

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2023 年 11 月 22 日

總目 705－土木工程

土木工程－土地發展

767CL－龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究

請各委員向財務委員會建議，把 **767CL** 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 7,900 萬元。

問題

我們需要就龍鼓灘填海及其毗鄰地帶(下稱「龍鼓灘地區」)，以及重新規劃屯門西(包括香港內河碼頭和附近地帶)(下稱「屯門西地區」)進行規劃及工程研究，以在中長期增加住宅和產業土地供應。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **767CL** 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 7,900 萬元，用以委聘顧問進行龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究(下稱「本研究」)和相關的工地勘測工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 767CL 號工程計劃的範圍包括 —

- (a) 為龍鼓灘地區和屯門西地區進行規劃及工程研究，以便為這兩個地區的可發展土地包括填海範圍、土地用途和發展方案訂定建議，並在過程中蒐集及參考持份者的意見，以及就擬議發展方案進行詳細的技術評估；
- (b) 就發展方案的相關工程和擬議的運輸及基建設施進行初步設計；以及
- (c) 就發展方案進行相關的工地勘測工程，包括監督工程。

—— 龍鼓灘地區和屯門西地區的位置圖及現有的主要作業設施載於附件 1。

4. 本研究的招標工作已完成，而回標價格亦已反映在估計費用內。我們計劃在財務委員會批准撥款後批出合約，並隨即展開本研究，目標是在約 30 個月內分階段完成。

理由

5. 龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區是中長期造地建議之一，預計最快可在 2027 年度啟動工程，並在 2030-31 年度起提供發展所需的「熟地」。政府今年 10 月公布的未來十年最新「熟地」供應預測，亦已計及來自龍鼓灘／屯門西的部分供應。

6. 近年新界西北的土地和交通基建發展，令龍鼓灘和屯門西地區的位置更具策略性。龍鼓灘北面通往白泥、流浮山、尖鼻咀以至洪水橋／厦村新發展區，即北部都會區內與前海對接的「高端專業服務和物流樞紐」。屯門西地區則位處多項現有和規劃中的策略交通基建設施，加上內河碼頭近年的泊位使用率只有其容量的五分之一，應抓緊機會重新檢視和善用屯門西地區的土地。通過屯門赤鱸角連接路，由龍鼓灘和屯門西前往東涌和香港國際機場只需 10 至 20 分鐘。此外，規劃中的十一號幹線、屯門繞道等將改善龍鼓灘和屯門西的對外連接。北面的稔灣路及相關深灣路的路段經日後完成興建／改善工程後，龍鼓灘至北面沿岸

將可連接白泥、流浮山和尖鼻咀以至北部都會區。本研究會探討如何充分發揮龍鼓灘和屯門西的獨特地理優勢，以及善用與北部都會區、香港國際機場及其他地區的交通連接，為區內帶來更多發展機遇。

7. 經檢視議員在 2020 年初表達的意見¹和近幾年最新發展後，我們就填海範圍、主要土地用途、交通配套等範疇作出調整，並在今年 2 月就最新的研究方向諮詢發展事務委員會，獲委員普遍支持，建議現複述並歸納如下－

(a) 減少龍鼓灘填海範圍，土地用途以現代先進產業為主

為盡量保留龍鼓灘的天然沙灘和海岸線，並減低對龍鼓灘村的影響，我們會縮減龍鼓灘北面近岸填海範圍，由 2020 年原來建議的 220 公頃減至 145 公頃。除這 145 公頃填海用地外，本研究將覆蓋龍鼓灘附近 65 公頃現時主要用作棕地作業的土地，使可發展土地增至約 210 公頃。如日後進行研究時，發現有需要擴大填海範圍，用以設置基建設施等，我們才會考慮是否需要適度擴大填海範圍。

填海所得的土地和附近經改造的土地，日後將主要用作支援現代先進產業，並適當地配以一些住宅發展和所需的社區設施。我們初步認為，填海所得的土地適合用作支援現代先進的高增值經濟產業，尤其是需要海路運輸和寬敞運作空間的產業，例如現代物流園、先進建造產業園區、高端綠色產業園區，以及可容納棕地作業的多層現代產業大樓。我們會考慮龍鼓灘鄰近北部都會區和香港國際機場的地利，在本研究中深化龍鼓灘的產業定位。

(b) 爭取早日直接利用新增土地支援不同產業

目前屯門西地區的沿海作業設施包括環保園、航空燃油儲存庫、鋼鐵廠、水泥廠及青山發電廠。鑑於遷移這些設施涉及覓地重置安排，有可能推遲落實時間表，因此我們現時擬在原址保留這些設施，以便可早日直接在上文(a)項所述的新增土地上，發展現代先進產業，並以此作為研究的前設。

¹ 我們曾經於 2020 年 2 月就進行研究的撥款申請提交予工務小組委員會，但有關申請最終未能在該屆立法會任期內完成審議。

(c) 屯門西地區的規劃以住宅發展為主

位處屯門西的內河碼頭包括泊位佔地 65 公頃。我們會考慮在內河碼頭內港填海造地 40 公頃，連同周邊多幅位於第 40 區、第 46 區和第 47 區共約 38 公頃的土地，形成一幅佔地合共 143 公頃的土地²，供發展以住宅為主的社區。

內河碼頭以西是第 38 區，佔地 32 公頃，現時設有臨時公眾填料庫及臨時建築廢物篩選分類設施。待公眾填料庫停用和部分設施遷至龍鼓灘填海區後，該用地可改作屯門西地區未來住宅發展與西面沿岸其他產業設施的緩衝地帶。

(d) 改善區內和對外交通連接

我們會按擬議土地用途評估龍鼓灘地區及屯門西地區的交通需求，並提出改善措施。本研究除了會探討擴建連接龍鼓灘和屯門西地區至屯門市中心的龍門路，亦會探討在龍鼓灘填海區內興建新道路連接其他地區的可行性，藉以提供替代路線，使車輛無需如現時般必須行經龍鼓灘路。關設以上路線亦可滿足區內現有及規劃中的發展需要。

此外，我們會考慮如何將龍鼓灘和屯門西與現有及規劃中的道路(包括擬議的十一號幹線及屯門繞道)和鐵路網絡連接起來，並會研究交椅洲人工島擬議的港島西至洪水橋鐵路登陸屯門東後延伸至屯門西的可行性(見附件 2)。

² 第 40 區設有作業設施(包括貨倉、工場、鋸木廠和水泥廠)及政府設施(包括消防局和洗衣場)，第 46 區為前採泥區，第 47 區為內河碼頭及望后石污水處理廠。

對財政的影響

8. 按付款當日價格計算，我們估計本研究及相關的工地勘測工程費用為 1 億 7,900 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 顧問費	117.4
(i) 規劃及工程研究	94.9
(ii) 環境影響評估	20.8
(iii) 監督工地勘測工程	1.7
(b) 社區參與及諮詢活動	13.2
(c) 工地勘測工程	32.1
(d) 應急費用	16.3
總計	179.0

9. 我們建議委聘顧問負責進行本研究，並監督相關的工地勘測工程。
—— 按人工作月估計的顧問費的分項數字載於附件 3。

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)
2023-2024	11.1
2024-2025	20.0
2025-2026	57.3
2026-2027	58.4
2027-2028	32.2
	179.0

11. 我們按政府對 2023 至 2028 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預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以「新工程合約」³模式推展本研究，合約會訂明可調整價格的條文。我們會以重新計算工程數量的標準合約為工地勘測工程進行採購工作。

12. 本研究及相關的工地勘測工程不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

13. 我們在 2023 年 2 月 28 日諮詢立法會發展事務委員會。委員普遍支持我們把撥款建議提交工務小組委員會審議。

14. 我們亦分別在 2023 年 6 月 8 日及 7 月 3 日諮詢屯門鄉事委員會(包括龍鼓灘村代表)及屯門區議會。上述持份者普遍支持我們開展本研究及上文第 7 段建議的研究方向，但亦關注到發展項目對區內交通、基建配套及環境造成的潛在影響。我們會在本研究中進行評估，擬訂切實可行的發展方案，期間更會舉辦社區參與活動，諮詢並收集各持份者的意見及建議。

對環境的影響

15. 本研究涉及《環境影響評估條例》(下稱《環評條例》)(第 499 章)附表 3 訂明的指定工程項目。我們會根據《環評條例》擬備環境影響評估報告，並將報告送交環境保護署署長批准。本研究最終建議的發展方案可能會涉及《環評條例》附表 2 訂明的指定工程並需就建造和營辦申領環境許可證。有關的環境影響評估報告將就指定工程項目對空氣質素、水質、生態、漁業、文化遺產、噪音、景觀及視覺等造成的影響。

16. 我們預計，進行本研究及相關的工地勘測工程只會產生極少量的建築廢物。儘管如此，我們仍會要求顧問展開全面研究及制定適當措施，務求日後施工時盡量減少產生建築廢物，並盡可能再用／循環使用

³ 「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。

建築廢物。此外，本研究會配合《香港氣候行動藍圖 2050》下為實現碳中和而提出的減碳策略、目標和行動，以及《香港生物多樣性策略及行動計劃 2016-2021》下所提出的具體行動。

17. 我們會按《環評條例》的規定，進行生態和水質等方面的環境影響評估，並會提出相應的緩解措施，以確保工程符合法定要求。我們亦會盡量保留龍鼓灘的天然海岸線，並會因應填海範圍，探討採用人造生態海岸線是否可行，以增加生物多樣性。為了在移除海牀淤泥時盡量減少對環境可能造成的污染，我們會提出最合適的環保填海方法。我們亦會在本研究中，探尋更先進及環保的填海技術和設計，以進一步保護環境。

對文物的影響

18. 本研究及相關的工地勘測工程不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點及歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

土地徵用

19. 本研究及相關的工地勘測工程無須徵用任何土地。至於推行擬議發展方案所須徵用及／或清理的土地範圍，則會在本研究及相關的工地勘測工程中確定。

背景資料

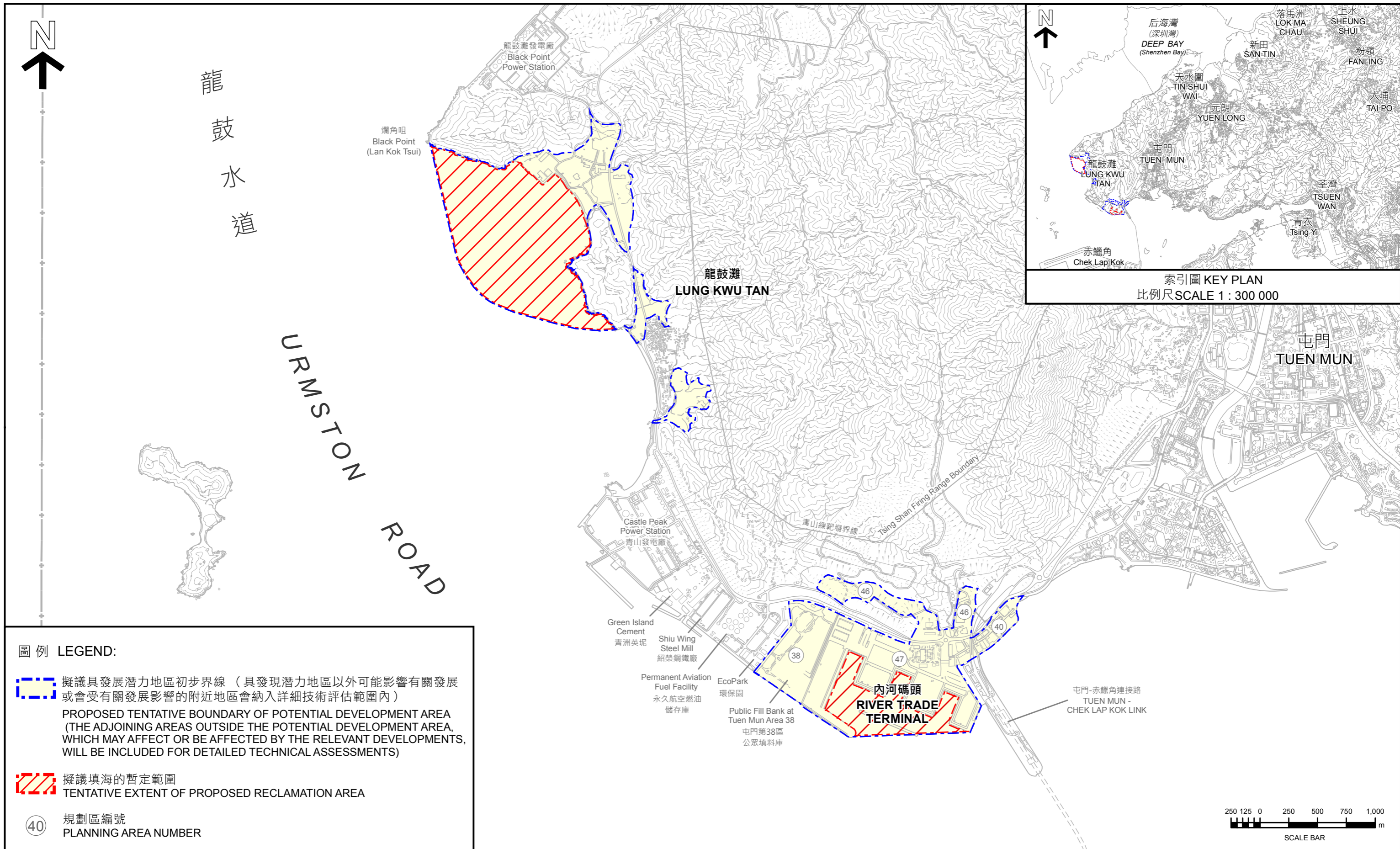
20. 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)在 2014 年完成「優化土地供應策略－維港以外填海及發展岩洞」的研究，以尋找在維港以外填海的合適選址，而龍鼓灘已確定為具潛力的近岸填海地點之一。該項研究的摘要報告已上載土拓署的網頁，供市民參閱。

21. 本研究及相關的工地勘測工程不會直接涉及任何移除或種植樹木的建議。我們會要求顧問在進行本研究時，考慮現有的樹木是否需要保留，並盡可能在日後各施工階段納入植樹建議。

22. 我們估計為進行本研究及相關的工地勘測工程而開設的職位約有 30 個(5 個工人職位及 25 個專業或技術人員職位)，合共提供 800 個人工作月的就業機會。

發展局

2023 年 11 月



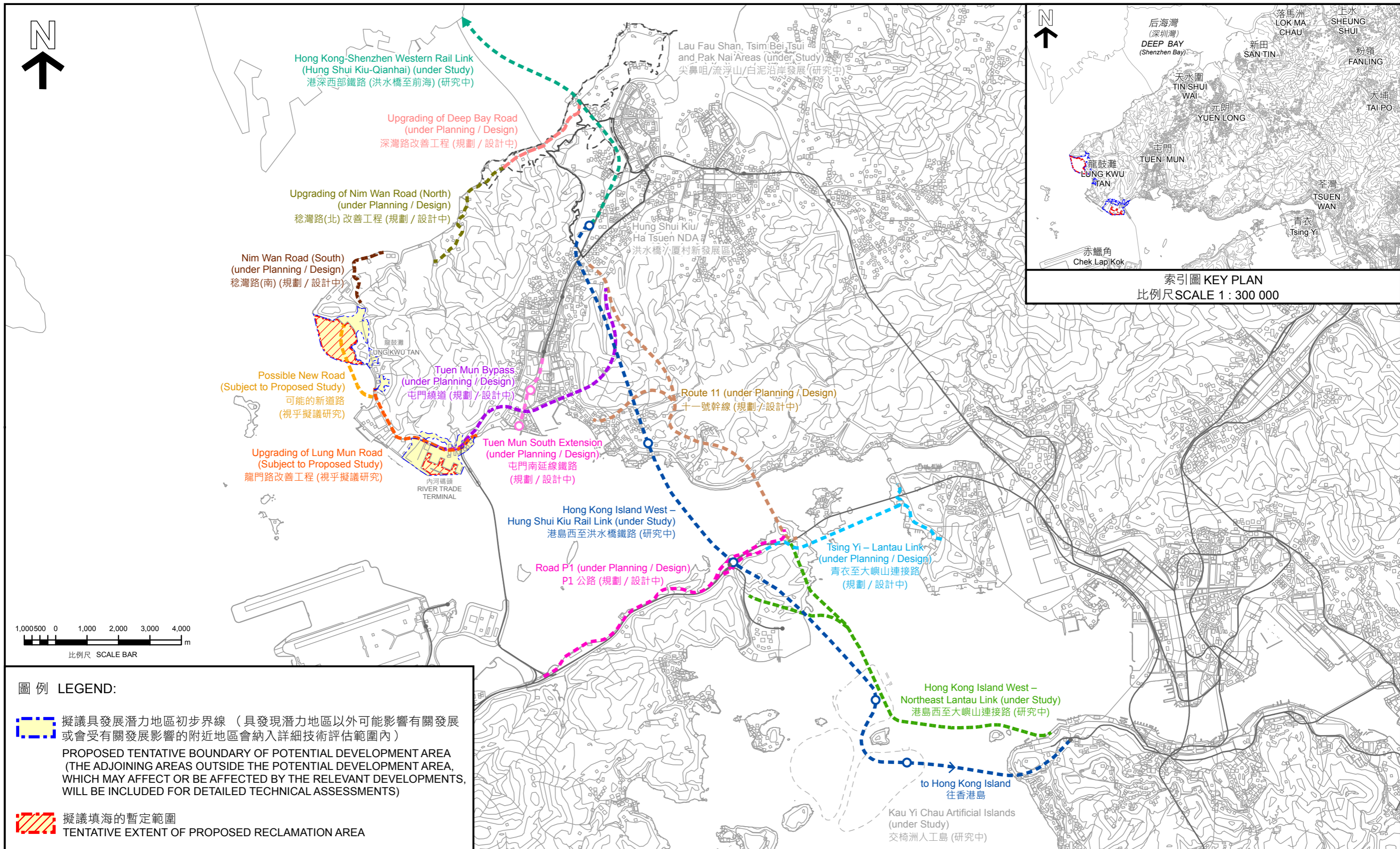
圖例 LEGEND:

- 擬議具發展潛力地區初步界線 (具發現潛力地區以外可能影響有關發展或會受有關發展影響的附近地區會納入詳細技術評估範圍內)
 PROPOSED TENTATIVE BOUNDARY OF POTENTIAL DEVELOPMENT AREA (THE ADJOINING AREAS OUTSIDE THE POTENTIAL DEVELOPMENT AREA, WHICH MAY AFFECT OR BE AFFECTED BY THE RELEVANT DEVELOPMENTS, WILL BE INCLUDED FOR DETAILED TECHNICAL ASSESSMENTS)

- 擬議填海的暫定範圍
 TENTATIVE EXTENT OF PROPOSED RECLAMATION AREA

- 規劃區編號
 PLANNING AREA NUMBER

龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究 — 位置圖
 PLANNING AND ENGINEERING STUDY FOR LUNG KWU TAN RECLAMATION AND THE RE-PLANNING OF TUEN MUN WEST AREA – LOCATION PLAN



龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究 — 現有和規劃中的策略交通基礎設施

PLANNING AND ENGINEERING STUDY FOR LUNG KWU TAN RECLAMATION AND THE RE-PLANNING OF TUEN MUN WEST AREA – EXISTING AND PLANNED STRATEGIC TRANSPORTATION INFRASTRUCTURE

767CL – 龍鼓灘填海和重新規劃屯門西地區的規劃及工程研究

估計顧問費及工地勘測工程相關監督費用的分項數字
(按 2023 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2)	估計費用 (百萬元)
(a) 顧問費						
(i)	規劃及工 程研究 ^(註1)	專業人員	308	38	2.0	55.7
		技術人員	463	14	2.0	30.0
						小計
						85.7#
(ii)	環境影響 評估 ^(註1)	專業人員	68	38	2.0	12.3
		技術人員	102	14	2.0	6.7
						小計
						19.0#
(b)	工地勘測工 程相關監督 費用 ^(註3)	專業人員	6	38	2.0	1.0
		技術人員	9	14	2.0	0.6
						小計
						1.6#
						總計
						106.3#

註

1. 我們須待選定顧問後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。
2. 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供人員的員工開支(包括顧問的間接費用和利潤，原因是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 90,540 元，總薪級第 14 點的月薪為 32,430 元)。
3. 我們須待工地勘測工程完成後，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#號標記的數字在正文第 8 段中是按付款當日價格計算。