

香港特別行政區政府  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局  
香港九龍何文田  
佛光街 33 號 1 座 6 樓



Transport and Housing Bureau  
6/F, Block 1, 33 Fat Kwong Street,  
Homantin, Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS1/1-55/1/4(2017-18)I  
來函檔號 Your Ref.

電話 Tel No. 2761 5049  
圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區  
立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
房屋事務委員會秘書  
羅英偉先生

羅先生：

立法會房屋事務委員會  
2017 年 11 月 6 日的會議

就在 2017 年 11 月 6 日的會議上委員所要求的補充資料，  
隨函附回覆於附件，以供委員參考。

運輸及房屋局局長

( 張鎮宇  代行 )

2017年11月30日

立法會房屋事務委員會

2017年11月6日的會議

補充資料

目的

就於2017年11月6日的立法會房屋事務委員會會議上，討論工程計劃項目編號B780CL—元朗橫洲公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程時，委員要求政府提供的補充資料；以及在會議上通過的兩項議案，本文件提供相關資料。

**為配合公營房屋發展而進行的工地平整及基礎設施工程所需的建設費用**

2. 在目前土地供應緊絀的情況下，可供房屋發展的「熟地」<sup>1</sup>有限。在非熟地進行房屋發展需要因應情況進行不同的工作，包括工地平整及基礎設施工程等，以配合發展。

3. 工程項目的建設費用，與工程範圍有關，而工程範圍，則需視乎個別項目的限制和技術困難而定。

---

<sup>1</sup> 即有關土地已有合適規劃，不需進行收地、清拆、重置現有設施、工地平整或需提供額外的基礎設施。

4. 在工地平整及基礎設施的工程項目中，工地平整部分的設計與規模會受多項因素影響，包括工地的位置、地形、岩土情況、擬議地盤平整水平等。而基礎設施部分的設計與規模，亦會視乎多項的因素而有所不同，包括現有的基礎設施、項目的發展參數、預期的交通增長、將來的區域發展規劃等。有關的基礎設施工程不只為了配合公營房屋發展，還可以改善項目鄰近地區的環境及社區設施，對整體社區增添了無形的效益。

5. 擬議工程的鄰近環境，亦會影響其施工方法和工期。這兩項因素與建設費用亦有直接的關係。

6. 另一方面，公營房屋發展項目可提供的單位數目與規劃大綱和准許地積比率有關。公營房屋項目的規劃大綱是根據規劃意向、分區計劃大綱圖的發展限制、地形、附近土地用途及考慮所接獲的公眾意見而釐定。項目的發展亦需兼顧不同城市設計的考慮，包括通風廊、視野穿透度、建築物之體積、高度和相互間的連接和融合、休憩用地及行人連接系統等。基於上述考慮，B780CL號工程計劃為擬議興建的學校和社會福利綜合大樓提供平整土地和基礎設施，以配合橫洲公營房屋發展。

7. 基於上述考慮，單以工程的建設費用和可提供的公營房屋單位數目作比較並不適宜。為回應社會對公營房屋的殷切需求，在規劃、基礎設施及環境因素許可的情況下，我們本著「地盡其用」的宗旨，充分發揮土地的發展潛力以增加公營房屋供應，同時兼顧現有及未來居民的需要。

## 工程計劃的範圍和建設費用的分項數字

### 8. B780CL號工程計劃的擬議工程範圍包括一

	百萬元(按付款當日價格)
(一) 平整約5.6公頃土地及建造相關的護土牆及斜坡；	951.3
(二) 建造一條長約450米新的雙線不分隔行車路及連接的地下通道、行人路及上落客區；	323.0
(三) 在朗屏路與鳳池路的交界處進行改善工程，及重鋪長約1.1千米部分朗屏路路面；	97.0
(四) 建造一條橫跨朗屏路的行人天橋及相關升降機設施；	79.2
(五) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、供水系統及環境美化工程；以及	224.4
(六) 顧問費用，駐工地人員薪酬，應急費用，及價格調整準備。	724.8

9. 按付款當日價格計算，估計擬議工程的建設費用為23億9,970萬元。

### 交通影響評估及其緩解措施

10. 土木工程拓展署已聘請顧問公司就擬建工程計劃對交通情況進行評估，並擬議交通改善措施，其中包括一

- (一) 建造一條長約450米新的雙線不分隔行車路及連接的地下通道、行人路及上落客區；
- (二) 在朗屏路西行線增設右轉行車線，以供車輛右轉至發展用地；並在朗屏路東行線及西行線增設巴士停車處；以及
- (三) 擴闊部分鳳池路及改善鳳池路與朗屏路交界處的路面，包括調校有關的交通燈訊號。

11. 根據交通及運輸影響評估顯示，在完成上述交通改善措施後，擬議工程及公營房屋發展對附近交通（包括朗屏路與鳳池路路口交界處）不會造成不可接受的影響。交通影響評估亦指出大部份進出發展用地的車輛只會經朗屏路東西行線出入，而不會駛經鳳池路。同時，亦擬議興建行人天橋橫跨朗屏路，使居民能前往朗屏邨及西鐵站。

12. 政府會要求承建商在建造期間實施適當的臨時交通措施，以配合分階段施工及在工程完成後盡快重開有關路面。我們會在工地豎立告示板，說明臨時交通安排的詳情，以及工程個別部分的預計完工日期。此外，我們會設立電話熱線，供市民查詢。

### 推行計劃、安置及賠償機制

13. 政府計劃在2017年年底至2018年年初將擬議工程的撥款建議提交工務小組委員會審議及於2018年年初向立法會財務委員會（財委會）申請撥款。如獲財委會批准撥款，政府計劃在2018年年中展開擬議工程。預計土地平整工程於2020年第三季起分階段完成，而基礎設施工程則於2024年竣工。如上述工程進展順利，元朗橫洲第一期公營房屋發展計劃將於2024-25年度落成。

14. B780CL號工務計劃涉及收回約34 528平方米私人土地及清理約33 920平方米的政府土地，費用由總目701—土地徵用支付。

15. 政府已在不同場合重申，政府是根據既定機制處理因公用途而收回私人土地及清理政府土地的事宜。根據現行機制，若受影響的住戶本身是私人土地的業權人或合法租戶，他們可根據相關香港法例（包括《收回土地條例》（第124章）、《道

路（工程、使用及補償）條例》（第370章）等條例）申領補償（一般稱為「法定補償」）。可獲補償的權益、申領補償的程序以及評定補償的基準和原則已在有關條例中列明，條例亦賦予土地審裁處就補償金額作最終裁決的權力。受影響人士亦可申領適用的特惠土地補償及特惠津貼，作為「法定補償」申索以外的另一選擇。

16. 政府亦會為所有符合資格的受影響住戶安排入住公共租住房屋（公屋）／中轉房屋及／或發放適用的特惠津貼。按現行政策，所有經清拆前凍結登記並受清拆影響的住戶，其佔用的構築物（不論是否位於政府土地，或位於私人農地）必須屬持牌住用或經一九八二年寮屋登記作居住用途的構築物，並需要符合入住香港房屋委員會公屋的相關資格，方可獲安排入住公屋。

17. 如住戶在凍結登記日之前持續居住在持牌住用或經一九八二年寮屋登記作居住用途的構築物十年或以上，惟因超出申請公屋的入息及資產限額或其他情況而未能獲配公屋，可申請「持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人之特惠津貼」。津貼額按佔用作該居住構築物的面積及居住年期計算，上限為60萬元。

18. 若住戶佔用的構築物屬於持牌非住用或經一九八二年寮屋登記作非居住用途的構築物，若他們在凍結登記日之前持續佔用該構築物作居住用途兩年或以上，可申領「住戶搬遷津貼」，津貼額按住戶人數而定。

19. 政府會繼續與受影響的土地業權人和佔用人緊密聯繫，向他們解釋清拆補償、安置事宜及處理有關的資格審批工作，並計劃在 2018 年年初期間分批完成審批申請特惠津貼或公屋的資格。

土木工程拓展署

房屋署

地政總署

運輸及房屋局

2017年11月