

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2021 年 6 月 30 日

總目 707－新市鎮及市區發展

土木工程－土地發展

852CL－新界北第一階段發展－新田／落馬洲發展樞紐

854CL－新界北餘下階段發展－新界北新市鎮及文錦渡的規劃及工程研究

請各委員向財務委員會建議－

- (a) 把 **852CL** 號工程計劃的一部分提升為甲級，編定為 **864CL** 號工程計劃，稱為「新界北第一階段發展－新田／落馬洲發展樞紐的勘察研究及設計」；按付款當日價格計算，估計所需費用為 7 億 9,380 萬元；
- (b) 把 **854CL** 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 2 億 80 萬元；以及
- (c) 把 **852CL** 號工程計劃的餘下部分保留為乙級。

問題

2. 我們需要在多管齊下土地供應策略下，推展規劃及落實新發展區，以回應香港迫切的住屋需求。根據 2016 年 10 月公布的《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱「《香港 2030+》研究」)，新界北是應付香港長遠社會和經濟需要的兩個策略增長區之一¹。在 2018 年完成的《發展新界北部地區初步可行性研究》(下稱「《新界北初步研究》」)建議，以全面規劃的方式發展新界北，並以更有效的方式運用荒廢的農地和棕地，令新界北發展計劃成為重要的土地供應來源，以建設新社區，發展現代化產業和需要在通往內地過境口岸附近的地點營運的產業，同

¹ 另一個策略增長區為東大嶼都會。

時改善有關地區的生活環境。新界北發展項目位處策略性的邊境位置，由此前往深圳和粵東地區極為方便，將成為《香港 2030+》研究中建議的北部經濟帶和東部知識及科技走廊的新發展重心。在規劃香港的空間布局時，我們會充分考慮如何善用新界北發展項目的地理優勢，藉以把握粵港澳大灣區高速經濟增長所帶來的機遇。

3. 《新界北初步研究》經檢視新界北大片土地的發展機會和限制，已物色 3 個具發展潛力的地區(分別為(i)新田／落馬洲發展樞紐；(ii)新界北新市鎮(涵蓋香園圍、坪輦、打鼓嶺、恐龍坑及皇后山)；以及(iii)文錦渡物流走廊)，作為主要的土地供應來源，以滿足香港跨越 2030 年的長遠房屋、社會及經濟需要。此外，《新界北初步研究》亦建議首先展開新田／落馬洲發展樞紐項目，以善用擬建北環線和新田站所帶來的機遇。

4. 行政長官在 2018 年《施政報告》中指示須提前進行新界北棕地的發展研究。政府亦在 2019 年 2 月宣布全面接納土地供應專責小組所建議的 8 個土地供應選項，當中包括發展新界北。由於政府採取分階段發展策略，並考慮到新田／落馬洲發展樞紐內的棕地作業相對較密集，政府在 2019 年 9 月展開新田／落馬洲發展樞紐(即新界北第一階段發展)的可行性研究。目前，這項研究已大致完成。根據研究結果，我們建議展開新田／落馬洲發展樞紐的勘查研究和詳細設計，同時配合香港鐵路有限公司正在進行的北環線詳細規劃和設計工作，以善用有關地點的發展潛力。

5. 至於涵蓋新界北新市鎮和文錦渡物流走廊的新界北餘下階段發展，我們亦建議盡早進行規劃及工程研究，以加快土地供應。當局會透過這項規劃及工程研究進行全部所需的詳細技術評估，以確定合適的土地用途、發展規模及基建配套。

建議

6. 土木工程拓展署署長建議把以下工程計劃提升為甲級，發展局局長支持有關建議－

第一階段發展的勘查研究和詳細設計

- (a) 即 **852CL** 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 9,380 萬元，用以委聘顧問就新界北第一階段發展(涵蓋新田／落馬洲發展樞紐及將在落馬洲邊境管制站釋出的土地)進行勘查研究和詳細工程設計；以及

餘下階段發展的規劃及工程研究

- (b) 即 **854CL** 號工程計劃；按付款當日價格計算，估計所需費用為 2 億 80 萬元，用以委聘顧問就新界北餘下階段發展進行規劃及工程研究。

工程計劃的範圍和性質

- 7. 上述 2 項工程計劃的詳情分別載於附件 1 及附件 2。

公眾諮詢

8. 我們已就展開上述新界北發展設計／研究的建議諮詢當區持份者，他們普遍不反對有關建議，但亦有就不同的議題表達意見。我們亦曾在 2021 年 5 月 10 日諮詢立法會發展事務委員會，委員支持把有關撥款申請提交工務小組委員會審議。委員在會議上表示政府有需要充分善用新界北土地資源以進行發展，並應加快落實發展的過程，以把握粵港澳大灣區所帶來的發展機遇。因應委員的意見，我們承諾會探討擴大具發展潛力地區及加快落實相關項目。有關詳情載於有關附件的相關段落。

發展局

2021 年 6 月

**852CL – 新界北第一階段發展 –
新田／落馬洲發展樞紐**

工程計劃的範圍和性質

我們建議把 **852CL** 號工程計劃的一部分(下稱「**勘查研究及設計項目**」)提升為甲級，範圍包括－

- (a) 進行詳細**勘查研究**，涵蓋為新田／落馬洲發展樞紐及將在落馬洲邊境管制站釋出的土地，制定建議發展大綱圖和建議發展藍圖及相關的公眾參與活動、根據《環境影響評估條例》(下稱《環評條例》)(第499章)進行環境影響評估，以及進行多項技術評估和初步工程設計；
- (b) 為下文第4段(a)至(c)項所述的工程進行詳細設計、擬備招標文件和評審標書；以及
- (c) 進行相關的工地勘測工程及監督工作。

2. 顯示新田／落馬洲發展樞紐擬議界線及將在落馬洲邊境管制站釋出的土地的位置圖，載於附件1的附錄1。

3. 我們計劃在財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開**勘查研究及設計項目**，目標在24至52個月¹內逐步完成各項工作。為配合這個時間表，我們已在2021年5月就**勘查研究**進行招標，但只會在財委會批准撥款後才批出合約。

4. 我們會把 **852CL** 號工程計劃下屬建造工程的餘下部分保留為乙級，範圍主要包括－

- (a) 為約300公頃土地(在**勘查研究**期間面積或會有所調整)進行工地清理及平整工作(包括土地除污工

¹ 第1段(a)項需時24個月，(b)及(c)項則需時42個月；當中部分工作會同步進行。

程)，以作房屋、社區、商業及其他發展；

(b) 進行基礎設施工程，包括道路工程、排水、排污、水務、抽水站、食水和沖廁水配水庫、污水處理廠及園境美化工程；以及

(c) 為上述(a)及(b)項所述工程實施緩解環境影響措施。

5. 在勘查研究和詳細設計大致完成後，我們會就 **852CL** 號工程計劃的餘下部分申請撥款。

理由

6. 政府在 2019 年 9 月展開《新田／落馬洲發展樞紐的可行性研究》(下稱「《可行性研究》」)，按照最新的規劃情況、新田／落馬洲發展樞紐的地理優勢，以及深圳和鄰近地區發展所帶來的機遇，檢討了《發展新界北部地區初步可行性研究》(下稱「《新界北初步研究》」)所建議的概括土地用途概念。新田／落馬洲發展樞紐不單會增加土地及房屋供應和創造就業機會，亦可透過重新發展棕地改善環境，以及促進職住平衡。此外，為締造綠色及可持續發展，並有一系列政府、機構或社區設施的社區，我們會把智能、環保及具抗禦能力的措施納入有關發展建議。

7. 《可行性研究》已大致完成，並就新田／落馬洲發展樞紐建議初步土地用途規劃(附件 1 的附錄 2)和規劃及工程框架，當中包括概括發展參數、城市設計總綱圖、道路及排污系統，以及配套基礎設施的要求。新田／落馬洲發展樞紐涵蓋總面積約 320 公頃²的土地(包括逾 80 公頃的棕地)，當中約有一半為私人土地。根據初步土地用途規劃，該發展樞紐可支援住宅發展項目，提供約 31 000 個單位以容納約 84 000 名居民，同時可作經濟及就業用途，包括創新及科技³、商業及零售／餐

² 《可行性研究》下的新田／落馬洲發展樞紐並未包括位於現時落馬洲邊境管制站面積超過 20 公頃的土地(見下文第 8 段)。

³ 發展樞紐中的擬議創新及科技發展主要包括總面積約 57 公頃，主要作為創科行業和相關用途的多幅用地，同時配合或支援河套地區港深創新及科技園的發展，與位於落馬洲河套地區的港深創新及科技園產生協同效應，鞏固香港在粵港澳大灣區作為國際科技創新中心的地位。

飲／娛樂用途，可創造約 64 000 個就業機會。此初步土地用途規劃及有關建議須在勘查研究及設計階段進行檢討。例如，我們會考慮委員在立法會發展事務委員會提出的意見，檢視有否空間減少及／或重新分布劃作綠化地帶或農業用途的土地，以充分發揮發展樞紐的發展潛力。在敲定土地用途建議時，我們亦會考慮北環線的詳細規劃及設計。

8. 新田／落馬洲發展樞紐擬議涵蓋約 320 公頃的範圍，只是在《可行性研究》階段的估算。當我們進行詳細勘查研究時，新田／落馬洲發展樞紐的涵蓋範圍可能會擴大，以包括鄰近有發展潛力的地區。其中，正如《2020 年施政報告》所述，中央政府支持在深圳經重建的皇崗口岸就清關、出入境及檢疫方面實施「一地兩檢」安排，以釋出現時落馬洲邊境管制站超過 20 公頃的土地作其他用途。2021 年 3 月 2 日，政府向立法會保安事務委員會報告，已就實施上述「一地兩檢」安排與深圳市政府達成共識。立法會在 2021 年 3 月 24 日通過一項政府議案，支持進一步推進「一地兩檢」安排。由於將會釋出的土地毗連新田／落馬洲發展樞紐的北部，因此有關土地會納入新田／落馬洲發展樞紐的範圍內，以作全面檢討及規劃，並進行基礎設施工程的設計工作，務求充分發揮有關地點的發展潛力。

9. 為推展上述所建議擴展的新田／落馬洲發展樞紐和加快增闢土地，我們須就《可行性研究》中提出的初步建議進一步擬定細節。我們會盡快優化初步土地用途規劃，以制定建議發展大綱圖／建議發展藍圖，勾劃詳細土地用途、車輛通道和行人路，以及就特定土地訂定規劃參數(例如建築物高度和地積比率)；進行各項技術評估⁴；舉辦公眾參與活動；完成所需的法定及行政程序；以及就配套基礎設施工程進行詳細設計，包括地盤平整水平、道路走線及布局、排水工程、排污設施等。

10. 待勘查研究及設計項目大致完成後，我們會就相關工程向立法會申請撥款。雖然我們的原來目標是在 2025 年開展相關工程，讓首批居民及職位可在 2032 年遷入新田／落馬洲發展樞紐，我們會研究進一步簡化項目規劃及設計程序及分階段開展工程的空間，以期早於 2025 年前展開工程及讓人口／企業提早入伙。

⁴ 有關技術評估涉及多方面，包括交通及運輸、生態、排污、排水、供水、空氣流通、景觀和視覺、地質及土地除污。

對財政的影響

11. 按付款當日價格計算，我們估計勘查研究及設計項目的費用約為 7 億 9,380 萬元，分項數字如下－

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a)	顧問費	618.6
	(i) 勘查研究和詳細設計	574.5
	(ii) 擬備招標文件和評審標書	44.1
(b)	公眾參與活動	7.2
(c)	相關的工地勘測工程及監督工作	95.8
	(i) 工地勘測工程	86.6
	(ii) 工地勘測工程駐工地人員的薪酬	8.7
	(iii) 管理工地勘測工程駐工地人員的顧問費	0.5
(d)	應急費用	72.2
總計		<u>793.8</u>

12. 我們建議委聘顧問進行勘查研究及設計項目。按人工作月估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字，詳載於附件 1 的附錄 3。

13. 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)
2021-22	14.0
2022-23	122.7
2023-24	207.7
2024-25	217.4
2025-26	170.0
2026-27	62.0
	793.8

14. 我們按政府對 2021 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⁵總價合約形式為勘查研究和詳細設計工作招標，合約會訂明可調整價格的條文。我們會以重新計算工程數量的標準合約採購工地勘測工程。

15. 擬議的勘查研究和詳細設計及相關的工地勘測工程不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

16. 我們在 2021 年 3 月 17 日就勘查研究及設計項目諮詢元朗區議會。當區區議員就多項事宜提出意見，包括交通配套及擬建新田站的位置、與現有鄉村及社區的融合、提供基建及政府、機構或社區設施、實施機制，以及諮詢方式等。在現階段，擬建新田站的位置僅屬標示性質，有待進一步檢討。我們會在勘查研究及設計項目仔細檢視和研究區議員提出的事項。在進行詳細勘查研究後，將可得出更多詳細資料。待準備就緒，我們會進一步諮詢相關持份者，並向他們提供有關資料。我們現正安排諮詢新田鄉鄉事委員會，並會在進行勘查研究及設計項目的過程中繼續諮詢其他相關持份者。

⁵ 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。

17. 我們在 2021 年 5 月 10 日諮詢立法會發展事務委員會並獲得委員支持相關的撥款申請。委員在會議上的意見已輯錄在正文第 8 段。

對環境的影響

18. 擬議的勘查研究及設計項目屬於《環評條例》附表 3 的指定工程項目。新田／落馬洲發展樞紐下的發展建議亦會涉及《環評條例》附表 2 的指定工程項目，須就其建造及運作申領環境許可證。擬議的勘查研究及設計項目將包括進行環評研究，以符合《環評條例》的規定。

19. 相關的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採取措施，在施工期間盡可能減少產生建築廢物，以及盡量再用／循環使用建築廢物。

對文物的影響

20. 勘查研究及設計項目(包括相關的工地勘測工程)不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點和歷史建築、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

21. 擬議的勘查研究及設計項目本質上屬於研究項目，因此無須徵用土地。就新田／落馬洲發展樞紐徵用土地的詳情及範圍，會在勘查研究及設計項目下確定。

背景資料

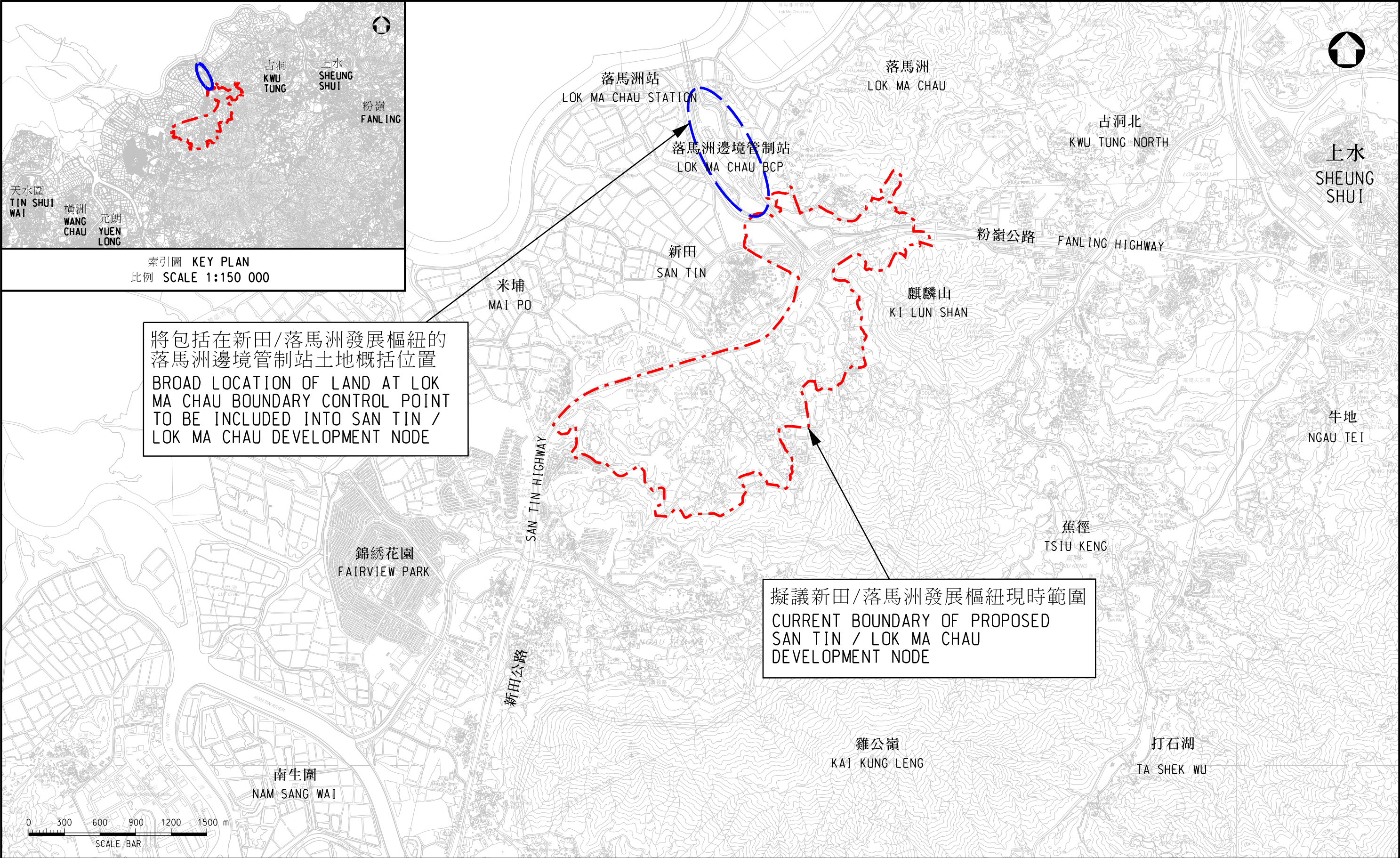
22. 《新界北初步研究》為整體撥款分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘測工作」下的項目，在 2014 年展開；按付款當日價格計算，費用總額約為 2,063 萬元。新界北發展的初步概念已於 2016 年在《香港 2030+》研究的公眾參與活動中公布，《新界北初步研究》的總結報告和行政摘要亦已在 2018 年 2 月發表。

23. 新田／落馬洲發展樞紐的《可行性研究》亦為整體撥款分目 **7100CX**「為工務計劃丁級工程項目進行新市鎮及市區工程、研究及勘测工作」下的項目，在 2019 年 9 月展開；按付款當日價格計算，費用總額約為 1,898 萬元。這項《可行性研究》已大致完成。

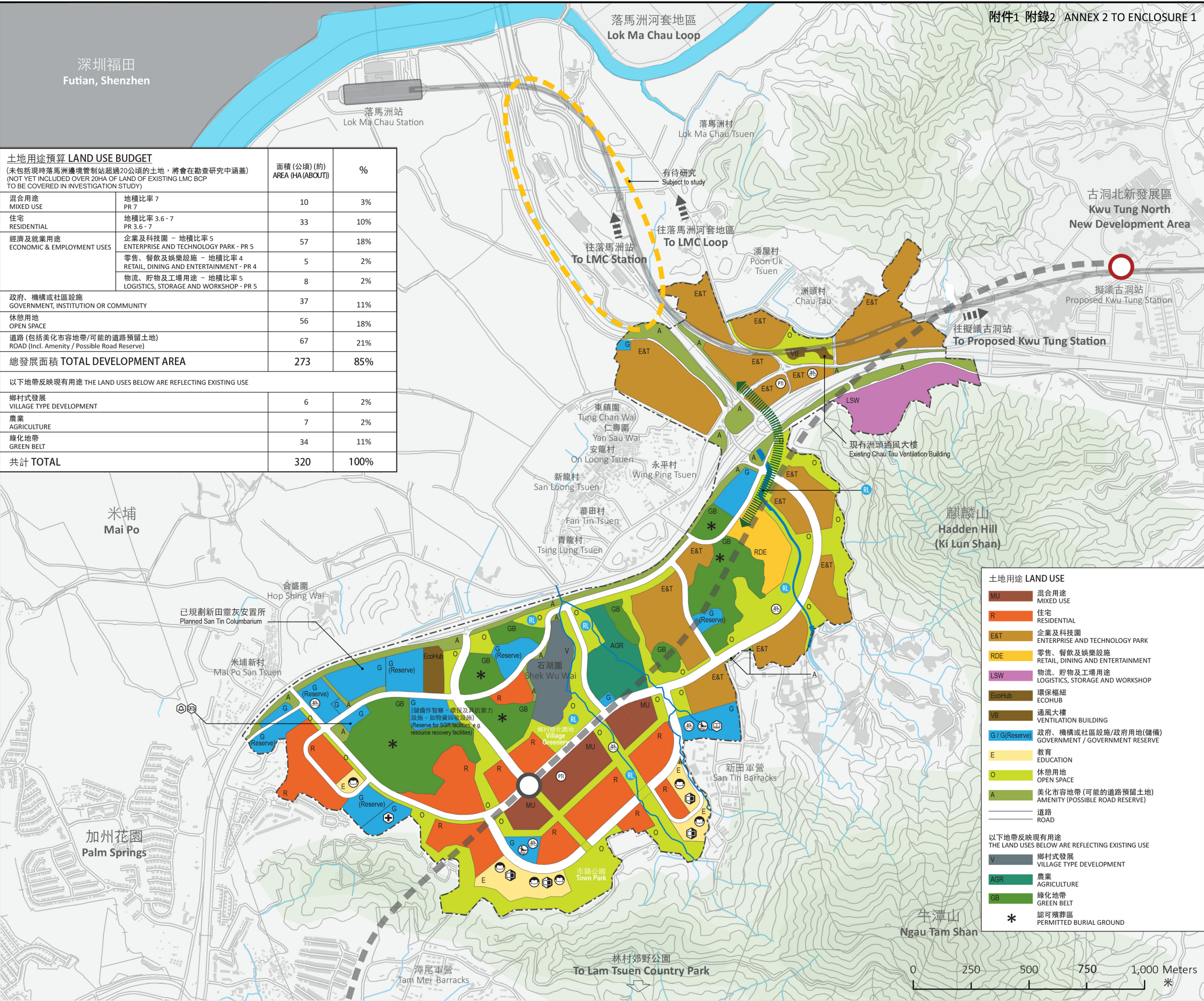
24. 我們在 2020 年 9 月把 **852CL** 號工程計劃提升為乙級。

25. 勘查研究及設計項目和相關的工地勘测工程不會直接涉及任何移走或種植樹木的建議。我們會要求顧問在這項工程計劃的規劃及設計階段考慮保育樹木的需要，並會在日後的施工階段盡可能加入植樹建議。

26. 我們估計為進行這項工程計劃而開設的職位約有 60 個(25 個工人職位及 35 個專業或技術人員職位)，合共提供約 2 500 個人工作月的就業機會。



項目編號/ITEM NO. 852CL
新界北第一階段發展-新田/落馬洲發展樞紐位置圖
FIRST PHASE DEVELOPMENT OF THE NEW TERRITORIES NORTH (NTN)-
SAN TIN / LOK MA CHAU DEVELOPMENT NODE
LOCATION PLAN



土地用途預算 LAND USE BUDGET		面積 (公頃) (約) AREA (HA (ABOUT))	%
(未包括現時落馬洲邊境管制站超過20公頃的土地，將會在勘查研究中涵蓋) (NOT YET INCLUDED OVER 20HA OF LAND OF EXISTING LMC BCP TO BE COVERED IN INVESTIGATION STUDY)			
混合用途 MIXED USE	地積比率 7 PR 7	10	3%
住宅 RESIDENTIAL	地積比率 3.6 - 7 PR 3.6 - 7	33	10%
經濟及就業用途 ECONOMIC & EMPLOYMENT USES	企業及科技園 - 地積比率 5 ENTERPRISE AND TECHNOLOGY PARK - PR 5	57	18%
	零售、餐飲及娛樂設施 - 地積比率 4 RETAIL, DINING AND ENTERTAINMENT - PR 4	5	2%
	物流、貯物及工場用途 - 地積比率 5 LOGISTICS, STORAGE AND WORKSHOP - PR 5	8	2%
政府、機構或社區設施 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY		37	11%
休憩用地 OPEN SPACE		56	18%
道路 (包括美化市容地帶/可能的道路預留土地) ROAD (Incl. Amenity / Possible Road Reserve)		67	21%
總發展面積 TOTAL DEVELOPMENT AREA		273	85%
以下地帶反映現有用途 THE LAND USES BELOW ARE REFLECTING EXISTING USE			
鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT		6	2%
農業 AGRICULTURE		7	2%
綠化地帶 GREEN BELT		34	11%
共計 TOTAL		320	100%

附件1 附錄2 ANNEX 2 TO ENCLOSURE 1

圖例 LEGEND

新田/落馬洲發展樞紐
San Tin / Lok Ma Chau Development Node

擬議北環線的指示走線
Indicative Alignment of the Proposed Northern Link

擬議新田站
Proposed San Tin Station

擬議古洞站
Proposed Kwu Tung Station

東鐵線(落馬洲支線)
East Rail Line (Lok Ma Chau Spur Line)

現有的落馬洲站
Existing Lok Ma Chau Station

擬議標誌性綠化天橋
Proposed Iconic Green Bridge

普通科診所
General Clinic

消防局暨救護站
Fire Station cum Ambulance Depot

小學
Primary School

中學
Secondary School

圖書館
Library

體育中心
Sports Centre

公共運輸交匯處
Public Transport Interchange

單車停泊處
Cycle Parking Areas

蓄洪湖
Retention Lake

水體 WATER RESOURCES

河溪/明渠改善工程
Potential Watercourses/Nullah Upgrade

鄰近新田/落馬洲發展樞紐的河溪
Watercourses around STLMC DN

現時落馬洲邊境管制站土地的概略位置
Broad Location of the Land of
Existing Lok Ma Chau Boundary Control Point

初步土地用途

(未包括落馬洲邊境管制站土地)

INITIAL LAND USE PLAN

(Not yet included the land at Lok Ma Chau Boundary Control Point)

項目編號 / Item No. 852CL

新界北第一階段發展 - 新田/落馬洲發展樞紐

First Phase Development of the New Territories North - San Tin / Lok Ma Chau Development Node

土地用途 LAND USE

MU

混合用途
MIXED USE

R

住宅
RESIDENTIAL

E&T

企業及科技園
ENTERPRISE AND TECHNOLOGY PARK

RDE

零售、餐飲及娛樂設施
RETAIL, DINING AND ENTERTAINMENT

LSW

物流、貯物及工場用途
LOGISTICS, STORAGE AND WORKSHOP

EcoHub

環保樞紐
ECOHUB

VB

通風大樓
VENTILATION BUILDING

G / G(Reserve)

政府、機構或社區設施/政府用地(儲備)
GOVERNMENT / GOVERNMENT RESERVE

E

教育
EDUCATION

O

休憩用地
OPEN SPACE

A

美化市容地帶(可能的道路預留土地)
AMENITY (POSSIBLE ROAD RESERVE)

道路
ROAD

以下地帶反映現有用途
THE LAND USES BELOW ARE REFLECTING EXISTING USE

V

鄉村式發展
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT

AGR

農業
AGRICULTURE

GB

綠化地帶
GREEN BELT

*

認可殯葬區
PERMITTED BURIAL GROUND

附註：需作進一步研究及修訂
Remarks: Subject to further study and amendments

**852CL(部分)－新界北第一階段發展－新田／落馬洲發展樞紐
的勘查研究及設計**

估計顧問費和駐工地人員員工開支的分項數字
(按 2020 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)	勘 查 研 究 和 詳 細 設 計、擬 備 招 標 文 件 和 評 審 標 書 的 顧 問 費 (註 2)	專 業 人 員	2 775	38	2.0	476.6	
		技 術 人 員	693	14	2.0	41.9	
					小 計	518.5#	
(b)	駐 工 地 人 員 的 員 工 開 支 (註 3)	專 業 人 員	32	38	1.6	4.4	
		技 術 人 員	68	14	1.6	3.3	
					小 計	7.7	
包 括 一							
(i)	工 地 勘 測 工 程 駐 工 地 人 員 的 薪 酬					7.3#	
(ii)	管 理 駐 工 地 人 員 的 顧 問 費					0.4#	
					總 計	526.2	

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人員的員工開支總額(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 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。

2. 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開支。
3. 我們須待工地勘測工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。

備註

本附錄的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 11 段中是按付款當日價格計算。

**854CL – 新界北餘下階段發展 –
新界北新市鎮及文錦渡的規劃及工程研究**

工程計劃的範圍和性質

854CL 號工程計劃下的規劃及工程研究擬議範圍包括 –

- (a) 就擬議的新界北新市鎮¹和文錦渡物流走廊(下稱「餘下階段發展」)進行詳細規劃及工程研究，包括制定初步發展大綱圖、建議發展大綱圖和建議發展藍圖；進行多項技術評估和環境影響評估；確定所需的基礎設施；擬備推展策略／時間表；以及就相關基礎設施工程進行初步設計；
- (b) 舉辦公眾參與活動以蒐集公眾意見，並評估公眾對規劃及工程研究建議的反應；以及
- (c) 進行相關的工地勘測工程及監督工作。

—— 2. 顯示「餘下階段發展」擬議暫定界線的位置圖載於附件 2 的附錄 1。發展地區的確實界線會在規劃及工程研究在考慮最新的規劃情況，以及在 2021 年 5 月 10 日發展事務委員會會議上所收到的建議後再檢討而定。如發展地區的相鄰地區可能影響擬議發展項目，或受擬議發展項目影響，我們亦會把該等相鄰地區納入規劃及工程研究的技術評估範圍內。

3. 我們計劃在財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開規劃及工程研究，目標在約 36 個月內完成。為配合這個時間表，我們已在 2021 年 5 月就規劃及工程研究進行招標，但只會在財委會批准撥款後才批出合約。

¹ 新界北新市鎮範圍涵蓋香園圍、坪輦、打鼓嶺、恐龍坑及皇后山。

理由

4. 根據《新界北初步研究》，當時構思的新界北新市鎮和文錦渡物流走廊的面積約為 1 140 公頃(包括約 160 公頃的棕地)，當中約有一半為私人土地，在加強交通基礎設施後，有潛力容納不少於 20 萬人口，並提供約 134 000 個主要來自創新及科技、商業、物流及零售／餐飲／娛樂行業的就業機會。上述 2 個具發展潛力的地區不單會增加土地及房屋供應和創造就業機會，亦可透過重新發展棕地改善環境，以及促進職住平衡。

5. 《新界北初步研究》已為整個新界北發展項目制定概括土地用途概念，包括進行概括技術評估。因此有需要進行擬議的規劃及工程研究以制定「餘下階段發展」的詳細發展建議，當中會考慮最新的規劃情況，包括土地用途需求及最新的《長遠房屋策略》的公私營房屋比例，尤其會全面考慮上述 2 個位處邊境地區的具發展潛力地區的地理優勢，以及深圳和大灣區發展所帶來的機遇。就此，規劃及工程研究會充分考慮區域發展情況，包括《粵港澳大灣區發展規劃綱要》及《中華人民共和國國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和 2035 年遠景目標綱要》的內容，其中後者更首次提出支持香港提升國際創新及科技中心的地位。研究亦會考慮為理順跨境貨車車流而實施的「東進東出，西進西出」策略的最新推行情況。

6. 《新界北初步研究》所述的發展面積、規模和土地用途會有所變動。委員在 2021 年 5 月 10 日立法會發展事務委員會會議上表示，希望政府能適切地擴大新界北餘下階段發展涵蓋的範圍，以充分善用該區土地資源。我們在進行規劃及工程研究時會探討擴大新界北新市鎮的空間，特別是東面向連麻坑伸延，以及文錦渡物流走廊向西及北伸延，以納入更多地形較平坦，並有較高發展潛力的地段²，以作全面規劃(請參閱附件 2 的附錄 1)。

7. 新界北新市鎮和文錦渡物流走廊預計將在中長期內逐步落成。為加快土地供應及確保可盡早實現所釋放的機遇，我們會探討分階段開展詳細設計工作的空間，以支持分階段發展。在擬訂分階段發展和時間表時，我們會考慮議員對加快落實相關項目的訴求。為配合發展期，規劃及工程研究應考慮新界北地區的策略性角色和功能，而具發展潛力

² 根據初步評估，共約 100 公頃具擴展潛力地區，屬較平坦地段，上有零散的構築物、常耕和荒廢的農地，以及閒置土地，可考慮把這些地段納入具發展潛力地區。

地區的規劃工作應具前瞻性和彈性，能夠因應香港未來的社會和經濟需要而靈活變通。

8. 規劃及工程研究的整體目標是建議合適的土地用途和發展參數，以及所需的配套基礎設施，並為新界北新市鎮和文錦渡物流走廊制定建議發展大綱圖，以就日後發展和基礎設施工程的詳細規劃和推展工作提供指引。規劃及工程研究亦會從交通和其他基礎設施、環境、都市設計、政府、機構或社區設施及休憩用地／康樂設施等方面，確立有關土地用途建議的可持續性，當中包括提升宜居度的措施。

9. 規劃及工程研究亦將探討如何通過「智慧、環保及具抗禦力城市」策略，令新界北新市鎮更以人為本、緊密連繫，以及更能促進健康生活，締造可持續的宜居環境。

對財政的影響

10. 按付款當日價格計算，我們估計規劃及工程研究的費用約為 2 億 80 萬元，分項數字如下－

		百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a)	顧問費	151.9
	(i) 規劃及工程研究	120.4
	(ii) 環境影響評估	31.5
(b)	公眾參與活動	9.2
(c)	相關的工地勘測工程及監督工作	21.5
	(i) 工地勘測工程	19.4
	(ii) 工地勘測工程駐工地人員的薪酬	2.0
	(iii) 管理工地勘測工程駐工地人員的顧問費	0.1
(d)	應急費用	18.2
總計		200.8

11. 我們建議委聘顧問進行規劃及工程研究。按人工作月估計的顧問費及駐工地人員員工開支的分項數字，詳載於附件 2 的附錄 2。

12. 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)
2021-22	10.1
2022-23	48.0
2023-24	84.0
2024-25	44.8
2025-26	13.9
	200.8

13. 我們按政府對 2021 至 2026 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。我們會以新工程合約³總價合約形式為規劃及工程研究招標，合約會訂明可調整價格的條文。我們會以重新計算工程數量的標準合約採購工地勘測工程。

14. 規劃及工程研究和相關的工地勘測工程不會引致任何經常開支。

公眾諮詢

15. 我們在 2021 年 3 月及 4 月就開展規劃及工程研究的建議諮詢打鼓嶺區鄉事委員會、粉嶺區鄉事委員會、上水區鄉事委員會、沙頭角區鄉事委員會及北區區議會。

³ 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。

16. 各鄉事委員會的委員和北區區議員大致上不反對就餘下階段發展進行規劃及工程研究。他們就新界北新市鎮和文錦渡物流走廊提出多方面的意見，包括對交通的影響、運輸及其他必需的基礎配套設施、深圳及大灣區發展帶來的機遇；提供零售、教育、社區及社會福利設施；本地旅遊；對區內居民、村民、農民和棕地作業者的影響；相關的補償和安置／搬遷安排；發展時間表及公眾參與活動的時間和內容。接獲的意見會在進行詳細規劃及工程研究時再作考慮。待準備就緒，我們會進一步諮詢相關持份者，並向他們提供有關資料。

17. 在 2021 年 5 月 10 日的立法會發展事務委員會。委員支持相關的撥款申請。委員在會議上提出的意見已在正文第 8 段綜述。

對環境的影響

18. 規劃及工程研究屬於《環境影響評估條例》(下稱《環評條例》)(第 499 章)附表 3 的指定工程項目。將制定的發展建議亦會涉及《環評條例》附表 2 的指定工程項目，須就其建造及運作申領環境許可證。我們會進行環評研究，以符合《環評條例》的規定。

19. 相關的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採取措施，在施工期間盡可能減少產生建築廢物，以及盡量再用／循環使用建築廢物。

對文物的影響

20. 規劃及工程研究(包括相關的工地勘測工程)不會影響任何文物地點，即所有法定古蹟、暫定古蹟、已評級文物地點和歷史建築、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

21. 規劃及工程研究本身無須徵用土地。就擬議發展項目徵用土地的需要及範圍，會在這項研究中確定。

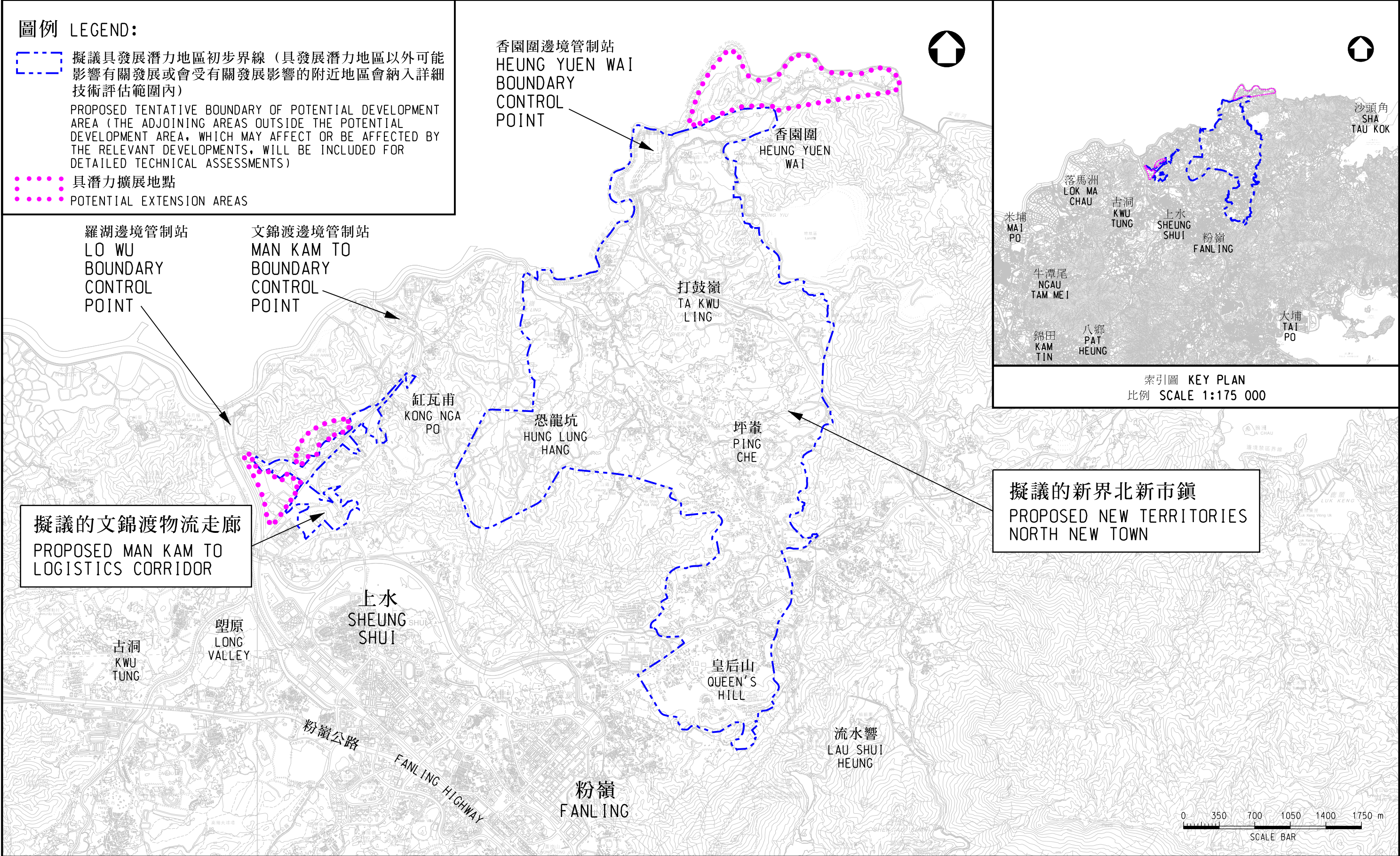
背景資料

22. 《新界北初步研究》為整體撥款分目 **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」下的項目，在 2014 年展開；按付款當日價格計算，費用總額約為 2,063 萬元。新界北發展的初步概念已於 2016 年在《香港 2030+》研究的公眾參與活動中公布，《新界北初步研究》的總結報告和行政摘要亦已在 2018 年 2 月發表。

23. 我們在 2020 年 9 月把 **854CL** 號工程計劃提升為乙級。

24. 規劃及工程研究和相關的工地勘測工程不會直接涉及任何移走或種植樹木的建議。我們會要求顧問在這項工程計劃的規劃及設計階段考慮保育樹木的需要，並會在日後的施工階段盡可能加入植樹建議。

25. 我們估計為進行規劃及工程研究而開設的職位約有 30 個(10 個工人職位及 20 個專業或技術人員職位)，合共提供約 1 000 個人工作月的就業機會。



項目編號/ITEM NO. 854CL
新界北餘下階段發展-新界北新市鎮及文錦渡位置圖
REMAINING PHASE DEVELOPMENT OF THE NEW TERRITORIES NORTH (NTN)-
NTN NEW TOWN AND MAN KAM TO
LOCATION PLAN

**854CL－新界北餘下階段發展－
新界北新市鎮及文錦渡的規劃及工程研究**

**估計顧問費的分項數字
(按 2020 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)
顧問費 (註 2)						
(a)	規 劃 及 工 程 研 究	專 業 人 員	373	38	2.0	64.1
		技 術 人 員	668	14	2.0	40.4
					小 計	104.5#
(b)	環 境 影 響 評 估	專 業 人 員	99	38	2.0	17.0
		技 術 人 員	170	14	2.0	10.3
					小 計	27.3#
(c)	駐 工 地 人 員 的 員 工 開 支 (註 3)	專 業 人 員	7	38	1.6	1.0
		技 術 人 員	17	14	1.6	0.8
					小 計	1.8
包 括 一						
(i)	工 地 勘 測 工 程 駐 工 地 人 員 的 薪 酬					1.7#
(ii)	管 理 駐 工 地 人 員 的 顧 問 費					0.1#
					總 計	133.6

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人員的員工開支總額(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 85,870 元，總薪級第 14 點的月薪為 30,235 元)。

2. 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開支。
3. 我們須待工地勘測工程完成後，才可得知實際的人工作月數和實際所需的費用。

備註

本附錄的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 10 段中是按付款當日價格計算。