

2023 年 1 月 31 日
討論文件

立法會發展事務委員會

工務計劃項目第 7414RO 號 - 梅窩改善工程

目的

本文件旨在向各委員簡介把**7414RO**號工程計劃-梅窩改善工程的部分（稱為「梅窩改善工程第二期第二階段」）提升為甲級的建議。按付款當日價格計算，估計擬議工程所需費用為9億7,030萬元。

工程計劃的範圍及性質

2. **7414RO** 號工程計劃的部分（梅窩改善工程第二期第二階段）的擬議工程範圍包括-

- (a) 在梅窩碼頭以北興建一座兩層高總建築樓面面積約 8 500 平方米的聯用大樓，以
 - (i) 重置現有熟食市場、乾貨檔、公廁、垃圾收集站及公共單車停泊區；
 - (ii) 增設公共私家車停泊區、平台花園及戶外餐飲區；
- (b) 在梅窩碼頭北面興建一條長約 130 米、淨闊約 6 米的海濱長廊；
- (c) 在梅窩碼頭南面興建一條長約 200 米、淨闊約 4 米至 9 米不等的海濱長廊，並沿長廊增設公共單車泊位及公共私家車泊位；
- (d) 在梅窩碼頭西面出入口處興建入口廣場（約 1 700

平方米)，並在入口廣場旁重置巴士總站、的士站及增設公共單車泊位及公共私家車泊位；

- (e) 興建長約 400 米的單車徑；
- (f) 在梅窩碼頭路興建一個貨物裝卸區連貨車和旅遊巴士泊位；以及
- (g) 進行美化環境和其他附屬工程¹。

—— 擬議工程的位置平面圖及構想圖分別載於附件一及附件二。

3. 我們計劃在財務委員會批准撥款後開展擬議工程，熟食市場相關工程預計需約三年完成，而整項工程則預計需約四年半完成。為配合此時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程及早開展。我們會待財務委員會批准撥款後，才批出有關合約。

4. 至於 **7414RO** 號工程計劃的餘下部分，包括初步建議為梅窩文物徑及單車徑網絡的改善工程，以進一步提升梅窩的吸引力、康樂發展潛力和改善區內經濟。我們正為梅窩社區的鄉鎮特色及文化歷史進行研究以確定文物徑的設計，並檢視梅窩單車徑網絡的優化方案。待完成相關工作後，我們會就餘下工程進行公眾諮詢。

理由

5. 2017 年 6 月公布的《大嶼山可持續發展藍圖》建議進行梅窩的改善工程，為當地居民和遊客提供優質的生活環境，同時保持梅窩的鄉鎮特色。政府分階段進行梅窩改善工程，擬議工程主要改善梅窩碼頭一帶的公用設施及社區環境，供梅窩居民及遊客享用。

6. 梅窩碼頭西面對出的行人路是市民來往巴士總站、的士站、及附近地區的主要通道。由於空間不足，行人路在繁忙時間

¹ 美化環境和其他附屬工程包括樹木保育、排水與污水系統、交通輔助設施、公共照明設施及公用設施等工程。

十分擠擁。為改善有關情況及善用海濱的土地資源，我們建議採用一地多用原則，在梅窩碼頭以北興建一座兩層高的聯用大樓²，以重置碼頭一帶的公用設施，包括已運作接近 40 年而設施陳舊的熟食市場³、公廁、乾貨檔、垃圾收集站、公共單車停泊區（熟食市場現時外貌和公共單車停泊區現時情況載於附件三），並且增設公共私家車停泊區、平台花園和戶外餐飲區。藉著重置這些設施所騰出的地面空間，我們建議在梅窩碼頭對出興建一個較寬敞而設置有蓋行人通道的入口廣場，並將現時的巴士總站⁴及的士站分別搬往入口廣場的西面及南面，以便更有效地疏導人流。上述建議將會大幅改善梅窩碼頭附近的整體環境和空間佈局，為梅窩居民及遊客提供更加舒適、方便和寬敞的公共空間。

7. 梅窩碼頭南面及北面海旁現時分別用作貨物裝卸區及熟食市場。為優化海濱整體的環境及提升地區的暢達度，我們建議將貨物裝卸區遷移，並在碼頭南面及北面興建海濱長廊⁵，擬議海濱長廊將設有綠化園景及休憩設施，讓市民及遊客可沿長廊欣賞海濱景色。我們建議重置貨物裝卸區連貨車和旅遊巴泊位在梅窩碼頭路海旁（即前混凝土廠位置）。

8. 單車是梅窩居民的主要交通工具之一。我們建議興建一條約 400 米長的單車徑連行人路連接擬建聯用大樓、梅窩碼頭及南面地區，以加強通達性及提升交通安全。為滿足當區居民出行的需要，我們會在新巴士總站旁、沿南面海濱長廊增設公共單車泊位。此外，我們亦建議於入口廣場及南面海濱長廊旁提供公共私家車泊位。整個擬議工程將會在梅窩碼頭附近地區增加約 600 個公共單車泊位，24 個公共私家車泊位及三個貨車泊位，以應付當區的需要⁶。

² 聯用大樓一樓將用作熟食市場、戶外餐飲區及平台花園，地下用作公共單車停泊區、公共私家車停泊區、乾貨檔、公廁及垃圾收集站。

³ 現有熟食市場會待新設施落成後才拆卸。

⁴ 配合巴士總站的重置工程，一個臨時露天停車場的短期租約將會被終止。

⁵ 擬建北面海濱長廊將會連接現有銀礦灣路的海濱長廊。

⁶ 在梅窩碼頭附近現時提供約 1 300 個公共單車泊位、230 個公共私家車泊位、45 個貨車泊位和四個旅遊巴泊位。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計上文第 2 段詳述的費用約為 9 億 7,030 萬元。

公眾諮詢

10. 我們在 2017 年 3 月舉行社區工作坊，隨後開展初步設計，並在 2020 年 12 月至 2021 年 3 月於梅窩設置展覽，以及以問卷收集公眾對擬議工程規劃方案的意見，我們亦在 2021 年 10 月 30 日舉行公眾論壇。公眾普遍表示支持規劃方案，並要求盡快興建及落實擬議工程。

11. 就擬議工程，我們分別在 2020 年 10 月 21 日及 2021 年 9 月 6 日諮詢梅窩鄉事委員會，亦在 2021 年 9 月 21 日諮詢離島區議會。梅窩鄉事委員會及離島區議會均支持擬議工程計劃。

12. 我們在 2022 年 1 月 21 日及 1 月 28 日，根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）就擬議工程刊憲。我們在法定反對期內共收到 17 份反對意見。反對意見主要關乎交通、運輸及整體規劃。我們已透過會面及書信，向反對者解釋項目細節。其中一份反對意見獲無條件撤回，其餘的反對意見未能調解。我們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 2022 年 11 月 1 日授權進行擬議工程，無須作出修訂。授權公告已於 2022 年 11 月 18 日刊憲。

對環境的影響

13. 擬議工程不屬於《環境影響評估條例》（第 499 章）的指定工程項目。我們在設計階段已就擬議工程完成了初步環境審查，審查內容在 2022 年 9 月獲得環境保護署的同意。初步環境審查的結論指出，在實施建議的緩解措施後，擬議工程不會對環境帶來長遠不良影響。

14. 我們在工程合約內訂明初步環境審查所建議的緩解措

施，控制建造工程對環境所造成的影響，以符合既定的標準和準則。這些措施包括採用非撞擊式樁柱，使用低噪音的施工設備和活動隔音屏、執行標準的塵埃抑制措施、安裝隔泥網以盡量減低對水質的影響、以及經常在工地灑水。我們已把在工程期間實施環境審查建議的緩解環境影響措施的所需費用，計算在工程預算費內。

15. 在策劃和設計階段，我們已考慮如何盡量減少產生建築廢物，包括工程的設計及施工程序。此外，我們會要求承建商盡量在本項目工地或其他合適的建築工地循環再用由本項目產生的惰性建築廢物（如挖掘所得的物料），以減少棄置於公眾填料接收設施⁷的數量。為進一步減少產生建築廢物，我們會鼓勵承建商盡量採用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用非木材的物料搭建模板。

16. 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，以供審批。計劃書須列明適當的紓解措施，以避免及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類，以便運往適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，控制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。

17. 我們估計，擬議工程計劃合共會產生約 19 500 公噸建築廢物，其中約 4 500 公噸（23%）惰性建築廢物會在工地再用，另外，約 14 000 公噸（72%）惰性建築廢物會被送到公眾填料接收設施供日後再用，而餘下約 1 000 公噸（5%）的非惰性建築廢物將會運送到堆填區處置。擬議工程計劃在公眾填料接收設施和堆填區處置建築廢物的費用，估計總額約為 120 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，每公噸收費 71 元；而在堆填區處置物料的收費，則為每公噸 200 元）。

⁷ 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）的附表 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建築廢物。

對文物的影響

18. 擬議工程不會影響法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點或歷史建築，以及具考古研究價值的地點。然而，現時安置於梅窩碼頭迴旋處休憩花園內的「李府食邑稅山」界石⁸屬「由古物古蹟辦事處界定的政府文物地點」，而該位置將會進行新巴士總站的工程。經諮詢古物古蹟辦事處（古蹟辦）後，我們擬在工程進行期間將上述界石臨時遷移至鄰近梅窩銀河花園旁邊的位置繼續向公眾展示，待工程完成後，我們會把界石放回在梅窩碼頭的原址附近古蹟辦建議的位置，以方便公眾參觀。

對交通的影響

19. 我們已為擬議工程進行交通影響評估，結果顯示擬議工程在建造期間不會對現時交通造成任何顯著影響。為配合擬議工程的進行，我們會實施合適的臨時交通安排，並成立交通管理聯絡小組，以討論、審批及檢討臨時交通措施方案，以盡量減少擬議工程造成的交通影響。我們亦會設立社區聯絡小組和電話熱線，回應市民的查詢或投訴。

土地徵用

20. 擬議工程無須徵用私人土地。

背景

21. 為改善梅窩的公用設施及環境，活化當地社區，振興區內經濟，政府分階段在梅窩進行改善工程。

22. 在 2013 年 5 月 10 日，財務委員會批准把 **7414RO** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **7448RO** 號工程計劃「梅窩改

⁸ 「李府食邑稅山」界石據說原豎立於梅窩的涌口，1955 年被發現。該界石用作宋朝官員李昉英的食邑的標記，李氏於公元 1226 年考中進士，學者相信界石於公元 1265 年之後豎立。

善工程（第一期）」。按付款當日價格計算，核准預算為 1 億 9,310 萬元。工程計劃包括在梅窩熟食市場與銀河之間，沿海旁建造一條長 230 米、闊 11.5 米的人車分隔連單車徑的行人道、建造一條長 35 米、闊 4.8 米橫跨銀河的行人橋、在梅窩舊墟附近興建一個市鎮廣場，連園景美化區、康樂文娛設施及一個表演場地、在梅窩不同的鄉村興建七個美化市容地帶，以及相關附屬工程。工程於 2014 年 7 月開展及於 2017 年 6 月完成。

23. 在 2016 年 6 月 28 日，財務委員會批准把 **7414RO** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **7464RO** 號工程計劃「梅窩改善工程（第二期第一階段）」。按付款當日價格計算，核准預算為 7,230 萬元。工程計劃包括重整一段梅窩碼頭路、擴建鄰近梅窩碼頭路的現有停車場、以及相關附屬工程，工程於 2016 年 7 月開展及於 2019 年 3 月完成。

24. 擬議工程範圍內有 129 棵樹木，其中 71 棵樹會被保留。擬議工程將須移植 21 棵及移除 37 棵樹木，皆為普通樹木而非具特別價值樹木⁹。我們會把種植樹木的建議納入工程計劃中，包括合共種植 39 棵樹木。

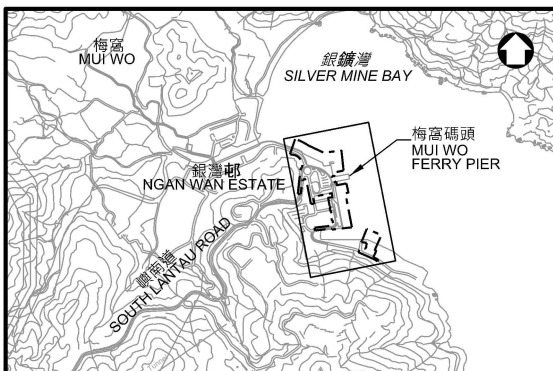
⁹ 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 2.6.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下－

- 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- 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；
- 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）；
- 漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》
(<http://www.herbarium.gov.hk/PublicationsPreface.aspx?BookNameId=1>) 所列的稀有樹木品種；
- 《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；
- 《林區及郊區條例》(第 96 章)《林務規例》(第 96A 章) 所列的樹木品種；
- 已知的風水樹；
- 具有證據紀錄印證其歷史或文化意義的地標樹木；
- 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- 若移走或會引起當區市民強烈反對的樹木。

未來路向

25. 我們計劃在諮詢工務小組委員會後，在 2023 年第二季向財務委員會申請撥款。

發展局
土木工程拓展署
2023 年 1 月



位置圖 LOCATION PLAN
比例 SCALE: 不按比例 NOT TO SCALE



擬建聯用大樓
(地下: 公共單車停泊區, 公共私家車停泊區, 乾貨檔, 公廁和垃圾收集站
一樓: 熟食市場, 戶外餐飲區和平台花園)
PROPOSED JOINT USER BUILDING
(GROUND FLOOR: PUBLIC CYCLE PARKING AREA, PUBLIC CAR PARK, DRY GOODS STALLS, PUBLIC TOILET AND REFUSE COLLECTION POINT)

FIRST FLOOR: COOKED FOOD MARKET, OUTDOOR DINING AREA AND PODIUM GARDEN)

擬建北面海濱長廊
PROPOSED NORTH WATERFRONT PROMENADE

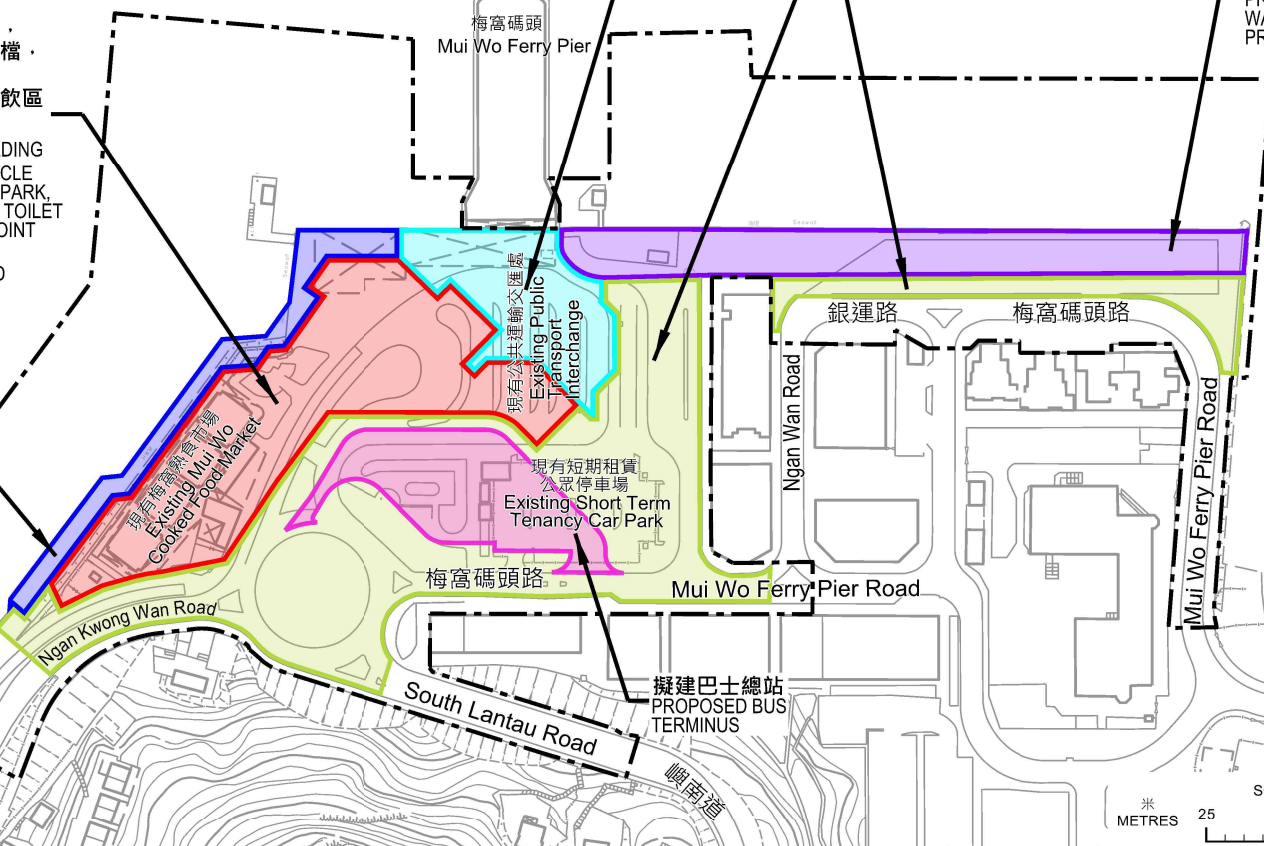
梅窩碼頭
Mui Wo Ferry Pier

擬建入口廣場 (包括有蓋行人路)
PROPOSED ENTRANCE PLAZA (INCLUDING COVERED WALKWAY)

擬建道路工程 (包括道路改善工程, 公共私家車泊位, 公共單車泊位, 單車徑和行人路等)
PROPOSED ROAD WORKS (INCLUDING ROAD MODIFICATION WORKS, PUBLIC CAR PARKING SPACES, PUBLIC CYCLE PARKING SPACES, CYCLE TRACK AND FOOTPATH, ETC)

擬建貨物裝卸區和貨車及旅遊巴士泊車位
PROPOSED CARGO LOADING AND UNLOADING AREA AND GOODS VEHICLE CUM COACH PARKING SPACES

擬建南面海濱長廊
PROPOSED SOUTH WATERFRONT PROMENADE



圖例 LEGEND

--- 施工區界限
Boundary of Works Area

擬建 Proposed

- 入口廣場
Entrance Plaza
- 聯用大樓
Joint User Building
- 北面海濱長廊
North Waterfront Promenade
- 南面海濱長廊
South Waterfront Promenade
- 巴士總站
Bus Terminus
- 道路工程
Road Works
- 貨物裝卸區和貨車及旅遊巴士泊車位
Cargo Loading and Unloading Area and Goods Vehicle cum Coach Parking Spaces

界線只作識別用
Boundary for identification purpose only.

SCALE 比例尺
米 METRES 25 0 25 50 米 METRES

圖則名稱 drawing title

梅窩改善工程第二期第二階段 - 平面圖
IMPROVEMENT WORKS AT MUI WO, PHASE 2 STAGE 2 - SITE PLAN

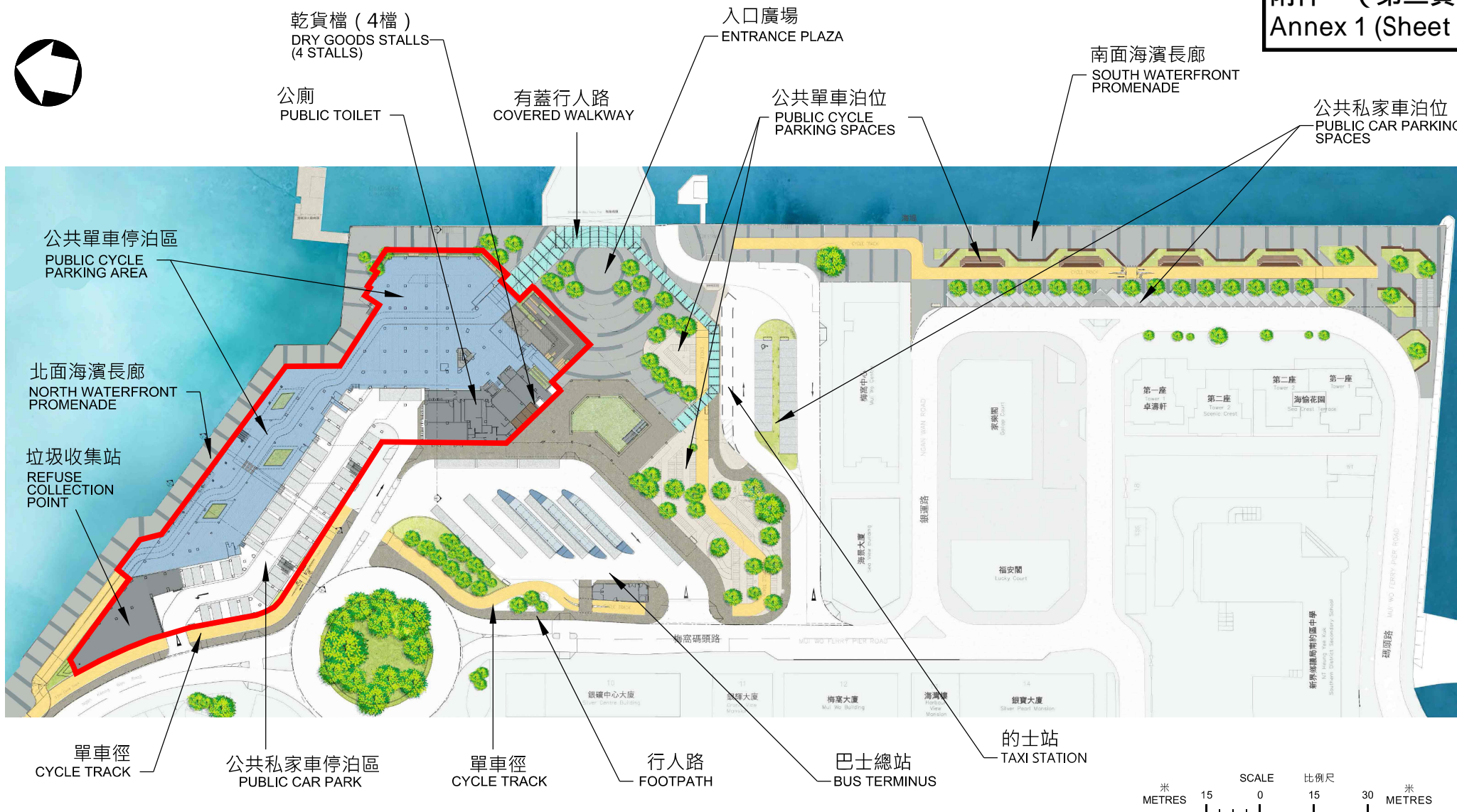
項目編號 item no.
7414RO-2B

比例 scale
1 : 2500

圖則編號 drawing no.
SLO-Z0956

辦事處 office
可持續大嶼辦事處
SUSTAINABLE LANTAU OFFICE

土木工程拓展署
CEDD CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT



 擬建聯用大樓
PROPOSED JOINT USER BUILDING

註釋：只作展述一般佈局之用，設計因實質需要或須作出修改
NOTES: FOR GENERAL ILLUSTRATION PURPOSE ONLY AND DESIGN IS SUBJECT TO CHANGE

圖則名稱 drawing title

梅窩改善工程第二期第二階段 - 設計概念圖 - 地下
IMPROVEMENT WORKS AT MUI WO, PHASE 2 STAGE 2 - CONCEPTUAL PLAN - GROUND FLOOR

項目編號 item no. 7414RO-2B	辦事處 office 可持續大嶼辦事處 SUSTAINABLE LANTAU OFFICE
比例 scale 1 : 1500	A4
圖則編號 drawing no. SLO-Z0950	土木工程拓展署 CEDD CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT



熟食市場 (16個熟食檔)
COOKED FOOD MARKET
(16 COOKED FOOD STALLS)

戶外餐飲區
OUTDOOR DINING AREA

平台花園
PODIUM GARDEN



擬建聯用大樓
PROPOSED JOINT USER BUILDING

SCALE 比例尺
米 METRES 15 0 15 30 米 METRES

註釋：只作展述一般佈局之用，設計因實質需要或須作出修改
NOTES: FOR GENERAL ILLUSTRATION PURPOSE ONLY AND DESIGN IS SUBJECT TO CHANGE

圖則名稱 drawing title

梅窩改善工程第二期第二階段 - 設計概念圖 - 一樓
IMPROVEMENT WORKS AT MUI WO, PHASE 2 STAGE 2 - CONCEPTUAL PLAN - FIRST FLOOR

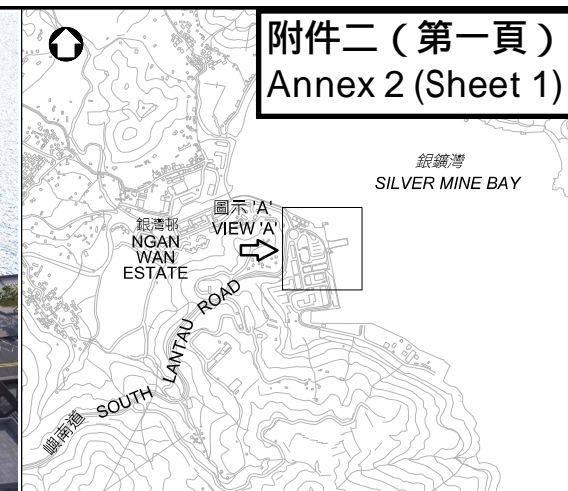
項目編號 item no.
7414RO-2B

比例 scale
1 : 1500

圖則編號 drawing no.
SLO-Z0951

辦事處 office
可持續大嶼辦事處
SUSTAINABLE LANTAU OFFICE

土木工程拓展署
CEDD CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT



位置圖 LOCATION PLAN

比例 SCALE : 不按比例 NOT TO SCALE



現有梅窩碼頭鄰近的照片
PHOTO OF EXISTING MUI WO FERRY PIER NEARBY

圖示 'A' 從西面望向擬議梅窩改善工程第二期第二階段位置

VIEW 'A' OF PROPOSED LOCATION OF IMPROVEMENT WORKS AT MUI WO, PHASE 2 STAGE 2 FROM WEST DIRECTION

註釋：只作展述一般佈局之用，設計因實質需要或須作出修改

NOTES : FOR GENERAL ILLUSTRATION PURPOSE ONLY AND DESIGN IS SUBJECT TO CHANGE

圖則名稱 drawing title

梅窩改善工程第二期第二階段 - 鳥瞰圖

IMPROVEMENT WORKS AT MUI WO, PHASE 2 STAGE 2 – AERIAL VIEW

項目編號 item no.
7414RO-2B

比例 scale
N.T.S.

圖則編號 drawing no.
SLO-Z0949

辦事處 office
可持續大嶼辦事處
SUSTAINABLE LANTAU OFFICE

CEDD 土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT



註釋：只作展述一般佈局之用，設計因實質需要或須作出修改

NOTES : FOR GENERAL ILLUSTRATION PURPOSE ONLY AND DESIGN IS SUBJECT TO CHANGE

圖則名稱 drawing title

梅窩改善工程第二期第二階段 - 構想圖1 - 聯用大樓

IMPROVEMENT WORKS AT MUI WO, PHASE 2 STAGE 2 – ARTIST IMPRESSION 1 –
JOINT USER BUILDING

項目編號 item no.
7414RO-2B

比例 scale
N.T.S.

圖則編號 drawing no.
SLO-Z0955

辦事處 office
可持續大嶼辦事處
SUSTAINABLE LANTAU OFFICE

 土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT



註釋：只作展述一般佈局之用，設計因實質需要或須作出修改
NOTES : FOR GENERAL ILLUSTRATION PURPOSE ONLY AND DESIGN IS SUBJECT TO CHANGE

圖則名稱 drawing title

梅窩改善工程第二期第二階段 - 構想圖2 - 平台花園和北面海濱長廊
IMPROVEMENT WORKS AT MUI WO, PHASE 2 STAGE 2 – ARTIST IMPRESSION 2 –
PODIUM GARDEN AND NORTH WATERFRONT PROMENADE

項目編號 item no. 7414RO-2B	辦事處 office 可持續大嶼辦事處 SUSTAINABLE LANTAU OFFICE
比例 scale N.T.S.	A4
圖則編號 drawing no. SLO-Z0958	 土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT



註釋：只作展述一般佈局之用，設計因實質需要或須作出修改

NOTES : FOR GENERAL ILLUSTRATION PURPOSE ONLY AND DESIGN IS SUBJECT TO CHANGE

圖則名稱 drawing title

梅窩改善工程第二期第二階段 - 構想圖3 - 入口廣場

IMPROVEMENT WORKS AT MUI WO, PHASE 2 STAGE 2 – ARTIST IMPRESSION 3 –
ENTRANCE PLAZA

項目編號 item no.
7414RO-2B

比例 scale
N.T.S.

圖則編號 drawing no.
SLO-Z0960

辦事處 office
可持續大嶼辦事處
SUSTAINABLE LANTAU OFFICE

 土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

碼頭附近公用設施的現狀

Current situation of public facilities near the Pier



現有熟食市場
Existing cooked food market



現有公共單車停泊區
Existing public cycle parking areas