

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2020 年 1 月 22 日

## 總目 707－新市鎮及市區發展

### 土木工程－土地發展

**787CL**－洪水橋／廈村新發展區前期工程－工地平整和基礎設施

**796CL**－洪水橋／廈村新發展區第一階段工程－工地平整和基礎設施

**829CL**－洪水橋／廈村新發展區第二階段工程－工地平整和基礎設施

## 總目 701－土地徵用

### 土木工程－土地徵用

**38CA**－洪水橋／廈村新發展區第一期發展的特設現金津貼

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **787CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「洪水橋／廈村新發展區前期工程第一及第二期－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」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 4 億 9,590 萬元；
- (b) 把 **796CL** 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 13 億 5,120 萬元；
- (c) 把 **829CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「洪水橋／廈村新發展區第二階段工程－詳細設計和工地勘測」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 9,560 萬元；

- (d) 在總目 701－土地徵用分目 38CA 項下預留一筆共 240 萬元的預算費用；以及
- (e) 把 787CL 及 829CL 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

## 問題

我們需要自約 2020 年年中起陸續展開建造前期工程第一及第二期和第一階段工程的工地平整和基礎設施工程，以適時推展洪水橋／厦村新發展區<sup>1</sup>的第一期發展。預計首批居民入住時間為 2024 年。

2. 我們亦需要就前期工程第三期和第二階段工程的工地平整和基礎設施工程進行詳細設計及工地勘測，為洪水橋／厦村新發展區的第二期發展作準備，並為整個新發展區的發展進行相關研究。

## 建議

3. 土木工程拓展署署長建議把下列工程計劃提升為甲級－

### 第一期發展－工程

- (a) 787CL 號工程計劃(部分)和 796CL 號工程計劃，按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 2 億 7,900 萬元和 13 億 5,120 萬元，用以進行前期工程第一及第二期和第一階段工程的工地平整和基礎設施工程，以推展洪水橋／厦村新發展區的第一期發展；以及

### 第二期發展－詳細設計及相關研究

- (b) 787CL 號工程計劃(部分)和 829CL 號工程計劃(部分)，按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 2 億 1,690 萬元和 3 億 9,560 萬元，用以為前期工程第三期和第二階段工程的工地平整和基礎設施工程

---

<sup>1</sup> 因應接獲的公眾意見，原來的「洪水橋新發展區」已易名為「洪水橋／厦村新發展區」，以便更確切反映其地理範圍。

進行詳細設計及工地勘測，為洪水橋／厦村新發展區的第二期發展作準備，並為整個新發展區的發展進行相關研究。

發展局局長支持上述建議。

4. 地政總署署長建議在總目 **701－土地徵用** 分目 **38CA** 項下注入共 240 萬元的預算費用，以支付第一期發展的清拆行動中受影響的合資格住戶將獲發的特設現金津貼款項。發展局局長支持上述建議。

## 工程計劃的範圍和性質

### 第一期發展

5. 我們建議提升為甲級的 **787CL** 號工程計劃的部分(擬議前期工程第一及第二期)包括－

- (a) 為約 3 公頃土地進行工地清理、工地平整(包括土地除污)和提供相關基礎設施<sup>2</sup>，讓已平整的土地其後可發展專用安置屋邨以安置受影響的合資格住戶、鄉村遷置區以安置受影響而又符合搬村資格的屋地及電力支站，以及建造下述第 5 段(b)至(d)項的擬議基礎設施工程；
- (b) 建造區內道路，包括 1 條長約 330 米附設避車處的單線雙程行車道，以連接青亦路和五柳路；
- (c) 建造長約 340 米的污水渠；
- (d) 建造長約 1 500 米的供水管；以及
- (e) 就上述第 5 段(a)至(d)項工程實施緩解環境影響措施。

---

<sup>2</sup> 包括土力、排水、污水收集系統、供水、環境美化、道路和相關工程。

6. 我們建議提升為甲級的 **796CL** 號工程計劃(擬議第一階段工程)包括—

- (a) 為約 14 公頃土地進行工地清理、工地平整(包括土地除污)和提供相關基礎設施<sup>2</sup>, 讓已平整的土地其後可發展特別設計的多層樓宇／露天用地以容納棕地作業及鄉村遷置區以安置受影響而又符合搬村資格的屋地, 以及建造下述第 6 段(b)至(e)項的擬議基礎設施工程;
- (b) 建造 1 條長約 500 米的雙程雙線至三線分隔行車道的地區幹路, 以連接港深西部公路下面的現有交匯處、建造長約 350 米的雙線不分隔行車道的區內道路、擴闊一段長約 150 米的鳳降村路為雙線不分隔行車道, 以及相關路口／道路改善工程;
- (c) 建造長約 1 700 米的污水渠、長約 360 米的加壓污水管和 1 個污水泵房(包括機電工程);
- (d) 建造長約 1 700 米的排水管及相關滯洪池;
- (e) 建造長約 2 300 米的供水管; 以及
- (f) 就上述第 6 段(a)至(e)項工程實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃。

7. 顯示為推展第一期發展的擬議前期工程第一及第二期和第一階段——工程的平面圖載於附件 1。

8. 我們亦建議預留足夠撥款, 向受第一期發展清拆行動影響的合資格住戶發放特設現金津貼。

### 第二期發展工程的詳細設計及相關研究

9. 我們建議提升為甲級的 **787CL** 號工程計劃的部分(擬議前期工程第三期的詳細設計)包括—

(a) 以下範圍的詳細設計 –

(i) 為約 51 公頃土地進行工地清理、工地平整(包括土地除污)和提供相關基礎設施<sup>2</sup>，讓已平整的土地其後可發展公營和私營房屋、社區設施、商業和工業樓宇及其他用途，以及建造下述第 9 段(a)(ii)項的擬議基礎設施工程；

(ii) 基礎設施工程包括 1 條主要幹路、多條地區幹路和區內道路、污水收集系統(包括污水泵房)、排水、供水、環境美化、機電和相關工程；以及

(iii) 就上述第 9 段(a)(i)及(ii)項工程實施的緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃；以及

(b) 相關工地勘測工程和監督工作，以及就工地勘測工程及上述第 9 段(a)項工程擬備招標文件和評審標書。

10. 我們建議提升為甲級的 **829CL** 號工程計劃的部分(擬議第二階段工程的詳細設計和就整個新發展區的發展進行相關研究)包括 –

(a) 以下範圍的詳細設計 –

(i) 為約 200 公頃土地進行工地清理、工地平整(包括土地除污)和提供相關基礎設施<sup>2</sup>，讓已平整的土地其後可發展公營和私營房屋、社區設施、商業和工業樓宇、環保運輸走廊(包括環保運輸服務、行人道和單車徑)及其他用途，以及建造下述第 10 段(a)(ii)項的擬議基礎設施工程；

(ii) 基礎設施工程包括多條地區幹路和區內道路、現有河道活化、污水收集系統(包括污水泵房)、排水(包括排水泵房)、供水、環境美化、機電和相關工程；以及

(iii) 就上述第 10 段(a)(i)及(ii)項工程實施的緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃；

- (b) 相關工地勘測工程和監督工作，以及就工地勘測工程及上述第 10 段(a)項工程擬備招標文件和評審標書；以及
- (c) 就以下範圍進行相關研究—
  - (i) 鑑於最新政策方向，檢討整體的公營和私營房屋類型比例，以增加公營房屋所佔的比例；
  - (ii) 檢討相關基礎設施，以配合修訂的房屋類型比例，以及審視將天影路在現址附近重置的可行性；
  - (iii) 評估在整個新發展區推行綠色和智慧措施的可行性，包括使用地下公用設施共同溝<sup>3</sup>；以及
  - (iv) 就位於洪水橋／厦村新發展區東北部，在活化後的天水圍河道的河畔長廊一帶進行城市和綠色設計研究。

11. 顯示在第二期發展下前期工程第三期和第二階段工程詳細設計的工程範圍，以及將進行審視的天影路路段的平面圖載於附件 2。

12. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃約在 2020 年年中展開建造擬議的第一期發展工程，以及展開擬議第二期發展工程的詳細設計及工地勘測和相關研究。為配合上述時間表，土木工程拓展署將在 2020 年第一季為第一期發展的首份工程合約，以及第二期發展工程的詳細設計和相關研究的首份顧問合約進行招標，但只會在獲得財委會批准撥款後，才批出有關合約。

13. 我們會把 **787CL** 號工程計劃的餘下部分和 **829CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，以建造第二期發展工程。待其詳細設計大致完成後，我們才會就 **787CL** 號工程計劃的餘下部分和 **829CL** 號工程計劃的餘下部分申請撥款。

---

<sup>3</sup> 地下公用設施共同溝是地底隧道，內設各類公用管路和纜線，避免在保養和修理時開掘道路，以減低對道路使用者的滋擾。

## 理由

14. 在多管齊下的土地供應策略中，新界的新發展區是中長期的重要一環。繼古洞北／粉嶺北新發展區後，洪水橋／廈村新發展區將會是下一個進入推展階段的政府主導大型發展項目。參考古洞北／粉嶺北新發展區計劃所採用的加強版傳統新市鎮發展模式，政府會牽頭推動洪水橋／廈村新發展區發展，收回多達 324 公頃的私人土地，並清理 117 公頃的政府土地，以進行發展，但同時預留彈性容許私人土地業權人就其在發展大綱圖中劃作私人發展的相關土地提出原址換地申請<sup>4</sup>。

### 洪水橋／廈村新發展區的重要性

15. 洪水橋／廈村新發展區位處新界西北的策略性位置，與天水圍、元朗和屯門新市鎮緊密連繫，將定位為新界西北區域樞紐。除了在中長期供應 61 000 個房屋單位外，新發展區計劃亦會提供土地作多樣化經濟用途，包括辦公室、零售、餐飲和娛樂、物流、科技和工業活動，從而創造約 150 000 個就業機會。該計劃亦會提供各類政府、機構及社區設施，以供日後區內和附近的居民使用。區內亦設有完善的行人、單車和公共空間綜合網絡，並透過集體運輸和公共交通系統，以及引入專用環保運輸走廊，利用環保運輸服務提供快速的區內交通服務，推廣綠色運輸。

### 分期發展

16. 推行整個洪水橋／廈村新發展區的發展須清理逾 18 000 個構築物<sup>5</sup>，涉及約 2 000 個住戶和約 670 個業務經營者。我們將洪水橋／廈村新發展區發展分 3 期推行，以確保新發展區能循序漸進地均衡發展，且能有序地安置受清拆影響的合資格人士和搬遷棕地作業。洪水橋／廈村新發展區各期發展規劃載於附件 3。有關洪水橋／廈村新發展區的主要數字表列如下—

---

<sup>4</sup> 原址換地申請須於指定時限內符合指定準則才獲批准；指定準則包括須確保適時完成私人房屋和／或商業發展、發展須符合新發展區規劃方案，以及須保障受影響的佔用人能獲得的補償及安置安排與政府提供的相若。如未能於時限內符合以上準則，政府將會收回相關私人土地，並透過賣地形式把土地推出市場。

<sup>5</sup> 除了約 10 000 個住用及非住用構築物外，餘下的 8 000 個構築物都屬雜項性質，包括圍欄和柱杆等。

	第一期發展	第二期發展	餘下發展	整項發展
房屋單位建成量 (公營房屋)	1 400 個 <sup>@</sup> (1 300 個)	30 900 個 (20 000 個)	28 700 個 (9 900 個)	61 000 個 (31 200 個)
入住人口	4 400	90 800	80 800	176 000
工商業樓面面積	400 900 平方米	4 893 500 平方米	1 072 600 平方米	6 367 000 平方米
發展面積	17 公頃	251 公頃	173 公頃	441 公頃
須收回的私人土地	12 公頃	188 公頃	124 公頃	324 公頃
須清理的政府土地	14 公頃	103 公頃		117 公頃
須清理的住戶數目	6 個	1 961 個		1 967 個
須清理的業務經營者 數目	29 個	639 個		668 個
受影響的常耕農地面積	800 平方米 <sup>#</sup>	7 公頃		7 公頃
工地平整及基礎設施 工程的施工時間表	2020 至 2025 年	2024 至 2032 年 [暫定]	2030 至 2037/38 年 [暫定]	2020 至 2037/38 年 [暫定]

<sup>@</sup> 包括專用安置屋邨供應的 1 300 個單位，以及 3 幅鄉村遷置用地，最多可容納約 100 個住戶。

<sup>#</sup> 最近的巡查發現，一所現有農場的一部分細小面積坐落於第一期發展的範圍內，受影響部分的面積約為 800 平方米。

## 第一期發展工程

17. 儘管擬議的第一期發展工程所佔發展面積相對較少(17 公頃)，但涵蓋餘下發展階段的預備工作，對順利推展整個新發展區的發展非常重要。在擬議的第一期發展工程中，我們會先完成專用安置屋邨、鄉村遷置區及容納棕地作業的多層樓宇用地的工地平整及基礎設施工程，使這些設施能早日落成，以照顧受餘下發展階段影響的住戶和業務經營者的需要。這樣，往後階段的清理工作便可以更有規模和更有秩序地進行，讓新發展區發展能按照時間表落實。



18. 我們的目標是在第一期發展完成部分專用安置屋邨<sup>6</sup>用地的平整工程，然後移交給香港房屋協會，以分期建造約 1 300 個房屋單位，務求首批居民可在 2024 年入住。為受影響的合資格住戶提供原區安置安排而無須作過渡安置安排，是我們的政策原意。因此，適時提供這些安置單位，對於落實政策原意至為重要。此外，因應公眾「先安置、後清拆」的期望，我們亦已就安置房屋單位的供應步伐作出安排，確保在 2024 年開展的第二期發展清拆行動有足夠單位安置大量受影響的合資格住戶。

19. 洪水橋／厦村新發展區範圍內有約 246 公頃<sup>7</sup>棕地。我們會協調各施工階段，把棕地清理過程延長至 10 年以上，使清理過程更加順暢。就預留作港口後勤用途、貯物及工場，以及現代物流設施的 61 公頃用地，我們亦會安排當中大部分土地的工地平整及基礎設施工程於較早階段完成，讓多層樓宇適時發展，以容納隨後階段需要遷離的棕地作業。第一期發展的首批多層樓宇用地預計可在 2023 年完成工地平整，樓宇可望在 2027 年落成，以配合自 2028 年起較大規模的棕地作業清理工作。土木工程拓展署進行的研究所得初步結果確認，特別設計的多層樓宇在技術上是可行的。因此，我們準備在短期內展開市場意向調查，以確定在不同情況及涉及不同合約要求及招標條款下，市場對發展和營運主要為棕地業務而設的多層樓宇的投資意向。在多層樓宇可供使用前，我們會採取多管齊下的方式協助受影響的棕地作業，包括在規劃及土地事宜上向正在尋找適合地點搬遷的經營者，提供諮詢服務及便利措施。

### 受第一期發展影響的合資格住戶的特設現金津貼

20. 政府已在 2018 年大幅優化為受政府發展清拆行動影響的一般特惠補償及安置安排。在加強措施下，我們會為受政府發展清拆行動影響並居於寮屋的合資格住戶，提供免經濟狀況審查及須通過經濟狀況審查的安置選項。合資格住戶如不選擇安置安排，可選擇領取核准特惠津貼<sup>8</sup>。雖然一般特惠補償及安置安排於 2018 年優化後適用於所有之後

---

<sup>6</sup> 專用安置屋邨將會由香港房屋協會分期發展和管理。在整個發展完成後，專用安置屋邨將提供約 2 100 個單位，包括公共租住單位和資助出售單位，當中 1 300 個房屋單位會於第一期發展供應，餘下 800 個房屋單位將會於第二期發展供應。

<sup>7</sup> 以上數字取錄自規劃署在 2019 年 11 月發表的《新界棕地使用及作業現況研究》。246 公頃棕地按行業分佈如下－物流業(28%)、建造業(19%)、港口後勤業(16%)、一般倉庫(13%)、車輛維修(9%)、回收業(6%)、泊車(5%)、其他行業(2%)及閒置棕地(2%)。在 246 公頃棕地當中，有 223 公頃位於新發展區發展面積內。

<sup>8</sup> 核准特惠津貼的全名為持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼。

的政府發展清拆行動，但考慮到個別住戶可領取的特設現金津貼額，可能較經優化的核准特惠津貼為高，財委會在 2018 年 7 月 18 日<sup>9</sup>通過為洪水橋／廈村新發展區保留於 2013 年 7 月公布的原有特設現金津貼安排，作為核准特惠津貼外的額外選項。

21. 在特設現金津貼安排下，每一位合資格申請者<sup>10</sup>，不論其佔用的面積大小，可獲 60 萬元的全額特設現金津貼，或若住戶經免經濟狀況審查安置選項<sup>11</sup>購買專用安置屋邨資助出售單位，則可獲最高 50 萬元的經折算特設現金津貼。我們建議在相關分目(分目在 2018 年 7 月 18 日獲財委會通過)預留款項，以應付第一期發展<sup>12</sup>清拆行動須支付的特設現金津貼。

## 第二期發展工程的詳細設計及相關研究

22. 第二期發展涉及 251 公頃的土地，作房屋、商業／工業、社區及其他設施用途。在擬議的第二期發展工程的詳細設計顧問合約內，我們亦會就在制訂洪水橋／廈村新發展區土地用途方案時引起公眾討論的幾項重要議題進行檢討，包括檢討公私營房屋比例由現時 51：49 提升至 70：30<sup>13</sup>是否可行，以及修改已規劃的基礎設施，以配合新的房屋類型分布。同時，因應接獲的公眾意見，我們會在基礎設施檢討中，審視將天影路在原址附近重置的可行性。為此，我們亦會提前就活化後的天水圍河道沿岸進行城市和綠色設計研究，讓優質的城市設計元

---

<sup>9</sup> 見立法會 FCR(2018-19)48 號文件。

<sup>10</sup> 可領取特設現金津貼的申請者應符合以下條件－

- (a) 住戶應在清拆前登記日期居於受影響的構築物；
- (b) 受影響構築物應為並非建於屋地上的已登記／持牌住用構築物；
- (c) 住戶應已在 1984／85 年度寮屋居民登記中登記，或可提出證據證明至少在同一期間居於受影響的構築物；以及
- (d) 住戶應符合同樣適用於核准特惠津貼安排下的「不得擁有住宅物業」及相關規定。

財委會在 2018 年 7 月 18 日審議的 FCR(2018-19)48 號文件載列特設現金津貼的申領資格，以及發展局局長可行使酌情權向未能符合申領資格的申請者發放較低金額的特設現金津貼的安排。

<sup>11</sup> 申領特設現金津貼的申請者須完全符合指定資格，方可領取全額或經折算的核准特惠津貼。發展局局長可行使酌情權向未能符合資格的申請者發放較低金額的特設現金津貼。作為替代安排，購買專用安置屋邨的資助出售單位的申請者，亦可選擇經折算的核准特惠津貼，金額為他們在不選擇購買專用安置屋邨資助出售單位的情況下，原本可獲發核准特惠津貼金額的六分之五(即約 83%)。

<sup>12</sup> 往後階段的特設現金津貼預留款項將會和這些階段的工程撥款一併申請。

<sup>13</sup> 為配合 2019 年施政報告的規劃目標，新發展土地內 70% 的房屋單位會用作公營房屋。

素融入天影路的重置方案。此外，我們會探討使用地下公用設施共同溝，減少開掘繁忙路口及主要道路，以便進行地下公用設施的保養和維修。

## 對財政的影響

### 787CL – 洪水橋／厦村新發展區前期工程 – 工地平整和基礎設施

23. 按付款當日價格計算，我們估計 **787CL** 號工程計劃(部分)所需費用為 4 億 9,590 萬元，包括為配合第一期發展進行的前期工程第一及第二期的工地平整和基礎設施工程的建造費用，以及為配合第二期發展而進行的前期工程第三期的工地平整和基礎設施工程的詳細設計和工地勘測費用，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
<u>前期工程第一及第二期的建造</u>	
(a) 為約 3 公頃土地進行工地清理、工地平整(包括土地除污)	162.7
(i) 工地清理和工地平整工程	89.9
(ii) 土地除污工程	72.8
(b) 基礎設施工程(包括道路、污水收集系統、排水、供水、環境美化和相關工程)	61.7
(c) 緩解環境影響措施	1.8
(d) 顧問費	2.5
(i) 合約管理	1.9
(ii) 駐工地人員的管理	0.6
(e) 駐工地人員的薪酬	24.9
(f) 應急費用	25.4
小計	279.0

百萬元  
(按付款當日  
價格計算)

前期工程第三期的詳細設計及工地勘測

(g) 顧問費		155.2
(i) 詳細設計	139.2	
(ii) 擬備招標文件和評審標書	15.8	
(iii) 管理工地勘測工程駐工地人員和合約管理	0.2	
(h) 工地勘測工程駐工地人員的薪酬		3.8
(i) 工地勘測工程		38.2
(j) 應急費用		19.7
	小計	<u>216.9</u>
	總計	<u>495.9</u>

24. 按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的詳細分項數字載於附件 4。

25. 如獲批准撥款，我們計劃為 **787CL** 號工程計劃(部分)作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2020-21	2.4
2021-22	87.6
2022-23	134.3
2023-24	123.5
2024-25	69.4
2025-26	42.4
2026-27	19.3
2027-28	17.0
	<u>495.9</u>

26. 我們按政府對 2020 至 2028 年期間公營部門樓宇和建造工程產量價格的趨勢增減率所作的最新預測，制定按付款當日價格計算的預算。如撥款獲得批准，土木工程拓展署會以「新工程合約」<sup>14</sup>形式進行前期工程第二期，合約會訂明可調整價格的條文，而前期工程第一期將會以土木工程拓展署的小型工程定期合約進行。土木工程拓展署會以「新工程合約」形式，分別為前期工程第三期的詳細設計工作以總價形式進行招標，以及為工地勘測工程合約以重新計算工程數量形式進行招標，合約會訂明可調整價格的條文。

27. 我們估計前期工程第二期引致的每年經常開支約為 240 萬元，而前期工程第一期及前期工程第三期的詳細設計及工地勘測工程則不會引致任何經常開支。

#### **796CL – 洪水橋／厦村新發展區第一階段工程 – 工地平整和基礎設施**

28. 按付款當日價格計算，我們估計 **796CL** 號工程計劃的費用為 13 億 5,120 萬元，包括為配合第一期發展進行的第一階段工程的工地平整和基礎設施工程的建造費用，分項數字如下 –

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
<u>第一階段工程的建造</u>	
(a) 為約 14 公頃土地進行工地清理、工地平整(包括土地除污)	709.5
(i) 工地清理和工地平整工程	362.0
(ii) 土地除污工程	347.5
(b) 基礎設施工程	365.8
(i) 道路	87.6
(ii) 污水收集系統	59.6
(iii) 排水	70.0
(iv) 供水	52.1

<sup>14</sup> 「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。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)	
(v) 土力	49.7	
(vi) 環境美化、機電和相關工程	46.8	
(c) 緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃		31.2
(d) 顧問費		12.1
(i) 合約管理	5.3	
(ii) 駐工地人員的管理	3.1	
(iii) 環境監察及審核計劃	3.7	
(e) 駐工地人員的薪酬		109.8
(f) 應急費用		122.8
	總計	<u>1,351.2</u>

29. 按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的詳細分項數字載於附件 5。

30. 如獲批准撥款，我們計劃為 **796CL** 號工程計劃的分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2021-22	26.1
2022-23	351.0
2023-24	399.5
2024-25	293.4
2025-26	153.1
2026-27	118.8
2027-28	6.1
2028-29	3.2
	<u>1,351.2</u>

31. 我們按政府對 2021 至 2029 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。如撥款獲得批准，土木工程拓展署會以「新工程合約」<sup>14</sup>形式進行第一階段工程，合約會訂明可調整價格的條文。

32. 我們估計第一階段工程引致的每年經常開支約為 980 萬元。

### 829CL – 洪水橋／廈村新發展區第二階段工程 – 工地平整和基礎設施

33. 按付款當日價格計算，我們估計 829CL 號工程計劃(部分)的費用為 3 億 9,560 萬元，包括為配合第二期發展進行的第二階段工程的擬議工程的詳細設計，以及工地勘測的費用，和就整個新發展區的發展進行相關研究的費用，分項數字如下 –

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
<u>第二階段工程的詳細設計及工地勘測和相關研究</u>		
(a)	顧問費	296.9
	(i) 詳細設計	208.0
	(ii) 就整個新發展區的發展的相關研究 和其他服務	65.0
	(iii) 擬備招標文件和評審標書	23.6
	(iv) 管理工地勘測工程駐工地人員和合 約管理	0.3
(b)	工地勘測工程駐工地人員的薪酬	5.7
(c)	工地勘測工程	57.0
(d)	應急費用	36.0
	總計	<u>395.6</u>

34. 按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的詳細分項數字載於附件 6。

35. 如獲批准撥款，我們計劃為 **829CL** 號工程計劃(部分)作出分期開支，安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2020-21	6.5
2021-22	41.4
2022-23	77.7
2023-24	81.7
2024-25	76.8
2025-26	53.7
2026-27	34.0
2027-28	19.7
2028-29	4.1
	395.6

36. 我們按政府對 2020 至 2029 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。如撥款獲得批准，土木工程拓展署會以「新工程合約」<sup>14</sup>形式分別為詳細設計工作和相關研究以總價形式進行招標，以及為工地勘測工程合約以重新計算工程數量形式進行招標，合約會訂明可調整價格的條文。

37. 我們估計詳細設計和工地勘測工程，以及相關研究不會引致任何經常開支。

### **38CA – 就洪水橋／廈村新發展區第一期發展的特設現金津貼**

38. 就洪水橋／廈村新發展區第一期發展影響的合資格住戶提供的特設現金津貼，我們估計在總目 **701 – 土地徵用分目 38CA** 項下所需的最高款額為 240 萬元<sup>15</sup>。

<sup>15</sup> 根據 1982 年寮屋管制登記記錄，以及就洪水橋／廈村新發展區項目進行的凍結登記，第一期發展會影響 4 個已登記／持牌構築物。為方便規劃，我們以最高所需款項(即 240 萬元)來作預算。



## 公眾諮詢

39. 我們在 2010 年至 2015 年期間，就洪水橋／厦村新發展區項目分 3 階段進行社區參與活動，藉着舉辦公眾論壇、社區工作坊、簡介會和聚焦小組會議，和市民提交的意見書，蒐集公眾意見。市民普遍支持發展洪水橋／厦村新發展區，以提供土地，滿足本港在房屋與經濟發展方面的中長期需要。

40. 《洪水橋及厦村分區計劃大綱草圖》(下稱「分區計劃大綱草圖」)已在 2017 年 5 月刊憲。在進行法定規劃期間，合共接獲 117 份申述和 338 份意見。在 2018 年 1 月、2 月和 5 月，經考慮有關申述和意見後，城市規劃委員會決定不會因應有關申述修訂分區計劃大綱草圖。行政長官會同行政會議亦在 2018 年 10 月批准了有關分區計劃大綱草圖，經核准的分區計劃大綱圖隨後亦在 2018 年 10 月公開展示給市民查閱。

41. 土地供應專責小組透過舉辦廣泛的公眾參與活動，與公眾探討各項可行的土地供應措施，隨後在 2018 年 12 月的最終報告中建議加快新發展區的發展，作為提高中長期土地供應的主要來源之一。

42. 我們在 2018 年 12 月及 2019 年 1 月按《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，分別就第一期發展的擬議道路工程和擬議污水收集系統工程刊憲。在法定反對期內，我們就擬議道路工程和污水收集系統工程分別接獲合共 28 份和 23 份反對意見<sup>16</sup>。有關反對意見主要關乎擬議道路工程和污水收集系統工程在施工期間造成的影響、補償和安置安排(包括受影響的土地業權人和棕地作業者的補償)，以及洪水橋／厦村新發展區的整體規劃。所有反對意見均未能調解。2019 年 12 月，行政長官會同行政會議授權進行有關的擬議工程。授權通告會在 2020 年 1 月刊憲。

<sup>16</sup> 反對意見的分項數字如下－

	擬議道路工程	擬議污水收集系統工程
<b>787CL</b> 號工程計劃(部分) 前期工程第二期	21	22
<b>796CL</b> 號工程計劃 第一階段工程	7	1
總計	28	23

43. 我們在 2019 年 6 月就洪水橋／厦村新發展區發展相關的撥款申請，先後諮詢厦村鄉鄉事委員會(下稱「厦村鄉鄉委會」)、屯門鄉事委員會(下稱「屯門鄉委會」)和屏山鄉鄉事委員會(下稱「屏山鄉鄉委會」)。厦村鄉鄉委會原則上支持有關撥款申請及推行洪水橋／厦村新發展區計劃。屯門鄉委會則有委員認為須優化洪水橋／厦村新發展區計劃的補償及安置安排。屏山鄉鄉委會並不反對洪水橋／厦村新發展區計劃，但有委員對土地用途規劃提出意見，包括擬議電力支站的位置，及要求改善洪屋村和橋頭圍鄰近村落的交通連接和減低水浸風險。

44. 我們亦在 2019 年 5 月和 7 月先後諮詢屯門區議會轄下的環境、衛生及地區發展委員會和元朗區議會轄下的洪水橋新發展區工作小組。前者表示不反對，而後者原則上支持有關撥款申請。

45. 我們會與區內持份者，包括受影響人士、居民組織、元朗區議會、屯門區議會、厦村鄉鄉委會、屏山鄉鄉委會和屯門鄉委會，保持緊密溝通，以推進洪水橋／厦村新發展區的發展。

46. 2019 年 12 月，我們諮詢了立法會發展事務委員會。委員會支持把有關洪水橋／厦村新發展區的撥款建議提交工務小組委員會審議。委員亦就一些議題提出意見，主要包括發展時間表及分期發展安排、對現有棕地作業者的影響及協助他們搬遷的安排、用以容納棕地作業者的多層樓宇的研究、對受影響持份者的補償及安置安排和提供交通基礎設施。

## 對環境的影響

47. 有關洪水橋／厦村新發展區的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)<sup>17</sup>已在 2016 年 12 月按《環境影響評估條例》(第 499 章)(下稱「環評條例」)獲有條件批准。洪水橋／厦村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，因此須就其建造和運作申領環境許可證。政府已在 2017 年 2 月就部分指定工程項目的建造和運作發出環境許可證。

---

<sup>17</sup> 有關環評報告在進行「洪水橋新發展區規劃及工程研究」期間編製，該研究屬環評條例(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。

48. 除下段所述工程外，擬議的第一期發展工程並非環評條例附表 2 的指定工程項目。我們已完成環境評審，結論是第一期發展的非指定工程不會對環境造成不良影響。我們會實施有關環境評審中所建議的環境影響緩解措施，以控制工程對環境造成的影響，確保符合既定的標準和準則。

49. 就擬議的第一階段工程的地區幹路而言，有關建造工程屬環評條例附表 2 的指定工程項目。環評報告所作結論是，倘實施緩解措施，地區幹路的建造工程對環境的影響可予接受，不會引起負面的剩餘影響。在建造地區幹路時，我們會實施經批准環評報告中建議的緩解措施，並遵守環境許可證就地區幹路建造工程所訂明的相關條件，以控制工程對環境造成的影響，確保符合既定的標準和準則。我們已把實施環境影響緩解措施和環境監察及審核計劃所需費用納入工程計劃的預算內。

50. 為控制擬議的第一期發展工程在施工期間造成的短期環境影響，我們會在工程合約訂定條文，要求承建商實施環境影響緩解措施。有關緩解措施主要包括使用低噪音機器和活動隔音屏障或隔音罩，以盡量減低建造噪音；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的情況；以及設置臨時排水渠，以疏導工地流出的徑流。我們已把實施有關措施所需費用納入工程計劃的預算內。

51. 在策劃和設計階段，我們已考慮擬議的第一期發展工程和施工程序，以期盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡量在工地或其他合適的建築工地再用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少於公眾填料接收設施處置的惰性建築廢物<sup>18</sup>。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。

52. 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，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運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

---

<sup>18</sup> 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。

53. 我們估計擬議的第一期發展工程合共會產生約 66 170 公噸建築廢物<sup>19</sup>，其中約 48 520 公噸(73%)的惰性建築廢物會在工地再用。我們會把餘下的 1 640 噸(3%)的岩石運送到公眾填料接收設施處置和 16 010 公噸(24%)的非惰性建築廢物運送到堆填區處置。就擬議的第一期發展工程而言，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 330 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)訂明，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸收費 200 元)。

54. 擬議的第二期發展工程的工地勘測工程只會產生極少量建築廢物，我們會全面考慮和制訂各項措施，務求盡量減少日後施工所產生的建築廢物，並盡量再用／循環使用建築廢物。我們亦會在進行擬議的第二期發展工程的詳細設計時，考慮環評報告所載的相關批准條件及建議，以及環境許可證所載的相關條件。

## 對交通的影響

55. 我們進行的「洪水橋新發展區規劃及工程研究」，涵蓋洪水橋／厦村新發展區各發展階段有關交通及運輸影響的評估。評估結果顯示，擬議的第一期發展工程所造成的交通及運輸影響，屬可接受的水平。

56. 在施工時，我們會配合擬議的第一期發展工程實施相關的臨時交通安排。我們會成立由土木工程拓展署、運輸署、警務處代表及其他持份者組成的交通管理聯絡小組，以討論、審議及檢討承建商提出的臨時交通安排，以期盡量減少擬議工程對交通造成的影響。此外，我們會設立電話熱線，以解答市民查詢或處理投訴。

<sup>19</sup> 有關第一期發展工程的廢物產生數量、建議處理方法及處置費用的分項資料－

	所產生的廢物 (公噸)	在工地再用惰 性建築廢物 (公噸)	在公眾填料接收 設施棄置岩石 (公噸)	在堆填區棄置非 惰性建築廢物 (公噸)	處置費用 (百萬元)
<b>787CL</b> 號工程計劃 (部分) 前期工程 第一及第二期	19 000	14 000	0	5 000	1.0
<b>796CL</b> 號工程計劃 第一階段工程	47 170	34 520	1 640	11 010	2.3
總數	66 170	48 520	1 640	16 010	3.3

數字僅屬約數，需待收回／清理土地後才能確定。

## 對文物的影響

57. 我們已完成屬洪水橋／廈村新發展區環境影響評估項下的文物影響評估。據評估所得，擬議的第一期發展工程不會影響任何文物古蹟，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築、具考古價值的地點，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

58. 然而，擬議的第二期發展工程的工地勘測工程或會影響古物古蹟辦事處在祥降圍和東頭村認定具考古價值的地點。待制訂有關地點的工地勘測工程細節後，我們會進行考古影響評估，以決定展開工地勘測工程前，是否需要在受影響地區採取考古跟進行動。

## 土地徵用

59. 我們已檢視第一期發展工程的工地平整和基礎設施工程的設計，以減少收地範圍。我們將收回約 12 公頃的私人土地，並清理約 14 公頃的政府土地。在所涉私人 and 政府土地上，合共 6 個住戶(涉及 13 人)和 29 個業務經營者會受影響，以及約 380 間臨時構築物會被清理。此外，我們亦須清理 12 個墳墓和 82 個金塔。除根據相關條例發放法定補償外，我們將按劃一並經優化的特惠補償及安置安排，向受影響的合資格土地業權人及佔用人發放多種現時行政上的特惠津貼(包括適用於洪水橋／廈村新發展區的特設現金津貼)，並向受清拆影響的合資格居民作出安置安排。

60. 根據 2018 年 7 月財委會批准的經優化的一般特惠補償及安置安排，我們估計擬議的第一期發展工程需支付的土地徵用及清理費用約為 21 億 8,100 萬元，包括支付予合資格土地業權人、業務經營者<sup>20</sup>、寮屋佔用人和農戶的款項。有關款項會在總目 701－土地徵用項目下支付，分項費用載於附件 7。我們會根據既定程序就每年度的現金流與基本工程儲備基金的其他整體撥款分目一起申請撥款(請參閱討論文件 PWSC(2019-20)23)。上述預算並不包括第 38 段所述，估計為受第一期發展影響的合資格住戶提供合共為 240 萬元的特設現金津貼。

---

<sup>20</sup> 合資格的業務經營可獲特惠津貼，包括 2018 年為政府發展清拆行動優化的一般特惠補償安排加強措施下新設的露天／戶外業務經營者的特惠津貼。另一方面，不合資格申領或不願意接受特惠津貼的業務經營者亦可以透過法定程序向政府索償。

61. 擬議的第二期發展工程的詳細設計及工地勘測和相關研究並不需徵用土地，第二期發展工程所需徵用土地的詳情和範圍，需待進行詳細設計時才能確定。

## 背景資料

62. 我們分別在 2014 年 9 月、2015 年 9 月和 2018 年 9 月，把 **787CL** 號工程計劃(部分)、**796CL** 號工程計劃和 **829CL** 號工程計劃(部分)提升為乙級。

63. 我們分別在 2017 年 2 月和 3 月聘請顧問，就前期工程第一及第二期和第一階段工程進行詳細設計。有關費用已在分目 **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」項目下撥款支付。我們已大致完成擬議工程的詳細設計工作。

64. 配合第一期發展工程而進行的前期工程第一期及第二期和第一階段工程範圍內，有 1 836 棵樹木，其中 1 059 棵將予保留；另有 777 棵樹木會受影響，當中有 770 棵將被移除，而餘下 7 棵將予移植。在工程範圍內，有 4 棵樹幹直徑相等於或超逾 1 米或屬稀有品種的珍貴樹木<sup>21</sup>，其中 2 棵將予保留，1 棵將予移植，而另外 1 棵將被移除。受影響的 2 棵珍貴樹木詳情載於附件 8。我們會把植樹建議納入工程內，當中包括栽種 93 棵樹木及 200 000 叢灌木，以作補償，餘下的補償種植會在洪水橋／厦村新發展區計劃稍後階段進行。

---

<sup>21</sup> 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木—

- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，例如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 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。

65. 為配合第二期發展的擬議前期工程第三期和第二階段工程的詳細設計及工地勘測將不直接涉及移除樹木或植樹建議。我們在設計階段會評估受影響樹木，按需要制訂保留、移除、補償種植和新種植樹木的建議，並在擬議的第二期發展工程期間推行。

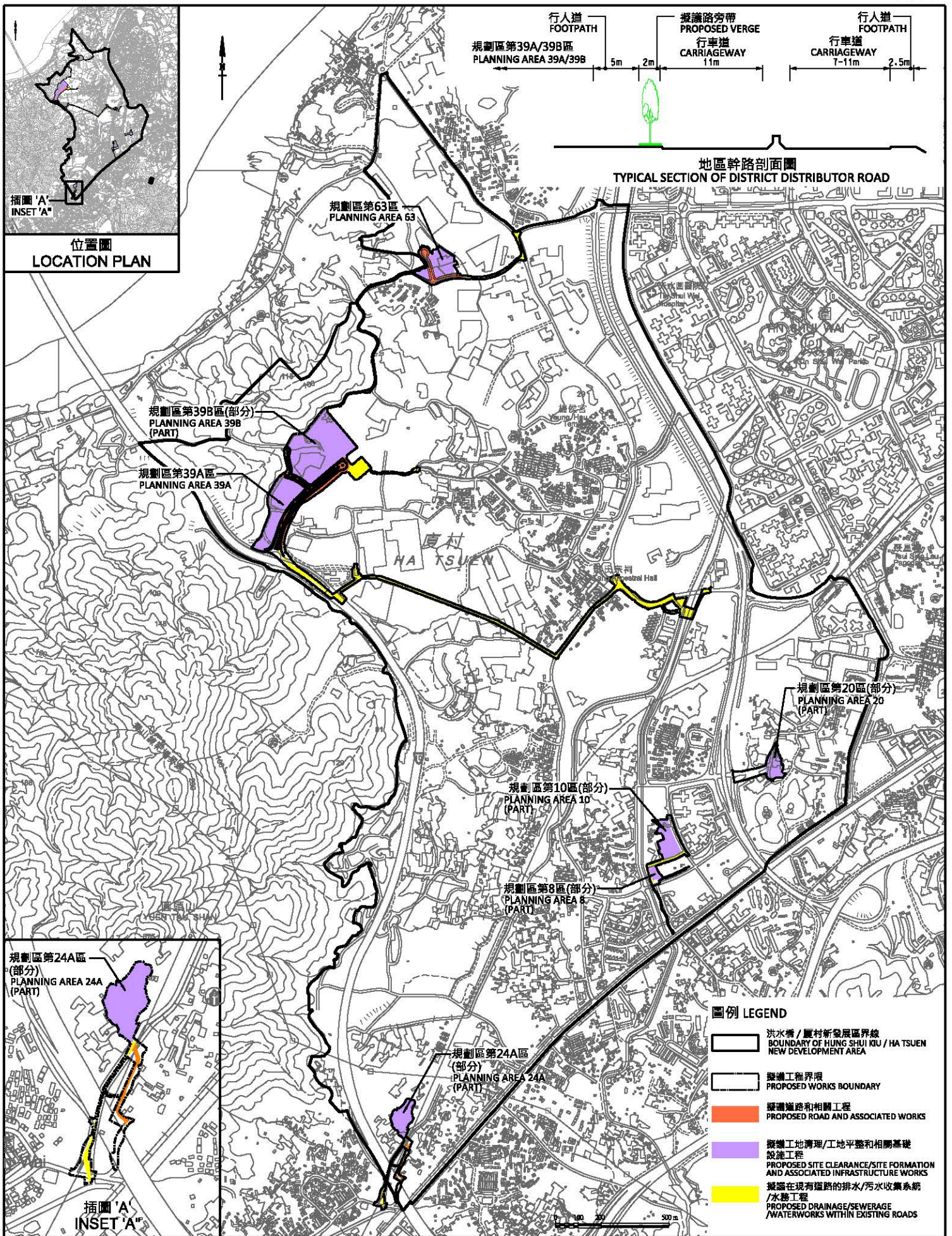
66. 我們估計在進行 **787CL** 號工程計劃(部分)下，為配合第一期發展的前期工程第一及第二期的擬議工程，以及為配合第二期發展的前期工程第三期的詳細設計及工地勘測，將會開設約 80 個職位(50 個工人職位和另外 30 個專業或技術人員職位)，共提供約 3 820 個人工作月的就業機會。

67. 我們估計在進行 **796CL** 號工程計劃下，為配合第一期發展的第一階段工程的擬議工程，將會開設約 750 個職位(605 個工人職位和另外 145 個專業或技術人員職位)，共提供約 13 400 個人工作月的就業機會。

68. 我們估計在進行 **829CL** 號工程計劃(部分)下，為配合第二期發展的第二階段工程的詳細設計及工地勘測和相關研究，將會開設約 25 個職位(5 個工人職位和另外 20 個專業或技術人員職位)，共提供約 1 310 個人工作月的就業機會。

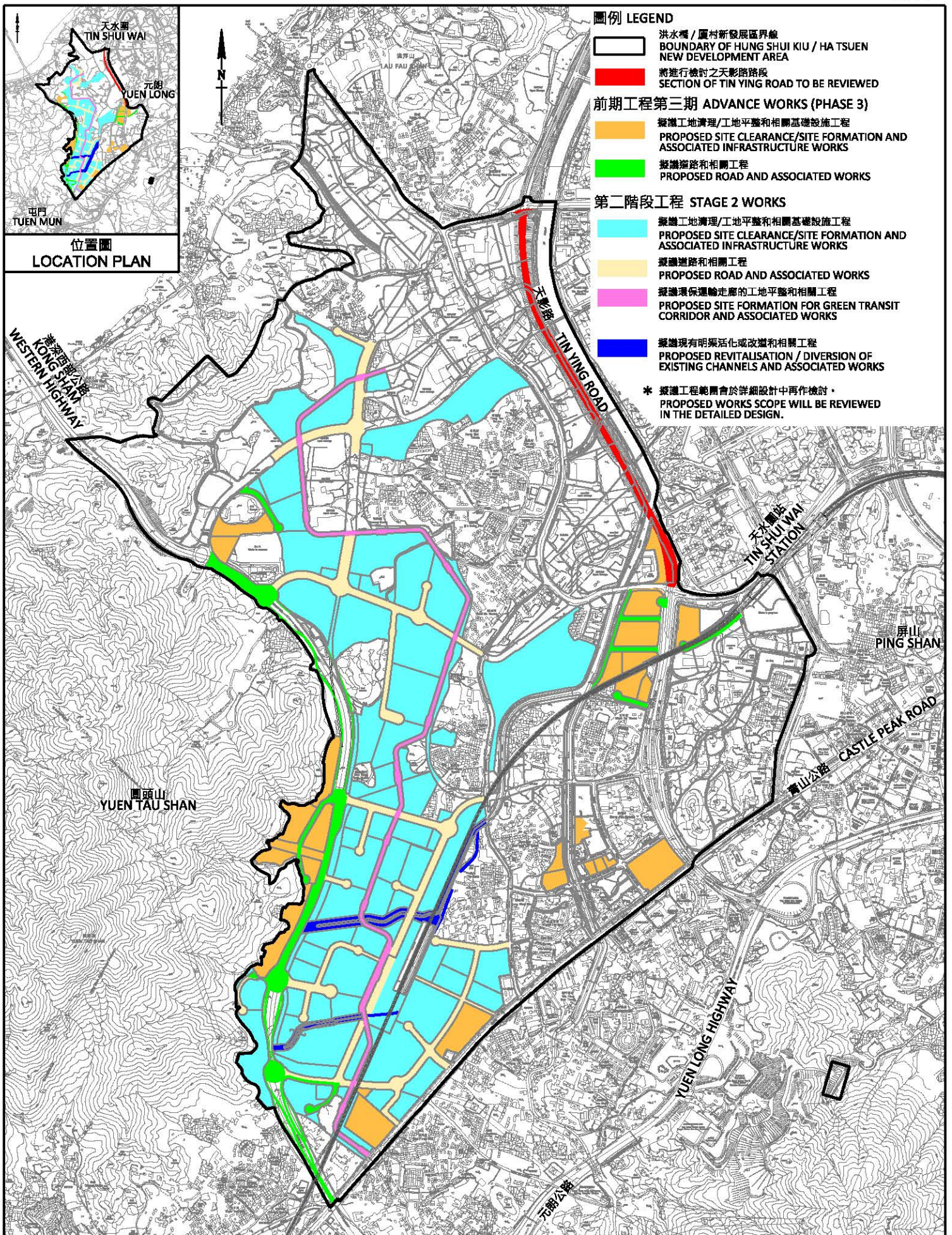
-----

發展局  
2020 年 1 月



圖則名稱 drawing title  
 工務計劃項目第787CL號(部分) - 洪水橋 / 厦村新發展區前期工程第一及第二期 - 工地平整和基礎設施及  
 工務計劃項目第796CL號 - 洪水橋 / 厦村新發展區第一階段工程 - 工地平整和基礎設施平面圖  
 PWP ITEM NO.787CL (PART) - HUNG SHUI KIU / HA TSUEN NEW DEVELOPMENT AREA ADVANCE WORKS  
 PHASE 1 AND 2 - SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE AND  
 PWP ITEM NO. 796CL - HUNG SHUI KIU / HA TSUEN NEW DEVELOPMENT AREA STAGE 1 WORKS - SITE FORMATION  
 AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE LAYOUT PLAN





圖則名稱 drawing title

工務計劃項目第787CL號(部分) - 洪水橋 / 厦村新發展區前期工程第一及第二期 - 工地平整和基礎設施及  
 工務計劃項目第796CL號 - 洪水橋 / 厦村新發展區第一階段工程 - 工地平整和基礎設施平面圖  
 PWP ITEM NO.787CL (PART) - HUNG SHUI KIU / HA TSUEN NEW DEVELOPMENT AREA ADVANCE WORKS  
 PHASES 1 AND 2 - SITE FORMATION AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE AND  
 PWP ITEM NO. 796CL - HUNG SHUI KIU / HA TSUEN NEW DEVELOPMENT AREA STAGE 1 WORKS - SITE FORMATION  
 AND ENGINEERING INFRASTRUCTURE LAYOUT PLAN



787CL(部分)－洪水橋／廈村新發展區前期工程第一及第二期－工地  
平整和基礎設施及前期工程第三期－詳細設計和工地  
勘測

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2019 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)	前期工程第一及第 二期建造工程合約 管理的顧問費 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	-	-	-	1.1
		技術人員	-	-	-	0.5
					小計	1.6#
(b)	前期工程第一及第 二期駐工地人員的 員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	88	38	1.6	12.1
		技術人員	187	14	1.6	9.0
					小計	21.1
	包括－					
	(i) 管理駐工地人 員的顧問費				0.5#	
	(ii) 駐工地人員的 薪酬				20.6#	
(c)	前期工程第三期詳 細設計的顧問 費 <sup>(註 4)</sup>	專業人員	626	38	2.0	107.5
		技術人員	157	14	2.0	9.5
					小計	117.0#
(d)	前期工程第三期工 地勘測工程的駐工 地人員的員工開 支 <sup>(註 5)</sup>	專業人員	14	38	1.6	1.9
		技術人員	30	14	1.6	1.5
					小計	3.4
	包括－					
	(i) 管理駐工地人 員和合約管理 的顧問費				0.2#	
	(ii) 駐工地人員的 薪酬				3.2#	

(e)	前期工程第三期及 相關工地勘測工程 擬備招標文件和評 審標書的顧問費 (註 4)	專業人員	71	38	2.0	12.2
		技術人員	18	14	2.0	1.1
					小計	13.3#
					總計	<b>156.4</b>

### 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)(待財務委員會批准，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為前期工程第一及第二期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 787CL 號工程計劃(部分)提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
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. 我們須待顧問選定後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。
5. 我們須待工地勘測工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

### 備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以 # 號標記的數字在本文件第 23 段中是按付款當日價格計算。

## 796CL – 洪水橋／厦村新發展區第一階段工程 – 工地平整和基礎設施

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2019 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 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	-	-	-	2.9
		技術人員	-	-	-	1.4
					小計	4.3#
(b)	環境監察及審核計劃的顧問費 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	12	38	2.0	2.1
		技術人員	15	14	2.0	0.9
					小計	3.0#
(c)	駐工地人員的員工開支 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	350	38	1.6	48.1
		技術人員	900	14	1.6	43.5
					小計	91.6
	包括 –					
	(i) 管理駐工地人員的顧問費				2.5#	
	(ii) 駐工地人員的薪酬				89.1#	
					總計	98.9

## 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)(待財務委員會批准，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為第一階段工程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 796CL 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
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 # 號標記的數字在本文件第 28 段中是按付款當日價格計算。

### 829CL(部分)－洪水橋／廈村新發展區第二階段工程－詳細設計和工地勘測

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2019 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)	詳細設計的顧問費 (註 2)	專業人員	901	38	2.0	154.7
		技術人員	225	14	2.0	13.6
					小計	168.3#
(b)	工地勘測工程的駐 工地人員的員工開 支 (註 3)	專業人員	21	38	1.6	2.9
		技術人員	42	14	1.6	2.0
					小計	4.9
	包括－					
	(i) 管理駐工地人 員的顧問費				0.3#	
	(ii) 駐工地人員的 薪酬				4.6#	
(c)	第二階段工程及相 關工地勘測工程擬 備招標文件和評審 標書的顧問費 (註 2)	專業人員	102	38	2.0	17.5
		技術人員	26	14	2.0	1.6
					小計	19.1#
(d)	就整個新發展區的 發展進行相關研究 的顧問費 (註 2)	專業人員	204	38	2.0	35.0
		技術人員	53	14	2.0	3.2
					小計	38.2#
					總計	230.5

#### 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)(待財務委員會批准，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元，總薪級第 38 點的月薪為 85,870 元)。

2. 我們須待顧問選定後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。
3. 我們須待工地勘測工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

#### 備註

本附件的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以 # 號標記的數字在本文件第 33 段中是按付款當日價格計算。



**787CL(部分)－洪水橋／廈村新發展區前期工程第一及第二期－工地平整和基礎設施**

**796CL－洪水橋／廈村新發展區第一階段工程－工地平整和基礎設施**

在總目 701－土地徵用項下分目 1100CA 徵用土地費用的分項數字(根據《收回土地條例》(第 124 章)、道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章), 以及《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)引用《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定)

	百萬元
<b>(I) 估計徵用土地費用</b>	<b>1,789.9</b>
<b>(II) 估計清理土地費用</b>	<b>106.4</b>
(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)**	3.0
(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及躉符儀式費用的特惠津貼等)	103.4
<b>(III) 利息及應急費用</b>	<b>284.4</b>
<b>總計</b>	<b>2,180.7</b>
	<b>(約 2,181)</b>

**註**

以上估計徵用土地費用是按 2019 年 12 月當時的價格計算。

\*\*這些費用不包括為受第一期發展收回及清理土地影響的合資格住戶將獲發共約 240 萬元的特設現金津貼所需的款項, 該款項會另外在總目 701－土地徵用分目 38CA 項下撥款支付。

787CL(部分) – 洪水橋／廈村新發展區前期工程第一及第二期-工地平整和基礎設施

796CL – 洪水橋／廈村新發展區第一階段工程-工地平整和基礎設施

兩棵受影響珍貴樹木的詳情

787CL (Part) – Hung Shui Kiu/Ha Tsuen New Development Area advance works phases 1 and 2 – site formation and engineering infrastructure

796CL – Hung Shui Kiu/ Ha Tsuen New Development Area stage 1 works – site formation and engineering infrastructure

Details of Two Important Trees Affected

樹木/樹組 編號 <sup>(1)</sup> Tree/ Tree Group No.	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 <sup>(3)</sup> Amenity value	形態 Form	健康狀況 Health condition	結構狀況 Structural condition	移植合適度 <sup>(4)</sup> Suitability for transplanting		保育狀況 <sup>(5)</sup> Conservation status	建議處置方法 (保留／移植／砍伐) 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 Name	高度 (米) Height (m)	胸徑 <sup>(2)</sup> (毫米) DBH (mm)	樹冠闊度 (米) Crown spread (m)					(良好／一般／差劣) (Good/ Fair/ Poor)	(高／中／ 低) (High/ Medium/ Low)			
T171	<i>Ficus virens</i>	大葉榕	11	1020	15	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議的施工地點有衝突。由於樹木非常大，健康狀況一般，但預計移植後形態難以復原，存活率低，因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The health condition is fair but the form after transplanting is irrecoverable. The survival rate after transplanting is low. It is therefore not recommended to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護 理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
MT-728	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香	7	184	3	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	差劣 Poor	低 Low	樹木位置與擬議的施工地點有衝突。健康狀況一般，但形態和結構狀況差劣；不過因該品種保育價值高，因此建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The health condition is fair but the form and structural condition are poor. This species, however, is of high conservation value and is recommended to be transplanted.	是 Yes	移植 Transplant	漁農自然護 理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department

註：

- (1) 這兩棵樹並非《古樹名木冊》內的樹木。
- (2) 樹木胸徑是指測量人員從離地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其遮蔭、避風雨、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－  
良好：屬重要樹木，應予保留，並相應調整設計佈局。  
一般：屬適宜保留的樹木，用以締造優美環境，包括稍遜於「良好」級別的健康樹木。  
差劣：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) 樹木編號MT-728為土沉香，屬貴重或稀有品種，受《保護瀕危動植物物種條例》(第586章)保護。

Remarks:

- (1) The two trees 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 –  
Good: important trees which should be retained by adjusting the design layout accordingly.  
Fair: trees that are desirable to be retained in order to create a pleasant environment, which includes healthy specimens of lesser importance than “Good” trees.  
Poor: 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 tree species (survival rate after transplanting).
- (5) Tree no. MT-728 is *Aquilaria sinensis*, which is precious or rare species. It is protected under the Protection of Endangered Species of Animals and Plants Ordinance (Cap. 586).