

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2019 年 3 月 27 日

總目 707－新市鎮及市區發展
康樂、文化及市政設施－休憩用地
471RO－在古洞南設立農業園

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **471RO** 號工程計劃的一部分提升為甲級，稱為「在古洞南設立農業園(第一期)」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 1 億 7,660 萬元；以及
- (b) 把 **471RO** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

我們需要就設立古洞南農業園第一期進行土地平整、相關道路及基礎建設工程，以推動本地農業現代化和可持續發展。

建議

2. 土木工程拓展署署長建議把 **471RO** 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 1 億 7,660 萬元，用以設立農業園第一期。食物及衛生局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 我們建議把 **471RO** 號工程計劃的一部分提升為甲級(下稱「擬議工程」)，以設立農業園第一期，當中包括－

- (a) 進行約 7.5 公頃的土地平整工程；
- (b) 進行相關基礎建設工程，包括排水、排污、灌溉、供水、公用設施和街道照明工程；
- (c) 提供相關園內設施，包括基本留宿¹和農耕貯物設施；以及
- (d) 建造長約 900 米的通道和行人路(包括約 5 米闊的橋式暗渠，以及 2 條分別長約 20 米和 40 米的行車橋連行人路)，以連接現有的蕉徑路。

—— 擬議工程的位置圖載於附件 1。

4. 如撥款獲財務委員會(下稱「財委會」)批准，我們計劃在 2019 年第三季動工，由 2020 年第四季起分階段完成。為配合上述時間表，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)計劃在 2019 年第一季左右就擬議工程招標，但只會待財委會批准撥款後，才批出工程合約。

—— 5. 我們會把 **471RO** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級，主要包括建造相關基礎建設設施(例如：灌溉設施、永久性的基本留宿設施和農耕貯物設施)和道路；建立訪客中心；以及農業園餘下階段(即第二期)的土地平整工程。整個農業園(包括第一及第二期)暫定邊界的圖則載於附件 2。農業園第二期的時間表會視乎第一期的進度及營運所得的經驗而定。

¹ 基本留宿設施旨在為管理農場和農作物的農戶提供短暫休息的地方，而非作住宿用途。農業園第一期將提供約 40 間面積約 15 平方米的臨時留宿設施，每間設施的面積相等於 1 個 20 呎貨櫃。永久性的留宿設施則會在第二期興建。

理由

6. 設立農業園是新農業政策下的主要措施之一。農業園將由漁農自然護理署(下稱「漁護署」)管理，透過租賃農地和向農民提供相關的農業設施進行商業生產，以協助培育農業科技和管理現代化農場方面的知識。農業園會供以下組別的農戶使用－

- (a) 設立農業園前已在該處耕作的農戶；
- (b) 受同期政府土地發展計劃影響而須搬遷，並接受農業園租約條款和條件的農戶；以及
- (c) 符合租用農業園申請資格的農戶。

7. 我們已在新界古洞南物色到一組佔地約 80 公頃的農地作為農業園的選址。該選址是一個傳統蔬菜種植區，農業耕種活動活躍。農業園內的現有常耕農地會盡量保留作農業用途，另外約有 50 公頃休耕農地將被復耕。

8. 農業園的範圍覆蓋政府和私人土地。私人土地將分別按《收回土地條例》(第 124 章)和《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)收回供耕作和相關道路工程用途。農業園大部分範圍會用作耕作活動，餘下部分則會用作興建基礎設施和道路，以配合農業園的運作。考慮到農業園項目的擬議規模，我們計劃將項目分 2 期落實。第一期的發展規模相對較小(總面積約 11 公頃)，以期盡早落成啟用。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的費用為 1 億 7,660 萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 道路工程	64.6
(b) 有關基礎建設工程(包括排水、排污、灌溉、供水、公用設施和街道照明工程)	37.9
(c) 相關園內設施	35.7
(d) 土地平整	4.4
(e) 顧問費－	2.0
(i) 合約管理	1.4
(ii) 駐工地人員的管理	0.6
(f) 駐工地人員薪酬	14.3
(g) 應急費用	17.7
總計	176.6

10. 我們建議聘請顧問，以執行擬議工程的合約管理和地盤監督的工作。有關顧問費和駐工地人員費用的分項數字載於附件 3。

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	39.9
2020-2021	71.6
2021-2022	45.8
2022-2023	19.3
	176.6

12. 我們按政府對 2019 至 2023 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。我們會按新工程合約形式²推展擬議工程，當中會訂定可調整價格的條文。

13. 我們估計擬議工程引致的每年經常開支約為 800 萬元。

公眾諮詢

14. 在 2015 年進行的公眾諮詢中，公眾表示支持以更積極的方式推動本地農業現代化及可持續發展，包括設立農業園。我們在 2017 年 7 月 27 日就此諮詢了北區區議會，議員支持農業園項目，並要求政府就土地收回及補償事宜和農業園的管理運作提供更多詳情。有關部門其後在 2017 年 7 月至 10 月期間諮詢了該區的持份者，包括上水區鄉事委員會、該區村民及村代表、土地擁有人、農戶、蔬菜銷售業代表、有關商業經營者和關注團體，並向他們解釋農業園項目的具體內容及與擬議道路工程相關的事宜。政府在 2017 年 10 月 12 日的北區區議會會議上匯報諮詢的結果。北區區議會表示支持擬議工程。此外，漁護署及土拓署亦在 2018 年 8 月和 12 月諮詢漁農業諮詢委員會轄下的作物小組委員會，並邀請業界、農業組織、環保團體和關注團體的代表，就農業園的整體設計和配套提供意見。業界普遍支持設立農業園的目的及其設計。

² 新工程合約是由英國土木工程師學會擬備的合約文件，其合約模式着重立約各方之間的互助互信及合作風險管理。

15. 擬議工程的道路計劃在 2017 年 11 月 3 日及 2017 年 11 月 10 日按《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)的規定刊憲。在法定反對期內，合共收到 57 份反對意見³。反對人士關注的事項包括擬議道路的必要性及走線⁴；建造工程對現有農戶、農地和環境的影響；以及整個農業園的規劃。我們舉行反對意見調解會議及作出書面回應後，有 2 份反對意見已撤回，另外 55 份反對意見則仍未調解。行政長官會同行政會議在 2018 年 11 月 27 日授權實施擬議道路計劃及批准收回土地，供設立農業園第一期。有關擬議道路計劃的授權通告已在 2018 年 12 月 21 日和 2018 年 12 月 28 日刊憲。

16. 土拓署已就工程計劃下擬議行車橋的外觀設計，徵詢橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會⁵的意見。該委員會接納擬議的外觀設計。

17. 我們已在 2017 及 2018 年⁶向立法會食物安全及環境衛生事務委員會匯報農業園的分期發展計劃和落實時間表。該委員會已在 2018 年 10 月 5 日就農業園項目舉行公聽會。我們亦曾在 2019 年 1 月 8 日就農業園第一期的擬議工程諮詢該委員會。委員支持向工務小組委員會提交撥款申請。

³ 當中 3 份反對意見的內容與另外 3 份反對意見相同，但有關意見會被當作分開提出。

⁴ 在進行反對意見調解工作期間，我們已解釋有必要興建擬議道路(1 條雙線不分隔車路)把農業園連接至蕉徑路和粉錦公路，以配合農業園的長遠營運需要及整體目標。擬議道路將可便利農戶運送農產品和農耕設備(例如農耕機械和工具)，亦會開放予公眾和訪客使用，以便進行與農耕相關的活動，包括教育、互動及體驗活動。為滿足交通需求及符合安全規定，我們會按運輸署發出的《運輸策劃及設計手冊》(Transport Planning and Design Manual)的鄉村道路(Rural Road)標準(即闊 7.3 米的雙線不分隔車路)，設計擬議道路。

⁵ 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、學術機構，以及建築署、路政署、房屋署和土拓署的代表。該委員會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構築物，包括隔音屏障和隔音罩的設計。

⁶ 自公布新農業政策以來，我們曾在 2016 年 1 月、2017 年 1 月、7 月及 10 月和 2018 年 2 月及 7 月先後向立法會食物安全及環境衛生事務委員會匯報該政策的施行進度(立法會文件 CB(2)767/15-16(03)號、CB(2)659/16-17(01)號、CB(2)1857/16-17(01)號、CB(2)43/17-18(01)號、CB(2)721/17-18(01)號及 CB(2)1745/17-18(01)號)。

交通影響

18. 交通影響評估的結論是，擬議工程不會對周邊地區造成重大的交通影響。

環境影響

19. 這項工程計劃並不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 的指定項目。我們已就農業園第一期進行環境審查，包括對空氣質素、水質、生態、景觀、噪音和廢物處理等各方面的影響。有關環境審查的結論是，擬議工程對環境造成的長遠影響可控制於既定準則內。主要的環境緩解措施包括實施場外污水處理；工程展開前收集種子，為受影響及具保育價值的植物進行補償種植，以及就區內一種較為少見品種的蝴蝶，遷移其卵或幼蟲(如有的話)。

20. 按付款當日價格計算，估計實施緩解措施所需費用約為 40 萬元，已包含在項目預算內。在施工期間，我們會透過實施多項緩解措施，例如採用靜音設備或優質機動設備、活動隔音屏障及／或機動設備半密封式隔音罩；沿施工區豎立隔音屏障；以及在水道之上搭建堅固工作平台，將噪音、塵埃和工地排放污水造成的影響控制在符合既定標準及準則的水平。我們亦會以鮮色圍欄設立保護區，以保護長於靠近施工範圍外圍的重要植物。

21. 我們已就擬議工程和施工程序規劃多項措施，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再用惰性建築廢物(例如在工地內以挖掘所得的物料作回填用途)，以盡量減少須於公眾填料接收設施⁷處置的惰性建築廢物。為進一步減少產生建築廢物，我們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，以及使用木材以外的物料搭建模板。我們會要求承建商提交計劃書，列明廢物管理措施，供政府批核。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。

⁷ 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。

22. 在施工階段，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，以便運送到適當的設施處置。我們會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

23. 我們估計擬議工程合共會產生約 44 800 公噸建築廢物，其中約 4 550 公噸(10%)惰性建築廢物會於工地再用，而 25 800 公噸(58%)惰性建築廢物其後會運送到公眾填料接收設施，以作日後重用。我們會把餘下 14 450 公噸(32%)非惰性建築廢物運送到堆填區處置。就擬議工程而言，把建築廢物運送到公眾填料接收設施和堆填區處置的費用，估計總額約為 470 萬元(金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)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收費 200 元)。

對文物的影響

24. 擬議工程不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點及歷史建築、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

25. 我們已檢視工程項目的設計方案，以盡量減少土地徵用範圍。有關項目須徵用約 79 950 平方米的私人土地。此外，農業園第一期將包含約 29 460 平方米的政府土地。為進行擬議工程，我們將要清理 67 間臨時構築物，當中 3 間屬住用構築物；按地政總署估計，正由 3 個家庭住用。政府將按現行一般特惠津貼及安置安排向合資格住戶提供安置和住戶搬遷津貼，並會根據現行的特惠津貼政策，向須遷離的農戶提供特惠津貼。

26. 估計土地徵用所需費用為 5 億 6,350 萬元。這筆費用會在總目 701「土地徵用」項下撥款支付。土地徵用預算費用的分項數字載於附件 4。

背景資料

27. 在 2015 年進行公眾諮詢後，政府在 2016 年《施政報告》中宣布落實新農業政策，包括設立農業園。我們亦在 2018 年《施政報告》中重申這項政策。

28. 我們在 2016 年 9 月把 **471RO** 號工程計劃提升為乙級。

29. 土拓署曾聘請顧問就農業園項目進行工程可行性研究；按付款當日價格計算，估計費用為 129 萬元。有關費用已在整體撥款分目 **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。有關可行性研究已完成。

30. 土拓署在 2017 年 3 月 20 日另行聘請顧問就農業園項目進行詳細設計和工地勘測工作；按付款當日價格計算，估計費用為 1,080 萬元。有關顧問費用和工地勘測工程，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。農業園第一期的詳細設計工作已完成。

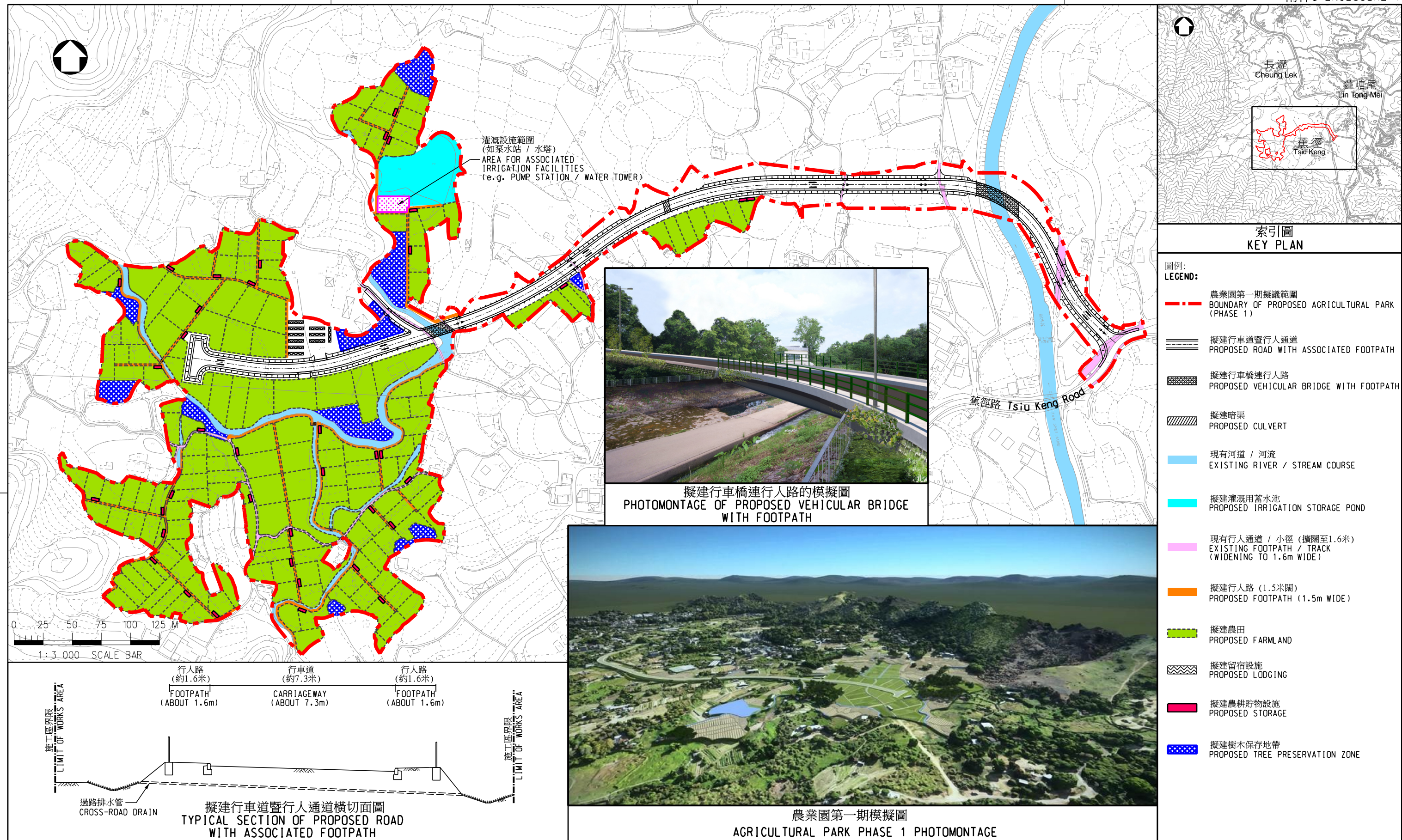
31. 擬議工程範圍內有 366 棵樹木，其中 131 棵樹將予保留。進行擬議工程須移走 235 棵樹，包括砍伐 231 棵樹及移植 4 棵樹，當中並無珍貴樹木⁸。我們會把種植樹木的建議納入擬議工程內，包括種植 246 棵樹。

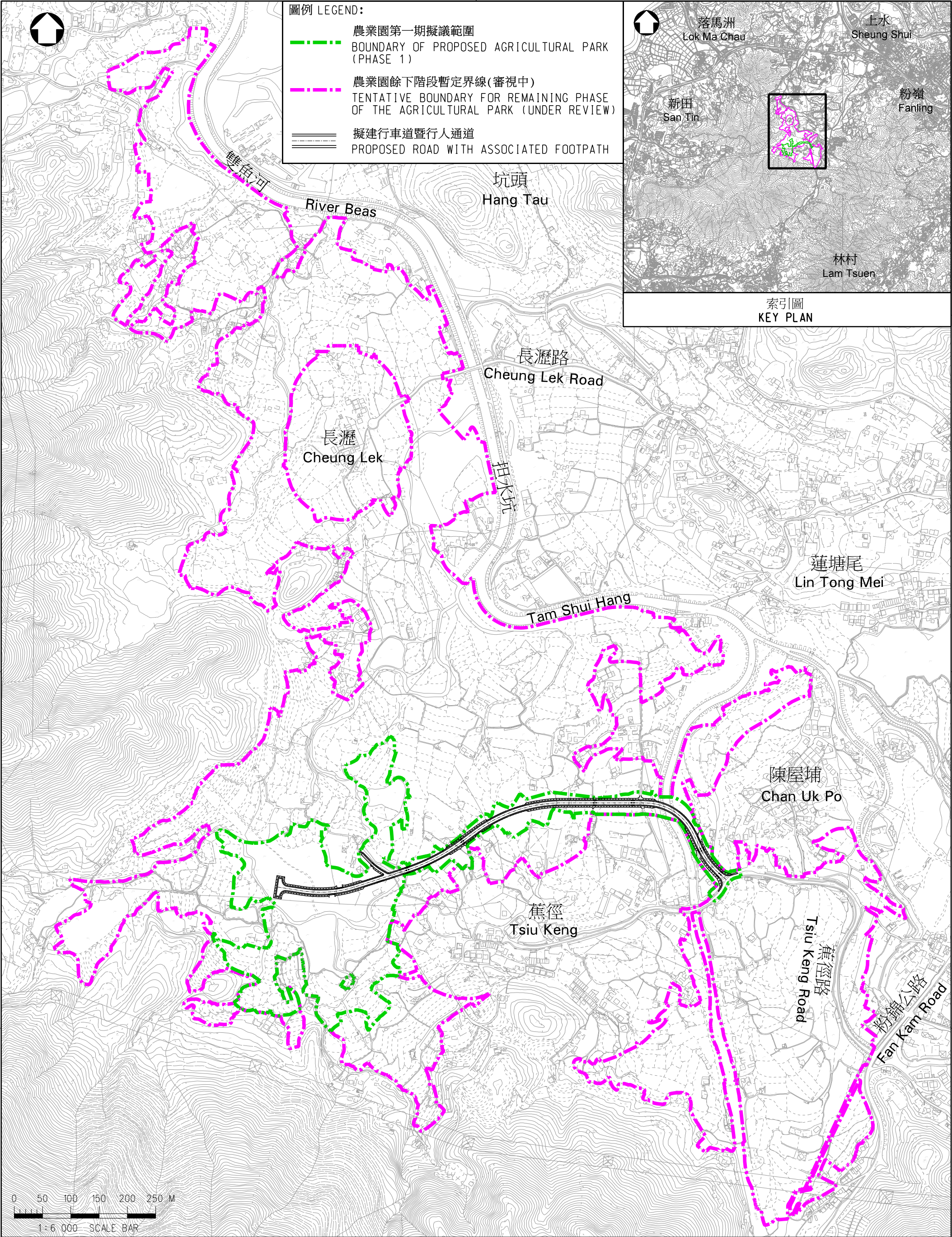
⁸ 「珍貴樹木」指《古樹名木冊》載列的樹木或符合下列最少一項準則的其他樹木－

- (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。

32. 我們估計為進行擬議工程而開設的職位約有 90 個(75 個工人職位和 15 個專業或技術人員職位)，共提供 1 850 個人工作月數的就業機會。

食物及衛生局
2019 年 3 月





圖則名稱 Drawing Title
工務計劃項目第471R0號
在古洞南設立農業園 — 餘下階段暫定界線
PWP ITEM NO. 471R0

THE ESTABLISHMENT OF AN AGRICULTURAL PARK IN KWU TUNG SOUTH
- TENTATIVE BOUNDARY OF REMAINING PHASE

471RO(部分)－在古洞南設立農業園(第一期)

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 ^(註 2)	專業人員	—	—	—	0.90
	技術人員	—	—	—	0.38
				小計	1.28#
(b) 駐工地人員的 員工開支 ^(註 3)	專業人員	54	38	1.6	7.08
	技術人員	136	14	1.6	6.25
				小計	13.33
包括－					
(i) 管理駐工地 人員的顧問 費				0.51#	
(ii) 駐工地人員 的薪酬				12.82#	
				總計	14.61

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 471RO 號工程進行勘测、設計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 471RO 號一部分工程提升為甲級後，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

本附件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#號標記的數字在本文件第9段中是按付款當日價格計算。

471RO(部分)－在古洞南設立農業園(第一期)

徵用土地費用的分項數字

		百萬元
(I) 估計收地補償費用		483.59
(II) 估計清理土地費用		28.68
(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)	3.67	
(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及薙符儀式費用的特惠津貼等)	25.01	
(III)利息和應急費用		51.26
	總計	563.53

註

以上估計徵用土地費用是按 2018 年 10 月當時的補償金額計算。