

財務委員會 工務小組委員會討論文件

2026 年 5 月 20 日

總目 711－房屋

運輸－交匯處／巴士總站

89TI－元朗近丹桂村的公共運輸交匯處

請各委員向財務委員會建議，把 **89TI** 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 3 億 4,920 萬元，用以在元朗近丹桂村興建 1 個公共運輸交匯處。

問題

我們需要在元朗近丹桂村興建 1 個公共運輸交匯處(下稱「交匯處」)，以配合元朗近丹桂村的公營房屋發展項目，並應付區內新增人口對公共運輸服務的需求。

建議

2. 路政署署長建議把 **89TI** 號工程計劃(下稱「擬議工程計劃」)提升為甲級；按付款當日價格計算，估計所需費用為 3 億 4,920 萬元，用以在元朗近丹桂村興建 1 個交匯處。房屋局局長支持這項建議。

工程計劃的範圍和性質

3. 擬議工程計劃的範圍包括 —

- (a) 興建 1 個面積約 12 300 平方米的交匯處，內設供專營巴士、專線小巴及的士運作所需的運輸設施，包括 —
 - (i) 6 個停車處供專營巴士上落客；
 - (ii) 10 個停車處供專營巴士停泊或充電¹；
 - (iii) 1 個停車處供 3 輛專線小巴上落客或充電¹；以及
 - (iv) 1 個停車處供 8 輛的士上落客或充電¹；
- (b) 建造為專營巴士營辦商而設的 2 個辦公室和 1 個洗手間；以及
- (c) 進行相關工程，包括道路、排水及排污系統、照明設施、消防系統、通風系統和機電系統工程；為電動專營巴士、專線小巴及的士提供充電基礎設施的工程；以及實施環保節能措施的工程等。

4. 擬議工程計劃的工地平面圖、位置圖及構思圖載於附件 1。

5. 為使擬議工程計劃及公營房屋發展項目在設計統籌和施工銜接方面更能配合得宜，我們將委託香港房屋委員會(下稱「房委會」)設計和建造擬議交匯處，並與公營房屋發展項目一併進行。擬議工程計劃會在財務委員會(下稱「財委會」)批准撥款後展開，按房委會現時擬定的時間表，本工程可配合元朗近丹桂村公營房屋發展項目第 1 及第 2 期的落成時間，建築期約為 4 年。為使擬議工程盡早展開，我們已同步進行招標，而回標價格亦已反映在擬議工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出有關工程合約。

¹ 根據環境保護署 2023 年 8 月更新的《位於新建公共運輸交匯處及巴士總站內電動專營巴士、公共小型巴士及的士充電基礎設施的要求》指引。

理由

6. 元朗近丹桂村的公營房屋發展預計會使該區的人口增加約18 000人。為應付上述新增人口和附近居民對公共運輸服務的需求，以及根據《唐人新村分區計劃大綱核准圖編號S/YL-TYST/14》的《說明書》，我們建議在元朗近丹桂村公營房屋發展區內興建1個交匯處。元朗近丹桂村的公營房屋發展項目的主要發展參數載於附件2。運輸署會因應元朗近丹桂村的公營房屋發展項目的規劃、預期的人口增長及房屋發展項目的入伙進度，適時規劃公共運輸服務，例如往來鄰近港鐵站及不同地區的運輸服務，以配合區內市民的出行需要。

7. 擬建的交匯處位於元朗近丹桂村的公營房屋發展項目第3期的基座平台底層地面，以方便附近市民使用。

8. 房委會完成工程後，交匯處將交由政府相關部門負責管理和維修保養。

對財政的影響

9. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程計劃的建設費用為3億4,920萬元，分項數字如下－

	百萬元 (按付款當日 價格計算)
(a) 地基工程	13.8
(b) 建築工程	143.8
(i) 上層結構	99.2
(ii) 道路工程	13.0
(iii) 其他非結構相關工程 ²	31.6
(c) 屋宇裝備工程 ³	101.8
(d) 渠務工程	22.8
(e) 支付房委會的間接費用 ⁴	35.3
(i) 設計 ⁵	13.5
(ii) 合約管理 ⁶	13.5
(iii) 行政費用 ⁷	8.3
(f) 應急費用	31.7
總計	349.2

10. 擬議工程計劃的建築樓面面積約為 12 300 平方米。按 2025 年 9 月價格計算，估計建築樓面面積的建築費用單位價格(以建築工程和屋宇裝備工程兩項費用計算⁸)約為每平方米 16,898 元。我們參考了類型相近的政府工程計劃，例如 **92TI** 號工程計劃「東涌第 133B 區的公共運

² 其他非結構相關工程包括建造專營巴士營辦商的辦公室和洗手間、機房和交匯處建築維修系統、安裝隔音百葉，以及進行吸音飾面工程等。

³ 屋宇裝備工程包括設置照明設施、消防系統、通風系統、其他機電系統，以及環保節能措施(例如光敏感測器)等。

⁴ 支付房委會的間接費用佔交匯處建造工程估計費用(包括第 9 段(a)至(d)項)的 12.5%。

⁵ 包括為擬議工程項目進行初步及詳細設計的費用。

⁶ 包括擬議工程項目在建造階段的合約管理費用及工地監督人員的支出。

⁷ 包括為管理擬議工程項目所需支付的房委會內部人員薪酬及其他開支。

⁸ 按 2025 年 9 月價格計算，**89TI** 號工程計劃的建築工程和屋宇裝備工程兩項費用分別約為 1 億 2,176 萬元和 8,609 萬元。按付款當日價格計算的分項數字，見上文第 9 段。

輸交匯處」及 **90TI** 號工程計劃「上水第 4 區及第 30 區 1 號用地(第二期)的公共運輸交匯處」。按 2025 年 9 月價格計算，該兩項工程計劃的建築費用單位價格分別約為每平方米 17,221 元及 17,206 元，與擬議工程計劃相若，因此我們認為擬議工程計劃的建築費用單位價格合理。

11. 我們採用「目的為本、實而不華」的原則，優化擬建交匯處的設計，包括探討不同的設計方案，例如增加交匯處外牆的通風口面積，以及採用高效的節能機械抽風系統⁹，以節省能源。這些設計方案皆可提高成本效益。

12. 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)
2026-27	6.4
2027-28	13.9
2028-29	38.8
2029-30	71.0
2030-31	167.6
2031-32	27.7
2032-33	14.0
2033-34	9.8
	349.2

13. 我們按政府對 2026 至 2034 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。由於可以預先清楚界定工程範圍，房委會將以總價合約形式批出工程合約，而合約亦會訂明可調整價格的條文。

⁹ 參照環境保護署專業守則《ProPECC PN1/22》關於空氣質素的標準，設計機械通風系統可提供額外和穩定的通風，使空氣污染物濃度降至符合環境保護署專業守則的標準。

14. 我們估計，擬議工程計劃引致的每年經常開支約為 1,655 萬元，當中包括運作費用約 684.2 萬元，以及維修和保養費用約 970.8 萬元。

公眾諮詢

15. 2022 年 4 月 1 日，土木工程拓展署和房屋署以書面形式，就區內的公共道路及排污設施工程，以及相關公營房屋發展(包括擬議交匯處)，向元朗區議會及屏山鄉鄉事委員會匯報工程進展，並闡述區內的擬議道路改善工程對區內的道路系統的長遠影響及效益。屏山鄉鄉事委員會就有關工程計劃對交通的影響表示關注。我們會繼續與相關持份者保持溝通。

16. 我們在 2026 年 3 月 30 日向立法會房屋事務委員會簡介把 89TI 號工程計劃提升為甲級的建議。委員支持我們把擬議工程計劃的撥款建議提交工務小組委員會審議。

對環境的影響

17. 擬議工程計劃不屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)的指定工程項目。房委會已就擬議工程計劃進行環境評估研究，所得結論是，在實施緩解措施後，擬議工程計劃不會對環境造成長遠的不良影響。環境保護署署長對此亦表示同意。我們已在工程預算費內預留所需費用，以實施所需的緩解環境影響措施。

18. 房委會已經在有關合約訂定條文，要求承建商實施適當的緩解措施，控制施工期間對環境的影響，以確保符合既定的合約及法定標準和準則。這些措施包括在進行高噪音建築工序時，使用較低噪音設備、減音器或減音器，以及豎設隔音板或隔音屏障，以消減建築工程噪音；經常清洗工地和在工地灑水、提供圍板和設置車輪清洗設施，以減少塵土飛揚的情況；以及妥善處理工地流出的廢水。

19. 在策劃和設計階段，房委會已考慮採取措施，盡量減少建築廢物，例如採用金屬圍板和告示牌，以便這些物料可在其他工程計劃中循環使用或再用。此外，房委會會要求承建商盡可能在工地或其他合適的建築工地重用惰性建築廢物，例如在工地內以挖掘所得的物料作填料用

途，以盡量減少須於公眾填料接收設施¹⁰處置的惰性建築廢物。為進一步減少建築廢物，房委會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。

20. 在施工階段，房委會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，以避免產生和減少惰性建築廢物，並再用和循環使用這些廢物。房委會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與非惰性建築廢物分開，然後運往適當的設施處置。房委會會以運載記錄制度，監管惰性建築廢物和非惰性建築廢物分別運往公眾填料接收設施和堆填區處置的情況。

21. 房委會估計，擬議工程計劃合共會產生約 14 583 公噸建築廢物，其中約 1 783 公噸 (12.2%) 惰性建築廢物會在工地再用，另外約 11 285 公噸 (77.4%) 惰性建築廢物會運往公眾填料接收設施供日後再用。房委會會把餘下 1 515 公噸 (10.4%) 非惰性建築廢物送到堆填區處置。就擬議工程計劃而言，把建築廢物運往公眾填料接收設施和堆填區處置的費用，估計總額約為 110 萬元。有關金額是根據《廢物處置(建築廢物處置收費)規例》(第 354N 章)所訂收費計算，在公眾填料接收設施處置的廢物每公噸 71 元，在堆填區處置的廢物則每公噸 200 元。

對文物的影響

22. 擬議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／歷史構築物、具考古價值的地點、新增擬議評級項目名單中的所有地點／建築／構築物，以及古物古蹟辦事處界定的政府文物地點。

對交通的影響

23. 土木工程拓展署已就元朗近丹桂村的公營房屋發展進行交通影響評估。根據評估結果，當附近已規劃的區內道路改善工程完成後，區內

¹⁰ 公眾填料接收設施載列於《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。

的道路系統足以應付元朗近丹桂村的公營房屋發展計劃(包括擬議交匯處)帶來的交通及運輸需求。

24. 房委會會於擬議工程施工期間實施臨時交通安排，亦會對工程車輛實施適當的管制措施，以減低擬議工程對鄰近道路交通的影響。

土地徵用

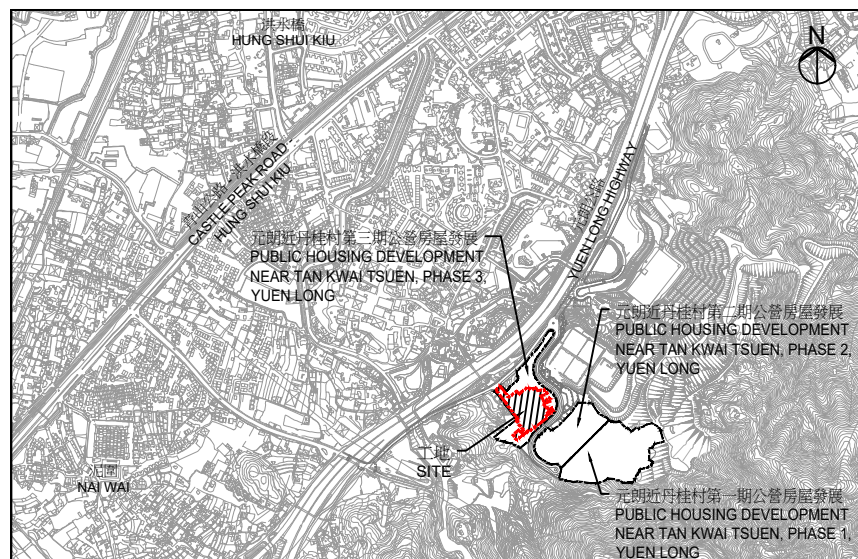
25. 擬議工程計劃無須徵用土地。

背景資料

26. 擬議工程的詳細設計已經完成。

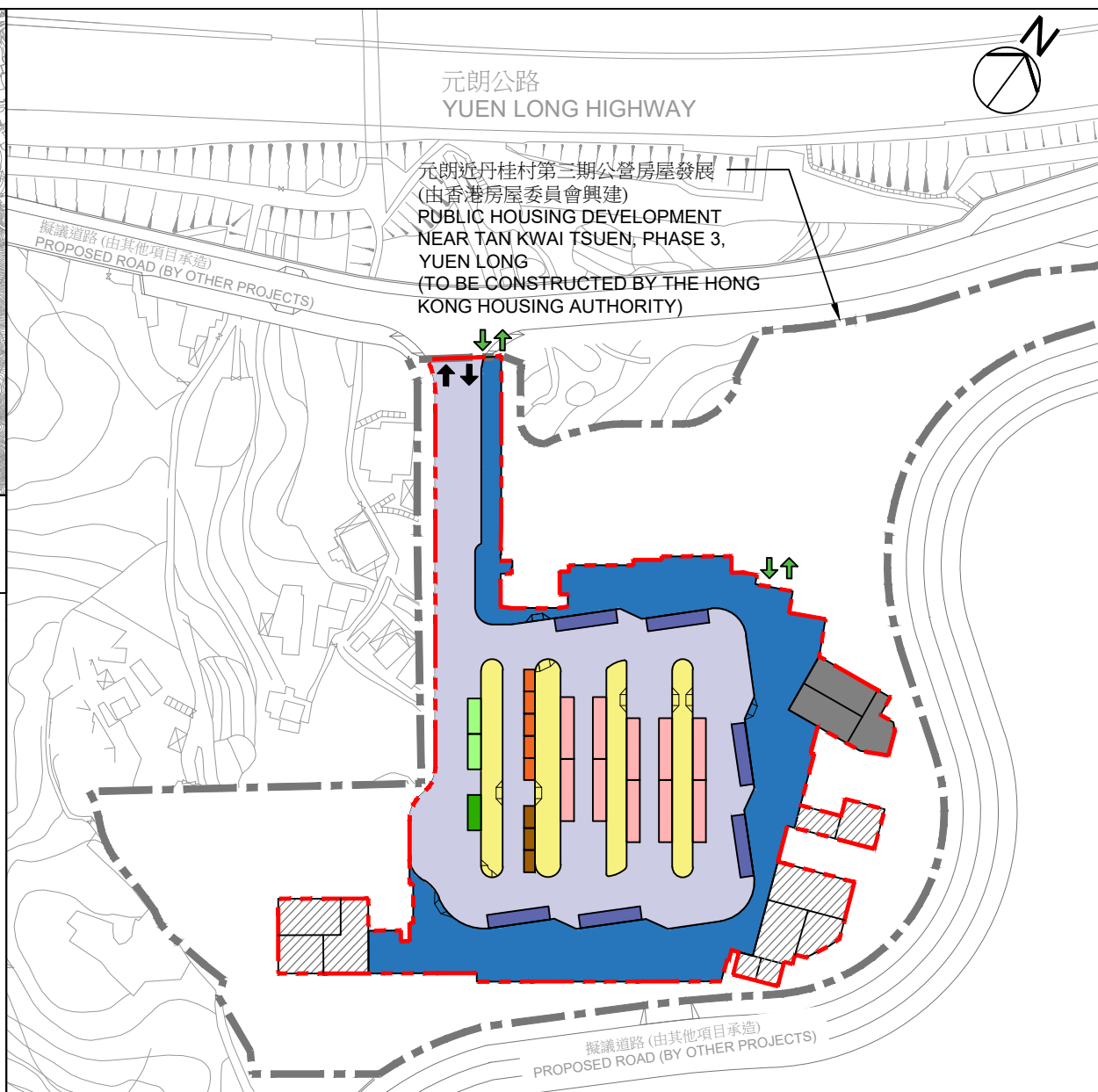
27. 擬議工程計劃無須移除樹木。

28. 我們估計，為進行 **89TI** 號工程計劃而開設的職位約 55 個(50 個工人職位及 5 個專業或技術人員職位)，合共提供約 1 500 個人工作月的就業機會。



圖例 LEGEND

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | 擬議公共運輸交匯處界線
PROPOSED PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE BOUNDARY | | 下斜路緣
DROPPED KERB |
| | 公營房屋發展項目界線
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT BOUNDARY | | 停車處供專營巴士上落客
FRANCHISED BUS BAYS FOR PICK-UP / DROP-OFF |
| | 擬議行車道
PROPOSED CARRIAGEWAY | | 停車處供專營巴士停泊或充電
FRANCHISED BUS BAYS FOR PARKING / CHARGING |
| | 擬議行人道及候車處
PROPOSED FOOTPATH AND WAITING AREA | | 停車處供專線小巴上落客或充電
GREEN MINIBUS BAYS FOR PICK-UP / DROP-OFF / CHARGING |
| | 擬議交通島
PROPOSED TRAFFIC ISLAND | | 停車處供專線小巴充電
GREEN MINIBUS BAYS FOR CHARGING |
| | 擬議機房
PROPOSED PLANT ROOM | | 停車處供的士上落客
TAXI BAYS FOR PICK-UP / DROP-OFF |
| | 擬議專營巴士營商的辦公室及洗手間
PROPOSED REGULATORS' OFFICES AND TOILETS OF THE FRANCHISED BUS OPERATORS | | 停車處供的士充電
TAXI BAYS FOR CHARGING |
| | 車輛出入口
VEHICULAR INGRESS / EGRESS | | 行人出入口
PEDESTRIAN ENTRANCE / EXIT |

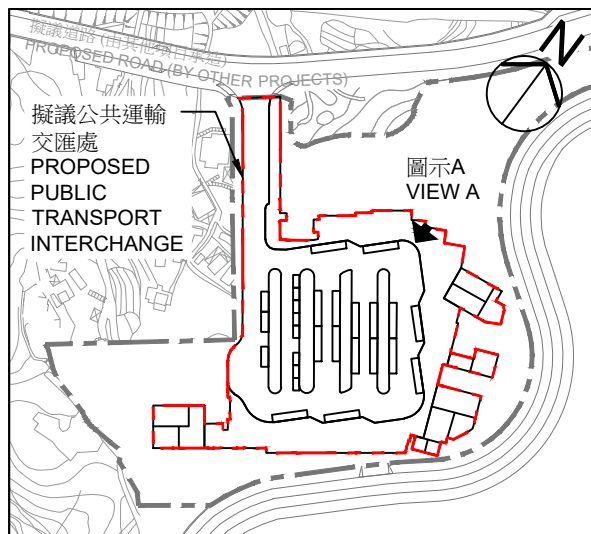


工程計劃項目第89TI號
元朗近丹桂村的公共運輸交匯處
PWP ITEM NO. 89TI

PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE NEAR TAN KWAI TSUEN, YUEN LONG

工地平面圖
SITE PLAN

比例 SCALE 1:1500 (A4)



位置圖 LOCATION PLAN

比例 SCALE: 1:3000 (A4)

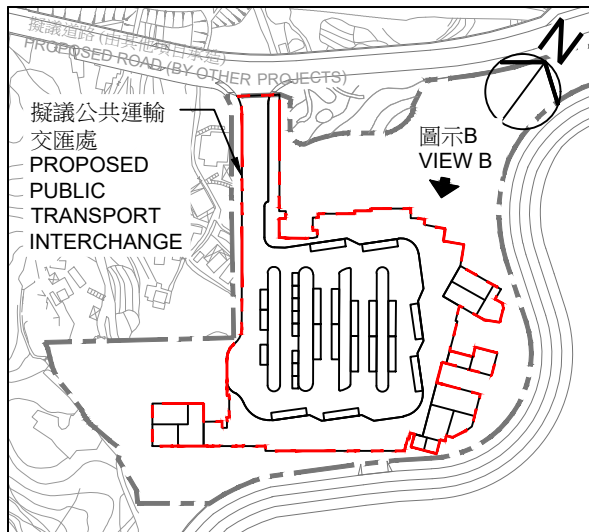


圖示A VIEW A

工程計劃項目第89TI號
元朗近丹桂村的公共運輸交匯處
PWP ITEM NO. 89TI

PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE NEAR TAN KWAI TSUEN, YUEN LONG

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION
DRAWING



位置圖 LOCATION PLAN

比例 SCALE: 1:3000 (A4)



圖示B VIEW B

工程計劃項目第89TI號
元朗近丹桂村的公共運輸交匯處
PWP ITEM NO. 89TI

PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE NEAR TAN KWAI TSUEN, YUEN LONG

構思圖
ARTIST'S IMPRESSION
DRAWING

元朗近丹桂村的公營房屋發展項目的主要發展參數

工地面積	約 5 公頃
准許地積比率	7.2 倍
樓宇高度限制	主水平基準上 240 米
住宅樓宇座數	8 座
單位數目	約 7 380 個
預計人口	約 18 000 人
完工日期	由 2030／31 年起分階段落成
非住宅設施	公共運輸交匯處、附屬泊車位、綠化休憩用地、幼稚園、康樂設施、社區和社會福利設施 ^(註) ，以及零售設施等

註：按社會福利署要求提供的設施包括嚴重肢體傷殘人士宿舍、嚴重智障人士宿舍、中度智障人士宿舍、綜合職業康復服務中心、展能中心，以及安老院舍及長者鄰舍中心。