

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2025 年 5 月 7 日

總目 707 – 新市鎮及市區發展

土木工程 – 土地發展

827CL – 元朗南新發展區

請各委員向財務委員會建議把 **827CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **906CL** 號工程計劃，稱為「元朗南新發展區–第二期發展–工地平整及基礎設施工程」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 137 億 6,460 萬元。

問題

元朗南新發展區正分 3 期推展。為進行第二期發展¹，我們需要申請撥款，以期在 2025 年第三季開展有關的工地平整和基礎設施工程。

建議

2. 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)署長建議把 **827CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，用以進行元朗南新發展區第二期發展的工地平整及基礎設施工程。按付款當日價格計算，估計所需費用為

¹ 元朗南新發展區前稱「元朗南發展」，現正分 3 期推展，詳情見下表及附件 1。

第一期	第二期	第三期
2022 年 6 月獲 立法會撥款 – 817CL 號工程計劃及 872CL 號工程計劃	本文件的撥款申請 – 906CL 號工程計劃	正檢視發展規模 第三期(部分) – 827CL 號工程計劃 (部分)及 第三期餘下部分 – 有待立項

137 億 6,460 萬元。發展局局長支持這項建議。

元朗南新發展區概覽

3. 元朗南新發展區是元朗新市鎮南面擴展部分，它和毗鄰的洪水橋／廈村新發展區、現有的元朗和天水圍新市鎮，以及規劃中的流浮山／尖鼻咀／白泥一帶，一同坐落於北部都會區(下稱「北都」)四大區域中的高端專業服務和物流樞紐²。該區域可與深圳前海深港現代服務業合作區和南山區對接，在金融、專業服務、物流服務等領域推動和深化高端經濟合作。此外，該區域連接深圳灣口岸，憑藉港深「東進東出，西進西出」的跨境貨運布局，連接深圳灣口岸的洪水橋／廈村新發展區和元朗南新發展區將成為主要的現代物流重鎮。運輸基礎設施方面，該區域擁有三條主要鐵路的優勢，包括現有的屯馬綫、規劃中的港深西部鐵路(洪水橋至前海)和建議的港島西至洪水橋鐵路。元朗南和洪水橋／廈村新發展區將建設智慧綠色集體運輸系統³。此外，元朗南新發展區亦會提供完善的行人和單車徑網絡，促進綠色出行。

4. 元朗南新發展區的總發展面積約 185 公頃。透過全面規劃和改善基礎設施，將成為北都內一個以發展房屋為主的宜居綠色社區，有助應付香港中長期的房屋需要，同時預留土地作工業及物流用途，促進產業發展和職住平衡。根據 2020 年公布的《經修訂的建議發展大綱圖》，元朗南新發展區預計可提供約 32 900 個住宅單位，容納約 98 700 新增人口，並創造約 13 700 個就業職位。

5. 元朗南新發展區分 3 期推展(分期發展的示意圖載於附件 1)。第一期發展的建造工程涵蓋約 22 公頃的發展面積，已於 2022 年 8 月展開，預期首批居民可於 2029 年入伙。第二期發展的建造工程涵蓋約 71 公頃的發展面積。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，土拓

² 北都另外三大區域分別是創新科技地帶、口岸商貿及產業區，以及藍綠康樂旅遊生態圈。

³ 位於洪水橋／廈村及元朗南新發展區的擬議智慧綠色集體運輸系統全長約 16 公里，系統會採用環保路面模式，無需實體軌道，在路線及班次調整方面靈活性較高，可配合新發展區的分階段發展和不同時段的實際交通運載需求。運輸及物流局與運輸署於 2024 年 12 月就該系統項目邀請相關系統供應商及營運商提交意向書，至今年 2 月底截止，共收到 27 份來自本地、內地及海外公司的意向書。政府爭取於 2026 年為項目招標及於 2027 年批出合約。

署會在 2025 年第三季開展工程，預計居民最早於 2032 年起陸續入伙。政府正檢視第三期發展的面積、發展密度及房屋單位數目，目標是在 2025 年內完成。

6. 元朗南新發展區第二期發展的主要數據表列如下：

	第二期發展
發展面積	約 71 公頃
可提供的房屋單位	約 11 450 個 (全部為公營房屋 ⁴)
新增人口	約 38 500 人
工業總樓面面積	約 278 500 平方米
商業總樓面面積	約 48 400 平方米
須收回的私人土地	約 61 公頃*
須發展的政府土地	約 58 公頃#
須遷出的住戶數目	約 350 戶@
須遷出的業務經營者數目	約 550 名@
受影響的常耕農地	約 2.4 公頃&
受影響的禽畜農場數目	3 個& (2 個豬場及 1 個雞場)
工地平整及基礎設施工程的施工期	2025 年至 2032 年

* 當中包括(i)約 2 公頃的土地主要用作進行元朗南新發展區外的道路工程；以及(ii)第二期發展範圍外約 4 公頃的施工區。

當中包括(i)約 22 公頃的土地主要用作進行元朗南新發展區外的道路工程；(ii)第二期發展範圍外約 4 公頃的施工區(包括現有河道)；以及(iii)從第一期發展接收約 16 公頃的政府土地，用於進行第二期發展的擬議道路工程。

@ 此乃清拆前登記後截至今年第一季的更新數字。確實數字仍須待地政總署實地視察作進一步核實。

& 清拆前登記的數字。確實數字仍須待地政總署和漁農自然護理署實地視察作進一步核實。

⁴ 元朗南新發展區的私營房屋用地集中在第三期發展範圍內。

工程計劃的範圍和性質

7. 906CL 號工程計劃的擬議工程範圍包括 –

- (a) 為約 71 公頃的土地進行構築物移除及平整工程(包括土力工程及土地除污工程)，以提供土地發展公營房屋、物流及貯物用地、政府、機構或社區設施、鄉村遷置區、電力支站和淨水設施，並為智慧綠色集體運輸系統預留用地，以及進行下文(b)項及(c)項所述的基礎設施工程；
- (b) 進行總長約 18 公里的道路工程，包括建造新道路；重建天水圍西交匯處；重建／擴闊現有欖堤西路、朗漢路、僑興路、黃泥墩村路、大旗嶺路和朗河路的部分路段；進一步擴闊第一期發展下建造的部分欖堤東路、D1 路、D2 路和 L2 路；擴闊現有唐人新村路、公庵路及白沙山路的部分路段，並為該等道路重新定線；延長現有的唐泰路和元政路，並改善相關路口；以及建造新的 L20 路、總長約 10 公里的單車徑、1 條行人及單車天橋、6 條行車橋及 5 條行人橋橫跨元朗明渠、3 條橫跨田村水道的行車橋和 2 個公共運輸交匯處；
- (c) 建造其他基礎設施，包括排水系統(主要包括 1 個容量約 13.1 萬立方米的蓄洪池、1 個容量約 15.6 萬立方米的地下蓄洪缸、長約 25 公里的排水管及長約 3 公里的箱形暗渠)；排污系統(主要包括 1 所污水泵房、長約 7 公里的無壓污水管及長約 2 公里的雙管加壓污水管)；供水系統(主要包括 1 所處理量約每日 6 萬立方米的再造水廠、1 個容量約 4.2 萬立方米的再造水配水庫、長約 10 公里的食水管、長約 10 公里的沖廁水水管及一條長約 2 公里的加壓再造水管)；活化元朗明渠、田村排水道及元朗西明渠的部分河道，總長約 5 公里；闢設共約 7 公頃的公眾休憩用地；進行園景美化工程和其他相關工程；以及
- (d) 實施環境影響緩解措施，以及就上文(a)項至(c)項所述工程實施環境監察及審核計劃，以及工程監督。

8. 元朗南新發展區第二期發展的工程平面圖及構思圖載於附件 2 至附件 12。

9. 我們計劃在財委會批准撥款後，於 2025 年第三季展開元朗南新發展區第二期發展的建造工程，以期由 2027 年年底至 2032 年年中陸續完成工程。為配合施工時間表，土拓署在去年 12 月為相關的建造工程的首份合約進行招標。土拓署會待財委會批准撥款後，才批出有關合約。

理由

10. 元朗南新發展區分 3 期推展。就第二期發展而言，建造工程涵蓋 71 公頃的發展面積，我們的目標是在 2025 年第三季展開擬議工程，在 2027 年年底起陸續提供已平整的土地，以供興建約 11 450 個公營房屋單位，以及約 326 900 平方米的工商業總樓面面積。我們亦會在第一期發展的道路工程之上繼續建造新道路和改善現有道路，使元朗南新發展區與周邊社區及附近現有的策略性公路更緊密地連接，以配合第二期發展的需要，並改善周邊社區目前的交通情況。

提供土地作公營房屋用途

11. 元朗南新發展區內已規劃約 32 900 個的房屋單位，當中約七成(相當於約 22 300 個單位)為公營房屋單位。第二期發展可提供土地興建約 11 450 個公營房屋單位，全部屬未來 10 年公營房屋供應目標的組成部分，預期有關居民可在 2032 年起陸續遷入。

提供土地作物流、貯物及其他經濟活動用途

12. 第二期發展將提供 2 幅土地發展多層現代產業大樓，以推動產業發展，並以具土地效益的方式，整合現有的棕地作業。另外，我們會平整 1 幅用地作露天貯物用途，讓一些不適宜在多層大樓內運作的作業使用。

提供土地作政府、機構或社區設施用途

13. 為滿足新增人口的需要，第二期發展將提供 2 幅靠近公營房屋用地羣的用地，以興建容納不同設施的政府、機構或社區設施大樓，作為元朗南居民、學生和附近鄉村的社區節點。我們亦會提供已平整的土地以供興建其他政府、機構或社區設施，例如電力支站及學校等。

提供交通基礎設施

14. 元朗南新發展區第一期及第二期發展的道路工程完竣後，在該新發展區及附近區域的車輛可經擴闊為雙程雙線分隔行車道的 D1 路及 D2 路前往重建後的唐人新村交匯處，亦可經新建的雙程雙線分隔行車道 L20 路前往重建後的天水圍西交匯處，直達元朗公路，無須繞經元朗公路以北的公庵路、僑興路、十八鄉路及其他元朗市內道路，從而減輕元朗市內的交通壓力。D1 路、D2 路和 L20 路將貫通新發展區東西流向的交通，而天水圍西交匯處重建後，可讓新發展區的車輛直接匯入元朗公路。此外，大旗嶺路擴闊後，往來十八鄉交匯處的交通將有所改善，便利元朗區及元朗南新發展區居民出行。

15. 第二期發展包括擴闊白沙山路和一段由元朗公路以南到黃泥墩村路的僑興路，由現有單線雙程行車道擴闊為雙線行車道，以及擴闊黃泥墩村路以南的公庵路。道路工程完竣後，僑興路／白沙山路的相關路段與公庵路會分別改為雙線南行及雙線北行行車，以配合元朗南新發展區的需要，亦有助解決公庵路及僑興路目前長期交通擠塞的問題。擬議的道路工程完成後，不僅可為新發展區構建新的道路網絡，亦能紓緩元朗市內的交通問題，惠及元朗市及附近的居民。

16. 另外，為滿足元朗南新發展區內及附近居民對公共運輸服務的需求，我們計劃在 D2 路和元政路分別興建公共運輸交匯處，並會研究以「一地多用」模式配以其他公共設施一併發展。我們亦會擴闊朗河路和延長元政路，新發展區內及附近的居民可經第一期發展建造的 L1 路、擴闊後的朗河路，以及延長後的元政路，前往元政路的公共運輸交匯處，再轉乘港鐵屯馬綫。

17. 單車徑網絡方面，元朗南新發展區於西面的單車徑網絡將通過位於天水圍西交匯處的擬議行人及單車天橋，連接到位於青山公路和洪天路交界處的現有洪水橋及天水圍單車徑網路。另外，由第一期發展興建、位於新發展區東面沿 L1 路的單車徑，會沿朗河路伸延至延長後的元政路一帶，有助新發展區居民綠色出行。

提高區域防洪能力

18. 為提高防洪能力、減低水浸風險及增強應對氣候變化和極端天氣的抗禦力，我們會在元朗南新發展區第二期發展興建蓄洪池及地下蓄洪缸。此外，我們會活化元朗明渠、田村排水道及元朗西明渠的部分河道，並利用蓄洪池進行園景設計，以及發展公眾休憩用地，創造與附近環境融合的藍綠景觀，並與完善的行人及單車徑網路互相交織。這將豐富居民綠色出行的體驗，締造一個宜居綠色的環境。

提供其他基礎設施

19. 除交通基礎設施工程外，我們亦會在第二期發展下進行一系列的其他基礎設施工程，包括在上文第 7(c)段詳述的排水、排污和供水系統工程，其中會興建 1 個污水泵房、1 所再造水廠和 1 個再造水配水庫，並會為規劃中的元朗南淨水設施平整土地。這些基礎設施是為了配合第二期發展以至整個元朗南新發展區的需要，特別是當中擬建的再造水系統，既可將水資源循環再用，亦同時為元朗南和洪水橋／廈村新發展區提供沖廁用水，進一步加強可持續水資源的管理。擬建的污水泵房將具備足夠的處理能力，服務新發展區內的居民之餘，亦可處理從公庵路沿路鄉村收集的污水，便利日後我們將鄉村污水收集系統連接到公共污水收集系統。

對財政的影響

20. 按付款當日價格計算，我們估計元朗南新發展區第二期發展的擬議工程的費用如下 –

百萬元
(按付款當日
價格計算)

(a) 工地清理及平整工程(包括構築物移除、土地除污及土力工程)	1,645.1
(b) 道路工程	4,916.6
i. 地面道路	944.7
ii. 行車天橋及行人天橋	1,173.3

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
iii. 行人隧道、低於地面道路及地下行車道	1,393.3
iv. 隔音屏障	1,405.3
(c) 其他基礎設施	5,049.0
i. 排水系統(包括排水管、箱形暗渠、蓄洪池及地下蓄洪缸)	2,821.1
ii. 排污系統(包括污水泵房、無壓污水管及加壓污水管)	509.4
iii. 供水系統(包括再造水廠、再造水配水庫、食水喉管及沖廁水喉管)	979.2
iv. 設置休憩用地、活化河道及河畔長廊、園景美化，以及相關工程	739.3
(d) 實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃	31.3
(e) 顧問費	136.1
(f) 駐工地人員的薪酬	866.9
(g) 應急費用	1,119.6
	總計
	13,764.6

以上估算參考了已回標合約的價格，最新造價總額為137億6,460萬元，較我們在2月諮詢立法會發展事務委員會時的擬議工程費用減少了約3億50萬元(即約2.1%)。

21. 我們建議委聘顧問負責建造工程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 13。

22. 如獲批准撥款，我們計劃為擬議的第二期發展工程作出分期開支，安排如下—

年度	百萬元
	(按付款當日 價格計算)
2025 – 26	234.8
2026 – 27	2,149.5
2027 – 28	3,262.9
2028 – 29	2,842.9
2029 – 30	1,942.6
2030 – 31	1,490.6
2031 – 32	935.0
2032 – 33	415.9
2033 – 34	340.4
2034 – 35	150.0
	13,764.6

23. 我們按政府對 2025 至 2035 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。

24. 我們會在下文說明估算的細節。為方便與其他項目估算比較，我們將預算費用按 3 個主要工程類別劃分，分別是(1)僅為配合元朗南新發展區第二期發展所需而進行的工地平整和基礎設施工程；(2)元朗南新發展區範圍以外的道路工程，包括擴闊大旗嶺路和朗河路、延長元政路及重建天水圍西交匯處；以及(3)為整個元朗南新發展區及其他相鄰發展地區建造的區內道路工程⁵及其他基礎設施⁶。

⁵ 包括擴闊朗漢路、僑興路、D1 路和 D2 路；擴闊公庵路及白沙山路並為該等道路重新定線；以及建造新的 L20 路。有關道路工程除滿足第二期發展下的交通需求外，亦是配合整個元朗南新發展區的需要。由於這些道路因其功能無法實體分割施工，因此其建造工程須在第二期發展下全部完成。為方便比較成本，第二期發展所需的相關費用是按其發展面積佔整個元朗南新發展區總發展面積的比例釐定。

⁶ 相關的蓄洪池、地下蓄洪缸和污水泵房除滿足第二期發展下的排水和排污需求外，亦是配合整個元朗南新發展區的需要。為方便比較成本，第二期發展所需的相關費用是按其發展面積佔整個元朗南新發展區總發展面積的比例釐定。此外，相關的再造水系統將會為整個元朗南新發展區及其他相鄰地區(例如洪水橋／廈村新發展區)提供沖廁用水。為方便比較成本，第二期發展所需的相關費用是按其用水量佔總設計用水量的比例釐定。

工程類別	估算費用 ⁷ (按付款當日價格計算)	百分比
(1) 僅為配合第二期發展所需而進行的工地平整和基礎設施工程	約 52 億 790 萬元	38%
(2) 元朗南新發展區範圍以外的道路工程	約 31 億 9,485 萬元	23%
(3) 為整個元朗南新發展區及其他相鄰發展地區建造的區內道路工程及其他基礎設施	約 53 億 6,185 萬元 [其中，約 18 億 7,100 萬元屬第二期發展工程項目所需的費用]	39%
總計	137 億 6,460 萬元	100%

25. 工程類別(1)的估算費用約為 52 億 790 萬元。這些工程主要涉及在第二期發展範圍內移除構築物、平整土地（包括土力工程及土地除污工程）和興建基礎設施。

26. 工程類別(2)的估算費用約為 31 億 9,485 萬元。這些道路工程均位於元朗南新發展區範圍以外，除了加強新發展區與元朗公路的連接性外，亦有助改善元朗新市鎮一帶的現有交通狀況，使周邊地區的居民都能受惠。

27. 工程類別(3)的估算費用約為 53 億 6,185 萬元。當中的道路工程是為了完整元朗南新發展區的道路網絡配合整個發展。擴闊後的朗漢路、D1 路和 D2 路及新建的 L20 路，將成為元朗南新發展區道路網的骨幹，連接新發展區與元朗公路，方便新發展區內的居民前往其他地區。至於擴闊後的僑興路，以及經擴闊並重新定線的公庵路及白沙山路，則會成為南北走廊的一部分，貫通新發展區內的不同區域。另外，當中的其他基礎設施是為服務整個元朗南新發展區和其他相鄰發展地區（例如洪水橋／廈村新發展區），包括蓄洪池、地下蓄洪缸、供水系統、污水泵房和再造水系統。因這些工程不單為配合第二期發展，所以在進行單位成本比較時，我們只計算其中第二期發展所需的估算費用約 18 億 7,100 萬元。

⁷ 有關的估算費用已涵蓋相關的附屬開支（包括施工時的環境影響緩解措施及環境監察和審核計劃、顧問費及駐工地人員的薪酬），以及相關的應急費用。

28. 根據上文第 24 段至 27 段，在作單位成本比較時，第二期發展所需工程項目的費用應包括：工程類別(1)的全部估算費用，以及工程類別(3)的部分估算費用。按付款當日價格計算，總金額約為 70 億 7,890 萬元，以 71 公頃的發展面積計算，每平方米發展面積的成本約 10,000 元，與規模和性質相若的其他發展項目單位成本相若⁸（見下表）。

	906CL 號 工程計劃 (本文件的 撥款申請)	829CL 號 工程計劃	828CL 號 工程計劃	899CL 號 工程計劃
工程單位成本	每平方米 約 10,000 元	每平方米 約 9,700 元	每平方米 約 9,700 元	每平方米 約 10,300 元

29. 擬議的第二期發展工程的費用除了第 28 段所述每平方米發展面積的單位成本外，還有其他個別主要工程項目的分項單位成本，詳載於附件 14 以作比較。

30. 我們會應用合適設計和創新科技，以降低建築成本，包括採用內地技術上已發展成熟的矩形隧道鑽挖機，在天水圍西交匯處穿過現有的元朗公路，並建造 1 條元朗公路西行往洪天路的行車隧道及 1 條行人隧道，從而減少開挖體積和成本。我們亦會採用更具成本效益的設計，例如在深坑挖掘及興建擋土牆時，利用複合結構將臨時支撐結構與永久結構融合並一體化，藉此降低所需成本。此外，我們會利用先進高效建築技術，例如「組裝合成」建築法或機電裝備合成法，並在多個範疇運用預製組件。另一方面，我們已透過重新劃分污水集水區，將所需的污水泵房數目由早期規劃階段擬設的 2 個減至 1 個，從而降低建造成本。

31. 另外，我們會利用創新科技協助監督工程，全面推行數碼化工地管理，包括採用建築信息模擬技術、數碼工程監督系統、安全智慧工地系統及項目數據管理系統等，讓項目管理人員掌握各個項目的實時進度及施工表現，進一步提升工務工程的管理效率，藉此更有效地控制工程項

⁸ 包括 **829CL 號工程計劃「洪水橋／廈村新發展區第二階段工程」(2024 年)、828CL 號工程計劃「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」(2024 年)，以及 899CL 號工程計劃「新田科技城發展第一期第一階段工程－工地平整和基礎設施」(2024 年)。**

——
目的成本，並加強工地安全。擬於第二期發展工程應用的創新科技詳載於附件 15。

32. 土拓署會以「新工程合約」⁹的模式推展第二期發展的工程，並將批出約 5 份工程合約，當中會訂明可調整價格的條文，以及合約雙方就所節省或超支費用的分攤機制，以便合約雙方訂立管控成本的共同目標，促進彼此合作，積極管理工程計劃的風險，同時降低工程計劃的費用。

33. 我們估計第二期發展引致的每年經常開支約為 1 億 9,210 萬元，主要用於道路工程、休憩用地、水務工程，以及排水和排污等設施的營運、管理及維修保養。

受影響的住戶和業務經營者

34. 在元朗南新發展區第二期發展下，我們須收回約 61 公頃的私人土地，並發展約 58 公頃的政府土地。按照現時的施工時間表，預計受影響的住戶和業務經營者須在 2025 年第三季至 2026 年第三季分批遷出。地政總署已於 2023 年 6 月去信受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，以便他們及早準備。地政總署及其委聘的社區聯絡服務隊會與受影響的住戶和業務經營者保持溝通，適時提供最新的資訊。該署會在受影響的住戶和業務經營者遷出限期前最少約 3 個月，在相關範圍張貼公告。第一批住戶和經營者須在 2025 年第三季遷出，根據地政總署的最新估計，將涉及 140 個住戶和 116 名業務經營者(包括於寮屋及約 8 公頃土地內經營)。

⁹ 「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。這項目中的大部分工程會採用「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。

35. 地政總署正全力處理受影響土地業權人、住戶及業務經營者的補償和安置事宜，盡量在工程開展前，為所有合資格人士提供安置安排或發放補償。

36. 受影響的業務經營者從事汽車維修、物流、倉庫、露天貯物、工場及建造等業務。我們會根據發展項目的時間表，容許業務經營者分批遷離，以便他們繼續經營至有關用地的工程展開為止。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，包括－

- (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) 敦早向受影響經營者提供金錢補償，以便他們籌劃搬遷安排。
2022 年 5 月，地政總署優化了發放「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（由凍結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) 城市規劃委員會(下稱「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。修訂該指引的主要目的之一，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。截至今年 2 月，城規會已批准接近 290 宗相關規劃申請，涉及約 140 公頃土地，與指引修訂前同期相比，不論是申請數目或土地面積均有大幅增長；
- (d) 物色更多合適的政府土地，專供受影響的棕地作業者以短期租約形式承租。截至今年 3 月，在這項安排下已有 23 幅合共 4.7 公頃土地租出；
- (e) 發展局最近展開了新一輪全面覓地工作，以推出更多可租予受影響棕地作業作短期使用的政府用地(主要集中在未有需要落

¹⁰ 該規劃指引把鄉郊範圍分為四類地區(第 1 至第 4 類)，並詳列評審露天貯物／港口後勤用途的規劃申請的準則。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。

實長遠用途的政府用地)。就此，發展局聯同相關部門物色了約 120 公頃政府用地，預計可於未來 6 年以局限性招標分批推出。首次招標將在下半年進行；

- (f) 發展局轄下跨專業專隊負責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和地契豁免書申請。截至今年 2 月底，專隊已協助 69 名經營者取得合共約 60 公頃重置用地的規劃許可，當中 40 名經營者已取得地契豁免書；以及
- (g) 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／業主把若干樓面面積以象徵式租金租予政府，為期十年，讓政府繼而以優惠租金租予受政府項目影響的棕地作業者，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 2 幅分別位於元朗創新園和洪水橋／廈村新發展區的用地正進行招標。此外，我們建議在粉嶺北「片區開發」試點要求發展商興建一幢多層現代產業大樓，並在完成後交予政府以容納受影響的棕地作業者。

37. 根據現行機制，受工務工程影響而須遷出的農戶，經評估及確認資格後，可獲發相關的特惠津貼，包括農作物的特惠津貼(俗稱青苗補償)、從事耕種人士的騷擾津貼(俗稱「開耕費」)、私人土地上符合規定的農場構築物的補償津貼、農場雜項永久改善設施補償津貼，以及養豬人士和飼養家禽人士的津貼等。

公眾諮詢

38. 2013 年至 2016 年間，我們就元朗南新發展區的擬議發展進行了 3 個階段的社區參與活動，蒐集公眾意見。市民對於發展元朗南，以滿足香港中長期房屋需要，普遍表示支持。我們已在 2020 年公布的元朗南新發展區《經修訂的建議發展大綱圖》中，適當地反映收到的公眾意見。

39. 行政長官會同行政會議已於 2021 年 8 月核准涵蓋元朗南新發展區第一期和第二期發展的《唐人新村分區計劃大綱草圖》及《大棠分區計劃大綱草圖》，並於 2021 年 8 月 20 日刊憲。

40. 我們在 2023 年 2 月及 3 月期間就元朗南新發展區第二期發展諮詢元朗區議會、屏山鄉鄉事委員會和十八鄉鄉事委員會。議員及鄉事委員會委員普遍支持擬議的第二期發展，以提供新土地應付本港的房屋需要。

41. 我們在 2023 年 6 月 2 日及 6 月 9 日根據《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，分別就第二期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 70 份就擬議道路工程提出的反對書和 2 份就擬議排污設備工程提出的反對書。反對的意見主要關注收地、擬議工程在建造及營運期間產生的影響、補償和安置安排，以及元朗南新發展區的整體規劃，其中 8 份就擬議道路工程的反對書最終獲無條件撤回，其餘的則未能調解。行政長官會同行政會議經考慮所有相關資料後，於 2024 年 10 月授權進行擬議道路工程、排污設備工程及其修訂項目。擬議道路工程及排污設備工程的授權公告隨後於 2024 年 11 月 15 日刊憲。

42. 我們在 2025 年 2 月 25 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。

對環境的影響

43. 元朗南新發展區屬《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。而第二期發展的部分擬議工程則屬《環評條例》附表 2 的指定工程項目，須就其建造和運作取得環境許可證，包括改善 D1 路和 D2 路、興建再造水廠、活化元朗明渠和明渠覆蓋工程，以及重建天水圍西交匯處。

44. 元朗南新發展區的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已於 2017 年 11 月按《環評條例》獲有條件批准。根據環評報告的結論，元朗南新發展區對環境造成的影響，可控至符合《環評條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》的準則。我們會實施已核准環評報告所建議的環境緩解措施及環境監察及審核計劃，並在進行指定工程項目的工程時，遵守環境許可證的相關條件，把環境影響控制在既定的標準和準則範圍內。

45. 在規劃和設計階段，我們已考慮第二期發展的擬議工程及其施工程序，以盡量減少產生建築廢物。此外，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¹¹處置惰性建築廢物。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再造或可循環再造的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建模板。

46. 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，並把有關廢物再用和循環再造。我們會確保工地的日常運作與經核准的計劃相符。我們會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開處理，以便運至適當的設施處置。我們會利用運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別在公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。就施工期間造成的短期環境影響，我們會在工程合約要求承建商實施建議的環境監察及審核計劃和環境緩解措施。有關緩解措施包括但不限於使用低噪音機動設備和活動隔音屏障或隔音罩，以盡量減低施工噪音；在工地定時灑水及設置車輪清洗設施，以盡量減少塵土飛揚；以及在排放工地流出的廢水前，使用臨時排水渠收集並處理工地徑流。我們已把實施有關緩解措施和環境監察及審核計劃所需費用納入工程預算內。

47. 我們估計第二期發展的擬議工程合共會產生約 214 萬公噸建築廢物，其中約 87.5 萬公噸(約 41%)惰性建築廢物會於工地重用，另外約 106.2 萬公噸(約 50%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施處置。我們會把餘下的約 20.3 萬公噸(約 9%)非惰性建築廢物運送到堆填區處置。就第二期發展的擬議工程而言，把建築廢物運送到堆填區和公眾填料接收設施處置的費用估計總額約為 1 億 1,600 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廢物為每公噸 71 元，在堆填區處置的廢物則為每公噸 200 元)。

¹¹ 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

48. 根據在「元朗南房屋用地規劃及工程研究－勘查研究」下進行的交通及運輸影響評估，以及最近進行涵蓋元朗南新發展區不同發展階段的交通檢討，在上文第 7(b)段所述的道路工程完竣後，並且在合適的交通基建配套下，元朗南新發展區第二期發展對鄰近道路網絡造成的交通影響，屬於可接受。

49. 我們會為元朗南新發展區第二期發展的擬議工程實施相關的臨時交通安排，並會對工程車輛實施適當的管制措施，以盡量減低擬議工程對附近道路交通的影響。我們亦會成立交通管理聯絡小組，成員包括土拓署、運輸署、路政署、香港警務處及其他相關持份者的代表，以便討論、審議及檢討承建商建議的臨時交通安排，藉以減少擬議工程帶來的交通影響。此外，我們會設立電話熱線，回應市民的查詢或投訴。

對文物的影響

50. 我們在進行元朗南新發展區的環評時已完成文化遺產影響評估。根據評估的結果，第二期發展不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級的文物地點／建築／構築物、具考古研究價值的地點、有待評級的新項目中的所有地點／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。

51. 於環評報告中鑑定為具中等考古潛力，並受擬議的第二期發展工程影響的地區，我們將會在收回私人土地後及於建造和工地勘測工程展開前進行考古調查。擬議考古工作的範圍和計劃須與古蹟辦商議，並得到古蹟辦同意方可進行。根據考古調查的結果，我們將提出適當的緩解措施與古蹟辦商議，並須取得古蹟辦同意，以及實施至能讓古蹟辦滿意的情況。施工期間如在具低至中等考古潛力的地區內發現古物或假定古物，根據《古物及古蹟條例》（香港法例第 53 章）須立即通知古蹟辦，並與古蹟辦商議，須徵得古蹟辦同意採取必須的跟進工作。如發現任何建於 1969 年或之前的地面和地下建築物／構築物，會立即或盡早通知古蹟辦。

土地徵用

52. 在第二期發展下的收回和清理土地的費用約 88 億 3,355 萬元，當中包括向合資格土地業權人、業務經營者和寮屋佔用人發放的款項。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 16。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

53. 2022 年 6 月 10 日，財委會批准把 **817CL** 號工程計劃及 **827CL** 號工程計劃的一部分(編定為 **872CL** 號工程計劃)提升為甲級，分別稱為「元朗南發展－第一階段工程」及「元朗南發展－第二甲階段工程－工地平整和基礎設施，以及第二乙及第三階段工程－詳細設計和工地勘測」，按付款當日價格計算，核准工程預算合共為 73 億 6,670 萬元。

54. 第二期發展工程範圍內有 9 546 棵樹，其中 1 088 棵樹會保留。擬議工程將涉及砍伐 8 443 棵樹。另外，有 15 棵具特別價值樹木¹²會在施工期間受影響，受影響的具特別價值樹木摘要載於附件 17。我們會把植樹建議納入擬議工程內，包括估計種植約 1 021 棵樹、232 000 叢灌木，以及鋪設 67 170 平方米的草地。

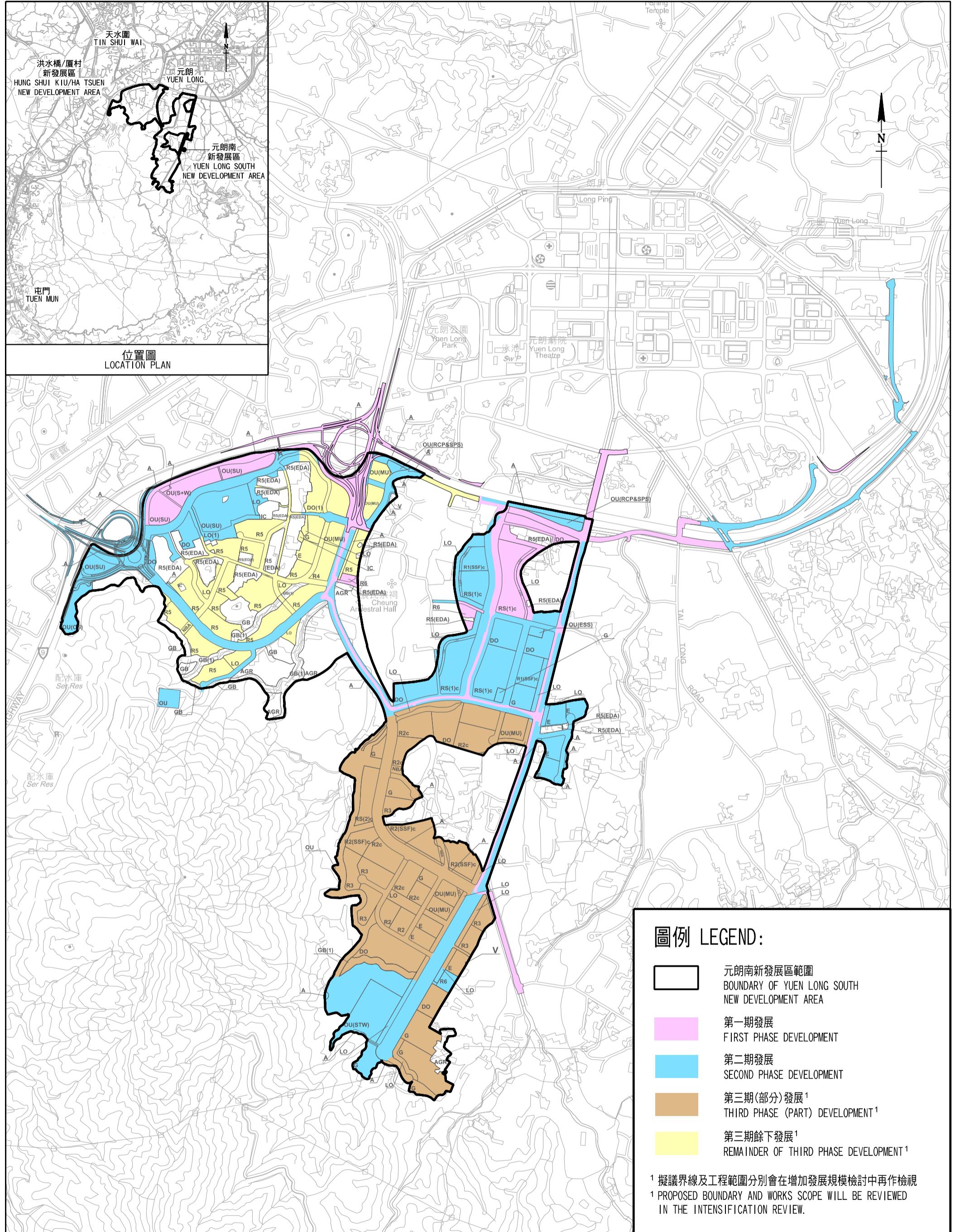
¹² 「具特別價值樹木」指由發展局頒布的《樹木風險評估及管理安排指引》第 3.3 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下－

- (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>) 所列的樹木品種；
- (f) 已知的風水樹；
- (g) 具有證據紀錄印證其歷史或文化意義的地標樹木；
- (h) 可能引起廣泛公眾關注的樹木；以及
- (i) 若移除或會引起當區市民強烈反對的樹木。

55. 我們估計，為進行 **906CL** 號工程計劃而開設的職位約有 1 493 個 (1 218 個工人職位及 275 個專業或技術人員職位)，合共提供約 120 852 個人工作月的就業機會。

發展局

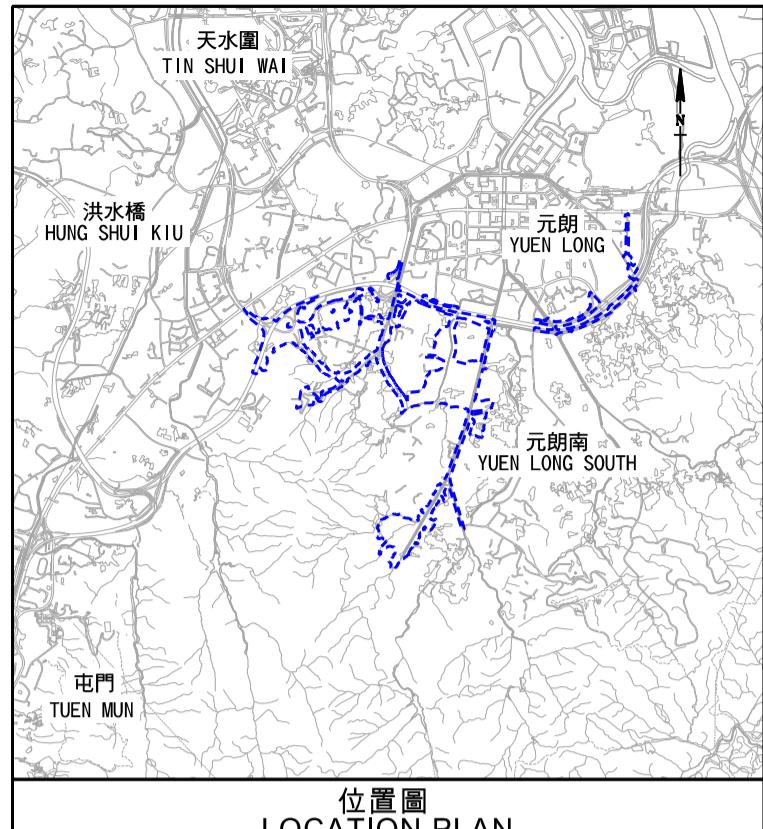
2025 年 4 月



圖則名稱 drawing title

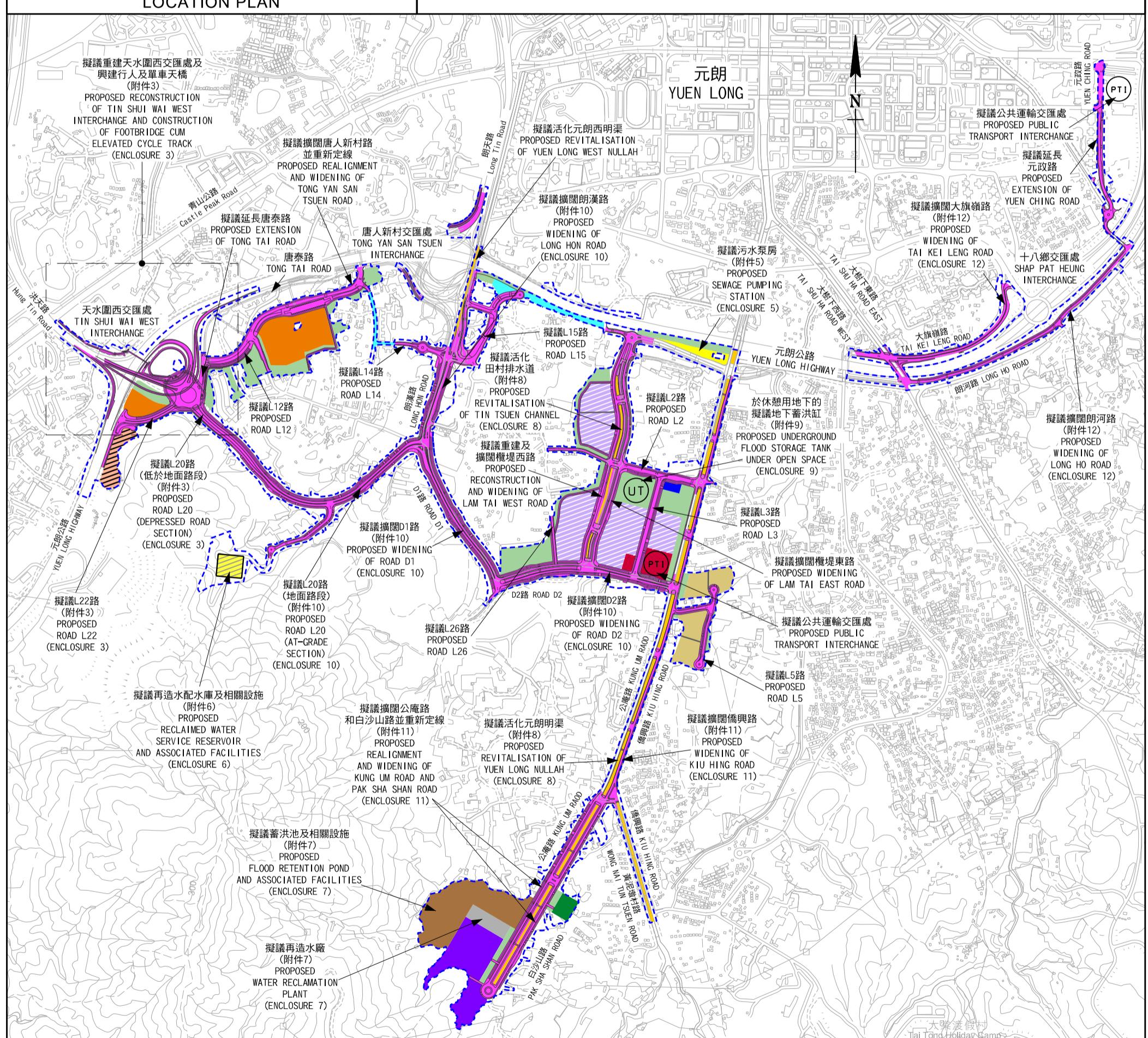
元朗南新發展區各期發展示意圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA PHASING PLAN



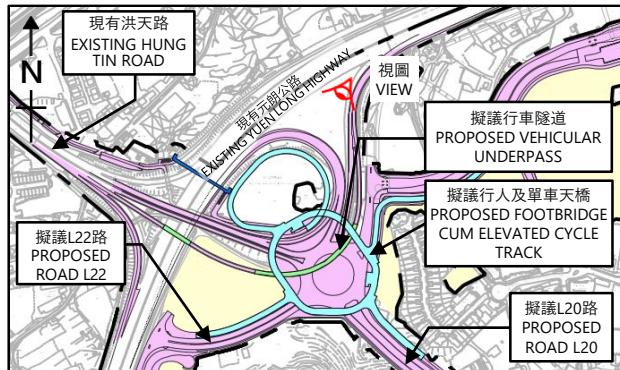
圖例 LEGEND:

	擬議工程項目範圍 PROPOSED WORKS BOUNDARY
	擬議公營房屋用地 PROPOSED PUBLIC HOUSING SITE
	擬議物流用地 PROPOSED SITE FOR LOGISTICS USE
	擬議貯物用地 PROPOSED SITE FOR STORAGE USE
	擬議政府、機構或社區設施用地 PROPOSED SITE FOR GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY FACILITIES
	擬議教育設施用地 PROPOSED SITE FOR EDUCATION FACILITIES
	擬議鄉村遷置區用地 PROPOSED SITE FOR VILLAGE RE-SITE AREA
	擬議淨水設施用地 PROPOSED EFFLUENT POLISHING PLANT SITE
	擬議電力支站用地 PROPOSED ELECTRICITY SUBSTATION SITE
	擬議再造水廠 PROPOSED WATER RECLAMATION PLANT
	擬議污水泵房 PROPOSED SEWAGE PUMPING STATION
	擬議再造水配水庫及相關設施 PROPOSED RECLAIMED WATER SERVICE RESERVOIR AND ASSOCIATED FACILITIES
	擬議蓄洪池及相關設施 PROPOSED FLOOD RETENTION POND AND ASSOCIATED FACILITIES
	擬議道路及相關工程 PROPOSED ROADWORKS AND ASSOCIATED WORKS
	擬議休憩用地/美化市容地帶 PROPOSED OPEN SPACE / AMENITY AREA
	擬議河道活化工程 PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS
	於擬議道路工程施工範圍以外的擬議排污系統工程 PROPOSED SEWERAGE WORKS OUTSIDE THE PROPOSED ROADWORKS BOUNDARY
	擬議地下蓄洪缸 PROPOSED UNDERGROUND FLOOD STORAGE TANK
	擬議公共運輸交匯處 PROPOSED PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE



圖則名稱 drawing title

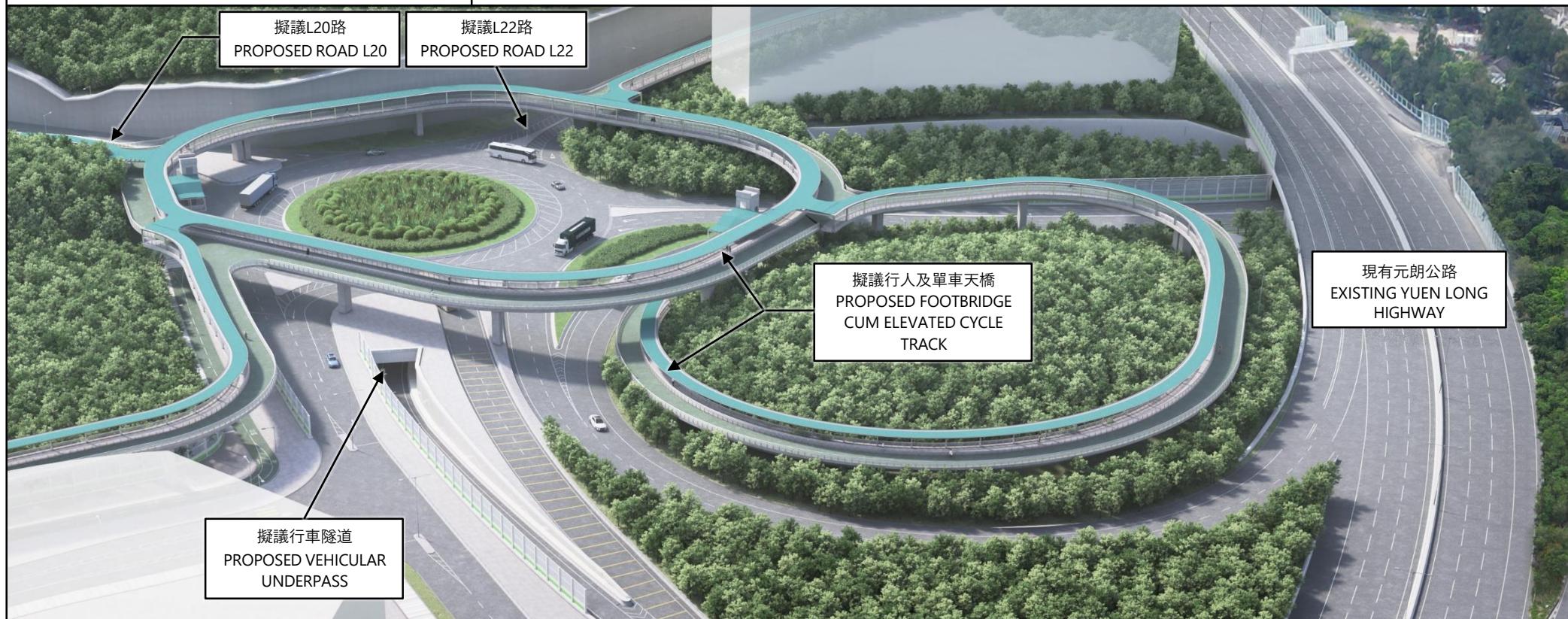
元朗南新發展區第二期發展工程
YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS



圖例 : LEGEND:

	擬議工程項目範圍 PROPOSED WORKS BOUNDARY		擬議行人及單車天橋 PROPOSED FOOTBRIDGE CUM ELEVATED CYCLE TRACK
	擬議道路及相關工程 PROPOSED ROADWORKS AND ASSOCIATED WORKS		擬議行人隧道 PROPOSED PEDESTRIAN SUBWAY
	擬議行車隧道 PROPOSED VEHICULAR UNDERPASS		擬議工地清理 / 工地平整和相關基礎設施工程 PROPOSED SITE CLEARANCE / SITE FORMATION AND ASSOCIATED ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS
			構思圖視角 VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION
備註 : REMARK:			所有構思圖及剖面圖只作示意用途。ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.

索引圖 KEY PLAN



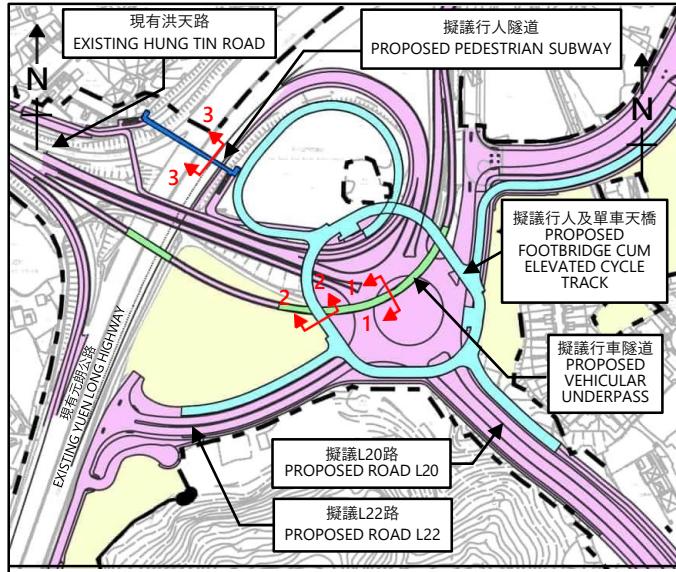
視圖 VIEW

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議重建天水圍西交匯處 平面圖及構思圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS

LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED RECONSTRUCTION OF TIN SHUI WAI WEST INTERCHANGE



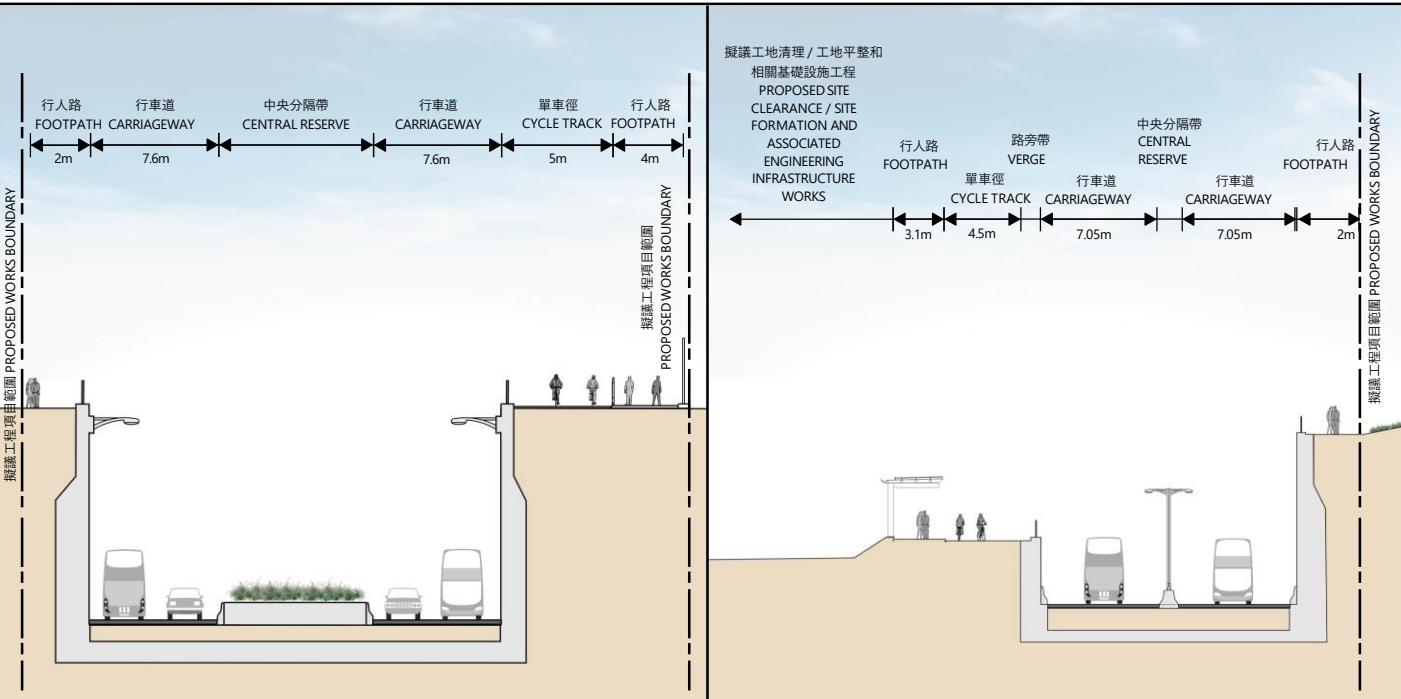
索引圖 KEY PLAN

圖例：LEGEND:

- — 擬議工程項目範圍
PROPOSED WORKS BOUNDARY
- 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROADWORKS AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議行車隧道
PROPOSED VEHICULAR UNDERPASS
- 擬議行人及單車天橋
PROPOSED FOOTBRIDGE CUM ELEVATED CYCLE TRACK
- 擬議行人隧道
PROPOSED PEDESTRIAN SUBWAY
- 擬議工地清理 / 工地平整和相關基礎設施工程
PROPOSED SITE CLEARANCE / SITE FORMATION AND ASSOCIATED ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS

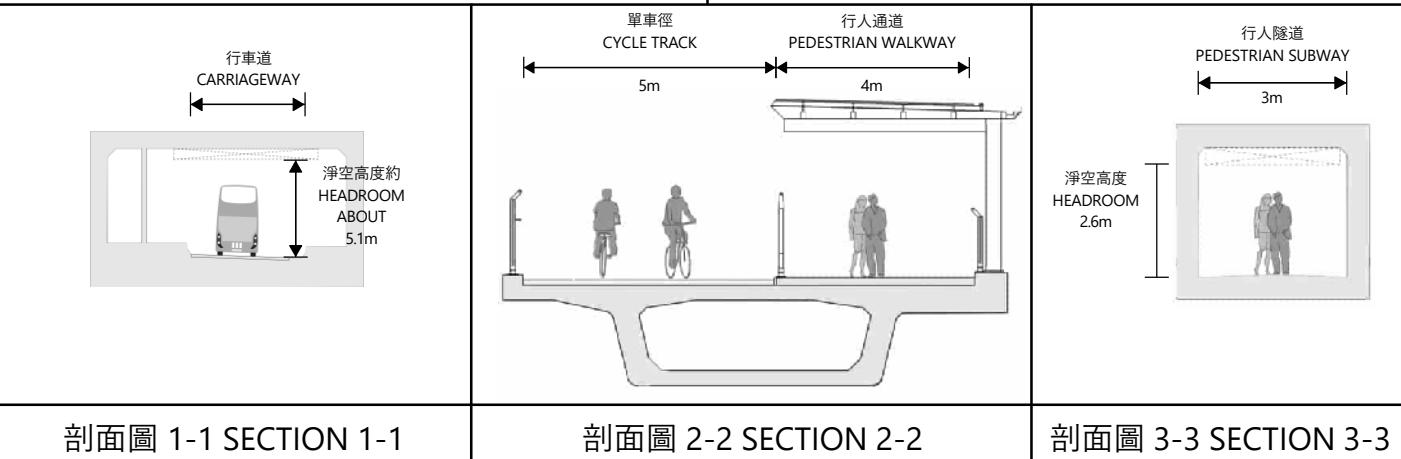
備註：REMARK:

所有構思圖及剖面圖只作示意用途。
ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



擬議L20路 PROPOSED ROAD L20

擬議L22路 PROPOSED ROAD L22



圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議重建天水圍西交匯處 平面圖及剖面圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS

LAYOUT PLAN AND SECTIONS OF PROPOSED RECONSTRUCTION OF TIN SHUI WAI WEST INTERCHANGE



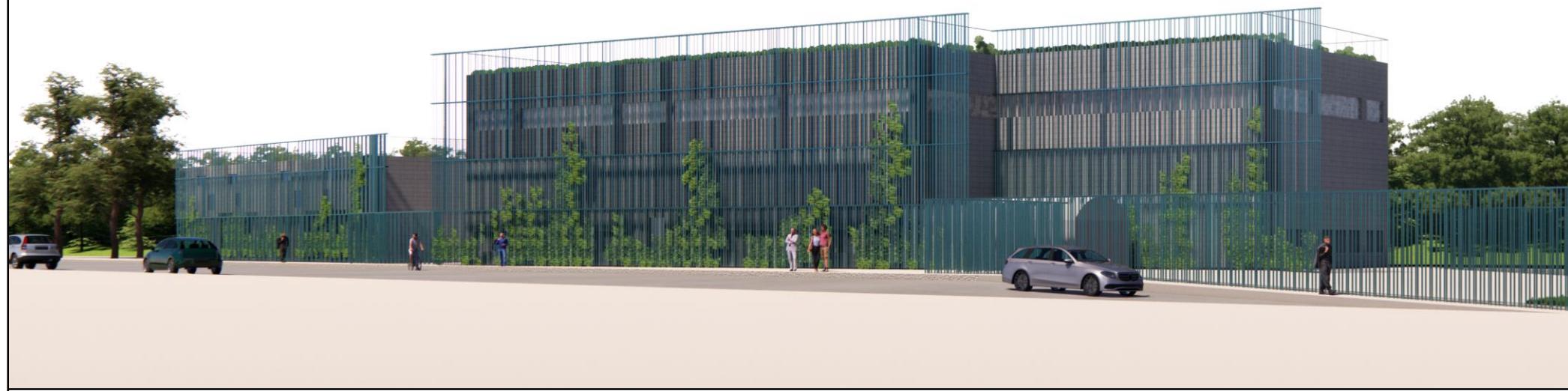
圖例 : LEGEND:

- 擬議工程項目範圍
PROPOSED WORKS BOUNDARY
- 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROADWORKS AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議工地清理 / 工地平整和相關基礎設施工程
PROPOSED SITE CLEARANCE / SITE FORMATION AND ASSOCIATED ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS

- 擬議河道活化工程
PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS
- 擬議污水泵房
PROPOSED SEWAGE PUMPING STATION
- 構思圖視角
VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION

備註 : REMARK:

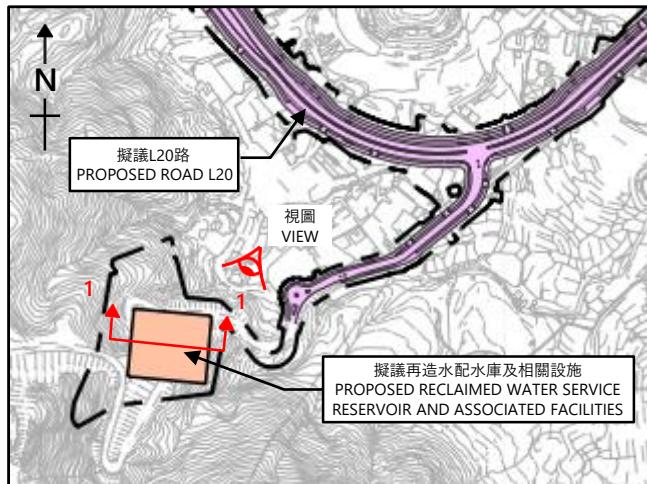
所有構思圖及剖面圖只作示意用途。
ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



視圖 VIEW

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議污水泵房 平面圖及構思圖
YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED SEWAGE PUMPING STATION



圖例 : LEGEND:

- - - 擬議工程項目範圍
PROPOSED WORKS BOUNDARY
- 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROADWORKS AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議再造水配水庫及相關設施
PROPOSED RECLAIMED WATER SERVICE RESERVOIR AND ASSOCIATED FACILITIES
- A 構思圖視角
VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION

備註 : REMARK:

所有構思圖及剖面圖只作示意用途。
ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.

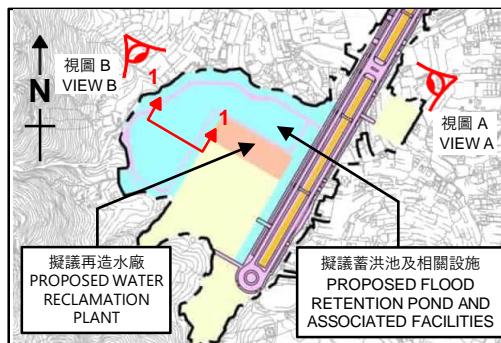


圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議再造水配水庫及相關設施 平面圖、剖面圖及構思圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS

LAYOUT PLAN, SECTION AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED RECLAIMED WATER SERVICE RESERVOIR AND ASSOCIATED FACILITIES



索引圖 KEY PLAN

圖例 : LEGEND:

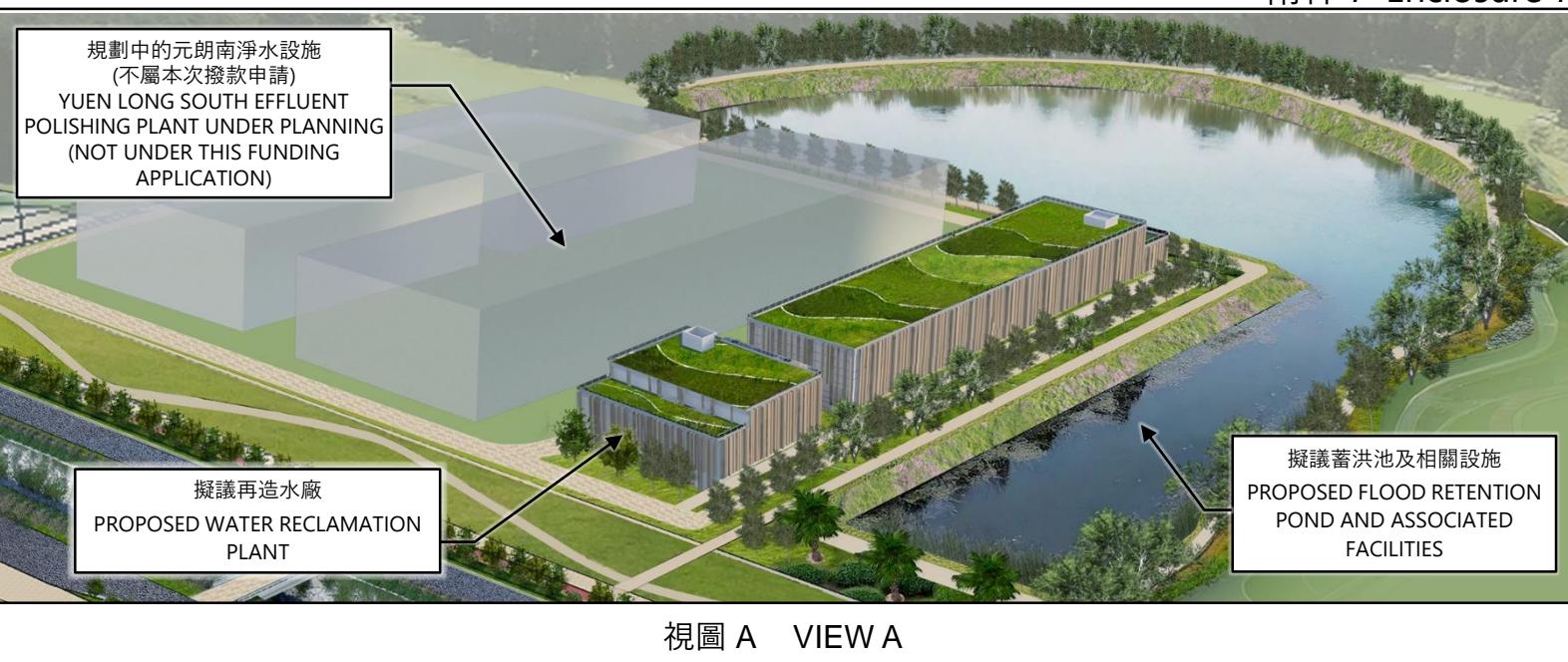
- 擬議工程項目範圍
PROPOSED WORKS BOUNDARY
- 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROADWORKS AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議工地清理 / 工地平整和相關基礎設施工程
PROPOSED SITE CLEARANCE / SITE FORMATION AND ASSOCIATED ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS
- 擬議蓄洪池及相關設施
PROPOSED FLOOD RETENTION POND AND ASSOCIATED FACILITIES
- 擬議再造水廠
PROPOSED WATER RECLAMATION PLANT
- 擬議河道活化工程
PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS
- △ 構思圖視角
VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION

備註 : REMARK:

所有構思圖及剖面圖只作示意用途。ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



剖面圖 1-1 SECTION 1-1



視圖 A VIEW A



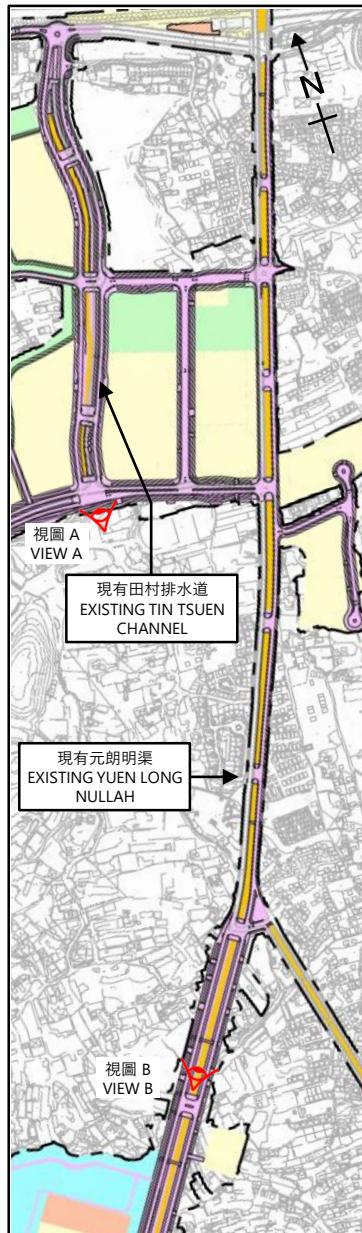
視圖 B VIEW B

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議蓄洪池及再造水廠 平面圖、剖面圖及構思圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS

LAYOUT PLAN, SECTION AND ARTISTIC IMPRESSIONS OF PROPOSED FLOOD RETENTION POND AND WATER RECLAMATION PLANT

**備註 : REMARK:**

所有構思圖及剖面圖只作示意用途。
ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.

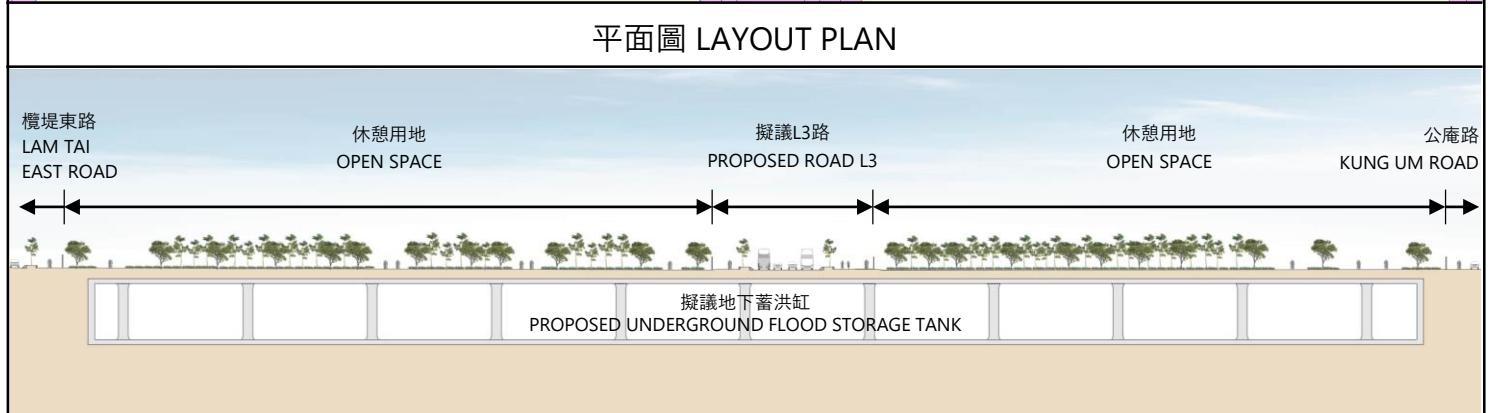
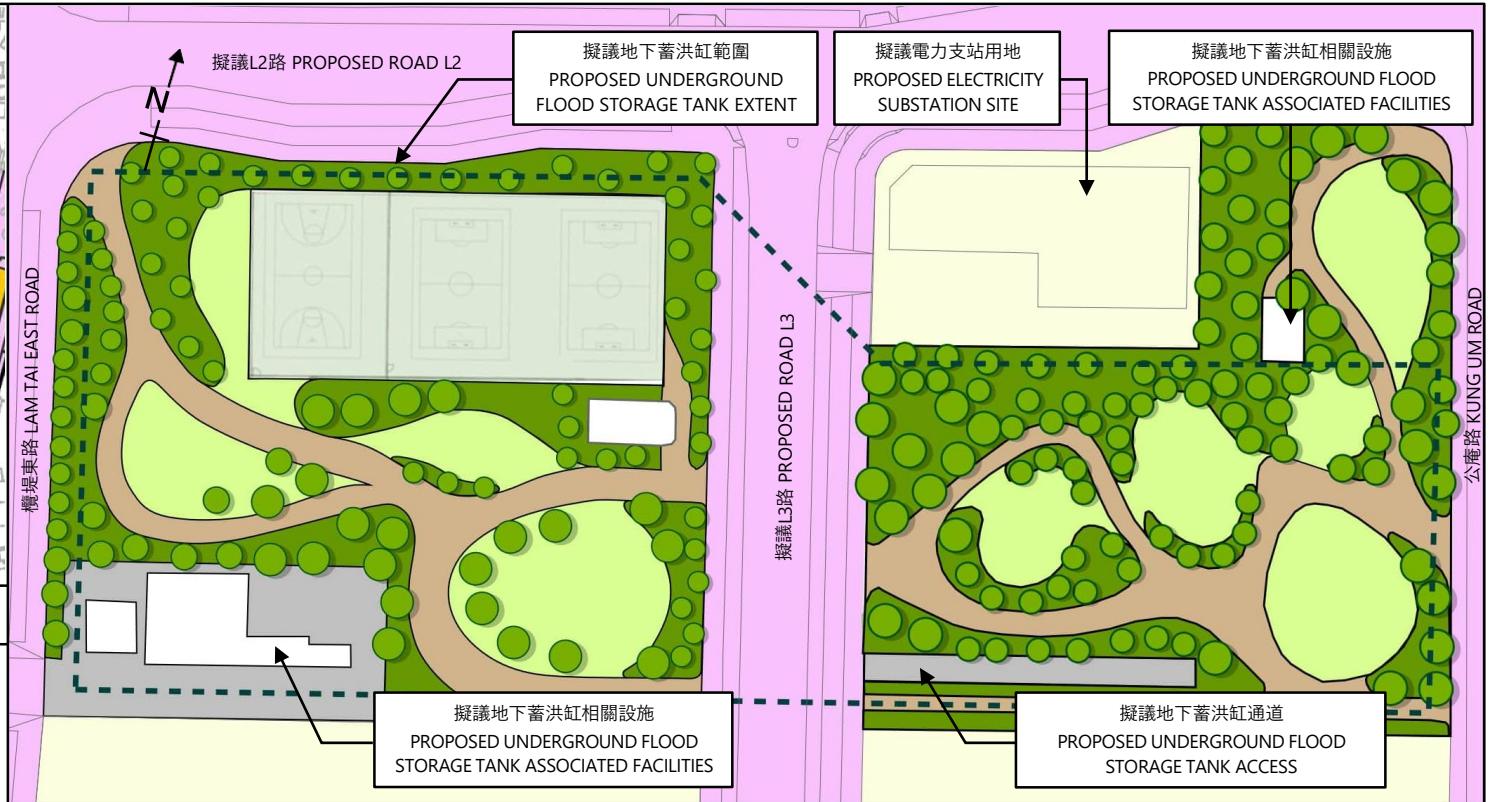
視圖 A VIEW A

視圖 B VIEW B

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議河道活化工程 平面圖及構思圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSIONS OF PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS



備註 : REMARK:

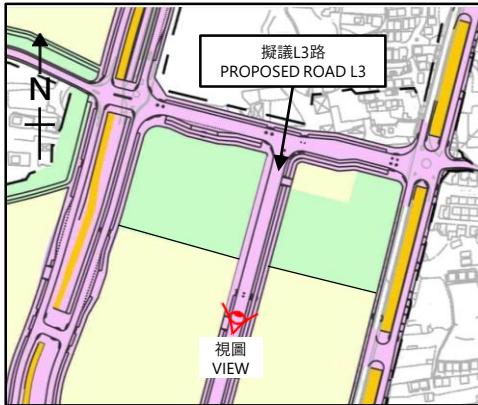
所有構思圖及剖面圖只作示意用途。
ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議地下蓄洪缸及休憩用地 平面圖及剖面圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS

LAYOUT PLAN AND SECTION OF PROPOSED UNDERGROUND FLOOD STORAGE TANK AND OPEN SPACE



圖例 : LEGEND:

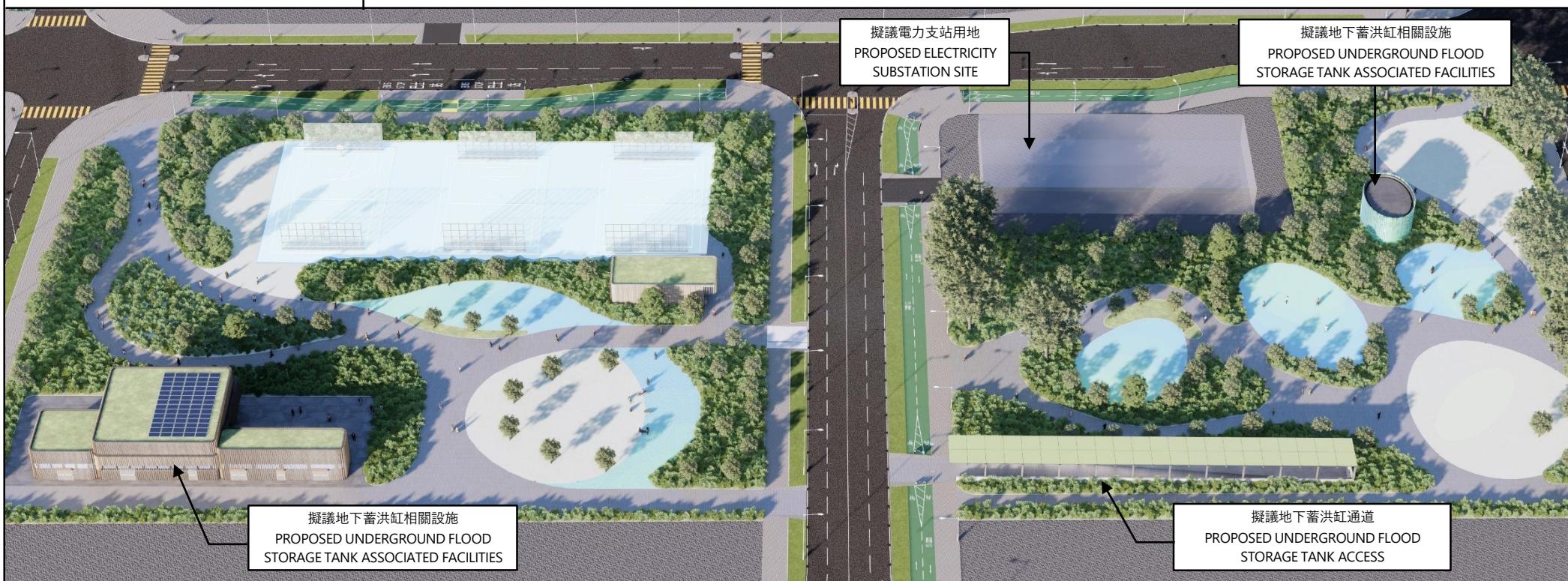
- 擬議工程項目範圍
PROPOSED WORKS BOUNDARY
- 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROADWORKS AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議工地清理 / 工地平整和相關基礎設施工程
PROPOSED SITE CLEARANCE / SITE FORMATION AND ASSOCIATED ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS

- 擬議休憩用地
PROPOSED OPEN SPACE
- 擬議河道活化工程
PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS
- △ 構思圖視角
VIEW ANGLE OF ARTISTIC IMPRESSION

備註 : REMARK:

所有構思圖及剖面圖只作示意用途。
ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.

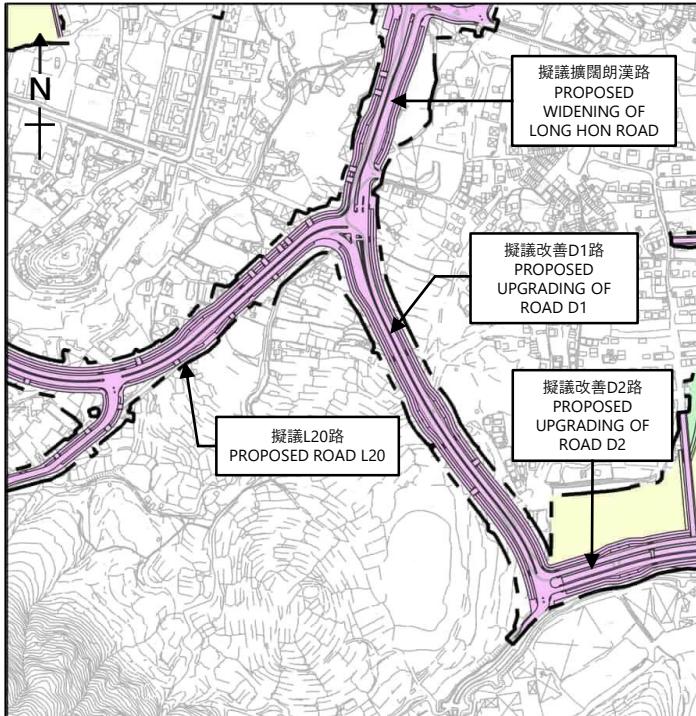
索引圖 KEY PLAN



視圖 VIEW

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議地下蓄洪缸及休憩用地 構思圖
YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS
ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED UNDERGROUND FLOOD STORAGE TANK AND OPEN SPACE



索引圖 KEY PLAN

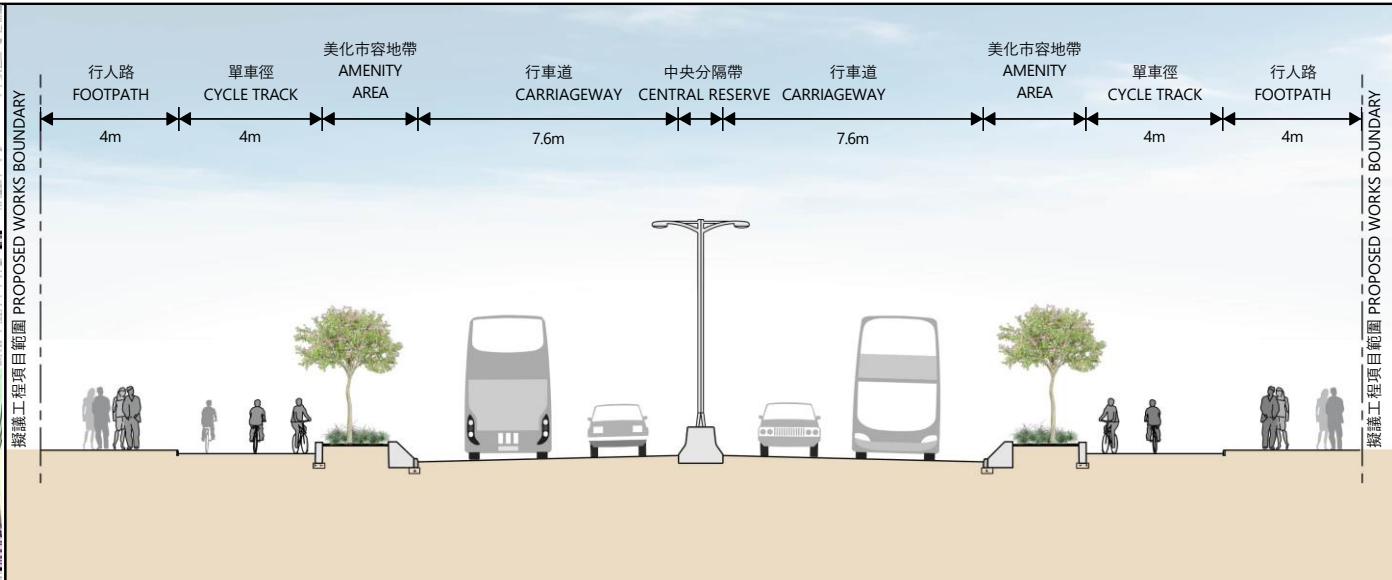
圖例 : LEGEND:

- — 擬議工程項目範圍
PROPOSED WORKS BOUNDARY
- 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROADWORKS AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議工地清理 / 工地平整和相關基礎設施工程
PROPOSED SITE CLEARANCE / SITE FORMATION AND ASSOCIATED ENGINEERING INFRASTRUCTURE WORKS

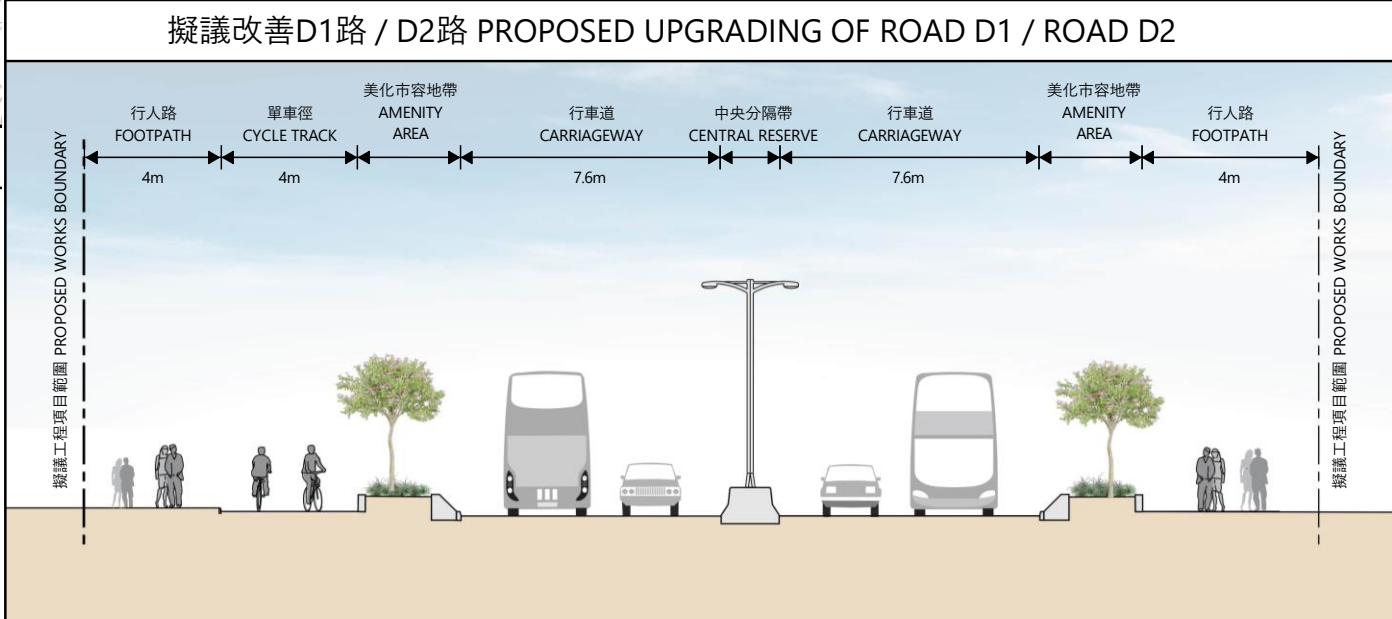
備註 : REMARK:

所有構思圖及剖面圖只作示意用途。

ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.



擬議改善D1路 / D2路 PROPOSED UPGRADING OF ROAD D1 / ROAD D2



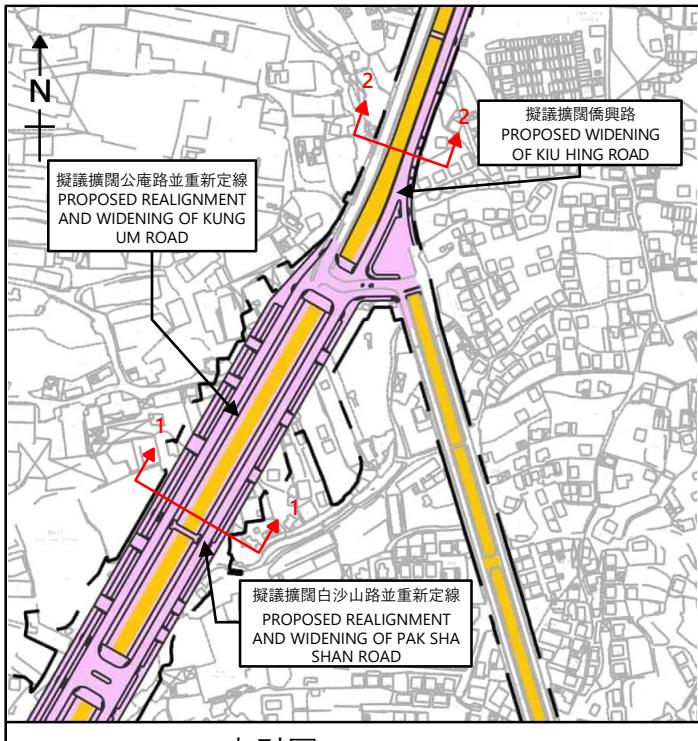
擬議L20路 / 擴闊朗漢路 PROPOSED ROAD L20 / WIDENING OF LONG HON ROAD

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議L20路、改善D1路及D2路、及擴闊朗漢路 平面圖及剖面圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS

LAYOUT PLAN AND SECTIONS OF PROPOSED ROAD L20, UPGRADING OF ROAD D1 AND ROAD D2, AND WIDENING OF LONG HON ROAD



索引圖 KEY PLAN

圖例 : LEGEND:

- — 擬議工程項目範圍
PROPOSED WORKS BOUNDARY
- 擬議道路及相關工程
PROPOSED ROADWORKS AND ASSOCIATED WORKS
- 擬議河道活化工程
PROPOSED RIVER REVITALISATION WORKS

備註 : REMARK:

所有構思圖及剖面圖只作示意用途。

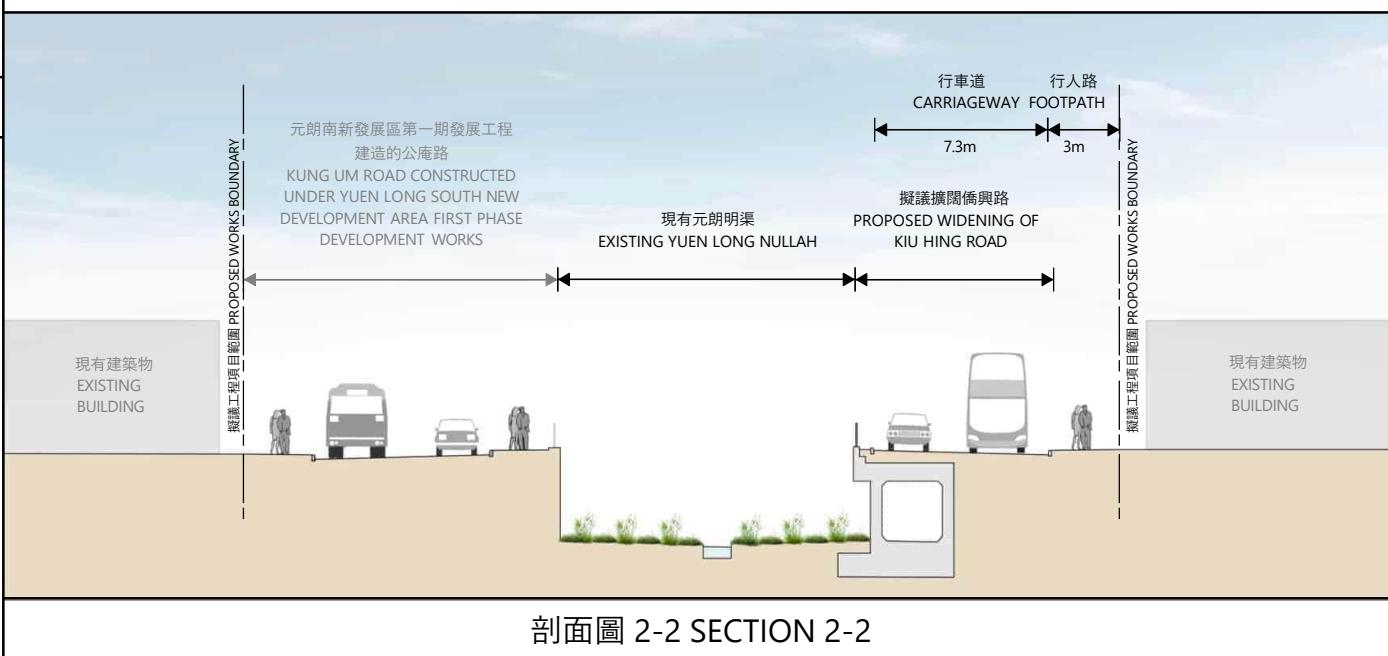
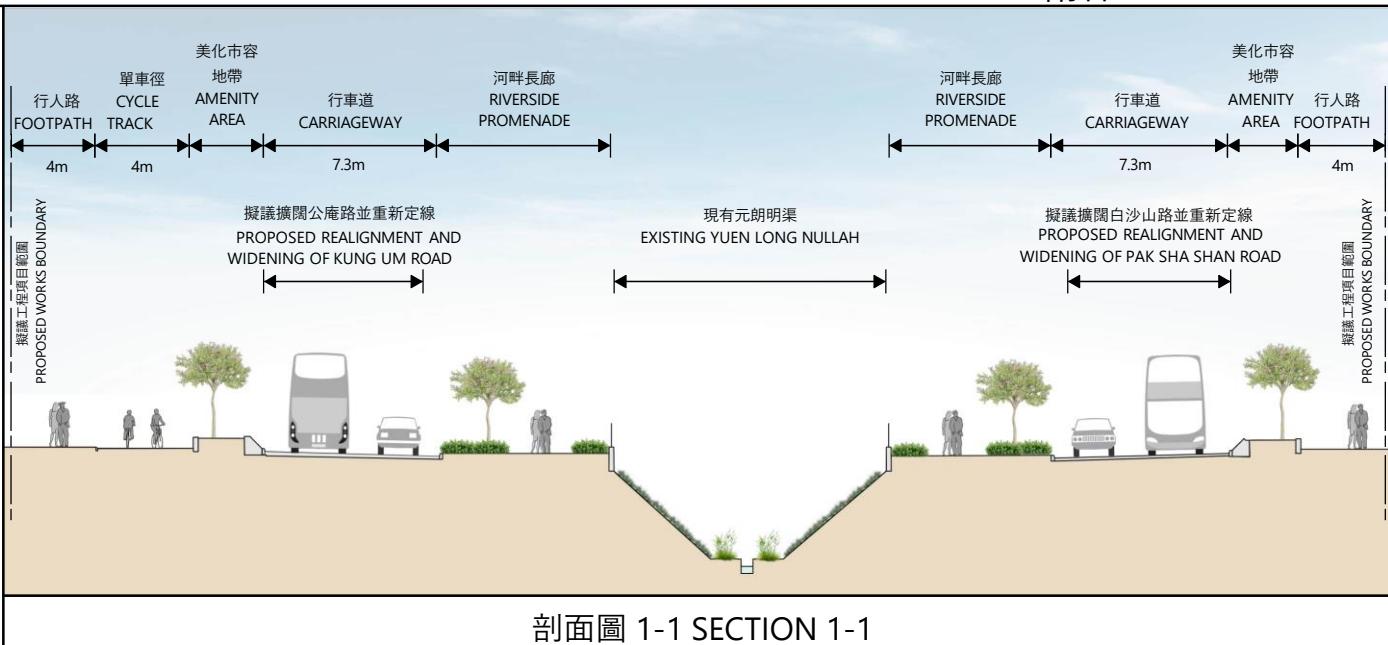
ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.

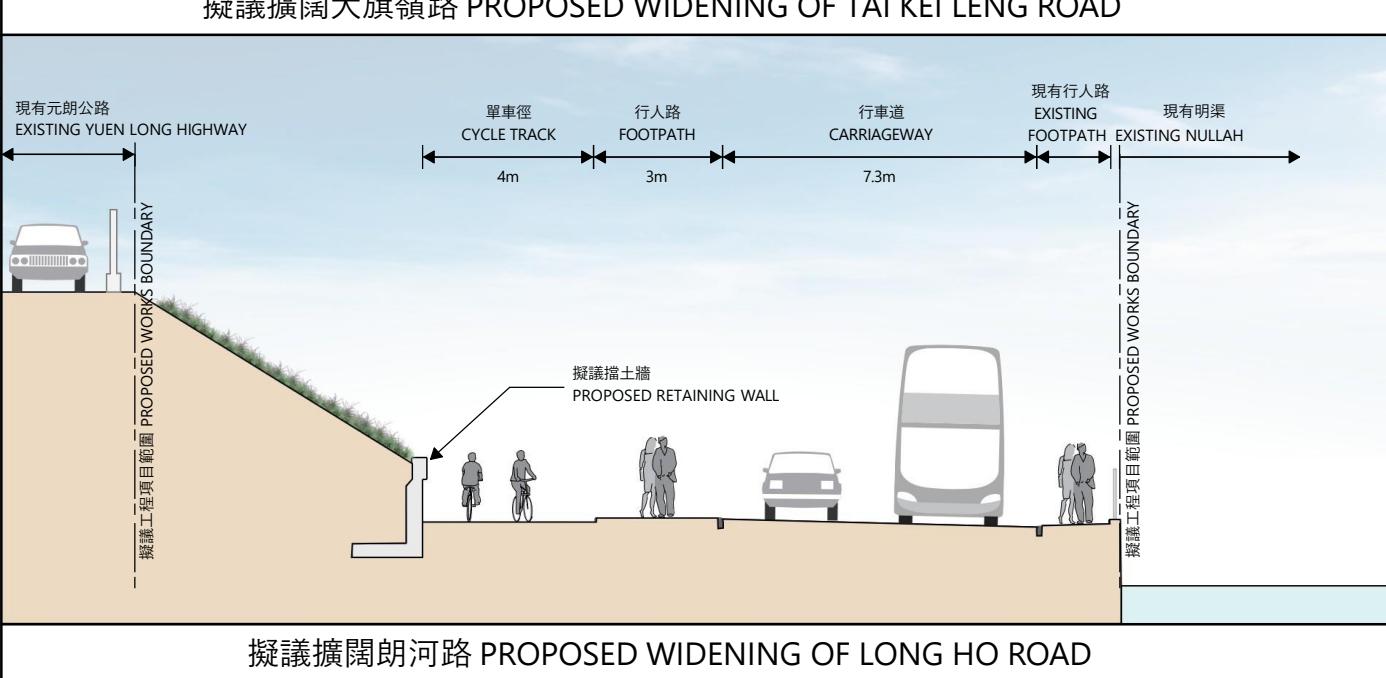
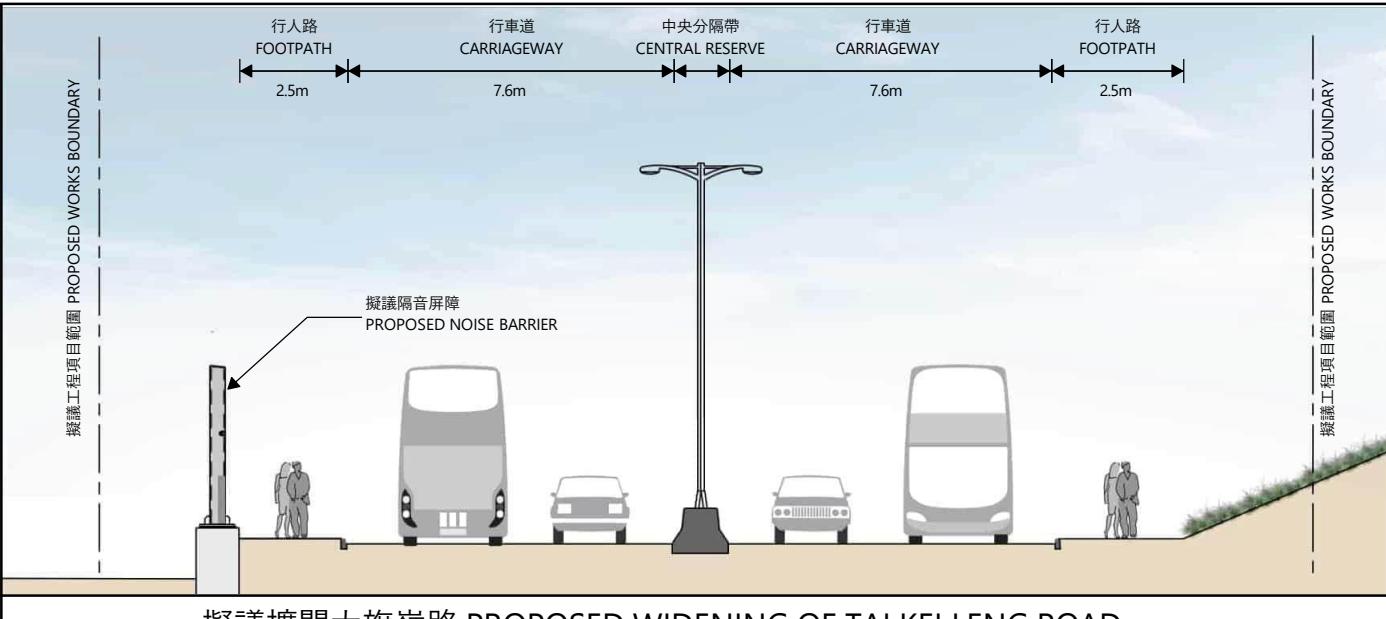
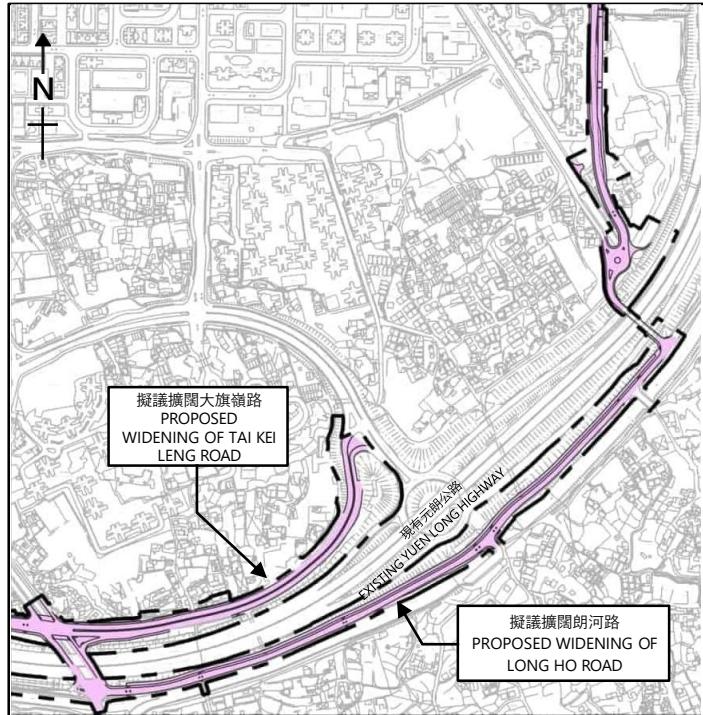
圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議擴闊公庵路和白沙山路並重新定線及擬議擴闊僑興路 平面圖及剖面圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS

LAYOUT PLAN AND SECTIONS OF PROPOSED REALIGNMENT AND WIDENING OF KUNG UM ROAD AND PAK SHA SHAN ROAD, AND PROPOSED WIDENING OF KIU HING ROAD





備註 : REMARK:

所有構思圖及剖面圖只作示意用途。
ALL ARTISTIC IMPRESSIONS AND SECTIONS ARE INDICATIVE ONLY.

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 擬議擴闊大旗嶺路和朗河路 平面圖及剖面圖

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS

LAYOUT PLAN AND SECTIONS OF PROPOSED WIDENING OF TAI KEI LENG ROAD AND LONG HO ROAD

**827CL(部分) – 元朗南新發展區第二期發展 –
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 2024 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	— —	— —	34.6 <hr/> 59.3
				小計	93.9#
(b)	環境監察及審 核計劃的顧問 費 ^(註 3)	專業人員 技術人員	93 160	38 14	2.0 2.0
				小計	17.3 <hr/> 10.7
(c)	駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員 技術人員	3,319 5,690	38 14	1.6 1.6
				小計	495.2 <hr/> 304.1
					799.3
包括 –					
(i)	管理駐工 地人員的 顧問費				27.8#
(ii)	駐工地人 員的薪酬				771.5#
				總計	<hr/> 921.2

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計由顧問所提供的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 33,405 元，總薪級第 38 點的月薪為 93,255 元)。

2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為第二期發展進行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**827CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級後，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。

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 20 段中是按付款當日價格計算。

**827CL(部分) – 元朗南新發展區第二期發展 –
工地平整及基礎設施工程**

個別主要工程項目的單位成本

擬議工程分為 3 類主要工程項目：(a) 工地清理及平整工程、(b) 道路工程，以及(c)其他基礎設施。按 2024 年 9 月價格計算，擬議個別主要工程項目的單位成本與規模及性質相若的其他發展項目單位成本¹ 比較如下 –

(a) 工地清理及平整工程(包括構築物移除、土地除污及土力工程)

個別主要工程項目	單位成本	規模及性質相若的 其他發展項目單位成本
工地清理及平整工程 (包括構築物移除、土 地除污及土力工程)	約每平方米 1,990 元	約每平方米 1,270 元 – 3,240 元

擬議工地清理及平整工程的單位成本為約每平方米 1,990 元，屬過往數年在規模及性質相若的其他發展項目單位成本範圍(即約每平方米 1,270 元 – 3,240 元)內。現時第二期發展範圍內的大部分土地仍用作棕地商業運作，需要清拆的構築物亦比較多，加上這些大量的棕地作業涉及不同類型的工業用途，因此需要進行較大範圍的土地污染勘測及除污工程。另外，擬議工地清理及平整工程包括為觀音山山腳的部分發展

¹ 包括以下已獲批准撥款的工程計劃：**898CL** 號工程計劃「東涌新市鎮擴展 – 工地平整及基礎設施工程(第二階段)」(2025 年)、**899CL** 號工程計劃「新田科技城發展第一期第一階段工程 – 工地平整和基礎設施」(2024 年)、**828CL** 號工程計劃「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」(2024 年)、**787CL** 號工程計劃「洪水橋／廈村新發展區前期工程第三期」及 **829CL** 號工程計劃「洪水橋／廈村新發展區第二階段工程」(2024 年)、**817CL** 號工程計劃「元朗南發展 – 第一階段工程」及 **872CL** 號工程計劃「元朗南發展 – 第二甲階段工程 – 工地平整和基礎設施，以及第二乙及第三階段工程 – 詳細設計和工地勘測」(2022 年)、**856CL** 號工程計劃「落馬洲河套地區發展 – 第一期主體工程 – 工地平整及基礎設施工程」(2020 年)、**845CL** 號工程計劃「洪水橋／廈村新發展區前期工程第一及二期 – 工地平整和基礎設施，以及前期工程第三期 – 詳細設計和工地勘測」及 **796CL** 號工程計劃「洪水橋／廈村新發展區第一階段工程 – 工地平整和基礎設施」(2020 年)、**859CL** 號工程計劃「東涌新市鎮擴展 – 工地平整及基礎設施工程」(2020 年)、**759CL** 號工程計劃「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」及 **747CL** 號工程計劃「古洞北新發展區及粉嶺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」(2019 年)；以及其他基礎設施工程(包括 **705TH** 號、**174CD** 號、**176CD** 號、**177CD** 號、**179CD** 號、**183CD** 號、**55WS** 號、**832CL** 號、**332CL** 號、**803CL** 號及 **823TH** 號工程計劃)。以上工程計劃的情況各有不同，單位成本僅供參考。

用地進行土力工程，例如建造擋土牆以平整土地配合發展需要。上述成本範圍中最低單位成本取自 **829CL** 號工程計劃，所涉及棕地作業的土地面積與其發展面積的比例，以及需要清拆的構築物密度，相比元朗南新發展區第二期發展均較低，因此其工地清理及平整工程的單位成本亦相對較低。最高單位成本取自 **747CL** 號工程計劃，由於古洞北新發展區的泥土含有天然存在的砷物質，需要在含砷量偏高的地點進行泥土處理工程，所以單位成本較高。

(b) 道路工程

個別主要工程項目	單位成本	規模及性質相若的 其他發展項目單位成本
所有擬議道路工程	約每米 234,500 元 (平均數)	
- 元朗南新發展區範圍內的擬議區內道路工程	約每米 166,300 元	約每米 232,300 元 – 376,500 元
- 元朗南新發展區範圍外的擬議道路工程	約每米 341,300 元	

擬議道路工程的單位成本為約每米 234,500 元，屬過往數年在規模及性質相若的其他項目的單位成本範圍(即約每米 232,300 元 – 376,500 元)內。擬議道路工程主要涉及建造新道路、重建天水圍西交匯處、改善現有道路和相關路口，並興建 1 條行人及單車天橋、6 條行車橋及 5 條行人橋橫跨元朗明渠、3 條橫跨田村水道的行車橋和 2 個公共運輸交匯處。上述成本範圍中最低單位成本取自 **899CL** 號工程計劃，道路工程並不涉及高架道路，因此其工程複雜性及單位成本較低。最高單位成本取自 **856CL** 號工程計劃，工程包括建造一條約 340 米長橫跨十多條現有行車線的高架道路，因此其工程複雜性及單位成本相對較高。雖然元朗南新發展區第二期發展的擬議道路工程涉及一些結構工程(例如橋樑)，但由於亦涉及較多的改善現有道路工程，令當中的地面道路工程單位成本較為低²，所以能平衡整體道路工程的單位成本，令其接近最低單位成本。

² 元朗南第二期發展的擬議道路工程有不少涉及擴闊現有道路（例如：擴闊 D1 路、D2 路、朗漢路、欖堤東路、欖堤西路、橋興路、唐人新村路、大旗嶺路及朗河路），而非建造全新全寬度的道路。因此，扣除現有道路的寬度後，元朗南第二期發展擬議道路工程的平均寬度，相比其他工程項目相對較細，令每米地面道路單位成本較低。

主要工程項目之下 的個別工程	單位成本	規模及性質相若的 其他發展項目單位成本
地面道路 ²	約每米 47,000 元	約每米 59,300 元 – 88,600 元
單車徑	約每米 4,100 元	約每米 4,000 元 – 8,800 元
行人天橋	約每米 620,000 元	約每米 583,000 元 – 1,150,000 元
行人隧道	約每米 1,123,000 元	約每米 1,236,000 元 – 1,880,000 元
低於地面的道路及地 下行車道	約每米 1,591,000 元	約每米 1,646,200 元 – 2,583,000 元
隔音屏障	約每平方米 33,000 元	約每平方米 32,000 元 – 56,000 元

(c) 其他基礎設施

個別主要工程項目	單位成本	規模及性質相若的 其他發展項目單位成本
其他基礎設施 [*] (包括排 水、污水收集及供水系 統工程，以及設置休憩 用地和園景美化等工 程)	約每平方米 3,500 元	約每平方米 1,900 元 – 3,800 元

* 計算成本只包括第二期發展所需的費用

擬議其他基礎設施(包括排水、污水收集及供水系統工程，以及設置休憩用地和園景美化等工程)的單位成本為每平方米 3,500 元，於過往數年在規模及性質相若的其他項目的單位成本範圍(即平方米 1,900 元 – 3,800 元)內。擬議的其他基礎設施除了渠和管道鋪設工程，也包括一些涉及結構工程的基礎設施，例如建造 1 個蓄洪池、1 個地下蓄洪缸、1 所污水泵房、1 所再造水廠及 1 個再造水配水庫。上述成本範圍中最低單位成本取自 **796CL** 號工程計劃，工程涉及相對較少結構工程，因此其工程複雜性及單位成本相對較低。最高單位成本取自 **829CL** 號工程計劃，涉及相對較多結構工程(例如 2 所污水泵房及 1 個食水配水庫)，因此其工程複雜性及單位成本相對較高。

主要工程項目之下 的個別工程	單位成本	規模及性質相若的 其他發展項目單位成本
排水系統		
• 排水管	約每米 26,000 元	約每米 24,000 元 – 39,000 元
• 箱形暗渠	約每平方米 29,000 元	約每平方米 28,400 元 – 34,200 元
• 蓄洪池	約每立方米 2,900 元	約每立方米 3,100 元 – 6,300 元
• 地下蓄洪缸	每立方米 9,600 元	約每立方米 14,000 元 – 26,600 元 ³
排污系統		
• 污水泵房	約每立方米／日 7,000 元	約每立方米／日 7,000 元 – 9,000 元
• 無壓污水管 及 加壓污水管	約每米 12,400 元	約每米 9,000 元 – 20,300 元
供水系統		
• 食水及沖廁水 喉管	約每米 21,700 元	約每米 20,700 元 – 30,500 元
• 再造水廠	約每立方米／日 6,500 元	約每立方米／日 4,400 元 ⁴
休憩用地及園景美化 工程	約每平方米 5,500 元	約每平方米 5,500 元 – 8,900 元

³ 取自 174CD 號、176CD 號、177CD 號、179CD 號、183CD 號工程計劃。有別於這些工程計劃，擬建的地下蓄洪缸會在新發展區興建，不會出現市區常見的限制（例如空間不足、現有基礎設施帶來的障礙、運輸困難等）。在新發展區建造地下蓄洪缸會有更多施工空間、較少障礙，且運輸安排更為簡便，因此工程單位成本相對較低。

⁴ 取自 55WS 號工程計劃「上水及粉嶺再造水供應計劃」。與 55WS 號工程計劃相比，擬議的元朗南再造水廠會採用超濾工序，以讓更高比例的已處理污水能達致再造水的水質要求，使整體單位成本相對較高。

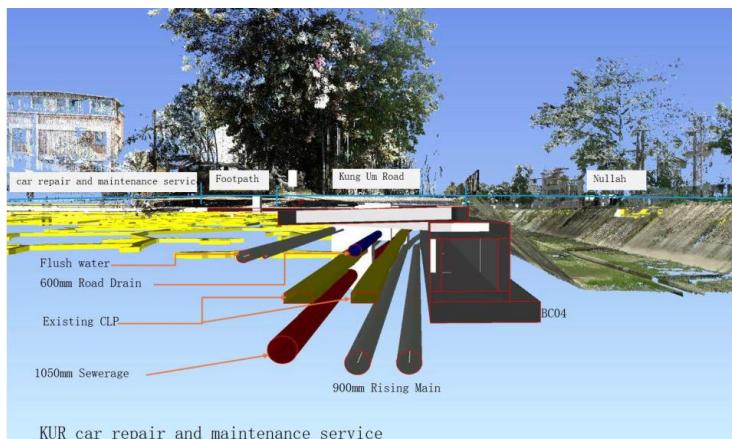
於元朗南新發展區第二期發展工程應用創新科技的例子

EXAMPLES OF APPLICATION OF ADVANCED TECHNOLOGIES IN YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS



矩形隧道鑽挖機技術
RTBM TECHNOLOGY

採用內地技術上已發展成熟的矩形隧道鑽挖機，建造一條行車隧道及一條行人隧道
DEPLOY A RECTANGULAR TUNNEL BORING MACHINE (RTBM), WHICH IS A WELL-ESTABLISHED TECHNOLOGY IN THE MAINLAND, TO CONSTRUCT A VEHICULAR UNDERPASS AND A PEDESTRIAN SUBWAY



全面推行數碼化工程管理
FULL APPLICATION OF DIGITAL TECHNOLOGY IN SITE MONITORING AND SUPERVISION

利用先進的高效建築技術，例如「組裝合成」建築法、機電裝備合成法和預製組件
EMPLOY ADVANCED AND EFFICIENT CONSTRUCTION TECHNOLOGIES, INCLUDING MODULAR INTEGRATED CONSTRUCTION (MiC) AND MULTI-TRADE INTEGRATED MECHANICAL, ELECTRICAL & PLUMBING (MiMEP) CONSTRUCTION METHODS, AS WELL AS PRECAST AND PREFABRICATED UNITS



「組裝合成」建築法 及 機電裝備合成法
MiC & MiMEP



預製組件
PRECAST AND PREFABRICATED UNITS

圖則名稱 Drawing Title:

元朗南新發展區第二期發展工程 應用創新科技

YUEN LONG SOUTH NEW DEVELOPMENT AREA SECOND PHASE DEVELOPMENT WORKS
APPLICATION OF ADVANCED TECHNOLOGIES

**827CL(部分)－元朗南新發展區第二期發展－
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	7,478.40
(II) 估計土地清理費用	552.10
(a) 為住戶提供的特惠津貼(例如受發展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)	20.45
(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；遷移墳墓；金塔和神龕的特惠津貼；以及躉符儀式費用的特惠津貼等)	531.65
(III) 利息及應急費用	803.05
總計	8,833.55

註

以上估計的徵用土地費用是按 2024 年 10 月價格計算。

827CL(部分)－元朗南新發展區－第二期發展－
工地平整及基礎設施工程
受影響的具特別價值樹木摘要
827CL(Part) – Second Phase Development of Yuen Long South New Development Area –
Site Formation and Engineering Infrastructure Works
Summary of Trees of Particular Interest Affected

樹木 編號 ⁽¹⁾ Tree No. ⁽¹⁾	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 ⁽³⁾ Amenity Value ⁽³⁾	形態 Form	健康狀況 Health Condition	結構狀況 Structural Condition	移植合適度 ⁽⁴⁾ Suitability for Transplanting ⁽⁴⁾			保育狀況 Conservation Status	建議處置方法(保留／移植／移除) Recommendation (Retain/ Transplant/ Fell)	提供專業意見的部門 Department to Provide Expert Advice
	學名 Scientific Name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑 ⁽²⁾ (毫米) DBH ⁽²⁾ (mm)	樹冠闊度 (米) Crown Spread (m)					(高／中／ 低) (High/ Medium/ Low)	(良好／一般／差劣) (Good/ Average/ Poor)	(高／中／ 低) (High/ Medium/ Low)	備註 Remarks		
T0164	<i>Bombax ceiba</i>	木棉	16	1022	10	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fell	康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department	
T0280	<i>Ficus virens</i>	黃葛樹	16	1079	14	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fell	康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department	

樹木編號 (¹) Tree No. ⁽¹⁾	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 (³) Amenity Value (³)	形態 Form	健康狀況 Health Condition	結構狀況 Structural Condition	移植合適度 ⁽⁴⁾ Suitability for Transplanting ⁽⁴⁾		保育狀況 Conservation Status	建議處置方法(保留／移植／移除) Recommendation (Retain/Transplant/ Fall)	提供專業意見的部門 Department to Provide Expert Advice
	學名 Scientific Name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑 ⁽²⁾ (毫米) DBH ⁽²⁾ (mm)	樹冠闊度 (米) Crown Spread (m)	(高／中／低) (High/Medium/Low)	(良好／一般／差劣) (Good/Average/Poor)			(高／中／低) (High/Medium/Low)	備註 Remarks			
T0340	<i>Bombax ceiba</i>	木棉	16	1008	12	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fall	康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department
T1275	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹	13	1300	14	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fall	路政署 Highways Department
T1929	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹	10	1013	10	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fall	康樂及文化事務署 Leisure and Cultural Services Department

樹木 編號 (¹) Tree No. (¹)	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 (³) Amenity Value (³)	形態 Form	健康狀況 Health Condition	結構狀況 Structural Condition	移植合適度 ⁽⁴⁾ Suitability for Transplanting ⁽⁴⁾		保育狀況 Conservation Status	建議處置方法 (保 留／移植／移除) Recommendation (Retain/ Transplant/ Fell)	提供專業意 見的部門 Department to Provide Expert Advice
	學名 Scientific Name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑 ⁽²⁾ (毫米) DBH ⁽²⁾ (mm)	樹冠闊 度 (米) Crown Spread (m)	(高／中／ 低) (High/ Medium/ Low)	(良好／一般／差劣) (Good/ Average/ Poor)			(高／中 ／低) (High/ Medium/ Low)	備註 Remarks			
T2144	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	8	140	3	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。根據《移植樹木指引》，為生長在斜坡上的樹木準備大小合適的泥艙並不可行，樹木移植後存活率低，而且移植成本效益低，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. According to the Guidelines on Tree Transplanting, it is not practicable to prepare the root ball of reasonable size for a tree growing on a slope. Its survival rate after transplantation is low. Transplantation, which is cost-ineffective, is therefore not recommended.	受香港法例第586章《保護瀕危動植物物種條例》所保護 Protected under Cap. 586 - Protection of Endangered Species of Animals and Plants Ordinance	移除 Fell	路政署 Highways Department
T3701	<i>Ficus elastica</i>	印度榕	15	1500	30	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fell	地政總署 Lands Department
T3702	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹	14	1580	17	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fell	地政總署 Lands Department

樹木 編號 (¹) Tree No. (¹)	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 (³) Amenity Value (³)	形態 Form	健康狀況 Health Condition	結構狀況 Structural Condition	移植合適度(⁴) Suitability for Transplanting(⁴)		保育狀況 Conservation Status	建議處置方法(保留／移植／移除) Recommendation (Retain/ Transplant/ Fell)	提供專業意見的部門 Department to Provide Expert Advice
	學名 Scientific Name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑(²) (毫米) DBH(²) (mm)	樹冠闊 度(米) Crown Spread (m)	(高／中／ 低) (High/ Medium/ Low)	(良好／一般／差劣) (Good/ Average/ Poor)			(高／中 ／低) (High/ Medium/ Low)	備註 Remarks			
T3705	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹	14	1050	14	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fell	地政總署 Lands Department
T3706	<i>Celtis sinensis</i>	朴樹	16	1100	10	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fell	地政總署 Lands Department
T3709	<i>Ficus elastica</i>	印度榕	14	1200	29	中 Medium	一般 Average	差劣 Poor	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fell	康樂及文化 事務署 Leisure and Cultural Services Department

樹木編號 (¹) Tree No. ⁽¹⁾	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 (³) Amenity Value (³)	形態 Form	健康狀況 Health Condition	結構狀況 Structural Condition	移植合適度 ⁽⁴⁾ Suitability for Transplanting ⁽⁴⁾		保育狀況 Conservation Status	建議處置方法(保留／移植／移除) Recommendation (Retain/Transplant/ Fall)	提供專業意見的部門 Department to Provide Expert Advice
	學名 Scientific Name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑 ⁽²⁾ (毫米) DBH ⁽²⁾ (mm)	樹冠闊度 (米) Crown Spread (m)	(高／中／低) (High/Medium/Low)	(良好／一般／差劣) (Good/Average/Poor)			(高／中／低) (High/Medium/Low)	備註 Remarks			
T3711	<i>Bombax ceiba</i>	木棉	17	1600	10	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fall	地政總署 Lands Department
T3712	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹	14	1925	26	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fall	地政總署 Lands Department
T3713	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹	12	1000	20	中 Medium	一般 Average	一般 Average	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fall	地政總署 Lands Department

樹木 編號 (¹) Tree No. (¹)	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 (³) Amenity Value (³)	形態 Form	健康狀況 Health Condition	結構狀況 Structural Condition	移植合適度(⁴) Suitability for Transplanting(⁴)		保育狀況 Conservation Status	建議處置方法(保留／移植／移除) Recommendation (Retain/ Transplant/ Fell)	提供專業意見的部門 Department to Provide Expert Advice
	學名 Scientific Name	中文名 Chinese Common Name	高度 (米) Height (m)	胸徑(²) (毫米) DBH(²) (mm)	樹冠闊 度(米) Crown Spread (m)	(高／中／ 低) (High/ Medium/ Low)	(良好／一般／差劣) (Good/ Average/ Poor)		(高／中 ／低) (High/ Medium/ Low)	備註 Remarks				
T3721	<i>Celtis sinensis</i>	朴樹	14	1000	14	低 Low	差劣 Poor	差劣 Poor	一般 Average	低 Low	樹木所在位置對擬議工程構成妨礙。由於樹木體型龐大(胸徑大於或等於1 000 毫米)，移植後形態難以復原，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large (DBH greater or equal to 1 000 mm). Its form after transplantation is irrecoverable. Transplantation is therefore not recommended.	不適用 Not applicable	移除 Fell	地政總署 Lands Department

註：

- (1) 受影響的具特別價值樹木並非《古樹名木冊》內的樹木。
- (2) 樹木胸徑是從離地1.3米高度位置量度的樹木直徑。
- (3) 評估樹木的觀賞價值是基於它的在遮蔭、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：屬重要樹木，應予保留，並相應調整設計佈局。
中：屬適宜保留的樹木，用以締造優美環境，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。
- (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）。

Remarks:

- (1) The trees of particular interest affected are not listed on Register of Old and Valuable Trees.
- (2) DBH of a tree refers to its Diameter at Breast Height (i.e. measurement at 1.3 m above ground level).
- (3) Amenity value of the tree is assessed by its functional values for shade, shelter, screening, reduction of pollution and noise and also its “fung shui” significance, and classified into the following categories –
High: important trees which should be retained by adjusting the design layout accordingly.
Medium: trees that are desirable to be retained in order to create a pleasant environment, which includes healthy specimens of lesser importance than “High” trees.
Low: trees that are dead, dying or potentially hazardous and should be removed.
- (4) Assessment has taken into account conditions of individual trees at the time of survey (including health, structure, age and root conditions), site conditions (including topography and accessibility), and intrinsic characters of treespecies (survival rate after transplanting).