

# 財務委員會 工務小組委員會討論文件

2019 年 2 月 20 日

## 總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

**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

## 總目 704－渠務

環境保護－污水收集設施及污水處理系統

**388DS**－石湖墟淨水設施

## 總目 701－土地徵用

土木工程－土地徵用

**37CA**－古洞北及粉嶺北新發展區項目的特設現金津貼

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **747CL** 號、**759CL** 號、**828CL** 號的一部分、**793CL** 號及 **388DS** 號工程計劃提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用分別為 173 億 2,010 萬元、8 億 9,640 萬元、7 億 6,450 萬元、19 億 1,300 萬元和 119 億 7,280 萬元；

- (b) 在總目 **701**－土地徵用分目 **37CA** 項下預留一筆估計所需的總費用 7 億 3,260 萬元；以及
- (c) 把 **828CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

## 問題

我們需要在 2019 年下半年展開基礎設施工程，以配合古洞北及粉嶺北新發展區的居民可於 2023 年開始入伙。我們亦需要展開餘下階段工程的詳細設計以加快落成整個新發展區。為適時清理土地以進行基礎建設工程，我們亦需要預留足夠款項向合資格住戶發放特設現金津貼。

2. 將現時散落在北區不同地方的警察訓練設施共置於缸瓦甫，可釋放新發展區內現有或已劃作警務設施的用地，以作其他更有效益的用途。我們亦有需要擴建和把現有的石湖墟污水處理廠升級，提升其效能，以應付新發展區和北區其他發展所帶來的新增污水量。

## 建議

3. 土木工程拓展署署長建議把下列工程計劃提升為甲級－
- (a) **747CL** 號工程計劃，按付款當日價格計算，估計所需費用為 173 億 2,010 萬元，用以為古洞北及粉嶺北新發展區的第一階段發展進行前期的土地平整及基礎設施工程(下稱「前期工程」)；
  - (b) **759CL** 號工程計劃，按付款當日價格計算，估計所需費用為 8 億 9,640 萬元，用以為古洞北及粉嶺北新發展區的第一階段發展進行第一期的土地平整及基礎設施工程(下稱「第一期工程」)；
  - (c) **828CL** 號工程計劃的一部分，按付款當日價格計算，估計所需費用為 7 億 6,450 萬元，用以為古洞北及粉嶺北新發展區的餘下階段發展委聘顧問進行詳細設計及工地勘測(下稱「詳細設計」)；以及

- (d) **793CL** 號工程計劃，按付款當日價格計算，估計所需費用為 19 億 1,300 萬元，用以為共置警務設施於缸瓦甫用地，進行土地平整及基礎設施工程，以釋放古洞北及粉嶺北新發展區內的用地作其他用途(下稱「缸瓦甫工程」)。

發展局局長支持上述建議。

4. 渠務署署長建議把 **388DS** 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 119 億 7,280 萬元，用以重建現有石湖墟污水處理廠，並升格為「石湖墟淨水設施」，以應付古洞北及粉嶺北新發展區及北區其他新發展所帶來的新增污水處理需求，並提升其環保方面的表現。環境局局長支持上述建議。

5. 地政總署署長建議在總目 **701—土地徵用** 分目 **37CA** 項下預留 7 億 3,260 萬元，以支付受古洞北及粉嶺北新發展區計劃清拆行動影響的合資格住戶獲發特設現金津貼所需的款項。發展局局長支持上述建議。

## 背景資料

### 古洞北和粉嶺北新發展概覽

6. 新界的新發展區項目，包括古洞北和粉嶺北新發展區，是我們多管齊下的中長期土地供應策略的重要一環。經過十多年時間的規劃、諮詢與準備，若上文第 3 至 5 段所述的撥款申請獲立法會批准，將標誌着新發展區項目將進入施工階段—第一階段發展的收地和清拆，以及建造工程將在 2019 年下半年陸續展開。

7. 古洞北及粉嶺北新發展區全面落成後，將提供合共約 71 800 個房屋單位(當中約 48 500 個單位或近 70% 為公營房屋)，可容納約 188 100 新增人口，亦將提供約 868 000 平方米樓面面積作經濟活動，連同擬議的社區用途，可創造約 40 100 個就業機會。預計 2023 年首批住戶入伙，基礎設施工程在 2031 年完工。

8. 古洞北及粉嶺北新發展區項目將會分 2 個階段發展：第一階段及餘下階段。整個新發展區項目涉及按《收回土地條例》(第 124 章)及其他法例收回約 180 公頃私人土地，以及清理約 230 公頃政府土地。有關收地及清理工作將影響約 1 500 個住戶共約 4 200 人，以及約 440 個業務經營者(包括棕地作業)。

9. 就新發展區第一階段發展而言，我們將收回約 68 公頃的私人土地，並清理約 100 公頃的政府土地。有關收地及清理工作將影響約 445 個住戶，涉及約 1 160 人和約 3 482 間住用／非住用及附屬構築物。為配合工程推展時間表，有關的 445 個住戶須在 2019 年下半年起約 2 年內遷離現居的寮屋。我們亦須清理約 141 個工商業業務經營者、18 個墳墓和 2 個金塔。我們會向受影響的合資格土地業權人及佔用人發放現行多種行政上的特惠津貼，並按政府於 2018 年 5 月公布的劃一且經優化的一般特惠補償及安置安排，向受清拆影響的合資格居民提供特惠安置安排。特惠津貼安排並不會影響有合法權益人士根據相關條例申索法定補償。

10. 古洞北及粉嶺北新發展區的主要數字表列如下－

	第一階段	餘下階段	整項發展
房屋單位 (公營房屋)	21 000 個 (18 000 個)	50 800 個 (30 500 個)	71 800 個 (48 500 個)
用作經濟活動的樓面 面積	102 500 平方米	765 500 平方米	868 000 平方米
將收回的私人土地	68 公頃	114 公頃	182 公頃
將清理的政府土地	100 公頃	133 公頃	233 公頃
受影響的住戶	445	1 062	1 507
受影響的業務經營者	141	302	443
基礎設施工程時間表	2019-2026	2024-2031	2019-2031

### 第一階段發展的基礎設施工程及餘下階段發展的詳細設計

11. 第一階段發展包括 **747CL** 號工程計劃下的前期工程及 **759CL** 號工程計劃下的第一期工程，具體涵蓋地盤平整和基礎設施工程(包括排水、排污、水務、園境美化及斜坡工程)；興建連接粉嶺北新發展區至粉嶺公路的粉嶺繞道(東段)、路口改善工程、地區道路和單車徑；建設塱原自然生態公園及重置／改善鷺鳥林棲息地作為緩解生態影響措施；以及重置公共設施。前期工程和第一期工程的詳細理由分別載於附件 1 和 2。

12. 在推行第一階段發展的同時，我們會展開 **828CL** 號工程計劃下的餘下階段工程詳細設計，以配合於 2031 年完成所有基礎設施工程的目標。餘下階段工程包括餘下的地盤平整和基礎設施工程；興建粉嶺繞道(西段)、寶石湖路行車天橋、地區道路和單車徑；以及擴闊粉嶺公路以連接古洞北新發展區。此外，在詳細設計下，我們會檢討新發展區內 6 幅土地的用途或發展密度，因該等用地因應最新情況而不再需要預留作原定用途，或有增加發展密度的潛力。以上用地包括下段提及 4 幅因共置警察設施於缸瓦甫而釋放的土地。餘下階段工程詳細設計的詳細理由載於附件 3。

### 共置警務設施於缸瓦甫

13. 古洞北新發展區內現有 2 幅用地正用作警察的練靶場和直升機坪設施，另外在粉嶺北新發展區內有 2 幅用地原本預留用作重置目前於粉嶺芬園的警察設施。把這些警察設施共置於同一用地，可釋放新發展區內 4 幅用地作其他更有效益的用途，並可提升警察的運作效率。我們建議在 **793CL** 號工程計劃下進行地盤平整、基礎設施工程和道路改善工程，以將上述警察設施集中遷往新界北的缸瓦甫。支持進行缸瓦甫工程的詳細理由載於附件 4。

### 石湖墟淨水設施

14. 現有的石湖墟污水處理廠為一所二級污水處理廠，其設計處理量預計將於 2022 年完全飽和。為應付古洞北及粉嶺北新發展區和北區其他新發展所帶來的新增污水處理需求，我們建議在 **388DS** 工程計劃下，重建現有石湖墟污水處理廠為石湖墟淨水設施，以增加其污水處理量及提升其污水處理水平至三級標準。石湖墟淨水設施的詳細理由載於附件 5。

為特設現金津貼分目預留款項

15. 2018 年 7 月，立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准就政府發展清拆行動(包括古洞北／粉嶺北新發展區)提供劃一旦經優化的一般特惠補償及安置安排的同時，亦同意保留特設現金津貼安排，作為受新發展區清拆影響的合資格住戶的額外選項，並相應批准在總目 701－土地徵用項下開立新分目 37CA。我們建議在該核准新分目預留 7 億 3,260 萬元，以應付可能提出的特設現金津貼申索。詳細理由載於附件 6。

**對財政的影響**

16. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程／詳細設計的總費用如下－

	百萬元
(a) 747CL－前期工程	17,320.1
(b) 759CL－第一期工程	896.4
(c) 828CL－詳細設計	764.5
(d) 793CL－缸瓦甫工程	1,913.0
(e) 388DS－石湖墟淨水設施	11,972.8
<b>總計</b>	<b>32,866.8</b>

17. 我們估計向受古洞北及粉嶺北新發展區影響的合資格住戶發放的特設現金津貼費用最多為 7 億 3,260 萬元。

18. 除擬議特設現金津貼款項外，我們估計第一階段發展需支付的土地徵用和其他特惠津貼費用約為 133 億 3,450 萬元。有關款項的每年資金會在基本工程儲備基金下總目 701－土地徵用分目 1100CA 項下撥款支付。我們會根據既定程序就每個財政年度的整體撥款分別申請撥款批准(請參閱討論文件 PWSC(2018-19)35)。

## 下一步

19. 視乎各委員的意見，我們計劃盡快尋求財委會批准，以期於 2019 年下半年就第一階段發展展開收地和清理工作，以及基礎設施工程。同時，我們會繼續就第一階段發展的收地和清理工作作預備。有關預備工作的進度摘要載於附錄。

發展局  
2019 年 2 月

**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**

**工程計劃的範圍和性質**

**747CL** 號工程計劃(下稱「前期工程」)的擬議工程範圍包括—

- (a) 於古洞北及粉嶺北新發展區平整約 70 公頃土地(包括泥土處理工程)；
- (b) 興建連接粉嶺北新發展區至粉嶺公路長約 4 公里的雙程雙線分隔車道，即粉嶺繞道(東段)，在新發展區內興建長約 10 公里的地區道路及長約 10 公里行人路和長約 4 公里的單車徑，並進行相關路口／道路改善工程；
- (c) 進行基礎設施工程，包括排水、排污(包括 2 個污水泵房)、水務(包括位於古洞北新發展區的 1 個容量約 27 500 立方米的食水配水庫和 1 個容量約 11 500 立方米的沖廁水配水庫)、園境美化和斜坡工程；
- (d) 局部擴建及提升石湖墟污水處理廠，以增加每日 20 000 立方米的污水處理量；
- (e) 重置工程；以及
- (f) 就上述(a)至(e)項工程實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃。

— 2. 前期工程範圍的平面圖載於本附件的附錄 1。擬議粉嶺繞道(東段)、粉嶺繞道(東段)的龍躍頭交匯處、2 個污水泵房、2 個配水庫和白  
— 石凹路口改善工程的詳情，分別載於本附件的附錄 2 至 6。

3. 如獲立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2019 年第三季展開前期工程的建造，並於 2026 年年底完工。為配合工程時間表，土木工程拓展署將會於 2019 年 2 月起就工程合約陸續進行招標，但會待財委會批准撥款後才批出工程合約。

## 理由

4. 古洞北及粉嶺北新發展區將會分兩階段進行：第一階段和餘下階段。作為第一階段發展的一部分，我們會在前期工程平整約 70 公頃土地，以在 2022 年起提供土地作房屋、商業、社區和其他發展用途。古洞北新發展區的泥土含有天然存在的砷物質。儘管在 2013 年 10 月根據《環境影響評估條例》(第 499 章)獲有條件批准的「新界東北新發展區規劃及工程研究」(下稱「新界東北新發展區研究」)<sup>1</sup>的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已論定，這些天然物質的風險極低，但我們仍會完全按照環評報告的建議和批准條件，在含砷量偏高的地點進行泥土處理工程。

5. 為應付新發展區項目所產生的額外路面交通需求，以及將現時由沙頭角路進入粉嶺／上水市中心的交通分流以維持交通狀況至可接受的水平，我們將興建連接粉嶺北新發展區至粉嶺公路的粉嶺繞道(東段)。其他道路工程包括在新發展區內興建地區道路和單車徑，以及其他改善工程以加強現有道路網絡的路口表現。我們亦會透過興建排水設施、污水泵房和相關污水渠、以及食水和沖廁水的供水管網及配水庫為新發展區建立新的排水、排污及供水系統。

6. 我們已在前期工程預留款項用以局部擴建及提升現有石湖墟污水處理廠，增加每日 20 000 立方米污水處理量，以應付第一階段發展的預計污水處理需求。工程將會由渠務署在 **388DS**－石湖墟淨水設施(請參閱附件 5)工程計劃下，把石湖墟污水處理廠改建成淨水設施的工程合約中一併進行。

7. 我們將會在前期工程中重置一些受新發展區發展及其相關基礎設施工程影響的公共設施，包括北區臨時農產品批發市場、安樂門街遊樂場和粉嶺公路巴士中轉站。

---

<sup>1</sup> 「新界東北新發展區規劃及工程研究」是一項規劃及工程研究，以制訂古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區的規劃及發展大綱。

8. 為配合新發展區發展，基礎設施和土地平整工程需適時完成。完工後，經平整的土地將分階段交由有關機構進行房屋及其他發展，基礎設施則會交由有關政府部門管理及保養。

### 對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計前期工程的建設費用為 173 億 2,010 萬元(請參閱下文第 11 段)，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 70 公頃地盤平整工程(包括 泥土處理工程)	2,241.1
(i) 地盤平整工程	1,493.5
(ii) 泥土處理工程	747.6
(b) 興建道路和相關路口／道路 改善工程	5,906.6
(i) 4 公里的雙程雙線分隔 車道－粉嶺繞道(東段)	4,296.3
(ii) 10 公里地區道路	185.9
(iii) 10 公里行人路及 4 公里 單車徑	89.1
(iv) 路口改善工程	888.2
(v) 其他	447.1
(c) 基礎設施工程	3,312.0
(i) 排水工程	352.4
(ii) 排污工程	550.1
(iii) 水務工程	503.9
(iv) 園境美化工程	695.6
(v) 斜坡工程	1,210.0

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(d) 局部擴建及提升石湖墟污水處理廠	1,225.4
(e) 重置工程	349.7
(f) 緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃	1,389.3
(g) 顧問費	107.3
(i) 合約管理	57.8
(ii) 駐工地人員的管理	21.9
(iii) 環境監察及審核計劃	27.6
(h) 駐工地人員的薪酬	1,214.4
(i) 應急費用	1,574.3
總計	<u>17,320.1</u>

10. 我們建議委聘顧問負責前期工程的合約管理及工地監督工作。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的詳細分項數字載於本附件附錄 7。

11. 如獲批准撥款，我們計劃作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2019-2020	125.9
2020-2021	1,574.5
2021-2022	3,338.6
2022-2023	4,082.3
2023-2024	3,042.2
2024-2025	1,833.3

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2025-2026	1,225.6
2026-2027	1,025.3
2027-2028	903.8
2028-2029	168.6
	17,320.1

12. 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，制定按付款當日價格計算的預算。如撥款獲得批准，我們會以「新工程合約」<sup>2</sup>形式批出前期工程的合約，合約會訂明可調整價格的條文。

13. 我們估計前期工程引致的每年經常開支約為 1 億 2,470 萬元。

## 公眾諮詢

14. 新界東北新發展區的規劃隨着政府於 2008 年展開新界東北新發展區研究而重新啟動。經過 3 個階段的公眾參與活動後，新界東北新發展區研究已在 2013 年完成。同年 7 月，政府決定推展古洞北及粉嶺北新發展區。有關的分區計劃大綱草圖於 2013 年 12 月刊憲，並收到超過 53 000 份申述及意見。2015 年 4 月，城市規劃委員會決定不修訂分區計劃大綱草圖。2015 年 6 月，分區計劃大綱草圖獲行政長官會同行政會議核准。

15. 我們在 2015 年 12 月及 2016 年 1 月按《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)引用第 370 章的規定，分別就前期工程和第一期工程的擬議道路計劃(下稱「道路計劃」)和就前期工程的擬議排污計劃(下稱「排污計劃」)刊憲。其後，為回應反對者的關注和配合設計發展，我們對有關道路計劃和

<sup>2</sup> 「新工程合約」是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式強調合約雙方合作互信及共同管理風險。

有關排污計劃作出修訂(分別下稱「修訂道路計劃」及「修訂排污計劃」),並於 2016 年 11 月連續 2 個星期把有關修訂計劃刊憲。2 次刊憲都收到大量反對意見,當中補償和安置安排是主要的關注。在政府於 2018 年 5 月公布劃一旦經優化的一般特惠補償及安置安排後,我們向持份者簡介有關安排,並向曾在上述 2 次刊憲的法定反對期內就補償和安置安排表達關注的反對人士,提供有關優化補償和安置方案的資料。

16. 下表總括道路計劃、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,以及在政府與反對人士就處理反對意見會面後和/或提供有關資料後被撤回的反對意見數目:

	前期工程				第一期工程	
	道路計劃	修訂道路計劃	排污計劃	修訂排污計劃	道路計劃	修訂道路計劃
刊憲後收到的反對意見(a) (劃一的反對意見)	5 932 (5 725)	5 501 (4 363)	5 757 (5 725)	5 048 (4 363)	5 760 (5 725)	4 536 (4 363)
被撤回的反對意見*(b)	52	34	43	28	43	28
未能調解的反對意見(a)-(b)	5 880	5 467	5 714	5 020	5 717	4 508

\* 數字是在 2016 年和 2017 年舉行處理反對意見的會議後,並在 2018 年提供有關劃一旦經優化的一般特惠補償及安置安排的資料後的累積反對意見數目。

17. 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、受擬議工程影響的收地、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。2018 年 11 月,行政長官會同行政會議授權擬議工程以及相關修訂<sup>3</sup>。授權通告在 2018 年 12 月刊憲。

<sup>3</sup> 有關修訂涉及減少位於粉嶺北新發展區佔地約 44 平方米的施工範圍,以及刪除約 1 921.2 平方米的收地範圍。

18. 自 2013 年 7 月公布推展新發展區項目開始，我們持續在不同場合與持份者(例如立法會議員、相關區議會和鄉事委員會)及受影響的人士(包括居民團體和關注團體)保持聯繫，聆聽及了解他們對新發展區計劃的意見。我們特別藉 2018 年 5 月公布劃一旦經優化的一般特惠補償及安置安排的機會，繼續與相關持份者和受影響的人士會面，介紹一般特惠補償及安置的優化方案，同時回應他們對新發展區計劃的關注。

19. 2018 年 6 月，北區區議會除了表示支持經優化的一般特惠補償及安置的方案外，亦通過推展古洞北及粉嶺北新發展區。此外，繼大埔區議會交通及運輸委員會在 2015 年 9 月的會議上表示支持前期工程，我們在 2018 年 11 月就前期工程中接駁粉嶺繞道(東段)至粉嶺公路的擬議工程，向大埔區議會交通及運輸委員會提供最新資料，其間並無收到反對意見。

20. 2019 年 1 月，我們諮詢立法會發展事務委員會。大部分委員支持把有關古洞北及粉嶺北新發展區的撥款建議提交工務小組委員會審議。委員亦就一些議題表示關注，包括新增人口造成的交通影響、擬議古洞站及北環綫的啟用、向受影響村民、農民及業務經營者提供的補償和安置安排、石仔嶺花園安老院舍的搬遷安排、為農民提供的復耕安排、就棕地作業者搬遷業務所能提供的協助、寵物的處理等。

21. 我們曾就前期工程中主要公路結構的外觀設計諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會<sup>4</sup>。該委員會已於 2018 年 4 月、6 月及 8 月的會議上接納擬議外觀設計。

## 對環境的影響

22. 新界東北新發展區研究是《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。新界東北新發展區的部分擬議工程，屬於《環境影響評估條例》附表 2 的指定工程項目，須就其建造和運作申領環境許可證。

---

<sup>4</sup> 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會的成員，包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、建築署、路政署、房屋署、土木工程拓展署，以及本地院校建築或相關學系的代表，負責從美學和視覺影響的角度，審核橋樑和其他與公路系統有關的構築物(包括隔音屏障和隔音罩)的設計。

23. 新界東北新發展區的環評報告已在 2013 年 10 月按《環境影響評估條例》獲有條件批准。就其建造和運作申領的環境許可證亦已於 2013 年 11 月發出。環評報告的結論是新界東北新發展區的環境影響可控制至符合《環境影響評估條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定的準則。我們會實施獲批准環評報告中所建議的措施及遵守環境許可證的相關條款。第一階段發展的主要措施包括前期工程中為含砷量偏高的地點進行泥土處理工程、在粉嶺繞道(東段)及其他道路路段興建隔音屏障，以及在石湖墟污水處理廠採取氣味控制措施；第一期工程中實施生態緩解措施，包括在塱原發展 1 個佔地約 37 公頃的自然生態公園，以彌補古洞北及粉嶺北新發展區損失的濕地，以及改善鷺鳥林棲息地。我們已把實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃所需費用納入前期工程及第一期工程的整體預算內。

24. 為控制擬議工程在施工期間造成的短期環境影響，我們會在有關工程合約訂定條文，要求工程期間實施緩解措施和環境監察及審核計劃，以控制建造工程對環境造成的影響至符合既定的標準和準則。這些措施包括在空曠工地定時灑水，以減少塵土飛揚；使用活動隔音屏障和低噪音機器，以減低噪音；以及以有蓋貨車或密封容器運送廢料。

25. 在規劃和設計階段，我們已考慮所有擬議工程和施工程序，以期盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡量在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少於公眾填料接收設施<sup>5</sup>棄置惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們亦會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用非木材物料搭建模板。

26. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供批核。計劃書須載述適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，監管建築廢物處置的情況。

---

<sup>5</sup> 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

27. 我們估計前期工程及第一期工程合共會產生約 7 025 800 公噸<sup>6</sup>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)<sup>7</sup>。

## 對交通的影響

28. 我們已完成交通影響評估。評估結果顯示，當上文第 5 段提及的粉嶺繞道(東段)和區內路口改善工程竣工後，將可合理地紓緩新發展區第一階段發展規劃人口遷入後對交通所造成的影響。

29. 新發展區第一階段發展在施工階段造成的交通影響亦屬可控制水平。我們將會實施臨時交通安排，以便進行建造工程。我們會成立由土木工程拓展署、運輸署和警務處代表及其他持份者組成的交通管理聯絡小組，討論、審議及檢討承建商所提出的臨時交通安排，以盡量減少前期工程及第一期工程造成的交通影響。我們會與交通管理聯絡小組成員、相關的民政事務處及區議會、公共交通營辦商和公用事業機構緊密聯繫。在進行第一階段工程前，我們會先諮詢有關區議會，才實施主要臨時交通安排。此外，我們會設立電話熱線，以解答市民查詢或處理投訴。

<sup>6</sup> 數字僅屬約數，待收回／清理土地後方能確定。

<sup>7</sup> 前期工程及第一期工程所產生的廢物、擬議處理方法及處置費用的分項數字如下－

		總數 (公噸)	於工地再用的 惰性 建築廢物 (公噸)	暫時儲存的 惰性 建築廢物 (公噸)	運送到堆填區 處置的非惰性 建築廢物 (公噸)	處置 費用 (百萬元)
(a)	<b>7747CL</b>	6 976 600	6 153 300 (88%)	671 600 (10%)	151 700 (2%)	30.3
(b)	<b>7759CL</b>	49 200	42 300 (86%)	6 000 (12%)	900 (2%)	0.18
	<b>總計</b>	<b>7 025 800</b>	<b>6 195 600</b>	<b>677 600</b>	<b>152 600</b>	<b>30.48</b>

## 土地徵用

30. 我們已檢視前期工程及第一期工程的設計，以盡量減少收地範圍。就 **747CL** 號及 **759CL** 號工程計劃，我們將收回約 68 公頃的私人土地，並清理約 100 公頃的政府土地。有關收地及清理工作將影響約 445 個住戶，涉及約 1 160 人和約 3 482 間住用／非住用及附屬構築物。我們亦須清理約 141 個工商業經營者、18 個墳墓和 2 個金塔。我們會向受影響的合資格土地業權人及佔用人發放現行多種行政上的特惠津貼，並按政府於 2018 年 5 月公布的劃一且經優化的一般特惠補償及安置安排向受清拆影響的合資格居民提供特惠安置安排。特惠津貼安排並不會影響有合法權益人士根據相關條例申請法定補償。

31. 就 **747CL** 號及 **759CL** 號工程計劃，收地和清理土地的費用預計約為 133 億 3,450 萬元，有關款項將會在總目 **701—土地徵用** 項下撥出支付。徵用土地的估算分項費用載於本附件附錄 8。我們會根據既定程序就基本工程儲備基金每個財政年度的整體撥款分別申請撥款批准。此外，我們估計向受古洞北及粉嶺北新發展區項目影響的合資格住戶發放特設現金津貼總費用約為 7 億 3,260 萬元。有關申請詳列於附件 6。

## 對文物的影響

32. 我們已在進行新界東北新發展區的環評時完成文物評估。報告的結論是，新發展區項目不會影響任何文物古蹟，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

33. 不過，前期工程會影響到古物古蹟辦事處在上水華山認定具考古研究價值的部分地點。待有關地點的擬議工程施工詳情制訂後，我們會要求承建商根據環評報告的建議進行考古影響評估，以確定是否需要在進行任何工程前於受影響地區採取考古跟進行動。至於受前期工程影響並獲環評認定為具中度考古潛力，但又未能在收地前進行調查的地點，我們亦會根據環評報告在進行任何工程前進行評估，如有需要，亦會按建議採取緩解措施。

34. 我們亦會按環評報告的建議，在第一階段發展施工前為工地附近的文物建築進行基線情況調查和基線振動影響評估，並會評估是否需要在施工期間採取振動監察及結構加固措施，以確保符合環評報告所述的振動標準。

## 背景資料

35. 我們在 2010 年 9 月把 **747CL** 號工程計劃提升為乙級。

36. 在 2014 年 6 月，財委會批准把 **747CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，並編定為 **772CL** 號工程計劃「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－詳細設計及工地勘測」；按付款當日價格計算，批准的項目預算為 3 億 4,080 萬元，用以委聘顧問進行有關前期工程的詳細設計及工地勘測工作。我們已大致完成前期工程的詳細設計工作。

37. 前期工程範圍內有 8 647 棵樹木，其中 1 838 棵將會保留，6 809 棵樹木將會移除，包括砍伐 6 644 棵樹木及移植 165 棵樹木。當中有 10 棵珍貴樹木<sup>8</sup>受影響，處置這些珍貴樹木的建議詳載於本附件附錄 9。我們會把植樹建議一併納入前期工程內，包括種植 1 452 棵樹木、5 470 棵樹苗和 140 200 叢灌木作為補償<sup>9</sup>。

---

<sup>8</sup> 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

<sup>9</sup> 數字僅屬約數，待收回／清理土地後方能確定。

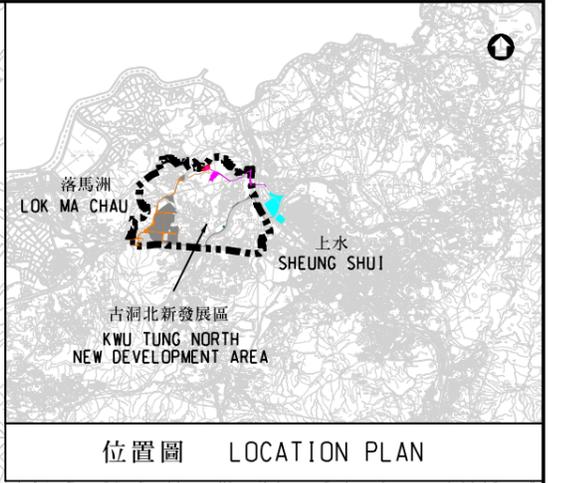
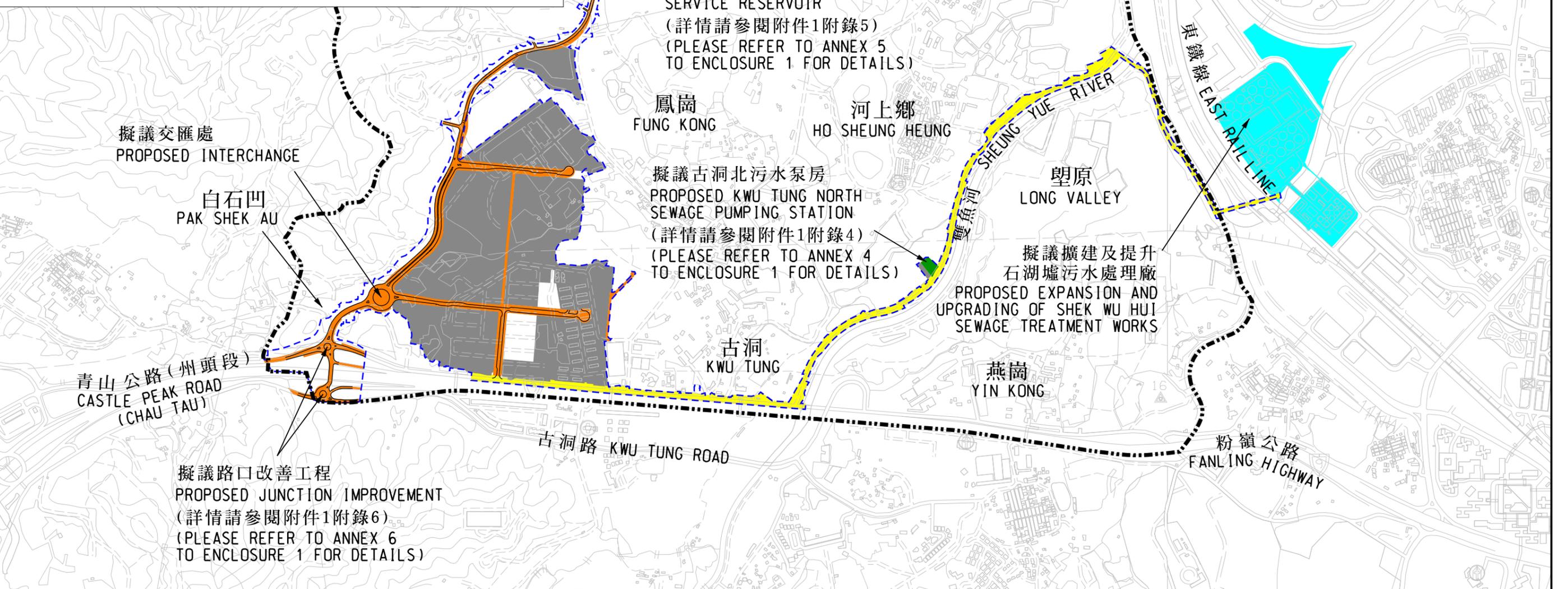
38. 我們估計為進行前期工程而開設的職位約有 2 200 個(1 780 個工人職位和 420 個專業或技術人員職位)，共提供約 168 600 個人工作月的就業機會。

-----

發展局  
2019 年 2 月

**圖例**  
**LEGEND:**

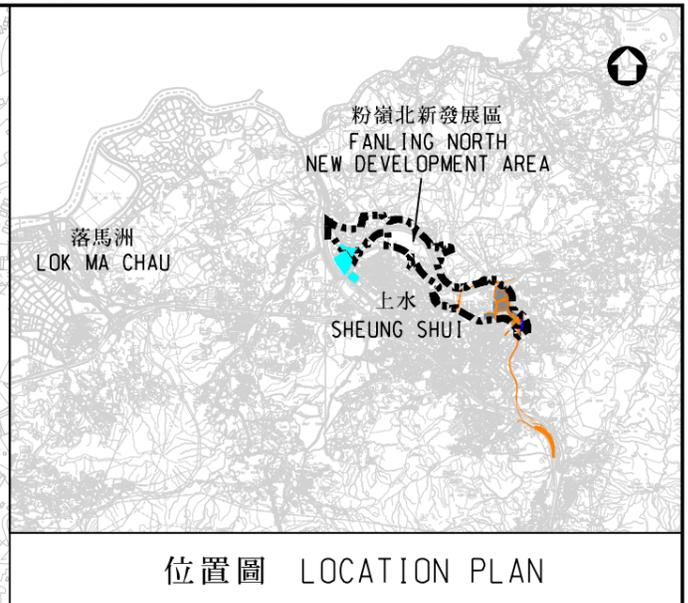
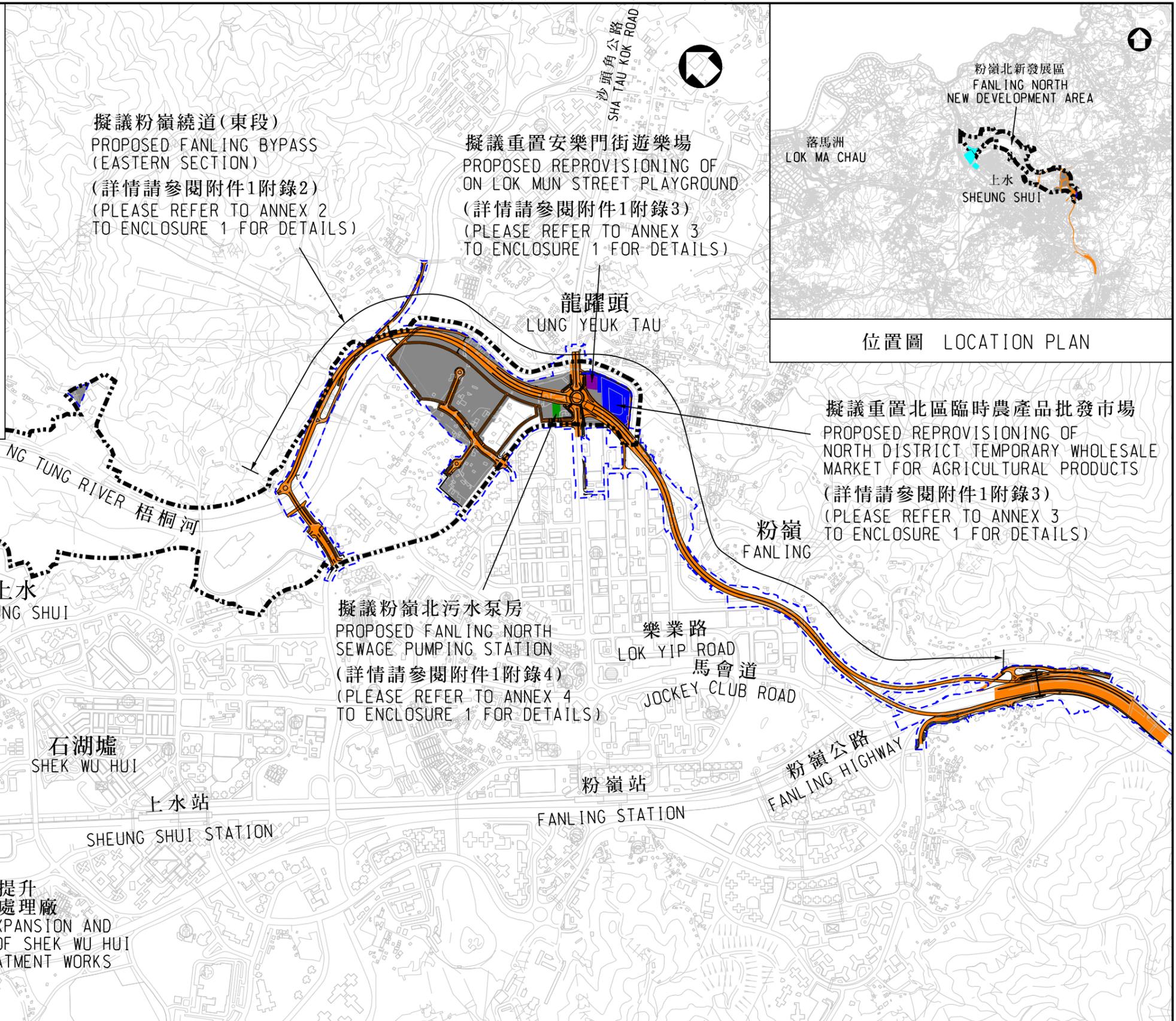
- 古洞北新發展區界線  
BOUNDARY OF KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 擬議工程項目範圍  
PROPOSED WORKS BOUNDARY
- 擬議道路工程 (包括合適的噪音緩減設施及基礎設施)  
PROPOSED ROAD WORKS (WITH APPROPRIATE NOISE MITIGATION MEASURES AND INFRASTRUCTURE WORKS)
- 擬議地盤平整 (包括合適的基礎設施)  
PROPOSED SITE FORMATION (WITH APPROPRIATE INFRASTRUCTURE WORKS)
- 擬議古洞北配水庫及相關供水設備  
PROPOSED KWU TUNG NORTH SERVICE RESERVOIRS AND ASSOCIATED WATERWORKS
- 擬議古洞北污水泵房  
PROPOSED KWU TUNG NORTH SEWAGE PUMPING STATION
- 擬議在現有道路的排水/排污/供水設備  
PROPOSED DRAINAGE/SEWERAGE/WATERWORKS ON EXISTING ROADS
- 擬議擴建及提升石湖墟污水處理廠  
PROPOSED EXPANSION AND UPGRADING OF SHEK WU HUI SEWAGE TREATMENT WORKS



工務計劃項目第747CL號  
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-平面圖 (古洞北新發展區)  
PWP ITEM NO. 747CL  
ADVANCE SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR 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
-  擬議工程項目範圍  
PROPOSED WORKS BOUNDARY
-  擬議道路工程 (包括合適的噪音緩減設施及基礎設施)  
PROPOSED ROAD WORKS (WITH APPROPRIATE NOISE MITIGATION MEASURES AND INFRASTRUCTURE WORKS)
-  擬議地盤平整 (包括合適的基礎設施)  
PROPOSED SITE FORMATION (WITH APPROPRIATE INFRASTRUCTURE WORKS)
-  擬議重置北區臨時農產品批發市場  
PROPOSED REPROVISIONING OF NORTH DISTRICT TEMPORARY WHOLESALE MARKET FOR AGRICULTURAL PRODUCTS
-  擬議粉嶺北污水泵房  
PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION
-  擬議重置安樂門街遊樂場  
PROPOSED REPROVISIONING OF ON LOK MUN STREET PLAYGROUND
-  擬議擴建及提升石湖墟污水處理廠  
PROPOSED EXPANSION AND UPGRADING OF SHEK WU HUI SEWAGE TREATMENT WORKS



位置圖 LOCATION PLAN

擬議粉嶺繞道(東段)  
PROPOSED FANLING BYPASS (EASTERN SECTION)  
(詳情請參閱附件1附錄2)  
(PLEASE REFER TO ANNEX 2 TO ENCLOSURE 1 FOR DETAILS)

擬議重置安樂門街遊樂場  
PROPOSED REPROVISIONING OF ON LOK MUN STREET PLAYGROUND  
(詳情請參閱附件1附錄3)  
(PLEASE REFER TO ANNEX 3 TO ENCLOSURE 1 FOR DETAILS)

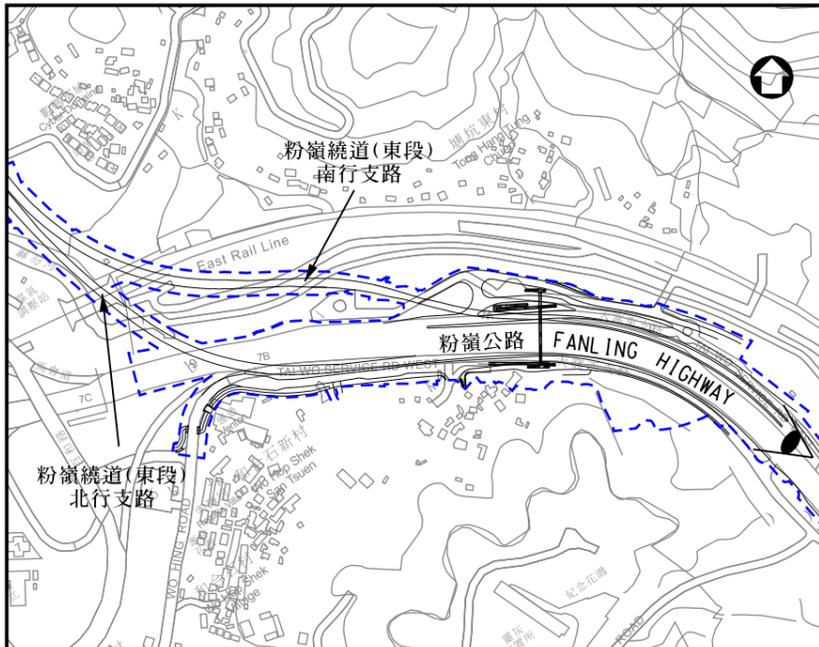
擬議重置北區臨時農產品批發市場  
PROPOSED REPROVISIONING OF NORTH DISTRICT TEMPORARY WHOLESALE MARKET FOR AGRICULTURAL PRODUCTS  
(詳情請參閱附件1附錄3)  
(PLEASE REFER TO ANNEX 3 TO ENCLOSURE 1 FOR DETAILS)

擬議粉嶺北污水泵房  
PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION  
(詳情請參閱附件1附錄4)  
(PLEASE REFER TO ANNEX 4 TO ENCLOSURE 1 FOR DETAILS)

擬議擴建及提升  
石湖墟污水處理廠  
PROPOSED EXPANSION AND UPGRADING OF SHEK WU HUI SEWAGE TREATMENT WORKS

工務計劃項目第747CL號  
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-平面圖 (粉嶺北新發展區)

PWP ITEM NO. 747CL  
ADVANCE SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-LAYOUT PLAN (FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)



平面圖 LAYOUT PLAN



擬議粉嶺繞道(東段)  
PROPOSED FANLING BYPASS (EASTERN SECTION)

粉嶺公路  
FANLING HIGHWAY

擬議重定走線後的大窩東支路  
PROPOSED REALIGNED TAI WO SERVICE ROAD EAST

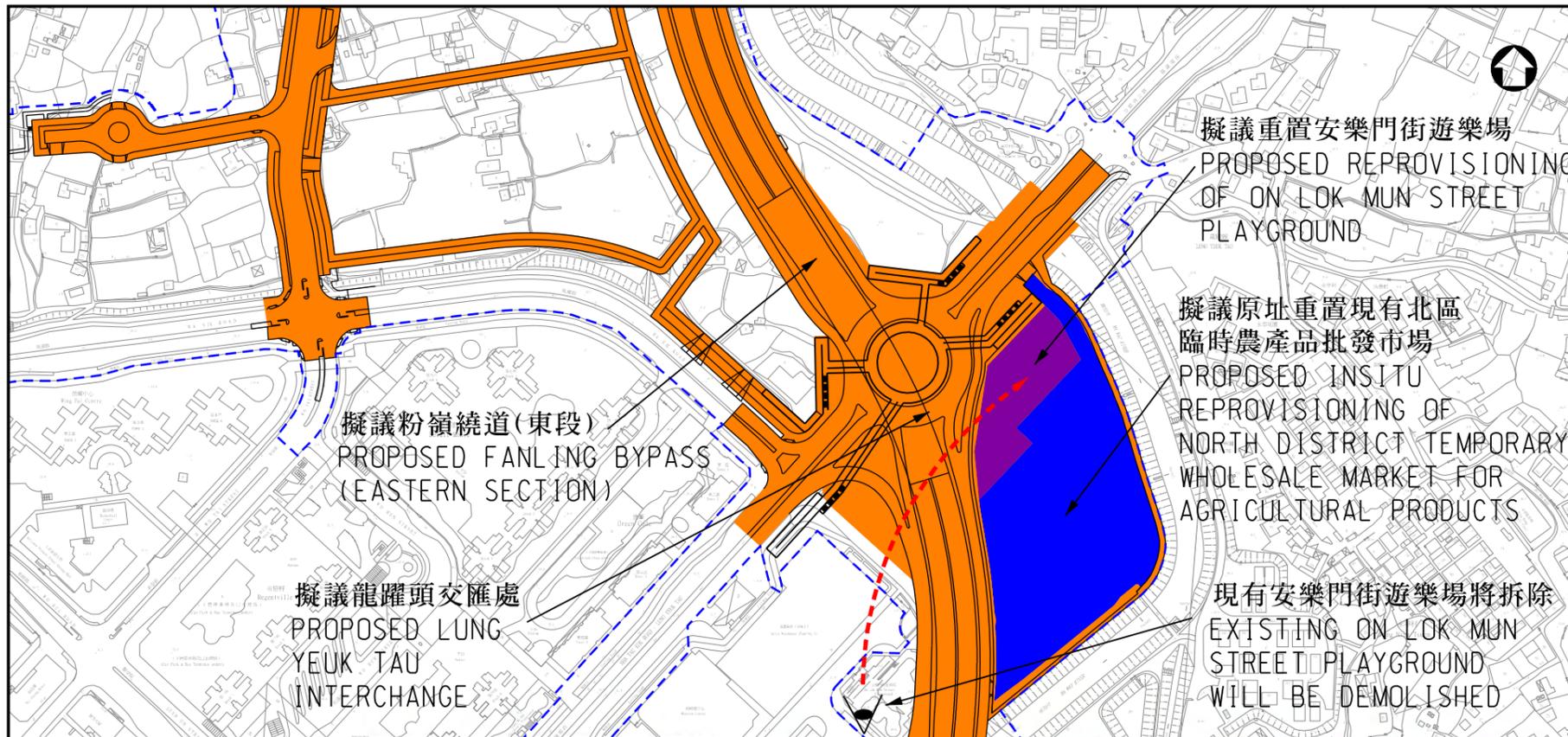
擬議重定走線後的大窩西支路  
PROPOSED REALIGNED TAI WO SERVICE ROAD WEST

擬議改建現有何家園天橋  
PROPOSED MODIFICATION OF HO KA YUEN FOOTBRIDGE

擬議重置巴士轉乘站  
PROPOSED REPROVISION OF BUS-BUS INTERCHANGE

工務計劃項目第747CL號  
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-擬議粉嶺繞道(東段)的平面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 747CL  
ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-  
LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF THE PROPOSED FANLING BYPASS (EASTERN SECTION)



**圖例**  
**LEGEND:**

-  擬議工程項目範圍  
PROPOSED WORKS BOUNDARY
-  擬議道路工程  
(包括合適的噪音緩減設施及基礎設施)  
PROPOSED ROAD WORKS  
(WITH APPROPRIATE NOISE MITIGATION MEASURES AND INFRASTRUCTURE WORKS)
-  擬議原址重置北區臨時農產品批發市場  
PROPOSED INSITU REPROVISIONING OF NORTH DISTRICT TEMPORARY WHOLESALE MARKET FOR AGRICULTURAL PRODUCTS
-  擬議重置安樂門街遊樂場  
PROPOSED REPROVISIONING OF ON LOK MUN STREET PLAYGROUND
-  構思圖視角  
VIEW ANGLE OF THE ARTISTIC IMPRESSION



工務計劃項目第747CL號  
 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-擬議粉嶺繞道(東段)龍躍頭交匯處的平面圖及構思圖  
 PWP ITEM NO. 747CL  
 ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-  
 LAYOUT PLAN AND ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED LUNG YEUK TAU INTERCHANGE OF FANLING BYPASS (EASTERN SECTION)



擬議的古洞北污水泵房  
PROPOSED KWU TUNG NORTH SEWAGE PUMPING STATION

視圖 A  
VIEW A



位置圖 LOCATION PLAN



擬議的粉嶺北污水泵房  
PROPOSED FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION

視圖 B  
VIEW B



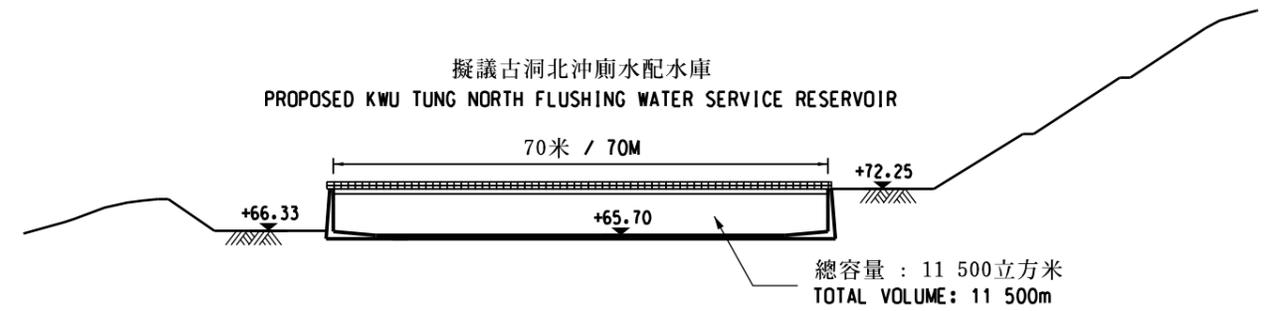
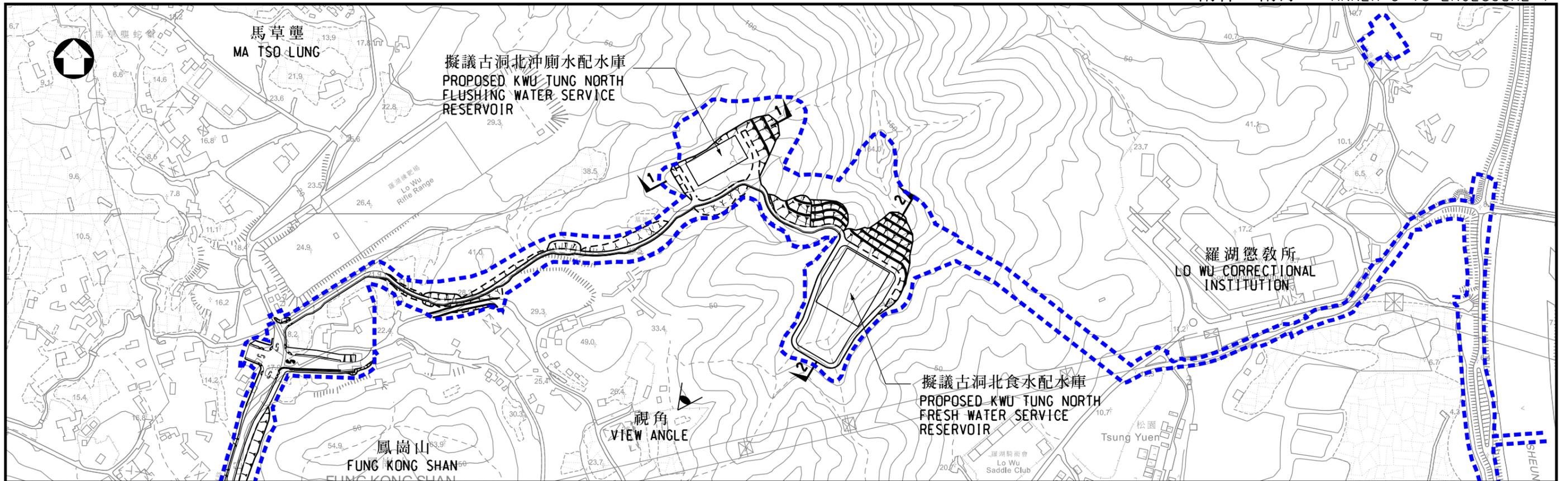
位置圖 LOCATION PLAN

工務計劃項目第747CL號

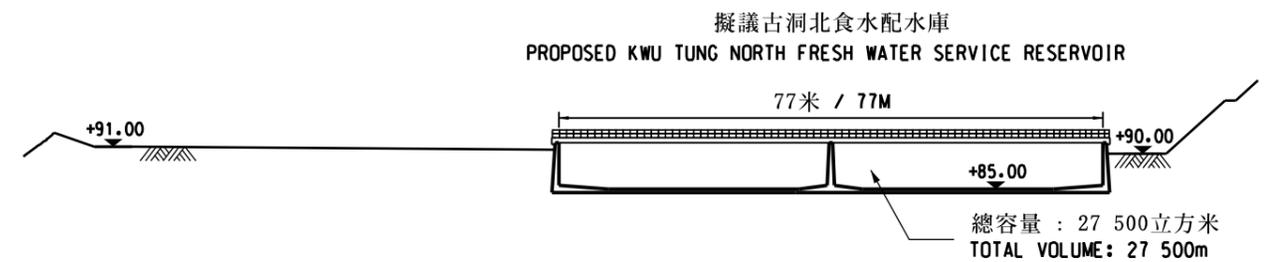
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區前期地盤平整和基礎設施工程-擬議的古洞北污水泵房及粉嶺北污水泵房的構思圖

PWP ITEM NO. 747CL

ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED KWU TUNG NORTH SEWAGE PUMPING STATION AND FANLING NORTH SEWAGE PUMPING STATION



剖面圖 1-1  
SECTION 1-1



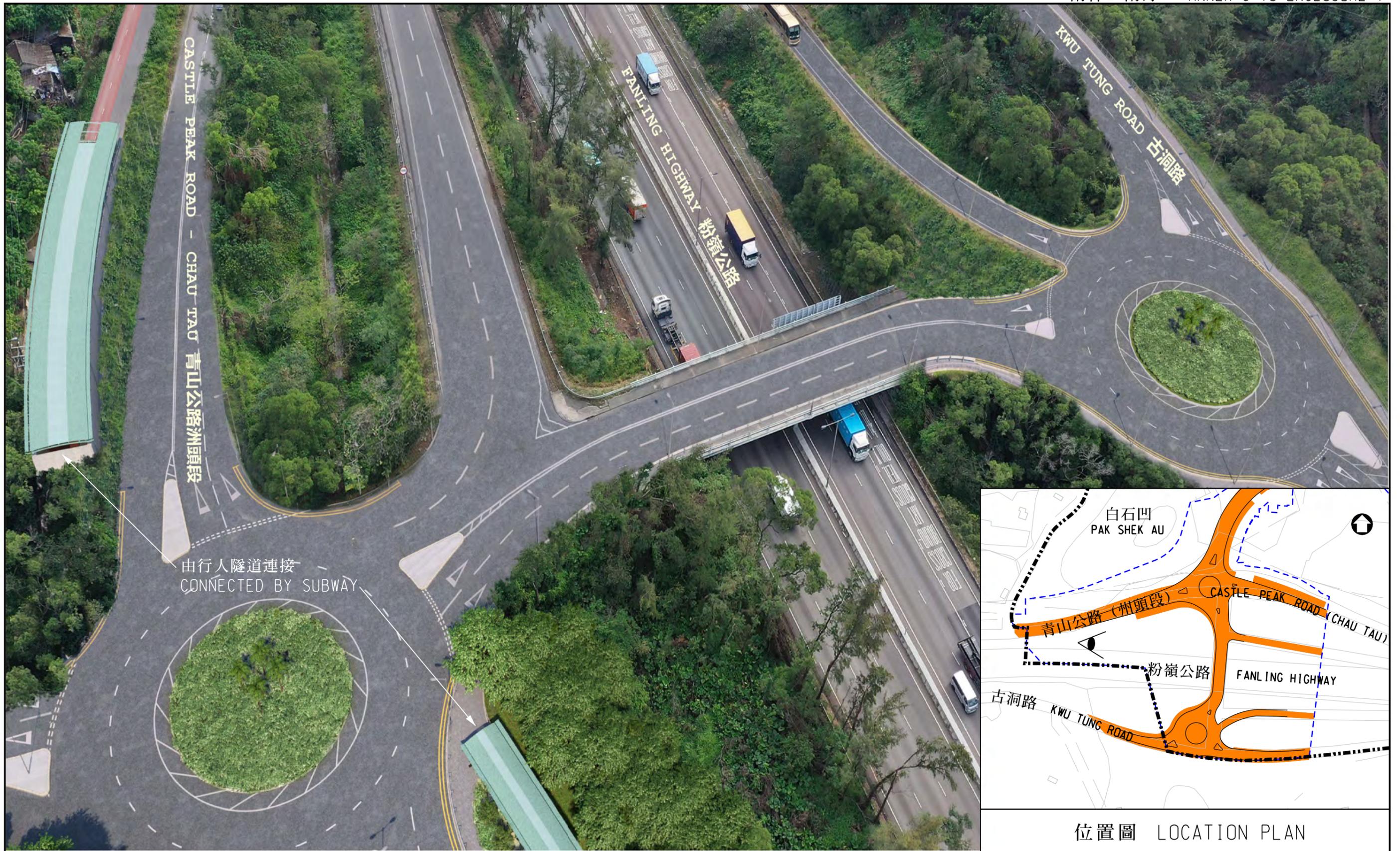
剖面圖 2-2  
SECTION 2-2

工務計劃項目第747CL號

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-擬議古洞北沖廁水配水庫及食水配水庫的剖面圖及構思圖

PWP ITEM NO. 747CL

ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-  
CROSS-SECTION AND ARTISTIC IMPRESSION OF THE PROPOSED FLUSHING WATER SERVICE RESERVOIR AND FRESH WATER SERVICE RESERVOIR IN KWU TUNG NORTH



工務計劃項目第747CL號  
 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-擬議白石凹路口改善工程的構思圖  
 PWP ITEM NO. 747CL  
 ADVANCED SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-  
 ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED JUNCTION IMPROVEMENT AT PAK SHEK AU

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

估計顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2018 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) 合約管理的顧問費 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	—	—	—	40.8
	技術人員	—	—	—	5.4
				小計	46.2#
(b) 環境監察及審核計劃的顧問費 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	88	38	2.0	14.4
	技術人員	134	14	2.0	7.7
				小計	22.1#
(c) 駐工地人員的員工開支 <sup>(註 4)</sup>	專業人員	3 792	38	1.6	497.4
	技術人員	10 990	14	1.6	505.1
				小計	1,002.5
包括 –					
(i) 管理駐工地人員的顧問費				17.8#	
(ii) 駐工地人員的薪酬				984.7#	
				總計	<b>1,070.8</b>

註

- 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計受聘於顧問辦事處的員工的開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)。我們是採用倍數 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員工開支。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 81,975 元，總薪級第 14 點的月薪為 28,725 元。)

2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **747CL** 號工程計劃進行設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財委會批准把 **747CL** 號工程計劃升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 我們須待顧問選定後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。
4. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

#### 備註

本附錄的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以 # 號標記的數字在附件 1 第 9 段中是按付款當日價格計算。

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

收回和清理土地費用的分項數字(《收回土地條例》(第 124 章)、《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章), 以及《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)引用《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章))

百萬元

(I) 估計徵用土地費用 **11,269.12**

(II) 估計清理土地費用 **326.10**

(a) 為住戶提供的特惠津貼(例如受清理土地影響的持牌構築物和已登記寮屋的核准佔用人的特惠津貼, 以及住戶搬遷津貼等)\*\* 156.11

(b) 其他特惠津貼(例如青苗補償、從事耕種人士的騷擾津貼、農場雜項永久改善設施的特惠津貼、商鋪、工場、倉庫、船排、學校、教堂及觀賞魚養殖經營者的特惠津貼、露天/戶外業務經營者的特惠津貼、遷移墳墓、金塔和神龕的特惠津貼及躉符儀式費用的特惠津貼等) 169.99

(III) 利息及應急費用<sup>#</sup> **1,739.32**

總計 **13,334.54**

(約 13,334.5)

註

以上估計徵用土地費用是按 2018 年 10 月當時的價格計算。

\*\* 這些費用不包括為受工程的收回及清理土地影響的「合資格住戶」而設的特設現金津貼。

# 應急費用準備亦會涵蓋向受古洞北及粉嶺北新發展區餘下階段影響及申請提早交還和搬出寮屋構築物的合資格寮屋住戶支付特惠津貼的需求。

附件 1 附錄 9  
Annex 9 to Enclosure 1

工務計劃項目第 747CL 號—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  
10 棵受影響珍貴樹木的詳情

PWP Item No. 747CL - Advance site formation and engineering infrastructure works for Kwu Tung North new development area and Fanling North new development area  
Details of Ten Important Trees Affected

樹木/樹組編號 <sup>(1)</sup> Tree/ Tree Group No. <sup>(1)</sup>	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 <sup>(3)</sup> Amenity value <sup>(3)</sup>	形態 Form	健康狀況 Health condition	結構狀況 Structural condition	移植合適度 <sup>(4)</sup> Suitability for transplanting <sup>(4)</sup>		保育狀況 <sup>(5)</sup> Conservation status <sup>(5)</sup>	建議處置方法 (保留/移植/砍伐) Recommendation (Retain/Transplant/Fell)	提供專業意見予地政總署的部門 Department to provide expert advice to LandsD
	學名 Scientific name	中文名 Chinese name	高度 (米) Height (m)	胸徑 <sup>(2)</sup> (毫米) DBH <sup>(2)</sup> (mm)	樹冠闊度 (米) Crown spread (m)	(良好/一般/差劣) (Good/Fair/Poor)				(高/中/低) (High/Med/Low)	備註 Remarks			
T1219 <sup>(5)</sup>	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香 (牙香樹)	7	170	4	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	中 Medium	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木生長在斜坡上，健康狀況一般，預計移植後的存活率是中等。由於此品種保育價值高，因此建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. Tree grows on slope with fair health condition. The survival rate after transplanting is medium. This species is of high conservation value. It is therefore recommended to be transplanted.	是 Yes	移植 Transplant	地政總署 Lands Department
T1617 <sup>(6)</sup>	<i>Eucalyptus urophylla</i>	尾葉桉	15	1120	10	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The health condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T6149 <sup>(6)</sup>	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	13.5	1369	13	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The health condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T2638 <sup>(6)</sup>	<i>Ficus microcarpa</i>	榕樹	14	1180	12	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The health condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department

附件 1 附錄 9  
Annex 9 to Enclosure 1

樹木/樹組 編號 <sup>(1)</sup> Tree/ Tree Group No. <sup>(1)</sup>	品種 Species		量度 Measurements			觀賞價值 <sup>(3)</sup> Amenity value <sup>(3)</sup>	形態 Form	健康狀況 Health condition	結構狀況 Structural condition	移植合適度 <sup>(4)</sup> Suitability for transplanting <sup>(4)</sup>		保育狀況 <sup>(5)</sup> Conservation status <sup>(5)</sup>	建議處置方法 (保留/移植/砍伐) Recommendation (Retain/Transplant/Fell)	提供專業意見予 地政總署的部門 Department to provide
T6006 <sup>(6)</sup>	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	12	1793	10	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The health condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T6010 <sup>(6)</sup>	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	12	1866	10	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The health condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T6016 <sup>(6)</sup>	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	14	1506	10	一般 Fair	差劣 Poor	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，但形態差劣，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large. The health condition is fair but the form is poor. The survival rate after transplanting is low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
T4354 <sup>(6)</sup>	<i>Cinnamomum camphora</i>	樟	8	1000	8	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	低 Low	樹木位置與擬議工程的施工地點有衝突。樹木的高度、胸徑和樹冠闊度非常大。健康狀況一般，預計移植後的存活率是低。因此不建議移植。 Tree location is in conflict with the proposed works. The size of the tree is very large and the health condition is fair. The survival rate after transplanting is low. It is therefore recommended not to be transplanted.	不是 No	砍伐 Fell	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department
KT-G9_5 <sup>(5)</sup> (2 nos. of tree) (兩棵樹)	<i>Aquilaria sinensis</i>	土沉香 (牙香樹)	3 - 5	100 - 120	2 - 4	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	一般 Fair	中 Medium	預計移植後的存活率是中等。由於此品種保育價值高，因此建議移植。 The survival rate after transplanting is medium. This species is of high conservation value. It is therefore recommended to be transplanted.	是 Yes	移植 Transplant	漁農自然護理署 Agriculture, Fisheries and Conservation Department

- 註：
- (1) 這 10 棵樹並非《古樹名木冊》內的樹木。
  - (2) 樹木胸徑是指測量人員從其胸部高度位置量度的樹木直徑(量度的高度是離地 1.3 米)。
  - (3) 評估樹木的觀賞價值是基於它的遮蔭、避風雨、屏障、減低污染及消滅噪音功能方面的效用，以及「風水」方面的重要性；分級如下—  
良好：屬重要樹木，應予保留，並相應調整設計佈局。  
一般：屬適宜保留的樹木，以締造優美環境，包括稍遜於「良好」級的健康樹木。  
差劣：屬枯死、垂死或有潛在危險的樹木，應予移除。
  - (4) 有關評估已顧及個別樹木在調查進行期間的狀況(包括健康、結構、樹齡和根部的狀況)、樹木生長環境(包括地形和易達程度)，以及樹木品種的內在特性(移植後的存活率)。
  - (5) 樹木編號 T1219 及兩棵位於樹組編號 KT-G9\_5(共三棵)均為土沉香(牙香樹)，屬貴重或稀有品種的樹木，受《保護瀕危動植物物種條例》(第 586 章)保護。
  - (6) 樹木編號 T1617, T6149, T2638, T6006, T6010, T6016 及 T4354 (共七棵)的樹幹直徑等於或超過 1.0 米(在地面以上 1.3 米的位置量度)，因此屬珍貴樹木。
  - (7) 該兩棵位於樹組編號 KT-G9\_5 的樹木之資料須待收回/清理土地後方能作實。

**附件 1 附錄 9**  
**Annex 9 to Enclosure 1**

- Notes:
- (1) The ten trees are not listed on the Register of Old and Valuable Trees.
  - (2) DBH of a tree refers to its Diameter at Breast Height (i.e. measurement at 1.3 m above ground level).
  - (3) Amenity value of the tree is assessed by its functional values for shade, shelter, screening, reduction of pollution and noise and also its “fung shui” significance, and classified into the following categories.  
Good: important trees which should be retained by adjusting the design layout accordingly.  
Fair: trees that are desirable to be retained in order to create a pleasant environment, which includes healthy specimens of lesser importance than “Good” trees.  
Poor: trees that are dead, dying or potentially hazardous and should be removed.
  - (4) Assessment has taken into account conditions of individual trees at the time of survey (including health, structure, age and root conditions), site conditions (including topography and accessibility), and intrinsic characters of tree species (survival rate after transplanting).
  - (5) Tree No. T1219 and two trees located at Tree Group No. KT-G9\_5 (three trees in total) are *Aquilaria sinensis*, which are precious or rare species. They are protected under the Protection of Endangered Species of Animals and Plants Ordinance (Cap. 586).
  - (6) Tree Nos. T1617, T6149, T2638, T6006, T6010, T6016 及 T4354 (seven trees in total) with trunk diameter equal to or exceeding 1.0 metre (m) (measured at 1.3 m above ground level). They are regarded as important trees.
  - (7) The information in these two trees in Tree Group No. KT-G9\_5 could only be confirmed after land resumption/clearance.

**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**

**工程計劃的範圍和性質**

**759CL** 號工程計劃(下稱「第一期工程」)的擬議工程範圍包括—

- (a) 於塋原發展佔地約 37 公頃的自然生態公園，包括建造 1 個遊客中心和 1 條橫跨雙魚河、長約 50 米的行人天橋，以連接該自然生態公園和遊客中心；
- (b) 重置粉嶺北新發展區內的 2 個鷺鳥林棲息地，並就古洞北發展區內 1 個現有鷺鳥林棲息地進行優化工程；
- (c) 於古洞北新發展區平整約 2.3 公頃的土地(包括泥土處理工程)，作鄉村遷置區及分區警署之用；
- (d) 進行基礎設施工程，包括道路、排水、排污、水務、斜坡工程和園境美化工程；以及
- (e) 就上述(a)至(d)項工程實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃。

—— 2. 顯示第一期工程範圍的平面圖載於本附件附錄 1。

3. 如獲立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2019 年第四季展開第一期工程的建造工程，並在 2026 年年底完工。為配合工程時間表，土木工程拓展署將會於 2019 年 3 月開始就工程合約陸續進行招標，但只會待財委會批准撥款後才批出工程合約。

## 理由

4. 古洞北及粉嶺北新發展區將會分 2 個階段發展：第一階段和餘下階段。作為第一階段發展的一部分，我們會在第一期工程與新發展區同步進行保護和改善塋原核心地區的重要生態環境及其他生態緩解／改善工程。這些工程是根據「新界東北新發展區規劃及工程研究」<sup>1</sup>的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)制定；該環評報告已於 2013 年 10 月按《環境影響評估條例》(第 499 章)獲有條件批准。

5. 作為香港境內面積最大的連片淡水濕地，塋原因其高生態價值和環保重要性而廣為人知。作為新發展區發展計劃的重要組成部分，我們將會把塋原核心地區約 37 公頃土地發展成自然生態公園(下稱「塋原自然生態公園」)，以保護和改善重要的生態環境，並補償因新發展區開發而造成的濕地損失。在 37 公頃的自然生態公園中，我們將劃出 4.8 公頃土地用作發展戶外遊客區，讓公眾可近距離欣賞濕地生態系統的多樣性，提高市民對自然保育的意識。遊客區的設施備有遊客中心<sup>2</sup>、木板步行道、觀鳥屋和不同園境特色，讓遊人在自然環境中探索濕地、農作物和野生生物，帶來豐富體驗。遊客中心和自然生態公園將以 1 條橫跨雙魚河、長約 50 米的行人天橋連接。其餘 32 公頃土地將會被修復和保育，讓現時的農民繼續耕種。塋原自然生態公園的總平面圖及遊客中心和行人天橋的構想圖，分別載於本附件附錄 2 和附錄 3。

6. 我們會重置／改善鷺鳥林棲息地，以補償受新發展區發展影響位於文錦渡路的現有鷺鳥林，而在重置／改善的鷺鳥林棲息地進行的補償種植和棲息地改善工程，亦會納入第一期工程中。

7. 第一期工程亦包括就古洞北新發展區內預留作鄉村遷置區(約 1.1 公頃)及日後興建分區警署(約 1.2 公頃)的用地進行土地平整工程。古洞北新發展區的鄉村遷置區，是用以根據搬村條款重置古洞北區內受影響的村屋／屋地。我們會完全按照環評報告的建議和批准條件，在含砷量偏高的地點進行泥土處理工程。

---

<sup>1</sup> 「新界東北新發展區規劃及工程研究」是一項規劃及工程研究，以制訂古洞北、粉嶺北和坪輦／打鼓嶺新發展區的規劃及發展大綱。

<sup>2</sup> 遊客中心的地盤面積約為 1 000 平方米。

8. 為配合新發展區發展，基礎設施和緩解環境影響／改善工程需適時完成。完工後，經平整的土地將交由有關機構發展，塋原自然生態公園及基礎設施則會交由有關政府部門管理及保養。

## 對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計第一期工程的建設費用為 8 億 9,640 萬元(請參閱下文第 11 段)，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 發展佔地約 37 公頃的塋原自然生態公園	632.6
(b) 重置／改善鷺鳥林棲息地	2.1
(c) 地盤平整工程(包括泥土處理工程)	47.8
(d) 基礎設施工程(包括道路、排水、排污、水務、園境美化和斜坡工程)	18.6
(e) 緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃	34.8
(f) 顧問費	5.1
(i) 合約管理	3.1
(ii) 駐工地人員的管理	1.2
(iii) 環境監察及審核計劃	0.8
(g) 駐工地人員的薪酬	74.7
(h) 應急費用	80.7
總計	896.4

10. 我們建議委聘顧問負責第一期工程的合約管理及工地監督工作。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的詳細分項數字載於本附件附錄 4。

11. 如獲批准撥款，我們計劃作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2019-2020	16.5
2020-2021	152.9
2021-2022	274.0
2022-2023	148.9
2023-2024	166.0
2024-2025	73.3
2025-2026	39.6
2026-2027	19.0
2027-2028	4.4
2028-2029	1.8
	896.4

12. 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，制定按付款當日價格計算的預算。如撥款獲得批准，我們會以「新工程合約」<sup>3</sup>形式批出第一期工程的合約，合約會訂明可調整價格的條文。

13. 我們估計第一期工程引致的每年經常開支約為 3,620 萬元。

<sup>3</sup> 「新工程合約」是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式強調合約雙方合作互信及共同管理風險。

## 公眾諮詢

14. 請參閱附件 1 第 14 至 20 段。

15. 就塋原自然生態公園計劃，我們曾於 2017 年 1 月及 2018 年 9 月舉辦 2 場諮詢會，向多個環保團體(包括長春社、環保協進會、綠色力量、香港觀鳥會、嘉道理農場暨植物園和世界自然基金會香港分會)徵詢對擬議工程的意見。有關環保團體普遍歡迎該計劃。

16. 我們曾就連接遊客中心和塋原自然生態公園的行人天橋的外觀設計方案，諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會<sup>4</sup>。該委員會在 2018 年 11 月的會議中接納有關設計方案。

## 對環境的影響

17. 請參閱附件 1 第 22 至 27 段。

## 對交通的影響

18. 請參閱附件 1 第 28 至 29 段。

## 土地徵用

19. 請參閱附件 1 第 30 至 31 段。

## 對文物的影響

20. 請參閱附件 1 第 32 至 34 段。

---

<sup>4</sup> 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會的成員，包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、建築署、路政署、房屋署、土木工程拓展署，以及本地院校建築或有關學系的代表，負責從美學和視覺影響的角度，審核橋樑和其他與公路系統有關的構築物(包括隔音屏障和隔音罩)的設計。

## 背景資料

21. 我們在 2012 年 9 月把 **759CL** 號工程計劃提升為乙級。
22. 2014 年 11 月，我們聘請顧問就 **759CL** 號工程計劃進行詳細設計及工地勘測工作。該工程計劃的顧問費和工地勘測費用，在整體撥款分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下撥款支付，按付款當日價格計算，費用約為 2,896 萬元。我們已大致完成第一期工程的詳細設計工作。
23. 在第一期工程範圍內的 696 棵樹木中，656 棵將會保留，餘下的 40 棵將會移除，而須予移除的均非珍貴樹木<sup>5</sup>。我們會在進行前期工程時一併制訂植樹建議，以作補償。
24. 我們估計為第一期工程而開設的職位約有 240 個(200 個工人職位和 40 個專業／技術人員職位)，共提供約 8 850 個人工作月的就業機會。

-----

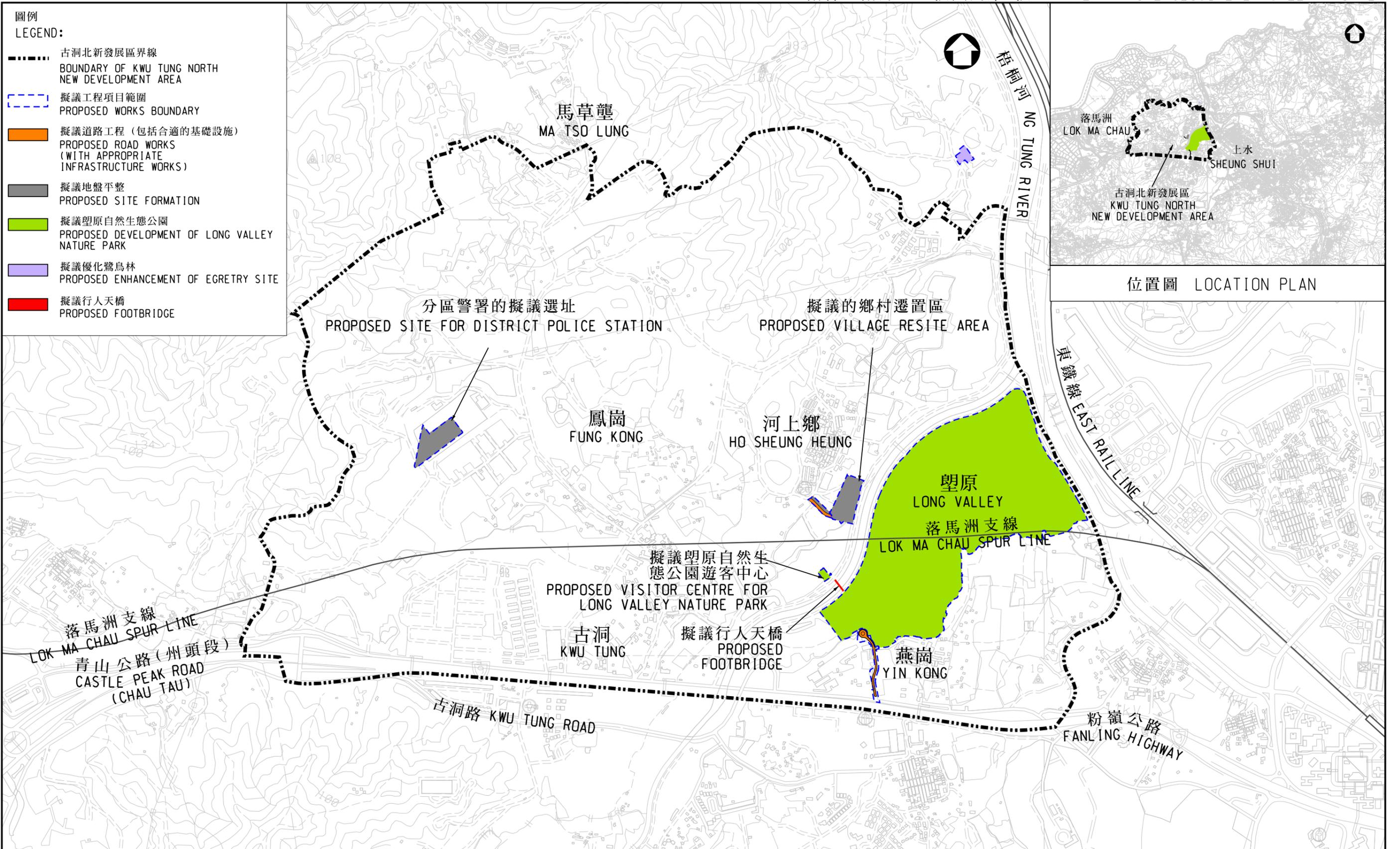
發展局

2019 年 2 月

---

<sup>5</sup> 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。



位置圖 LOCATION PLAN

工務計劃項目第759CL號

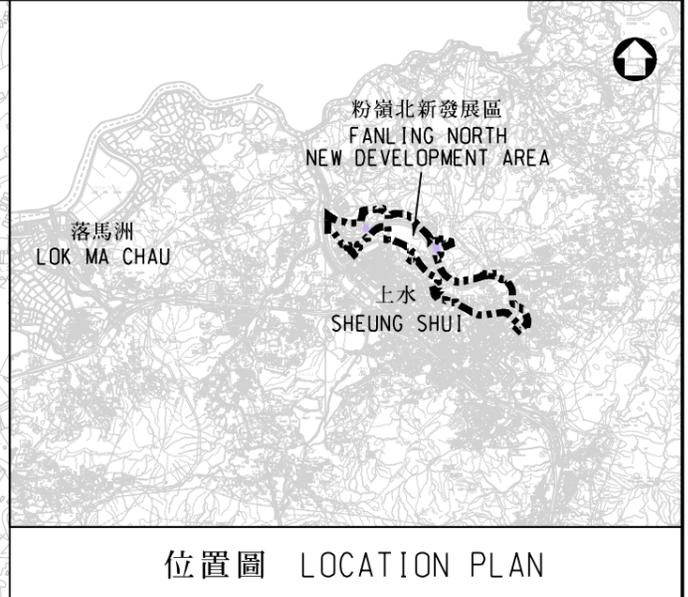
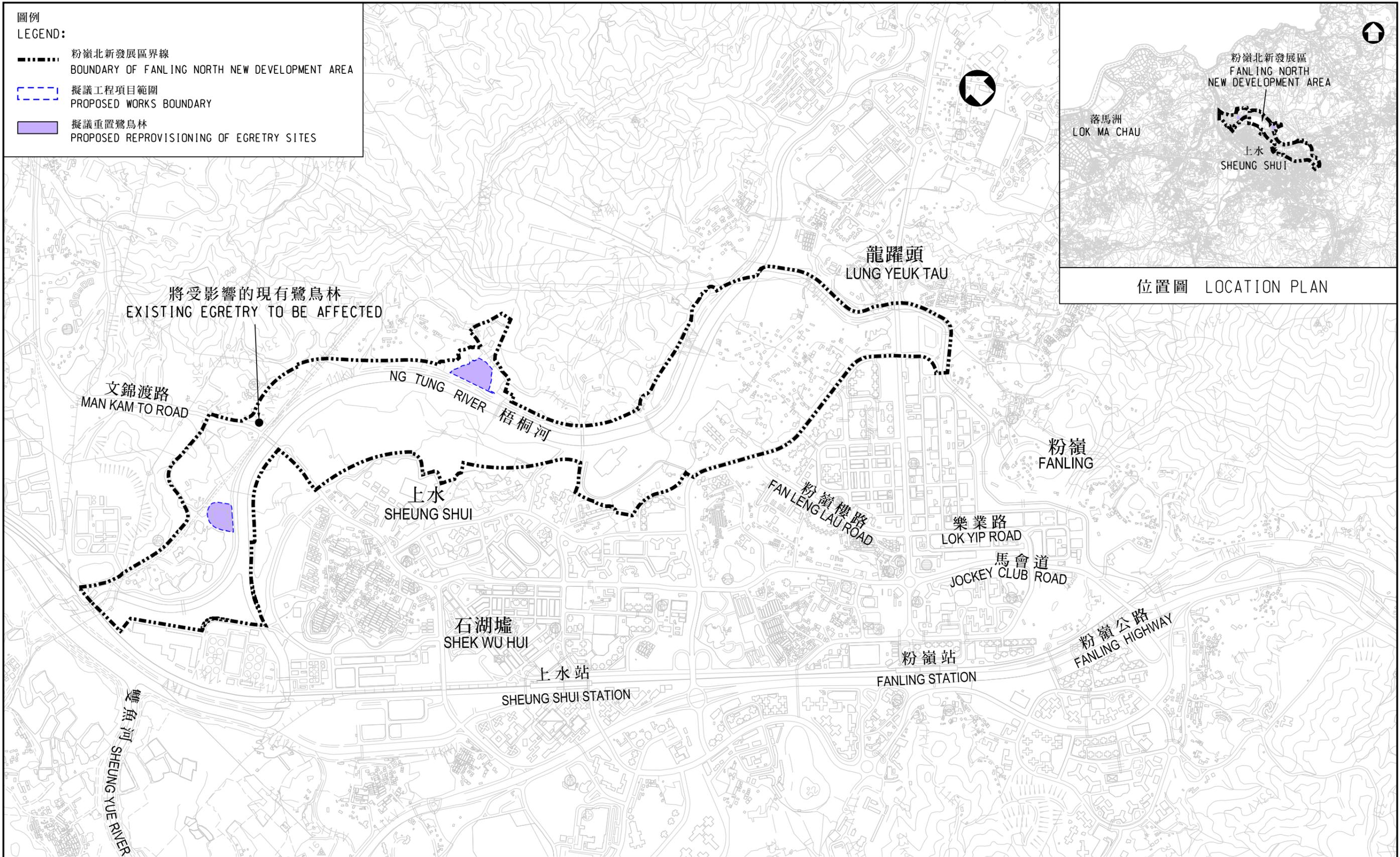
古洞北新發展區及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程-平面圖 (古洞北新發展區)

PWP ITEM NO. 759CL

FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA - LAYOUT PLAN (KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)

**圖例**  
**LEGEND:**

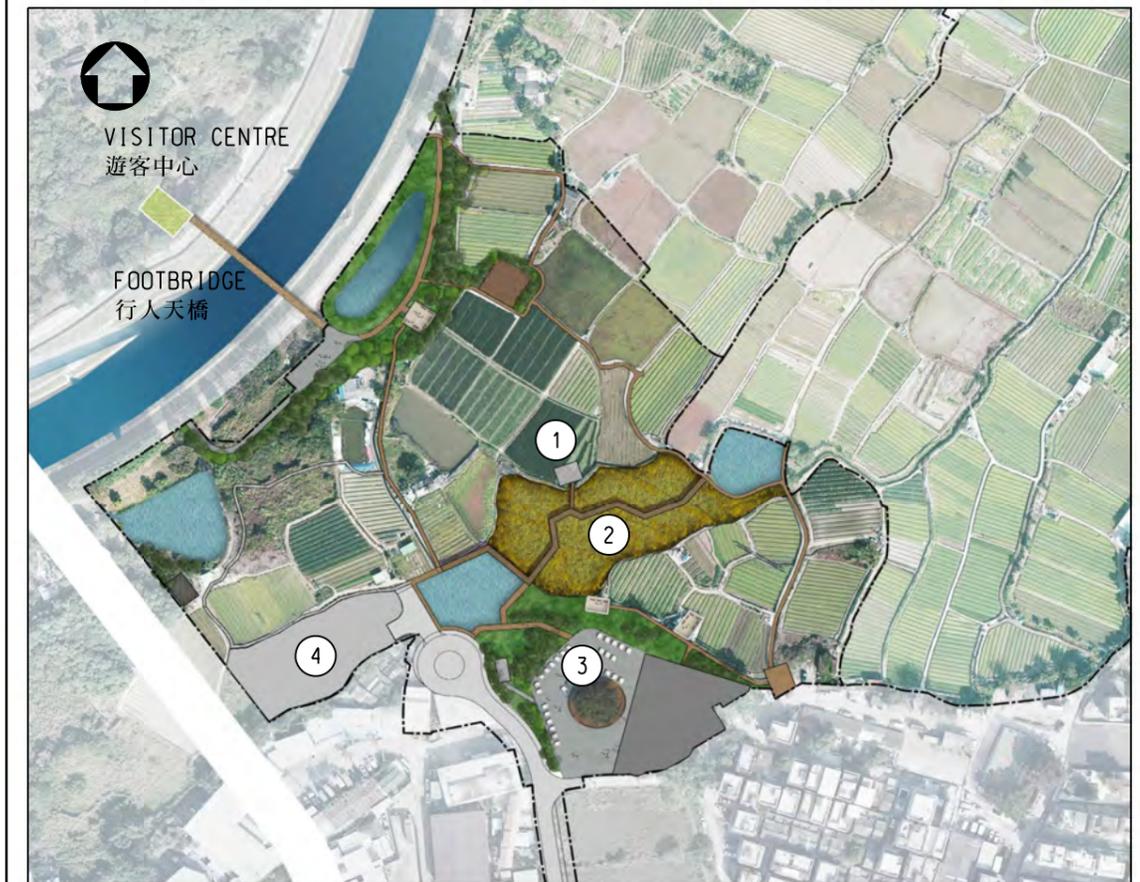
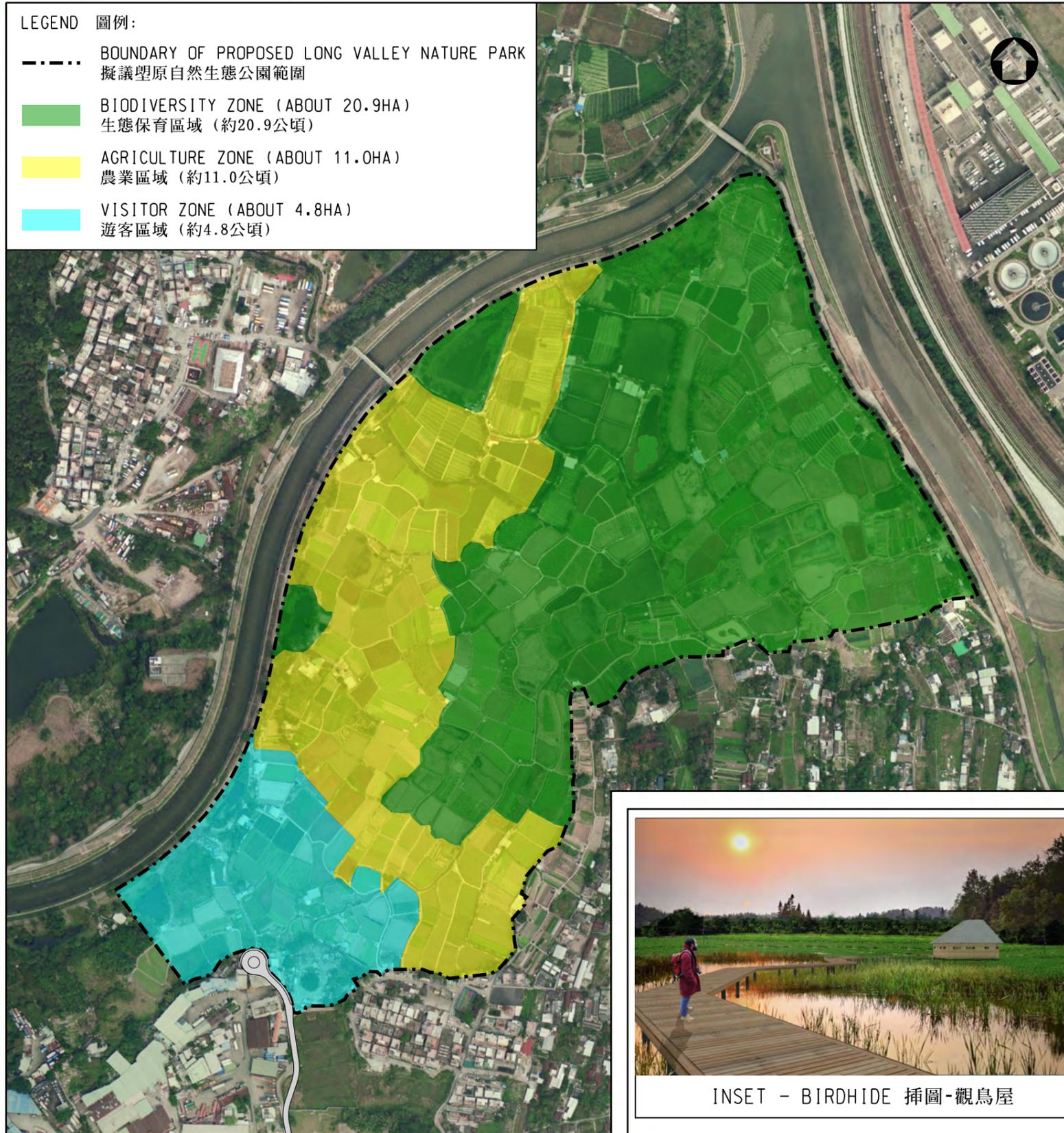
- 粉嶺北新發展區界線  
BOUNDARY OF FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
- 擬議工程項目範圍  
PROPOSED WORKS BOUNDARY
- 擬議重置鷺鳥林  
PROPOSED REPROVISIONING OF EGRETRY SITES



工務計劃項目第759CL號  
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-平面圖 (粉嶺北新發展區)  
PWP ITEM NO. 759CL  
FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-  
LAYOUT PLAN (FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA)

LEGEND 圖例:

- BOUNDARY OF PROPOSED LONG VALLEY NATURE PARK  
擬議塋原自然生態公園範圍
- BIODIVERSITY ZONE (ABOUT 20.9HA)  
生態保育區域 (約20.9公頃)
- AGRICULTURE ZONE (ABOUT 11.0HA)  
農業區域 (約11.0公頃)
- VISITOR ZONE (ABOUT 4.8HA)  
遊客區域 (約4.8公頃)



KEY FEATURES 主要特點	APPROX. GROSS FLOOR AREA (M <sup>2</sup> ) 大約樓面面積 (平方米)	FUNCTIONS 用途
① BIRDHIDE (SEE INSET) 觀鳥屋 (見插圖)	65	FOR BIRD-WATCHING 觀賞雀鳥
② TREATMENT WETLAND 淨化濕地	5 290	SERVE AS EXHIBITION WETLAND AND TREATMENT OF INCOMING WATER QUALITY FOR IRRIGATION USE 提供展示性的濕地及處理進入的水質以供灌溉用途
③ FARMERS' FORUM 農墟	2 050	VENUE FOR EVENT AND MARKET FOR LVNP PRODUCE 活動地點及展示塋原自然生態公園農產品的農墟
④ LODGING FACILITIES (56 UNITS IN TOTAL) 留宿設施 (共56單位)	15 (PER UNIT) 15 (每個單位)	REST LODGE FOR ELIGIBLE FARMERS TO FACILITATE THEIR FIELD OPERATIONS AND CROP MANAGEMENT IN LVNP 提供休息宿處予合資格的農民，以方便他們於塋原自然生態公園內的田耕工作和農作物管理

KEY FEATURES IN VISITOR ZONE 遊客區域主要特點

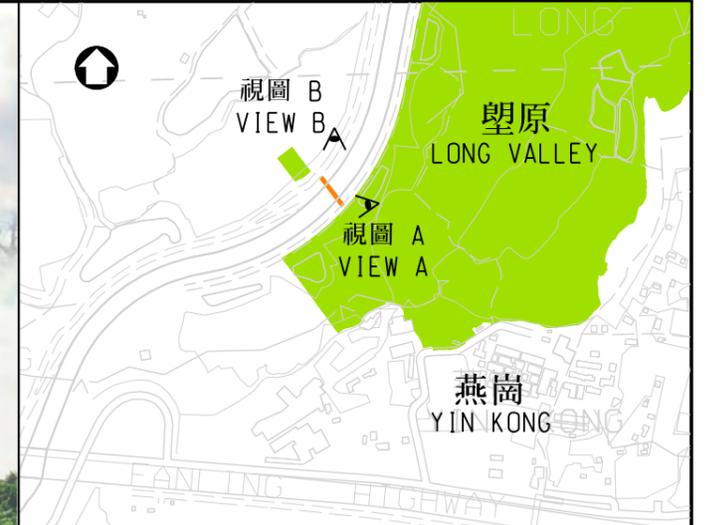
工務計劃項目第759CL號

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-擬議塋原自然生態公園平面圖

PWP ITEM NO. 759CL

FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-

LAYOUT PLAN OF PROPOSED LONG VALLEY NATURE PARK



位置圖 LOCATION PLAN



工務計劃項目第759CL號

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-擬議塋原自然生態公園遊客中心的構思圖

PWP ITEM NO. 759CL

FIRST STAGE OF SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE AT KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA AND FANLING NORTH NEW DEVELOPMENT AREA-  
ARTISTIC IMPRESSION OF PROPOSED VISITOR CENTRE FOR LONG VALLEY NATURE PARK

## 759CL – 古洞北及粉嶺北新發展區第一期地盤平整和基礎設施工程

估計顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2018 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) 合約管理的顧 問費 <sup>(註2)</sup>	專業人員	—	—	—	—	2.3
	技術人員	—	—	—	—	0.3
					小計	2.6#
(b) 環境監察及審 核計劃的顧問 費 <sup>(註3)</sup>	專業人員	3	3	38	2.0	0.5
	技術人員	3	3	14	2.0	0.2
					小計	0.7#
(c) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註4)</sup>	專業人員	192	192	38	1.6	25.2
	技術人員	825	825	14	1.6	37.9
					小計	63.1
包括 –						
(i) 管理駐工 地人員的 顧問費					1.0#	
(ii) 駐工地人 員的薪酬					62.1#	
					總計	<b>66.4</b>

## 註

- 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計受聘於顧問辦事處的員工的開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)。我們是採用倍數 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員工開支。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 81,975 元，總薪級第 14 點的月薪為 28,725 元。)

2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **759CL** 號工程計劃進行設計和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財委會批准把 **759CL** 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 我們須待選定顧問後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。
4. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

#### 備註

本附錄的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以 # 號標記的數字在附件 2 第 9 段中是按付款當日價格計算。

**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**

**工程計劃的範圍和性質**

我們建議提升為甲級的一部分 **828CL** 號工程計劃(下稱「詳細設計」)的範圍包括 –

- (a) 就下文第 2 段(a)至(c)項所述的古洞北和粉嶺北新發展區餘下階段發展工程(下稱「餘下階段工程」)的詳細設計工作；
- (b) 為古洞北和粉嶺北新發展區內 6 幅用地作土地用途檢討及其他服務；
- (c) 相關的工地勘測工程和監督工作；以及
- (d) 為餘下階段工程擬備招標文件及評審標書。

2. 餘下階段工程主要包括 –

- (a) 於古洞北及粉嶺北新發展區平整約 247 公頃的土地(包括泥土處理工程)，以供房屋、社區、商業及其他發展和基礎設施之用；
- (b) 進行基礎設施工程，包括粉嶺繞道(西段)、寶石湖路行車天橋、連接古洞北新發展區的新交匯處及相應的粉嶺公路擴闊、地區道路、單車徑、排水、排污、水務、泵房、食水及沖廁水配水庫和園境美化工程；以及
- (c) 就上文(a)及(b)項所述工程實施緩解環境影響措施。

顯示詳細設計涵蓋的餘下階段工程範圍的平面圖，以及將進行土地用途檢討的 6 幅用地的平面圖，載於本附件附錄 1。

3. 如獲立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃在 2019 年下半年展開詳細設計。我們會把 **828CL** 號工程計劃的餘下階段工程的建造部分保留為乙級。預計於 2023 年當詳細設計大致完成後，我們將會為 **828CL** 號工程計劃餘下部分申請撥款，以期於 2024 年展開建造工程。

## 理由

4. 古洞北及粉嶺北新發展區將會分作 2 階段進行：第一階段和餘下階段。第一階段發展包括前期工程(即 **747CL** 號工程計劃)和第一期工程(即 **759CL** 號工程計劃)。我們現正為第一階段工程申請撥款，以期於 2019 年下半年開始進行收地和清理工作及建造工程，以配合首批住戶由 2023 年開始入伙(請分別參閱附件 1 及 2)。在進行第一階段發展的同時，我們會展開餘下階段的詳細設計，以確定工程範圍和收地範圍，並從各項工作中盡早完成所需的法定及行政程序。我們須適時完成這些施工前的工作，以能達到在 2031 年完成興建所有新發展區基礎設施的目標。此外，就政府為發展清拆行動提供的劃一且經優化的一般特惠補償及安置安排所舉辦的公眾參與活動期間，持份者強烈要求加快進行餘下階段的收地和清理工作。盡早展開詳細設計有助回應有關訴求。

5. 在詳細設計中，我們亦會為新發展區內 6 幅用地的土地用途或其發展密度進行檢討。當中有 4 幅用地因應相關警察設施將會共置於缸瓦甫用地而不再須用作其現有或原定規劃的用途(請參閱附件 4)；另外 2 幅用地亦因應發展變化<sup>1</sup>，可能有空間檢討其規劃用途或提高其發展密度。有關檢討可使我們更善用這些土地，並因應修訂的土地用途或發展密度，把所需的基礎設施納入餘下階段工程中。

---

<sup>1</sup> 因應共置警察設施於缸瓦甫用地，粉嶺北 2 幅原預留作重置芬園的警察設施及古洞北 2 幅現為練靶場及直升機坪的用地可以釋放作其他用途。古洞北練靶場和直升機坪的搬遷，提供機會可考慮提高一幅毗鄰原本預留作研究與發展用途用地的發展密度。同樣，因應上水濾水廠潛在危險裝置諮詢區的移除(不再用廠房作儲存氯氣)，亦讓我們可檢討一幅位於粉嶺北原本預留作環保交通系統支援設施的土地的用途和發展密度。

## 對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計詳細設計和相關工地勘測工程的費用為 7 億 6,450 萬元(請參閱下文第 8 段)，分項數字如下—

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 詳細設計的顧問費	469.8
(b) 土地用途檢討及其他服務的 顧問費	44.6
(c) 相關工地勘測工程及監督工 作	131.1
(i) 工地勘測工程	118.5
(ii) 工地勘測工程駐工地人 員的薪酬	11.9
(iii) 管理工地勘測工程駐工 地人員的顧問費	0.7
(d) 擬備招標文件和評審標書的 顧問費	49.3
(e) 應急費用	69.7
總計	<u>764.5</u>

7. 我們建議委聘顧問進行詳細設計。按人工作月數估計的顧問費及駐工地人員員工開支的詳細分項數字載於本附件附錄 2。

8. 如獲批准撥款，我們計劃作出分期開支安排如下—

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2019-2020	26.5
2020-2021	84.8
2021-2022	115.7
2022-2023	150.9
2023-2024	205.4
2024-2025	124.3
2025-2026	39.5
2026-2027	17.4
	764.5

9. 我們按政府對 2019 至 2027 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，制定按付款當日價格計算的預算。如撥款獲得批准，我們會以「新工程合約」<sup>2</sup>分別以總價形式及重新計算工程數量形式為詳細設計工作及工地勘測工程進行招標。合約會訂明可調整價格的條文。

10. 擬議的詳細設計和相關工地勘測工程不會引致任何經常開支。

## 公眾諮詢

11. 北區區議會在 2018 年 6 月的會議上，表示支持進行古洞北及粉嶺北新發展計劃，包括開展餘下階段的詳細設計。在 2019 年 1 月諮詢立法會發展事務委員會的會議上，大部分委員支持把有關古洞北及粉嶺北新發展區的撥款建議，當中包括餘下階段的詳細設計的撥款建議，提交工務小組委員會審議。

<sup>2</sup> 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式強調合約雙方合作互信及共同管理風險。

## 對環境的影響

12. 餘下階段發展的詳細設計不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目，亦不會對環境產生不良的影響。我們會於詳細設計中，考慮獲批准的新界東北新發展區環境影響評估報告(下稱「環評報告」)的相關批准條款及建議。詳細設計涉及的擬議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考慮各項措施，以在施工期間盡量減少產生建築廢物，並重用／循環再造建築廢物。

## 土地徵用

13. 詳細設計無須徵用土地。我們會在詳細設計中確定餘下階段工程需要徵用土地的詳情及範圍。

## 對文物的影響

14. 我們已在進行新界東北新發展區的環評時完成文物評估。報告的結論是，新發展區項目不會影響任何文物古蹟，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點／歷史建築，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。不過，擬議勘測工程可能會影響到古物古蹟辦事處在上水華山認定具考古研究價值的部分地點。待有關地點的擬議勘測工程施工詳情制訂後，我們會要求承建商根據環評報告的建議，進行考古影響評估以確定需否在進行任何勘測工程前於受影響地區採取考古跟進行動。至於獲環評認定為具中度考古潛力而受勘測工程影響的地點，我們亦會根據環評報告在進行任何勘測工程前進行評估，並在有需要時，建議採取緩解措施。

## 背景資料

15. 我們在 2018 年 9 月把 **828CL** 號工程計劃提升為乙級。

16. 詳細設計將不涉及移除任何樹木或植樹建議。我們會在詳細設計中考慮是否有需要保育樹木，並制訂樹木保育、移除、補償及重新種植的建議，並在有需要時於餘下階段工程實施這些建議。

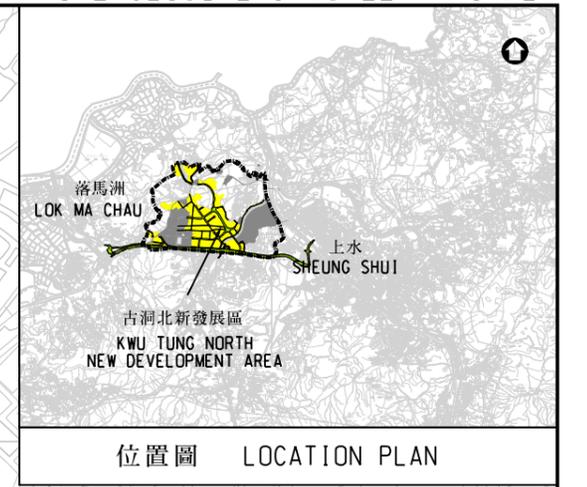
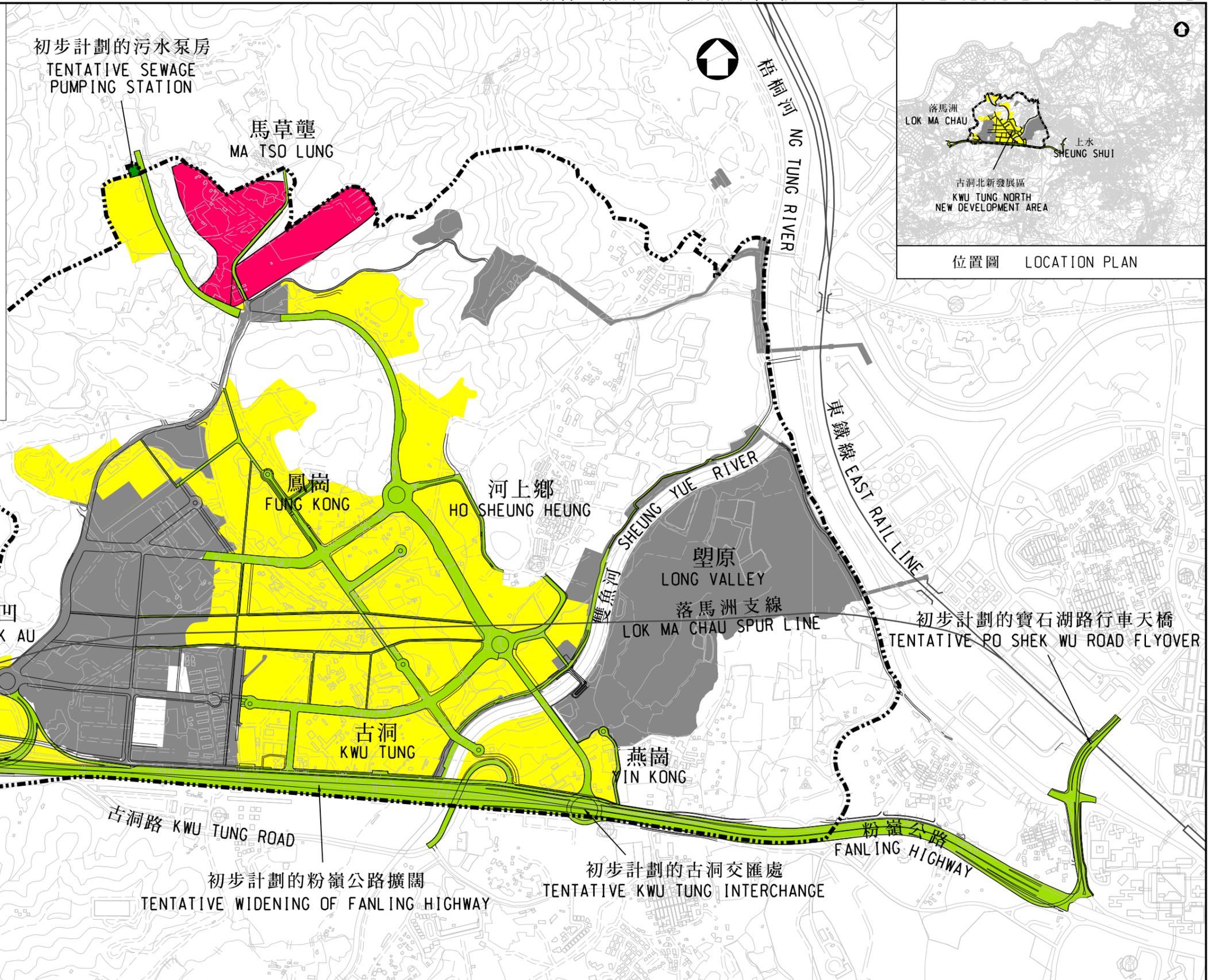
17. 我們估計為詳細設計而開設的職位約有 60 個(25 個工人職位和 35 個專業／技術人員職位)，共提供 2 200 個人工作月的就業機會。

-----

發展局

2019 年 2 月

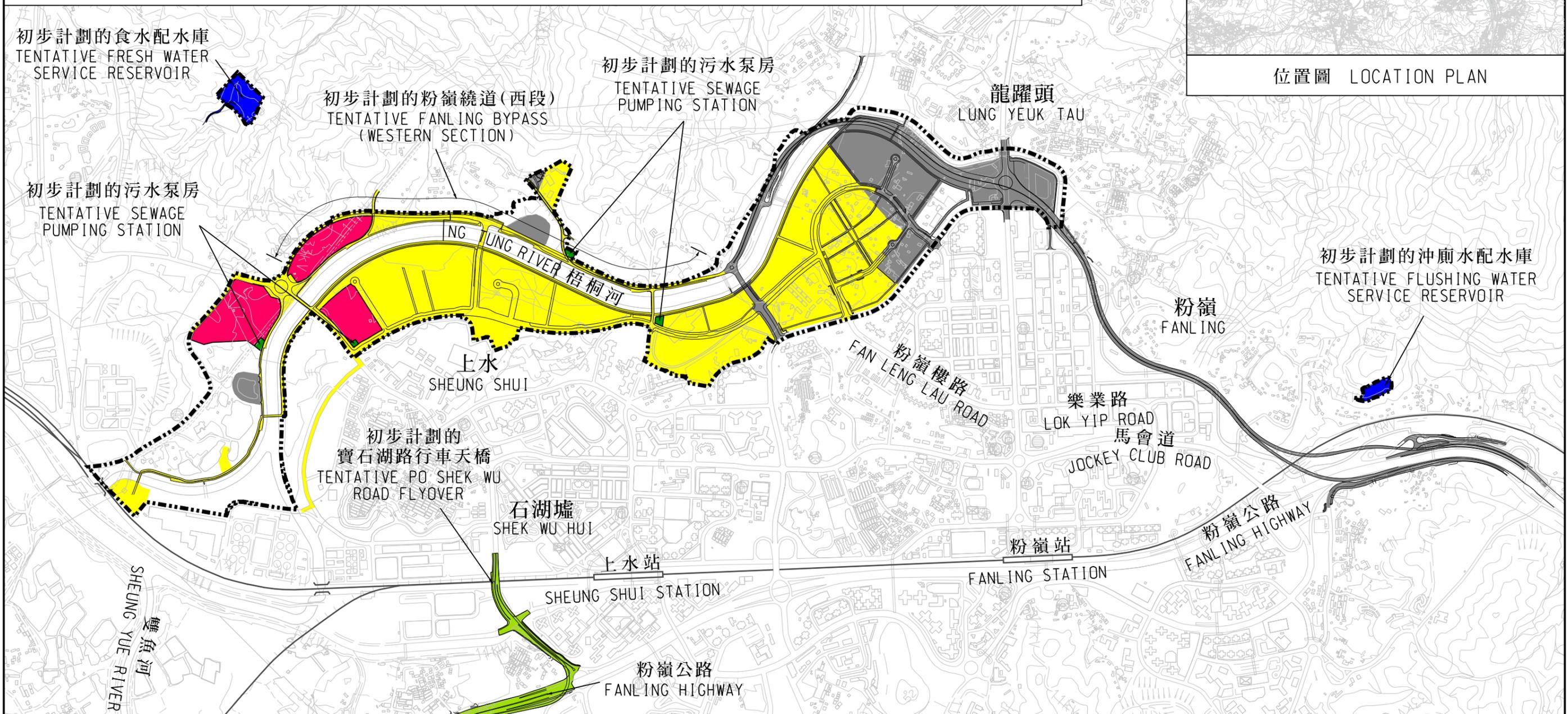
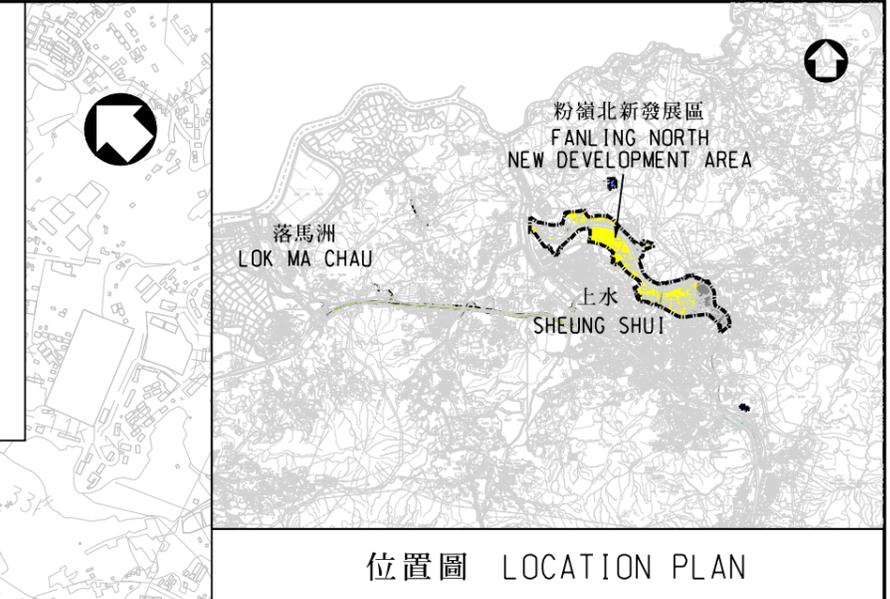
- 圖例**  
**LEGEND:**
- 古洞北新發展區界線  
BOUNDARY OF KWU TUNG NORTH NEW DEVELOPMENT AREA
  - █ 擬議詳細設計中初步計劃的道路及相關工程範圍  
TENTATIVE ROAD SCHEME AND ASSOCIATED WORKS AREA FOR PROPOSED DETAILED DESIGN
  - █ 擬議詳細設計中初步計劃的地盤平整及相關基礎設施範圍  
TENTATIVE SITE FORMATION SCHEME AND ASSOCIATED INFRASTRUCTURE WORKS AREA FOR 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
  - █ 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 (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)

**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**

估計顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2018 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) 詳細設計的顧 問費 <sup>(註2)</sup>	專業人員	2 140	38	2.0	350.9
	技術人員	531	14	2.0	30.5
				小計	381.4#
(b) 土地用途檢討 及其他服務的 顧問費 <sup>(註2)</sup>	專業人員	197	38	2.0	32.3
	技術人員	47	14	2.0	2.7
				小計	35.0#
(c) 駐工地人員的 員工開支 <sup>(註3)</sup>	專業人員	48	38	1.6	6.3
	技術人員	96	14	1.6	4.4
				小計	10.7
包括 –					
(i) 工地勘測 工程駐工 地人員薪 酬				10.1#	
(ii) 管理工地 勘測工程 的駐工地 人員的顧 問費				0.6#	
(d) 擬備招標文件 和評審標書的 顧問費 <sup>(註2)</sup>	專業人員	210	38	2.0	34.4
	技術人員	52	14	2.0	3.0
				小計	37.4#
				總計	<b>464.5</b>

註

1. 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計受聘於顧問辦事處的員工的開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)。我們是採用倍數 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員工開支。(目前，總薪級第 38 點的月薪為 81,975 元，總薪級第 14 點的月薪為 28,725 元。)
2. 我們須待顧問選定後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。
3. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

備註

本附錄的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以 # 號標記的數字在附件 3 第 6 段中是按付款當日價格計算。

## 793CL—缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程

### 工程計劃的範圍和性質

793CL 號工程計劃(下稱「缸瓦甫工程」)的擬議工程範圍包括

- (a) 於缸瓦甫平整約 19 公頃土地(下稱「缸瓦甫用地」)，用作興建共置於缸瓦甫的警察設施；
- (b) 擴闊一段現有長約 1.7 公里的缸瓦甫路至 7.3 米闊的雙線不分隔行車道及興建一條長約 100 米的行車橋；以及
- (c) 相關基礎設施工程，包括道路工程、水務工程、排水及排污工程、土力工程、環境美化工程、緩解環境影響措施以及其他附屬工程。

2. 缸瓦甫工程的平面圖載於本附件的附錄 1 至 3。

3. 如獲立法會財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款，我們計劃於 2019 年第二季展開缸瓦甫工程，以期分階段在 2021 年年底至 2022 年年底完成工程。為配合工程時間表，土木工程拓展署將會在 2019 年 2 月就工程合約進行招標，但會待財委會批准撥款後才批出工程合約。

### 理由

4. 現時有數個警察設施分散在北區不同地點：位於粉嶺附近芬園現有的槍械訓練科和警察駕駛及交通訓練中心，以及位於古洞北新發展區內的馬草壟練靶場、羅湖練靶場和直升機坪。我們建議將上述警察設施集中遷置於鄰近文錦渡的缸瓦甫用地，以能更為善用古洞北和粉嶺北新發展區的土地和發展潛力。把警察設施共置於缸瓦甫用地，兩幅位於粉嶺北新發展區內原預留作重置芬園警察設施(有關設施暫定於 2023 年年底遷移以騰出土地進行住宅發展)的「政府、機構或社區」用地(地點 A 和地點 B 於附錄 4)，以及兩幅位於古洞北新發展區內現為練靶場和直升機坪的用地(地點 C 和地點 D

- 於附錄 4)，便可釋放作其他用途<sup>1</sup>。缸瓦甫用地亦會設置一項新的特別行動訓練設施<sup>2</sup>。這個新的警察設施，以及其他四個將被遷置的現有警察培訓設施，能在警察培訓方面產生協同效應。此外，把上述設施共置於缸瓦甫用地亦可提升警察的運作效率。四幅位於新發展區、芬園及缸瓦甫用地內的土地的位置請參閱本附件的附錄 4。

5. 在缸瓦甫工程下，我們將會平整 19 公頃土地用作共置數個警察設施於缸瓦甫用地。我們亦會把一段於文錦渡路和缸瓦甫用地之間的現有缸瓦甫路<sup>3</sup>擴闊至 7.3 米寬並設有行人路的雙線不分隔車路<sup>4</sup>，以應付在缸瓦甫用地的擬建警察設施及位於北區沙嶺的擬議有機資源回收中心第二期所帶來的新增交通流量。

6. 缸瓦甫工程包括土地平整及基礎建設工程以預備缸瓦甫用地作發展之用。在缸瓦甫用地的警察設施則將由建築署在另一項工務計劃項下建造。

## 對財政的影響

7. 按付款當日價格計算，我們估計缸瓦甫工程的建設費用為 **19 億 1,300 萬元**(請參閱下文第 9 段)，分項數字如下—

---

<sup>1</sup> 我們將會在古洞北新發展區和粉嶺北新發展區計劃餘下階段工程的詳細設計階段檢討四幅土地的土地用途。請參閱附件 3 的撥款申請。位於芬園被釋放的土地會考慮改劃作房屋用途。

<sup>2</sup> 該設施將是一個專門用於反恐和其他專業行動的高級戰術培訓設施。鑑於全球恐怖主義威脅，該設施將加強警隊的能力和防範恐怖主義活動的準備。

<sup>3</sup> 現時的缸瓦甫路是一條 5.5 米至 6.5 米寬並沒設有行人路的雙線不分隔車路。

<sup>4</sup> 由於環境許可證規定須保護現時位於缸瓦甫路兩旁的個別種類油杉和其他具保育價值的品種，因此約有 80 米長的路段將只會被擴闊至 6.75 米寬。

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 平整 19 公頃缸瓦甫用地	960.0
(b) 改善缸瓦甫路(包括興建行車橋)	204.5
(c) 基礎設施工程(渠務、污水排放、水務工程、環境美化工程及其他附屬工程)	409.2
(d) 緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃	40.7
(e) 顧問費	16.4
(i) 合約管理	5.5
(ii) 駐工地人員的管理	4.9
(iii) 環境監察及審核計劃	6.0
(g) 駐工地人員的薪酬	162.4
(h) 應急費用	<u>173.8</u>
總計	<u>1,913.0</u>

8. 我們建議委聘顧問為缸瓦甫工程提供合約管理及工地監管服務。估計顧問費和按人工作月數估計的駐工地人員的員工開支的詳細分項數字載於本附件的附錄 5。

9. 如獲批准撥款，我們計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日 價格計算)
2019-2020	50.0
2020-2021	400.0
2021-2022	700.0
2022-2023	600.0
2023-2024	123.5
2024-2025	39.5
	1,913.0

10. 我們按政府對 2019 至 2025 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。如撥款獲得批准，我們會以「新工程合約」<sup>5</sup>形式批出缸瓦甫工程的合約，合約會訂明可調整價格的條文。

11. 我們估計缸瓦甫工程引致的每年經常開支約為 2,280 萬元，包括預備缸瓦甫用地、改善缸瓦甫路，以及在缸瓦甫用地和沿著經改善後的缸瓦甫路上的基礎設施工程。

## 公眾諮詢

12. 我們在 2016 年 11 月就缸瓦甫警察設施用地的擬議土地平整及基礎設施工程，諮詢北區區議會轄下的地區小型工程及環境改善委員會。委員支持擬議工程。

13. 擬議道路工程（「道路計劃」）和排污工程（「排污計劃」）按《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)和《水污染管制(排污設備)規例》(第 358AL 章)的規定，分別在 2017 年 9 月及 10 月刊

<sup>5</sup> 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式強調合約雙方互助互信及共同管理風險。

憲。在法定反對期間，我們並沒有收到反對意見，道路計劃及排污計劃因而獲授權進行。授權公告在 2018 年 1 月刊憲。

14. 我們曾就擬建的擋土構築物和行車橋的外觀設計，諮詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會<sup>6</sup>。該委員會已於 2018 年 4 月的會議中接納擬議的外觀設計。

15. 在 2019 年 1 月，我們諮詢立法會發展事務委員會。大部分委員支持把有關古洞北和粉嶺北新發展區的撥款建議，當中包括缸瓦甫工程的撥款建議，提交工務小組委員會審議。

## 對環境的影響

16. 缸瓦甫工程屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 的指定工程項目，其建造及營運均須申領環境許可證。缸瓦甫工程的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已在 2016 年 10 月按《環境影響評估條例》獲批准，就缸瓦甫工程的建造及營運的環境許可證亦於 2016 年 11 月獲批出。環評報告的結論是，缸瓦甫工程對環境所產生的影響可控制至符合《環境影響評估條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定的準則。

17. 我們會就缸瓦甫工程實施已獲批准的環評估報告所建議的緩解環境影響措施，並遵守環境許可證所訂明的相關條款。這些措施主要包括多項環境方面的預防及緩解措施，例如：塵埃控制、選用較寧靜的機械及設置活動隔音屏障、處理廢物的良好工地守則、設置臨時防護圍欄等。我們估計實施緩解環境影響措施和環境監察及審核計劃所需的費用約為 4,070 萬元<sup>7</sup>。我們已將有關費用納入整體預算內。

---

<sup>6</sup> 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會由香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、建築署、路政署、房屋署、土木工程拓展署以及本地院校的建築或相關學系的代表組成，負責從美學和視覺影響的角度，審核橋樑及其他與公共公路系統有關的構築物(包括隔音屏障和隔音罩)的設計。

<sup>7</sup> 這些費用並不包括由建築署實施的其他緩解環境影響措施(例如：在缸瓦甫用地設置圍牆／邊界牆、為練靶場設置側牆、在缸瓦甫用地內重置新草地等)，而相關費用將由建築署在另一個就建造缸瓦甫警察設施的工務工程計劃項目中支付。

18. 在規劃和設計階段，我們已考慮所有擬議工程和施工程序，以期盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商在盡量在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少於公眾填料接收設施<sup>8</sup>棄置惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們將會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用非木材物料搭建模板。

19. 在施工階段，我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供批核。計劃書須載述適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃，並會要求承建商在工地把惰性與非惰性建築廢物分開，然後運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，監管建築廢物處置的情況。

20. 我們估計缸瓦甫工程會合共產生約 1 142 000 公噸建築廢物。其中 390 000 公噸(34.2%)的惰性建築廢物會在工地再用，而另外的 746 000 公噸(65.3%)惰性建築廢物會運送到其他建築工地或送到公眾填料接收設施供再用。我們會把餘下的 6 000 公噸(0.5%)非惰性建築廢物運送到堆填區處置。就缸瓦甫工程而言，把建築廢物運送至公眾填料接收設施和堆填區處置的費用，估計總額約為 5,420 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，在公眾填料接收設施處置的物料每公噸收費 71 元；而在堆填區處置的物料則每公噸則收費 200 元計算)。

## 對交通的影響

21. 缸瓦甫工程將不會造成不可克服的交通影響。在施工階段，我們會實施臨時交通安排，以便進行建造工程。我們會成立交通管理聯絡小組，以便討論、審議及檢討承建商所提出的臨時交通安排，以盡量減少缸瓦甫工程造成的交通影響。我們亦會與相關區議會保持緊密聯繫，並會在實施缸瓦甫工程的主要臨時交通安排前，諮詢區內居民。此外，我們會設立電話熱線，以解答市民查詢或處理投訴。

---

<sup>8</sup> 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

## 土地徵用

22. 缸瓦甫工程無須收回私人土地，但須清理政府土地<sup>9</sup>。清理土地的費用預計約為 120 萬元，有關款項將會在**總目 701—土地徵用**項下撥出支付。清理土地的估算分項費用載於本附件的附錄 6。

## 對文物的影響

23. 缸瓦甫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。

## 背景資料

24. 我們在 2015 年 9 月把 **793CL** 號工程計劃提升為乙級。

25. 我們在 2014 年 12 月委聘顧問為遷移警察設施往缸瓦甫用地進行工程可行性研究，按付款當日價格計算，預算費用約為 1,640 萬元。該筆款項已在整體撥款分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。相關的可行性研究工作已完成。

26. 我們在 2017 年 1 月委聘顧問為缸瓦甫工程計劃進行詳細設計和工地勘測工作，按付款當日價格計算，預算費用約為 1,630 萬元。該筆款項已在整體撥款分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。相關的詳細設計和工地勘測工作已大致完成。

---

<sup>9</sup> 清理政府土地包括遷移四個墳墓。

27. 缸瓦甫工程範圍內有 6 856 棵樹，當中 2 418 棵將會被保留，4 438 棵樹將受影響，包括砍伐 4 435 棵樹和在擬議工地內移植 3 棵樹。須移走或移植的樹木均非珍貴樹木<sup>10</sup>。我們會把種植樹木建議納入缸瓦甫工程計劃中，包括種植約 1 594 棵樹和 66 370 叢灌木<sup>11</sup>。

28. 我們估計為缸瓦甫工程而開設的職位約 525 個(425 個工人職位及 100 個專業或技術人員職位)，共提供約 19 700 個人工作月的就業機會。

-----

發展局  
2019 年 2 月

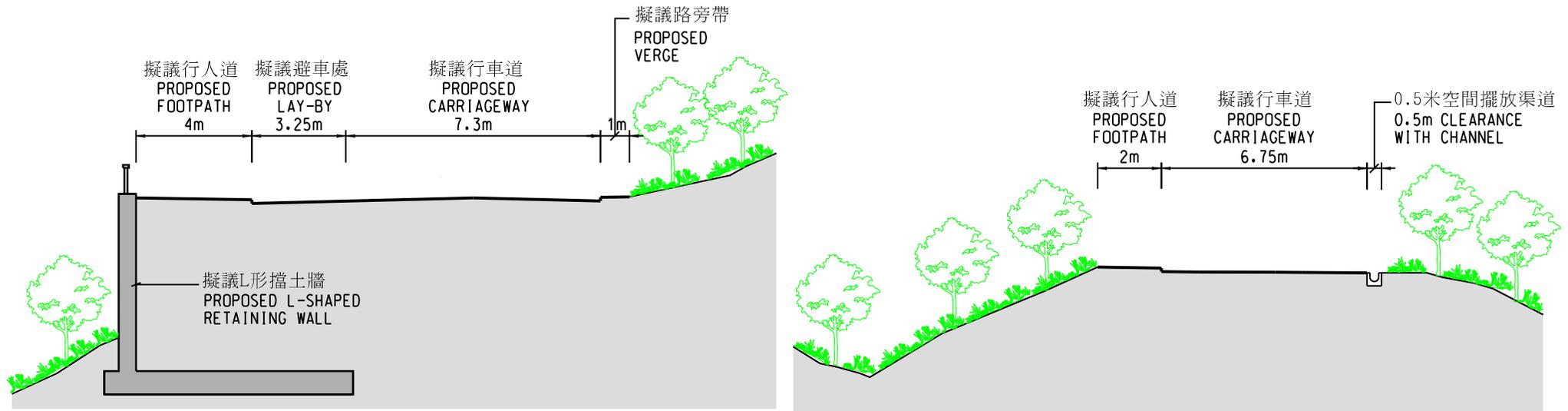
---

<sup>10</sup> 珍貴樹木指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。

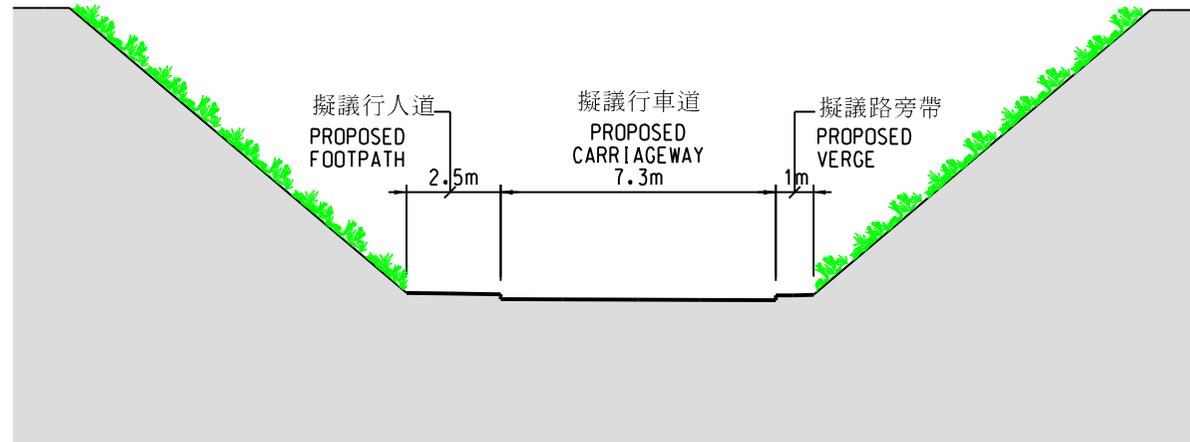
<sup>11</sup> 包括約 6 857 棵樹和 113 820 叢灌木的種植樹木建議是納入建築署在另一個工務工程計劃項目下就建造缸瓦甫警察設施中進行。





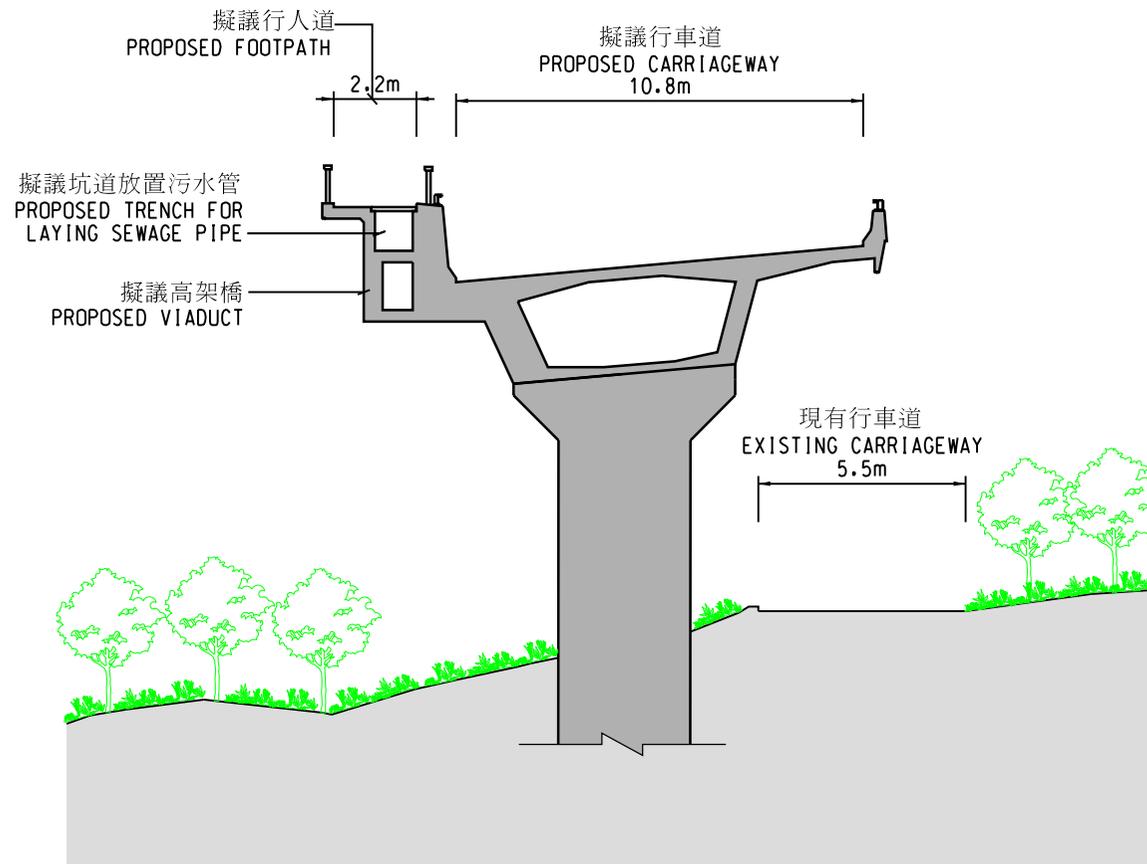
剖面圖 1-1  
SECTION 1-1

剖面圖 2-2  
SECTION 2-2



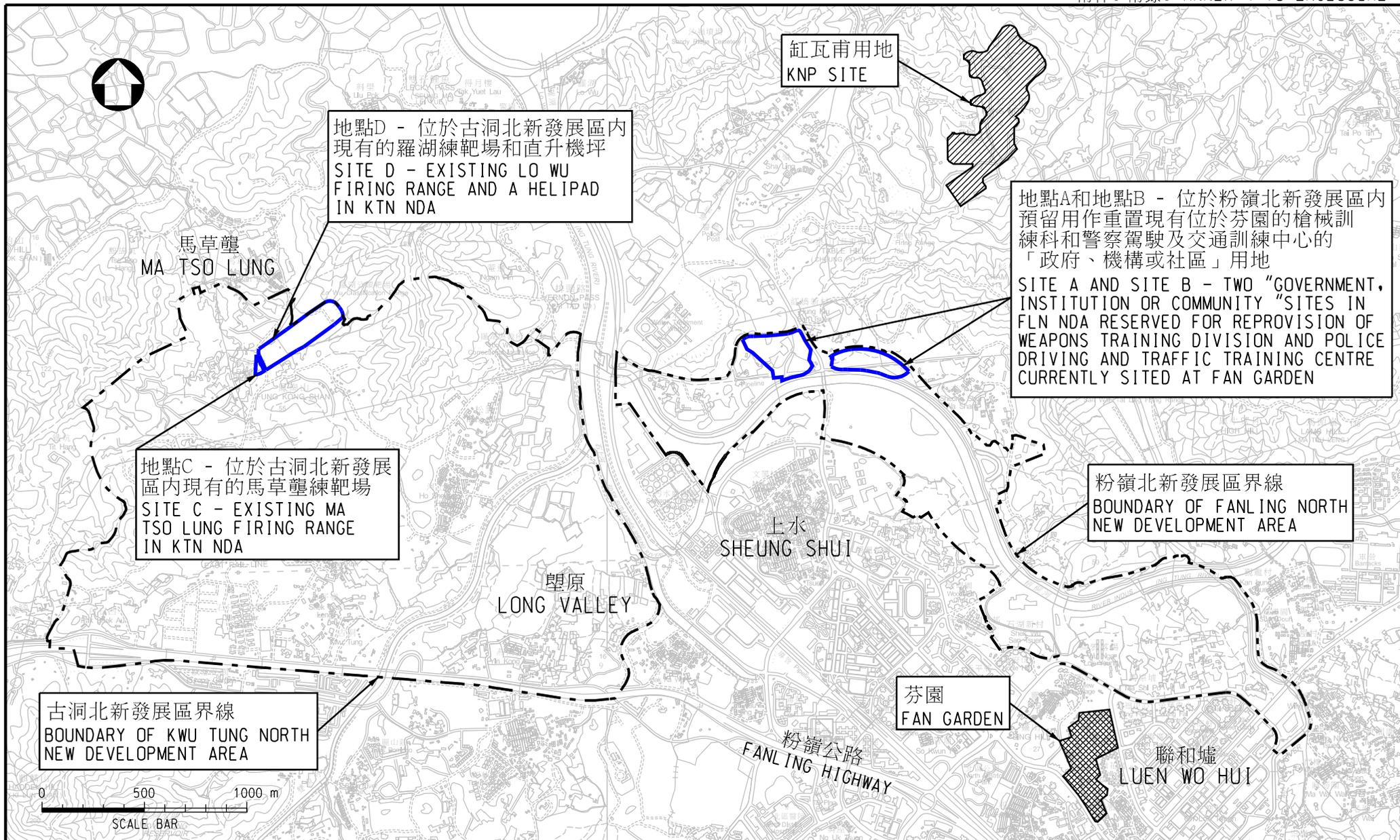
剖面圖 3-3  
SECTION 3-3

工程計劃第793CL號 - 缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程 - 剖面圖  
PWP ITEM NO. 793CL - SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
FOR POLICE FACILITIES IN KONG NGA PO - SECTIONS



剖面圖 4 - 4  
SECTION 4 - 4

工程計劃第793CL號 - 缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程 - 剖面圖  
PWP ITEM NO. 793CL - SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
FOR POLICE FACILITIES IN KONG NGA PO - SECTIONS



工程計劃第793CL號 - 四幅位於古洞北和粉嶺北新發展區的位置圖  
PWP ITEM NO. 793CL - LOCATION PLAN OF FOUR SITES IN KTN/FLN NDAS

## 793CL – 缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2018 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) 合約管理的顧問 費 <sup>(註 2)</sup>	專業人員	-	-	-	3.5
	技術人員	-	-	-	1.3
				小計	4.8#
(b) 環境監察及審核 計劃的顧問費 <sup>(註 3)</sup>	專業人員	22	38	2.0	3.6
	技術人員	30	14	2.0	1.7
				小計	5.3#
(c) 駐工地人員的員 工開支 <sup>(註 4)</sup>	專業人員	634	38	1.6	83.2
	技術人員	1 171	14	1.6	63.0
				小計	146.2
包括 –					
(i) 管理駐工地人員的顧問費				4.3#	
(ii) 駐工地人員的薪酬				141.9#	
				<b>總計</b>	<b>156.3</b>

## 註

1. 我們是採用倍數 2.0 乘以總薪級平均薪點，以估計受聘於顧問辦事處的員工的開支總額(包括顧問的間接費用和利潤)。我們是採用倍數 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員工開支。目前，總薪級第 14 點的月薪為 28,725 元，而總薪級第 38 點的月薪為 81,975 元。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為 **793CL 號** 工程計劃進行設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財委會批准將 **793CL 號** 工程計劃升為甲級後，我們才會執行工程的建造階段。
3. 我們須待選定顧問後，才能得知實際的人工作月數和實際所需的費用。
4. 我們須待建造工程完成後，才能得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

## 備註

本附錄中的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以 # 號標記的數字在附件4第7段中是按付款當日價格計算。

793CL – 缸瓦甫警察設施土地平整及基礎建設工程

清理土地費用

		百萬元
<b>(I)</b>	估計清理土地費用	<b>1.08</b>
	(a) 農業的特惠津貼	0.54
	(b) 村民雜項事務的特惠津貼/遷移墳墓和金塔	0.54
<b>(II)</b>	利息及應急費用	<b>0.12</b>
	(a) 預留作清理土地應急用的估算	0.12
	<b>總計</b>	<b><u>1.20</u></b>

## 388DS – 石湖墟淨水設施

### 工程計劃的範圍及性質

我們建議把 **388DS** 號工程計劃提升為甲級，工程範圍包括 —

- (a) 重建現有石湖墟污水處理廠，令該廠每日的污水處理量增加 65 000 立方米至每日 170 000 立方米，並將其污水處理水平提升至三級標準，以升格為「石湖墟淨水設施」；
- (b) 為石湖墟淨水設施清拆及重建所有污泥處理設施；
- (c) 清拆及重建行政大樓、工場、貯存庫和控制大樓；以及
- (d) 進行附屬工程<sup>1</sup>和實施環境改善措施<sup>2</sup>。

2. 擬議工程的位置平面圖及模擬圖載於此附件的  
—— 附錄 1 和 2。

3. 如獲立法會財務委員會（下稱「財委會」）批准撥款，我們計劃在 2019 年第三季展開在上文第 1 段描述的擬議工程（下稱「擬議工程」）。工程預計在 2034 年完成，以應付古洞北及粉嶺北新發展區和區內其他未來發展的需要。為配合緊逼的工程時間表，我們會同步為第一階段的擬議工程招標，但只會在財委會批准撥款後才批出合約。

---

<sup>1</sup> 附屬工程包括為完成擬議工程所需的公用設施改道、沙井建造、臨時封閉及修復行車路/行人徑/休憩用地、必需的屋宇裝備和環境美化工程，以及進行惠及社區的地區改善工程，例如提供河畔步行徑等。

<sup>2</sup> 環境改善措施包括全面的氣味控制/緩解措施，例如完全密封所有污水處理組件，以及設置通風和辟味系統。

## 理由

4. 現有的石湖墟污水處理廠為一所二級污水處理廠，設計處理量為每日 93 000 立方米，為粉嶺、上水和鄰近地區提供污水處理服務。該廠現正進行 **406DS** 號工程計劃<sup>3</sup>(石湖墟污水處理廠－進一步擴建工程第 1A 期－前期工程、顧問費及勘測工作) 的局部提升工程，以增加其污水處理量至每日 105 000 立方米。然而，新增的污水處理量預計將於 2022 年完全飽和。為應付將來在區域內的發展需求，石湖墟污水處理廠有必要再進一步擴建。根據最新的規劃數據推算<sup>4</sup>，石湖墟污水處理廠的污水收集區域在 20 年內人口將由現時約 300 000 增至約 600 000，因而產生每日 190 000 立方米污水量。這些額外的污水主要來自粉嶺及上水的持續房屋發展和鄉村污水收集計劃，以及古洞北及粉嶺北新發展區。我們建議把 **388DS** 號和 **747CL** 號兩項工程計劃內的擴建工程合二為一，將石湖墟污水處理廠的處理量由每日 105 000 立方米增加至每日 190 000 立方米<sup>5</sup>。而在擬議擴建工程進行期間，我們需要維持現時為粉嶺、上水和鄰近地區所提供的污水處理服務水平，以及適時提高處理能力以應付逐步上升的污水量。因此，擬議的污水處理廠擴建工程需在現正進行的局部提升工程完成後立即展開，並於 15 年內分三階段接續進行<sup>6</sup>，詳情如下：

---

<sup>3</sup> 我們於 2015 年把 **388DS** 號工程計劃部分項目以 **406DS** 號提升至甲級，以聘請顧問為提升整個石湖墟污水處理廠進行詳細設計及有關工地勘測工程，我們並且局部提升石湖墟污水處理廠的污水設計處理量至每日 105 000 立方米以應付迫切需要(而相應的污泥處理設施則於後一階段才提升)。建造工程於 2015 年 7 月展開，並將於 2019 年完成。

<sup>4</sup> 以 2014 年為基礎年期的『全港人口及就業數據矩陣』(Territorial Population and Employment Data Matrix – TPEDM)進行推算。

<sup>5</sup> 部分增加的處理量(即每日 20 000 立方米)擬用作應付古洞北及粉嶺北新發展區首期發展的需要，並由 **747CL** 號工程計劃 - 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提供建造資金。有關撥款申請請參閱附件 1。

<sup>6</sup> 三階段的工程必須以完全一體化的方式進行，因為多項工程合約需要跨越不同的階段及如期實施，以確保及時提供所需的污水和污泥處理能力及附屬設施。

階段	達至的處理量 (每日立方米)	預計竣工年份
第一階段	140 000	2025 年
第二階段	160 000	2029 年
第三階段	190 000	2034 年

倘若擬議工程未能適時執行，一些鄉村及新的房屋發展將未必能夠接駁政府污水渠，又或者一些未經處理或經部份處理的污水可能溢流至附近河道，引起嚴重的環境、健康及衛生問題。

5. 現有石湖墟污水處理廠位於一幅面積只有 9.4 公頃的狹窄地段，毗鄰一群鄉村。該廠已運作超過 30 年，其大部分設施均屬過時的設計並已達至其設計的使用年限。我們亦會藉今次機會提升廠房的環保設施和改善鄰近的環境。為此擬議的石湖墟污水廠擴建工程將會投放額外的施工時間及資金在以下環節：

- (a) 重新設計，以較高成本但更精巧密集及高效的處理組件取代所有未包含在現有第 **406DS** 號工程計劃內進行提升的二級污水處理設施及所有污泥處理設施，務求在提升其處理量時無需徵用大量額外土地；
- (b) 將新的污泥處理設施遷移至現有廠房以北較遠離毗鄰鄉村群一幅面積約 2.5 公頃的政府土地<sup>7</sup>；
- (c) 將污水處理廠現有的處理水平提升至三級的淨化標準，減少淨化水中 50% 的殘餘有機污染物(即把生化需氧量由每升 20 毫克至每升 10 毫克)，另外再加添去除養份步驟，從而令鄰近的梧桐河及其下游后海灣的水質不會受到

<sup>7</sup> 現有石湖墟污水處理廠位於上水一幅 9.4 公頃的用地。該址並不足夠容納所有在石湖墟淨水設施經提升後的設備。

增加淨化水排放量的影響，亦令淨化水適合於生產再造水作非飲用用途<sup>8</sup>，例如沖廁；

- (d) 採用完全密封式設計，以減低可能造成的氣味及噪音滋擾；以及
- (e) 在廠區設計中融入大量綠化元素和提供公眾共用設施，以惠及當地社區。

## 對財政的影響

6. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程<sup>9</sup>的費用為 119 億 7,280 萬元<sup>10</sup>（請參閱下文第 8 段），分項數字如下－

百萬元  
(按付款當日價格計算)

(a)	清拆及重建污水處理設施 以增加處理量，並將處理水平 提升至三級標準	5,421.1
	(i) 土木工程	2,801.1
	(ii) 機電工程	2,620.0
(b)	清拆及重建污泥處理設施	2,459.5
(c)	清拆及重建行政大樓、工場、 貯存庫和控制大樓	530.1
(d)	附屬工程	406.4

<sup>8</sup> 為新界東北部提供再造水的再造水生產設施建造計劃將另行推展，並於日後申請撥款。而 747CL 號工程計劃則提供在古洞北新發展區內興建供應再造水作沖廁用途的配水庫和供水系統的資金。

<sup>9</sup> 不包括由 747CL 號工程計劃 - 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提供額外增加處理量的支出。

<sup>10</sup> 由於整項工程涉及分階段清拆大部分舊有設計屬過時的設施，以及同時分階段在原址重建以增加近一倍的污水處理量並提升處理水平至三級標準，期間必須維持現時整個地區的污水處理服務，工程的工序複雜，難度極高，故增加了建造成本及所需的施工時間。

百萬元  
(按付款當日價格計算)

(e)	緩解環境影響措施	971.9
(f)	顧問費	104.3
	(i) 合約管理	73.8
	(ii) 駐工地人員的管理	30.5
(g)	駐工地人員的薪酬	991.1
(h)	應急費用	1,088.4
		<hr/>
	總計	<u>11,972.8</u>

7. 我們建議委聘顧問為這項工程計劃進行合約管理和工地監管工作。按人工作月數估計的顧問費和駐工地人員員工開支的詳細分項數字詳載於此附件的附錄 3。

8. 如撥款獲得批准，我們計劃作出分期開支安排如下－

年度	百萬元 (按付款當日價格計算)
2019 – 2020	50.0
2020 – 2021	416.2
2021 – 2022	539.9
2022 – 2023	700.0
2023 – 2024	760.1
2024 – 2025	992.3
2025 – 2026	1,310.6
2026 – 2027	686.0

年度	百萬元 (按付款當日價格計算)
2027 – 2028	430.6
2028 – 2029	483.3
2029 – 2030	999.2
2030 – 2031	429.0
2031 – 2032	344.8
2032 – 2033	647.0
2033 – 2034	998.2
2034 – 2035	1,394.3
2035 – 2036	260.8
2036 – 2037	272.9
2037 – 2038	257.6
	11,972.8

9. 我們按政府對 2019 至 2038 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預測，制定按付款當日價格計算的預算。我們會以新工程合約<sup>11</sup>形式推展擬議工程，合約會訂定可調整價格的條文。

---

<sup>11</sup> 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式強調立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

10. 我們估計這項工程計劃引致的每年額外經常開支為 3 億 9,100 萬元。在訂定日後的排污費及工商業污水附加費收費率時，會計及這項增幅。

## 公眾諮詢

11. 我們自 2013 年起已就擬議工程諮詢公眾。在 2015 至 2018 年間，我們召開社區聯絡小組會議及進行一連串地區諮詢和公眾參與活動，更在 2018 年 5 月及 6 月就擬議工程分別諮詢上水區鄉事委員會及北區區議會。上水區鄉事委員會表示不反對此項目，而北區區議會更表示支持。

12. 在 2019 年 1 月，我們諮詢立法會發展事務委員會，其他包括環境事務委員會的委員亦被邀請參與會議。大部分委員支持提交撥款建議，連同提升污水廠處理水平至三級標準的好處及項目成本的分項數字予工務小組委員會審議。

## 對環境的影響

13. 本工程計劃屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 的指定工程項目，其建造及運作須申領環境許可證。有關的環境影響評估報告(下稱「環評報告」)已在 2013 年 10 月根據《環境影響評估條例》有條件地獲得批准。環評報告的結論指出，擬議的石湖墟污水處理廠提升工程對環境的影響可控制至符合《環境影響評估條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定的準則。我們亦於 2013 年 11 月就本項目獲批環境許可證。我們會根據已批准的環評報告的建議，實施緩解措施。主要的措施包括安裝辟味設備以控制氣味，以及提供雙重電源供應的備用組件，以防止在運作階段中作任何緊急的排放。我們已在擬議工程預算費內預留用於實施所需環境緩解措施的費用。

14. 在規劃和設計階段，我們已考慮如何盡量減少產生建築廢物。此外，我們會要求承建商盡量在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物(例如挖掘所得的泥土)，以盡量減少須棄置於

公眾填料接收設施<sup>12</sup>的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們亦會鼓勵承建商盡量利用已循環使用或可循環使用的惰性建築廢物，以及使用非木材物料搭建模板。

15. 在施工階段，我們亦會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，以供批核。計劃書須載列適當的緩解措施，以避免和減少產生惰性建築廢物，並把這些廢物再用和循環使用。我們會確保工地的日常運作符合經核准的計劃書，並會要求承建商在工地把惰性部份由非惰性建築廢物分開，以便運往適當的設施棄置。我們會利用運載記錄制度，監管把惰性與非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的情況。

16. 我們估計擬議工程會產生約 926 770 公噸建築廢物，其中 235 620 公噸(25%)會在工地再用，另外 689 350 公噸(74%)的惰性建築廢物會運往公眾填料接收設施供日後再用，餘下 1 800 公噸(1%)非惰性建築廢物則會運往堆填區棄置。把上述建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區棄置的合計成本，估計為 4,930 萬元。成本是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂明的收費計算，即公眾填料接收設施的處置費為每公噸 71 元、堆填區的處置費為每公噸 200 元。

## 對交通的影響

17. 我們已為工程計劃進行了交通影響評估，包括在施工及運作期間的交通影響。根據評估結果，如實施適當的臨時交通安排，工程施工時不會對交通網絡造成顯著的影響。工程計劃完成後，石湖墟淨水設施在運作期間對交通的影響亦屬可以接受。

18. 在施工階段，我們會成立交通管理聯絡小組，與香港警務處、運輸署及其他相關政府部門保持緊密聯繫，以便討論、審議和檢討擬議的臨時交通安排，盡量減低工程施工對交通的影響。我們會在工地展示宣傳板，闡明臨時交通安排的詳情及工程個別

---

<sup>12</sup> 公眾填料接收設施列載於《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)附表 4。任何人士均須獲得土木工程拓展署署長發出牌照，才可在公眾填料接收設施處置惰性建築廢物。

部分的預計竣工日期。此外，我們亦會設立電話熱線，以解答市民查詢或處理投訴。

## 對文物的影響

19. 工程計劃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

20. 推展擬議工程只涉及政府土地，因此無須徵用土地。

## 背景資料

21. 我們於 2015 年將 **388DS** 號工程計劃的部分提升為 **406DS** 號甲級工程計劃，以進行石湖墟污水處理廠的前期改善工程以提升污水處理量（由每日 93 000 立方米提升至每日 105 000 立方米），解決迫切的污水處理需求，並聘請顧問為該廠餘下改善工程進行詳細設計和相關工地勘測工程。前期改善工程的建造工程在 2015 年 7 月展開，預計於 2019 年完工。

22. 進行擬議工程須移走 392 棵樹，包括在工程範圍內砍伐 389 棵樹，以及把 3 棵樹移植。須移走的樹木全非珍貴樹木<sup>13</sup>。我們會把種植樹木的建議納入擬議工程計劃內，估計會種植 469 棵樹。

23. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 1 020 個( 820 個工人職位和 200 個專業或技術人員職位)，合共提供約 60 000 個人工作月的就業機會。

-----

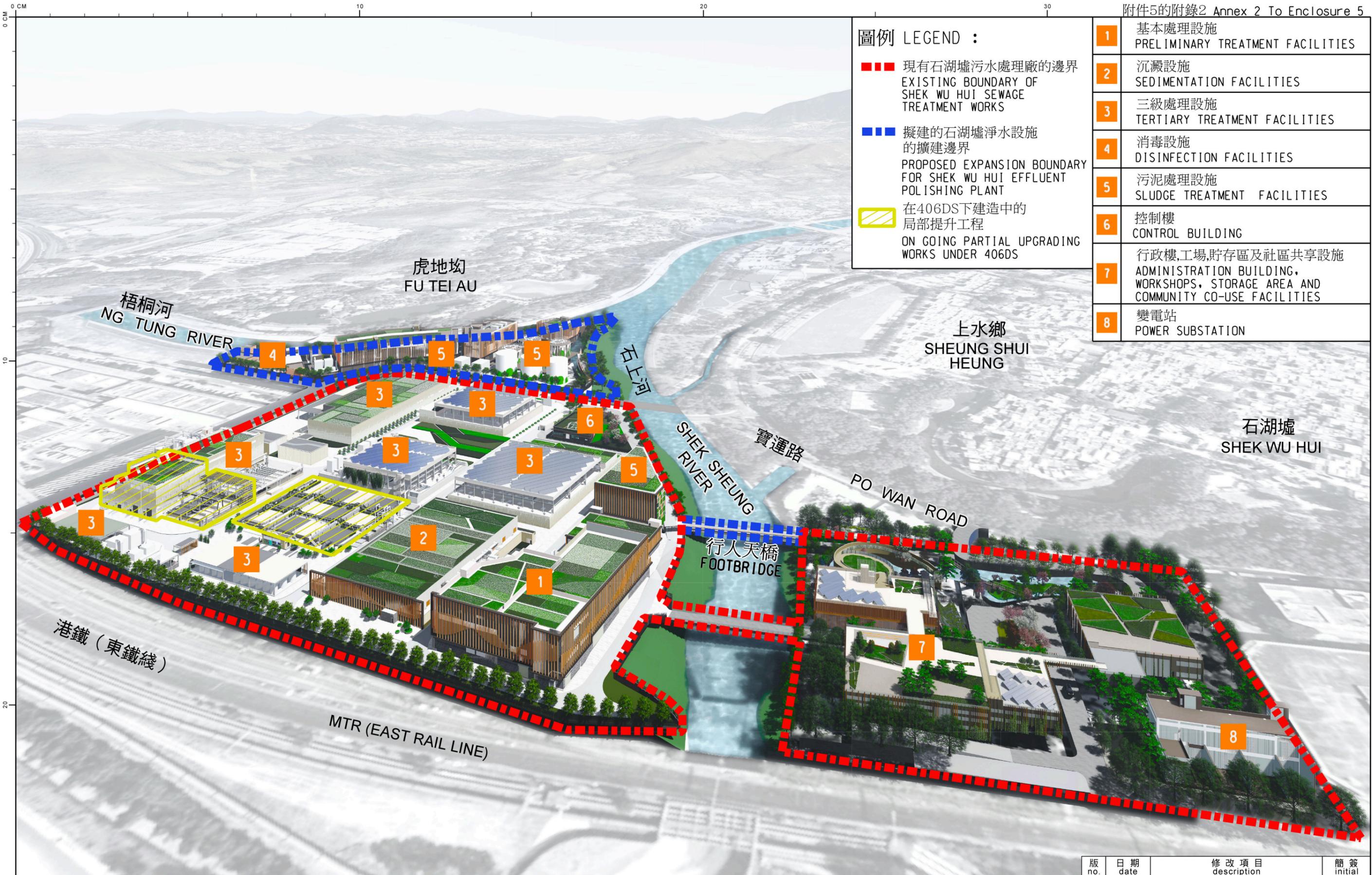
環境局  
2019 年 2 月

---

<sup>13</sup> 珍貴樹木指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木

- (a) 樹齡達一百年或逾百年的古樹；
- (b) 具文化、歷史或重要紀念意義的樹木，如風水樹、可作為寺院或文物古蹟地標的樹木和紀念偉人或大事的樹木；
- (c) 屬貴重或稀有品種的樹木；
- (d) 樹形出眾的樹木(顧及樹的整體大小、形狀和其他特徵)，例如有簾狀高聳根的樹木、生長於特別生境的樹木；或
- (e) 樹幹直徑等於或超逾 1.0 米的樹木(在地面以上 1.3 米的位置量度)，或樹木的高度、樹冠覆蓋範圍等於或超逾 25 米。





圖例 LEGEND :

- ■ ■ 現有石湖墟污水處理廠的邊界  
EXISTING BOUNDARY OF SHEK WU HUI SEWAGE TREATMENT WORKS
- ■ ■ 擬建的石湖墟淨水設施的擴建邊界  
PROPOSED EXPANSION BOUNDARY FOR SHEK WU HUI EFFLUENT POLISHING PLANT
- ▨ 在406DS下建造中的局部提升工程  
ON GOING PARTIAL UPGRADING WORKS UNDER 406DS

1	基本處理設施 PRELIMINARY TREATMENT FACILITIES
2	沉澱設施 SEDIMENTATION FACILITIES
3	三級處理設施 TERTIARY TREATMENT FACILITIES
4	消毒設施 DISINFECTION FACILITIES
5	污泥處理設施 SLUDGE TREATMENT FACILITIES
6	控制樓 CONTROL BUILDING
7	行政樓,工場,貯存區及社區共享設施 ADMINISTRATION BUILDING, WORKSHOPS, STORAGE AREA AND COMMUNITY CO-USE FACILITIES
8	變電站 POWER SUBSTATION

圖則名稱 drawing title  
 工程計劃項目388DS號  
 石湖墟淨水設施  
 PWP ITEM NO.388DS  
 SHEK WU HUI EFFLUENT POLISHING PLANT

繪畫 drawn SIGNED C. S. YU	日期 date 12 FEB 2019
核對 checked SIGNED W. Y. CHEUNG	日期 date 12 FEB 2019
批核 approved SIGNED W. W. LAU	日期 date 12 FEB 2019
部門 office 污水工程部 SEWERAGE PROJECTS DIVISION	

修改項目 description	簡簽 initial
圖則編號 drawing no. DSP/388DS1/01039	比例 scale N.T.S.
保留版權 COPYRIGHT RESERVED	
香港特別行政區政府渠務署 DRAINAGE SERVICES DEPARTMENT GOVERNMENT OF THE HONG KONG SPECIAL ADMINISTRATIVE REGION	

## 388DS – 石湖墟淨水設施

估計顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字  
(按 2018 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) 合約管理的顧問 費 <sup>(註2)</sup>	專業人員	-	-	-	31.2
	技術人員	-	-	-	15.7
				小計	46.9 #
(b) 駐工地人員的員工開 支 <sup>(註3)</sup>	專業人員	3 232	38	1.6	423.9
	技術人員	7 374	14	1.6	338.9
				小計	762.8
包括 –					
(i) 管理駐工地人員 的顧問費				19.4#	
(ii) 駐工地人員的薪 酬				743.4#	
				總計	<b>809.7</b>

## 註

1. 我們是採用倍數 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員工開支(目前，總薪級第 38 點的月薪為 81,975 元，總薪級第 14 點的月薪為 28,725 元)。
2. 顧問在合約管理方面的員工開支，是根據為這項工程計劃進行設計工作和建造工程的現有顧問合約計算得出。待財務委員會批准把 388DS 號工程計劃提升為甲級後，顧問合約的施工階段才會展開。
3. 我們須待建造工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的開支。

## 備註

本附錄的費用數字以固定價格顯示，以對應同一年度總薪級表的薪點。以#號標記的數字在附件 5 第 6 段中是按付款當日價格計算。

## 37CA – 古洞北及粉嶺北新發展區的特設現金津貼

### 建議

我們建議就總目 701 – 土地徵用項下分目 37CA 申請批准合共 7 億 3,260 萬元的預算開支，以應付向受古洞北及粉嶺北新發展區清拆影響的合資格住戶發放特設現金津貼。

### 理由

2. 政府於 2013 年 7 月公布，鑑於古洞北及粉嶺北新發展區的規模龐大，並且具有極大的策略意義，受新發展區項目影響的合資格住戶假如不選擇安置，則可獲發放特設現金津貼。每個「合資格住戶」<sup>1</sup>，不論其構築物佔用的面積多少，均可獲發放 60 萬元的全額特設現金津貼；若住戶購買專用安置屋邨資助出售單位，則可獲發放 50 萬元的經折算特設現金津貼。這一筆過的特設特惠安排，旨在為受新發展區項目影響的合資格住戶提供額外選擇；該等住戶如希望的話，仍可選取當時的受清拆影響的持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼(下稱「核准特惠津貼」)，代替這筆特設現金津貼。

3. 2018 年 5 月，政府公布為受政府發展清拆行動影響的合資格寮屋住戶和其他合資格人士而設的劃一且經優化的一般特惠補償及安置方案。2018 年 7 月，財務委員會(下稱「財委會」)批准涉及各項現有及新增的特惠津貼的方案。當中，財委會批准，即使經優化的一般特惠補償及安置方案應會照顧各個即將推行的新發展區項目(包括古洞北及粉嶺北新發展區)下受影響的人士的需要，但是特設現金津貼早於 2018 年以前已經公布，應予以保留，因為個別

---

<sup>1</sup> 可領取特設現金津貼的「合資格住戶」，必須符合以下條件：

- (a) 住戶必須在凍結登記當日居於受影響的構築物；
- (b) 受影響構築物必須為非建於屋地上的已登記／持牌住用構築物；
- (c) 住戶必須已在 1984／85 年度寮屋居民登記中記錄在案，或可提供證據證明至少在同一期間居於受影響構築物；以及
- (d) 住戶必須符合適用於申領受清拆影響的持牌住用構築物和已登記住用寮屋的核准佔用人的特惠津貼(下稱「核准特惠津貼」)的「不得擁有住宅物業」規定及相關規定。

住戶可領取的特設現金津貼額／經折算的特設現金津貼額，可能較經優化的核准特惠津貼為高。相應地，財委會已批准在總目 701—土地徵用項下，開立分目 37CA，向受古洞北及粉嶺北新發展區項目所需的收地及清拆行動影響的合資格住戶，發放特設現金津貼，而預算總開支有待於臨近實際清拆時確定。特設現金津貼的資格準則詳情，以及發展局局長在發放特設現金津貼時行使的酌情權詳情（主要為居於已登記／持牌住用構築物少於訂明的年期，但在緊接凍結登記前居住滿至少 10 年；或佔用已登記／持牌非住用構築物作居住用途，在緊接凍結登記前居住滿至少 10 年的合資格住戶），載於財委會在 2018 年 7 月審議的 FCR(2018-19)48 號文件的附件 1 第 10 至 14 段，以及附件 1 附錄 II。相關資料現分別載於本附件的附錄 1 和附錄 2。

4. 按照財委會 2018 年 7 月所批准的安排，我們現已估算所需的款項，涵蓋受古洞北及粉嶺北新發展區影響的所有可能合資格住戶（包括受新發展區項目餘下階段的清拆行動影響，及在我們於 2018 年 7 月告知財委會的彈性實施安排下，自願申請提早搬出和交還其寮屋構築物<sup>2</sup>的可能合資格住戶）。

## 對財政的影響

5. 根據 1982 年寮屋登記記錄，以及就古洞北及粉嶺北新發展區項目進行的凍結登記，受新發展區項目影響的已登記／持牌住用和非住用構築物約有 1 221 個<sup>3</sup>。為方便規劃，我們估計，新發展區項目特設現金津貼所需的最高款額為 7 億 3,260 萬元<sup>4</sup>。

6. 向特設現金津貼分目注資的建議，對經常開支並無影響。

---

<sup>2</sup> 推行此彈性實施安排是考慮到將受餘下階段發展影響的住戶擔心需要在第一階段已開始進行建築的工地附近居住，以及拆散原有社區。基於實際考慮，政府會否接納申請和如何處理相關申請，必須視乎是否有足夠條件（例如在原定限期前有否可供入住的安置單位），以及因應申請的緩急先後處理（例如政府會優先考慮較接近第一階段工程所提出的申請）。

<sup>3</sup> 假設每個受影響構築物均有一個「合資格住戶」。

<sup>4</sup> 為方便規劃，我們假設所有「合資格住戶」均會選擇特設現金津貼，並取得特設現金津貼的最高款額（即 60 萬元）。

## 公眾諮詢

7. 自 2013 年 7 月公布向受古洞北及粉嶺北新發展區項目影響的合資格住戶發放特設現金津貼後，我們曾為各方持份者(例如立法會議員、相關區議會、鄉事委員會、居民團體和關注團體)安排簡介會、會議和座談會，以聽取並了解受影響人士對補償和安置安排的意見。於 2018 年 5 月公布劃一旦經優化的一般特惠補償及安置方案後，在 2018 年 5 月至 7 月期間，我們多次於不同場合向立法會，以及當區的持份者(例如相關區議會、鄉事委員會)，以及因各項即將進行的主要發展清拆行動(包括古洞北及粉嶺北新發展區計劃)而受影響的人士(包括居民團體和關注團體)，簡介該等安排。此外，我們亦在 2018 年 6 月舉行的立法會發展事務委員會與房屋事務委員會兩次聯席會議上，聽取各方代表所表達的意見。2018 年 7 月，關於各項特惠津貼的方案(包括特設現金津貼)獲財委會批准。

8. 我們已於 2019 年 1 月諮詢立法會發展事務委員會。大部分委員支持提交有關古洞北及粉嶺北新發展區的撥款申請(包括向特設現金津貼分目注資的撥款申請)予財委會工務小組委員會審議。

## 背景

9. 本着今屆政府「以人為本」的精神，我們已在 2018 年 5 月公布，優化現行為受政府發展清拆行動影響的合資格寮屋住戶及業務經營者而設的特惠補償及安置安排。藉此，我們希望回應受影響人士的關注，並為收地及清拆工作拆牆鬆綁，早日落實提供更多用地滿足市民對房屋、商業和其他社區設施的需要。同時，我們亦考慮到，需要在顧及受影響人士的期望，以及對謹慎運用公帑和公共房屋資源負責之間，作出合理的平衡。

10. 經優化的特惠補償及安置安排的主要方向如下：

- (a) 由「項目為本」變為「統一安排」，為日後所有政府發展清拆行動，制訂劃一旦經優化的一般特惠補償及安置方案；

- (b) 為合資格住戶提供免經濟狀況審查的安置安排，安置他們入住由香港房屋協會建造和管理的專用安置屋邨；
- (c) 為居住於已登記／持牌構築物的合資格住戶放寬現金特惠津貼資格，並且增加津貼額；
- (d) 適度地讓現時居住於已登記／持牌非住用構築物的合資格住戶，可同樣受惠於免經濟狀況審查的安置及經優化的現金特惠津貼安排；以及
- (e) 放寬位於棕地及寮屋的業務經營者申領適用特惠津貼的資格準則。

11. 推出為所有清拆項目而設的劃一且經優化的一般特惠補償及安置方案時，政府已檢視早前公布的古洞北及粉嶺北新發展區和洪水橋新發展區的特設特惠補償及安置安排是否需要保留，結果決定建議維持特設現金津貼的安排。換言之，合資格住戶可於特設現金津貼和已優化的核准特惠津貼之中，二擇其一。

-----

發展局  
2019 年 2 月

古洞北及粉嶺北新發展區  
第一階段工程  
收地及清拆行動準備工作摘要

住戶方面

受整個古洞北及粉嶺北新發展區影響的住戶合共 1 500 個，當中受第一階段發展影響的約有 445 個住戶，約涉及 1 160 人。有關的住戶預計須在 2019 年下半年起約 2 年內陸續遷離現居的寮屋。

2. 2018 年 7 月 27 日，我們已致函受第一階段發展影響的住戶，闡述劃一旦經優化的一般特惠補償及安置安排，並說明資格核實審查即將展開。用以確認補償及安置資格的資格核實審查在 2018 年 7 月展開，並仍在進行中。截至 2019 年 1 月中，地政總署已聯絡 445 個住戶中的約八成，而當中約六成已提供資料，以作資格核實審查。

業戶方面

3. 受整個古洞北及粉嶺北新發展區影響的業務經營者合共 443 個，當中有 141 個經營者將受第一階段發展影響。受第一階段發展影響的經營者主要從事木廠、露天倉庫、工場、食品加工、貨倉、辦公室、食堂和物流等。有關的經營者預計主要在 2019 年年底起約 3 年內陸續遷離，當中大部分須於 2020 年下半年至 2021 年間遷離。

4. 我們現正核實他們領取特惠津貼的資格。我們亦持續與持份者會面，向他們解釋各項特惠津貼的內容。

### 居於石仔嶺花園安老院舍的長者方面

5. 我們會作出特別恩恤安排，在石仔嶺花園附近(古洞北新發展區第 29 區)興建新的福利服務綜合大樓，以提供長者及康復服務，包括合共 1 750 個安老院舍宿位，足以容納受清拆工程影響的石仔嶺花園安老院舍所有合資格院友。古洞北新發展區第 29 區綜合大樓的地盤平整工程現已完成。我們會安排從獎券基金撥款，以在 2019 年年底開始興建綜合大樓。

6. 現有的安老院舍會分 2 期清拆。第一期清拆工程預計在 2020 年上半年展開，因此綜合大樓於 2023 年投入服務前，石仔嶺花園安老院舍約 160 名院友將會受第一期清拆影響。我們會作出適當安排，包括制訂方案讓這些院友可選擇在過渡期內在石仔嶺花園遷移，以期盡量減少對他們造成不便。有關安排仍在商討中。

7. 第二期清拆工程會於綜合大樓投入服務後展開。換言之，石仔嶺花園安老院舍院友可留居於石仔嶺花園安老院舍直至新的綜合大樓於 2023 年供長者入住為止。

8. 政府透過由社會福利署牽頭的跨部門工作小組，一直與安老院舍的經營者保持溝通，商討安老院舍院友重置到綜合大樓，以及為受第一期清拆工程影響的安老院舍院友制訂過渡安排的事宜。

### 農戶方面

9. 政府最近已完成一項農場作業調查，以記錄受第一階段發展影響的農戶數目。受第一階段發展影響的農戶約有 30 個，涵蓋面積合共約 4 公頃；當中，除少數須於 2020 年年初遷離，其餘大部分則須於 2020 年下半年至 2021 年年中遷離。

10. 有意在其他地方復耕的受影響農戶，均合資格重置到日後的農業園。此外，在「特殊農地復耕計劃」下，我們在北區物色了約 4 公頃政府土地，作復耕用途。我們亦會繼續與當區的私人土地業權人保持聯繫，以協助農地復耕配對。

11. 至於塋原自然生態公園，農場作業調查錄得合共約有 50 個農戶，涵蓋總面積約 31 公頃。受影響農戶可優先申請在塋原自然生態公園內耕作。我們亦會盡可能容納有提交申請的農戶在日後的塋原自然生態公園內耕作，並會在塋原自然生態公園分階段建造期間，盡量安排他們繼續在園內耕作。

12. 我們曾於 2019 年 1 月與受影響農戶會面，簡介復耕安排，並聽取他們的意見。我們會繼續舉行這些參與活動，包括正在為受影響農戶安排到已物色的 4 公頃的政府土地作實地考察。

#### 寵物方面

13. 遷往香港房屋委員會(下稱「房委會」)或香港房屋協會(下稱「房協」)轄下公共屋邨的合資格受影響住戶，必須遵守房委會或房協的既定飼養寵物政策，包括房委會或房協容許有視障的租戶飼養服務犬及有強烈特殊需要的租戶飼養伴侶犬等任何恩恤安排。

14. 至於在將來的房協專用安置屋邨內飼養寵物的安排，政府會參考現時某些房協資助出售單位的先例，與房協商討在專用安置屋邨資助出售單位中飼養狗隻的安排。至於房協專用安置屋邨的出租單位，則大致上會沿用現時房協出租屋邨的安排。

15. 政府會繼續與動物福利機構合作，促進動物福利和鼓勵市民領養動物。

#### 土地業權人方面

16. 我們已在 2019 年 1 月 15 日起陸續致函受第一階段發展影響的土地業權人，通知他們第一階段發展的最新推展時間表。

17. 倘若有關撥款申請在 2019 年上半年獲得立法會批准，我們會在 2019 年下半年展開收地。

18. 我們會按照既定機制，向古洞北及粉嶺北新發展區內將會被徵收的私人土地的業權人提供甲級特惠補償。