

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2024 年 6 月 5 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

828CL－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程－建造工程

請各委員向財務委員會建議，把 **828CL** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 301 億 6,790 萬元。

問題

古洞北／粉嶺北新發展區項目分 2 個階段推行。首階段項目獲立法會撥款後在 2019 年上馬。我們建議為餘下階段申請撥款，以在 2024 年年中展開建造工程。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **828CL** 號工程計劃的餘下部分提升為甲級，以便進行古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段的地盤平整和基礎設施工程(下稱「餘下階段工程」)。按付款當日價格計算，**828CL** 號工程計劃的估計所需費用為 301 億 6,790 萬元。發展局局長支持這項建議。

古洞北／粉嶺北新發展區概覽

3. 古洞北／粉嶺北新發展區是北部都會區內首個進入建造階段的新發展區。根據《北部都會區行動綱領》，古洞北／粉嶺北新發展區的規劃以住宅社區為主，位於「口岸商貿及產業區」內，毗鄰現有的粉嶺／上水新市鎮。為帶動發展，我們計劃將部分位於市區的政府辦公

室遷至古洞北。

4. 古洞北／粉嶺北新發展區項目的總發展面積為 320 公頃，分 2 個階段推行：首階段佔地 73 公頃，餘下階段佔地 247 公頃。該項目的分階段發展示意圖載於附件 1 和附件 2。首階段發展的地盤平整和基礎設施工程在 2019 年展開，進度理想，經平整的土地已先後交付作興建公營房屋及賣地等，亦有 1 幅預留作政府辦公大樓的用地的平整工程預計在 2026 年完成¹。首階段發展範圍有 2 個由原址換地促成的私營房屋發展項目，其中一個早在 2022 年年底落成。另有 2 幅賣地計劃下出售的私營房屋用地正在施工。此外，香港房屋委員會及香港房屋協會現正於 3 幅用地興建公營房屋，由 2026 年起陸續落成。將粉嶺北新增人口直接接駁至粉嶺公路而毋須經過現有粉嶺／上水市中心的粉嶺繞道(東段)，建造工程進度理想，預計在 2025 年竣工。塱原自然生態公園已大致完成，佔地約 37 公頃，預計可在今年內開放予市民使用。土木工程拓展署(下稱「土拓署」)的目標是在 2026 年完成首階段的發展。

5. 古洞北／粉嶺北新發展區全面發展後，將提供合共約 86 200 個房屋單位(當中約 57 500 個為公營房屋單位)，可容納新增人口約 227 000 人。除房屋供應外，新發展區將提供各式各樣的政府、機構或社區設施，另約有 55 萬 4 000 平方米的樓面面積作一般商業(如零售)用途，以配合日後新發展區及附近居民的需要。如上文提及，政府亦計劃在古洞北興建政府辦公大樓，容納一些位於市區的政府辦公室。整體而言，古洞北／粉嶺北新發展區將創造約 53 000 個就業機會。

6. 交通基建方面，北環線主線第一期的古洞站正在興建。該站位於東鐵線上水站與落馬洲站之間，預計在 2027 年竣工，以配合古洞北發展。古洞站位於古洞北市中心，方便新發展區的居民日後出行。新發展區內首個公共運輸交匯處，位於首階段發展其中一幅私營房屋用地，預計在 2025 年啟用。除了上文提及預計在 2025 年完工的粉嶺繞道(東段)外，擴闊粉嶺公路(古洞段)、興建粉嶺繞道(西段)、建造通往粉嶺公路(西行)的寶石湖路行車天橋等其他道路工程，將在餘下階段發展中進行，預計在 2031 年完工，以改善古洞北／粉嶺北的對外交通連接，並提升現有道路網的容量，應付新發展區的需求，亦有助改

¹ 地盤平整工程包括清理地盤及移除／移植地盤內的樹木。詳細的樹木移除／移植方案有待進一步評估。

善現時粉嶺／上水新市鎮的交通情況。

7. 古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展的主要數字表列如下－

可提供的房屋單位 (公營房屋)	64 900 個 (39 200 個)
新增人口	172 000 人
發展面積	247 公頃
須收回及清理的私人土地 ²	112 公頃
須清理的政府土地 ²	157 公頃
須清理的住戶數目 [*]	1 065 個
須清理的業務經營者數目 [*]	313 個
受影響的常耕農地 [*]	15 公頃
受影響的禽畜農場	1 個
地盤平整和基礎設施工程的時間表	2024 年至 2031 年

^{*} 備註：須清理的住戶數目和業務經營者數目和受影響的常耕農地面積須經進一步核實。

工程計劃的範圍和性質

8. **828CL** 號工程計劃的擬議工程包括－

- (a) 為約 247 公頃的土地進行地盤清理及平整工程(包括土力工程及土地除污工程)，以提供土地發展公私營房屋、商業、政府、機構或社區設施、休憩用地等；以及建造下文(b)項及(c)項所述的道路和基礎設施；

² 須收回及／或清理的私人及政府土地面積合共 269 公頃，與發展面積 247 公頃不同，是因為前者包括一些位於新發展區外的土地(例如粉嶺公路擴闊工程、建造配水庫等所需的土地)和配合工程所需的土地(如工地)等。

- (b) 興建粉嶺繞道(西段)(長約 2 公里)、寶石湖路行車天橋(長約 850 米)、新發展區內道路(長約 12 公里)及單車徑(長約 12 公里)；擴闊粉嶺公路(長約 4 公里)，以連接古洞北新發展區；以及進行相關的路口／道路改善工程；
- (c) 建造其他基礎設施，包括設置排水系統、排污系統(4 個污水泵房)、供水系統(1 個食水配水庫及 1 個沖廁水配水庫，容量分別約為 61 000 立方米及 14 800 立方米)，活化河曲和建造河畔涼亭，闢設休憩用地，並進行園境美化工程及其他相關工程；以及
- (d) 就上文(a)項至(c)項所述的工程實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃，以及進行工程監督。

—— 9. 餘下階段發展的平面圖及構思圖載於附件 1 至附件 11。

10. 我們計劃在立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後，在 2024 年年中起展開餘下階段工程，目標是配合此階段的公營房屋由 2029 年起陸續落成入伙，並在 2031 年或之前完成整個古洞北／粉嶺北新發展區的地盤平整和基礎設施工程。雖然餘下階段的發展面積(247 公頃)，遠遠大於首階段(73 公頃)，但透過壓縮工期，此階段的土地平整及基礎設施工程(上文第 8 段所述)預計可於約 7 年半內完成，發展效率比首階段高。為配合施工時間表，土拓署已由 2024 年 1 月起陸續為餘下階段工程進行招標，以便擬議工程盡早展開。整個項目涉及 8 份工程合約，至今有 4 份合約已完成招標，其回標價格亦已反映在本文件的工程估計費用，由今年 3 月諮詢發展事務委員會時的 325 億 1,840 萬元，下調 23 億 5,050 萬元至 301 億 6,790 萬元。我們會在獲得財委會批准撥款後，才批出工程合約。

理由

11. 在古洞北／粉嶺北新發展區的餘下階段發展內，將有 247 公頃的土地須予平整，佔新發展區總發展面積 77%。土地將用作後續發展，例如房屋、商業用途、公共或社區設施、休憩用地、交通及其他基礎設施等。

提供土地作房屋用途

12. 餘下階段發展的建屋量約為 64 900 個單位，相等於古洞北／粉嶺北新發展區總建屋量約 75%，當中公營房屋單位約有 39 200 個。城市規劃委員會(下稱「城規會」)在 2022 年 9 月批准把此階段內的 14 幅公營房屋用地的地積比率提高 30%，以及把 23 幅私營房屋用地的地積比率提高 20%，達至現時建議建屋量，以善用土地及基礎設施，增加房屋供應。此階段的房屋單位預計由 2029 年起陸續落成入伙。

提供土地作商業用途及其他經濟活動

13. 為配合日後新發展區和附近居民所需，餘下階段發展的部分房屋用地，可提供食肆、零售及服務業等附屬商業設施，商業樓面面積預計約為 43 萬 2 500 平方米。

14. 經考慮規劃範圍的周邊環境，以及與文錦渡路和粉嶺繞道的交通連接，我們已在粉嶺北的餘下階段發展內，預留文錦渡路以西的 1 幅土地，用作發展物流或相關多層產業大樓設施。該幅土地約 5 公頃，樓面面積預計約為 36 萬 5 200 平方米。此外，因應北部都會區內的創新科技用地將集中在新田科技城，另一研究即「馬草壟地區研究」現正一併檢視古洞北餘下階段發展內數幅原本擬作創新科技相關用途的用地。檢討工作預計於今年內完成。

提供土地作政府、機構或社區設施及休憩用地

15. 我們亦會在古洞北／粉嶺北新發展區的餘下階段發展中，提供土地以興建政府、機構或社區設施，例如公共運輸交匯處、社福設施、學校、體育／康樂中心、社區會堂、診所／健康中心及垃圾收集站等。

16. 為建設綠色宜居的社區，我們將在餘下階段發展中，建設以用家為本的行人和單車網絡，亦會在粉嶺北建造河畔涼亭，推廣親水文化及活動。我們會建立具蓄洪功能的休憩設施，包括在粉嶺北內興建 1 個設有蓄洪池的區域公園，佔地約 6 公頃，另會在活化河曲關設具備蓄洪功能的休憩用地，佔地約 2.4 公頃，以營造綠色的自然環境，供公眾休閒享用，同時用作防洪設施。古洞北內亦會設置 1 個蓄洪池，以提升區內排水系統的容量。

提供土地作其他用途

17. 在粉嶺北的餘下階段發展中，我們已預留文錦渡路以東 1 幅佔地約 3 公頃的用地，興建多層巴士車廠，以應付古洞北／粉嶺北新發展區新增人口所需的專營巴士服務，並重置區內 1 個現有巴士車廠。在「一地多用」的發展模式下，我們亦會探討在該幅用地內闢設公共貨車停車場，以應付北區對重型貨車停車位的需求。

18. 為支援受政府項目影響的禽畜農場，並且推動行業升級，我們在羅湖懲教所附近已預留 1 幅用地，作多層式禽畜農場。該多層式禽畜農場佔地約 1 公頃，會以現代化、保障生物安全及環保的方式運作。漁農自然護理署正與業界跟進這個項目。

提供其他基礎設施

19. 餘下階段發展亦為香港鐵路有限公司平整日後興建北環線主線所需的土地，以及建造主要幹道及區域道路，包括擴闊粉嶺公路(古洞段)，以及興建粉嶺繞道(西段)和建造寶石湖路行車天橋，以改善古洞北／粉嶺北的對外交通連接，並提升現有道路網的容量，應付新發展區的需求，並改善現時粉嶺／上水新市鎮的交通。在此階段發展中，亦包括建造其他基礎設施，例如排水系統(包括排水管、蓄洪池及箱形暗渠)、排污系統(包括污水泵房、無壓污水管及加壓污水管)及供水系統(包括食水和沖廁水配水庫³、食水喉管及沖廁水喉管)。

20. 為應對極端天氣帶來的影響，土拓署已根據 2024 年 3 月更新的《雨水排放系統手冊》的規定，採用最新的防洪標準，在顧及雨量、集水區特徵和面積及地面狀況後，規劃和設計古洞北／粉嶺北新發展區的排水系統。我們亦會因應極端天氣及氣候變化，為新發展區訂定合適的土地平整水平。舉例而言，粉嶺北新發展區某些位置處於低窪地區，政府會透過土地平整工程把低窪地區填高，以防出現水浸。此外，如上文第 16 段提及，我們會加入「藍綠建設」的設計元素，以提高排水系統的防洪能力，包括建造蓄洪設施、改善及活化現有河道、建造具有蓄洪功能的休憩空間等。

³ 這些配水庫亦會用以應付古洞北／粉嶺北新發展區以外地區的需求，包括上水／粉嶺區現有及規劃中的發展項目的需求。

21. 除配合古洞北／粉嶺北新發展區的需要外，提供基礎設施亦可改善該區的交通和其他方面情況，惠及毗鄰社區。舉例來說，古洞北新發展區的擬議道路網絡可改善河上鄉的現有交通連接；擬建的古洞交匯處將成為粉嶺公路連接古洞北新發展區的新出入路線；古洞路經改建後將連接擬建的 L3 道路，可加強古洞北與古洞南之間的交通連接。此外，我們亦會為新發展區附近位處低窪地區的村落(例如天平山村)進行排水系統改善工程，以加強該等村落的抗洪能力。新興建的排水系統，亦會加強整個地區的防洪能力，惠及現有社區和村落。

對財政的影響

22. 按付款當日價格計算，我們估計餘下階段工程的費用總額如下－

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
<u>工程類別</u>		
(a)	地盤清理及平整工程(包括土力工程及土地除污工程)	4,120.3
(b)	道路工程	11,775.3
i.	地面道路	3,415.3
ii.	行車天橋及行人天橋	4,572.8
iii.	行人隧道	30.8
iv.	隔音屏障／隔音罩	3,756.4
(c)	其他基礎設施及園境美化工程	8,786.5
i.	排水系統(包括排水管、蓄洪池及箱形暗渠)	1,659.1
ii.	污水收集系統(包括污水泵房、無壓污水管及加壓污水管)	1,168.8
iii.	供水系統(包括食水和沖廁水配水庫、食水喉管及沖廁水喉管)	1,797.5
iv.	公用設施共同溝	1,261.8

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
v. 休憩用地	2,398.5
vi. 園境美化工程及其他相關工程	500.8
附屬開支	
(d) 緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃	490.6
(e) 顧問費	277.1
i. 合約管理	82.1
ii. 駐工地人員的管理	131.2
iii. 環境監察及審核計劃	63.8
(f) 駐工地人員的薪酬	1,976.0
其他	
(g) 應急費用	2,742.1
總計	30,167.9

23. 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 12。

24. 如獲批准撥款，我們計劃為餘下階段工程作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2024-25	626.7
2025-26	1,850.6
2026-27	5,341.4
2027-28	6,174.5
2028-29	5,323.2

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2029-30	3,830.5
2030-31	3,319.7
2031-32	2,063.5
2032-33	1,637.8
	<hr/> 30,167.9 <hr/>

25. 我們按政府對 2024 至 2033 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。

26. 鑑於此階段的工程規模較大，我們會在下文詳細說明估算成本的方法以及在設計和採購階段所採取的降低成本措施。為讓分析更到位，我們會將擬議工程分為兩大類，即(1)古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展的地盤平整和基礎設施工程；及(2)擴闊長約 4 公里的粉嶺公路，和建造長約 850 米的寶石湖路行車天橋，以紓緩大頭嶺迴旋處的交通擠塞情況，以及實施相關的緩解噪音措施。前者工程位於新發展區範圍內，直接服務新增居民，後者涉及新發展區範圍以外的道路工程，受惠對象除新增居民外，亦包括該區一帶以至現時粉嶺／上水市中心居民。

27. 關於(1)地盤平整和基礎設施工程，估算費用約為 220 億 8,600 萬元。除 9%的附屬開支(包括施工時的緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃、顧問費及駐工地人員的薪酬)和 9%的應急費用外，以下 3 個工程類別佔估算費用的 82%：地盤清理及平整工程佔 19%、道路工程(包括實施緩解噪音措施)佔 23%、其他基礎設施及園境美化工程佔 40%。估算費用的單位成本如下－

工程類別

工程類別	單位成本
與(1)地盤平整和基礎設施工程相關的總 估算費用	每平方米 9,700 元
地盤平整和基礎設施工程的單位成本可再細分為：	
－地盤清理及平整工程	每平方米 1,800 元
－道路工程(包括相關的緩解噪音措施)	每米 309,600 元
－其他基礎設施工程	每平方米 3,900 元

個別主要項目

個別主要項目	單位成本
道路工程	
－地面道路	每米 84,200 元
－單車徑	每米 5,000 元
－行人天橋	每米 1,009,200 元
其他基礎設施及園境美化工程	
－排水系統	
• 排水管	每米 30,800 元
• 箱形暗渠	每平方米 33,000 元
－污水收集系統	
• 污水泵房	每立方米／日 8,500 元
• 無壓污水管和加壓污水管	每米 16,000 元
－供水系統	
• 食水喉管和沖廁水喉管	每米 25,100 元
－休憩用地及園境美化工程	每平方米 10,200 元

28. 關於(2)擴闊長約 4 公里的粉嶺公路及建造長約 850 米寶石湖路行車天橋(包括實施相關的緩解噪音措施)，估算費用(包括應急費用)約為 80 億 8,190 萬元，即每公里約 16 億 6,640 萬元，較 2018 年獲批撥款的 7861TH 號工程計劃－大埔公路(沙田段)擴闊工程(長約 1.1 公里)的 27 億元為低。除 9%的附屬開支(包括施工時的緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃、顧問費及駐工地人員的薪酬)和 9%的應急費用外，以下 3 個相關道路工程項目佔估算費用的 82%：地面道路擴闊工程佔 30%、行車天橋及行人天橋道路工程佔 17%、隔音屏障／隔音罩佔 35%。估算費用的單位成本如下－

個別主要項目	單位成本
－ 道路擴闊	每米 570,200 元
－ 行車天橋	每米 760,000 元
－ 行人天橋	每米 1,388,400 元
－ 隔音屏障	每平方米 32,300 元

29. 過往數年在規模、性質(即地盤平整和基礎設施工程)及工程價值上相若的其他項目⁴的單位成本載於附件 13，以供委員參考。

30. 為控制成本，減低支出，土拓署在詳細設計階段參考了多個項目的良好設計方案，例如盡可能採用明挖開坑的方法，以減少臨時擋土構築物的數量。在道路工程設計中，盡量使用低噪音路面，減少興建隔音屏障的需要；在安裝隔音屏障時則盡量以淺基腳代替樁基，以節省建造成本。

31. 土拓署會在 8 份工程合約下，以「新工程合約」⁵的模式推展餘下階段發展的工程，當中會訂定可調整價格的條文，以及合約雙方就所節省或超支的費用的分攤機制，以便合約雙方訂立管控成本的共同目

⁴ 包括以下已獲批准撥款的項目：**787CL** 號及 **829CL** 號洪水橋／厦村新發展區第二期發展(2024 年)、**817CL** 號及 **872CL** 號元朗南新發展區第一階段工程及第二階段工程第一期(2022 年)、**856CL** 號落馬洲河套地區發展第一期主體工程(2020 年)、**845CL** 號及 **796CL** 號洪水橋／厦村新發展區第一期發展(2020 年)、**786CL** 號東涌新市鎮擴展計劃第一階段發展(2020 年)、**759CL** 號及 **747CL** 號古洞北／粉嶺北新發展區第一階段發展(2019 年)；每邊增設一條行車線的道路擴闊工程項目，包括 **853TH** 號青山公路青山灣段擴闊工程(2020 年)、**804TH** 號及 **861TH** 號大埔公路(沙田段)擴闊及加建隔音屏障工程(2018 年)及 **703TH** 號清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程(2015 年)；以及其他基礎設施工程(包括 **332CL** 號、**201TB** 號、**409DS** 號、**355WF** 號、**356WF** 號及 **765CL** 號的工程計劃)。

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。這項工程採用了「新工程合約」中的「工程建造合約 C 選項」目標價格合約模式。在這種合約模式下，工程費是根據承建商的實際開支付款。因此，承建商需要將工程開支的有關單據及賬目交予政府審核，而合約條款亦附有攤分工程費節省金額或分擔超支機制，如工程實際開支低於目標價格，合約雙方可以根據合約中訂明的機制，平均攤分節省的費用。相反，如果工程實際開支高於目標價格，雙方亦同樣需要分擔超額開支。對政府分擔而言，上限至目標價格的 110%，即政府最多負擔目標價格 5% 的超額開支。這個機制推動雙方共同合作，積極管理工程風險，以降低工程開支。

標，促進合作，積極管理工程計劃的風險，並降低工程計劃的費用。

32. 我們估計餘下階段發展引致的每年經常開支約為 2 億 8,212 萬元。開支主要用於道路工程、水務工程、排水及污水處理設施等的營運、管理及維修保養。

受影響的住戶和業務經營者

33. 我們在進行餘下階段發展的地盤平整和基礎設施工程的設計時，已盡量縮減收回及清理土地的範圍，所需收回及清理的私人土地約 112 公頃，政府土地約 157 公頃。根據清拆前登記(又稱「凍結登記」)所得的資料，餘下階段發展範圍內受影響住戶共有 1 065 戶，受影響業務經營者有 313 個。按照現時的施工時間表，預計他們須在 2024 年第三季開始分批遷出⁶。地政總署早於 2022 年底，已去信所有受餘下階段發展影響的住戶和業務經營者，通知他們預計的遷出限期及補償和安置安排，以便早作準備。地政總署及其委聘的補償安置服務隊會與受影響住戶和業務經營者保持溝通，並在有需要時提供最新的資訊。該署會按照適用的程序，在受影響住戶和業務經營者遷出限期前 3 個月，在相關範圍張貼公告。

34. 政府現正全力處理相關土地業權人、住戶及業務經營者的補償和安置事宜，盡量在清拆工作開始前，為所有合資格人士提供安置安排或發放補償⁷。為回應有受影響住戶對於居住在首階段發展工地附近表示關注，政府早前已容許受餘下階段發展影響的住戶申請提早遷出及領取安置補償⁸。有 889 戶已提出申請，而截至 2024 年 4 月 30 日，351 戶已獲安置、11 戶已領取現金特惠津貼、392 戶的申請正在處理(部分申請尚待住戶提交補充資料)，其餘 135 戶則不合資格⁹。地政總署會繼續處理申請並接觸受影響人士，特別是首批須遷出的住戶。

⁶ 須在 2024 年第三季遷出的住戶預計約有 780 戶，業務經營者有 207 個。

⁷ 住戶的安置安排及特惠補償已在 2018 年年中優化，包括引入新的免經濟狀況審查安置選項及放寬特惠津貼申領資格，並增加津貼額。土地業權人和業務經營者的特惠補償亦已在 2022 年優化。

⁸ 有關安排適用於受古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展影響的合資格住戶，以回應住戶對居於首階段發展工地附近的關注。

⁹ 不合資格的主要原因包括：住戶在清拆前登記後才遷入發展範圍、居於違規構築物或在香港擁有住宅物業等。

35. 約 313 個受影響業務經營者當中，有 258 個涉及棕地作業，包括經營貨倉、建造業、回收業、汽車維修、工場、停車場等，所涉用地共約 40 公頃。在不影響施工進度的前提下，政府即使已收回土地，仍會容許經營者繼續在已復歸政府的土地免繳租金，並營業至其所在地的工程開始。與此同時，政府會繼續向有意重置業務的經營者提供以下協助：

- (a) 地政總署會盡早主動接觸受影響經營者，並提供適切協助；
- (b) 盡早向合資格受影響經營者提供特惠補償，協助他們籌劃搬遷安排。2022 年 5 月，我們優化了發放「露天／戶外業務經營者的特惠津貼」的安排，包括放寬營運年期的資格準則(由清拆前登記日期前營運最少 7 年下調至最少 2 年)，以及取消可獲計算津貼額的 5 000 平方米露天場地面積上限。受影響經營者可在地政總署張貼收地公告後，申請提早發放特惠津貼，無需等待遷出日期才領取津貼；
- (c) 城規會在 2023 年 4 月公布修訂有關「擬作露天貯物及港口後勤用途而按照《城市規劃條例》第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引，主要目的之一，是將第 2 類地區涵蓋的土地擴大至約 600 公頃(其中有 135 公頃新增土地在政府檢視用地時未被佔用)。在該類土地範圍內作露天貯物／港口後勤用途，可考慮獲批規劃許可¹⁰；
- (d) 物色更多合適的政府土地，透過局限性招標，專供受影響的經營者以短期租約方式承租。截至 2024 年 3 月，已有 20 幅用地以此方式租出；
- (e) 由發展局轄下 1 支跨專業專隊，統籌不同部門的工作，協助需重置業務的經營者提交規劃申請，以及取得其他部門的相關批核。截至 2024 年 3 月底，我們已協助超過 30 個受政府項目(包括古洞北／粉嶺北、洪水橋／

¹⁰ 該規劃指引把鄉郊範圍分為 4 類地區(第 1 類至第 4 類)，並詳列評審露天貯物／港口後勤用途的規劃申請準則。在第 2 類地區涵蓋的土地範圍內作露天貯物／港口後勤用途，可考慮獲批規劃許可。

厦村及元朗南新發展區等)影響的經營者取得規劃許可，以重置其作業，當中包括物流業、汽車維修和建造業，共涉及約 49 公頃的重置用地；以及

- (f) 發展多層現代產業大樓，透過特定的賣地條款要求多層大樓的發展商／業主把不少於 30% 樓面面積移交政府，由政府在首 5 年至 10 年以優惠租金租予受政府項目影響的經營者，讓重置的棕地作業適應多層大樓的運作模式，並進行產業升級轉型。首幅鄰近元朗創新園的用地已於 2024 年 3 月開始招標。

36. 政府亦正逐步檢討農戶的特惠津貼，其中飼養豬隻和家禽的農民的特惠津貼優化後已自 2023 年 10 月起生效，當中包括更新農戶籌備復業期間所損失的利潤的估算參數(此為特惠津貼的關鍵組成部分)，以反映經營批發／零售業務的農戶所獲得的更高收益；採用更長的復業期以反映現今情況；以及在特惠津貼率中保留在 1987 年首次引入的 30% 額外補助。經優化的特惠津貼將適用於受古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展影響的合資格禽畜農戶。

公眾諮詢

37. 政府在 2008 年至 2013 年期間，分 3 個階段就古洞北／粉嶺北新發展區項目進行公眾參與活動。其後，古洞北和粉嶺北的分區計劃大綱草圖在 2013 年 12 月刊憲。在進行法定規劃程序期間，城規會共收到超過 53 000 份申述和意見。城規會審議該等申述和意見後，決定不修訂上述的分區計劃大綱草圖。行政長官會同行政會議在 2015 年 6 月批准有關的分區計劃大綱草圖。

38. 及後，政府檢視了餘下階段發展範圍內數幅用地的用途¹¹。經修訂的分區計劃大綱草圖在 2022 年 10 月展示刊憲。在進行法定規劃程序期間，城規會共收到 33 份申述和 3 份意見。城規會在 2023 年 5 月審議該等申述和意見後，決定不接納有關申述。行政長官會同行政會

¹¹ 包括(i)粉嶺北原本預留作警察設施的 2 幅用地，其後改劃作發展物流設施和巴士車廠；(ii)粉嶺北原本預留作環保交通系統支援設施的 1 幅用地，其後改劃作公營房屋發展；以及(iii)古洞北原本預留作創新科技相關用途的 2 幅用地，其後改劃作私營房屋發展。

議在 2023 年 9 月批准經修訂的分區計劃大綱草圖。

39. 2022 年 7 月至 8 月期間，我們就餘下階段發展的擬議工程諮詢北區區議會議員、上水區鄉事委員會委員和粉嶺區鄉事委員會委員。他們原則上支持擬議工程。

40. 2022 年 9 月 30 日及 2022 年 10 月 7 日，我們根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)引用第 370 章的規定，就餘下階段發展的擬議道路工程和排污設備工程刊憲。在法定反對期內，我們收到 86 份關乎擬議道路工程的反對書和 88 份關乎擬議排污設備工程的反對書。反對者主要關注收回及清理土地的安排、補償和安置安排、古洞北／粉嶺北新發展區的整體規劃、擬議工程的設計，以及施工及營運期間的潛在影響。反對者與土拓署人員商討後，其中 22 份關乎擬議道路工程的反對書和 4 份關乎擬議排污設備工程的反對書無條件撤回，其餘的反對意見則未能調解。行政長官會同行政會議經考慮所有未能調解的反對意見後，在 2023 年 11 月 28 日授權進行擬議道路工程及排污設備工程。

41. 我們在 2024 年 3 月 26 日諮詢發展事務委員會。委員支持我們把撥款建議提交工務小組委員會審議。我們已在 2024 年 5 月 29 日向該委員會提交補充資料。

對環境的影響

42. 古洞北／粉嶺北新發展區屬於《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。古洞北／粉嶺北新發展區的部分擬議工程屬於《環評條例》附表 2 的指定工程項目，須就其建造及運作申領環境許可證。

43. 古洞北／粉嶺北新發展區(新界東北新發展區的一部分)的環境影響評估(下稱「環評」)報告已在 2013 年 10 月根據《環評條例》獲得有條件批准，而就其建造和運作申領的環境許可證亦已在 2013 年 11 月發出。環評報告的結論是，在實施緩解措施後，古洞北／粉嶺北新發展區的建造工程在環境方面可以接受，不會引起不良的影響。我們會實施獲批的環評報告所建議的緩解措施和環境監察及審核計劃，並遵守環境許可證所訂明的相關條款。餘下階段發展工程的主要措施包括為含砷量偏高的地點進行泥土處理工程；在粉嶺繞道(西段)、寶

石湖路行車天橋及其他道路路段豎設隔音屏障；以及在污水泵房採取氣味控制措施。我們已在餘下階段工程的整體預算費內預留費用，用以實施緩解環境影響措施，並進行環境監察及審核計劃。

44. 對於上文第 12 段及第 38 段所述的增加發展規模及土地用途檢討，我們已進行環境檢討，以確認擬議改變在環境方面的可接受程度，而獲批的環評報告中的結果和結論仍然有效。

45. 至於在施工期間對環境的短期影響，我們會在有關合約訂定條文，要求承建商實施緩解措施，並進行環境監察及審核計劃，控制建造工程對環境造成的影響，確保符合既定的標準和準則。這些措施主要包括使用靜音機動設備和豎設活動隔音屏障或隔音罩，以減低噪音；在工地定時灑水及設置車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況；以及在排放工地流出的廢水前，使用臨時排水渠收集和處理工地徑流。

46. 在策劃和設計階段，我們已考慮餘下階段發展的擬議工程和施工程序，以盡量減少產生建築廢物。一般而言，我們會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地重用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須於公眾填料接收設施¹²處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們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。

47. 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。我們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。我們會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到工地內的存放位置和堆填區處置的情況。

48. 我們估計餘下階段工程不會產生任何惰性建築廢物，但需接收合共約 282 萬公噸來自其他同期工程或公眾填料接收設施的公眾填料。

¹² 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拓署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

另外，餘下階段工程會產生約 66 000 公噸¹³非惰性建築廢物，我們會把這些廢物運送到堆填區處置。就餘下階段工程而言，把建築廢物運送到堆填區處置的費用，估計總額約為 2,409 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)及《2023 年廢物處置(建築廢物處置收費)規例(修訂附表)公告》所訂收費計算，在堆填區處置的廢物每公噸 365 元)。

對交通的影響

49. 根據「古洞北／粉嶺北新發展區規劃及工程研究」中對交通及運輸影響的評估及最新近的交通檢討結果(評估範圍包括上文第 12 段及第 38 段載述的增加發展規模及土地用途檢討所帶來的交通影響)，餘下階段發展的擬議工程對交通及運輸造成的影響屬可接受水平。

50. 為進行餘下階段發展的擬議工程，我們會在施工期間實施臨時交通安排。我們亦會成立交通管理聯絡小組，成員包括土拓署、運輸署、香港警務處及其他持份者的代表，討論、審議及檢討承建商建議的臨時交通安排，以盡量減低擬議工程對交通造成的影響。此外，我們會設立電話熱線，解答市民的查詢和處理投訴。

對文物的影響

51. 土拓署已在 2013 年規劃階段進行古洞北／粉嶺北新發展區的環評時，完成文物影響評估，內容包括在評估範圍內對法定古蹟、考古潛力和文物建築研究其背景資訊、進行考古調查、評估其潛在影響程度和建議緩解措施。報告的結論是，餘下階段發展應不會影響任何法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築／構築物、在建議評級項目名單中的文物地點／歷史建築／構築物，以及古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點。

52. 不過，餘下階段發展會影響古蹟辦在上水華山界定的具考古研究價值地點的部分範圍。土拓署會要求承建商按環評報告的建議，在展開任何建造工程前進行考古調查，以確定是否需要採取考古跟進行動，並建議相關緩解措施，以供古蹟辦審批。此外，就具有考古潛力

¹³ 數字僅為約數，待收回／清理土地後方能確定。

而可能受擬議發展影響的地點，環評報告亦建議採取考古緩解措施，包括在展開任何建造工程前在石湖新村、鳳崗、虎地坳東及河上鄉的受影響地區進行考古調查暨搶救發掘工作，以及在鄰近石湖新村的粉嶺北第 12 區休憩用地原址保存耕作遺蹟。至於一些因涉及私人土地而尚未進行調查的地點，土拓署同樣會按環評報告的建議，在收回土地後及展開任何建造工程前進行考古調查。如有需要，土拓署會建議採取緩解措施，亦會要求承建商對相關的土地平整工序作出調整，以減低對工程進度和造價可能造成的影響。

53. 我們會按環評報告的建議，在施工前為工地附近的文物建築進行基線狀況調查和基線震動影響評估，並會評估是否需要在施工期間採取震動監察及結構加固措施，以確保符合環評報告所述的震動標準。

土地徵用

54. 餘下階段發展的收回及清理土地費用，包括向合資格的土地業權人、業務經營者和寮屋住戶發放的款項(不包括特設現金津貼)，估計約為 207 億 9,871 萬元。這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付，分項數字載於附件 14。我們會按既定程序，連同基本工程儲備基金其他整體撥款分目另行申請撥款，以支付每年所需的現金流量。

背景資料

55. 2019 年 5 月，財委會批准把 747CL 號及 759CL 號工程計劃提升為甲級，分別稱為「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程」和「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程」；按付款當日價格計算，工程計劃的核准預算費分別為 173 億 2,010 萬元和 8 億 9,640 萬元，分別用以進行前期和第一期的地盤平整和基礎設施工程。同日，財委會批准把 828CL 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 835CL 號工程計劃，稱為「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程－詳細設計及工地勘測」；按付款當日價格計算，工程計劃的核准預算費為 7 億 6,450 萬元，用以為古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展進行詳細設計和工地勘測工程。我們已在 2023 年年底大致完成餘下階段發展擬議工程的詳細設計工作。

56. 餘下階段發展的工程範圍內有 24 197 棵樹，其中 2 404 棵會保留。至於餘下的 21 793 棵樹，在擬議的地盤平整和基礎設施工程施工期間，21 601 棵樹會被砍伐，98 棵樹會在工地內重植。另外，有 94 棵具特別價值樹木¹⁴會受影響，有關摘要載於附件 15。我們會把植樹建議納入工程計劃內，包括估計種植 23 580 棵樹、950 000 叢灌木，以及鋪設 93 300 平方米的新草地。

57. 我們估計，為進行 **828CL** 號工程計劃而開設的職位約有 3 100 個 (2 530 個工人職位及 570 個專業或技術人員職位)，合共提供約 251 400 個人工作月的就業機會。

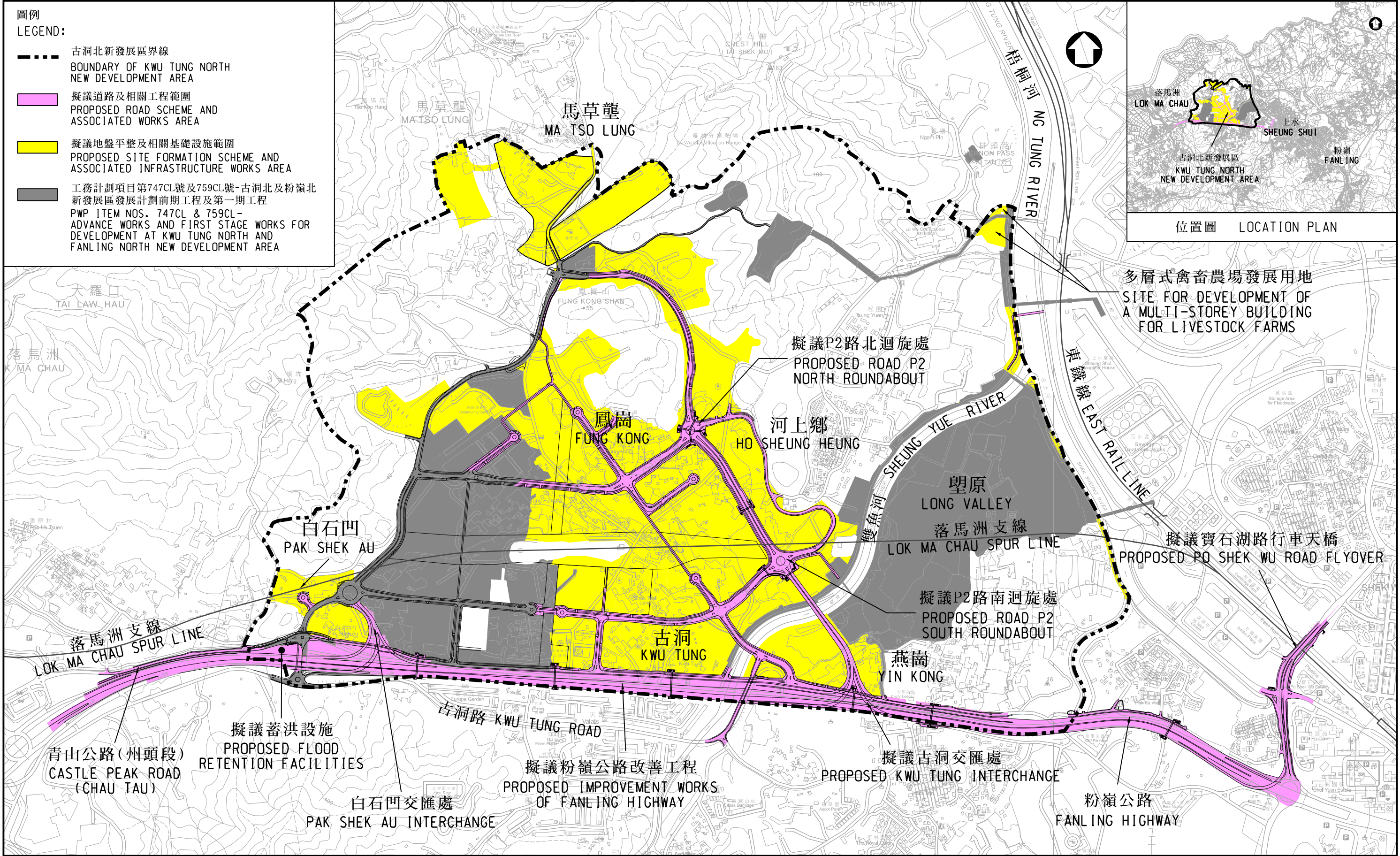
發展局

2024 年 5 月

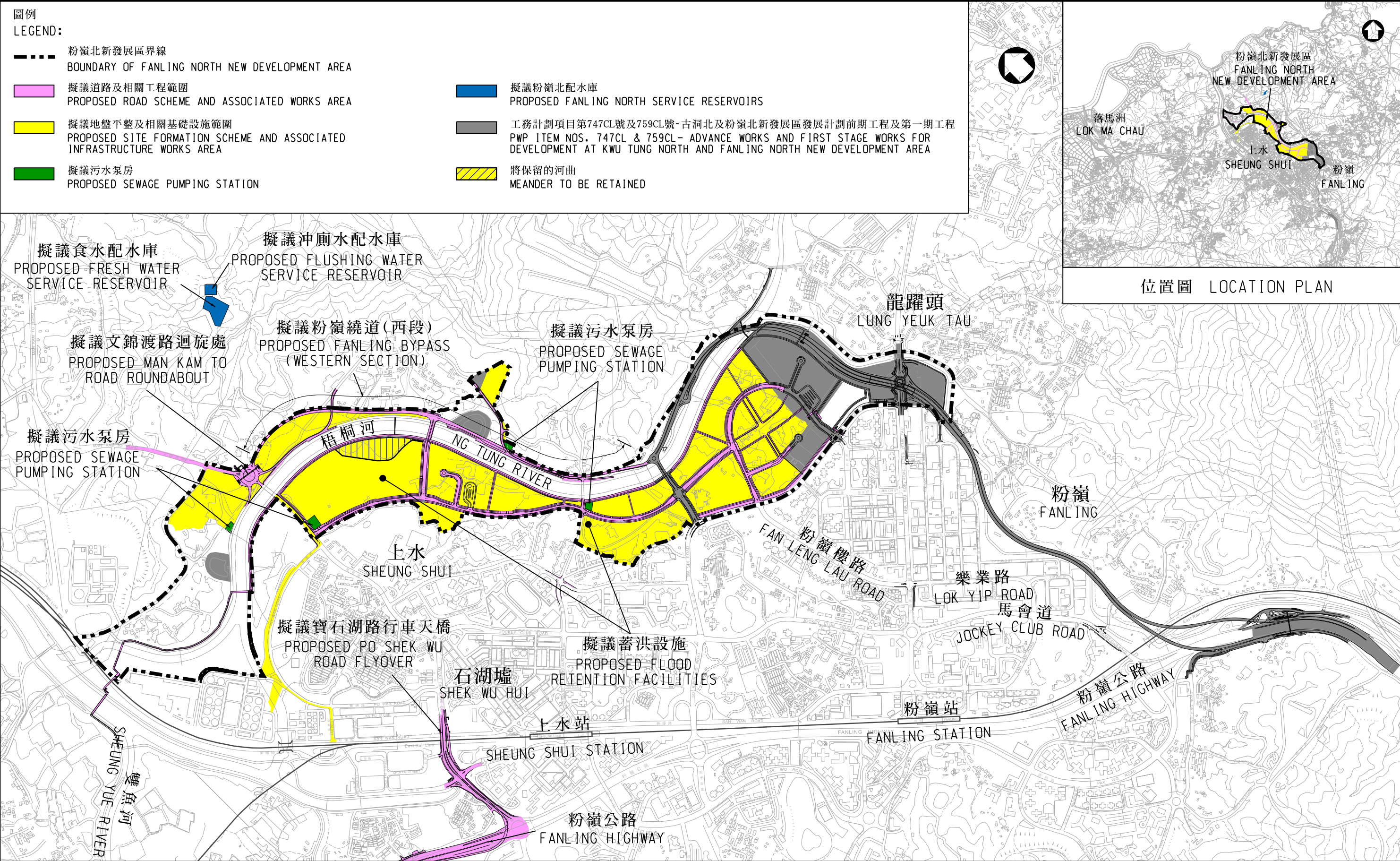
¹⁴ 「具特別價值樹木」的完整定義如下－

「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 13.3 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。



工務計劃項目第828CL號
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 - 平面圖 (古洞北新發展區)
PWP ITEM NO. 828CL
REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA - LAYOUT PLAN (KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)



工務計劃項目第828CL號
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -
平面圖 (粉嶺北新發展區)
PWP ITEM NO. 828CL
REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -
LAYOUT PLAN (FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)

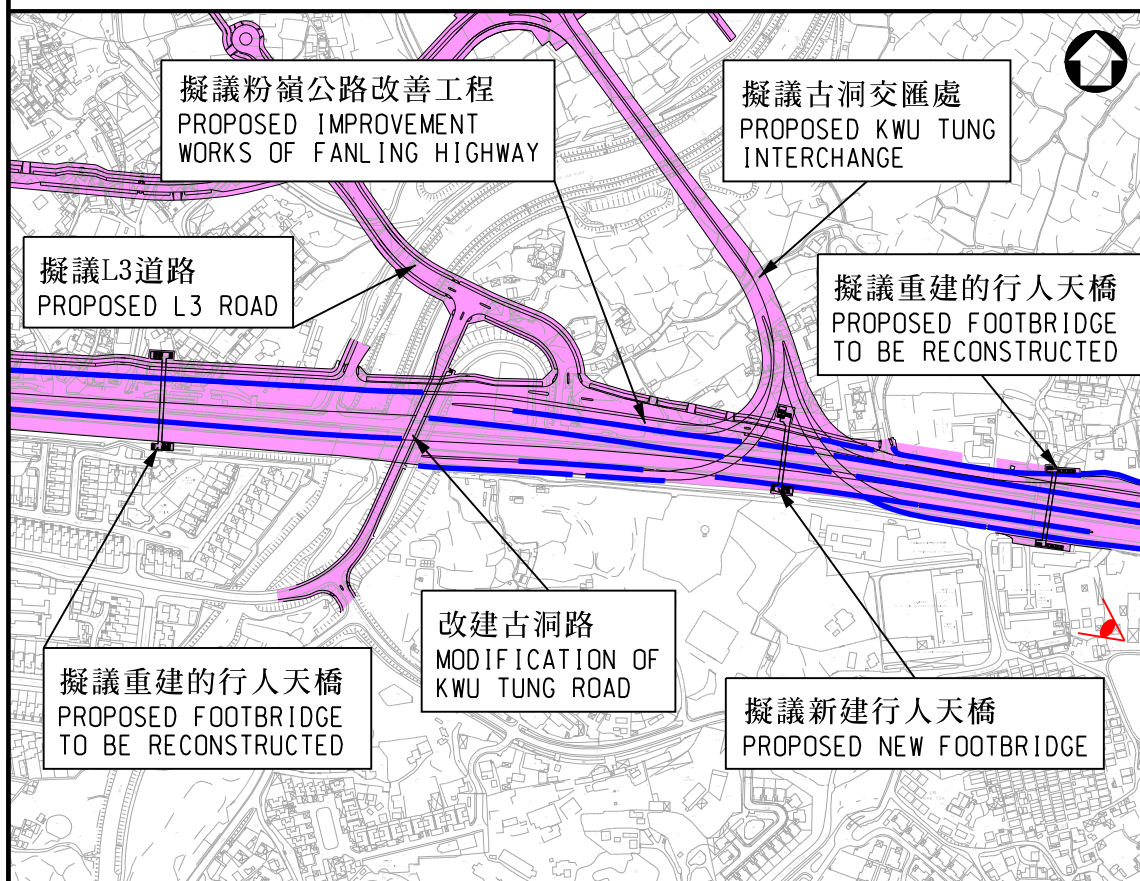
圖例

LEGEND:

 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS

 擬議隔音屏障
PROPOSED NOISE BARRIER

 構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE ARTISTIC IMPRESSION



工務計劃項目第828CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -

擬議粉嶺公路改善工程及古洞交匯處的平面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 828CL






REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH

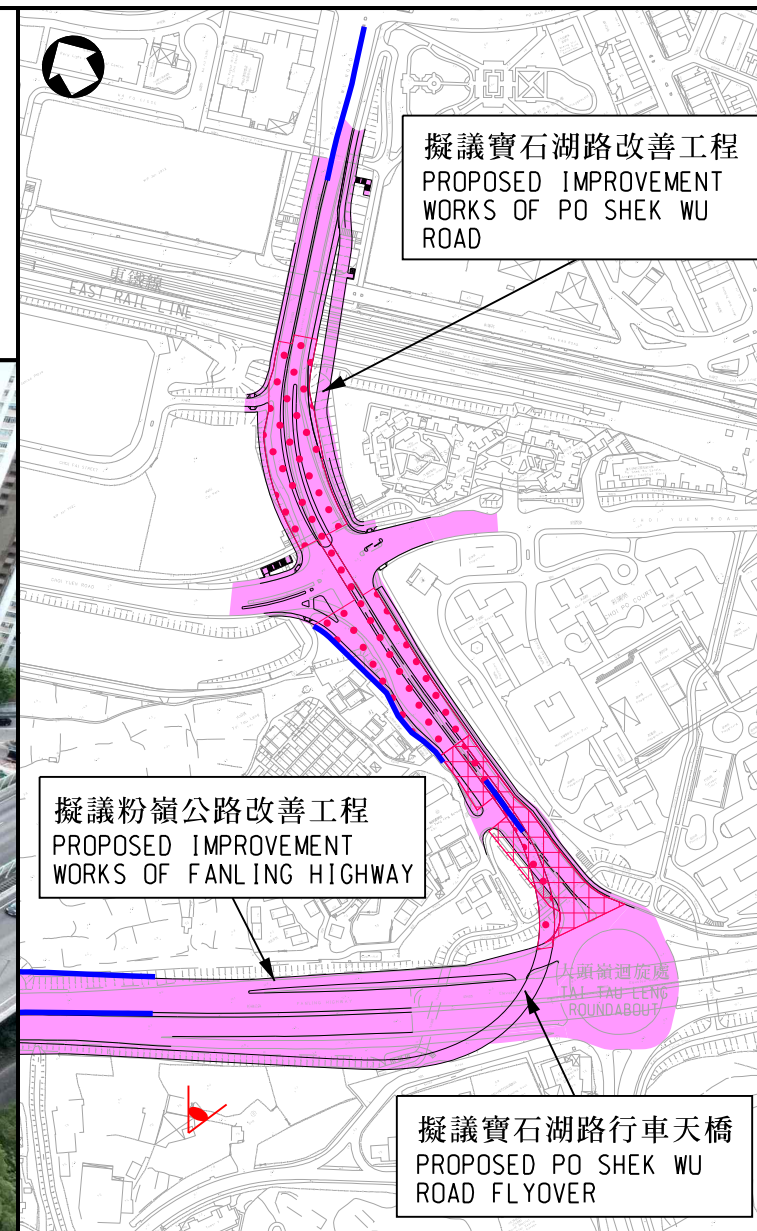
NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -

LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED IMPROVEMENT WORKS OF FANLING HIGHWAY AND KWU TUNG INTERCHANGE

圖例

LEGEND:

- | | | | | | |
|---|---|---|--------------------------------------|---|--|
|  | 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS |  | 擬議隔音屏障
PROPOSED NOISE BARRIER |  | 構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE ARTISTIC IMPRESSION |
|  | 擬議全密封式隔音罩
PROPOSED FULL-ENCLOSURE |  | 擬議半密封式隔音罩
PROPOSED SEMI-ENCLOSURE | | |



工務計劃項目第828CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -

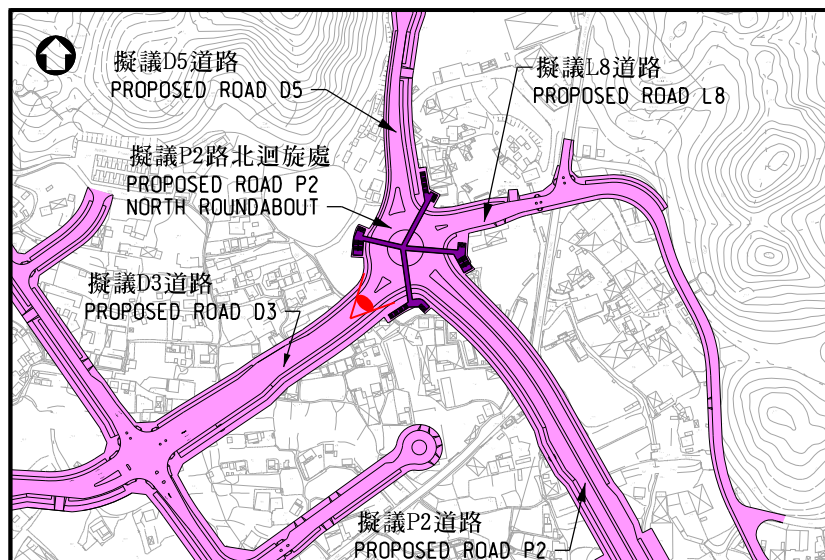
擬議寶石湖路行車天橋的平面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 828CL

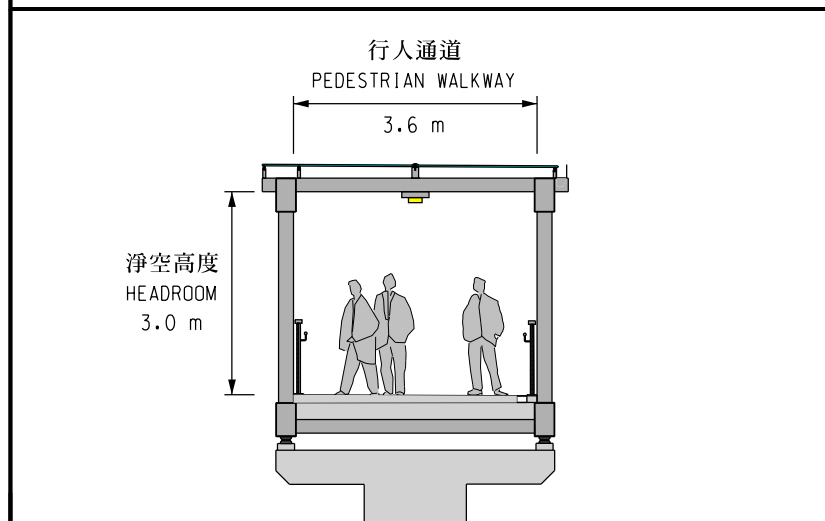
REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH

NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -

LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED PO SHEK WU ROAD FLYOVER



位置圖 LOCATION PLAN



擬議行人天橋典型剖面圖

TYPICAL SECTION OF PROPOSED FOOTBRIDGE



擬議古洞北行人天橋FB1 PROPOSED KWU TUNG NORTH FOOTBRIDGE FB1

視圖 VIEW

圖例: LEGEND:

 擬議行人天橋
PROPOSED FOOTBRIDGE

 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROAD AND
ASSOCIATED WORKS

 構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE
ARTISTIC IMPRESSION

工務計劃項目第828CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -

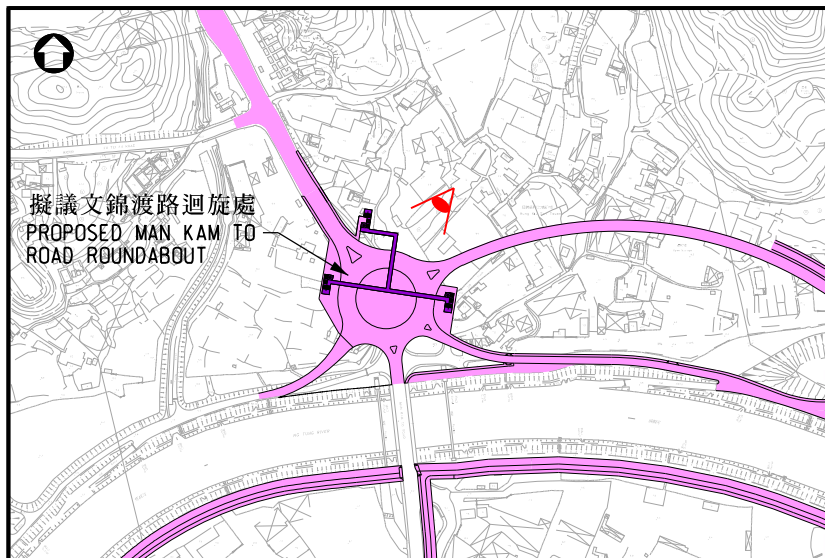
擬議古洞北行人天橋FB1的平面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 828CL

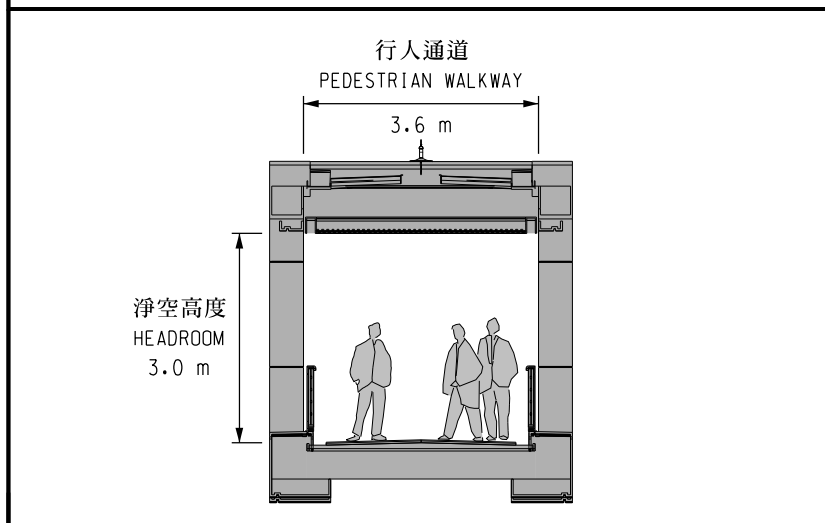
REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH

NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -

LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED KWU TUNG NORTH FOOTBRIDGE FB1



位置圖 LOCATION PLAN



擬議行人天橋典型剖面圖
TYPICAL SECTION OF PROPOSED FOOTBRIDGE



擬議粉嶺北行人天橋FB3

PROPOSED FANLING NORTH FOOTBRIDGE FB3

視圖 VIEW

圖例: LEGEND:



擬議行人天橋
PROPOSED FOOTBRIDGE



擬議道路及相關工程
PROPOSED ROAD AND
ASSOCIATED WORKS



構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE
ARTISTIC IMPRESSION

工務計劃項目第828CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -

擬議粉嶺北行人天橋FB3的平面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 828CL

REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH

NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -

LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED FANLING NORTH FOOTBRIDGE FB3



位置圖 LOCATION PLAN

圖例: LEGEND:

	擬議道路及相關工程 PROPOSED ROAD AND ASSOCIATED WORKS		構思圖視角 VIEW ANGLE OF THE ARTISTIC IMPRESSION
---	---	---	--

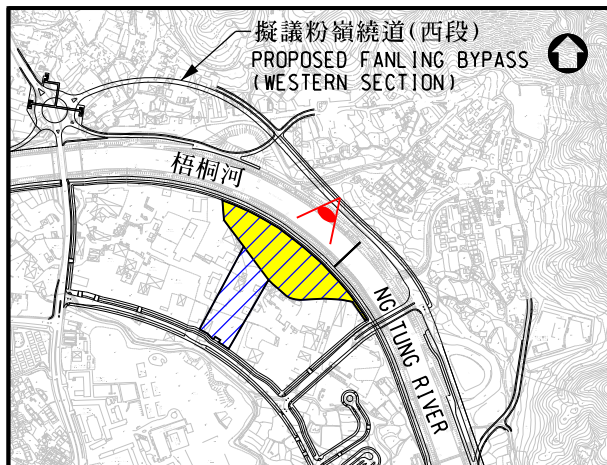


擬議粉嶺北行車天橋VB1
PROPOSED FANLING NORTH
VEHICULAR BRIDGE VB1

擬議粉嶺繞道(西段)
PROPOSED FANLING BYPASS
(WESTERN SECTION)

擬議粉嶺北行人天橋FB2B
PROPOSED FANLING NORTH
FOOTBRIDGE FB2B

工務計劃項目第828CL號
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -
擬議粉嶺繞道(西段)、粉嶺北行車天橋VB1及粉嶺北行人天橋FB2B的平面圖及構思圖
PWP ITEM NO. 828CL
REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH
NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED FANLING BYPASS (WESTERN SECTION),
FANLING NORTH VEHICULAR BRIDGE VB1 AND FANLING NORTH FOOTBRIDGE FB2B



位置圖 LOCATION PLAN

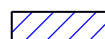
圖例: LEGEND:



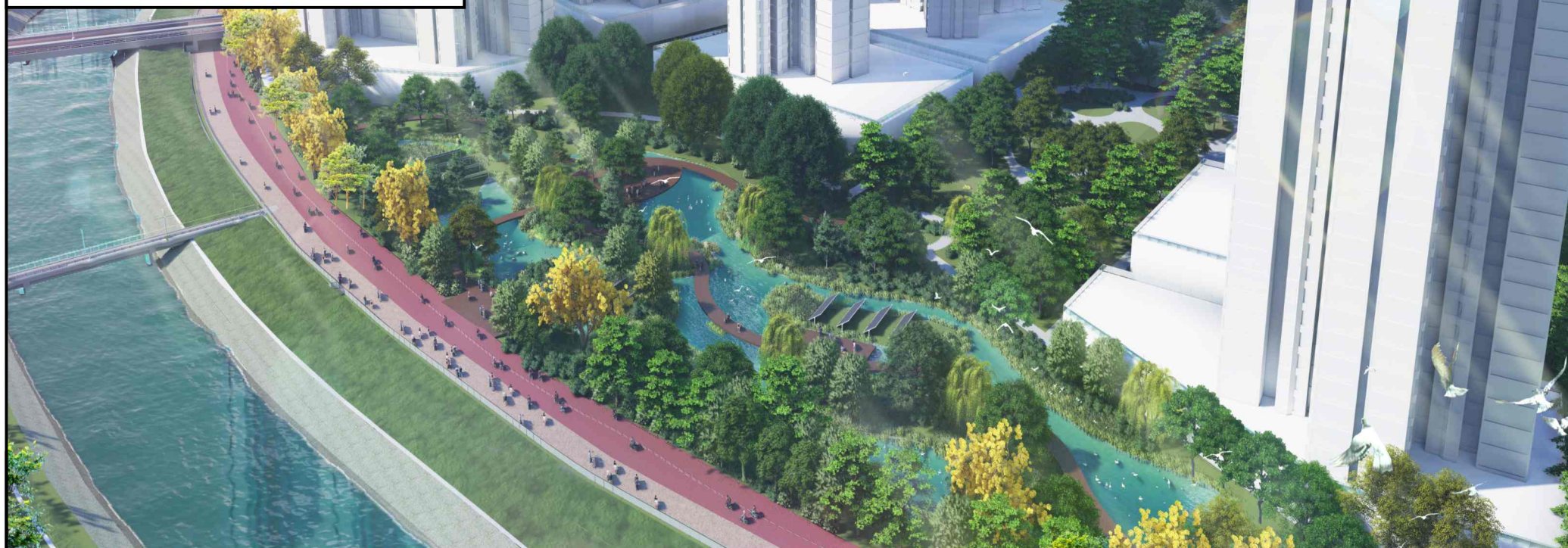
將保留的河曲
MEANDER TO BE
RETAINED



構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE
ARTISTIC IMPRESSION



擬議具藍綠元素的休憩用地
PROPOSED OPEN SPACE WITH
BLUE GREEN INITIATIVE



工務計劃項目第828CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -

擬議具藍綠元素的休憩用地構思圖

PWP ITEM NO. 828CL

REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH

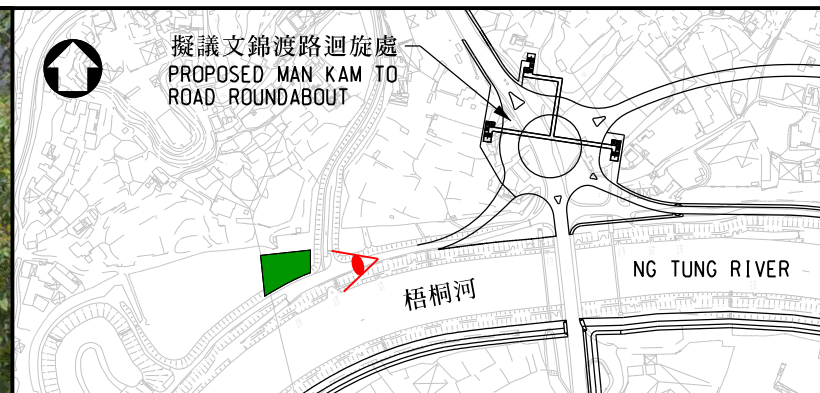
NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -

ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED OPEN SPACE WITH BLUE GREEN INITIATIVE



擬議粉嶺北1號污水泵房
PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION NO.1

視圖
VIEW



圖例：LEGEND：



擬議污水泵房
PROPOSED SEWAGE
PUMPING STATION



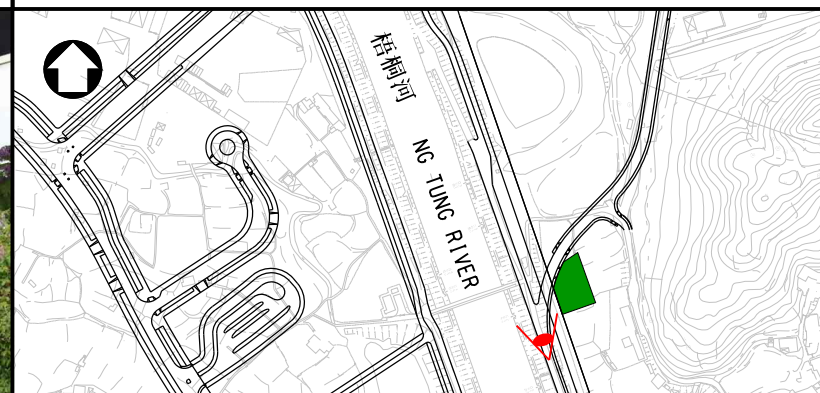
構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE
ARTISTIC IMPRESSION

位置圖 LOCATION PLAN



擬議粉嶺北2號污水泵房
PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION NO.2

視圖
VIEW



圖例：LEGEND：



擬議污水泵房
PROPOSED SEWAGE
PUMPING STATION



構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE
ARTISTIC IMPRESSION

位置圖 LOCATION PLAN

工務計劃項目第828CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -

擬議粉嶺北1號及2號污水泵房構思圖

PWP ITEM NO. 828CL

REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH

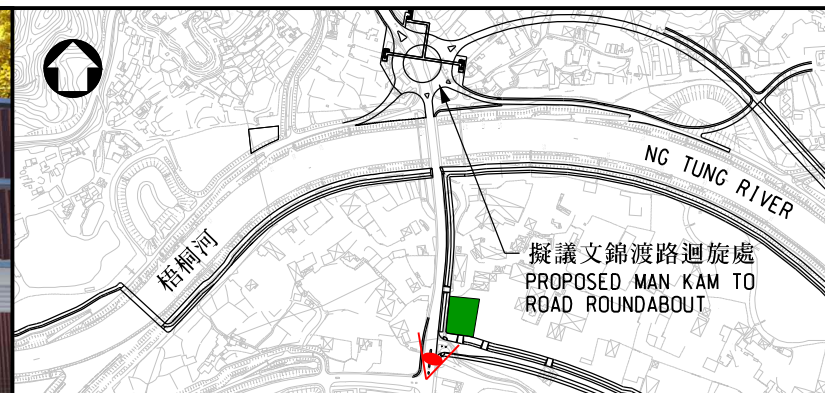
NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -

ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATIONS NO.1 AND NO.2



擬議粉嶺北3號污水泵房
PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION NO.3

視圖
VIEW



圖例：LEGEND:



擬議污水泵房
PROPOSED SEWAGE
PUMPING STATION



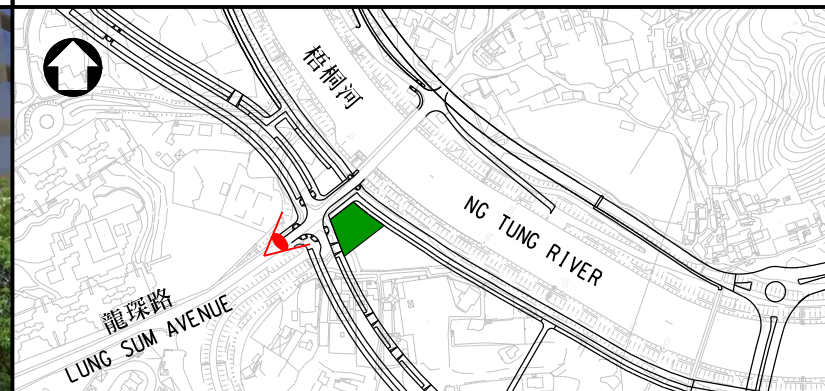
構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE
ARTISTIC IMPRESSION

位置圖 LOCATION PLAN



擬議粉嶺北4號污水泵房
PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION NO.4

視圖
VIEW



圖例：LEGEND:



擬議污水泵房
PROPOSED SEWAGE
PUMPING STATION



構思圖視角
VIEW ANGLE OF THE
ARTISTIC IMPRESSION

位置圖 LOCATION PLAN

工務計劃項目第828CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -

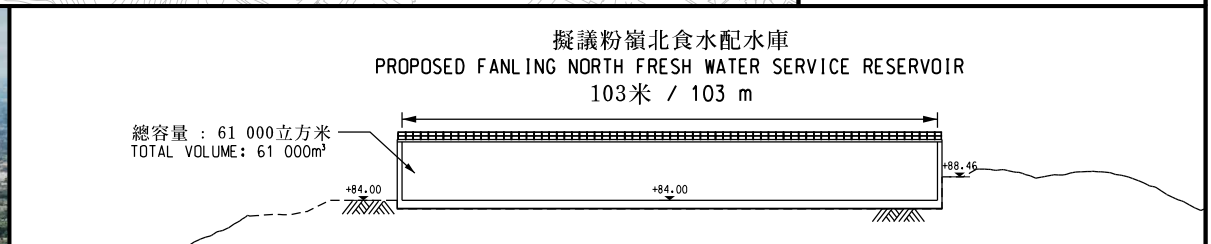
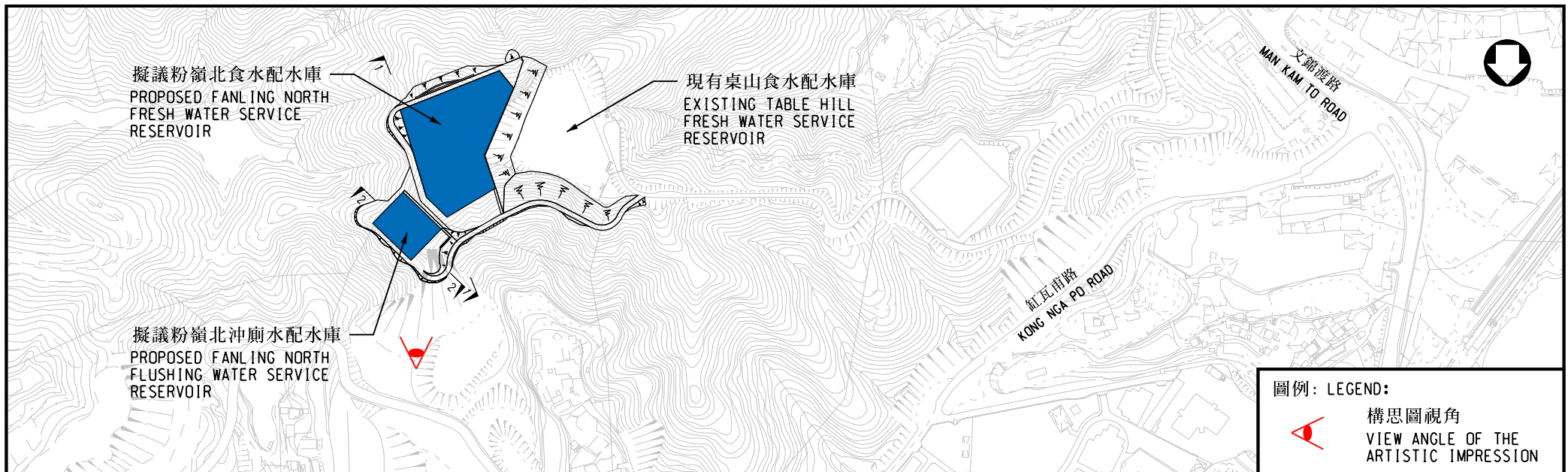
擬議粉嶺北3號及4號污水泵房構思圖

PWP ITEM NO. 828CL

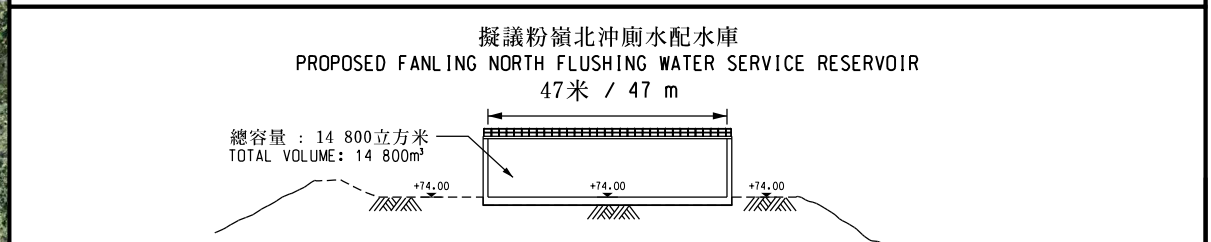
REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH

NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -

ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATIONS NO.3 AND NO.4



剖面圖 1-1 SECTION 1-1



剖面圖 2-2 SECTION 2-2

工務計劃項目第828CL號
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程 -
擬議粉嶺北食水配水庫及沖廁水配水庫的剖面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 828CL
REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH
NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA -
SECTIONS AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED FANLING NORTH FRESH WATER SERVICE RESERVOIR
AND FLUSHING WATER SERVICE RESERVOIR

828CL－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區
餘下地盤平整和基礎設施工程－建造工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
 (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1)	估計費用 (百萬元)
(a)	合約管理的 顧問費 ^(註2)	專業人員	—	—	—	48.8
		技術人員	—	—	—	19.5
	小計					68.3#
(b)	環境監察及 審核計劃的 顧問費 ^(註3)	專業人員	191	38	2.0	34.6
		技術人員	287	14	2.0	18.6
	小計					53.2#
(c)	駐工地人員的 員工開支 ^(註3)	專業人員	5 333.6	38	1.6	772.6
		技術人員	18 952	14	1.6	983.4
	小計					1,756.0
包括－						
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費					109.4#
(ii)	駐工地人 員的薪酬					1,646.6#
總計					1,877.5	

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。我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計受聘於顧問辦事處的員工的開支總額，包括顧問的間接費用和利潤(目前，總薪級第 14 點的月薪為 32,430 元，總薪級第 38 點的月薪為 90,540 元)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據餘下階段工程設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 **828CL** 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工作才會展開。
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。
4. 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 22 段中是按付款當日價格計算。

過往數年在規模、性質及工程價值上相若的其他項目的單位成本

總體成本和工程類別

總體成本和工程類別	規模及性質上相若的其他項目的單位成本
發展總成本	每平方米 9,900 元 – 17,400 元
地盤清理及平整工程	每平方米 1,200 元 – 3,300 元
道路工程(包括相關噪音緩解措施)	每米 308,900 元 – 435,500 元
其他基礎設施工程	每平方米 4,200 元 – 6,700 元

個別主要項目

個別主要項目	規模及性質上相若的其他項目的單位成本
道路工程	
－地面道路	每米 65,700 元 - 100,500 元
－道路擴闊	每米 261,100 元 - 684,600 元
－單車徑	每米 5,000 元 - 10,000 元
－行人天橋	每米 1,160,000 元 - 1,275,000 元
－行車天橋	每米 511,500 元 - 1,081,400 元
－隔音屏障	每平方米 22,400 元 - 63,000 元
其他基礎設施工程	
－排水系統	
• 排水管	每米 29,500 元 – 43,200 元
• 箱形暗渠	每平方米 33,000 元 – 39,800 元
－污水收集系統	
• 污水泵房	每立方米／日 7,300 元 – 10,800 元

• 無壓污水管和加壓污水管	每米 10,400 元 – 23,000 元
— 供水系統	
• 食水喉管和沖廁水喉管	每米 23,800 元 – 32,200 元
— 休憩用地及園境美化工程	每平方米 8,000 元 – 18,000 元

註

1. 規模及性質上相若的其他項目包括以下已獲批准撥款的項目：
787CL號及**829CL**號洪水橋／厦村新發展區第二期發展(2024年)、
817CL號及**872CL**號元朗南新發展區第一階段工程及第二階段工程第一期(2022年)、**856CL**號落馬洲河套地區發展第一期主體工程(2020年)、**845CL**號及**796CL**號洪水橋／厦村新發展區第一期發展(2020年)、**786CL**號東涌新市鎮擴展計劃第一階段發展(2020年)、**759CL**號及**747CL**號古洞北／粉嶺北新發展區第一階段發展等(2019年)；每邊增設一條行車線的道路擴闊工程項目，包括**853TH**號青山公路青山灣段擴闊工程(2020年)、**804TH**號及**861TH**號大埔公路(沙田段)擴闊及加建隔音屏障工程(2018年)及**703TH**號清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程(2015年)；以及其他基礎設施工程(包括**332CL**號、**201TB**號、**409DS**號、**355WF**號、**356WF**號及**765CL**號的工程計劃)。
2. 以上工程項目的情況各有不同，單位成本僅供參考。
3. 以上引用的單位成本已考慮直至2023年9月的價格調整因數，並以付款當日價格計算。

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區
餘下地盤平整和基礎設施工程－建造工程

百萬元

(I) 估計土地補償費用 17,610.31

(II) 估計土地清理費用 1,297.61

(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)；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；及露天／戶外業務經營者的特惠津貼 619.07

(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、遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼；以及薙符儀式費用的特惠津貼等) 678.54

(III)利息及應急費用 1,890.79

總計	20,798.71
----	-----------

註

地政總署已於 2024 年 1 月 11 日就古洞北／粉嶺北新發展區餘下階段發展張貼收回及徵用土地公告。以上估計的土地補償費用是按張貼公告當時所適用的補償率(即 2023 年 10 月 1 日生效的補償率)計算。

828CL－古洞北新發展區及粉嶺北新發展區
餘下地盤平整和基礎設施工程－建造工程
具特別價值樹木摘要

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
CE18/2019- B2T-0162	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	13	1 376	11	中	一般	一般	一般	低	樹木現時具有一般 的形態、健康狀況和 結構狀況，建議進行 移植	不是	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	胸徑大於 1 米
CE18/2019- B2T-0684	<i>Ficus virens</i>	黃葛樹	9	1 159	9	低	差劣	一般	一般	低	樹木現時具有一般 的健康狀況和結構 狀況，建議進行移植	不是	移植	地政 總署	渠務署	胸徑大於 1 米
CE18/2019- B2T-1377	<i>Ficus virens</i>	黃葛樹	12	1 038	10	低	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE18/2019- B2T-1740	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	11	1 036	10	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時具有一般 的健康狀況和結構 狀況，建議進行移植	不是	移植	康樂 及文化 事務署	渠務署	胸徑大於 1 米
CE18/2019- B2T-1791	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	14	1 092	14	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時具有一般 的健康狀況和結構 狀況，建議進行移植	不是	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	胸徑大於 1 米
CE18/2019- B3T-1090	<i>Dalbergia assamica</i>	南嶺黃檀	6	158	5	低	差劣	一般	差劣	低	樹木現時觀賞價值 低，形態和結構狀況 差劣，不建議移植	Cap. 586	移除	地政 總署	康樂 及文化 事務署	樹木結構狀況和形 態差劣，原本有共 同的主幹，但其中 1

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
																條已被切斷，並有 嚴重傾斜的情況
CE18/2019 - B3T-1412	<i>Cordia dichotoma</i>	破布木	15	1 429	14	低	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	地政 總署	康樂 及文化 事務署	胸徑大於 1 米
CE18/2019 - B2-TG17	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	不適用	1 500	不適用	中	差劣	一般	一般	低	樹木的資料須待收 回／清理土地後方 能作實	不是	移除／ 移植	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE18/2019 - B2T-0945	<i>Ficus virens</i>	黃葛樹	14	1 140	14	低	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	康樂 及文化 事務署	康樂 及文化 事務署	胸徑大於 1 米
CE18/2019 - B2T-1506	<i>Ficus virens</i>	黃葛樹	15	1 061	15	低	差劣	差劣	差劣	低	建議保留現有樹木	不是	保留	康樂 及文化 事務署	康樂 及文化 事務署	胸徑大於 1 米
CE18/2019 - B2T-1523	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	17	1 242	21	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	康樂 及文化 事務署	康樂 及文化 事務署	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - LS-T-072	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	10	1 020	7.5	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	地政 總署	地政 總署	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T00873	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	13	1 070	11	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大	不是	移除	康樂 及文化 事務署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)			(高／ 中／低)	備註		(保留／ 移植／ 移除)	工程前	工程後	
											小，且其形態差劣， 不建議移植					
CE19/2019 - T00875	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	16	1 432	20	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T00876	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	16	1 155	16	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T00880	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	17	2 416	17	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T00881	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	15	1 311	9	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
CE19/2019 - T00882	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	15	2 328	11	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T01002	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	12	2 323	20	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	康樂 及文化 事務署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T01117	<i>Ficus elastica</i>	印度榕 (印度橡樹)	16	1 020	18	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T01983	<i>Ficus elastica</i>	印度榕 (印度橡樹)	16	1 060	25	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	康樂 及文化 事務署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T02151	<i>Cinnamomum camphora</i>	樟	14	1 040	16	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T02287	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	6	1 025	14	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時形態差劣， 不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
CE19/2019 - T02349	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	10	1 282	13	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T02411	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	11	1 120	11	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	路政署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T02524	<i>Ficus variegata</i>	青果榕	14	1 010	16	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T02571	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	11	1 050	12	中	一般	一般	一般	低	樹木現時生長在斜 坡上，泥膽未達到 《移植樹木指引》建 議的大小，不建議移 植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T02712	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	18	2 403	23	中	一般	差劣	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其健康狀況差 劣，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)			(高／ 中／低)	備註		(保留／ 移植／ 移除)	工程前	工程後	
CE19/2019 - T02713	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	15	1 600	20	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T02714	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	17	1 607	16	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T02753	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	12	1 182	15	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T03050	<i>Eucalyptus urophylla</i>	尾葉桉	30	710	16	中	一般	一般	一般	低	樹木現時生長在斜 坡上，泥膽未達到 《移植樹木指引》建 議的大小，不建議移 植	不是	移除	渠務署	不適用	高逾 25 米
CE19/2019 - T03053	<i>Eucalyptus urophylla</i>	尾葉桉	26	458	15	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時生長在斜 坡上，泥膽未達到 《移植樹木指引》建 議的大小，且其形態 差劣，不建議移植	不是	移除	渠務署	不適用	高逾 25 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
CE19/2019 - T03063	<i>Eucalyptus urophylla</i>	尾葉桉	30	512	12	中	一般	一般	一般	低	樹木現時生長在斜坡上，泥膽未達到《移植樹木指引》建議的大小，不建議移植	不是	移除	渠務署	不適用	高逾 25 米
CE19/2019 - T03340	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	8	210	6	中	差劣	一般	一般	低	擬移植地點與現時地點擁有相同種植條件，建議移植現有樹木	Cap. 586	移植	地政總署	康樂及文化事務署	不適用
CE19/2019 - T03574	<i>Ficus elastica</i>	印度榕 (印度橡樹)	16	2 300	16	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大，泥膽未達到《移植樹木指引》建議的大小，不建議移植	不是	移除	地政總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T03609	<i>Cinnamomum parthenoxylon</i>	黃樟	13	1 101	11	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時生長在斜坡上，泥膽未達到《移植樹木指引》建議的大小，且其形態差劣，不建議移植	不是	移除	地政總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T03646	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	7	245	4	中	差劣	一般	一般	低	擬移植地點與現時地點擁有相同種植條件，建議移植現有樹木	Cap. 586	移植	地政總署	康樂及文化事務署	不適用

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
CE19/2019 - T03666	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	8	172	4	中	差劣	一般	一般	低	擬移植地點與現時 地點擁有相同種植 條件，建議移植現有 樹木	Cap. 586	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	不適用
CE19/2019 - T03668	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	10	376	5	中	差劣	一般	一般	低	擬移植地點與現時 地點擁有相同種植 條件，建議移植現有 樹木	Cap. 586	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	不適用
CE19/2019 - T03772	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	5	181	4	中	差劣	一般	差劣	低	擬移植地點與現時 地點擁有相同種植 條件，建議移植現有 樹木	Cap. 586	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	不適用
CE19/2019 - T03775	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	7	146	4	中	差劣	一般	一般	低	擬移植地點與現時 地點擁有相同種植 條件，建議移植現有 樹木	Cap. 586	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	不適用
CE19/2019 - T03780	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	6	175	3	中	差劣	一般	一般	低	擬移植地點與現時 地點擁有相同種植 條件，建議移植現有 樹木	Cap. 586	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	不適用
CE19/2019 - T03787	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	7	113	4	中	差劣	一般	一般	低	擬移植地點與現時 地點擁有相同種植	Cap. 586	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	不適用

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
											條件，建議移植現有 樹木					
CE19/2019 - T03815	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	6	115	4	中	一般	一般	一般	低	擬移植地點與現時 地點擁有相同種植 條件，建議移植現有 樹木	Cap. 586	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	不適用
CE19/2019 - T03977	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	10	1 286	7	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時生長在斜 坡上，泥膽未達到 《移植樹木指引》建 議的大小，且其形態 差劣，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T04071	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	16	2 561	26	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T04310	<i>Celtis sinensis</i>	朴樹	18	1 027	14	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T04736	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	5	111	3	中	差劣	一般	一般	低	擬移植地點與現時 地點擁有相同種植	Cap. 586	移植	地政 總署	康樂 及文化 事務署	不適用

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)			(高／ 中／低)	備註		(保留／ 移植／ 移除)	工程前	工程後	
											條件，建議移植現有 樹木					
CE19/2019 - T04993	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	9	1 900	12	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T05086	<i>Dalbergia odorifera</i>	降香黃檀	10	357	10	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	Cap. 586	移除	地政 總署	不適用	不適用
CE19/2019 - T05166	<i>Cinnamomum camphora</i>	樟	7	1 038	9	中	差劣	差劣	一般	低	樹木現時生長在斜 坡上，泥膽未達到 《移植樹木指引》建 議的大小，且其形態 及健康狀況差劣，不 建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	不適用
CE19/2019 - T05231	<i>Celtis sinensis</i>	朴樹	9	1 042	12	中	差劣	差劣	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態及健康	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
											狀況差劣，不建議移植					
CE19/2019 - T05232	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	16	2 500	25	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	地政 總署	康樂 及文化 事務署	胸徑大於 1 米
CE19/2019 - T05233	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	12	2 000	16	中	一般	差劣	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其健康狀況差 劣，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T5	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	14	1 085	15	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T11	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	18	1 025	9	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T122	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	20	1 464	12	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	康樂 及文化 事務署	康樂 及文化 事務署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T158	<i>Melaleuca cajuputi subsp. cumingiana</i>	白千層	18	1 089	8	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植	不是	移除	路政署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
CE20/2019 T399	<i>Ficus elastica</i>	印度橡樹	15	1 967	14	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	康樂 及文化 事務署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T400	<i>Ficus elastica</i>	印度橡樹	16	3 804	14	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	康樂 及文化 事務署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T678	<i>Ficus elastica</i>	印度橡樹	17	1 500	12	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T688	<i>Cinnamomum camphora</i>	樟	14	1 060	12	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	路政署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T690	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	18	1 890	14	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T709	<i>Melaleuca cajuputi</i>	白千層	14	1 210	8	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹	不是	移除	路政署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
	<i>subsp. cumingiana</i>										木指引》建議的大 小，且其形態差劣， 不建議移植					
CE20/2019 T791	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	14	2 477	12	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	康樂 及文化 事務署	康樂 及文化 事務署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T807	<i>Cinnamomum camphora</i>	樟	16	1 286	10	中	一般	一般	差劣	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，且其結構狀況差 劣，不建議移植	不是	移除	路政署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T840	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	14	1 232	12	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T844	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	16	1 123	15	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T883	<i>Ficus benjamina</i>	垂葉榕	16	1 050	13	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T888	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	14	1 146	10	中	一般	一般	一般	低	樹木現時生長在斜 坡上，泥膽未達到 《移植樹木指引》建 議的大小，不建議移 植	不是	移除	路政署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)		(高／ 中／低)	備註	(保留／ 移植／ 移除)		工程前	工程後		
CE20/2019 T1217	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	16	1 268	12	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T1218	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	16	1 929	14	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T1219	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	13	1 127	10	中	差劣	差劣	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T1220	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	11	1 401	9	中	差劣	差劣	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T1221	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	14	1 273	12	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T1222	<i>Melaleuca cajuputi subsp. cumingiana</i>	白千層	14	1 114	10	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T1645	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	8	129	2	中	一般	一般	一般	低	樹木現時生長在斜坡上，泥膽未達到《移植樹木指引》建議的大小，不建議移植	Cap. 586	移除	路政署	不適用	不適用
CE20/2019 T1959	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	16	1 519	25	中	一般	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)			(高／ 中／低)	備註		(保留／ 移植／ 移除)	工程前	工程後	
CE20/2019 T1960	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	18	1 235	22	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	路政署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T1976	<i>Melaleuca cajuputi subsp. cumingiana</i>	白千層	14	1 206	8	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	路政署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T2030	<i>Melaleuca cajuputi subsp. cumingiana</i>	白千層	10	1 238	8	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	不是	保留	康樂 及文化 事務署	路政署	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T00241	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	10	1 391	14	中	一般	一般	一般	低	樹木現時生長在斜 坡上，泥膽未達到 《移植樹木指引》建 議的大小，不建議移 植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T00245	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	10	1 478	15	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大， 泥膽未達到《移植樹 木指引》建議的大 小，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)			(高／ 中／低)	備註		(保留／ 移植／ 移除)	工程前	工程後	
CE20/2019 T00509	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	7	137	3	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時生長在斜坡上，泥膽未達到《移植樹木指引》建議的大小，且其形態差劣，不建議移植	Cap. 586	移除	地政 總署	不適用	不適用
CE20/2019 T00662	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	7	231	7	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時生長在斜坡上，泥膽未達到《移植樹木指引》建議的大小，且其形態差劣，不建議移植	Cap. 586	移除	地政 總署	不適用	不適用
CE20/2019 T00696	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	18	1 971	16	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時體型較大，泥膽未達到《移植樹木指引》建議的大小，且其形態差劣，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T00770	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	13	1 047	12	中	差劣	一般	一般	低	樹木現時形態差劣，不建議移植	不是	移除	地政 總署	不適用	胸徑大於 1 米
CE20/2019 T03146	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹 (細葉榕)	21	3 362	26	中	一般	一般	一般	低	樹木現時體型較大，泥膽未達到《移植樹木指引》建議的大小，不建議移植	不是	移除	民政事 務總署	不適用	胸徑大於 1 米

樹木參考 編號	品種		量度			觀賞 價值 ²	形態	健康 狀況	結構 狀況	移植適合度 ³		保育 狀況 ⁴	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	高度 (米)	胸徑 ¹ (毫米)	樹冠 闊度 (米)	(高／ 中／低)	(良好／一般／ 差劣)			(高／ 中／低)	備註		(保留／ 移植／ 移除)	工程前	工程後	
CE20/2019 T2018	<i>Melaleuca cajuputi subsp. cumingiana</i>	白千層	12	1 369	13	中	差劣	一般	差劣	低	建議保留現有樹木	《古樹名木 冊》 (LCSD N/51)	保留	康樂 及文化 事務署	路政署	不適用
CE20/2019 T2019	<i>Melaleuca cajuputi subsp. cumingiana</i>	白千層	14	1 528	9	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	《古樹名木 冊》 (LCSD N/50)	保留	康樂 及文化 事務署	路政署	不適用
CE20/2019 T2020	<i>Melaleuca cajuputi subsp. cumingiana</i>	白千層	12	751	5	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	《古樹名木 冊》 (LCSD N/49)	保留	康樂 及文化 事務署	路政署	不適用
CE20/2019 T2027	<i>Melaleuca cajuputi subsp. cumingiana</i>	白千層	20	1 337	10	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	《古樹名木 冊》 (LCSD N/45)	保留	康樂 及文化 事務署	路政署	不適用
CE20/2019 T2035	<i>Melaleuca cajuputi subsp. cumingiana</i>	白千層	19	1 496	12	中	差劣	一般	一般	低	建議保留現有樹木	《古樹名木 冊》 (LCSD N/47)	保留	康樂 及文化 事務署	路政署	不適用

註：

1. 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)。
2. 評估樹木的觀賞價值是基於樹木在遮蔭、季節特色、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：屬重要樹木，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、垂死或有潛在危險的樹木，應予移除。
3. 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)。
4. 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－
《古樹名木冊》－已列入或可能列入《古樹名木冊》的樹木；
RPPHK－已列入漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(2003)所列的品種；
Cap. 586－已列入《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)所列的植物種類；
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
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。