

討論文件
2015年12月22日

立法會發展事務委員會

工務計劃項目第 786CL 號 - 東涌新市鎮擴展計劃

詳細設計及工地勘測

目的

本文件旨在尋求委員支持我們的建議，把 **786CL** 號工程計劃「東涌新市鎮擴展計劃」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，以推展東涌新市鎮擴展計劃(東涌擴展計劃)。

工程計劃的範圍及性質

2. 建議提升為甲級的部分 **786CL** 號工程計劃範圍包括－

(a) 下列各項的詳細設計－

- (i) 進行填海工程，以開拓約 130 公頃土地，以供東涌擴展計劃在東涌東發展及建造主幹道公路(P1公路)之用，包括建造相關海堤及生態海岸線；
- (ii) 進行土地平整工程，以開拓約 10 公頃的土地，以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) 提供新單車徑，連接現有的單車徑網絡；
- (v) 在東涌河部分沿岸，建設河畔公園，以及修復部分現時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)項工程提供環境影響緩解措施，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。
3. 擬議工程的兩幅平面圖載於**附件1及2**。
4. 如獲財務委員會批准撥款，我們計劃在2016年年中展開詳細設計及相關工地勘測工程，在2021年完成。按此時間表，土木工程拓展署擬在2015年年底招標，但只會在財務委員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，並會按照東涌擴展計劃的推行時間申請撥款。

理由

6. 東涌新市鎮發展的現有基礎設施工程已於2003年4月完成，可容納約124 000人口，而東涌新市鎮現時的人口約80 000人。政府計劃將東涌新市鎮進一步發展成為一個規劃全面的新市鎮，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於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」(規劃及工程研究)，以檢討東涌新市鎮的餘下發展以及增加土地供應。我們於2014年10月完成了三個階段的公眾參與活動後，考慮了所收集到的公眾意見，並已制訂東涌擴展計劃的發展建議，其建議發展大綱圖及主要土地用途和發展參數載於**附件3及4**。
8. 擬議的東涌擴展計劃將涵蓋現有東涌新市鎮東西兩面。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，容納約144 400人口。東涌擴展計劃亦會提供約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。此外，新擴展區亦

預留土地作康樂、教育及社區用途，例如一個標準運動場、一所專上學院，以及診所。在東涌西，位於石榴埔東北方現時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一個河畔公園，以加強生態環境、優化康樂用途及推動親水文化。當建議的東涌擴展計劃完成後，東涌將可容納總人口約268 400人。

9. 擬議的東涌擴展計劃已獲納入2014年及2015年《施政報告》內，作為其中一項主要的土地供應措施，以應付香港未來的土地供應需要。我們的目標是最早在2023年能讓首批居民入住新擴展區。

10. 為確保能夠適時提供足夠的基礎設施以便能最早在2023年能有首批居民入伙，我們有需要在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。這符合工程計劃進行的一貫安排，擬議詳細設計及相關工地勘測工程將與工程計劃的其他推展步驟同時進行，包括法定城市規劃程序、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。這既定安排已證明能非常有效地加快工程計劃的推展。

11. 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勘測工程。

對財政的影響

12. 按付款當日價格計算，我們估計擬議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	
(c)	工地勘測工程	150	
(d)	應急費用	54.8	
	小計	<u>603.0</u>	(按2015年9 月價格計算)
(e)	價格調整準備	126.5	
	總計	<u>729.5</u>	(按付款當日 價格計算)

13. 擬議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

14. 我們在2012至2014年在規劃及工程研究下就東涌擴展計劃的發展建議進行了三個階段的公眾參與活動。我們在公眾參與活動期間諮詢了立法會發展事務委員會，該委員會普遍支持東涌擴展計劃的發展建議¹。公眾亦支持當局盡快落實東涌擴展計劃，以應付房屋、經濟及社會需要。

15. 我們於2015年9月7日向離島區議會簡介規劃及工程研究的進展、第三階段公眾參與所收集到的主要公眾意見，以及推展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。

16. 城市規劃委員會於2015年12月11日考慮東涌擴展計劃的分區計劃大綱草圖並同意有關的分區計劃大綱草圖可根據《城市規劃條例》（第131章）供公眾查閱。有關的分區計劃大綱草圖暫定於

¹ 立法會議員普遍支持東涌擴展工程計劃的發展建議，部分議員提出一些對環境問題、港鐵東涌線的可載客量和本區就業的關注。就議員的關注，政府已於2015年7月向立法會提交補充資料。

2016年1月根據《城市規劃條例》，與擬議的填海工程根據《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

17. 擬議詳細設計及相關工地勘測工程不屬於《環境影響評估條例》（環評條例）（第499章）的指定工程項目，不應對環境造成不良影響。規劃及工程研究已完成東涌擴展計劃的環境影響評估，而環評報告已於2015年10月8日根據環評條例提交環境保護署署長審閱。環評報告已於2015年12月4日開始公開展示讓公眾查閱，為期30天。當審批該環評報告時，環境保護署署長會考慮公眾及環境諮詢委員會所提出的意見。

18. 擬議的工地勘測工程只會產生非常少量建築廢物。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/循環再用建築廢物。

對文物的影響

19. 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

20. 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

21. 財務委員會在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。規劃及工程研究已於2015年12月大致完成。

22. 我們在2014年9月把**786CL**號工程計劃提升為乙級。

23. 我們並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移走任何樹木或種植建議。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、補償種植及新種樹木的建議。該等建議會在施工期予以推行。

24. 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。

未來路向

25. 如獲委員支持，我們計劃於2016年年初諮詢工務小組委員會，以便向財務委員會申請批准撥款。

發展局
土木工程拓展署
2015年12月

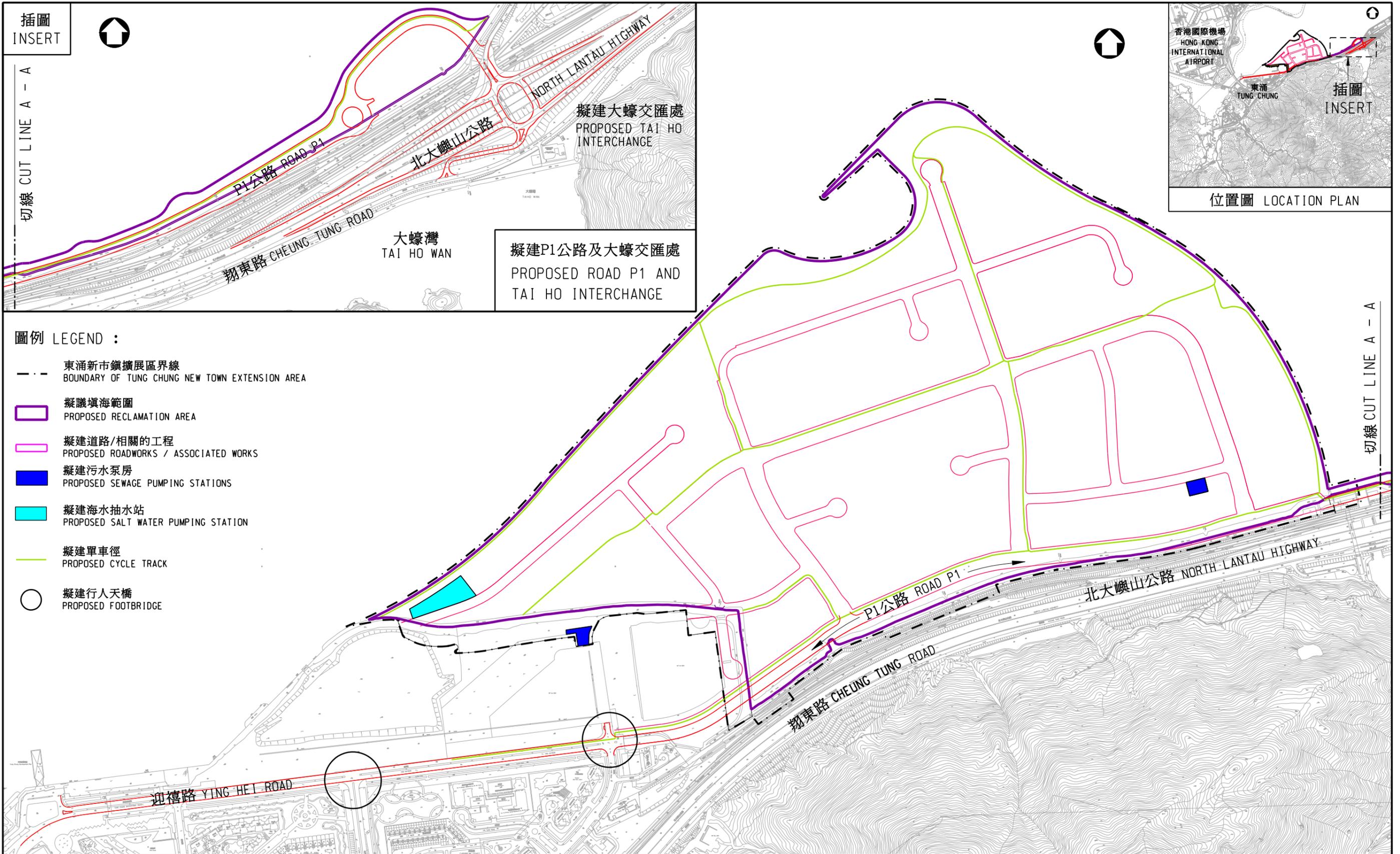
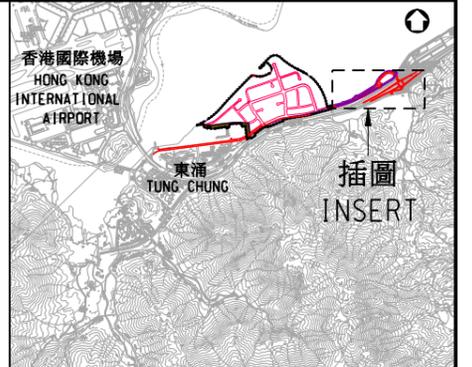


插圖
INSERT



位置圖 LOCATION PLAN

切線 CUT LINE A - A

切線 CUT LINE A - A

圖例 LEGEND :

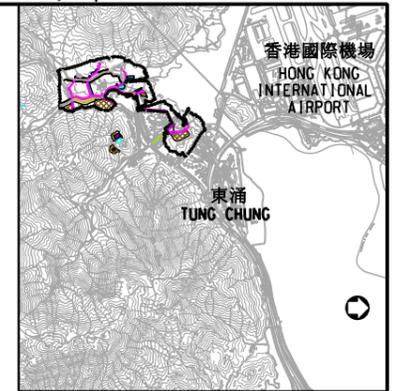
- 東涌新市鎮擴展區界線
BOUNDARY OF TUNG CHUNG NEW TOWN EXTENSION AREA
- 擬議填海範圍
PROPOSED RECLAMATION AREA
- 擬建道路/相關的工程
PROPOSED ROADWORKS / ASSOCIATED WORKS
- 擬建污水泵房
PROPOSED SEWAGE PUMPING STATIONS
- 擬建海水抽水站
PROPOSED SALT WATER PUMPING STATION
- 擬建單車徑
PROPOSED CYCLE TRACK
- 擬建行人天橋
PROPOSED FOOTBRIDGE

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



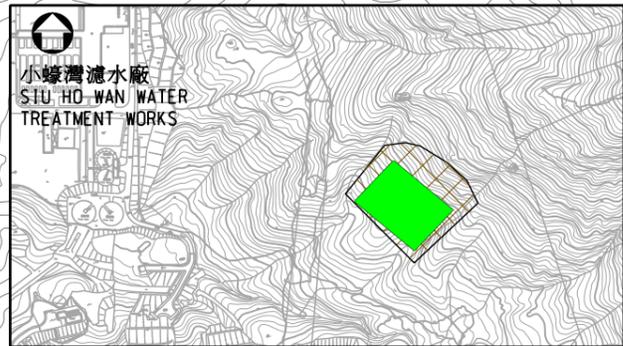
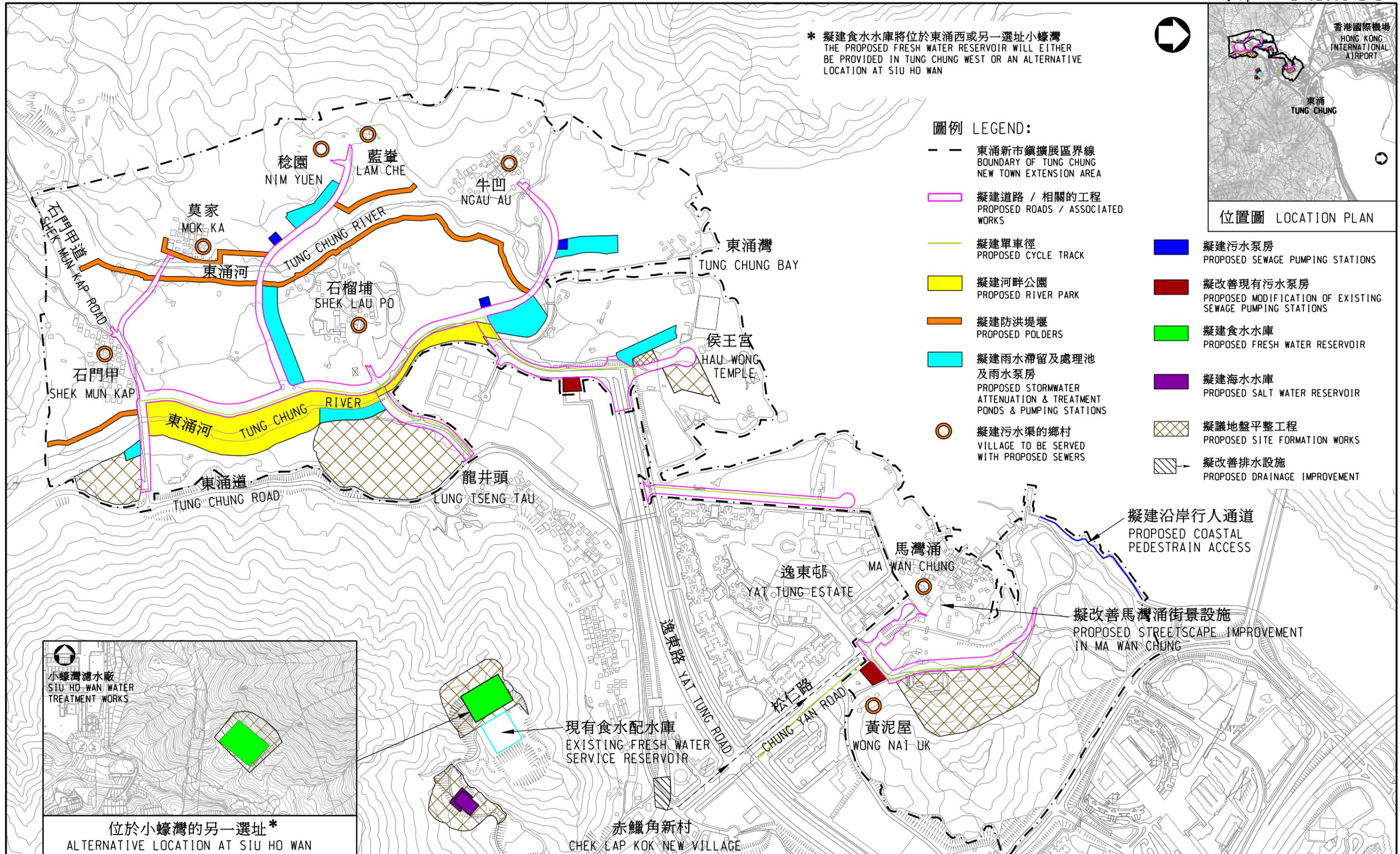
* 擬建食水水庫將位於東涌西或另一選址小蠔灣
 THE PROPOSED FRESH WATER RESERVOIR WILL EITHER
 BE PROVIDED IN TUNG CHUNG WEST OR AN ALTERNATIVE
 LOCATION AT SIU HO WAN



位置圖 LOCATION PLAN

圖例 LEGEND:

- 東涌新市鎮擴展區界線
BOUNDARY OF TUNG CHUNG
NEW TOWN EXTENSION AREA
- 擬建道路 / 相關的工程
PROPOSED ROADS / ASSOCIATED
WORKS
- 擬建單車徑
PROPOSED CYCLE TRACK
- 擬建河畔公園
PROPOSED RIVER PARK
- 擬建防洪堤堰
PROPOSED POLDERS
- 擬建雨水滯留及處理池
及雨水泵房
PROPOSED STORMWATER
ATTENUATION & TREATMENT
PONDS & PUMPING STATIONS
- 擬建污水渠的鄉村
VILLAGE TO BE SERVED
WITH PROPOSED SEWERS
- 擬建污水泵房
PROPOSED SEWAGE PUMPING STATIONS
- 擬改善現有污水泵房
PROPOSED MODIFICATION OF EXISTING
SEWAGE PUMPING STATIONS
- 擬建食水水庫
PROPOSED FRESH WATER RESERVOIR
- 擬建海水水庫
PROPOSED SALT WATER RESERVOIR
- 擬議地盤平整工程
PROPOSED SITE FORMATION WORKS
- 擬改善排水設施
PROPOSED DRAINAGE IMPROVEMENT



位於小蠔灣的另一選址*
 ALTERNATIVE LOCATION AT SIU HO WAN

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



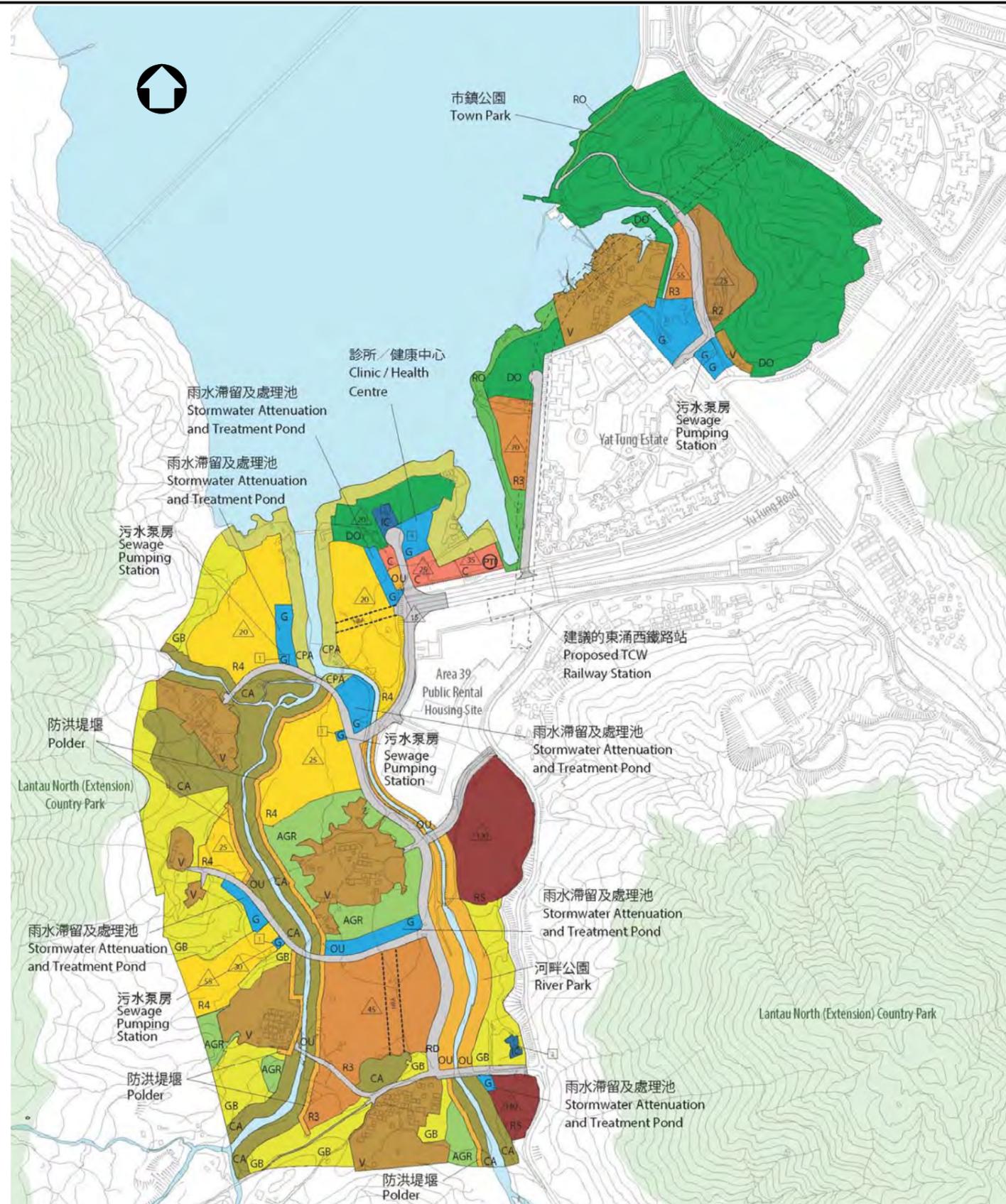


圖例 LEGEND:

- RS 租住公屋/居屋
Special Residential (PR 5-6.5)
- R1 住宅發展區1
Residential 1 (PR 6.5)
- R2 住宅發展區2
Residential 2 (PR 5)
- R3 住宅發展區3
Residential 3 (PR 2.5-3.5)
- G 政府
Government
- E 教育
Educational
- OU 其他指定用途
Other Specified Uses
- CDA 綜合發展區
Comprehensive Development Area
- C 商業
Commercial (PR 3-9.5)
- DO 地區休憩用地
District Open Space
- RO 區域休憩用地
Regional Open Space
- RD 建議道路
Proposed Road
- NBA 非建築用地
Non-Building Area
- 地區商業平台
Local Commercial Podium
- 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)
- PTI 公共交通交匯處
Public Transport Interchange

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:**
- 租住公屋 / 居屋
Special Residential (PR 5-6)
 - 住宅發展區2
Residential 2 (PR 4)
 - 住宅發展區3
Residential 3 (PR 1.5-3.5)
 - 住宅發展區4
Residential 4 (PR 1)
 - 政府
Government
 - 其他指定用途
Other Specified Uses
 - 機構及社區
Institution and Community
 - 商業
Commercial (PR 3-9.5)
 - 地區休憩用地
District Open Space
 - 非建築用地
Non-Building Area
 - 區域休憩用地
Regional Open Space
 - 鄉村式發展
Village Development Area
 - 自然保育區
Conservation Area
 - 海岸保育區
Coastal Protection Area
 - 農業
Agriculture
 - 綠化地帶
Green Belt
 - 建議道路
Proposed Road
 - 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		東涌西 Tung Chung West		總計 Total	
	40,800		8,600		49,400	
估計新增住宅量(約) Estimated No. of Flats to be provided (about)	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 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

