財務委員會討論文件
[FCR(2014-15)46]補充文件

2014 年 10 月 17 日

目的

本文件提供 **770CL** 號工程計劃「港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究」的更新時間表、估計現金流及估計工程項目費用。

理由

2. 工務小組委員會在 2014 年 6 月 18 日建議財務委員會(下稱「財委會」)批准把 **770CL** 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 6,190 萬元。是項撥款建議原計劃在 2014 年 7 月 11 日於財委會審議，但現需延至暑期休會後。

3. 載於 FCR(2014-15)46 號文件內建議的 **770CL** 號工程計劃範圍維持不變。但由於已過了一段時間，我們需就撥款建議作出以下修訂－

(a) 基於價格水平變動(由 2013 年 9 月更改為 2014 年 9 月)及現金流的修訂；按付款當日價格計算，工程項目費用預算調整為 6,340 萬元；

(b) 更新工程項目的延後時間表；以及

(c) 根據最新估算而調整的顧問費。

上述修訂及在 FCR(2014-15)46 號文件內建議對原有工程計劃範圍的修訂已載於附件中的文件。為方便參閱，有關修訂已加上灰色陰影。

附件

建議

4. 我們請財委會一併考慮 FCR(2014-15)46 及 FCR(2014-15)46A 號文件，批准把 **770CL** 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 6,340 萬元。

發展局
2014 年 10 月

總目 **707**－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

770CL－港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究

請各委員向財務委員會建議，把 **770CL** 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 6,340 萬元，用以就港珠澳大橋香港口岸人工島的擬議商業及其他經濟活動的發展進行規劃、工程及建築研究，以及相關的工地勘測工程。

問題

我們需要進行詳細研究，以確定港珠澳大橋香港口岸(下稱「香港口岸」)人工島擬議商業發展及其他經濟活動的可行性。

建議

2. 土木工程拓展署署長在諮詢規劃署署長的意見後，建議把 **770CL** 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 6,340 萬元，用以委聘顧問就香港口岸人工島的擬議商業及其他經濟活動的發展進行規劃、工程及建築研究(下稱「本研究」)，以及相關的工地勘測工程。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. **770CL** 號工程計劃的範圍包括－

(a) 規劃、工程及建築研究，以確定香港口岸人工島上蓋及地下空間進行擬議商業發展及其他經濟活動的可行性，並優化有關的發展範圍和規模，包括制訂發展建議、相關基建配套設施及推行時間表和機制；

(b) 整體發展概念，包括財務可行性評估，以及市場定位和營運策略的建議；

(c) 擬議發展及相關基建配套設施的環境影響評估(下稱「環評」)；

(d) 加快啟用發展用地的方案，包括分階段發展部分用地；

(e) 與制定發展建議有關的社區參與活動；以及

(f) 相關的工地勘測工程，包括監督工作。

—— 香港口岸人工島的位置圖載於附錄 A。

4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在 2015 年 1 月開展本研究，並在 2017 年 2 月完成。

理由

5. 近年，珠江三角洲(下稱「珠三角」)西部發展迅速。隨着港珠澳大橋及屯門至赤鱲角連接路在 2016 年及 2018 年先後落成，大嶼山將成為往來香港、珠海和澳門的必經之地。預計在 2016 年，香港口岸的每日車輛流量為 9 200 至 14 000 架次，而旅客流量則為每日 55 850 至 69 200 人次。

6. 香港口岸人工島佔地約 130 公頃，鄰近香港國際機場，是香港和珠三角西部之間的門戶，有發展「橋頭經濟」的潛力。利用香港口岸人工島的土地作商業及其他經濟活動的發展，例如購物、餐飲、娛樂、酒店設施、創意產業、物流業及骨灰龕等，能充分利用其獨特地利優勢及與香港國際機場、亞洲國際博覽館、機場島的北商業區、計劃中的香港國際機場第三條跑道項目，以及大嶼山其他旅遊景點和商貿點產生協同效應。這些商業及其他經濟活動的發展亦能為大嶼山和香港整體創造就業機會。

7. 為探討在香港口岸人工島發展商業設施及其他經濟活動的可行性，我們已初步檢視相關的基建配套，結果顯示在施工及運作期間，擬議商業發展項目及發展其他經濟活動將與香港口岸之間有大量銜接的事宜，包括在指定「禁區」內進行的清關、出入境及檢疫活動，以及暫時或永久重置受影響的設施。因此，須藉研究去檢視商業及其他經濟活動的發展與口岸過境設施在建築上融合的可行性。此外，我們需要有便利的車輛及行人交通網絡，令擬議發展與北商業區、香港國際機場、東涌及周邊地區產生協同效應，成功發展「橋頭經濟」。我們亦需要建造額外的基礎設施，包括排污系統及其他公用設施，以支援擬議的商業及其他經濟活動的發展。

8. 本研究會就擬議發展建議整體發展概念和合適的發展參數。推展擬議發展的大前提是不會延遲港珠澳大橋的通車時間，以及在建築期間維持香港口岸的日常運作。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計本研究及相關工地勘測工程的費用為 6,340 萬元(請參閱下文第 10 段)，分項數字如下－

		百萬元		
(a)	顧問費		42.1	
	(i) 規劃及建築研究	10.5		
	(ii) 工程研究	18.2		
	(iii) 環評研究	10.5		
	(iv) 財務可行性研究	2.1		
	(v) 監管工地勘測工程	0.8		
(b)	工地勘測工程		7.4	
(c)	社區參與活動和其他雜項的費用		3.2	
(d)	應急費用		5.3	
		小計	58.0	(按2014年9月價格計算)

	百萬元	
(e) 價格調整準備	5.4	
總計	63.4	(按付款當日價格計算)

鑑於本研究屬跨專業性質以及內部資源不足，我們建議委聘顧問進行本研究及監督相關的工地勘測工程。按人工作月數估計的顧問費分項數字載於附錄 B。

10. 如獲批准撥款，我們會作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按 2014 年 9 月價格計算)	價格調整因數	百萬元 (按付款當日價格計算)
2014-2015	1.6	1.00000	1.6
2015-2016	31.3	1.06000	33.2
2016-2017	20.1	1.12360	22.6
2017-2018	5.0	1.19102	6.0
	58.0		63.4

11. 我們按政府對 2014 至 2018 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。我們會以總價合約及可調整價格的形式，委聘顧問進行本研究。至於擬議的工地勘測工程，由於所涉工程數量或會因應實際的地質情況而有所變動，我們會以重新計算工程數量的標準合約進行招標，並會在合約內訂定可調整價格的條文。

12. 本研究及相關的工地勘測工程不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

13. 我們在 2014 年 2 月 24 日諮詢離島區議會，議員均支持進行本研究的建議，並促請政府盡量加快推展項目。

14. 我們在 2014 年 3 月 25 日諮詢立法會發展事務委員會。議員普遍支持本研究，並要求當局提交資料，說明規劃及建築研究的範圍，尤其本研究會否就珠三角西部未來的經濟發展趨勢及為人工島帶來的旅客流量進行分析。所要求的資料載於附錄 C。

對環境的影響

15. 視乎發展建議最終的規模和範圍，本研究及建議的基建配套設施或會分別分類為《環境影響評估條例》(下稱「《環評條例》」)(第 499 章)附表 3 及 2 的指定工程項目。一經確定，我們會根據《環評條例》、《環評程序技術備忘錄》及《環評研究概要》所訂的要求進行環評。如有任何屬於附表 2 的指定工程項目，我們會在該等工程項目施工及運作前取得環境許可證。

16. 本研究及相關的工地勘測工程只會產生極少量建築廢物。我們會要求顧問全面研究如何在日後進行建造工程計劃時，盡量減少產生建築廢物，並盡可能再用／循環使用這些建築廢物。

對文物的影響

17. 本研究及相關的工地勘測工程不會影響任何文物地點，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。

土地徵用

18. 本研究及相關的工地勘測工程無須徵用土地。

背景資料

19. 我們在 2013 年 9 月把 **770CL** 號工程計劃提升為乙級。

20. 在 2014 年 6 月 18 日，工務小組委員會建議把 **770CL** 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 6,190 萬元，用以按 PWSC(2014-15)10 號文件所建議，委聘顧問就香港口岸人工島的擬議商業發展進行本研究以及相關的工地勘測工程。鑑於工務小組委員會一些委員提議，我們透過 FCR(2014-15)46 號文件建議擴大本研究的範圍至除商業發展外，亦研究發展其他經濟活動，供財委會在 2014 年 7 月 11 日審議。可惜是項建議被延至暑期休會後。

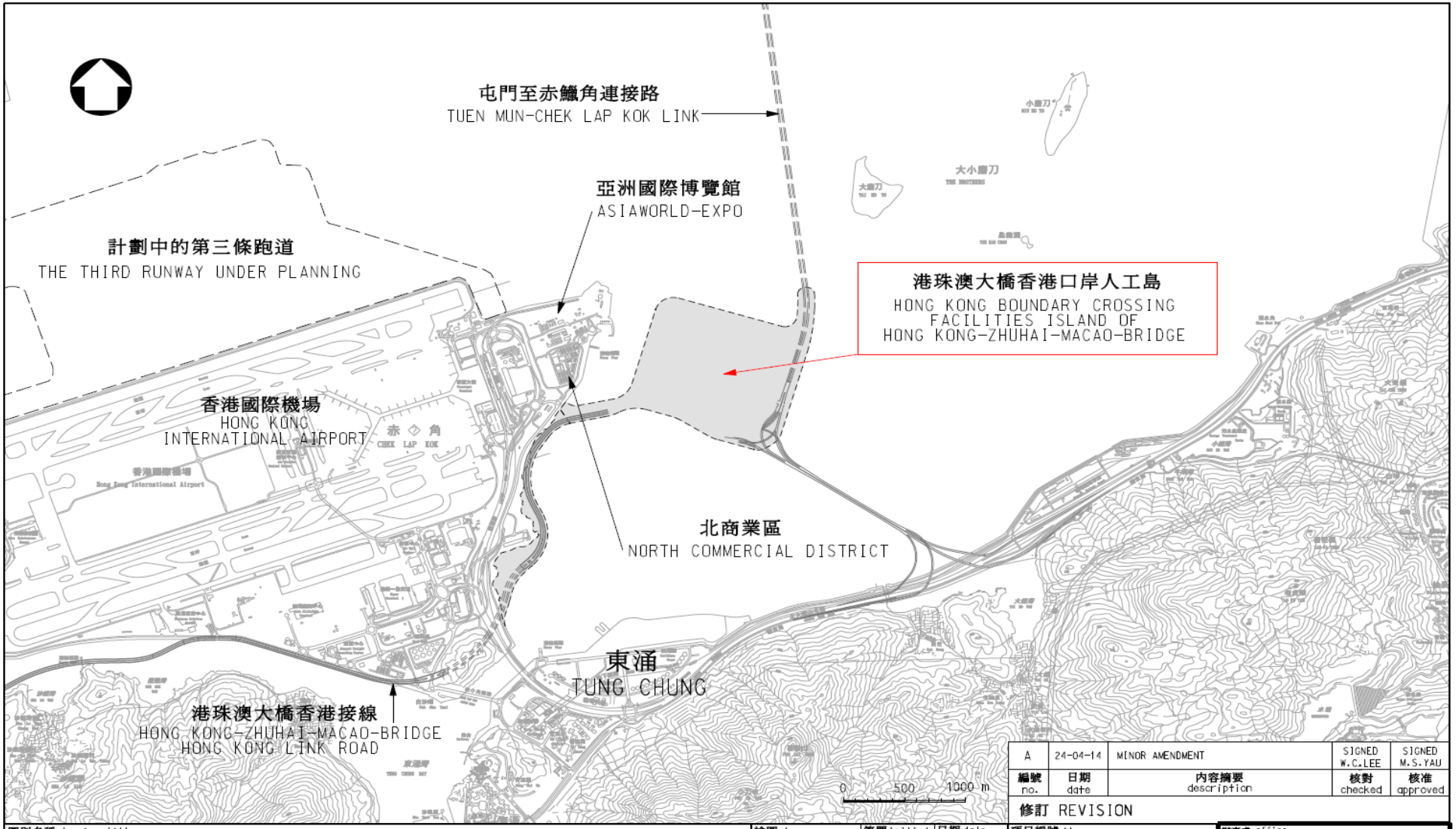
21. 本研究及相關的工地勘測工程不涉及任何移走或種植樹木的建議。

22. 我們估計為進行本研究及相關的工地勘測工程而開設的職位約有 37 個(4 個工人職位和另外 33 個專業／技術人員職位)，共提供 775 個人工作月的就業機會。

發展局
2014 年 10 月

770CL - Planning, engineering and architectural study for topside development at HKBCF island of HZMB

770CL－港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究



編號 no.	日期 date	內容摘要 description	核對 checked	核准 approved
A	24-04-14	MINOR AMENDMENT	SIGNED W.C.LEE	SIGNED M.S.YAU

修訂 REVISION

圖則名稱 drawing title

港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究 - 位置圖

PLANNING, ENGINEERING AND ARCHITECTURAL STUDY FOR TOPSIDE DEVELOPMENT AT HONG KONG BOUNDARY CROSSING FACILITIES ISLAND OF HONG KONG-ZHUHAI-MACAO BRIDGE - LOCATION PLAN

	簽署 initial	日期 date
繪圖 drawn S.H.CHENG	SIGNED	12-03-14
核對 checked W.C.LEE	SIGNED	12-03-14
核准 approved M.S.YAU	SIGNED	12-03-14

項目編號 item no. 770CL

比例 scale 1 : 30 000 (A3)

圖則編號 drawing no. HKI-507A

辦事處 office
港島及離島拓展處
HONG KONG ISLAND AND ISLANDS DEVELOPMENT OFFICE

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

770CL－港珠澳大橋香港口岸上蓋發展的規劃、工程及建築研究

估計顧問費的分項數字(按 2014 年 9 月價格計算)

顧問的員工開支(註 1)			估計的人工作月數	總薪級平均薪點	倍數(註 2)	估計費用(百萬元)
(i)	規劃及建築研究	專業人員	38	38	2.0	5.4
		技術人員	105	14	2.0	5.1
(ii)	工程研究	專業人員	60	38	2.0	8.6
		技術人員	196	14	2.0	9.6
(iii)	環境影響評估研究	專業人員	26	38	2.0	3.7
		技術人員	140	14	2.0	6.8
(iv)	財務可行性研究	專業人員	12	38	2.0	1.7
		技術人員	9	14	2.0	0.4
(v)	監管工地勘測工程	專業人員	3	38	2.0	0.4
		技術人員	9	14	2.0	0.4
					總計	**42.1**

註

1. 我們須待透過一貫的費用競投方式選定顧問後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

2. 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計員工開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)，因為有關人員會受聘在顧問的辦事處工作。(如獲財務委員會批准，總薪級第 38 點的月薪為 71,385 元，總薪級第 14 點的月薪為 24,380 元。)

規劃、工程及建築研究的範圍

規劃、工程及建築研究的範圍如下－

(a) 市場需求評估，以預測不同類型的商業及其他經濟活動的發展於本地及海外市場，包括珠江三角洲西部的需求；

(b) 探討能否利用香港口岸人工島上蓋及地下空間土地作商業及其他經濟活動的發展及加以善用；

(c) 就擬議商業及其他經濟活動的發展建議整體發展概念計劃、合適發展參數、市場定位及營運策略；

(d) 確定在交通(包括珠江三角洲西部跨境交通)、基礎設施的承載力、建築、城市設計、景觀、環境、通風、行人流通、清關、出入境、檢疫及邊界保安等方面的建議的技術可行性，同時在施工期間維持香港口岸的日常運作；以及

(e) 評估擬議商業發展及其他經濟活動的財務可行性。