

發展局  
規劃地政科



Planning and Lands Branch  
Development Bureau

香港添馬添美道二號  
政府總部西翼十七樓

17/F, West Wing  
Central Government Offices  
2 Tim Mei Avenue, Tamar  
Hong Kong

本局檔號 Our Ref.

電話 Tel.: 3509 8810

來函檔號 Your Ref.

傳真 Fax : 2868 4530

香港中區立法會道 1 號  
立法會綜合大樓  
財務委員會秘書  
(經辦人：石逸琪女士)

石女士：

有關朱凱迪議員查詢  
文件編號 FCR(2019-20)3

- 747CL 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區  
前期地盤平整和基礎設施工程
- 759CL 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區  
第一期地盤平整和基礎設施工程
- 828CL 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區  
餘下地盤平整和基礎設施工程
- 793CL 缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程
- 388DS 石湖墟淨水設施
- 37CA 古洞北及粉嶺北新發展區項目的特設現金津貼)

朱凱迪議員於2019年4月25日致函財務委員會，查詢有關古洞北及粉嶺北新發展區計劃事宜。由於部分提問要求統計資料，有關部門需時處理，經諮詢土木工程拓展署和地政總署，我獲授權先就不涉及該等統計資料的提問回覆如下。

747CL 號工程計劃(下稱「前期工程」)的擬議工程

(1) 文件第 12 段：如撥款獲得批准，我們會以「新工程合約」形式批出前期工程的合約，合約會訂明可調整價格的條文。可調整價格有沒有調整的幅度上限？會否先經立法會審批？

在工務工程合約中訂明可調整價格的條文，是一貫的既定安排，以容許政府作為契約的一方按照材料及工資成本的變動(由政府統計處每月定期更新)，調整給予承建商的付款。有關價格調整的估算已反映在提交予立法會財務委員會(財委會)審批的工程預算之內。具體而言，制定 747CL 號工程計劃的預算時，我們按政府對 2019 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(即每年增長約 4% 至 5%)而計算出價格調整因素，並以價格調整因素將工程預算的固定價格換算為按付款當日價格。有關 747CL 號工程計劃的價格調整準備費用已包含在文件編號 PWSC(2018-19)41 附件 1 第 9 段的工程預算內，供財委會審批。

(2) 在 2015 年修訂道路計劃、排污計劃和修訂排污計劃刊憲後收到的反對意見數目近 6000 多份，而 2018 年 11 月，行政長官會同行政會議決定不處理近 5000 多份未能調解的反對意見。請以列表說明近十年修訂道路計劃、排污計劃的工程收到的反對意見數目詳情，包括未能調解的數目？面對大量的未能調解的反對意見，律政司有沒有評估有關司法覆核的風險？

當局向立法會就道路及排污工務工程申請撥款時，一般會在撥款申請文件中提供道路及/或排污計劃刊憲時所接獲反對意見數量的相關資料。但由於近十年道路及排污工程的數目眾多，我們需時統計該等工程收到的反對意見數目。我們會盡快完成整理工作並向議員提供資料。

就古洞北及粉嶺北新發展區第一階段的道路工程及排污工程而言，在 2015 年 12 月 31 日及 2016 年 1 月 8 日刊憲後，有鑑於有公眾因擬議工程的影響而提出反對意見，為紓緩有關影響，當局檢視及盡量調整設計，並對該等圖則和計劃作出修訂，並先後於 2016 年 11 月 18 日和 25 日刊憲。該兩次刊憲，每項工程接獲超過 5 000 份的反對意見，當中大部分均以標準信件形式提交。

為確保各反對者的意見均獲適當考慮，及調解反對意見，當局在兩次工程刊憲後舉行了 118 次調解反對意見會議，直接與反對者溝通，並回應他們的意見考慮調整工程設計，因而有了上文提及的第二次刊憲的修訂工程計劃。最終，未能調解的反對意見主要關乎古洞北及粉嶺北新發展區的整體規劃和發展、收地安排、向受影響村民提供的補償和安置安排，以及擬議工程帶來的健康風險、環境和交通影響。無疑兩次刊憲的反對意見眾多，但與此同時我們亦盡最大努力調整工程設計以回應反對者的關注，更重要的是，我們大幅改善了補償和安置政策，在 2018 年 5 月公布的劃一且經優化的特惠補償及安置安排，秉持「以人為本」的態度處理受影響人士的居住和其他需要。而在 2018 年 6 月，北區區議會除了支持該等特惠補償及安置安排，亦同時同意推展古洞北及粉嶺北新發展區計劃及石湖墟淨水設施。

最後，行政長官會同行政會議考慮了上述背景情況，以及古洞北／粉嶺北新發展區在中長期房屋供應的重要性後，在 2018 年 12 月根據相關法例的規定，授權進行工程。

(3) 文件第 27 段：「估計前期工程及第一期工程合共會產生約 7 025 800 公噸建築廢物，其中約 6 195 600 公噸(約 88%)惰性建築廢物會於前期工程及第一期工程的工地再用，約 677 600 公噸(約 10%)惰性建築廢物會暫時儲存，以便其後主要在古洞北和粉嶺北新發展區餘下階段發展中重用。我們會把餘下的 152 600 公噸(約 2%)非惰性建築廢物運送到堆填區處置。就前期工程及第一期工程而言，把建築廢物運送到堆填區處置的費用，估計總額約為 3,048 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明，在堆填區處置的物料每公噸收費 200 元計算)。」

鑒於惰性建築廢物及非惰性建築廢物為歷來最多，而非法傾倒建築廢物近年也有上升趨勢，政府有甚麼監管政度確保用回工地發送去堆填區處置？而最近五年，顧問公司負責的工程牽涉被揭發非法傾倒建築廢物的宗數？若發現有這工程承辦商違規非法傾倒建築廢物，政府會否在標書列明更嚴厲的懲罰罰則？

就把非惰性建築廢物送到堆填區處置，我們會採用一貫「運載紀錄制度」的方式，要求承辦商在移運建築廢物之前，填寫標

準的運載紀錄表格，列明運輸車輛的資料、運載的貨物(廢物類別及大約的數量)及處置設施目的地。廢物運抵指定的處理設施後，司機會獲發記錄票，記錄票將交回工程項目的工程師或建築商代表，以核實承辦商有否遵照政策的規定。

另外，前期工程及第一期工程所產生的惰性建築廢物會於工程的工地重用或暫時儲存以便其後主要在古洞北和粉嶺北新發展區餘下階段發展中重用。我們會在第一階段工程的合約中要求承辦商設立指定惰性建築廢物儲存設施及管理施工期間所儲存的惰性建築廢物，並同樣採用上述「運載紀錄制度」的相若方式及進行定期核實，以監察承辦商是否把所有惰性建築廢物送到指定地點。

現時，《廢物處置條例》(第 354 章)已有條文監管非法棄置建築廢物的情況。如發現有任何非法棄置建築廢物的個案，我們會與執法部門保持緊密聯繫，並提供需要的資料協助執法部門調查和執法。同時，我們亦會在承辦商的表現評核報告中，反映非法棄置建築廢物的情況，這會影響該承辦商在日後政府工務工程的投標機會。如發現承辦商累犯非法棄置建築廢物，我們會按發展局工務技術通告第 3/2009 號的程序採取規管行動，包括考慮停止相關承辦商在一段時間內就政府工務工程投標。

就最近五年涉及土木工程拓展署顧問工程公司負責的工務工程的非法傾倒建築廢物個案，該署正與環境保護署整理有關數字，完成後會盡快向議員提供資料。。

#### (4) 北區臨時農產品批發市場的過渡安排為何？

我們一直與北區臨時農產品批發市場的經營者保持緊密聯繫，商討搬遷該批發市場的過渡安排，以確保在整個重置市場工程期間商戶可繼續營業。我們會首先搬遷批發市場至毗鄰一個臨時位置(即現時市場以北的水務署臨時工地)，讓其繼續運作，待新的批發市場重置工程完成後，經營者便可搬進新批發市場經營。

考慮到重置市場涉及的搬遷會對商戶會造成若干影響，政府會就月租租金及個別農戶單次入場費作出寬免，以紓緩商戶所承受的經營困難。

## 759CL 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程

### (1) 50 米的行人天橋的造價？

我們估算連接塋原自然生態公園和遊客中心的行人天橋(長約 50 米,闊 9 米),連同兩邊的斜道和樓梯設施的建設費用約 8,460 萬元(按付款當日價格計算),這部分的預算已包含在文件編號 PWSC(2018-19)41 附件 2 第 9(a)段中發展塋原自然生態公園分項建造費用當中。

### (2) 鄉村遷置區(1.1 公頃)有幾多戶重置?有居民反映當局仍未聯絡他們作出遷置?有沒有初步的規劃圖?

根據初步評估,將會受古洞北新發展區工程影響而可能符合鄉村遷置條件的屋地有 34 個(包括 2 個受第一階段發展及 32 個受餘下階段發展影響)。計劃於古洞北新發展區內為遷置這些屋地而進行平整的土地約 1.1 公頃,應該足以應付這些個案的需要。我們已與受第一階段發展影響的屋地業權人聯絡。然而,受餘下階段工程範圍影響屋地的確實總數目,須在詳細設計確定收地範圍後才可作實。我們會適時與相關受影響人士聯絡溝通。

## 828CL 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程

### (1) 2014 年「古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程」的詳細設計及工地勘測所需費用為 3 億 4,260 萬元,為何餘下地盤平整和基礎設施工程詳細設計的顧問費卻要 7 億 6,450 萬元?大幅增加顧問費原因為何?

新發展區餘下階段工程詳細設計和相關工地勘測工程的費用,是按餘下階段工程的工程範圍及人手需求,並參考第一階段工程詳細設計所需的人手及工地勘測工程費用而估算出來的。有關估計餘下階段工程顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字已詳列於文件編號 PWSC(2018-19)41 附件 3 附錄 2。

我們亦有將上述的估算與第一階段工程詳細設計及相關工地勘測工程費用作出比較，考慮到新發展區餘下階段發展的工程範圍<sup>1</sup>，以及過往數年薪酬的增長，我們認為新發展區餘下階段工程詳細設計和相關工地勘測工程的建設費用估算，屬合理格價。

(2) 據了解，餘下地盤平整和基礎設施工程有多幅土地屬於發展商的原址換地範圍。原址換地範圍大約幾多公頃？既然餘下工程有大幅土地屬於發展商的原址換地範圍，即不需要政府平整及設計，因而為甚麼顧問費如此昂貴？

在「加強版」的「傳統新市鎮發展模式」下，古洞北及粉嶺北新發展區會由政府主導，因應規劃用途徵用私人土地進行發展，將撥出土地作各種用途，包括把劃作私人發展的土地推出市場。政府只會在符合特定準則和條件的情況下，容許私人土地業權人以「有條件契約修訂申請」（包括原址換地）形式發展個別私人項目。有關的準則和條件在地政處作業備考編號 1/2014 及其修訂版中已訂明。如私人土地業權人提出的申請並不能符合有關的準則和條件，政府會按已規劃的用途徵用有關私人土地進行發展。

就新發展區餘下發展範圍，我們會按照作業備考並顧及新發展區餘下發展範圍的實施時間表，適時制訂相應的提交原址換地申請及接受所有基本條款（包括補地價金額）的期限，所有申請均須按既定機制考慮是否獲接納作進一步處理。目前我們未能確定餘下發展範圍有多少原址換地申請最終會獲接納以及獲批申請涉及的土地面積。

無論如何，新發展區的土地平整及基礎設施的詳細設計須以整區考慮，即使有個別劃作私人發展的土地日後按上述機制獲批准由私人土地業權人以原址換地形式發展，該發展亦須跟隨政府所訂的詳細設計（如土地平整水平）進行，以配合新發展區的整體發展，因此詳細設計工作須涵蓋劃作私人發展的土地。當局在 2014 年向立法會就第一階段發展的詳細設計申請撥款時已採取相同安排。

---

<sup>1</sup> 第一階段的工程範圍涉及 168 公頃，餘下階段則為 247 公頃。

(3) 餘下地盤平整和基礎設施工程內 6 幅用地的土地用途或其發展密度進行檢討。請以地圖說明之？鑒於公營房屋，包括居屋需求甚多，會否也收回部份發展商土地用作興建公屋或居屋，以解決基層住屋需要？

將進行土地用途檢討的 6 幅用地(3 幅位於古洞北及 3 幅位於粉嶺北)的平面圖，已載於立法會文件編號 PWSC(2018-19)41 內附件 3 附錄 1。有關圖則現轉載於本文件的附件。

餘下階段工程詳細設計下，我們會檢討新發展區內 6 幅土地的用途或發展密度。個別土地是否適合用作房屋用途將視乎眾多因素，包括土地的面積、與周邊環境的兼容性、交通和其他基礎設施的承載力等。

### **37CA 古洞北及粉嶺北新發展區項目的特設現金津貼**

因應立法會議員的關注，政府於 2018 年 2 月向立法會承諾，在工程項目取得撥款批准之前，政府不會為有關工程項目展開收地的工作。按此原則，古洞北及粉嶺北新發展區項目的收地及清理政府土地的工作現時尚未展開。為了適切地回應受影響人士的關注及爭取時間作前期準備工作，地政總署正為受影響人士的安置或補償申請進行審批，務求在展開工程之前，盡快為已通過審批的個案落實安置和發放補償。現時的審批情況如下：

**(1) 請按下列列表提供村民最新的安置安排資料：**

截至 2019 年 4 月 28 日，就着已接獲的申請，受古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期及第一期發展影響的村民的安置申請資料如下：

構築物狀況／住戶狀況	選項	戶數
持牌住用構築物／已登記住用寮屋的住戶	免經濟狀況審查入住香港房屋協會(房協)或香港房屋委員會(房委會)轄下租住屋邨的空置單位,作為專用安置屋邨落成之前的過渡安排	地政總署處理中: 4戶 已轉介房協: 124戶
	須通過經濟狀況審查入住房委會的公屋	地政總署處理中: 28戶 已轉介房委會: 70戶
持牌非住用構築物／已登記非住用寮屋的住戶	免經濟狀況審查入住房協或房委會轄下租住屋邨的空置單位,作為專用安置屋邨落成之前的過渡安排  [註: 根據現行房委會的政策,須通過經濟狀況審查入住房委會公屋的安置選項,只適用於居住在已登記/持牌住用構築物及符合其他相關資格準則的住戶。]	地政總署處理中: 22戶
違規構築物	不符合安置申請資格。個別人士如因健康理由或社會因素等需要,可向社會福利署申請「體恤安置」,以提早獲配公屋。	總數: 71戶 已聯絡: 71戶 [註: 當中有 20 戶已遷出]



構築物狀況／ 住戶狀況	選項	戶數
申請人或申請表所列的任何家庭成員正在享有任何形式的資助置業計劃或相關福利；或曾因享有資助房屋或相關福利而再不可享有有關福利	一般不符合安置申請資格，但房委會及房協有其既定政策處理一些特殊情況，包括因個人或家庭問題有特別需要的個案。房委會及房協會繼續按現行政策，本着以人為本的方式處理。	總數：19 戶
		已聯絡：19 戶

(2) 請按下列列表提供村民最新的補償安排資料：

截至 2019 年 4 月 28 日，就着已接獲的申請，受古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期及第一期發展影響的村民的補償申請資料如下：

選項	戶數	最高補償金額 及其面積	最低補償金額 及其面積
持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼（「核准特惠津貼」）	20	合資格住戶可獲的津貼額，會視乎構築物面積及居住年期。根據現時的申請個案資料，如符合相關申請資格，估計這些個案的核准特惠津貼金額約為近 13 萬元至近 127 萬元不等。	
住戶搬遷津貼	486	住戶搬遷津貼並非以構築物面積計算，而是按家庭人數計算，以現時津貼率來說，最高 6 人或以上家庭可獲 29,340 元	住戶搬遷津貼並非以構築物面積計算，而是按家庭人數計算，以現時津貼率來說，一人家庭可申領 9,650 元

選項	戶數	最高補償金額及其面積	最低補償金額及其面積
<p>新界私人土地的特惠補償 (現行甲級特惠補償率： 農地每平方呎為\$1,348.8； 屋地每平方呎為\$2,676，另加估價)</p>	<p>784幅私人土地 (包括768幅農地及16幅屋地)</p>	<p>每幅農地可獲的補償金額視乎農地面積而定。根據現時掌握的申請個案資料，此768幅私人農地面積由16平方呎至84 777平方呎不等，如有關業權人通過業權查核等相關手續，估計的特惠補償金額由約\$22,000至1億1400多萬元不等。</p> <p>屋地的特惠補償是根據專業估價另加按照適用的分區補償率計算。有關評估進行中。</p>	
<p>商業物業業主／合法佔用人的特惠津貼</p>	<p>發展項目前期及第一期並不影響商業物業，因此不適用</p>	<p>不適用</p>	<p>不適用</p>
<p>船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼</p>	<p>發展項目前期及第一期並不影響船排、學校、教堂及觀賞魚養殖場，因此不適用</p>	<p>不適用</p>	<p>不適用</p>
<p>露天／戶外業務經營者的特惠津貼</p>	<p>約141</p>	<p>資格核實進行中</p>	<p>資格核實進行中</p>
<p>農業遷置</p>	<p>暫未有申請個案</p>	<p>不適用</p>	<p>不適用</p>
<p>從事耕種人士的騷擾津貼</p>	<p>按既定政策，地政總署會聯同漁農自然護理署(漁護署)於收地即將開展時進行實地評估。現時有關工作尚未展開。</p>	<p>不適用</p>	<p>不適用</p>

選項	戶數	最高補償金額 及其面積	最低補償金額 及其面積
青苗補償	按既定政策，地政總署會聯同漁護署於收地即將開展時進行實地評估。現時有關工作尚未展開。	不適用	不適用
遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼	18座墳墓及2個金塔共12宗申索	每宗個案可獲得的津貼額視乎受影響墳墓和神龕的種類、大小和建造材料。有關評估有待核實。	
躉符儀式費用的特惠津貼	暫未有申請個案	不適用	不適用

發展局局長

(林智文



代行)

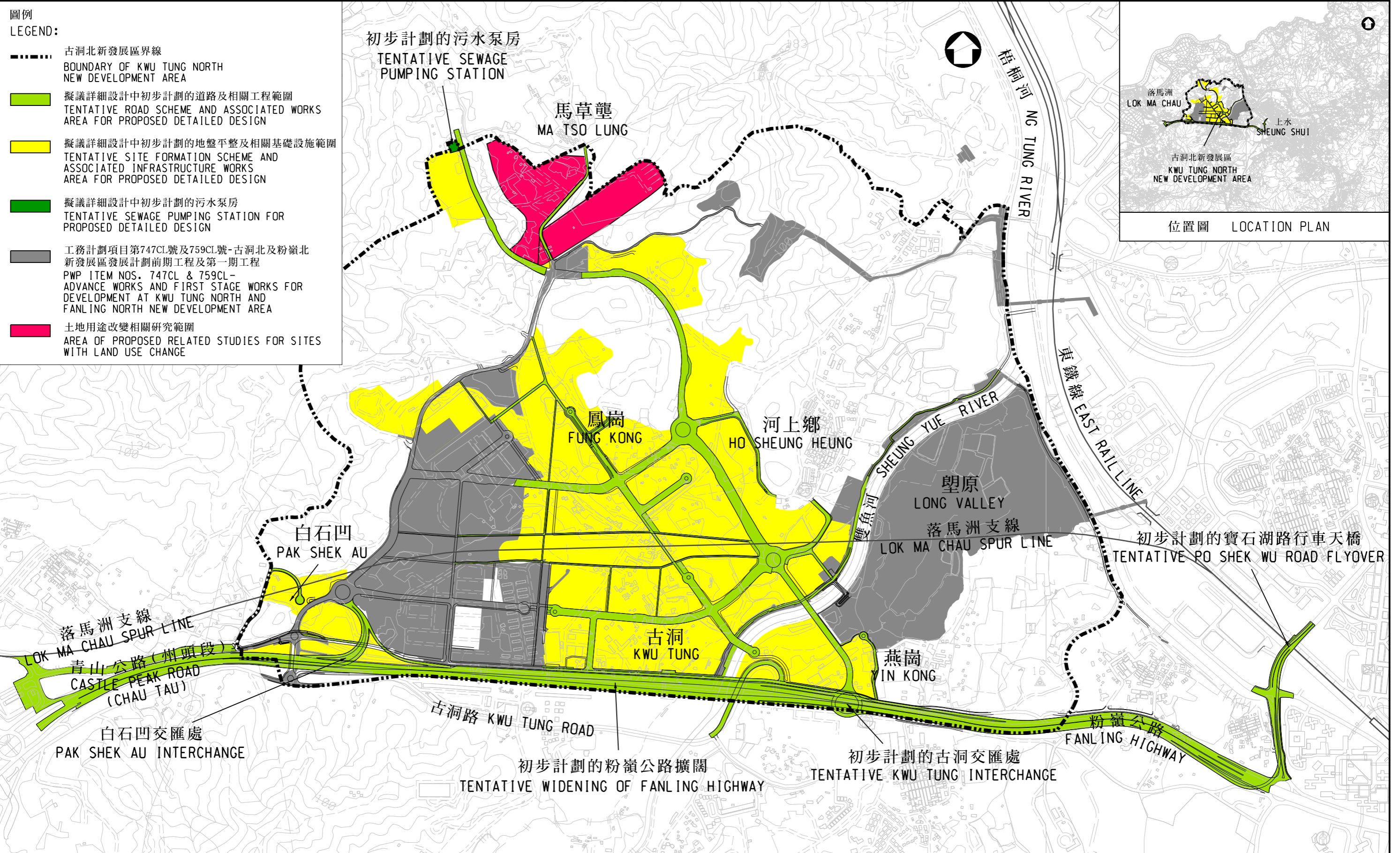
2019年5月3日

副本送：

財經事務及庫務局

土木工程拓展署

地政總署



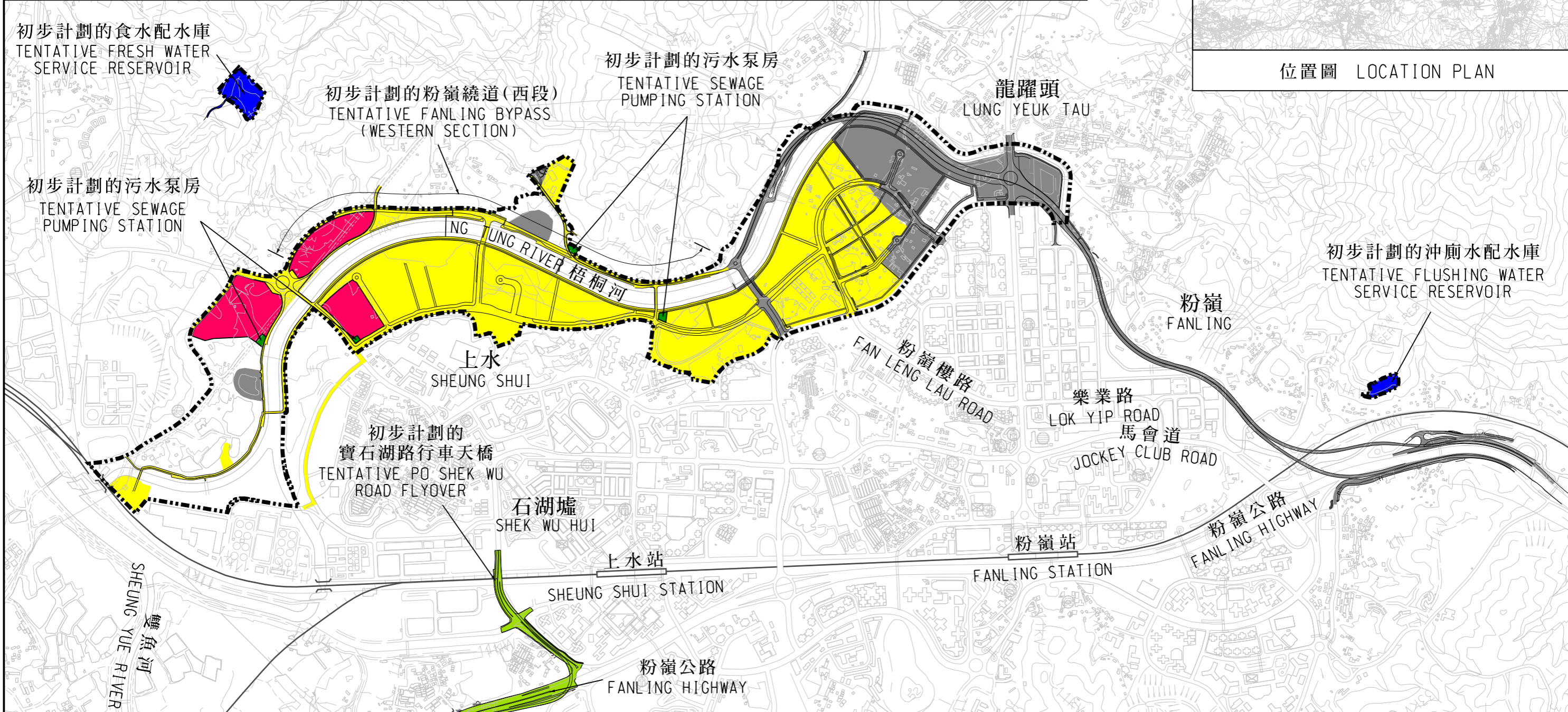
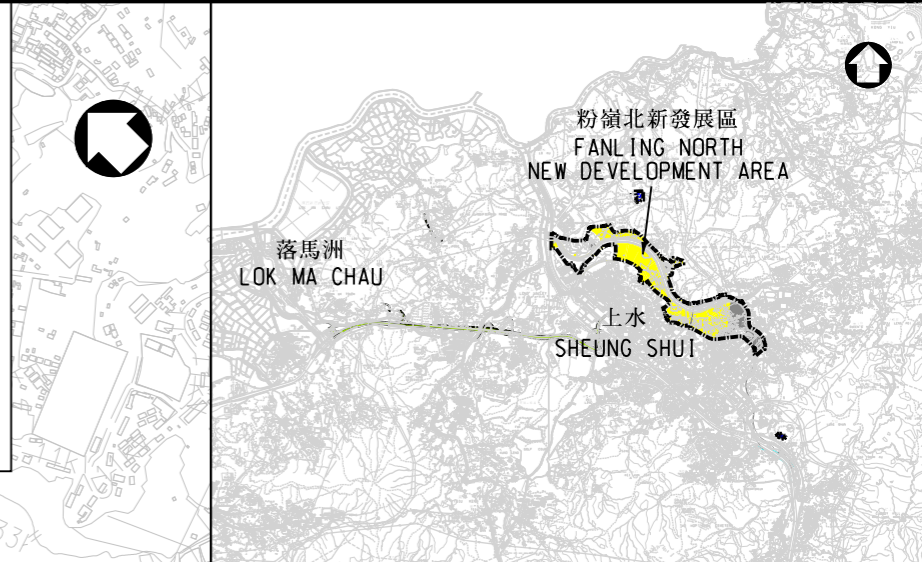
工務計劃項目第828CL號

古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程-平面圖 (古洞北新發展區)

PWP ITEM NO. 828CL

REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA - LAYOUT PLAN (KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)

- 圖例**  
**LEGEND:**
- 粉嶺北新發展區界線  
 BOUNDARY OF FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
  - 擬議詳細設計中初步計劃的道路及相關工程範圍  
 TENTATIVE ROAD SCHEME AND ASSOCIATED WORKS AREA FOR PROPOSED DETAILED DESIGN
  - 擬議詳細設計中初步計劃的地盤平整及基礎設施範圍  
 TENTATIVE SITE FORMATION SCHEME AND ASSOCIATED INFRASTRUCTURE WORKS AREA FOR PROPOSED DETAILED DESIGN
  - 擬議詳細設計中初步計劃的污水泵房  
 TENTATIVE SEWAGE PUMPING STATION FOR PROPOSED DETAILED DESIGN
  - 擬議詳細設計中初步計劃的粉嶺北配水庫範圍  
 TENTATIVE FANLING NORTH SERVICE RESERVOIRS AREA FOR PROPOSED DETAILED DESIGN
  - 工務計劃項目第747CL號及759CL號-古洞北及粉嶺北新發展區發展計劃前期工程及第一期工程  
 PWP ITEM NOS. 747CL & 759CL - ADVANCE WORKS AND FIRST STAGE WORKS FOR DEVELOPMENT AT KWU TUNG NORTH AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
  - 土地用途改變相關研究範圍  
 AREA OF PROPOSED RELATED STUDIES FOR SITES WITH LAND USE CHANGE



工務計劃項目第828CL號  
 古洞北新發展區及粉嶺北新發展區餘下地盤平整和基礎設施工程-平面圖 (粉嶺北新發展區)  
 PWP ITEM NO. 828CL  
 REMAINING PHASE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA - LAYOUT PLAN (FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)