

立法會房屋事務委員會

B766CL—堅尼地城加惠民道和前摩星嶺平房區 公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

補充資料

目的

在立法會房屋事務委員會於2022年5月3日的會議上，委員要求政府就擬議工程計劃提交補充資料。此外，謝偉銓議員在2022年5月4日致函委員會，跟進擬議工程計劃的資料¹。經諮詢相關部門後，本文件就上述事宜提供資料如下。

工地平整及基礎設施工程所需的建設費用

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

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

4. 為回應社會對公營房屋的殷切需求，在規劃、基礎設施及環境因素許可的情況下，我們已本著「地盡其用」的宗旨發展公營房屋，發揮土地的發展潛力。

¹ 立法會 CB(1)254/2022(01)號文件

5. 第一期公營房屋發展項目位於前已婚警察宿舍及前香港學堂臨時校舍用地，有數級相對平坦的地台，並非如第二期發展用地般以梯級式的斜坡為主。考慮到第一期工地平整工程的規模及複雜性都比第二期低，所以由香港房屋委員會（房委會）負責和一併進行相關較小型的工地平整及地基工程。合併工程包括為兩幢住宅大廈連平台停車場建造大口徑鑽樁、嵌岩工字鋼樁、筏式基腳和樁帽，以及進行工地平整。估計合併工程的建設費用約為4億元。正因如此，第一期公營房屋發展的工地平整費用難以在合併工程中分割出來，成本效益亦難以跟第二期個別工地平整工程作比較。

6. 第二期公營房屋發展項目的工地平整工程的建設費用估計約為5億6,800萬元。第二期用地位於前摩星嶺平房區，工地地形狹長和複雜，工程需於斜坡上進行。為了建造平台供房委會興建樓宇及房屋發展所需設施，土木工程拓展署需要沿工地南邊界建造長度約300米、最高高度為25米的大型護土牆、進行斜坡工程及約29萬立方米的挖掘工作，因此於第二期的工地平整工程較為複雜。考慮到此工程的規模及複雜性，我們認為現時擬議工程的建設費用合理。

7. 另外，擬議發展項目的基礎設施（包括擬議行人天橋及升降機設施）為第一期及第二期公營房屋發展項目的居民共同享用。因此，其成本效益並不能以第一期及第二期來分割。再者，擬議基礎設施工程不只為了配合擬議公營房屋發展，還可以便利加惠民道附近的居民來往域多利道兩旁，及通往西寧街巴士總站和海旁設施，對整體社區有利。

8. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為10億2,440萬元，分項數字如下—

	百萬元(按付款當日 價格計算)
(一) 進行工地平整工程及建造相關的護土牆和斜坡	568.0
(二) 建造行人天橋及升降機設施	133.8
(三) 進行道路改善工程及建造相關的護土牆和斜坡	98.6
(四) 相關附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程	17.7
(五) 顧問費用、駐工地人員薪酬及應急費用	206.3

地盤面積、計劃興建的樓面面積和用途及住用單位數量

9. 第一期及第二期公營房屋發展用地總面積約3公頃，當中第一期及第二期的「淨地盤面積」分別約為0.9公頃和1.1公頃，其餘為面積約1公頃的斜坡及行車路。房委會在規劃項目時，已考慮地盤各種限制、持份者的意見及相關政府部門的要求，地盡其用。房委會計劃於第一期興建樓面面積約6萬平方米，擬建約1 200個單位，並提供附屬停車場、零售設施及1所幼稚園等。另外，第二期計劃興建樓面面積約6萬平方米，擬建約1 140個單位，並提供附屬停車場、零售設施及社福設施等。

附屬設施大樓落成時間

10. 附屬設施大樓預計於2031年與第二期公營房屋發展一併落成。

貨車車位

11. 房委會於加惠民道公營房屋發展計劃中，考慮了運輸署的意見，除了提供附屬輕型貨車車位供居民使用外，亦會額外提供25個輕型貨車車位。

運輸及房屋局

2022年6月