

香港房屋委員會

房屋委員會議事備忘錄

調景嶺發展計劃的最新發展成本及財政安排

目的

調景嶺發展計劃的修訂工程範圍及最新發展成本^{註 1}，已分別獲建築小組委員會及財務小組委員會通過。本文件旨在請房屋委員會(房委會)通過以下事項：

- (a) 房委會就調景嶺發展計劃承諾的清拆工作、土地平整、敷設公用設施、相關的基建工程及重置社區設施的有關開支所涉及的最新發展成本；以及
- (b) 房委會與政府就調景嶺發展計劃達成的財政安排。根據有關安排，房委會可獲豁免計劃內居屋住宅項目的土地成本，並透過抵銷收回毋須政府付還款項項目的預計款額。

背景

2. 1989年11月，政府在立法局會議上公布，由於須在港口、機場及相應發展的新市鎮作重大投資，將軍澳第三期發展計劃將會延後。由於該項發展計劃部分與調景嶺的公營房屋發展有關，房委會研究可否接手處理調景嶺發展計劃，俾能達致長遠房屋策略所定的建屋目標。在1989年11月16日的會議上，房委會原則上通過承擔調景嶺發展計劃的土地平整費用及有關的基建成本，但須視乎與政府訂定的安排細則而定(見 HA 63/89 及 HA 68/89 號文件)。

註 1 調景嶺發展計劃的發展成本是指建設成本^{註 2}加工程管理費用^{註 3}。

註 2 調景嶺發展計劃的建設成本是指與調景嶺發展計劃有關的清拆工作及相關工程、土地平整及基建工程的費用；社區設施的建造成本；物料測試、地盤勘測及土力研究的費用。

註 3 工程管理費用算定為調景嶺發展計劃建設成本的 12%，包括內部人手費用及間接成本、外間顧問費及有關的工地人手費用(見 SPC 45/2000 號文件)。

3. 1990年6月，政府接納房委會的建議，由房委會接手處理調景嶺發展計劃，並提出以下財政安排：房委會須就調景嶺發展計劃承擔清拆工作、土地平整、敷設公用設施、相關基建工程及重置社區設施的建設成本。房委會不會獲政府付還有關費用，而政府則承擔清拆調景嶺平房區所須繳付的特惠津貼。
4. 1990年9月，房委會及當時的編制及財務小組委員會通過政府建議的財政安排，預算費用為9億2,100萬元(以1989/90年度的價格計算)(見HA 34/90、HA 45/90及EFC 58/90號文件)。
5. 顯示前調景嶺平房區及發展地點的位置圖，載於**附件 A**。調景嶺發展計劃的最新總綱發展藍圖，則載於**附件 B**。

修訂工程範圍

6. 清拆平房區的工作受到嚴重阻延。立法局於1995年3月批准特惠津貼方案後，調景嶺發展計劃才可依照核准的工程範圍順利推行。為爭取時間，及早完成發展計劃，房署安排進行前期海事和填海工程，包括把海事工程和部分地盤平整工程分別交託拓展署和地下鐵路公司負責，緩解土地和時間方面的限制，以期達致長遠房屋策略的建屋目標。
7. 除清拆、平整地盤和進行基建工程外，房委會並且承擔調景嶺發展計劃社區設施的建造成本，而政府則負擔往後的經常費用。隨着時間的過去，該等由房委會撥款興建的社區設施明細表亦已因應規劃所需而作出了修訂。調景嶺發展計劃的修訂工程範圍和房委會撥款興建的社區設施的議定明細表，載於**附件 C**。
8. 上述調景嶺發展計劃的修訂工程範圍，已於1999年8月獲建築小組委員會批准，而最新的發展成本亦獲通過提交財務小組委員會審議(參閱BC 139/99號文件)。

最新發展成本

9. 核准建設成本先前估計為9億2,100萬元(1989/90年度造價)，而按付款當日價格計算則為15億1,343萬元。再算及現時的土地和斜坡狀況，以及修訂的社區設施，尤其在選用2000年標準的學校設計後，最新的發展成本達**19億8,435萬元**，當中包括最新建設成本18億2,752萬元(較付款當日價格高3億1,409萬元(即20.8%))，以及工程管理費用1億5,683萬元。詳細的工程範圍和成本比較分析表載於**附件 D**。

10. 財務小組委員會已於 2000 年 7 月通過調景嶺發展計劃的最新發展成本和與政府達致的建議財政安排，以便呈交房委會批准。詳情請參閱 FC 34/2000 號文件。

與政府的財政安排

11. 根據 1988 年的財政安排和房委會與政府 1994 年透過增補協議再次確認的做法，政府將為實現核准的建屋目標而繼續提供已平整的土地和輔助基礎建設設施。因此，調景嶺發展計劃的撥款安排應視為一項例外的安排。

12. 按照 1990 年與政府達成的協議，房委會應承擔調景嶺發展計劃的建設成本，不過，房署於 1999 年 11 月去信政府，建議政府應歸還房委會因調景嶺清拆工作延誤及改用 2000 年標準的學校設計而導致的額外支出。

13. 政府考慮上述要求後，同意改用 2000 年標準的學校設計，是政府主動的政策改變。因此，政府同意把部分全因採用 2000 年學校設計而導致的額外支出(即不計因中小學組合或建築計劃有所改變而導致的額外支出)，列為毋須政府付還款項項目，可從房委會商業樓宇運作帳目中扣除。

14. 另外，政府亦同意豁免調景嶺發展計劃中居屋項目的土地成本。政府自 1988 年起向房委會收取土地發展成本，作為政府為房委會平整土地發展房屋計劃的成本。由於調景嶺地盤由房委會平整和支付費用，政府接納房委會的論點，以公平計，慣常所用的方程式(房委會發展居屋單位成本的 35%)於此並不適用。

財政安排對成本的影響

15. 依據第 13 及 14 段所載的財政安排—

- (a) 純粹因採用 2000 年標準學校設計而增加的成本為 2 億 810 萬元，會記入商業樓宇運作帳目，這會導致紅利相應減少，當中政府佔 50%，即 1 億 405 萬元；以及
- (b) 調景嶺發展計劃內居屋住宅部分的估計發展成本達 74 億 8,735 萬元，以土地成本為發展成本的 35% 計，獲豁免的土地成本為 26 億 2,057 萬元。

16. 預計獲豁免及抵銷的成本總數達 27 億 2,462 萬元，這筆款項足以支付調景嶺發展計劃的最新發展成本。

17. 第 15(a)段所述的 2 億 810 萬元，會記入毋須政府付還款項項目下，而居屋計劃住宅部分的地盤平整成本 5 億 9,252 萬元，則會記入售樓成本項目下，取代獲政府寬免的土地成本。調景嶺發展計劃剩餘的發展成本 11 億 8,373 萬元，根據現行的房委會政策及安排，原應記入毋須政府付還款項項目下，但現時則會記入綜合運作賬目下，列入特殊註銷項目，而不會當作毋須政府付還款項項目，即這筆款項會全數由房委會撥付。

公布事宜

18. 本文件內容無須公布。

建議

19. 現建議委員批准：

- (a) 第 9 段所述的調景嶺發展計劃最新發展成本 19 億 8,435 萬元；以及
- (b) 第 13 及 14 段所載有關與政府就調景嶺發展計劃達成的財政安排。

假定同意

20. 相信委員不會反對第 19 段的建議。倘會議事務秘書於 2000 年 10 月 18 日正午前仍未接到任何反對意見或討論要求，即假定有關建議已獲委員通過。

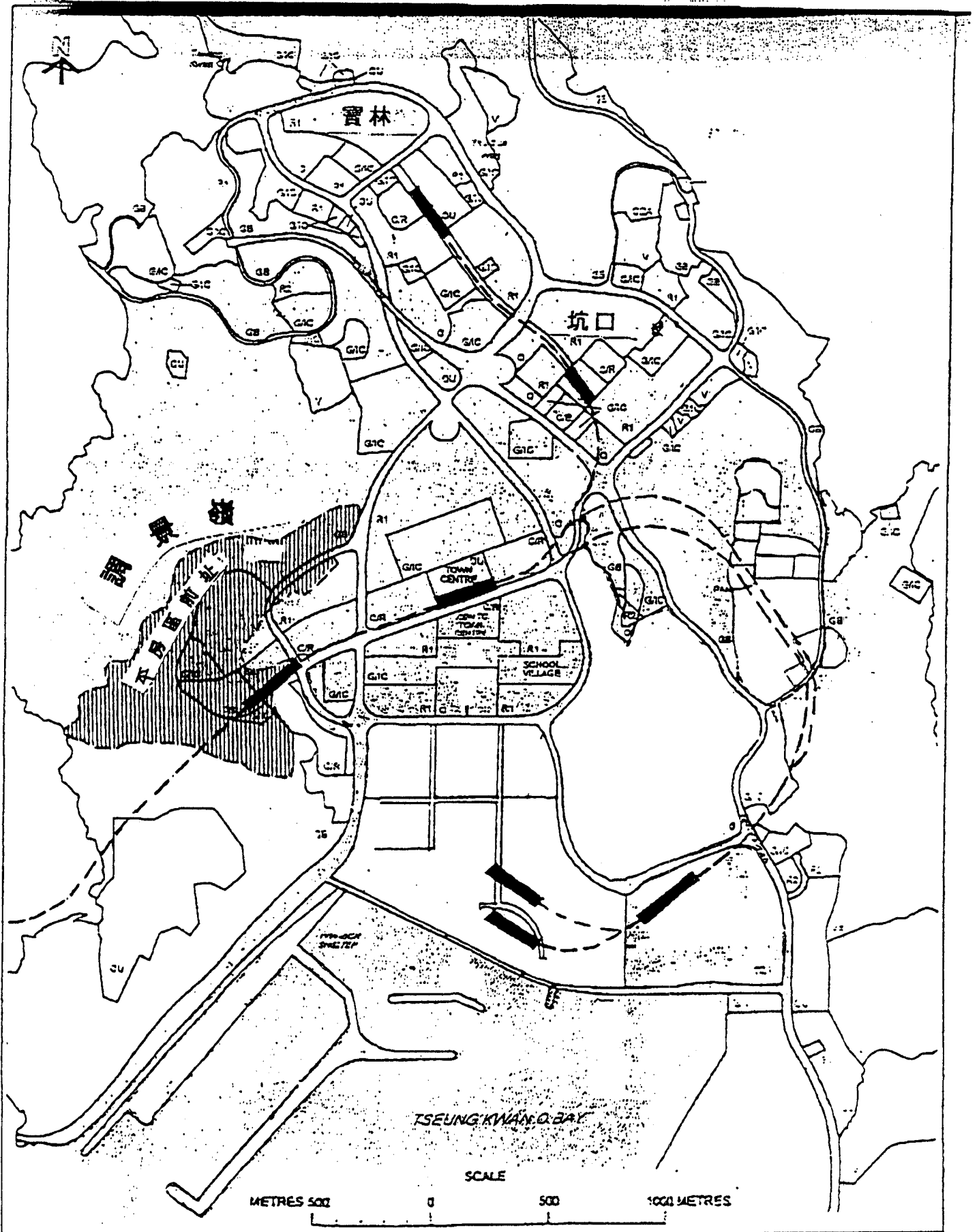
附件

- 附件 A 調景嶺發展計劃位置圖
- 附件 B 調景嶺發展計劃總綱發展藍圖
- 附件 C 調景嶺發展計劃修訂工程範圍
- 附件 D 調景嶺發展計劃最新發展成本的分項數字

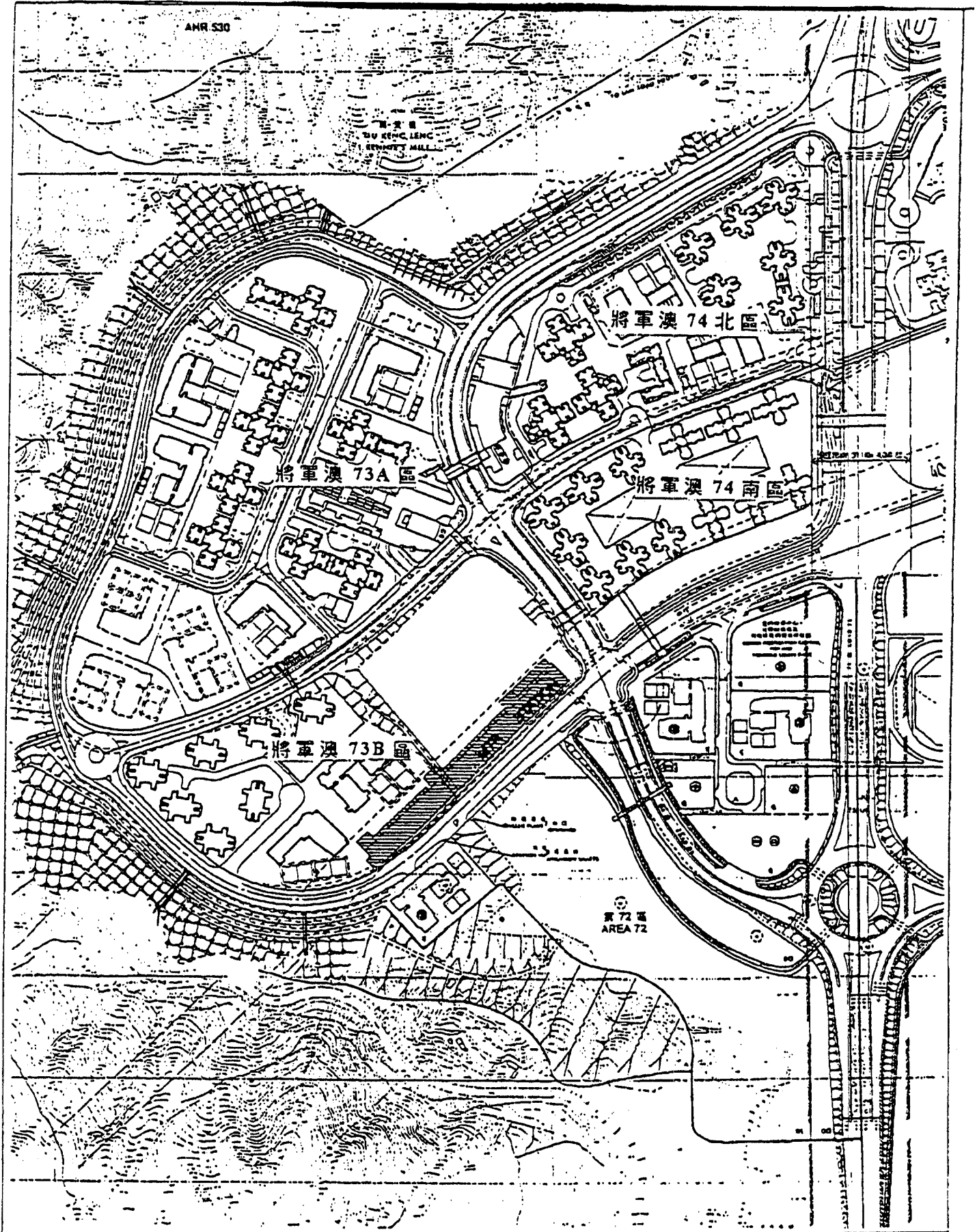
檔號：HD(PM)1/680/1/11

日期：2000 年 10 月 4 日

調景嶺發展計劃位置圖



調景嶺發展計劃總綱發展藍圖



調景嶺發展計劃的修訂工程範圍

– 獲建築小組委員會通過(見 BC 139/99 號文件)

1.0 土地平整及基建工程

調景嶺發展計劃土地平整及基建工程的實際範圍包括：

- a) 清拆調景嶺平房區；
- b) 在調景灣進行填海；
- c) 進行土地平整，闢設將軍澳 73A、73B、74 北及 74 南區的公營房屋及學校用地，將軍澳 73B、74 區的 R1 用地，地鐵預留地，興建低水位食水配水庫的平台，以及興建 D4、D8、L731 及 L732 號公路的土地；
- d) 在調景嶺敷設污水渠、排水渠、水管及其他公用設施；
- e) 在調景嶺平房區前址進行防止山泥傾瀉工程；以及
- f) 分攤政府因調景嶺發展計劃而在將軍澳其他地方進行基建工程的費用。

2.0 重置社區設施

房委會經 HA 34/90 及 EFC 58/90 號文件，同意承擔因調景嶺發展計劃而重置社區設施的建設成本。由房委會撥款興建並由政府承擔經常費用的社區設施如下：

- a) 3 間小學 - 2 間位於將軍澳 73A 區，1 間位於將軍澳 74 區
- b) 3 間中學 - 2 間位於將軍澳 73A 區，1 間位於將軍澳 74 區
- c) 1 個社區會堂，位於將軍澳 73A 區
- d) 1 個老人中心，位於將軍澳 73A 區

調景嶺發展計劃的最新發展成本分項數字詳情

HA 63/89號文件所載 工程範圍	HA 34/90及 EFC 58/90號文件 所載成本預算 (以89/90年度 物價計算) 百萬元	付款當日價格	
		根據原本發展進度 計算的價值 百萬元	
(I) 清拆及相關工程			
(a) 清拆平房區	22	31.20	
(b) 重置非住宅設施	22	22.00	
(c) 其他有關開支	-	-	
小計(I) :	(44)	(53.20)	
(II) 土木工程			
(a) 地盤平整	270	422.05	
(b) 道路及排水渠	70	124.58	
(c) 供水工程			
(1) 配水庫地盤平整工程	50	80.67	
(2) 配水庫及主水管工程	70	123.48	
(d) 污水排放工程	160	282.25	
(e) 人手開支及顧問費用	42	58.61	
(f) 平房區山泥傾瀉預防工程	0	-	
小計(II) :	(662)	(1,091.65)	
(I) + (II) :	706	1,144.85	
(III) 社區設施			
(a) 4間小學	3間小學#	88	113.41
(b) 2間中學	3間中學#	66	150.99
(c) 1個室內康樂中心	-	-	-
(d) 1個分區社區中心	1個分區社區中心	25	42.70
(e) 3個兒童中心	兩個兒童及青年中心#	30	51.24
(f) 3個青年中心	-	-	-
(g) 3個老人中心	2個老人中心	6	10.24
小計(III) :	215	368.58	
總計 : (I) + (II) + (III)	921	1,513.43	

BC 139/99號文件核准的修訂工程範圍	最新的發展成本		百萬元
	地盤發展 及 建築成本 百萬元	工程管理費用 (12%) 百萬元	
(I) 清拆及相關工程			
(a) 清拆平房區	-		
(b) 重置非住宅設施	7.82		
(c) 其他有關開支	2.44		
小計(I) :	(10.26)		
(II) 土木工程			
(a) 地盤平整			
(1) 挖沙工程	8.85		
(2) 前期清拆工程	16.65		
(3) 前期海事工程	56.40		
(4) 前期填海工程	5.80		
(5) 地盤平整工程(1)** (工料測量費用)	492.70	53.62	
(6) 地盤平整工程(2)	153.59		
(b) 道路、設施及排水渠			
(1) 道路及渠務工程** (工料測量費用)	147.50	15.70	
(2) 行人天橋**	30.42	3.65	
(c) 供水工程			
房委會承擔項目 :			
(1) 配水庫地盤平整工程	99.81		
(2) 配水庫及主水管工程			
(d) 污水排放工程加入人手開支及顧問費用	2.80		
(e) 土方工程顧問費用	23.58		
(f) 前平房區山泥傾瀉預防工程	72.80		
小計(II) :	(1,118.40)		
(I) + (II) :	1,128.66	72.97	總計1,201.63
(III) 社區設施**			
(a) 小學(現時建築署2000年標準設計)			
- 將軍澳74區1間小學	89.67	10.76	
- 將軍澳73A區2間小學	201.91	24.23	
(b) 中學(現時建築署2000年標準)			
- 將軍澳74區1間中學	110.78	13.29	
- 將軍澳73A區2間中學	276.36	33.16	
(c) 規劃處認為無須在調景嶺房屋用地興建室內康樂中心			
(d) 1個分區社區中心改為1個社區會堂, 位於將軍澳73A區	18.644	2.24	
(e)及(f) 規劃處及社會福利署認為無須在調景嶺房屋用地興建 兒童及青年中心	-	-	
(g) 將軍澳73A區1個老人中心	1.49	0.18	
小計(III) :	698.86	83.86	總計782.72
(I) + (II) + (III) :	1,827.52	156.83	
總計 :	1,984.35		發展成本總額

註 :

修訂為3間小學、3間中學及兩個兒童及青年中心, 已載於BC 141/92號文件。

** 涉及房委會內部支援服務及間接開支, 因此須加上工程管理費用及其他工程成本。