

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2016 年 2 月 17 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

786CL－東涌新市鎮擴展

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **786CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「東涌新市鎮擴展－詳細設計及工地勘測」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 7 億 2,950 萬元；以及
- (b) 把 **786CL** 號工程計劃餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要為推展東涌新市鎮擴展計劃(下稱「東涌擴展計劃」)進行詳細設計及工地勘測工程，以便最早在 2023 年能讓首批居民入住新擴展區。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **786CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 7 億 2,950 萬元，用以委聘顧問進行詳細設計及工地勘測工程，以推展東涌擴展計劃。發展局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 786CL 號工程計劃擬提升為甲級的部分包括－

(a) 下列各項的詳細設計－

- (i) 進行填海工程，包括建造相關海堤及生態海岸線，以開拓約 130 公頃土地，供東涌擴展計劃在東涌東發展及建造主要幹路(P1 公路)之用；
- (ii) 進行土地平整工程，以開拓約 10 公頃土地，供東涌擴展計劃在東涌西發展；
- (iii) 進行基礎設施工程，包括道路、行人天橋、排水、排污、食水、污水及海水抽水站、食水及海水配水庫和防洪設施；
- (iv) 闢設新單車徑，以連接現有的單車徑網絡；
- (v) 沿部分的東涌河道闢設河畔公園，以及修復部分已被渠道化的東涌河段；
- (vi) 進行園景美化、重置及附屬工程；以及
- (vii) 就上文第(i)至(vi)項工程提供緩解環境影響措施，包括設置隔音屏障；

(b) 相關工地勘測工程和監督工作；以及

(c) 就上文第(a)及(b)項工程擬備招標文件及評審標書。

—— 擬議工程的平面圖載於附件 1 及 2。

4. 如獲財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2016 年年中展開詳細設計及相關工地勘測工程，並在 2021 年完工。為配合此時間表，土木工程拓展署已在 2015 年 12 月 23 日邀請顧問公司遞交意向書，但只會在財委會批准撥款後才批出標書。

5. 我們會保留 **786CL** 號工程計劃餘下部分為乙級，並會就餘下部分分期申請撥款，以配合東涌擴展計劃的推行時間表。餘下部分的範圍主要包括上文第 3(a)段各項建造工程及監督工作。

理由

6. 東涌新市鎮的現有基礎設施已於 2003 年 4 月落成。儘管現有基礎設施可容納約 124 000 人居住，東涌新市鎮現時的人口只有約 80 000。政府一直計劃將東涌新市鎮進一步發展成為規劃全面的新市鎮，以容納更多人口，並提供足夠的地區及區域社區設施。

7. 規劃署和土木工程拓展署在 2012 年 1 月聯合進行「東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究-可行性研究」(下稱「規劃及工程研究」)，以檢討東涌新市鎮的餘下發展潛力。我們在 2014 年 10 月完成了 3 個階段的公眾參與活動後，已制訂東涌擴展計劃的發展建議，有關的建議發展大綱圖及主要發展參數和土地用途載於附件 3 及 4。

8. 擬議東涌擴展計劃將涵蓋現有東涌新市鎮東西兩面的範圍。按規劃及工程研究的建議，東涌擴展計劃將會提供約 49 400 個住宅單位，以容納約 144 400 人口。該計劃亦會提供約 500 000 平方米總樓面面積作辦公室用途、327 000 平方米總樓面面積作零售用途，以及 50 000 平方米總樓面面積作酒店用途。

9. 此外，新擴展區亦預留土地作康樂、教育及社區用途，例如會興建運動場、專上學院及診所。在東涌西，位於石榴埔東北方已被渠道化的東涌河段和上游至石門甲道的東涌河段將會活化成為作康樂用途的河畔公園，以優化生態環境及推動親水文化。當擬議東涌擴展計劃完成後，東涌的總人口量將會增至約 268 400 人。

10. 擬議東涌擴展計劃是一項主要的土地供應措施，並已納入 2014 年及 2015 年《施政報告》內。我們的目標是最早在 2023 年能讓首批居民入住新擴展區。

11. 為確保能夠適時提供基礎設施以便最早能在 2023 年讓首批居民入伙，我們需要在 2016 年年中就東涌擴展計劃開始進行詳細設計及工地勘測工程。一如其他工程計劃，擬議詳細設計及相關工地勘測工程，將與法定城市規劃程序、公眾諮詢，法定環境影響評估程序、填海計劃的法定程序和土地清理的擬備工作等同時進行。

對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，我們估計擬議的詳細設計及相關工地勘測工程所需費用為 7 億 2,950 萬元，分項數字如下－

		百萬元	
(a) 顧問費		384.2	
(i) 詳細設計	356.2		
(ii) 擬備招標文件及評審標書	27.3		
(iii) 管理監督工地勘測工程的駐工地人員	0.7		
(b) 工地勘測工程的駐工地人員薪酬		14.0	
(c) 工地勘測工程		150.0	
(d) 應急費用		54.8	
	小計	603.0	(按 2015 年 9 月價格計算)
(e) 價格調整準備		126.5	
	總計	729.5	(按付款當日價格計算)

13. 由於內部資源不足，我們建議委聘顧問進行詳細設計和監督相關工地的勘測工程。按人工作月估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字載於附件 5。

14. 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 2015 年 9 月 價格計算)	價格調整 因素	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2016-2017	55.0	1.05875	58.2
2017-2018	162.0	1.12228	181.8
2018-2019	114.4	1.18961	136.1
2019-2020	116.4	1.26099	146.8
2020-2021	146.0	1.32719	193.8
2021-2022	9.2	1.39355	12.8
	603.0		729.5

15. 我們按政府對 2016 至 2022 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。我們會以總價形式為詳細設計招標，並訂明價格調整條文。由於涉及的工程數量可能會因應工地的實際情況出現變動，我們會以重新計算工程數量的標準合約推展工地勘測工程。工地勘測工程合約會訂明可調整價格的條文。

16. 擬議的詳細設計及相關工地勘測工程不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

17. 我們在 2012 至 2014 年根據規劃及工程研究就東涌擴展計劃的發展建議進行了 3 個階段的公眾參與活動。我們在公眾參與活動期間，分別在 2012 年 6 月 28 日、2013 年 5 月 28 日、2014 年 10 月 28 日及 2014 年 12 月 3 日諮詢了立法會發展事務委員會(下稱「委員會」)。我們最近是在 2015 年 12 月 22 日就現時的撥款申請諮詢委員會。雖然委員支持撥款申請，但他們要求政府向工務小組委員會提供兩個費用項目的開支分項數字，即「詳細設計的顧問費」及「擬備招標文件及評審標書的顧問費」。有關分項數字現載於附件 6。公眾亦支持政府盡快落實東涌擴展計劃，以應付房屋、經濟及社會需要。

18. 我們在 2015 年 9 月 7 日向離島區議會簡介規劃及工程研究的進展、第三階段公眾參與活動所蒐集的主要公眾意見，以及東涌擴展計劃的實施計劃及時間表。離島區議會支持推展東涌擴展計劃。

19. 城市規劃委員會在 2015 年 12 月 11 日審議東涌擴展計劃的分區計劃大綱草圖，並根據《城市規劃條例》(第 131 章)同意有關的分區計劃大綱草圖適宜展示，以供公眾查閱。為推展東涌擴展計劃，有關的分區計劃大綱草圖與填海工程已在 2016 年 1 月 8 日，分別根據《城市規劃條例》與《前濱及海床(填海工程)條例》(第 127 章)一同在憲報刊登。

對環境的影響

20. 擬議的詳細設計及相關工地勘測工程不屬於《環境影響評估條例》(下稱「環評條例」)(第 499 章)的指定工程項目，不會對環境造成不良影響。規劃及工程研究已就東涌擴展計劃完成環境影響評估，而環評報告已在 2015 年 10 月 8 日根據環評條例提交環境保護署署長(下稱「環保署署長」)審閱。環評報告在 2015 年 12 月 4 日起作公開展示讓公眾查閱，為期 30 天。在審批該環評報告時，環保署署長會考慮公眾及環境諮詢委員會提出的意見。

21. 擬議的工地勘測工程只會產生極少量建築廢物。我們會考慮採取措施，盡量減少產生建築廢物，並在工地勘測工程進行期間再用／循環使用建築廢物。

對文物的影響

22. 擬議的詳細設計及相關工地勘測工程不會影響任何法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築或古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。我們會按照環評報告的建議，實施適當措施，以緩解擬議發展可能對馬灣涌具考古研究價值地點和沙咀頭具考古研究價值地點所造成的影響。

土地徵用

23. 擬議的詳細設計及相關工地勘測工程無須徵用任何土地。推展東涌擴展計劃所須徵用土地的詳情及範圍會在詳細設計階段中確定。

背景資料

24. 財委會在 2011 年 7 月 8 日批准把 **712CL** 號工程計劃「東涌餘下發展計劃的規劃及工程研究」提升為甲級，按付款當日價格計算，核准工程預算為 4,400 萬元，用以委聘顧問進行規劃及工程研究。規劃及工程研究已在 2015 年 12 月大致完成。

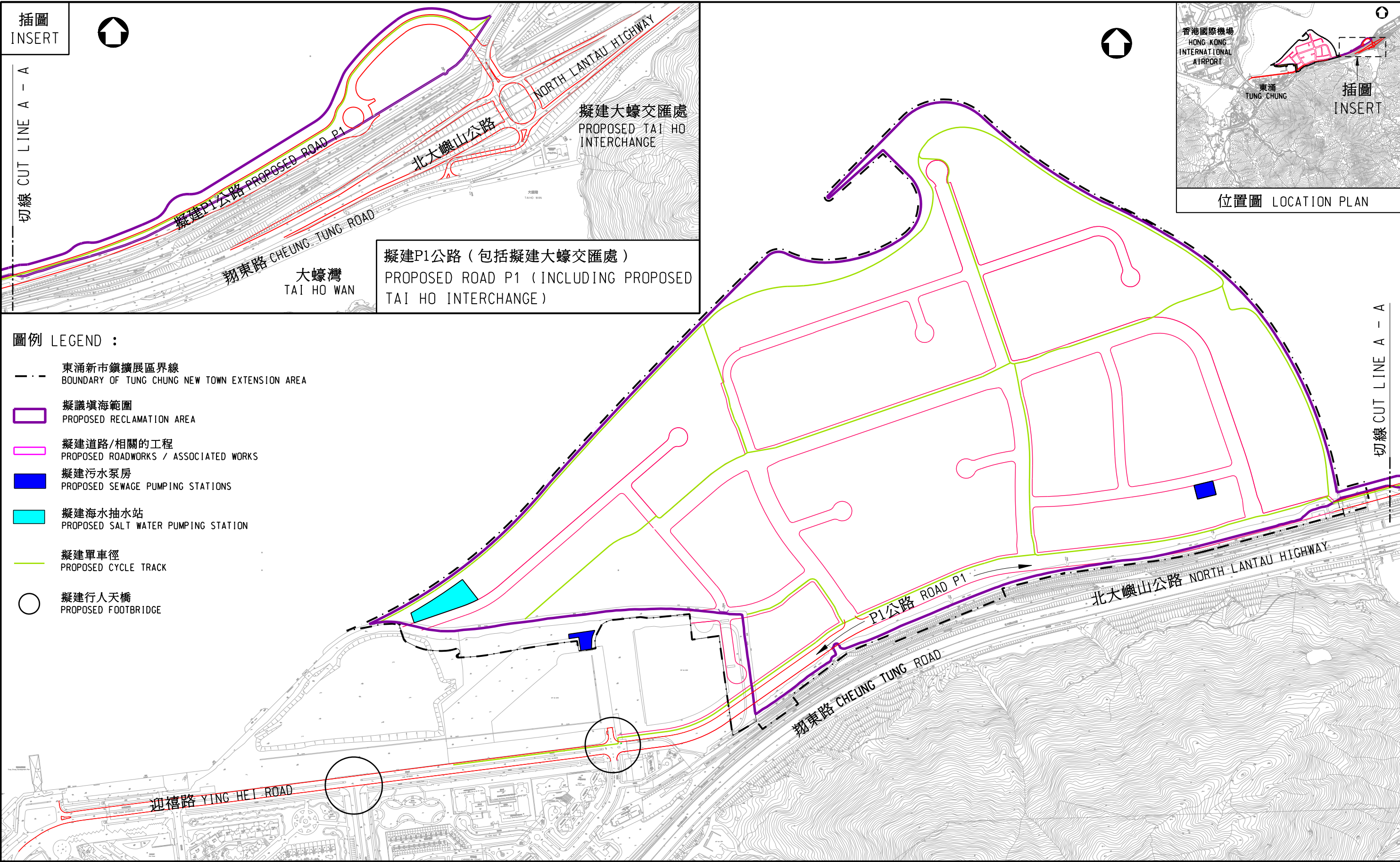
25. 我們在 2014 年 9 月把 **786CL** 號工程計劃提升為乙級。

26. 我們沒有在東涌擴展計劃範圍內識別到已登記的古樹及珍貴樹木。擬議的工地勘測工程不會涉及任何移走或種植樹木的建議。我們會在詳細設計階段考慮保留樹木的需要，以及制訂有關保留、移走樹木、補償種植及新種樹木的建議。該等建議會在施工期內推行。

27. 我們估計為進行擬議的詳細設計及相關工地勘測工程而開設的職位約有 80 個(40 個工人職位和另外 40 個專業／技術人員職位)，共提供 2 600 個人工作月的就業機會。

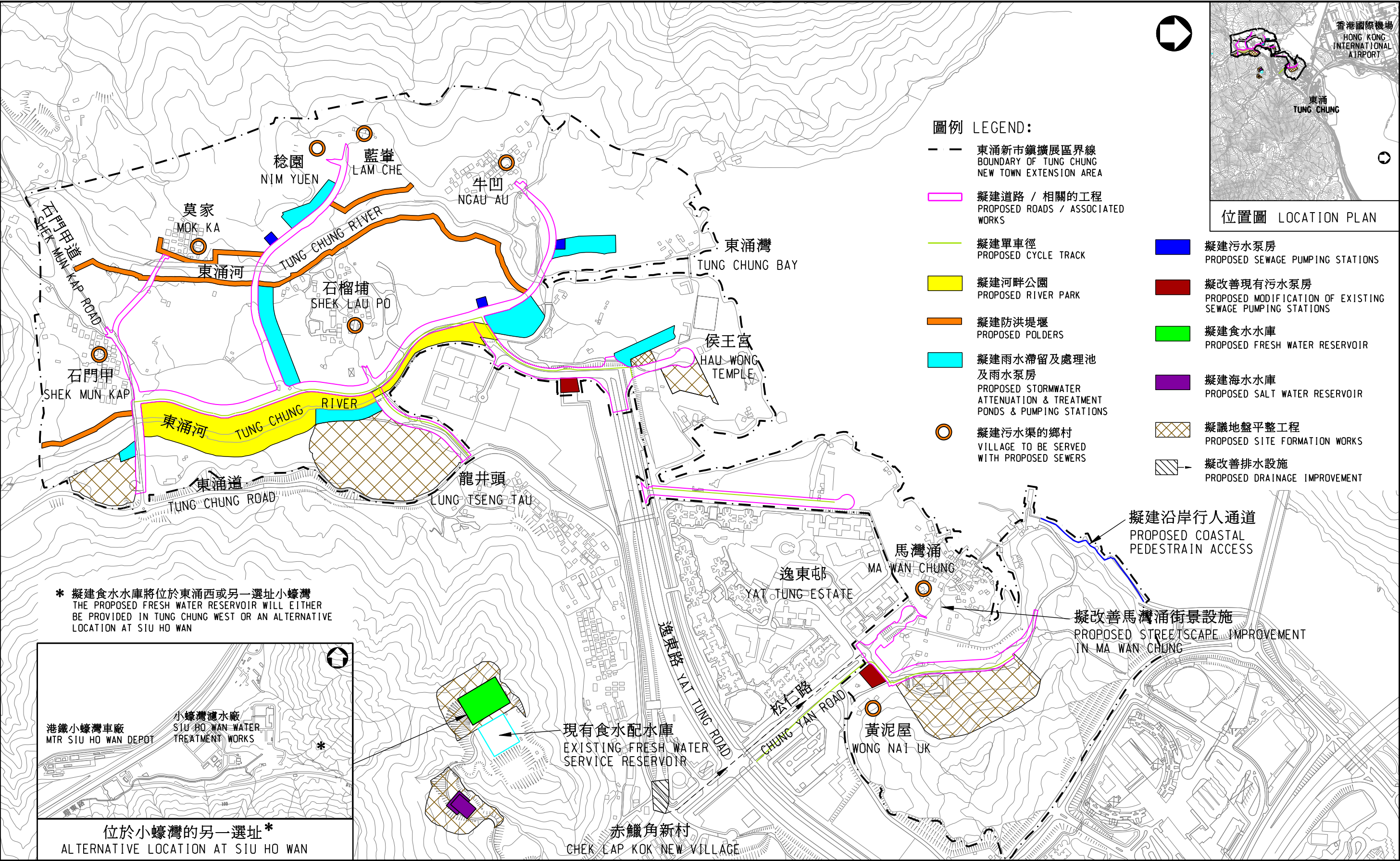
發展局

2016 年 2 月



圖則名稱 drawing title

東涌新市鎮擴展工程項目平面圖 - 東涌東及P1公路
TUNG CHUNG NEW TOWN EXTENSION PROJECT LAYOUT PLAN - TUNG CHUNG EAST AND ROAD P1



圖則名稱 drawing title

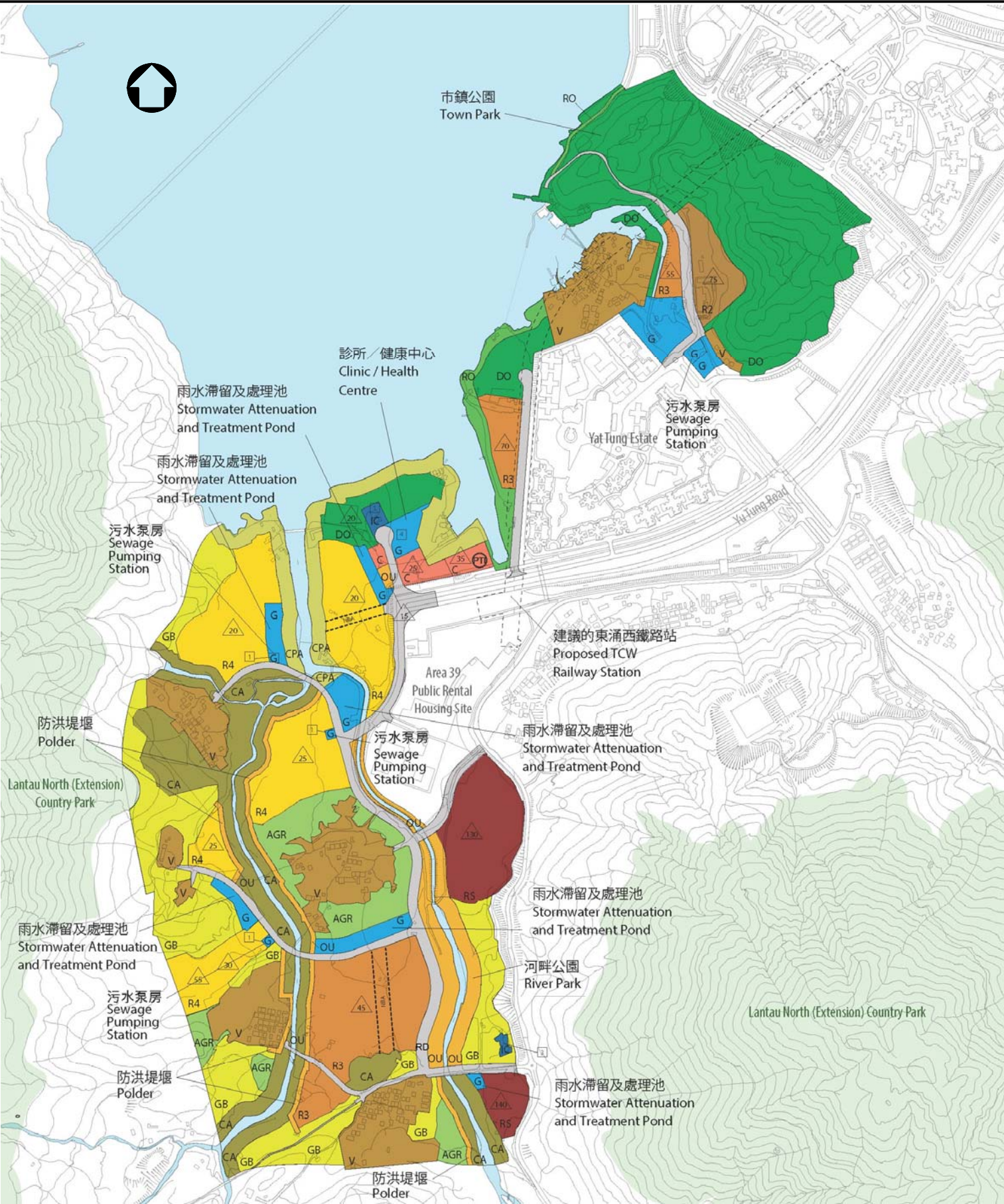
東涌新市鎮擴展工程項目平面圖 - 東涌西
TUNG CHUNG NEW TOWN EXTENSION PROJECT LAYOUT PLAN - TUNG CHUNG WEST



圖則名稱 drawing title

東涌東建議發展大綱圖

RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN OF TUNG CHUNG EAST



- 圖例 LEGEND:**
- RS 租住公屋／居屋
Special Residential (PR 5-6)
 - R2 住宅發展區2
Residential 2 (PR 4)
 - R3 住宅發展區3
Residential 3 (PR 1.5-3.5)
 - R4 住宅發展區4
Residential 4 (PR 1)
 - G 政府
Government
 - OU 其他指定用途
Other Specified Uses
 - IC 機構及社區
Institution and Community
 - C 商業
Commercial (PR 3-9.5)
 - DO 地區休憩用地
District Open Space
 - NBA 非建築用地
Non-Building Area
 - RO 區域休憩用地
Regional Open Space
 - V 鄉村式發展
Village Development Area
 - CA 自然保育區
Conservation Area
 - CPA 海岸保育區
Coastal Protection Area
 - AGR 農業
Agriculture
 - GB 綠化地帶
Green Belt
 - RD 建議道路
Proposed Road
 - △ 55 最高建議物高度
(在主水平基準上若干米)
Maximum Building Height
(mPD)
 - 9 最高建議物高度
(樓層數目)
Maximum Building Height
(Storeys)

圖則名稱 drawing title

東涌西建議發展大綱圖
RECOMMENDED OUTLINE DEVELOPMENT PLAN OF TUNG CHUNG WEST

住宅供應、新增人口及職位 Housing Supply, New Population and Job Opportunities	東涌東 Tung Chung East (TCE)		東涌西 Tung Chung West (TCW)		總計 Total	
估計新增住宅量 (約) Estimated No. of Flats to be provided (about)	40,800		8,600		49,400	
	資助房屋 Subsidized Housing 25,700	私人住宅 Private Housing 15,100	資助房屋 Subsidized Housing 5,200	私人住宅 Private Housing 3,400	資助房屋 Subsidized Housing 30,900	私人住宅 Private Housing 18,500
	63%	37%	60%	40%	63%	37%
估計新增人口(約) Estimated New Population (about)	118,900		25,500		144,400	
估計新增職位 (約) Estimated New Job Opportunities (about)	40,000					

主要土地用途 Land Uses	住宅(東涌東,除都會中心區) Residential (TCE, excluding Metro Core Area)	住宅(東涌西) Residential (TCW)	都會中心區 Metro Core Area	商業(東涌東) Commercial (TCE)	商業(東涌西) Commercial (TCW)	政府、機構或社區 Government, Institution or Community	休憩用地 Open Space	保育相關用途 Conservation Related Uses	鄉村、道路及其他用途 Village, Road and Other Uses	總計 Total
大約面積(公頃) Approx. Area (ha)	44.0	27.9	7.6	7.6	1.1	21.4	49.0	28.6	63.0	250.2
地積比 Plot Ratio	2.5 - 6.5	1 - 6	住宅 Domestic 6	3 - 9.5	2 - 3	不適用 N/A	不適用 N/A	不適用 N/A	不適用 N/A	不適用 N/A
			非住宅 Non-domestic 2.5							

圖則名稱 drawing title

東涌新市鎮擴展主要土地用途及發展參數
TUNG CHUNG NEW TOWN EXTENSION MAJOR LAND USES AND DEVELOPMENT PARAMETERS

786CL(部分)－東涌新市鎮擴展

估計顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字(按 2015 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) 顧問員工開支 ^(註 2)						
(i)	詳細設計	專業人員	2 360	38	2.0	350.3
		技術人員	116	14	2.0	5.9
(ii)	擬備招標文件 及評審標書	專業人員	180	38	2.0	26.7
		技術人員	11	14	2.0	0.6
					小計	383.5
(b) 駐工地人員的員工開支 ^(註 3)						
		專業人員	90	38	1.6	10.7
		技術人員	98	14	1.6	4.0
					小計	14.7
包括－						
(i)	管理工地勘測 工程的駐工地 人員的顧問費				0.7	
(ii)	工地勘測工程 的駐工地人員 薪酬				14.0	
					總計	398.2

註：

- 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。另採用倍數 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開支。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 74,210 元，總薪級第 14 點的月薪為 25,505 元。)

2. 我們須待透過一貫的費用總價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及實際所需的開支。

「詳細設計顧問費」及
「擬備招標文件與評審標書顧問費」的
費用項目開支分項數字

擬議東涌擴展計劃將涵蓋現有東涌新市鎮的東西兩側，即東涌東及東涌西。東涌東將由填海形成，我們會在填海土地上建造道路、污水、排水及供水等基礎配套設施。至於東涌西，我們會進行土地平整工程及基礎設施配套工程，以及生態改善措施，包括闢建河畔公園。我們考慮過東涌東及東涌西擬議工程的性質及地理位置，以及有關工程的規模後，會採用兩份顧問合約(即東涌東和東涌西各一份)提供顧問服務，為工程計劃進行詳細設計及工地勘測工程。

2. 我們會以總價形式招標。根據我們估計顧問會投放的人力資源，各主要項目開支的分項數字載於下表，供委員參考－

顧問費	分項數字		百萬元 (按 2015 年 9 月 價格計算)
	東涌東	東涌西	
(a) 詳細設計			
(i) 填海工程	104.3	-	
(ii) 土地平整工程	-	29.4	
(iii) 基礎設施及附屬工程	116.5	106.0	
	220.8	135.4	
小計			356.2
(b) 擬備招標文件及評審標書	16.9	10.4	
小計			27.3