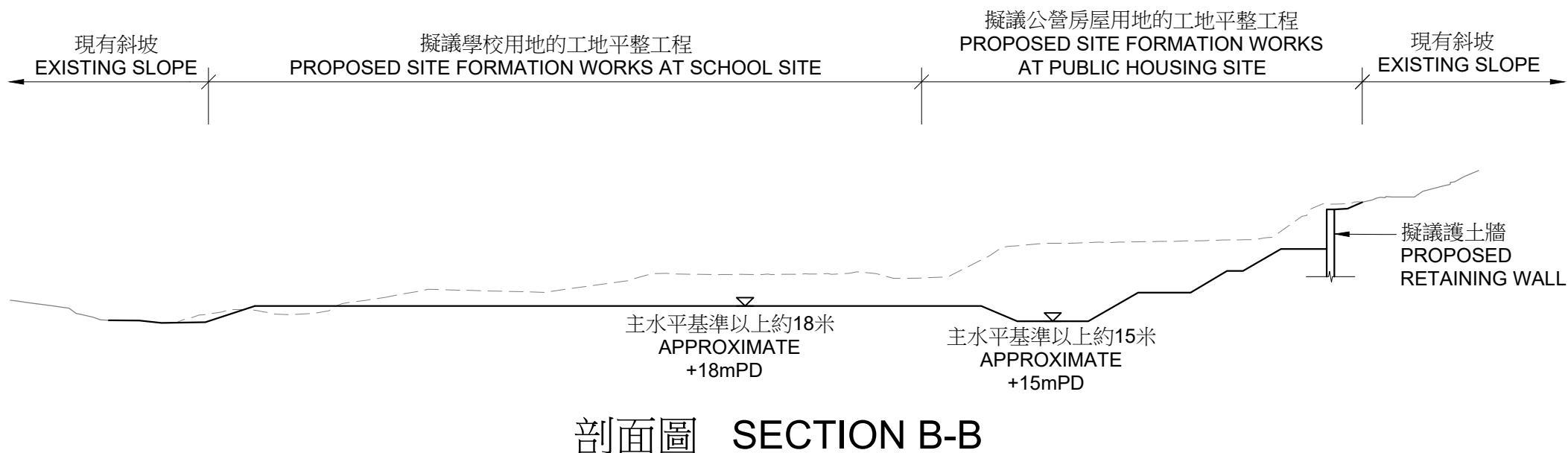
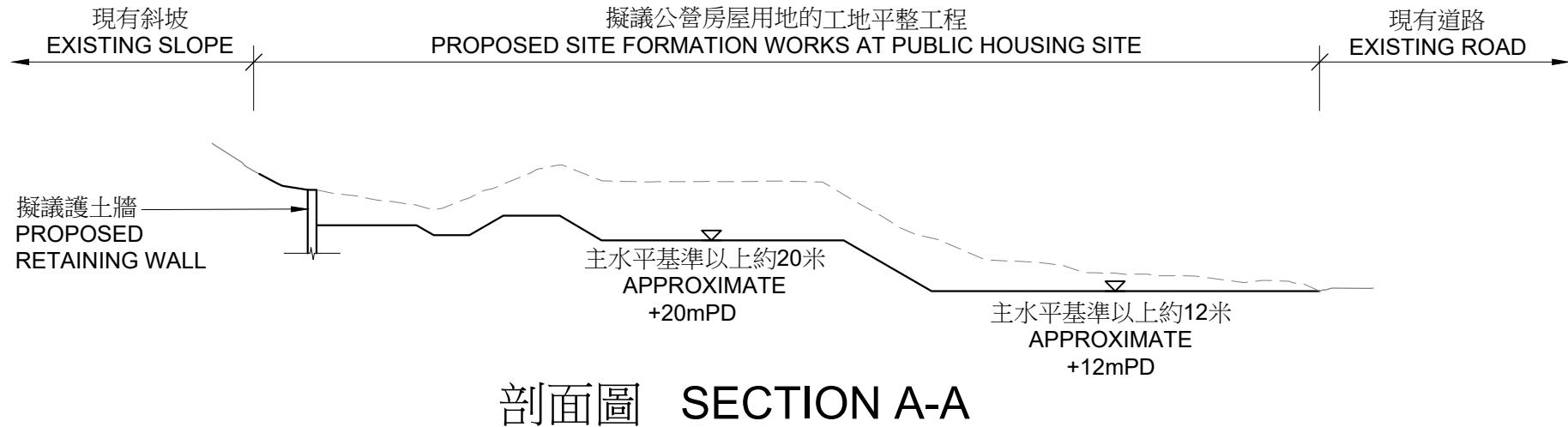
⁵ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下—

- (a) 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- (b) 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- (c) 樹幹直徑等於或超逾 1 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 米的樹木；
- (d) 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- (e) 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》
(<https://www.herbarium.gov.hk/tc/publications/books/book2/index.html>) 所列的稀有樹木品種；
- (f) 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- (g) 《林區及郊區條例》(第 96 章)下《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- (h) 知名風水樹；
- (i) 具有證據紀錄印證其歷史或文化價值的地標樹木；
- (j) 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- (k) 若移除或會引起當區市民強烈反對的樹木。



工地平面圖
SITE PLAN

比例 SCALE 1:2000 (A4)



工程計劃項目編號 778CL
大埔第9區和頌雅路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 - 第二期
PWP ITEM NO. 778CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT CHUNG NGA ROAD AND AREA 9, TAI PO - PHASE 2

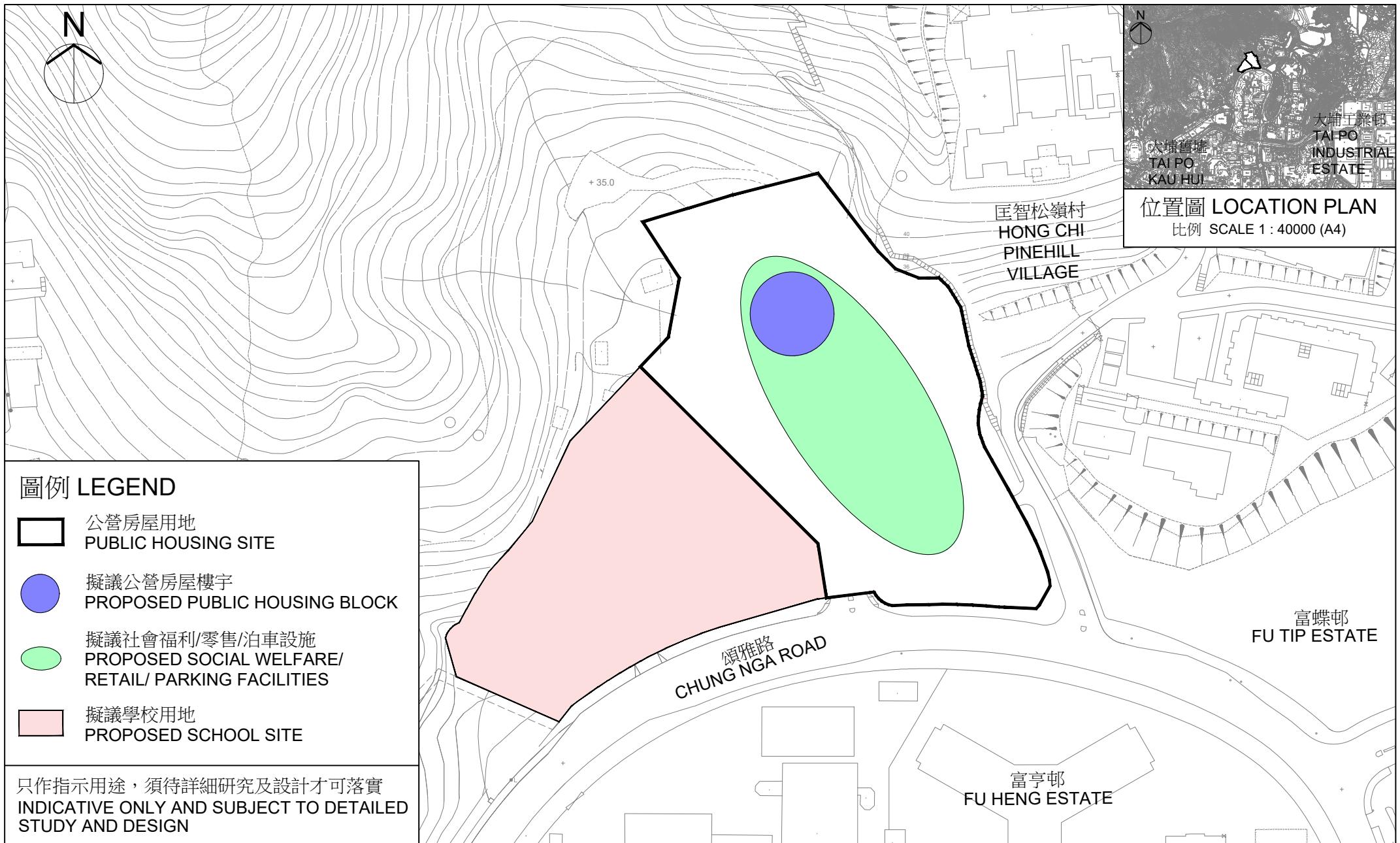
剖面圖
SECTIONS
不按比例 NOT TO SCALE

頌雅路公營房屋發展的主要發展參數(註 1)

工 地 面 積	約 1 公 噸
總 地 積 比 率	約 6.5 倍
樓 宇 高 度 限 制	主 水 平 基 準 上 160 米
住 宅 樓 宇 座 數	1 座
單 位 數 目	約 1 030 個
預 計 人 口	約 2 900 人
完 工 期 限	約 2030／31 年 度
非 住 宅 設 施	附 屬 泊 車 位 、 康 樂 設 施 、 社 會 福 利 設 施 (註 2) 及 零 售 設 施 等

註 1：總地積比率、樓宇高度限制及單位數目待設計和技術研究完成，以及須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會提交申請並得到批准後才可落實。

註 2：香港房屋委員會現正與社會福利署商討社會福利設施的細節。根據初步構思，擬提供的設施預計有兒童之家及綜合職業康復服務中心。



工程計劃項目編號 778CL
大埔第9區和頌雅路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 - 第二期
PWP ITEM NO. 778CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT CHUNG NGA ROAD AND AREA 9, TAI PO - PHASE 2

概念平面圖
CONCEPTUAL PLAN
比例 SCALE 1:1500 (A4)

**778CL – 大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展的
工地平整及基礎設施工程 – 第二期**

徵用土地費用的分項數字

	百萬元
(I) 估計徵用土地費用	137.2
(II) 估計土地清理費用	1.3
(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)	0.1
(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；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；清拆墳墓、金塔和神龕的特惠津貼；以及躉符儀式費用的特惠津貼等)	1.2
(III) 利息及應急費用	13.8
總計	152.3

以上估計的徵用土地費用是按 2023 年 3 月收回土地特惠補償率及估價時所釐定的補償計算。

**778CL – 大埔第 9 區和頌雅路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 – 第二期
受影響的具特別價值樹木摘要**

樹木 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 處理方法	就樹木保育及移 除建議提供 意見的保養部門	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)					
TG050	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	12	180	5	低	一般	一般	一般	低	耐風能力較弱，位於斜坡，難以取得合適泥膚	RPPHK; Cap. 586; IUCN:VU	砍伐	地政 總署/ 康文署	-	具特別價值 樹木(稀有 物種)，位於 斜坡，活冠 比較低
TG059	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	17	190	6	低	欠佳	一般	一般	低	耐風能力較弱，曾受獅尾式修剪，位於斜坡，難以取得合適泥膚	RPPHK; Cap. 586; IUCN:VU	砍伐	地政 總署/ 路政署	-	具特別價值 樹木(稀有 物種)，位於 斜坡，活冠 比較低

註：

1 工地範圍內並沒有列入《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樹木在遮蔭、季節特色、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－
高： 屬珍貴樹木，應予保留，並相應調整設計布局。

中： 屬適宜保留的樹木，以締造優美環境，包括稍遜於「高」級別的健康樹木。

低： 屬枯死、垂死或有潛在危險，應予移除的樹木。

4 評估已顧及個別樹木在調查期間的狀況(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 保育狀況基於該品種是否屬於香港有關法例所訂的稀有程度及受保護的狀況，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)所列的植物種類；

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

IUCN:VU – 已列入《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》的易危級別品種。

**807CL – 樟木頭公營房屋發展的
工地平整及基礎設施工程**

工程計劃的範圍和性質

807CL 號工程計劃的擬議工程範圍包括 –

- (a) 平整約 2.84 公頃工地及建造相關的護土牆和斜坡；
- (b) 建造 1 條長約 500 米的行車道、行人路、單車徑、停車灣及相關的護土牆，以連接年豐路；
- (c) 在 1 段長約 500 米的年豐路進行道路改善工程；
- (d) 在西沙路／年豐路／年華路交界處的迴旋處及在西沙路與錦英路交界處進行道路改善工程；以及
- (e) 進行相關的附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程。

— 2. 擬議工程計劃的位置圖、工地平面圖和剖面圖載於附件 2 附錄 1。

3. 我們計劃在立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開擬議工程，預計在 2026 年分階段把已平整的工地交予香港房屋委員會(下稱「房委會」)興建公營房屋，餘下的工程則約在 4 年內大致竣工。為配合緊迫的施工時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，而回標價格亦已反映在擬議工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出工程合約。

理由

4. 我們建議進行 **807CL** 號工程計劃，為樟木頭公營房屋發展提供已平整的工地及建造相關基礎設施。有關公營房屋發展的主要發展參數及概念平面圖分別載於附件 2 附錄 2 及附錄 3。

5. 根據交通影響評估結果，我們建議進行上文第 1 段第(b)至(d)項所列的道路改善工程，以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程計劃的建設費用為 5 億 1,110 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 平整工地及建造相關的護土牆和斜坡 ¹	113.8
(b) 進行道路工程及建造相關的護土牆 ²	277.7
(c) 進行相關的附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程 ³	58.7
(d) 「新工程合約」 ⁴ 管理的顧問服務費	14.4
(e) 應急費用	46.5
	<hr/>
總計	511.1

7. 擬議工程計劃的工地監督將由內部人手負責，我們建議委聘顧問提供「新工程合約」管理的顧問服務，按人工作月估計的顧問費的分項數字，詳載於附件 2 附錄 4。

¹ 平整工地及建造相關的護土牆和斜坡包括移除現有斜坡、安裝泥釘、建造斜坡、鑽孔樁護土牆及支護樁護土牆。

² 進行道路工程及建造相關的護土牆包括建造斜坡、L 型鋼筋混凝土護土牆、鑽孔樁護土牆及支護樁護土牆。

³ 環境美化工程包括樹木調查、保養、移除及種植工程等。

⁴ 「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)
2023-24	25.6
2024-25	97.1
2025-26	155.9
2026-27	120.1
2027-28	92.0
2028-29	17.4
2029-30	2.5
2030-31	0.5
	<hr/>
	511.1
	<hr/>

9. 我們按政府對 2023 至 2031 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」模式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計擬議工程計劃引致的每年經常開支約為 724 萬元。

11. 擬議工程計劃的工地位於馬鞍山的山腳。我們須平整工地及建造相關的護土牆及斜坡，形成平台，以供興建公營房屋。我們已優化工地平整的設計，梯狀平台將依山而建，以降低護土牆的高度及減少產生惰性建築廢物。我們亦會以泥釘鞏固斜坡，以減少建造護土牆的範圍。這些措施不但可減低建築成本，還可縮短施工時間，使工地平整工程提早完成，盡快為樟木頭公營房屋發展提供已平整的土地。

公眾諮詢

12. 土拓署在 2021 年 10 月 5 日就擬議工程計劃諮詢西貢北約鄉事委員會。委員對擬議工程計劃不表反對。土拓署在 2021 年 11 月 16 日諮詢大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會。委員主要對擬議的公營房屋發展、未來的交通及運輸表示關注，但大多數委員對進行該項工程計劃不表反對。另外，土拓署亦在 2021 年 12 月 14 日諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會。委員主要對擬議的公營房屋發展、未來的交通及運輸表示關注，但大多數委員對擬議工程計劃不表反對。對於委員所關注的事項，土拓署已在會上作出回應，其後更在 2022 年 1 月 21 日以書面方式詳加解說。

13. 土拓署在 2022 年 8 月 26 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章) 就擬議道路工程刊憲，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(工程、使用及補償)條例》就擬議排污工程刊憲。刊憲後，土拓署沒有收到反對意見書，授權公告隨後在 2022 年 11 月 25 日刊憲。

14. 我們在 2023 年 3 月 6 日向立法會房屋事務委員會簡介把 **807CL** 號工程計劃提升為甲級的建議。委員會支持我們把擬議工程計劃的撥款申請建議提交工務小組委員會審議。我們已於 2023 年 4 月 3 日向房屋事務委員會提交補充資料。

對環境的影響

15. 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。土拓署已進行初步環境研究，所得的結論是實施緩解措施後，擬議工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。

16. 土拓署會在工程合約中訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，控制施工期間對環境造成的影響，以確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用滅音器或減音器；豎設隔音板或隔音罩；經常清洗工地及在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。我們已在工程預算費內預留所需費用，用以實施緩解措施。

17. 在策劃和設計階段，土拓署已考慮擬議工地平整的設計和布局，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合適的建築工地，再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土和石填料)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁵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。

18. 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。

19. 土拓署估計 **807CL** 號工程計劃合共會產生約 235 400 公噸建築廢物，其中約 38 000 公噸(16%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 171 700 公噸(73%)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 25 700 公噸(11%)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 1,730 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／歷史建築／歷史構築物、具考古價值的地點、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

⁵ 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. 土拓署已為擬議樟木頭公營房屋發展進行交通影響評估，根據評估結果，在已規劃的區內道路改善工程完成後，附近的道路系統將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交通的影響。

土地徵用

22. 為配合擬議工程計劃，我們將收回約 0.3 公頃私人土地，並清理約 8.6 公頃政府土地。在有關政府土地上，合共約 7 座墳墓和 22 個金塔群會被遷移／清拆。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。我們獲行政長官會同行政會議授權及諮詢了房屋事務委員會後，已展開了收回土地及清理所涉及政府土地的程序。

23. 徵用土地費用估計約為 4,469 萬元，包括支付予合資格土地業權人和從事耕種人士的款項。這筆費用會在總目 **701「土地徵用」** 項下撥款支付。擬議工程計劃所涉及徵用土地費用的分項數字載於附件 2 附錄 5。

背景資料

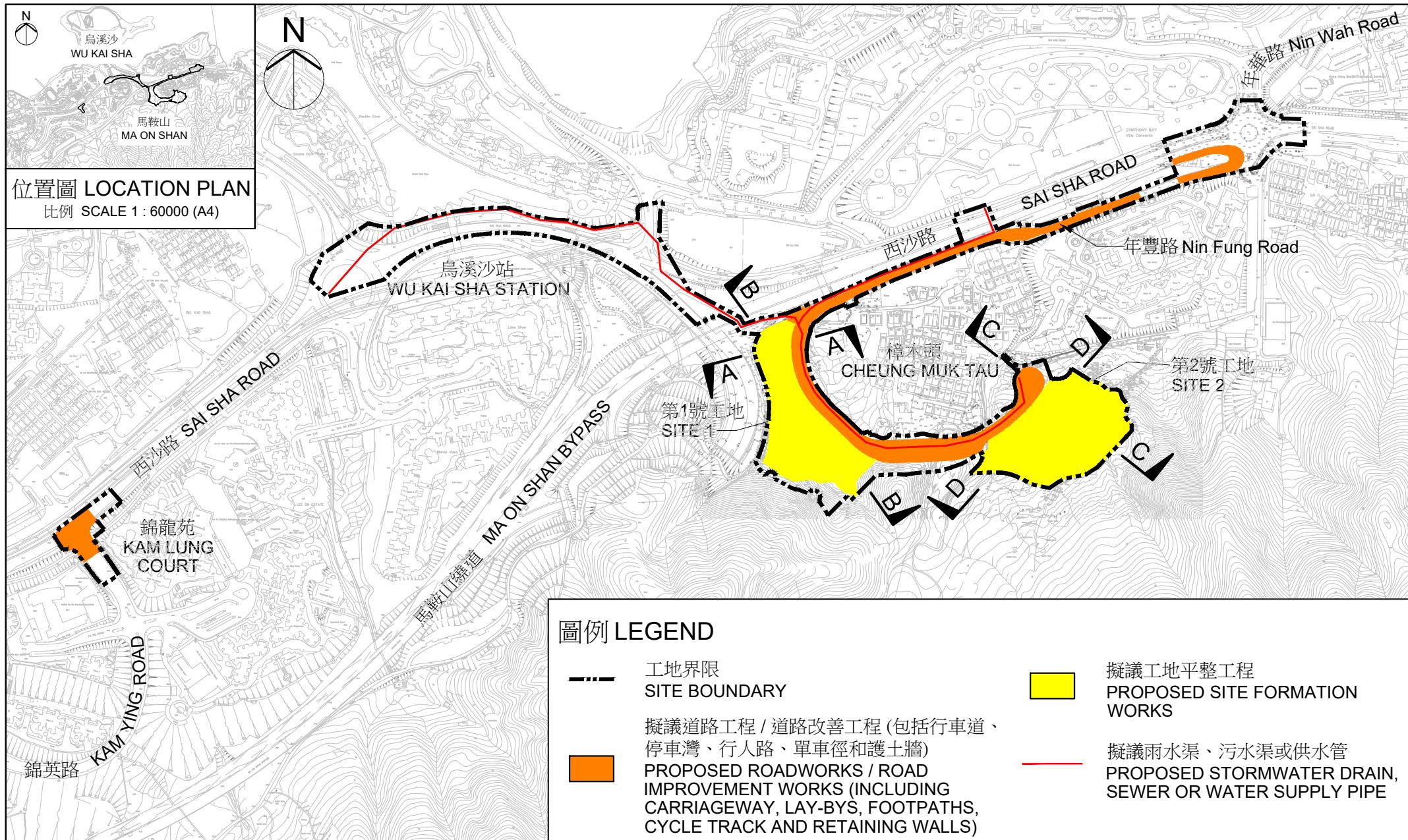
24. 土拓署在 2021 年 2 月委聘顧問，為 **807CL** 號工程計劃進行初步設計和工地勘測工作。按付款當日價格計算，估計所需費用約為 1,164 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **B100HX「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」** 項下撥款支付。有關的勘測工作和初步設計有助敲定擬議工程計劃範圍及預算費用，以便向立法會申請撥款。

25. 工程計劃的工地範圍內約有 2 370 棵樹，當中約有 440 棵將予保留，約有 1 930 棵樹需予砍伐，當中有 2 棵屬具特別價值樹木⁶，有關詳情的摘要載於附件 2 附錄 6。我們會把植樹建議納入擬議工程計劃內，包括種植約 42 棵樹木及 500 管灌木。

26. 我們估計為進行 **807CL** 號工程計劃而開設的職位約有 105 個 (90 個工人職位及 15 個專業或技術人員職位)，合共提供約 4 800 個個人工作月的就業機會。

⁶ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下—

- (a) 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- (b) 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- (c) 樹幹直徑等於或超逾 1 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 米的樹木；
- (d) 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- (e) 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》
(<https://www.herbarium.gov.hk/tc/publications/books/book2/index.html>) 所列的稀有樹木品種；
- (f) 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- (g) 《林區及郊區條例》(第 96 章)下《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- (h) 知名風水樹；
- (i) 具有證據紀錄印證其歷史或文化價值的地標樹木；
- (j) 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- (k) 若移除或會引起當區市民強烈反對的樹木。



工程計劃項目編號 807CL
樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 807CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT CHEUNG MUK TAU

工地平面圖 SITE PLAN

比例 SCALE 1:6000 (A4)

擬議行車道、行人路及單車徑
PROPOSED CARRIAGEWAY,
FOOTPATHS AND CYCLE TRACK
樟木頭
CHEUNG MUK TAU

擬議公營房屋用地的工地平整工程 - 第1號工地
PROPOSED SITE FORMATION WORKS
AT PUBLIC HOUSING SITE - SITE 1

相鄰土地
ADJACENT LAND

主水平基準以上約22.0米
APPROXIMATE
+22.0 mPD

剖面圖 SECTION A-A

相鄰土地
ADJACENT LAND

擬議公營房屋用地的工地平整工程 - 第1號工地
PROPOSED SITE FORMATION WORKS
AT PUBLIC HOUSING SITE - SITE 1

現有斜坡
EXISTING SLOPE

主水平基準以上約22.0米
APPROXIMATE
+22.0 mPD

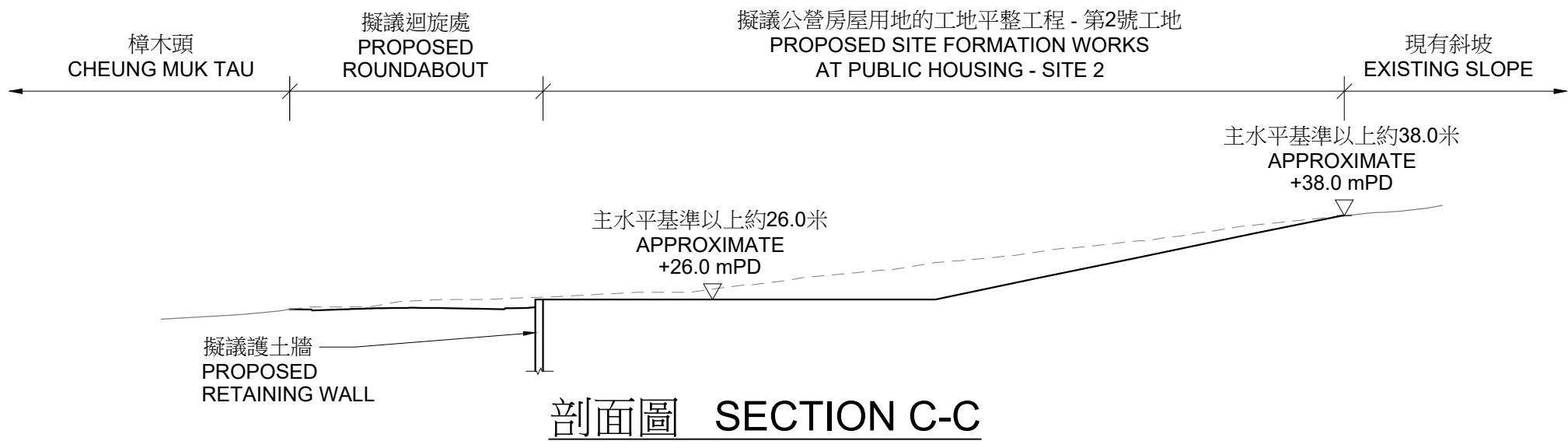
主水平基準以上約23.0米
APPROXIMATE
+23.0 mPD

擬議護土牆
PROPOSED
RETAINING WALL

剖面圖 SECTION B-B

工程計劃項目編號 807CL
樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 807CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT CHEUNG MUK TAU

剖面圖
SECTIONS
不按比例 NOT TO SCALE



剖面圖 SECTION D-D

工程計劃項目編號 807CL
樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 807CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT CHEUNG MUK TAU

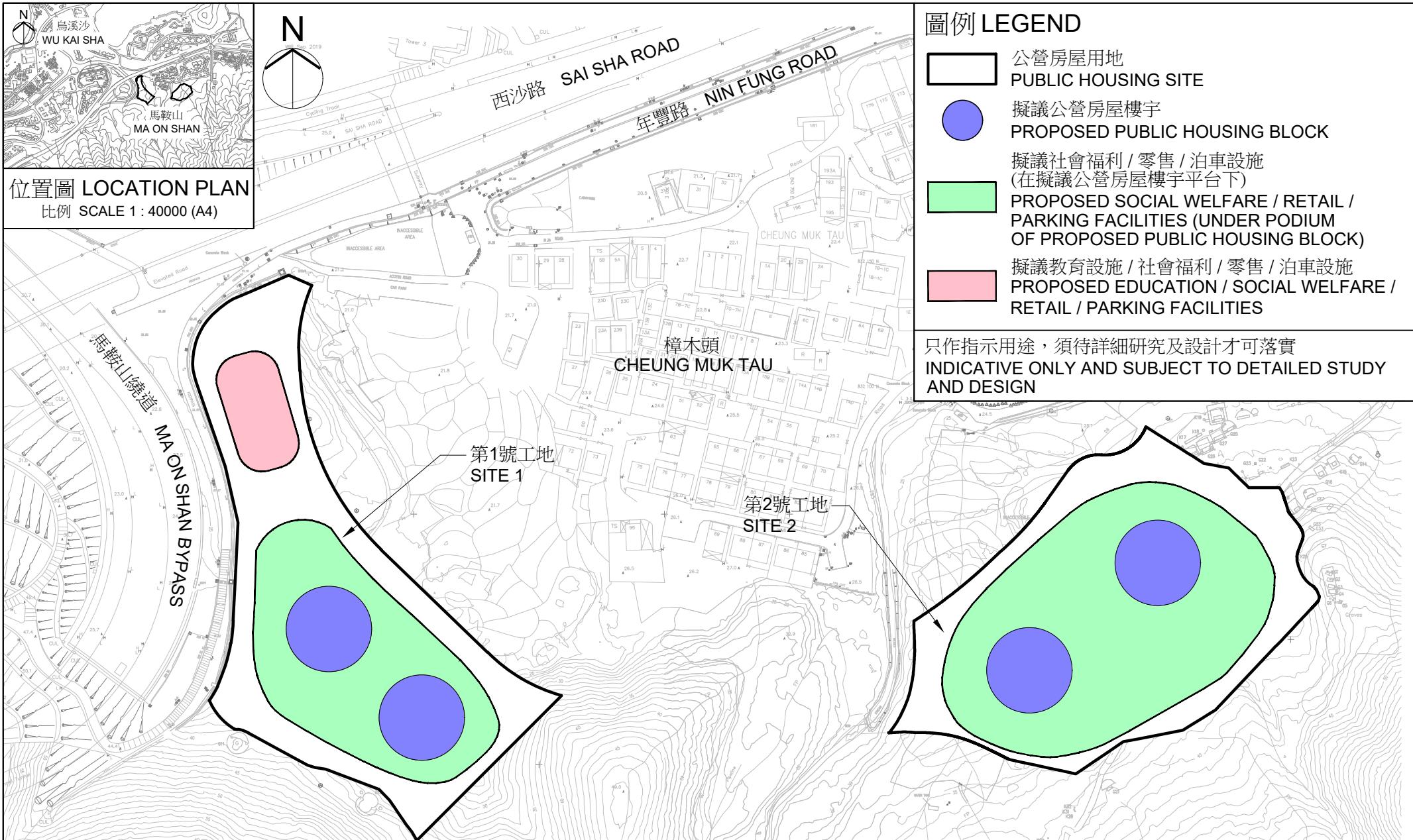
**剖面圖
SECTIONS**
不按比例 NOT TO SCALE

樟木頭公營房屋發展的主要發展參數

工 地 面 積	合共約 2.84 公頃
准許的地積比率	6.8 倍
樓宇高度限制	主水平基準上 165 米
住 宅 樓 宇 座 數	4 座(註 1)
單 位 數 目	約 3 480 個
預 計 人 口	約 9 750 人
完 工 期 限	由 2029／30 年度起分階段落成
非 住 宅 設 施	附屬泊車位、鄰舍休憩用地、幼稚園、康樂設施、社會福利設施(註 2)及零售設施等

註 1：住宅樓宇座數只屬初步資料，須待設計和技術研究完成後才可落實。

註 2：香港房屋委員會現正與社會福利署商討社會福利設施的細節。根據初步構思，擬提供的設施預計有安老院舍、長者鄰舍中心、長者日間護理中心、到校學前康復服務辦事處及幼兒中心。



工程計劃項目編號 807CL
樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 807CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT CHEUNG MUK TAU

概念平面圖

CONCEPTUAL PLAN

**807CL – 樟木頭公營房屋發展的
工地平整及基礎設施工程**

**估計顧問費的分項數字
(按 2022 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) 顧問費 ^(註 2 註 3)	專業人員	38	38	6.7
	技術人員	89	14	5.5
			總計	<u>12.2#</u>

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 88,015 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,990 元)。
- 「新工程合約」管理的顧問服務員工開支，是按土拓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。
- 土拓署將調配內部人手負責督擬議工程，而上述(a)項的費用是用作委聘顧問提供專業顧問服務，以便土拓署就「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 2 正文第 6 段中是按付款當日價格計算。

807CL – 樟木頭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
(I) 估計徵用土地費用	38.05
(II) 估計土地清理費用	2.58
(a) 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；清拆墳墓、金塔和神龕的特惠津貼； 以及躉符儀式費用的特惠津貼等)	2.58
(III) 利息及應急費用	4.06
總計	44.69

以上估計的徵用土地費用是按 2023 年 4 月特惠補償率及估價時所釐定的補償計算。

**807CL – 樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
受影響的具特別價值樹木摘要**

樹木 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 處理方法	就樹木保育及移除 建議提供 意見的保養部門	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/ 低)	(良好/ 一般/ 欠佳)					
T0288	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	9	172	4	中	一般	一般	一般	低	位於斜坡，難以挖掘根球	RPPHK; Cap.586; IUCN:VU	砍伐	地政總署	-	具特別價值樹木(稀有物種)，位於斜坡頂
T0931	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	5	105	4	中	欠佳	一般	一般	低	形態狀況欠佳，位於斜坡，難以挖掘根球	RPPHK; Cap.586; IUCN:VU	砍伐	地政總署	-	具特別價值樹木(稀有物種)，位於斜坡，樹幹彎曲

註：

1 工地範圍內並沒有列入《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樹木在遮蔭、季節特色、遮擋風雨、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—

高：屬珍貴樹木，應予保留，並相應調整設計布局。

中：屬適宜保留的樹木，以締造優美環境，包括稍遜於「高」級別的健康樹木。

低：屬枯死、垂死或有潛在危險，應予移除的樹木。

4 評估已顧及個別樹木在調查期間的狀況(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 保育狀況基於該品種是否屬於香港有關法例所訂的稀有程度及受保護的狀況，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)所列的植物種類；

Cap.586 – 已列入《保護瀕危動植物種條例》(第 586 章)的植物種類；

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

IUCN:VU – 已列入《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》的易危級別品種。

**811CL – 屯門中公營房屋發展的
工地平整及基礎設施工程 – 第二期**

工程計劃的範圍和性質

811CL 號工程計劃餘下部分(即第二期工程)的擬議工程範圍包括

—

- (a) 平整約 2.50 公頃工地及建造相關的斜坡；
- (b) 建造 1 條長約 360 米的行車道、行人路及停車灣，以連接屯興路；以及
- (c) 進行相關的附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程。

— 2. 擬議工程計劃的位置圖、工地平面圖和剖面圖載於附件 3 附錄 1。

3. 我們計劃在立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開擬議工程，預計在 2027 年把已平整的工地交予香港房屋委員會(下稱「房委會」)興建公營房屋，餘下的工程則約在 5 年內大致竣工。為配合緊迫的施工時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，而回標價格亦已反映在擬議工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出工程合約。

理由

4. 為配合屯門中公營房屋發展計劃，**811CL** 號工程計劃分為兩期進行。第一期工程包括工地平整及基礎設施工程，以配合屯門中湖山路、天后路、恆富街及顯發里的公營房屋發展，已於 2021 年提升為甲級。第二期工程包括屯興路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程。

5. 我們建議進行 **811CL** 號工程計劃的第二期工程，為屯門中屯興路公營房屋發展提供已平整的土地及建造相關基礎設施。有關公營房屋發展的主要發展參數及概念平面圖分別載於附件 3 附錄 2 及附錄 3。

對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程計劃的建設費用為 5 億 9,900 萬元，分項數字如下 –

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 平整工地及建造相關的斜坡 ¹	244.5
(b) 進行道路工程及建造相關的斜坡 ²	176.6
(c) 進行相關的附屬工程，包括排水、污水、供水及環境美化工程 ³	37.6
(d) 顧問費用	7.1
(i) 合約管理 ⁴	3.2
(ii) 駐工地人員的管理	3.9
(e) 駐工地人員的薪酬	78.8
(f) 應急費用	<u>54.4</u>
	總計
	599.0

7. 我們建議委聘顧問負責擬議工程計劃的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，詳載於附件 3 附錄 4。

¹ 平整工地及建造相關的斜坡包括移除現有斜坡和護土牆，以及建造斜坡和安裝泥釘。

² 道路工程及建造相關的斜坡包括移除現有斜坡和護土牆，以及建造斜坡和安裝泥釘。

³ 環境美化工程包括樹木調查、保養、移除及種植工程。

⁴ 合約管理包括工程進度、質量及工程費用管理。

8. 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)
2023-24	18.0
2024-25	119.8
2025-26	149.8
2026-27	119.8
2027-28	101.8
2028-29	59.9
2029-30	14.9
2030-31	15.0
	599.0

9. 我們按政府對 2023 至 2031 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」⁵模式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計擬議工程計劃引致的每年經常開支約為 990 萬元。

11. 擬議工程計劃的工地位於屯興路東邊的山坡上。我們須平整工地及建造相關的斜坡，形成平台，以供興建公營房屋及 1 所學校。我們已優化工地平整的設計，梯狀平台將依山而建，以減少產生惰性建築廢物。我們亦會以泥釘鞏固斜坡，以代替建造護土牆。這些措施不但可減低建築成本，還可縮短施工時間，使工地平整工程提早完成，盡快為屯門中屯興路公營房屋發展提供已平整的土地。

⁵ 「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

12. 土拓署在 2019 年 6 月 8 日和 2020 年 6 月 27 日就擬議工程計劃諮詢屯門鄉事委員會。屯門鄉事委員會對擬議工程計劃表示反對。此外，土拓署亦在 2020 年 9 月 18 日諮詢屯門區議會。屯門區議會主要對受影響村民的補償和安置安排表示關注，並通過動議要求擱置擬議公營房屋發展，重新諮詢所有持份者。對於屯門區議會所關注的事項，土拓署已在會議上作出回應，其後更在 2020 年 11 月 11 日以書面方式詳加解說，闡明政府推展該項房屋發展前已經過詳細考慮和規劃，並在修改屯門分區計劃大綱圖期間充分諮詢公眾。為回應屯門鄉事委員會及屯門區議會的關注，土拓署聯同地政總署和房屋署在 2021 年 6 月 18 日為井頭上村村民及相關持份者舉辦屯門中屯興路公營房屋發展的簡介會，進一步解釋擬議的公營房屋發展及補償和安置安排。與會者普遍滿意政府在席上的回應。

13. 土拓署聯同地政總署和房屋署分別在 2022 年 7 月 9 日和 2022 年 11 月 7 日就擬議工程計劃及相關公營房屋發展再次諮詢屯門鄉事委員會和屯門區議會，並提供該項目的最新資料。屯門鄉事委員會和屯門區議會對交通影響、補償和安置安排事宜表示關注，但沒有反對進行擬議的工程計劃。我們會繼續與相關持份者保持溝通。

14. 土拓署在 2021 年 12 月 24 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)就擬議道路工程刊憲，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(工程、使用及補償)條例》就擬議排污工程刊憲。刊憲後，土拓署收到 441 份就擬議道路工程提交的反對意見書。至於擬議排污工程，則沒有收到反對意見書。土拓署已透過書信或會面，向反對者解釋項目的細節。最終有 11 份反對意見書無條件撤回，餘下 430 份則沒有撤回，當中主要關注的是在擬議工程計劃下須永久封閉現有村內的通道及補償和安置安排。土拓署其後把反對意見及與反對者的往來文件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 2023 年 1 月 31 日授權進行擬議道路工程，無須作出修訂。授權公告隨後在 2023 年 2 月 17 日刊憲。

15. 我們在 2023 年 3 月 6 日向立法會房屋事務委員會簡介把 811CL 號第二期工程計劃提升為甲級的建議。委員會支持我們把擬議工程計劃的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。土拓署已完成初步環境研究，所得的結論是實施緩解措施後，擬議工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。

17. 土拓署會在工程合約中訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，控制施工期間對環境造成的影響，以確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器；豎設隔音板或隔音罩；與鄰近學校保持密切聯絡，避免在考試期間進行嘈吵的建造工程；經常清洗工地及在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。我們已在工程預算費內預留所需費用，用以實施緩解措施。

18. 在策劃和設計階段，土拓署已考慮擬議工地平整的設計和布局，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合適的建築工地，再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土和石填料)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁶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。

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。

20. 土拓署估計 **811CL** 號工程計劃的第二期工程合共會產生約 495 230 公噸建築廢物，其中約 15 330 公噸(3.10%)惰性建築廢物會在工地再用，另外 479 700 公噸(96.86%)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 200 公噸(0.04%)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 3,410 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. 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／歷史建築／歷史構築物、具考古價值的地點、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

22. 顯發里陶窯(已列為三級歷史建築)位於 **811CL** 號工程計劃第二期工程的工地界限 50 米範圍外。根據發展局工務科發出的《技術通告第 1/2022 號》，無須進行文物影響評估。我們會採取預防措施，如在施工期間發現古物或假定古物，會立即通知古物古蹟辦事處，有需要時亦會與該辦事處議定跟進行動。

對交通的影響

23. 土拓署已為擬議屯門中湖山路、天后路、恆富街、顯發里及屯興路公營房屋發展進行交通影響評估。根據評估結果，在擬議改善措施完成後，附近的道路系統將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交通的影響。

土地徵用

24. 擬議工程計劃只涉及政府土地，無須收回私人土地。為配合擬議工程計劃，我們將清理約 5.6 公頃政府土地。在涉及的政府土地上，合共約有 150 個住戶(約 400 人)會受影響；約 700 個臨時構築物會被清拆；1 座墳墓、2 座泥墳和 9 個金塔會被遷移／清拆。我們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佔用人士發放多種現時行政上的特惠津貼，並會向受清拆影響的合資格居民作出安置安排。我們在諮詢了房屋事務委員會後，已展開了清理所涉及政府土地的程序。

25. 清理政府土地的費用估計約為 3,315 萬元，包括支付予合資格構築物的核准佔用人和從事耕種人士的款項。這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。擬議工程計劃所涉及清理政府土地費用的分項數字載於附件 3 附錄 5。

背景資料

26. 在 2021 年 1 月 8 日，財委會批准把 811CL 號工程計劃的第一期提升為甲級，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，核准工程預算費用為 9 億 6,840 萬元，用以進行湖山路、天后路、恆富街及顯發里用地的公營房屋發展的工地平整及相關基礎設施工程。

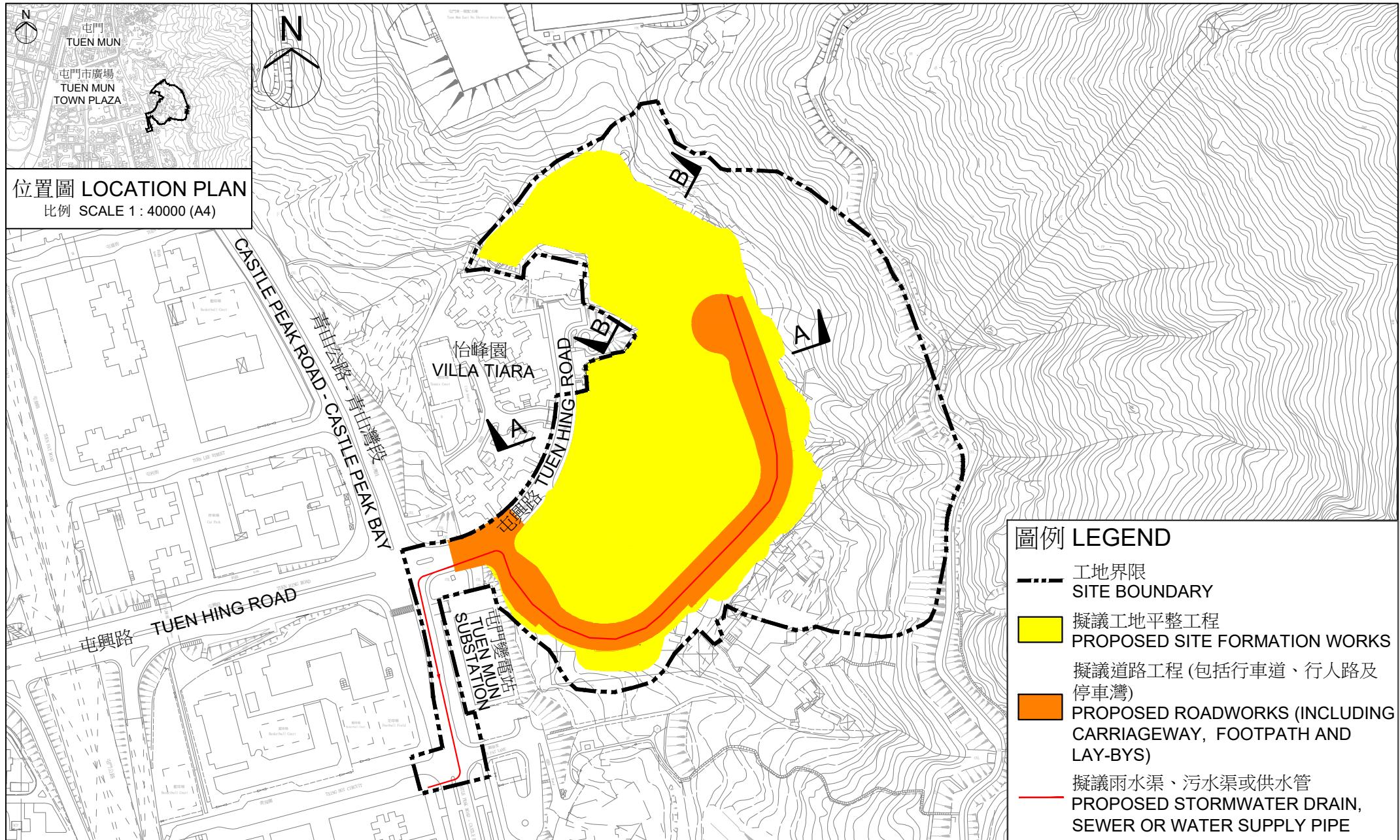
27. 土拓署在 2018 年 2 月委聘顧問，為 811CL 號工程計劃進行詳細設計和工地勘測工作。按付款當日價格計算，估計所需費用約為 2,820 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 B100HX「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。有關的勘測工作和詳細設計有助敲定擬議工程計劃的範圍及預算費用，以便向立法會申請撥款。

28. 工程計劃的工地範圍內約有 1 800 棵樹，當中約有 610 棵將予保留，約有 1 190 棵樹需予移除，當中有 1 棵屬具特別價值樹木⁷，有關詳情的摘要載於附件 3 附錄 6。我們會把植樹建議納入擬議工程計劃內，包括種植約 70 棵樹及約 280 棵樹苗及約 800 箕灌木。

29. 我們估計為進行 **811CL** 號工程計劃而開設的職位約有 140 個 (110 個工人職位及 30 個專業或技術人員職位)，合共提供約 5 510 個人工作月的就業機會。

⁷ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下－

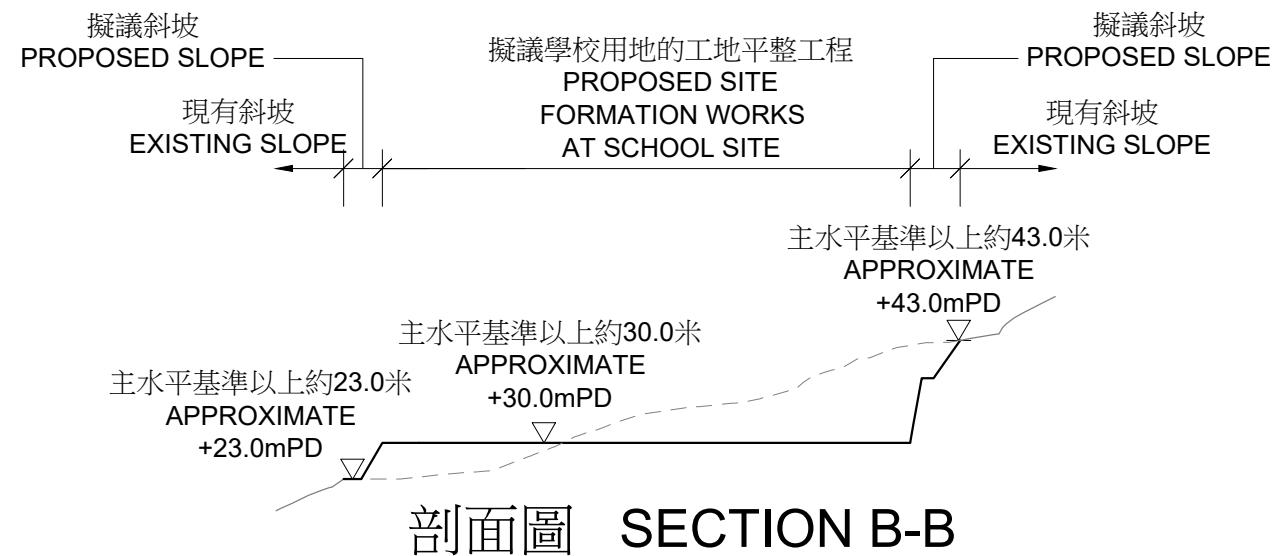
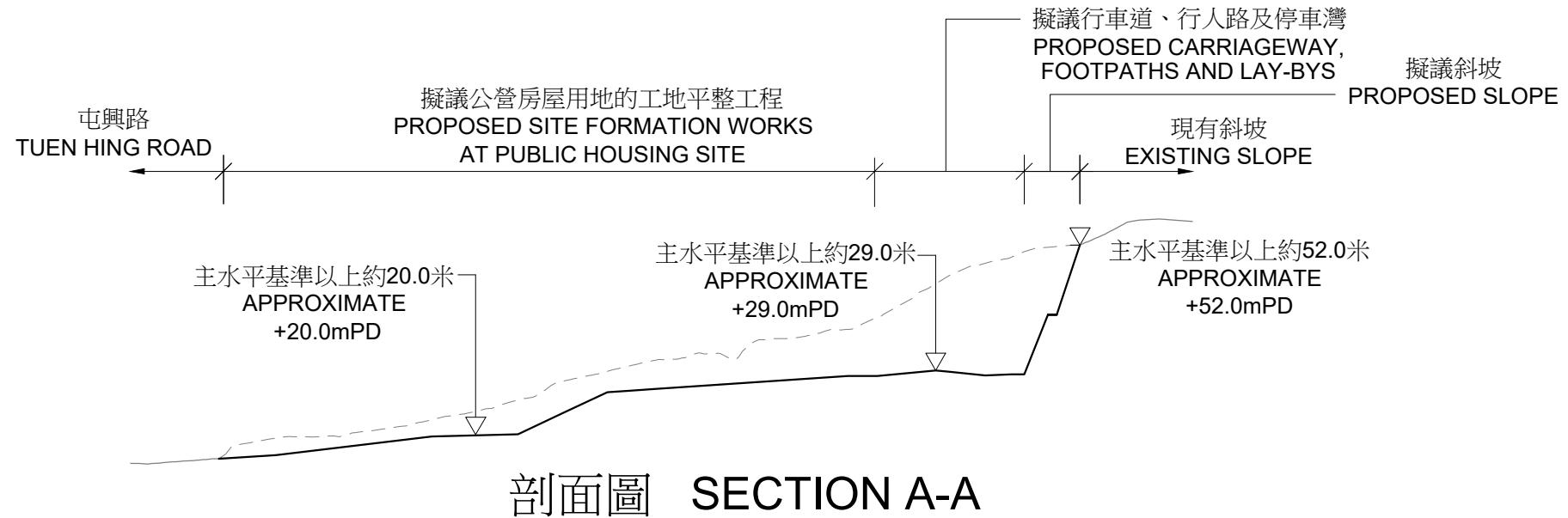
- (a) 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- (b) 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- (c) 樹幹直徑等於或超逾 1 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米的樹木；
- (d) 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- (e) 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》
(<https://www.herbarium.gov.hk/tc/publications/books/book2/index.html>) 所列的稀有樹木品種；
- (f) 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- (g) 《林區及郊區條例》(第 96 章)下《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- (h) 知名風水樹；
- (i) 具有證據紀錄印證其歷史或文化價值的地標樹木；
- (j) 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- (k) 若移除或會引起當區市民強烈反對的樹木。



工程計劃項目編號 811CL
屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 - 第二期
PWP ITEM NO. 811CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 2

工地平面圖
SITE PLAN

比例 SCALE 1:3000 (A4)



工程計劃項目編號 811CL
屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 - 第二期
PWP ITEM NO. 811CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 2

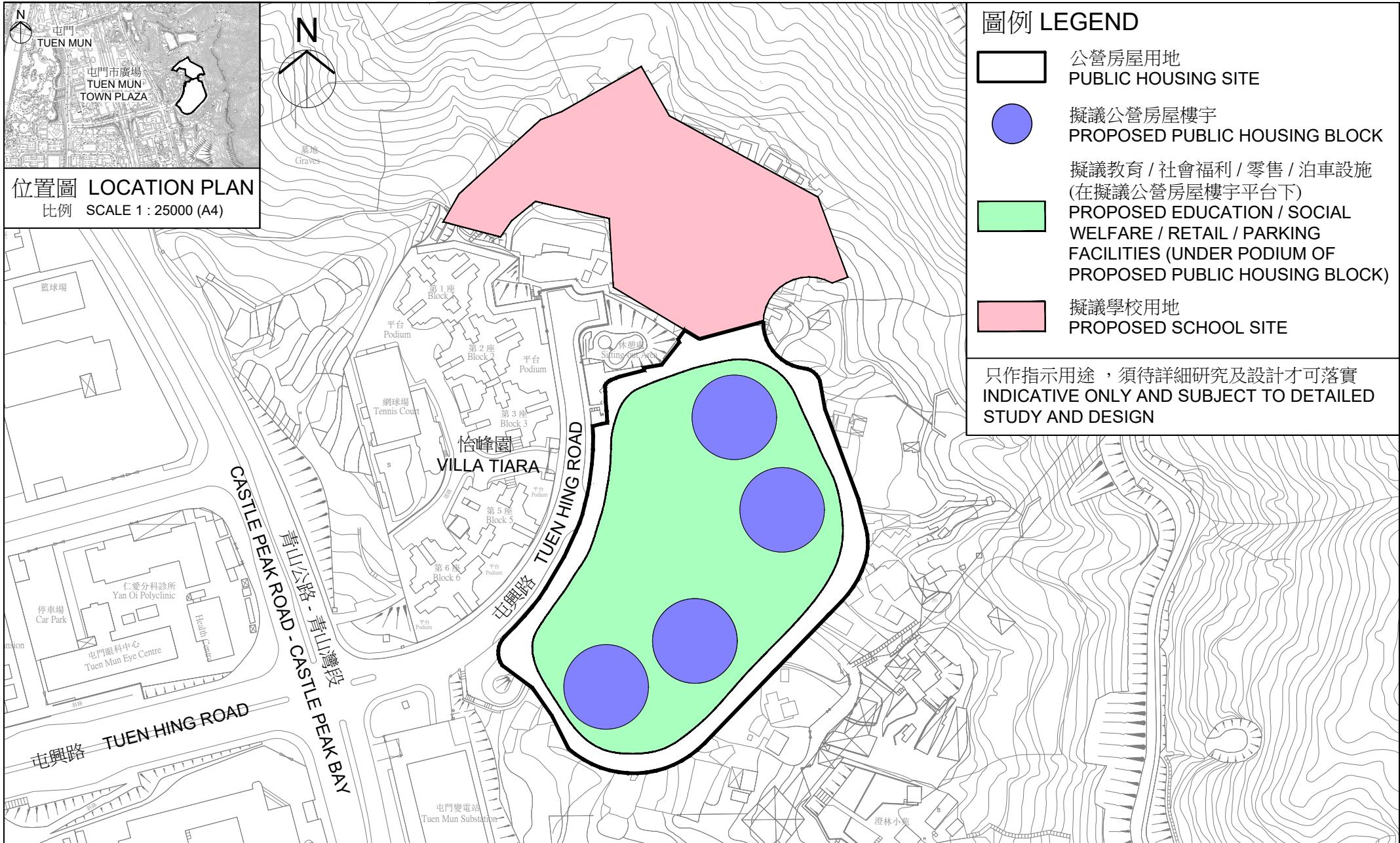
剖面圖
SECTIONS
不按比例 NOT TO SCALE

屯門中屯興路公營房屋發展的主要發展參數

工 地 面 積	約 1.68 公頃
總 地 積 比 率	6.5 倍
樓 宇 高 度 限 制	主水平基準上 145 米
住 宅 樓 宇 座 數	4 座(註 1)
單 位 數 目	約 2 700 個
預 計 人 口	約 7 300 人
完 工 期 日期	2030／31 年度
非 住 宅 設 施	附屬泊車位、鄰舍休憩用地、幼稚園、康樂設施、社會福利設施(註 2)及零售設施等

註 1：住宅樓宇座數只屬初步資料，須待設計和技術研究完成後才可落實。

註 2：香港房屋委員會現正與社會福利署商討社會福利設施的細節。根據初步構思，擬提供的設施預計有長者鄰舍中心、長者日間護理中心、體弱長者家居照顧服務隊、兒童之家、輕度弱智兒童之家及留宿幼兒中心。



**811CL – 屯門中公營房屋發展的
工地平整及基礎設施工程 – 第二期**

**估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2022 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 技術人員	— —	— —	— —	2.4 0.3
				小計	2.7#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員 技術人員	263 616	38 14	1.6 1.6	37.0 30.5
				小計	67.5
包括 –					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					3.4#
(ii) 駐工地人 員的薪酬					64.1#
				總計	70.2

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供之駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 88,015 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,990 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。待財委會批准把 811CL 號工程計劃的餘下部分提升為甲級後，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 正文第 6 段中是按付款當日價格計算。

811CL – 屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 – 第二期**徵用土地費用的分項數字**

	百萬元
(I) 估計清理土地費用	32.15
(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；住戶搬遷津貼；以及商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼等)	25.79
(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；清拆墳墓和金塔的特惠津貼；以及躉符儀式費用的特惠津貼等)	6.36
(II) 應急費用	1.00
總計	33.15

以上估計的徵用土地費用是按 2022 年 12 月特惠補償率及估價時所釐定的補償計算。

**811CL – 屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 – 第二期
受影響的具特別價值樹木摘要**

樹木編號 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	建議處理方法	就樹木保育及移除建議提供意見的保養部門	附加備註	
	學名	中文名	樹高(米)	胸徑 ² (毫米)	樹冠闊度(米)					(高／中／低)	(良好／一般／欠佳)					
T997C	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	5	95	3	中	一般	一般	一般	低	樹木位於擋土牆根，根部被混凝土結構包圍，根球預計只能達到胸徑的2倍，遠低於發展局綠化、園境及樹木管理組出版的《移植樹木指引》中建議的倍數(即胸徑的8至10倍)，因此建議砍伐。	Cap.586	砍伐	地政總署	-	樹木現有地面水平(主水平基準以上42米)與擬議工地平整水平(主水平基準以上26米)落差過大(達16米)，因此不能原地保留。

註：

1 工地範圍內並沒有列入《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樹木在遮蔭、季節特色、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－
高：屬珍貴樹木，應予保留，並相應調整設計布局。

中：屬適宜保留的樹木，以締造優美環境，包括稍遜於「高」級別的健康樹木。

低：屬枯死、垂死或有潛在危險，應予移除的樹木。

4 評估已顧及個別樹木在調查期間的狀況(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 保育狀況基於該品種是否屬於香港有關法例所訂的稀有程度及受保護的狀況，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)所列的植物種類；

Cap.586－已列入《保護瀕危動植物物種條例》(第586章)的植物種類；

Cap.96－已列入《林務規例》(第96章附例)附表的植物種類；以及

IUCN:VU－已列入《國際自然保護聯盟瀕危物種紅色名錄》的易危級別品種。

**850CL – 上水彩順街公營房屋發展的
工地平整及基礎設施工程**

工程計劃的範圍和性質

850CL 號工程計劃的擬議工程範圍包括 –

- (a) 平整約 2.60 公頃工地及進行土地除污；
- (b) 建造 1 條長約 120 米的行車道、停車灣及行人路以連接彩順街和彩發街；
- (c) 建造 1 條長約 160 米的行車道以連接彩園路和通往港鐵設施的現有車輛通道；
- (d) 在 1 段長約 90 米的彩順街和 1 段長約 170 米的彩發街進行道路改善工程及在彩發街建造迴旋處；
- (e) 建造 1 條長約 100 米的有蓋行人通道以連接擬議公營房屋發展和通往新運路的現有行人天橋；以及
- (f) 進行相關的附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程。

-
- 2. 擬議工程計劃的位置圖、工地平面圖和剖面圖載於附件 4 附錄 1。
 - 3. 我們計劃在立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開擬議工程，預計在 2025 年把已平整的工地交予香港房屋委員會(下稱「房委會」)興建公營房屋，餘下的工程則會約在 3 年內大致竣工。為配合緊迫的施工時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，而回標價格亦已反映在擬議工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出工程合約。

理由

4. 我們建議進行 **850CL** 號工程計劃，為上水彩順街公營房屋發展提供已平整的工地及建造相關的基礎設施。有關公營房屋發展的主要發展參數及概念平面圖分別載於附件 4 附錄 2 及附錄 3。
5. 根據交通影響評估結果，我們建議進行上文第 1 段(b)至(e)項所列的道路改善工程，以應付擬議公營房屋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，我們估計擬議工程計劃的建設費用為 1 億 4,260 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 平整工地及進行土地除污 ¹	13.1
(b) 進行道路工程	59.4
(c) 進行相關的附屬工程，包括排水、 排污、供水及環境美化工程 ²	36.7
(d) 顧問費用	2.2
(i) 合約管理 ³	1.6
(ii) 駐工地人員的管理	0.6
(e) 駐工地人員的薪酬	18.2
(f) 應急費用	13.0
總計	142.6

¹ 土地除污將會根據環境保護署的《受污染土地的評估和整治指引》、《按風險釐定的土地污染整治標準的使用指引》及《受污染土地勘察及整治實務指南》進行。

² 環境美化工程包括樹木調查、保養、移除及種植工程等。

³ 合約管理包括工程進度、質量及工程費用管理。

7. 我們建議委聘顧問負責擬議工程計劃的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，詳載於附件 4 附錄 4。

8. 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)
2023-24	4.0
2024-25	34.0
2025-26	48.9
2026-27	38.0
2027-28	10.5
2028-29	7.2
	142.6

9. 我們按政府對 2023 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」⁴模式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 我們估計擬議工程計劃引致的每年經常開支約為 319 萬元。

⁴ 「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. 擬議工程計劃的工地現時的地勢與彩順街相若，平整工地包括對工地內部分土地進行除污，及為現有地下公用設施和車輛通道進行改道，以騰出土地進行公營房屋及 1 所學校的建築工程。我們優化了施工時間表，先平整公營房屋發展用地，在交付該用地後才完成餘下的基礎設施工程，以期盡快為彩順街公營房屋發展提供已平整的土地。

公眾諮詢

12. 土拓署在 2022 年 7 月 18 日就擬議工程計劃諮詢北區區議會轄下的土地發展、房屋及工程委員會。委員對擬議工程計劃不表反對。

13. 土拓署在 2022 年 10 月 14 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)就擬議道路工程刊憲，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(工程、使用及補償)條例》就擬議排污工程刊憲。刊憲後，土拓署沒有收到反對意見書。授權公告隨後在 2023 年 1 月 20 日刊憲。

14. 土拓署已在 2023 年 3 月 21 日就擬議行人通道上蓋的外觀設計諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會⁵。委員接納行人通道上蓋的外觀設計。

15. 我們在 2023 年 4 月 3 日向立法會房屋事務委員會簡介把 850CL 號工程計劃提升為甲級的建議。委員會支持我們把擬議工程計劃的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。土拓署就這項工程計劃已完成初步環境研究，所得的結論是實施緩解措施後，擬議工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。

⁵ 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員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、房屋署和土拓署的代表，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。

17. 土拓署會在工程合約中訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，控制施工期間對環境造成影響，以確保符合既定的標準和準則。這些措施包括在進行高噪音的建築工程時，使用減音器或減音器；豎設隔音板或隔音罩；經常清洗工地及在工地灑水；以及設置車輪清洗設施。我們已在工程預算費內預留所需費用，用以實施緩解措施。

18. 在策劃和設計階段，土拓署已考慮擬議工地平整的設計和布局，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合適的建築工地，再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土和石填料)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁶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，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。

20. 土拓署估計 **850CL** 號工程計劃合共會產生約 39 000 公噸建築廢物，其中約 21 000 公噸(54%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 17 600 公噸(45%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再用。土拓署會把餘下的約 400 公噸(1%)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 132 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)。

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／歷史建築／歷史構築物、具考古價值的地點、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，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項目進行交通影響評估。根據評估結果，在已規劃的區內道路改善工程落實後，附近的道路系統足以應付擬議發展項目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. 擬議工程計劃只涉及政府土地，無須收回私人土地。

背景資料

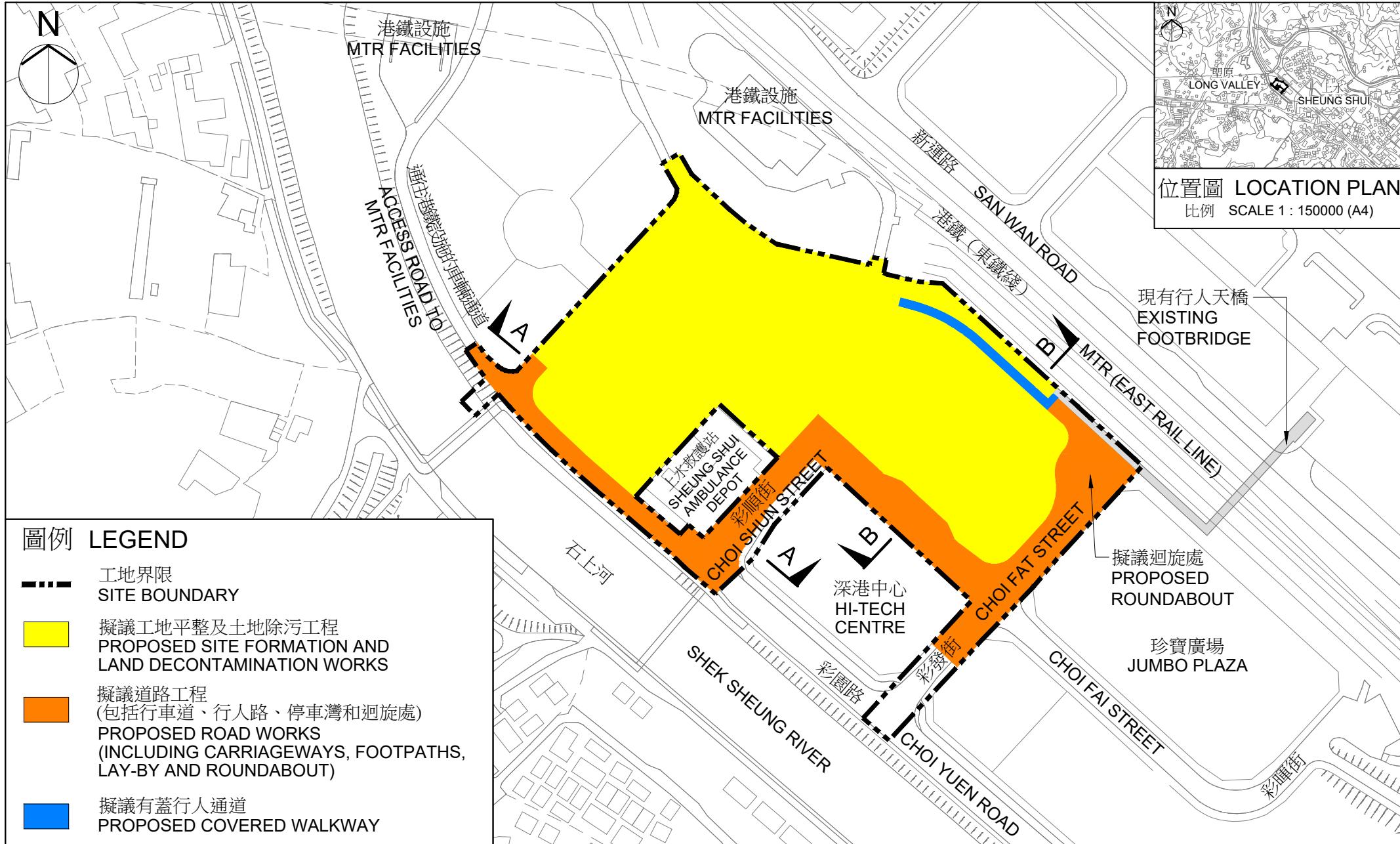
24. 土拓署在 2021 年 12 月委聘顧問，為 **850CL** 號工程計劃進行詳細設計和工地勘測工作。按付款當日價格計算，估計所需費用約為 720 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 **B100HX**「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。有關的勘測工作和詳細設計有助敲定工程計劃的範圍及預算費用，以便向立法會申請撥款。

25. 工程計劃的工地範圍內約有 197 棵樹，當中約有 33 棵將予保留，約有 164 棵樹需予砍伐，當中並沒有樹木屬具特別價值樹木⁷。我們會把植樹建議納入擬議工程計劃內，包括種植約 19 棵幼樹及約 1 360 叢灌木。

26. 我們估計為進行 **850CL** 號工程計劃而開設的職位約有 70 個(55 個工人職位及 15 個專業或技術人員職位)，合共提供約 2 200 個人工作月的就業機會。

⁷ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下—

- (a) 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- (b) 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- (c) 樹幹直徑等於或超逾 1 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 米的樹木；
- (d) 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- (e) 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》
(<https://www.herbarium.gov.hk/tc/publications/books/book2/index.html>) 所列的稀有樹木品種；
- (f) 《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)下受保護的瀕危植物品種；
- (g) 《林區及郊區條例》(第 96 章)下《林務規例》(第 96A 章)所列的樹木品種；
- (h) 知名風水樹；
- (i) 具有證據紀錄印證其歷史或文化價值的地標樹木；
- (j) 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- (k) 若移除或會引起當區市民強烈反對的樹木。



工程計劃項目編號 850CL

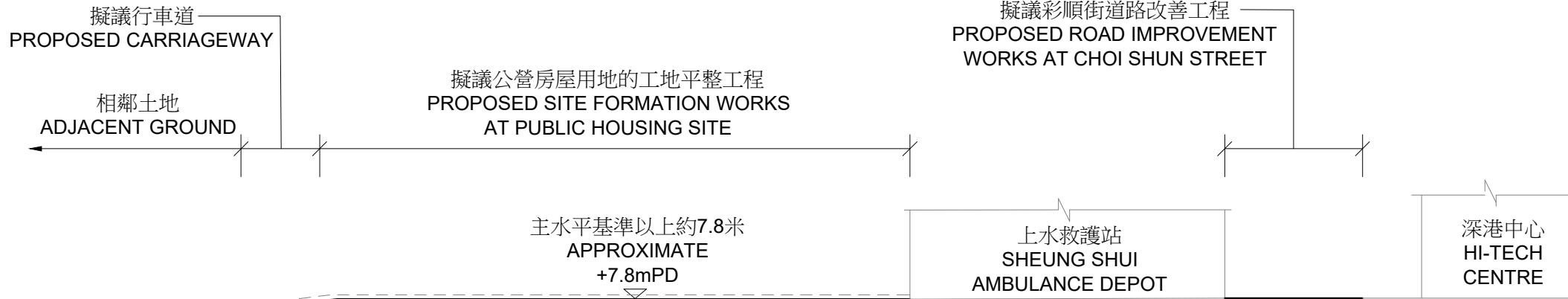
上水彩順街公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

PWP ITEM NO. 850CL

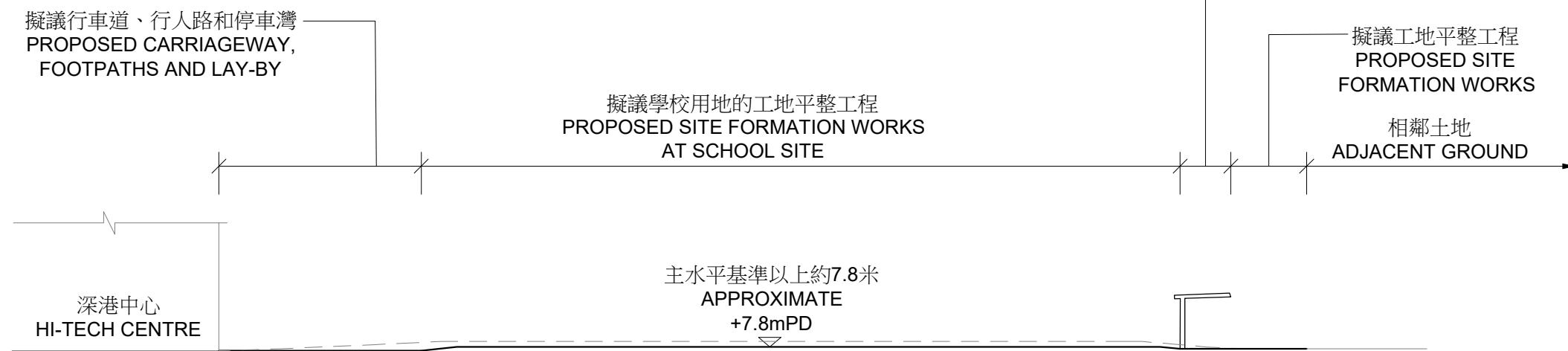
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT
AT CHOI SHUN STREET, SHEUNG SHUI

工地平面圖 SITE PLAN

比例 SCALE 1:2500 (A4)



剖面圖 SECTION A-A



剖面圖 SECTION B-B

工程計劃項目編號 850CL
上水彩順街公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 850CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT
AT CHOI SHUN STREET, SHEUNG SHUI

剖面圖
SECTIONS
不按比例 NOT TO SCALE

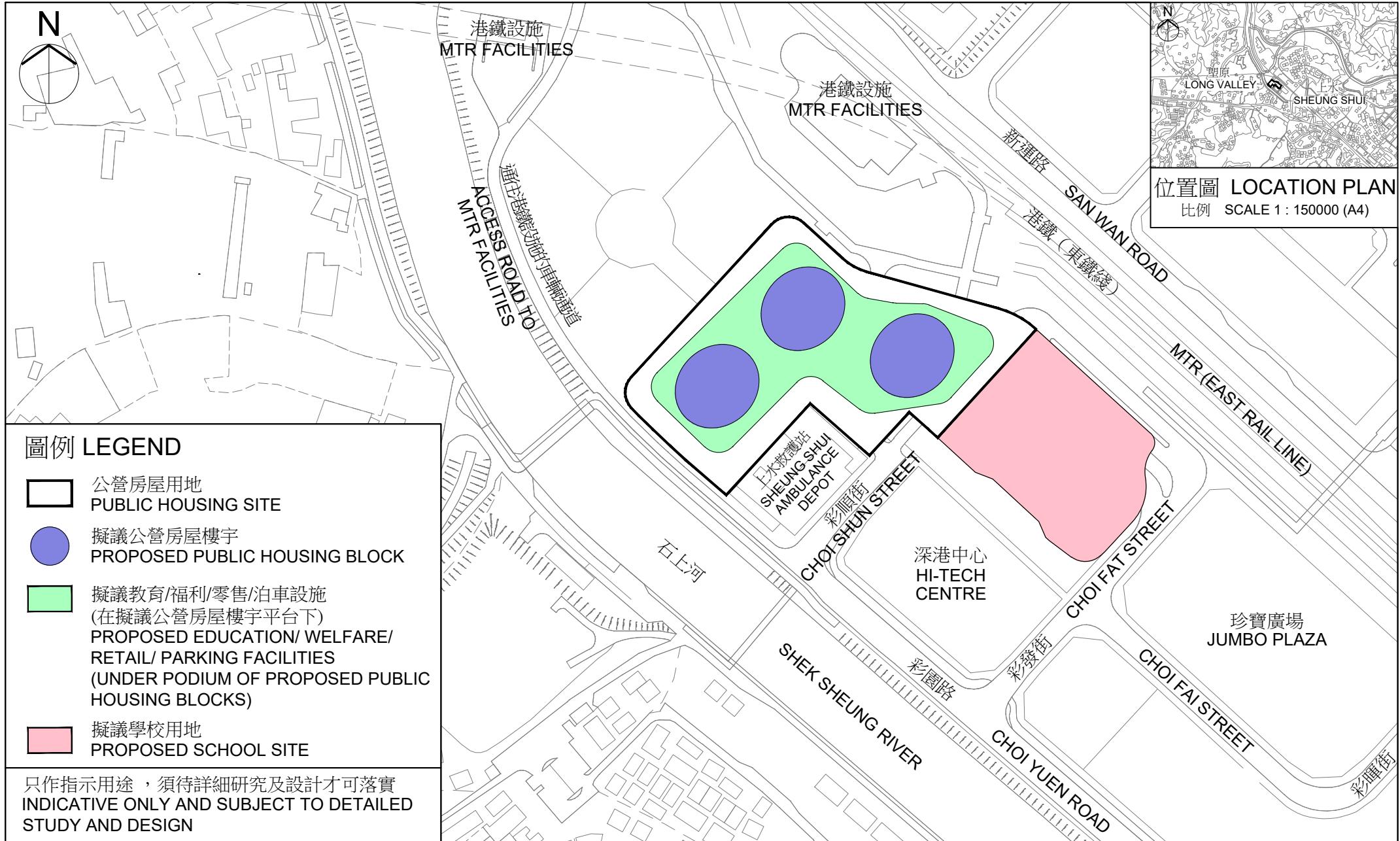
上水彩順街公營房屋發展的主要發展參數

工 地 面 積	約 1.5 公頃
總 地 積 比 率	6.7 倍
樓 宇 高 度 限 制	主水平基準上 160 米
住 宅 樓 宇 座 數	3 座(註 1)
單 位 數 目	約 2 400 個
預 計 人 口	約 5 400 人
完 工 期 日期	2029／30 年度
非 住 宅 設 施	公眾停車場(註 2)、附屬泊車位、鄰舍休憩用地、幼稚園、康樂設施、福利設施(註 3)及零售設施等

註 1：住宅樓宇座數只屬初步資料，須待設計和技術研究完成後才可落實。

註 2：待完成有關設計和技術研究後，我們會適時向立法會申請撥款。

註 3：香港房屋委員會現正與社會福利署商討福利設施的細節。根據初步構思，擬提供的設施預計有長者鄰舍中心、安老院舍、到校學前康復服務辦事處、兒童之家及社會保障辦事處。



工程計劃項目編號 850CL
上水彩順街公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 850CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT
AT CHOI SHUN STREET, SHEUNG SHUI

概念平面圖
CONCEPTUAL PLAN
比例 SCALE 1:2500 (A4)

**850CL – 上水彩順街公營房屋發展的
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 2022 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 技術人員	— —	— —	— —	1.1 0.4
				小計	1.5#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註3)	專業人員 技術人員	42 228	38 14	1.6 1.6	5.9 11.3
				小計	17.2
包括 –					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					0.6#
(ii) 駐工地人 員的薪酬					15.7#
				總計	18.7

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 88,015 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,990 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。待財委會批准把 **850CL** 號工程計劃提升為甲級後，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 4 正文第 6 段中是按付款當日價格計算。