

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2025 年 5 月 21 日

總目 707 – 新市鎮及市區發展
土木工程 – 土地發展
870CL – 黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

請各委員向財務委員會建議，把 **870CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 7,740 萬元。

問題

我們需要進行工地平整及基礎設施工程，以配合黃大仙牛池灣村公營房屋發展項目(下稱「發展項目」)。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **870CL** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 7,740 萬元，用以進行工地平整及基礎設施工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **870CL** 號工程計劃的擬議工程範圍包括 –

- (a) 進行工地平整，以及相關的附屬工程，包括排水、排污、供水及土地除污工程；以及
- (b) 在斧山道迴旋處及龍翔道近龍池徑進行道路改善工程。

- 4. 擬議工程的位置圖和工地平面圖載於附件 1。
5. 擬議工程涉及收回私人土地和清理政府土地。為盡快將工地交予香港房屋協會(下稱「房協」)興建房屋，地政總署會分兩個階段把土地交予土木工程拓展署，而土木工程拓展署亦會分兩個階段開展工程。如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，第一期的工地平整工程預計在約 2 年內大致完成，完成平整的土地將交予房協興建約 1 200 個公營房屋單位，預計於 2032 年完工。整個項目的基礎設施及第二期的工地平整工程則在約 3 年內大致完成，完成平整的土地將交予房協興建約 1 500 個公營房屋單位，預計於 2033 年完工。
6. 為配合施工時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，而回標價格亦已反映在擬議工程計劃的估計費用內。最新造價估算較去年 4 月諮詢發展事務委員會時的 1 億 630 萬元估算下調約 27%，主要是參與這次工程的招標的承建商較多(7 個)，而招標價亦具競爭力。我們會待財委會批准撥款後，才開展擬議工程。

理由

7. 《2019 年施政報告》提出重建 3 個市區寮屋區(即茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村)，以高密度發展增加市區公營房屋供應，並透過政府補償安置，改善寮屋居民的居住環境。政府會負責工地平整和鋪設基建，然後交予房協發展，以興建和管理 3 個項目的公營房屋單位。
8. 發展項目佔地約 2.2 公頃，除供應約 2 700 個公營房屋單位¹外，亦會提供多項配套設施，包括社區會堂、公共休憩用地及零售設施。此外，發展項目會根據現行政策預留約 5% 的總住用樓面面積作社福設施用途，而目前毗鄰牛池灣村的香港乳癌基金會賽馬會乳健中心，將會原址保留在該項目內。為加強發展項目與周邊地區的暢達性，項目亦包括改善永定道至龍池徑的無障礙通道設施，以及延伸永定道的行車道及相關行人路，以連接牛池灣街市及牛池灣體育館。該項目的主要發展參數及概念平面圖分別載於附件 2 及附件 3。

¹ 在目前計劃下，約有 1 200 個專用安置屋邨的資助出售單位，另約有 1 500 個專用安置屋邨的租住單位，以供安置受政府和市區重建局項目影響而須搬遷的人士。

9. 土木工程拓展署透過進行 **870CL** 號工程計劃，為發展項目進行上文第 3 段所列的工地平整及基礎設施工程。此外，房協負責設計和興建公營房屋、上文所述各項配套設施(包括社區會堂、公共休憩用地、零售設施及社福設施)、永定道至龍池徑的無障礙通道設施，以及永定道的延伸路段。擬議工程計劃的撥款申請只涵蓋土木工程拓展署負責的部分，房協負責的部分並不包括在內。

10. 根據交通影響評估結果，以及回應市民及地區人士對改善當區交通情況的訴求，我們建議進行上文第 3 段(b)項所列的道路改善工程，以應付擬議發展項目帶來的交通流量。

11. 土木工程拓展署聯同規劃署和地政總署早於 2021 年 5 月 4 日為受發展項目影響的人士(包括村民和業務經營者)舉行簡介會，闡釋發展方案、發展時間表和安置補償的安排；隨後亦一直與地政總署委聘的社區服務隊，與受影響人士保持溝通和解答他們的查詢。地政總署亦於 2023 年 2 月向受影響住戶及業務經營者發信，通知他們個別的預計最後遷出日期，以便他們早作準備。2023 年年底，地政總署展開安置補償的資格審核工作，收集較詳細的資料核實住戶是否符合接受安置或補償的資格，並加快將初步符合申請安置資格住戶的資料轉交香港房屋委員會(下稱「房委會」)或房協進一步審核，以供編配安置單位。整個項目將影響約 600 個住戶和約 30 個業務經營者，部分住戶已完成審查並已獲編配安置單位。為配合工程進度，這些受影響住戶和業務經營者須於 2025 年下半年起分批陸續遷出。

對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 7,740 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 工地平整工程	32.3
(b) 道路改善工程	18.5
(c) 相關附屬工程，包括排水、排污、供水及土地除污 ² 工程	9.7
(d) 顧問費	3.8
(i) 合約管理 ³	3.0
(ii) 駐工地人員的管理	0.8
(e) 駐工地人員的薪酬	6.1
(f) 應急費用	7.0
	<hr/>
總計	<hr/> <hr/> 77.4

13. 工地平整部分的設計會受多項因素影響，包括工地的位置、地形、岩土情況、擬議地盤平整水平等，所以不同工程計劃內的工地平整及相關工程項目造價亦因而有所不同。就擬議工地平整而言，工程造價約為 2,950 萬元(2024 年 9 月價格)，平均每公頃造價約為 1,340 萬元(2024 年 9 月價格)，處於近年其他類似性質及規模工務工程計劃⁴的每公頃造價約 450 萬元至 3,410 萬元(2024 年 9 月價格)的範圍內。當中最低每公頃造價的 **850CL** 號工程計劃，因工程項目地勢平坦及規模相對細小簡單，因此其每公頃造價較低；而最高每公頃造價的 **885CL** 號工

² 土地除污工程將會根據環境保護署的《受污染土地的評估和整治指引》、《按風險釐定的土地污染整治標準的使用指引》及《受污染土地勘察及整治實務指南》的指引進行。

³ 包括工程進度、質量及工程費用的管理。

⁴ 包括以下已批准撥款的相關項目 - **776CL** 號工程計劃「元朗錦田南公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 - 第二期」(2025 年)、**850CL** 號工程計劃「上水彩順街公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程」(2023 年)及 **885CL** 號工程計劃「荃灣國瑞路公營房屋發展的工地平整工程」(2023 年)。

程計劃，因工程項目須進行較多的挖掘和斜坡工程，因此其每公頃造價相對較高。相關項目之每公頃工地平整工程造價比較詳載於附件 4。綜上所述，我們認為擬議工程計劃的每公頃造價合理。

14. 我們建議委聘顧問負責擬議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 5。

15. 如獲批准撥款，我們計劃作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2025-26	13.1
2026-27	29.0
2027-28	21.9
2028-29	7.0
2029-30	6.0
2030-31	0.4
	<hr/>
	77.4

16. 我們按政府對 2025 至 2031 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新一組假設，制定按付款當日價格計算的預算。土木工程拓展署會以「新工程合約」⁵模式推展擬議工程。合約會訂明可調整價格的條文。

17. 我們估計擬議工程計劃引致的每年經常開支約為 71 萬元。

18. 我們須平整工地及為部分土地除污，並為現有地下公用設施進行改道，以騰出土地建造公營房屋及闢設休憩用地。我們已經與房協協調

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。發展局在 2023 年推出香港版的「新工程合約」，把香港相關法規、採購辦法等加入合約內。

工地平整工程的設計工作，減省重複和臨時的工程(例如建造臨時斜坡／擋土牆)，不但可減低建築成本，還可縮短施工時間，使工地平整工程提早完成。

公眾諮詢

19. 如上文所述，土木工程拓展署在 2021 年 5 月 4 日聯同規劃署和地政總署為受發展項目影響的人士(包括村民和業務經營者)舉行簡介會，闡釋發展方案、發展時間表和安置補償的安排；隨後亦一直與地政總署委聘的社區服務隊與受影響人士保持溝通和解答他們的查詢。此外，土木工程拓展署在 2022 年 5 月 13 日聯同規劃署和地政總署就發展項目的擬議工地平整及基礎設施工程諮詢了黃大仙區議會議員及牛池灣村村民代表。黃大仙區議會議員及牛池灣村村民代表表示支持擬議工程。

20. 涵蓋發展項目的分區計劃大綱草圖⁶已於 2022 年 6 月 24 日刊憲。行政長官會同行政會議在 2023 年 4 月 25 日核准該大綱草圖。因應發展項目而須根據《城市規劃條例》修訂分區計劃大綱圖的法定程序亦已完成。

21. 土木工程拓展署在 2022 年 11 月 18 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定，就發展項目的擬議道路工程刊憲。在法定反對期內，該署僅收到 1 份反對書。經該署解釋項目細節後，反對者無條件撤回反對書。擬議道路工程的授權公告隨後在 2023 年 3 月 24 日刊憲。

22. 我們在 2024 年 4 月 23 日向立法會發展事務委員會簡介把**870CL** 號工程計劃提升為甲級的建議。委員支持我們把擬議工程計劃的撥款建議提交工務小組委員會審議。

⁶ 即《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》。

對環境的影響

23. 擬議工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。土木工程拓展署已完成初步環境審查，所得的結論是，擬議工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響，至於對環境造成的短期影響，則可通過緩解措施控制。

24. 土木工程拓展署會在建造工程合約訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，控制施工期間對環境造成的影響，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括使用減音器或減音器和豎設活動隔音板或隔音屏障，以消滅建造工程的噪音；經常清洗工地和在工地灑水，並設置灑水器和車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況；以及設置臨時工地排水渠及沉澱池，以收集和處理廢水。為控制工程對環境的短期影響，我們已在工程預算費內預留所需費用，用以實施建議的緩解環境影響措施。

25. 在策劃和設計階段，土木工程拓展署已考慮擬議工地平整及基礎設施工程的設計和布局，以盡量減少產生建築廢物。此外，土木工程拓展署會要求承建商盡可能在工地或其他適合的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土和石填料)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁷處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，土木工程拓展署會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用木材以外的物料搭建成模板。

26. 在施工階段，土木工程拓展署會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供政府批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。土木工程拓展署會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。土木工程拓展署會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

27. 土木工程拓展署估計 **870CL** 號工程計劃合共會產生約 14 000 公噸建築廢物，其中約 3 000 公噸(20%)惰性建築廢物會在工地再用，另外約 9 000 公噸(65%)惰性建築廢物會運送到公眾填料接收設施供日後再

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)附表 4。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

用。土木工程拓展署會把餘下的約 2 000 公頃(15%)非惰性建築廢物於堆填區處置。就擬議工程計劃而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的費用，估計總額約為 104 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每公頃 71 元，在堆填區處置的廢物則每公頃 200 元)。

對文物的影響

28. 擬議工程計劃範圍內的萬佛堂獲古物諮詢委員會(下稱「古諮詢會」)評為三級歷史建築，將會保留並活化。就此，房協會負責相關保育和活化工作，包括但不限於在萬佛堂四周闢設不少於 10 米的建築物間距。

29. 土木工程拓展署已根據文物保育的現行規定，為發展項目的工地平整及基礎設施工程進行文物影響評估，並已把評估報告呈交古諮詢會。在 2023 年 9 月 7 日的古諮詢會會議上，委員同意並通過報告所載的研究結果及建議和修訂設計。土木工程拓展署和房協會確保建造工程及緩解措施符合報告所訂明的規定。

對交通的影響

30. 土木工程拓展署已為擬議發展項目進行交通影響評估。評估結果顯示，在完成所有擬議交通改善措施⁸後，相關工程不會對交通造成不可接受的影響。為減低工程對鄰近道路的交通影響，土木工程拓展署會在施工期間實施臨時交通安排，亦會對工程車輛實施適當的管制措施。

土地徵用

31. 發展項目涉及收回約 0.6 公頃的私人土地，和清理約 1.6 公頃的政府土地。地政總署在 2022 年 6 月為項目範圍內的人士進行清拆前登記，蒐集發展範圍內的資料。根據目前所得資料，相關的私人和政府土地上共有約有 600 個住戶(涉及約 950 人)和 30 名業務經營者，涉及清拆的臨時構築物約 950 個，當中大多為寮屋的臨時構築物。地政總署在

⁸ 即上文 3(b)項所述的道路改善工程。

2023 年 9 月 15 日分別根據《收回土地條例》(第 124 章)及《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定，就收回相關土地刊憲，並於 2023 年 9 月 14 日在相關土地或其附近張貼收地公告。土地業權在 2023 年 12 月 15 日復歸政府後，地政總署於 2024 年 1 月 5 日向相關的前土地業權人發出補償建議書，並陸續向接受政府建議補償的前土地業權人發放現金補償。至於合資格住戶，他們可選擇房委會的「須通過經濟狀況審查」安置選項，入住房委會轄下的公屋單位；或選擇 2018 年引入的「免經濟狀況審查」安置選項，入住由房協發展和管理的專用安置屋邨⁹。合資格業務經營者及不選擇上樓安置的合資格住戶可申領特惠津貼。另外，所有在清拆前其登記已記錄在案的住戶，均可獲發住戶搬遷津貼。政府會繼續與受影響人士保持溝通，並透過多元的渠道發放資訊及接觸住戶，包括懸掛橫幅、信件、資訊單張、簡介會、家訪、電話等。政府委聘的社區聯絡服務隊亦一直與在地居民保持聯絡，盡力為居民提供適切協助，並適時向居民發放最新資訊包括預計最後遷出日期。

32. 我們估計發展項目所涉及的收回及清理土地費用(包括向合資格土地前業權人、業務經營者、寮屋佔用人和農戶發放的款項)約為 10 億 5,249 萬元。這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付，分項費用載於附件 6。

背景資料

33. 土木工程拓展署在 2022 年 7 月委聘顧問為 870CL 號工程計劃進行詳細設計和工地勘測工作；按付款當日價格計算，所需費用約為 1,350 萬元。這筆費用已在整體撥款分目 7100CX「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。有關的詳細設計和工地勘測工作有助敲定工程計劃的範圍及預算費用，以便向立法會申請撥款。

⁹ 首個市區專用安置屋邨位於啟德，預計於 2026 年落成。專用安置屋邨入伙前，房協及房委會將利用轄下租住屋邨的空置單位，為合資格住戶提供過渡安置；專用安置屋邨臨近入伙時，住戶可選擇(而非強制)調遷至專用安置屋邨。

34. 擬議工程計劃的工地範圍內有 345 棵樹，當中有 276 棵樹需予移除，69 棵樹將予保留。上述樹木當中，具特別價值樹木¹⁰有 4 棵，3 棵將會原址保留，1 棵則須移除。具特別價值樹木的詳情載於附件 7。我們會把植樹建議納入擬議發展項目內，包括種植約 200 棵樹¹¹。

35. 我們估計為進行 **870CL** 號工程計劃而開設的職位約有 32 個(24 個工人職位和 8 個專業或技術人員職位)，合共提供約 890 個人工作月的就業機會。

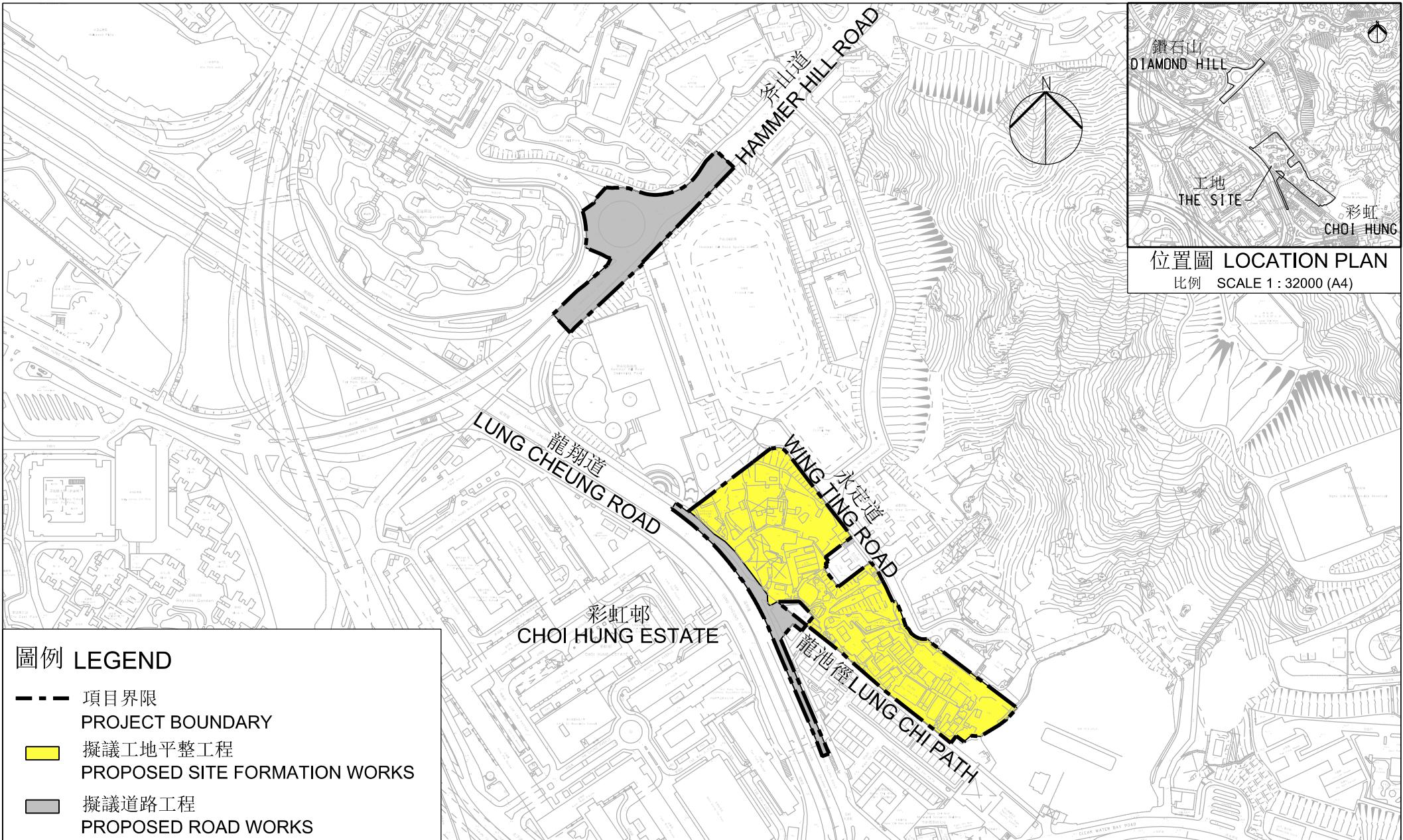
發展局
2025 年 5 月

¹⁰ 「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 3.3.1 段所界定的樹木。「具特別價值樹木」的例子如下—

- (a) 《古樹名木冊》載列的樹木及可能列入《古樹名木冊》的樹木；
- (b) 樹齡達一百年或逾百年的樹木；
- (c) 樹幹直徑等於或超逾 1 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度／樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米的樹木；
- (d) 石牆樹或樹形出眾的樹木(顧及樹木的整體大小、形狀和其他特徵)；
- (e) 渔農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》所列的樹木品種；
- (f) 已知名的風水樹；
- (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) 若移走或會引起當區市民強烈反對的樹木。

4 棵具特別價值樹木當中，並沒有《古樹名木冊》載列的樹木。

¹¹ 由房協於牛池灣村公營房屋發展工地內種植。



工務計劃項目第 870CL 號
黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 870CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC
HOUSING DEVELOPMENT AT NGAU CHI WAN VILLAGE, WONG TAI SIN

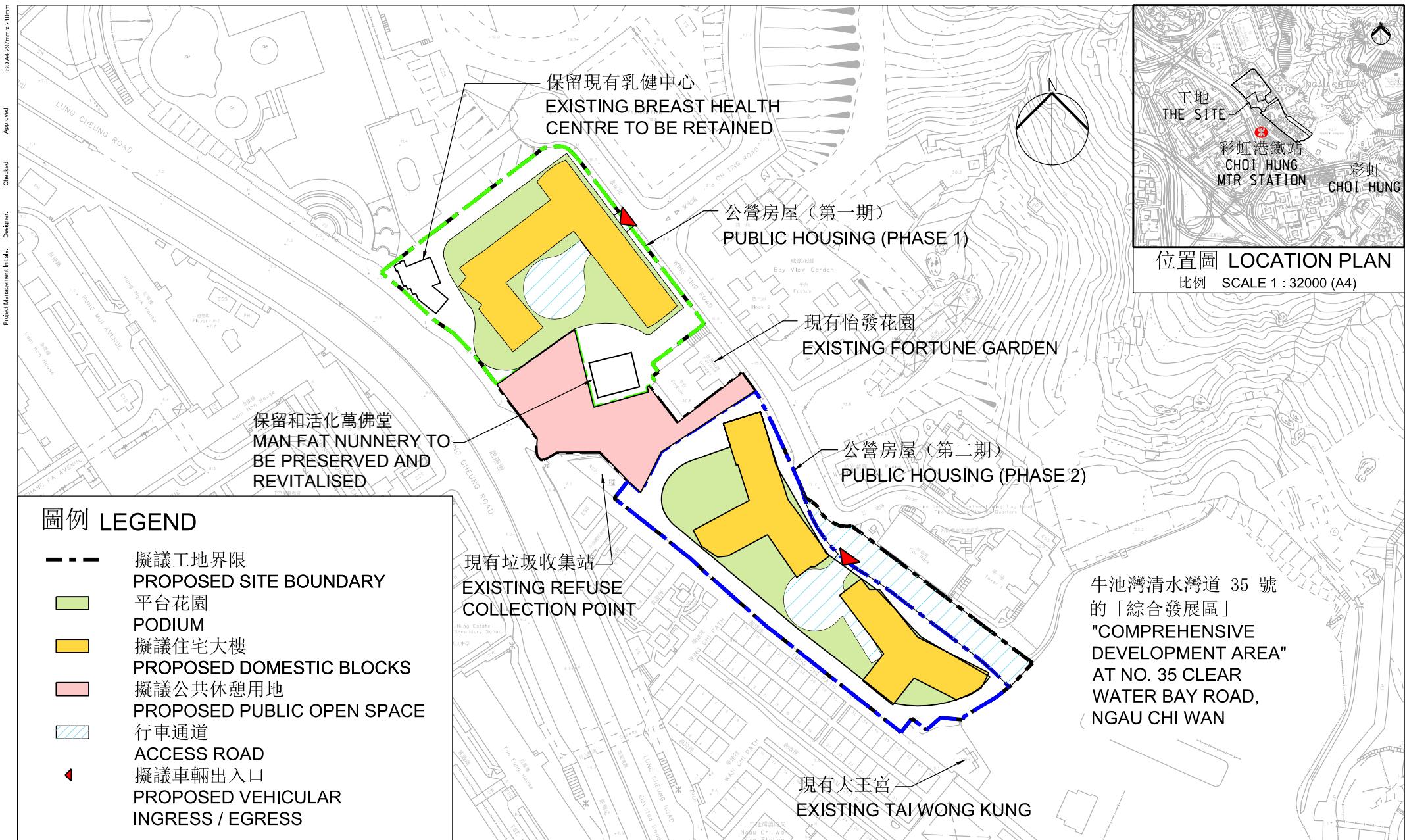
工地平面圖
SITE PLAN
比例 SCALE 1:8000 (A4)

黃大仙牛池灣村公營房屋發展的主要發展參數^(註 1)

工地面積	約 2.2 公頃
最高住用地積比率	7.5 倍
建築物高度限制 ^(註 2)	第一期：主水平基準以上 165 米 第二期：主水平基準以上 140 米
住宅樓宇座數	3 座
單位數目	約 2 700 個
預計人口	約 7 360 人
完工日期	第一期(約 1 200 個單位)： 2032 年 第二期(約 1 500 個單位)： 2033 年
主要非住宅設施	社區會堂、 社福設施(按既定政策預留約 5% 的總 住用樓面面積作此用途)、 香港乳癌基金會賽馬會乳健中心(原 址保留)

註 1：有關參數只屬初步資料，需要待設計和技術研究完成後才可落實。

註 2：城市規劃委員會於 2025 年 4 月 11 日批准規劃申請(編號 A/K12/45)放寬地盤的建築物高度限制。



工務計劃項目第 870CL 號
黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 870CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT NGAU CHI WAN VILLAGE, WONG TAI SIN

公營房屋發展概念平面圖
CONCEPTUAL PLAN OF PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT
比例 SCALE 1:4000 (A4)

870CL – 黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

870CL 號工程計劃與其他相類似項目之每公頃工地平整工程造價比較

工地平整部分的設計會受多項因素影響，包括工地的位置、地形、岩土情況、擬議地盤平整水平等，所以不同工程計劃內的工地平整及相關工程項目造價亦因而有所不同。就擬議工地平整而言，工程造價約為 2,950 萬元(2024 年 9 月價格)，即每公頃造價約為 1,340 萬元(2024 年 9 月價格)，處於近年其他類似性質及規模工務工程計劃的每公頃造價約 450 萬元至 3,410 萬元(2024 年 9 月價格)的範圍內。

在調整各獨有的工程特性後，項目每公頃工地平整工程造價相若。詳情如下 –

分項	870CL 黃大仙牛池 灣村公營房 屋發展之工 地平整及基 礎設施工程	850CL 上水彩順街 公營房屋發 展的工地平 整及基礎設 施工程	776CL 元朗錦田南 公營房屋發 展的工地平 整及基礎設 施工程 – 第 二期	885CL 荃灣國瑞 路公營房 屋發展的 工地平整 工程
每公頃工地平整工程造價 (按2024年9月價格)	1,340萬元	450萬元	1,440萬元	3,410萬元
(a) 加 (850CL) 因工程項目地勢平坦，涉及較少的挖掘工程及清理工作		900萬元		
(b) 減 (776CL) 因工程項目須建造較多的護土牆			(65萬元)	
(c) 減 (885CL) 因工程項目須進行較多的挖掘工程 因工程項目須進行較多的斜坡工程				(1,860萬元) (190萬元)
調整後的每公頃工地平整工程造價 (按2024年9月價格):	1,340萬元	1,350萬元	1,375萬元	1,360萬元

870CL – 黃大仙牛池灣村公營房屋發展之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	— —	— —	— —	2.2 0.6
				小計	2.8#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員 技術人員	28 40	38 14	1.6 1.6	4.2 2.1
				小計	6.3
包括 –					
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					0.7#
(ii) 駐工地人 員的薪酬					5.6#
				總計	9.1

註

- 我們是採用倍數 1.6 乘以總薪級平均薪點，以估計顧問所提供駐工地人員的員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 93,255 元，總薪級第 14 點的月薪為 33,405 元)。
- 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 870CL 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段工作才會展開。
- 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 12 段中是按付款當日價格計算。

870CL – 黃大仙牛池灣村公營房屋發展之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) 估計土地補償費用	910.97
(II) 估計土地清理費用	45.84
(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)	44.79
(b) 其他特惠津貼(例如青苗補償；從事耕種人士的騷擾津貼；農場雜項永久改善設施的特惠津貼；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；露天／戶外業務經營者的特惠津貼；遷移墳墓和金塔的特惠津貼等)	1.05
(III) 利息及應急費用	95.68
總計	<u>1,052.49</u>

註

以上估計的徵用土地費用是按 2023 年 11 月收回土地特惠補償率及估價時所釐定的補償計算。

**870CL－黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
受影響的具特別價值樹木摘要**

樹木編號 ¹	品種		量度			觀賞價值 ³	形態	健康狀況	結構狀況	移植適合度 ⁴		保育狀況 ⁵	建議處理方法 (保留／移植／砍伐)	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 ² (毫米)	樹冠闊度 (米)					(良好／一般／差劣)				(高／中／低)	備註	工程前
T-0026	<i>Ficus religiosa</i>	菩提樹	12	1200	16	中	差劣	一般	差劣	低	工地平整水平與現有地面水平相若	-	保留	地政總署	香港房屋協會	-
T-0032	<i>Ficus religiosa</i>	菩提樹	15	1250	12	中	差劣	一般	差劣	低	樹木移植後無法回復原有形態、存活率偏低；體形過於龐大；位於斜坡；形態及結構狀況欠佳	-	移除	地政總署	-	位於斜坡
T-0122	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	14	1550	22	中	差劣	一般	差劣	低	工地平整水平與現有地面水平相若	-	保留	地政總署	康樂及文化事務署	-
T-0254	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	14	1550	12	中	差劣	一般	差劣	低	工地平整水平與現有地面水平相若	-	保留	地政總署	地政總署	-

註：

1. 工地範圍內並沒有列入《古樹名木冊》的樹木。
2. 樹木胸徑是指測量人員從其胸部高度位置量度的樹木直徑(量度的高度是離地 1.3 米)。
3. 評估樹木的觀賞價值是基於樹木在遮蔭、季節特色、遮擋風雨、屏障、減低污染及消滅噪音功能方面的效用，以及「風水」方面的重要性；分級如下—
 高：屬重要樹木，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。

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)。
5. 保育狀況基於該品種是否屬於香港有關法例所訂的稀有程度及受保護的狀況，例如－
RPPHK – 已列入漁農自然護理署出版的《香港稀有及珍貴植物》(2003)所列的品種；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。