

香港特別行政區政府  
The Government of the Hong Kong Special Administrative Region

運輸及房屋局

香港九龍何文田佛光街 33 號



Transport and Housing Bureau

33 Fat Kwong Street, Ho Man Tin,  
Kowloon, Hong Kong

本局檔號 Our Ref. HD 4-2/PS 1/1-55/1/4 (2013) I

電話 Tel No. 2761 5049

來函檔號 Your Ref.

圖文傳真 Fax No. 2761 7445

香港中區

立法會道 1 號

立法會綜合大樓

立法會秘書處秘書長

(經辦人：韓律科女士)

韓女士：

立法會房屋事務委員會

二零一三年一月七日會議跟進事項

在 2013 年 1 月 7 日的房屋事務委員會會議上，委員要求當局提供補充資料，包括為應付推行新居者有其屋（下稱「居屋」）計劃和其他相關房屋新措施而增加的工作量的整體額外人手需求；新居屋計劃選址詳情和涉及的複雜性，以證明有需要開設額外的職位；以及可供未來興建公營房屋的用地詳情。我們的回覆現載於附件，以供委員參考。

運輸及房屋局局長

（鄧智良

代行）

二零一三年二月六日

## 附件

### 建議在房屋署開設首長級職位 以推行新居者有其屋計劃和其他房屋措施

#### 補充資料

#### **新居屋計劃和其他相關房屋措施的人手需求**

在 2012-13 年度，房屋署合共開設了 194 個新職位（包括 6 個首長級職位和 188 個非首長級職位），以開展新居屋計劃的規劃和設計工作。隨著相關的建築和發展計劃繼續推展，房屋署計劃在 2013-14 年度開設另外 133 個新職位（包括 4 個首長級職位和 129 個非首長級職位），以推行新居屋計劃和其他相關房屋措施。即在此階段，房屋署共須 327 個職位（包括 10 個首長級職位）以開展各項公營房屋措施。這並不包括從 2018 年起每年平均興建 20 000 個公屋單位的新目標而可能帶來的人手需求。

2. 我們會因應建築和發展計劃的實際進度，密切留意人手的需求，以達到新的建屋目標，如有需要，我們會根據現行機制，申請增撥資源。我們將按照由 2016-17 至 2019-20 年度提供 17 000 個新居屋單位的目標，在 2018-19 年度檢討所有因應新居屋計劃而開設的職位。

#### **含複雜的土木工程限制的公營房屋用地**

3. 有關的土木工程限制包括：

- (a) 交通及運輸的影響；
- (b) 鄰近噪音源所引致的噪音影響，包括主要道路、鐵路和工業大廈；
- (c) 區域性污水處理設施的不足，包括污水渠、泵水站和污水處理廠；
- (d) 由主要道路或煙囪所引致的空氣質量影響；

- (e) 危險裝置的風險；以及
- (f) 地盤平整及基礎設施改善工程的需要。

## 交通及運輸的影響

4. 對於公營房屋發展，市民及區議員都很關注現有交通及運輸設施的不足。我們必須進行交通影響評估，以評估該區的交通情況。如果現有地區的交通情況不理想，就有必要進行道路改善工程，以配合公營房屋的入伙。此外，我們必須確定是否有需要因公營房屋發展而建設額外的交通設施，例如公共交通交匯處和公共運輸服務。總土木工程師需要在這方面積極參與，並與其他政府部門共同制訂策略和方向，解決交通及運輸的問題和尋求當區的居民及區議員的支持。他必須與有關的工程部門的高級管理人員商討道路改善工程的撥款安排。部分工程需要根據《道路（工程、使用及補償）條例》刊登憲報，總土木工程師必須帶領去解決反對意見，並提交所需文件給行政會議討論及獲得批准，以便進行工程。

5. 有運輸及交通問題的公營房屋發展的例子，包括前葵涌已婚宿舍、洪水橋第 13 區、僑昌路東和禾上墩街(火炭)等。

## 鄰近噪音源所引致的噪音影響，包括主要道路、鐵路和工業大廈

6. 由於很多的公營房屋用地，位於已發展地區，它們會受到道路交通噪音、鐵路噪音和固定噪音的嚴重影響。我們要解決這些噪音影響施加的限制。特別是，鐵路噪音和工業/商業噪音是受《噪音管制條例》監管。為確定噪音對擬議發展的影響，有需要進行環境評估研究。為了增加發展潛力，我們需要與所有相關部門/機構討論可行的緩解措施，例如在公共道路鋪設低噪音路面材料及在道路/鐵路軌道旁興建隔音屏障等。總土木工程師需要與環境保護署（下稱「環保署」）在政策和策略上進行談判，並採取主導角色，尋求創新的緩解措施，近期的例子包括研發減音

露台及減音窗。他也需要帶領與私人樓宇的業主在噪音源實施緩解方案等問題的談判。

7. 受噪音影響的公營房屋發展例子包括沙咀道、東涌第 56 區、新蒲崗、西邨路、源順圍(沙田 14B 區)、禾上墩街(火炭)和彩興路(彩虹)等。

### 區域性污水處理設施的不足，包括污水渠、泵水站和污水處理廠

8. 由於須要確定是否有足夠的區域排污和污水處理設施，在公營房屋發展的早期規劃階段，必須進行排污影響評估。總土木工程師需要與有關部門（如渠務署及環保署）解決主要污水處理基礎設施不足的問題，並制訂最佳的工程解決方案，如提升主幹污水渠及興建臨時污水泵站。例如，在東涌第 56 區的公營房屋用地範圍內興建一個臨時的污水抽水站，他要與渠務署的高層商討有關於操作和保養責任的問題。

9. 有污水處理問題的公營房屋發展的例子，包括東涌第 56 區、蘇屋邨重建計劃、水泉澳(沙田第 52 區)、頌雅路地盤(大埔)和禾上墩街(火炭)等。

### 由主要道路或煙囪所引致的空氣質量影響

10. 許多公營房屋用地需要更改規劃土地用途，所以我們必須從環境可接受性的角度證明空氣質量達標。特別是，最新的空氣質量要求（例如新的空氣質素指標）將會很快生效。在早期規劃發展的階段，我們需要進行相關的車輛排放和/或煙囪排放的量化空氣質素評估，以確定是否適合發展公營房屋。總土木工程師需要與環保署就接近主要道路和/或設有煙囪的建築物的地盤制訂研究方法。此外，他還需要與環保署達成共識，制訂緩解方案。

11. 受主要道路或煙囪影響的公營房屋發展的例子，包括沙咀道、粉嶺第 48 區和頌雅路地盤（大埔）等。

## 危險裝置的風險

12. 具有潛在危險裝置的存在，如濾水廠，將對公營房屋用地的發展潛力造成重大的限制。具有潛在危險裝置的存在會限制公營房屋發展人口的上限。例如，在顯田街的房屋發展，需要就沙田濾水廠進行專業定量風險評估。總土木工程師需與環保署達成共識，制訂研究方法和取得潛在危險設施土地使用規劃和管制協調委員會對人口上限的批准。

13. 受具有潛在危險裝置影響的公營房屋發展的例子，包括顯田街（沙田第31區）和銀礦灣路東和西（前身為梅窩地段734）等。

## 地盤平整及基礎設施改善工程的需要

14. 由技術評估所得出的結果，我們需要進行各種的地盤平整及基建工程。總土木工程師必須與工務部門的高層官員着手處理以達至工程迅速展開。工程範圍包括建造地區休憩用地、社區會堂、人行天橋、公共交通交匯處及地盤平整工程。當工程在公共工程計劃下進行，他必須提交文件給立法會房屋事務委員會、工務小組委員會及財務委員會申請撥款。在某些情況下，為了滿足公營房屋發展計劃的要求，一些經技術研究後需要進行的地盤平整和基礎設施改善工程，會交由總土木工程師管理的土木工程合約進行。

15. 有地盤平整及/或基礎設施改善工程的公營房屋發展的例子，包括安達臣道石礦場地盤、洪水橋、水泉澳、顯田街（沙田第31區）和頌雅路西（大埔）等。

## 含複雜的土力工程限制的公營房屋用地

16. 有關的土力工程限制包括：

- (a) 公營房屋用地位於斜坡之上；
- (b) 有人造斜坡位於公營房屋用地範圍以外，但對公營房屋發展構成影響；
- (c) 公營房屋用地受山體災害影響；
- (d) 公營房屋用地位於地質複雜的附表所列地區／指定地區；
- (e) 公營房屋發展項目位於新填海所得的土地上；以及
- (f) 公營房屋發展項目附有地庫設計。

### **公營房屋用地位於斜坡之上**

17. 在斜坡用地或由平台和斜坡組成的用地上進行公屋發展，可能須進行大規模的地盤平整工程，以配合建議發展項目的設計。有關的工程包括挖掘及／或填土工程、建造斜坡和護土牆、以泥釘鞏固現有斜坡，以及石坡加固工程等。這些地盤平整工程，對公營房屋發展項目的建築時間和成本，均會構成影響，程度大小須視乎地盤的現有地形和建議發展項目的設計而定。此外，因應有關限制所建造的土力工程結構，必須由負責維修保養的一方進行有關工作。因此，總土力工程師提出專業意見，以盡量減低地盤平整工程所需的規模，對於在斜坡上施工的公營房屋發展項目而言，實在至關重要。採用優化土力工程設計的公屋項目，不但可以節省在建造階段的施工時間和成本，更可減省有關土力工程結構日後的維修保養工作。

18. 公營房屋發展項目涉及大規模地盤平整工程的例子，包括安達臣道、水泉澳（沙田第 52 區）、蘇屋邨、顯田街（沙田第 31 區）、碧田街（沙田第 4D 區）、禾上墩街（火炭），以及常樂街等。

### **有人造斜坡位於公營房屋用地範圍以外，但對公營房屋發展構成影響**

19. 有一些公營房屋用地其地勢雖然頗為平坦，無須進行地盤平整工程，但卻受到位於用地上方或下方毗鄰現有人造斜坡的影響。鑑於這些斜坡可能會對臨近公屋發展項

目的安全構成影響，倘若其位於政府土地範圍之內，我們可能須為這些斜坡進行鞏固工程。不過，有關斜坡進行鞏固後，其維修保養通常須交予有責任進行有關工作的一方負責。另一方面，倘若有關斜坡位於私人土地範圍內，則未必可以進行鞏固工程。在這情況下，解決方法之一，是進行防護工程（例如建造護欄）。因此，總土力工程師就這方面所提供的意見，將有助工程籌劃小組訂出更具成本效益和在技術上更可行的設計方案。

20. 公營房屋發展項目受附近現有人造斜坡影響的例子，包括粉嶺第49區、碧田街（沙田第4D區），以及禾上墩街（火炭）等。

### 公營房屋用地受山體災害影響

21. 根據政府現行政策，若公營房屋發展項目受山體災害影響，例如山泥傾瀉、泥塌、礫石下墜等，我們須就有關的山體進行詳細勘察，並採取山體（滑坡）災害緩減措施，例如設置泥石流屏障、防石欄等。不過，在採取這些緩減措施後，公營房屋用地的發展潛力便可能會受到影響。此外，政府若引入天然山坡條文<sup>註1</sup>，便可能會使負責公營房屋維修保養的一方日後須進行大量與毗鄰山體有關的工作。因此，在山體災害和日後維修保養責任的事宜上，總土力工程師須與土木工程拓展署的土力工程處進行聯繫，其角色至關重要。

22. 公營房屋用地受山體災害影響的例子，包括粉嶺第49區、連城道、顯田街（沙田第31區）、碧田街（沙田第4D區）、禾上墩街（火炭），以及東銀鑽灣等。

---

<sup>註1</sup> 政府批地文件中訂明的天然山坡條文，旨在保障政府不會因山體災害而受到毗鄰物業（包括公屋發展項目）的索償。就此，天然山坡條文規定，有關業主須以適當的設計方案、建造工程，以及維修保養，採取必要的措施自我保護，免受山體災害影響。

## 公營房屋用地位於地質複雜的附表所列地區／指定地區

23. 位於附表所列地區第 2 及第 4 號，以及北大嶼山濱海區指定地區上的公營房屋發展用地，可能會受到有關地區地底複雜地質狀況的影響。附表所列地區第 2 號（新界西北）涵蓋天水圍和元朗區，而附表所列地區第 4 號則涵蓋馬鞍山區。附表所列地區第 2 及第 4 號的地質特色，為大理石表層岩溶及含溶洞的大理石基岩。此外，北大嶼山濱海區的指定地區，為深層或陡斜的火成岩基岩面。所有這些複雜的地質狀況，均須我們作大範圍的土地勘探研究、地質評估，以及就地基選項研究和設計提供詳盡的土力工程資訊。總土力工程師參與地質評估和地基選項研究，可為有關項目作出具成本效益的最佳土力工程設計。此外，在進行地基工程時，除須由第一類監督人員／適任技術人員 T5 負責地盤監督外，土木工程拓展署的土力工程處或房屋署的獨立審查組，亦很可能要求再由首長級的地盤監督人員執行地盤監督工作。

24. 公營房屋發展項目位於附表所列地區第 2 號的例子，包括前元朗邨、元朗東頭等。

## 公營房屋發展項目位於新填海所得的土地上

25. 新填海土地對地基設計會構成土力工程上的種種限制，特別是由於負表面摩擦力會影響地基樁柱和在高地下水位情況下進行挖掘工程。此外，新填海土地會出現長期的地表面剩餘沉降問題，對公營房屋發展項目的外部範圍和地下公用設施均造成不利影響。一般而言，地表面剩餘沉降須經過極長的時間，方可轉趨穩定。在過往的公營房屋發展項目中，長期地表面剩餘沉降問題更經常演化成為敏感議題。對於未來位於新填海土地上的公營房屋發展項目中地表面沉降問題，以及地基和外部工程的設計，我們必須遵照總土力工程師的專業意見，採取相應預防措施。

26. 公營房屋發展項目位於新填海土地上的例子，包括東涌第 54 區和將軍澳第 65C2 區等。

## 公營房屋發展項目附有地庫設計

27. 我們或有需要建造地庫，闢作停車場或其他用途，以取得總樓面面積寬免，務求盡量發揮公營房屋用地的發展潛力。不過，倘地庫建築的深度超過 4.5 米，或對毗鄰物業或公用設施構成影響，便會視為涉及重大土力工程成分的建築工程。在獨立審查組的監管下，我們在進行有關工程前，必須向獨立審查組提交挖掘和橫向承托工程計劃書，以及監工計劃書。此外，總土力工程師亦須就挖掘和橫向承托工程，對毗鄰地層移動和地下水位的影響情況，進行土力工程評估，以確保挖掘工程與毗鄰道路、建築物和結構物的穩定性，以及保障施工工人和市民大眾的安全。
28. 公營房屋發展項目附有地庫設計的例子，包括寶鄉街和前大窩口工廠大廈項目等。

## 可供興建公營房屋的用地

29. 鑑於五年以後(即 2017-18 年後)的公營房屋計劃仍在初期規劃及設計階段，現時公佈相關用地是言之過早。