

2020年11月2日會議
討論文件

立法會房屋事務委員會

工務計劃項目編號 B811CL 及 B776CL

屯門中及元朗錦田南公營房屋發展
之工地平整及基礎設施工程

目的

本文件就以下兩項工務計劃項目提升為甲級的撥款建議，諮詢委員的意見－

- (一) **B811CL** 號工務計劃的一部分，稱為「屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期」；以及
- (二) **B776CL** 號工務計劃的一部分，稱為「元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期」。

擬議項目

2. 我們需要推行擬議工程，為相關的公營房屋發展項目提供已平整的土地及基礎設施。這些擬議工程包括－

**B811CL 號工務計劃－屯門中公營房屋發展
之工地平整及基礎設施工程－第一期**

3. 為配合屯門中公營房屋發展計劃，**B811CL** 項目將會分兩期進行，分別為第一期工程及餘下工程。

4. 我們建議將屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－第一期提升為甲級，以配合擬議的屯門中湖山路、天后路、恆富街及顯發里的公營房屋發展項目；而餘下工程則保留為乙級，範圍包括擬議的屯門中屯興路公營房屋發展項目之工地平整及相關的基礎設施工程。按付款當日價格計算，估計第一期工程的建設費用為9億6 840萬元。第一期工程計劃的詳情載於附件一。

B776CL 號工務計劃 - 元朗錦田南公營房屋發展 之工地平整及基礎設施工程 - 第一期

5. 為配合元朗錦田南公營房屋發展計劃，**B776CL** 項目將會分兩期進行，分別為第一期工程及餘下工程。

6. 我們建議將元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期提升為甲級，以配合擬議的錦田南第 1、4a-1 及 6 號用地的公營房屋發展項目；而餘下工程則保留為乙級，範圍包括擬議的錦田南第 4a-2 號用地公營房屋發展項目之工地平整及相關的基礎設施工程。按付款當日價格計算，估計第一期工程的建設費用為 9 億 710 萬元。第一期工程計劃的詳情載於附件二。

推行計劃

7. 我們計劃在諮詢工務小組委員會後向財務委員會提交撥款申請。

徵求意見

8. 請委員備悉本文件的內容並提供意見。

運輸及房屋局
2020 年 10 月

B811CL 號工務計劃 - 屯門中公營房屋發展 之工地平整及基礎設施工程 - 第一期

項目建議

我們建議把 B811CL 號工務計劃的第一期工程提升為甲級。擬議工程的位置圖、工地平面圖及剖面圖載於附件一的附錄一。工程範圍包括 -

- (一) 在湖山路用地¹進行工地平整及建造相關的護土牆及斜坡；
- (二) 改建現時橫跨湖山路近龍門路的行人及單車天橋；
- (三) 在(i)杯渡路與青雲路、(ii)杯渡路與震寰路、(iii)海皇路與海珠路、(iv)杯渡路與屯門鄉事會路、(v)青山公路 - 青山灣段與屯盛街、(vi)青山公路 - 青山灣段與屯興路及(vii)青山公路 - 青山灣段、顯發里與青海圍的交界處進行改善工程；
- (四) 在龍門路、湖山路、天后路、屯盛街、屯興路及青山公路 - 青山灣段建造／改建停車灣，及其他小型道路改善工程；以及
- (五) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、供水、斜坡鞏固及環境美化工程。

2. 我們會把 B811CL 號工務計劃的餘下部分保留為乙級，範圍包括屯興路公營房屋發展項目之工地平整及相關的基礎設施工程。我們會適時為 B811CL 號工務計劃的餘下部分申請撥款。

¹ 天后路、恆富街及顯發里的公營房屋發展不需要進行工地平整。

3. 如獲財務委員會及時批准撥款，我們預計 B811CL 號工務計劃第一期工程可在 2021 年年初展開；土地平整工程預計可在 2022 年完成，以配合擬議的湖山路的公營房屋發展；而基礎設施工程則預計在 2024 年完成，以配合公營房屋居民入伙。

理由

4. 我們擬議進行 B811CL 號工務計劃第一期工程，於屯門中四幅政府土地，即湖山路、天后路、恆富街及顯發里用地，提供已平整的土地和相關的基礎設施，以配合公營房屋發展。有關的公營房屋發展項目的主要發展參數及概念平面圖分別載於附件一的附錄二及附錄三。

5. 根據交通影響評估結果，我們亦擬議進行上文第 1 段第（二）至（四）項道路改善工程，以應付擬議發展帶來的額外交通及運輸需求。

項目估算

6. 按付款當日的價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 9 億 6 840 萬元。

公眾諮詢

7. 我們在 2019 年 3 月 5 日就擬議的公共道路及污水設施諮詢了屯門區議會大會。議員對擬議公營房屋發展入伙後屯門區的交通情況表示關注。我們預計擬議的道路改善工程完成後，附近的道路系統將可以應付擬議公營房屋發展帶來的額外交通及運輸需求。

8. 我們分別在 2019 年 9 月 6 日和 9 月 13 日根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）（下稱《道路條例》）就擬議道路工程刊登憲報，以及根據《水污染管制（排污設備）規例》（第 358AL 章）第 26 條引用《道路條例》的規定就擬議排污工程刊登憲報。我們沒有收到反對意見。授權公告隨後分別在 2019 年 12 月 20 日和 12 月 27 日刊憲。

9. 我們亦在 2020 年 9 月 18 日就整個 B811CL 號工務計劃的最新進展向屯門區議會大會匯報。由於 B811CL 號工務計劃餘下部分涉及清拆部分屯門井頭上村，屯門區議會對村民的安置安排表達關注，並通過動議要求擱置屯興路公營房屋發展。我們會繼續就屯興路公營房屋發展與屯門區議會、屯門鄉事委員會及其他持份者保持溝通。

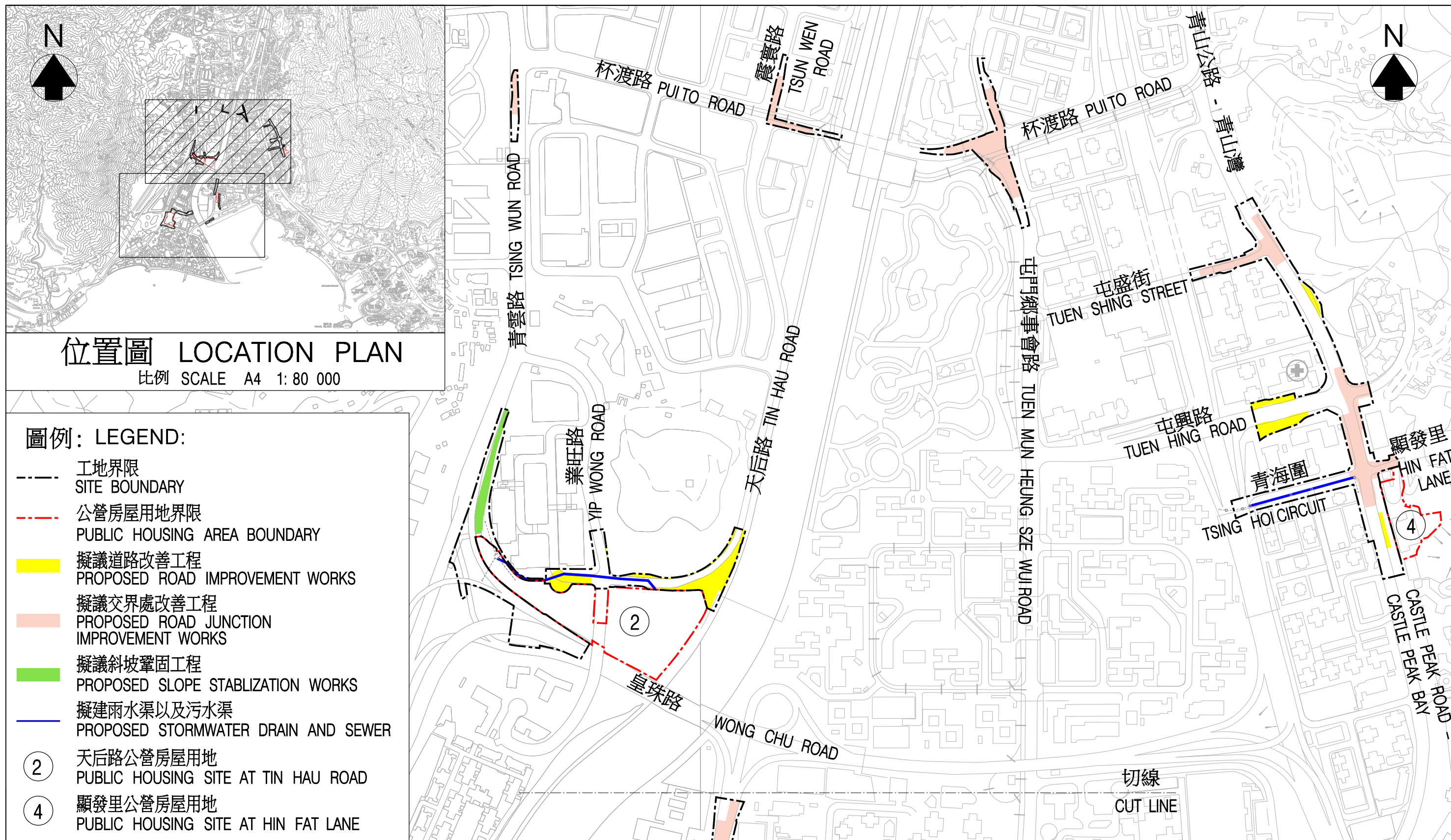
10. 另外，土木工程拓展署(下稱「土拓署」)在 2020 年 5 月 19 日及 7 月 21 日向橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會²提交擬議改建現時橫跨湖山路近龍門路的行人及單車天橋的設計。委員會原則上接受有關設計，並提出了一些改善意見，我們會完善有關改建工程的外觀設計，並會繼續諮詢該委員會。

交通影響

11. 土拓署已為擬議發展進行交通影響評估。根據評估結果，在擬議的改善工程完成後，附近的道路系統足以應付擬議發展帶來的額外交通及運輸需求。土拓署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的交通影響。

運輸及房屋局 2020 年 10 月

² 橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會的成員包括香港建築師學會、香港工程師學會、香港規劃師學會、學術機構、建築署、路政署、房屋署和土木工程拓展署的代表，負責從美學和視覺效果的角度，審核橋樑和其他與公路系統有關的構築物（包括隔音屏障和半密封式隔音罩）的設計。



工務計劃項目編號B811CL

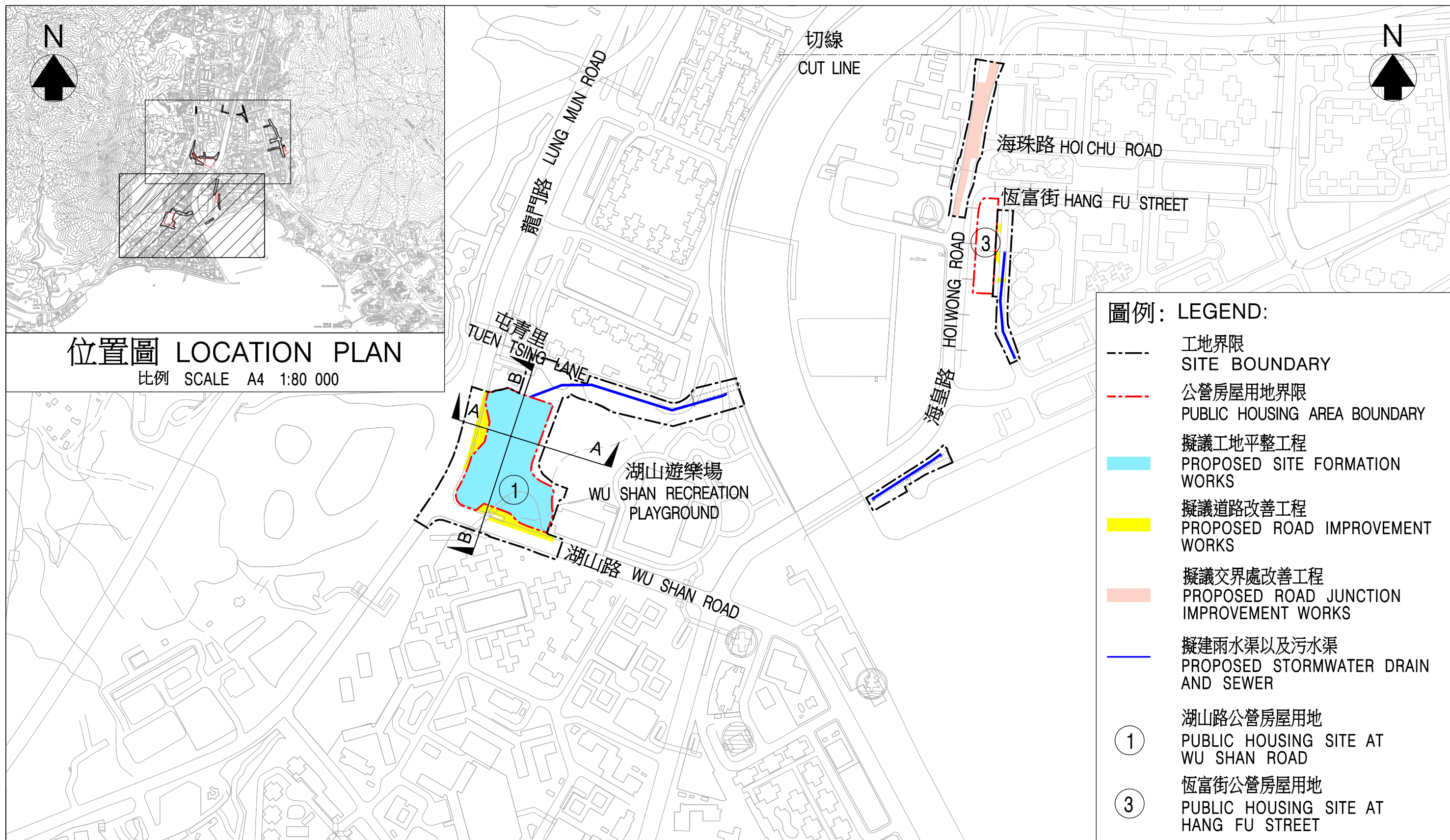
屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期

PWP ITEM NO. B811CL

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 1

工地平面圖
SITE PLAN

比例 SCALE A4 1 : 8000



工務計劃項目編號B811CL

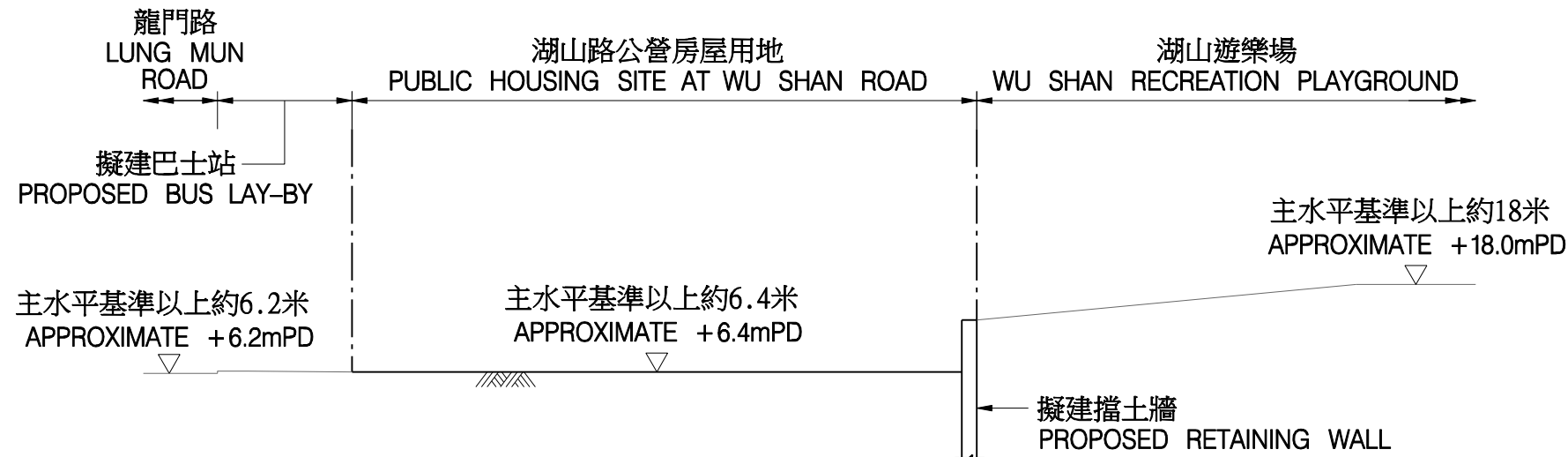
屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期

PWP ITEM NO. B811CL

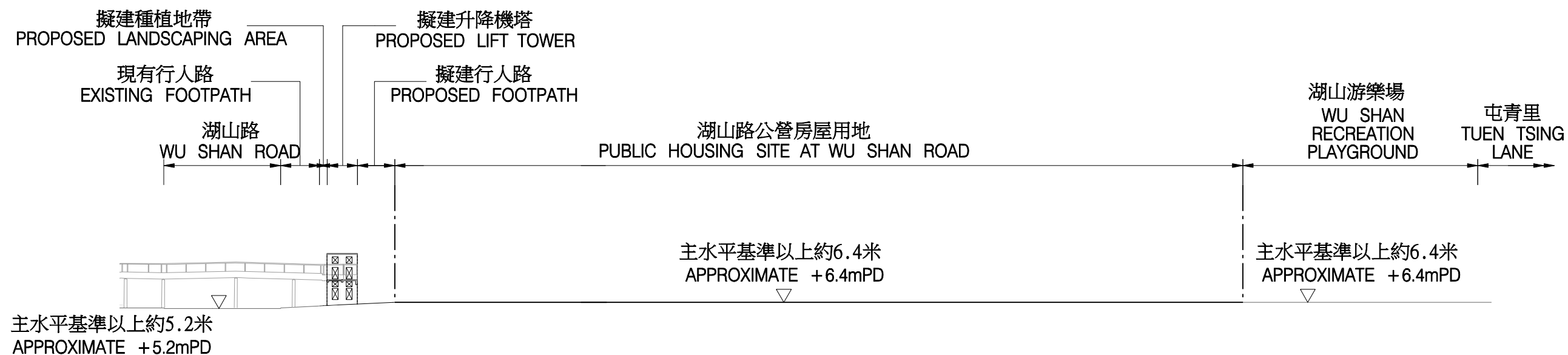
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 1

工地平面圖
SITE PLAN

比例 SCALE A4 1 : 8000



剖面圖 A-A
SECTION A-A
比例 SCALE: 1:1250



剖面圖 B-B
SECTION B-B
比例 SCALE: 1:1250

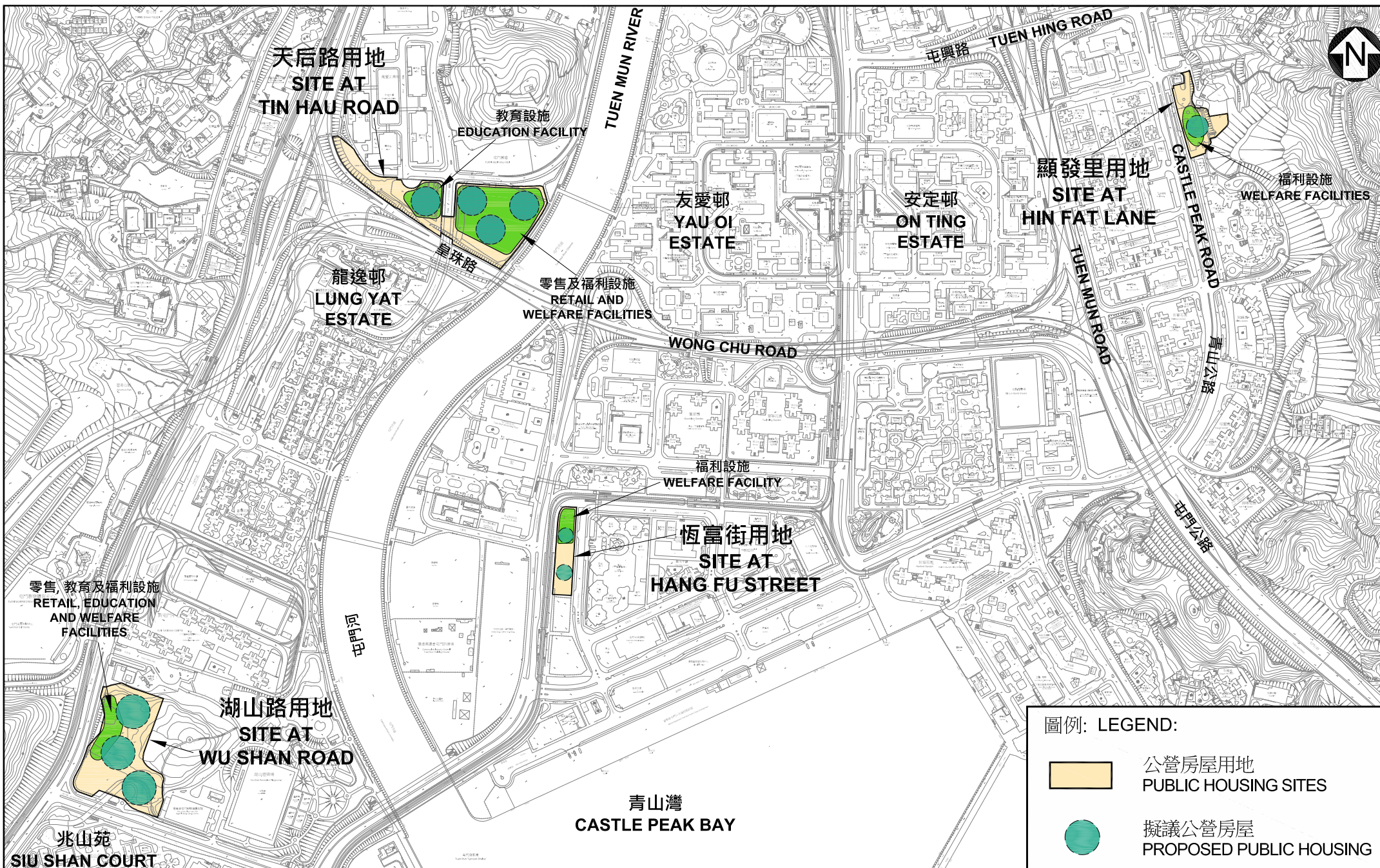
工務計劃項目編號B811CL
屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. B811CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 1

剖面圖
SECTIONS

屯門中天后路、湖山路、恆富街及顯發里

公營房屋發展計劃的主要發展參數

地盤面積	合共約 5.3 公頃
整體總樓面面積	約 32 萬平方米
樓宇高度限制	主水平基準上 100、125、140 及 150 米 的高度級別
住宅樓宇座數	10 座(須經詳細設計才能落實)
單位數目	約 8 000 個
預計人口	約 21 300 人
完工日期	2024 年起分階段落成
非住宅設施	附屬泊車位、鄰舍休憩用地、 幼稚園、康樂、 社福及零售設施等



工務計劃項目編號B811CL
屯門中公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. B811CL

概念平面圖
CONCEPTUAL PLAN

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 1

比例 SCALE A4 1 : 8000

**B776CL 號工務計劃 - 元朗錦田南公營房屋發展
之工地平整及基礎設施工程 - 第一期**

項目建議

我們建議把 **B776CL** 號工務計劃的第一期工程提升為甲級。擬議工程的位置圖、工地平面圖及剖面圖載於附件二的附錄一。工程範圍包括 -

- (一) 工地平整及建造相關的護土牆及斜坡；
- (二) 在第1號用地建造一條雙線不分隔行車路及行人路，以連接東匯路；
- (三) 擴闊一段現時為單線行車路的錦莆路為雙線不分隔行車路、行人路及單車徑；
- (四) 在東匯路與錦莆路的交界處進行改善工程；
- (五) 在錦河路建造停車灣及進行道路改善工程；
- (六) 在東匯路進行道路改善工程，並在近第6號用地提供單車停放處；以及
- (七) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程。

2. 我們會把 **B776CL** 號工務計劃的餘下部分保留為乙級，範圍包括錦田南第 4a-2 號用地公營房屋發展項目之工地平整及相關的基礎設施工程。我們會適時為 **B776CL** 號工務計劃的餘下部分申請撥款。

3. 如獲財務委員會及時批准撥款，我們預計 **B776CL** 號工務計劃第一期工程可在 2021 年年中展開；土地平整工程預計可在 2023 年至 2025 年分階段完成，以配合擬議的錦田南第 1、4a-1 及 6 號用地的公營房屋發展；而基礎設施工程則預計在 2026 年完成，以配合公營房屋居民入伙。

理由

4. 我們擬議進行 **B776CL** 號工務計劃第一期工程，於錦田南第 1、4a-1 及 6 號用地，提供已平整的土地和相關的基礎設施，以配合公營房屋發展。有關公營房屋發展項目的主要發展參數及概念平面圖分別載於附件二的附錄二及附錄三。

5. 根據交通影響評估結果，我們亦擬議進行上文第 1 段所列的第（二）至（六）項道路改善工程，以應付擬議發展帶來的額外交通及運輸需求。

項目估算

6. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用為 9 億 710 萬元。

公眾諮詢

7. 我們在 2019 年 2 月 22 日根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）（下稱《道路條例》）就擬議道路工程刊登憲報，以及根據《水污染管制（排污設備）規例》（第 358AL 章）第 26 條引用《道路條例》的規定就擬議排污工程刊登憲報。憲報刊登後，我們收到 17 份對擬議道路工程的反對，及 15 份對擬議排污工程的反對。我們已與反對者會面，解釋項目細節。最終，3 位對擬議道路工程及 3 位對擬議排污工程的反對者無條件撤回反對，餘下的 14 位對擬議道路工程及 12 位對擬議排污工程的反對者則維持反對立場。反對意見主要與補償及安置安排和交通及運輸事宜有關。我們其後按既定程序把反對意見及與反對者的往來文件（包括會面紀錄）提交行政長官會同行政會議考慮。行政長官會同行政會議在 2020 年 3 月 31 日授權進行擬議道路工程及擬議排污工程，無須作出修訂，授權公告隨後已在 2020 年 4 月 29 日刊憲。

8. 我們在 2020 年 3 月 12 日諮詢錦田鄉事委員會。該委員會原則上支持政府進行公營房屋發展，但提出一些有關社區設施、交通及運輸影響、補償及安置安排和排污系統等方面的關注。

9. 我們亦分別在 2020 年 4 月 29 日及 5 月 21 日諮詢元朗區議會轄下的房屋及城鄉規劃和發展委員會及八鄉鄉事委員會。兩個委員會雖然均認同房屋問題為本港最迫切要解決的問題，但通過動議對公營房屋選址、社區設施、交通及運輸影響、補償及安置安排，及農地復耕和排水及污水系統表示關注。就委員會關注的事項，我們已在 2020 年 6 月 24 日以書面向委員會作出詳盡解說。

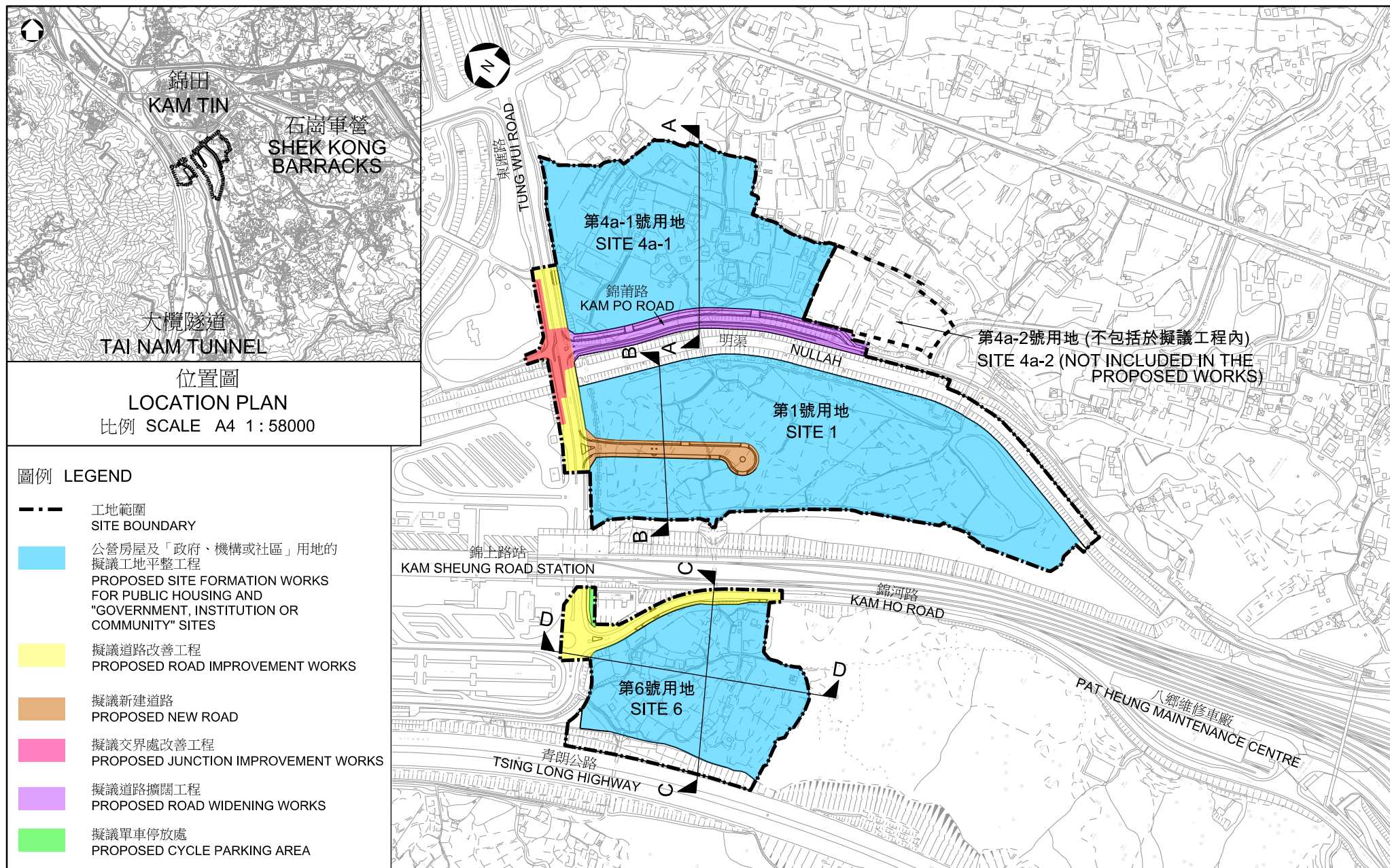
土地徵用

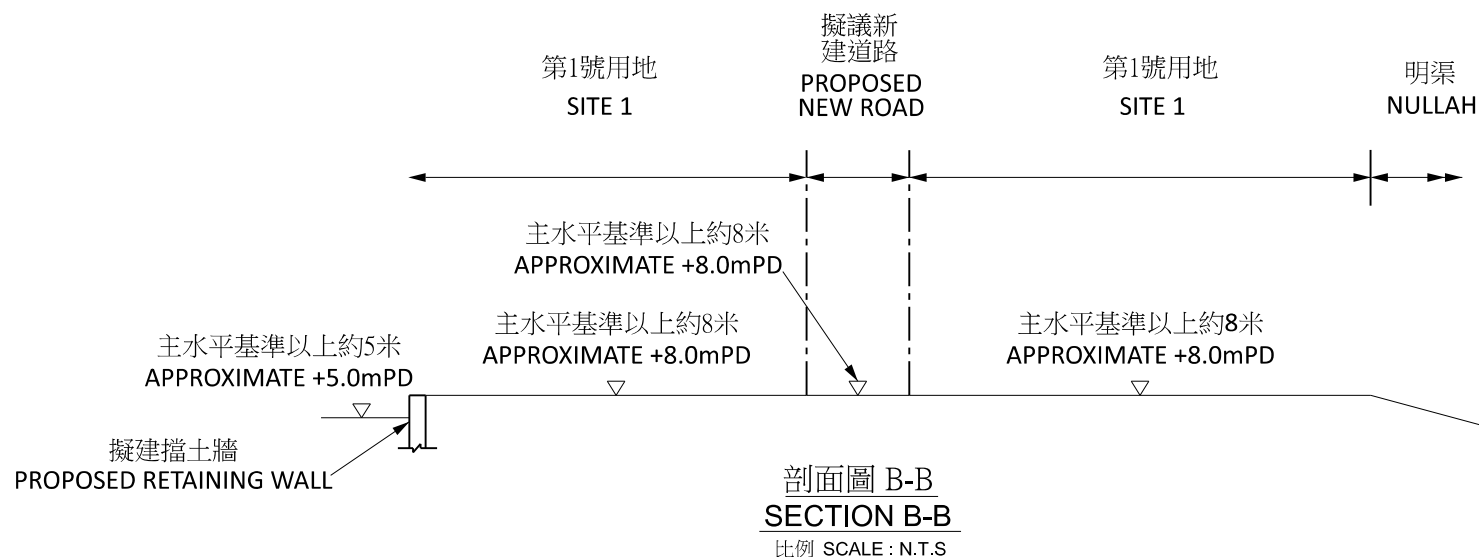
10. 這項工務計劃涉及收回約 12.4 公頃私人土地及清理約 8.3 公頃政府土地，我們計劃於總目 701「土地徵用」項下支付有關費用。

交通影響

11. 土木工程拓展署(下稱「土拓署」)已為擬議發展進行交通影響評估。根據評估結果，在擬議的改善工程完成後，附近的道路系統足以應付擬議發展帶來的額外交通及運輸需求。土拓署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的交通影響。

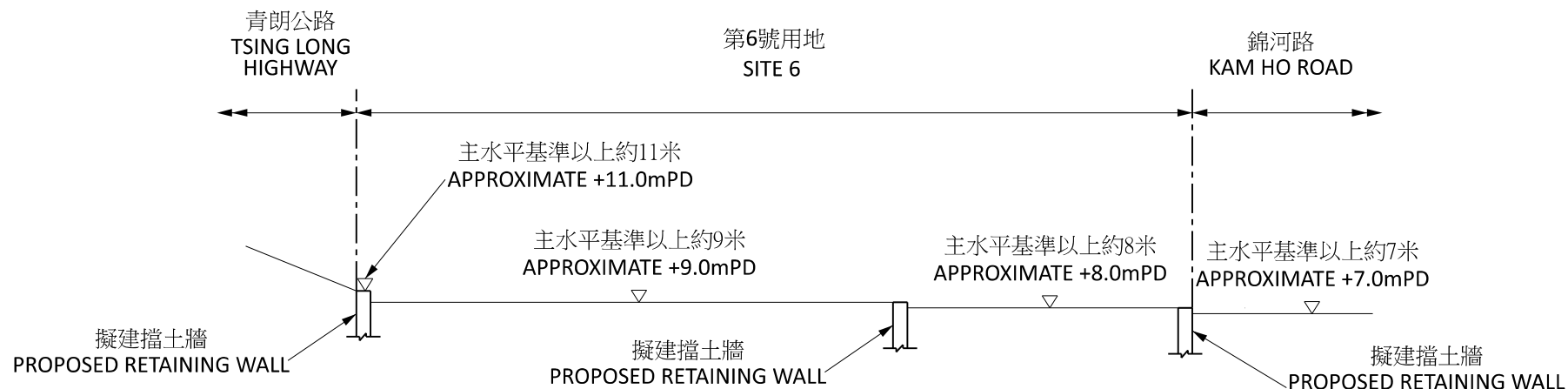
運輸及房屋局
2020 年 10 月



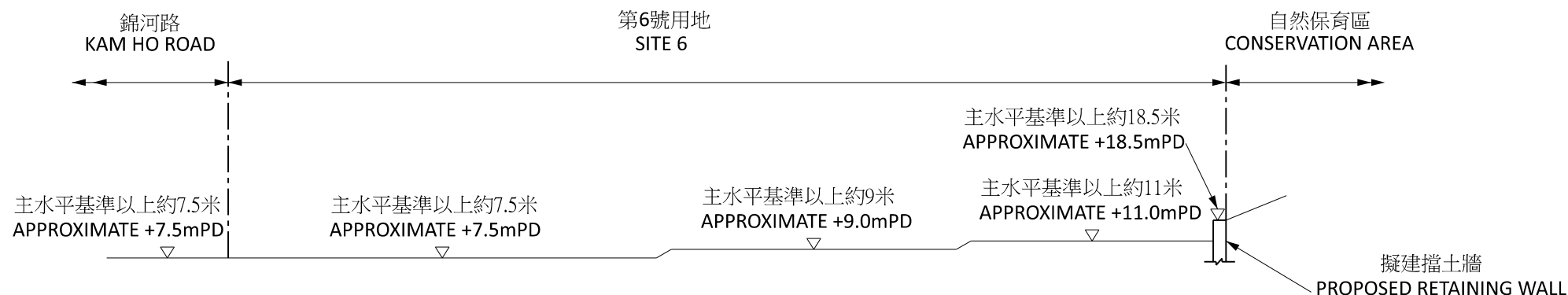


工務計劃項目編號第B776CL - 元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. B776CL -
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT KAM TIN SOUTH, YUEN LONG - PHASE 1

剖面圖
SECTIONS



剖面圖 C-C
SECTION C-C
比例 SCALE : N.T.S



剖面圖 D-D
SECTION D-D
比例 SCALE : N.T.S

工務計劃項目編號第B776CL - 元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. B776CL -
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT KAM TIN SOUTH, YUEN LONG - PHASE 1

剖面圖
SECTIONS

附件二附錄二

元朗錦田南第 1、4a-1 及 6 號用地

公營房屋發展計劃的主要發展參數

地盤面積	合共約 13 公頃
整體總樓面面積	約 39 萬平方米
樓宇高度限制	主水平基準上 69 米
住宅樓宇座數	19 座(須經詳細設計才能落實)
單位數目	約 8 100 個
預測人口	約 22 700 人
完工日期	2026 年起分階段落成
非住宅設施 ^註	附屬泊車位、鄰舍休憩用地、 幼稚園、康樂、社福、 零售設施及濕貨街市等

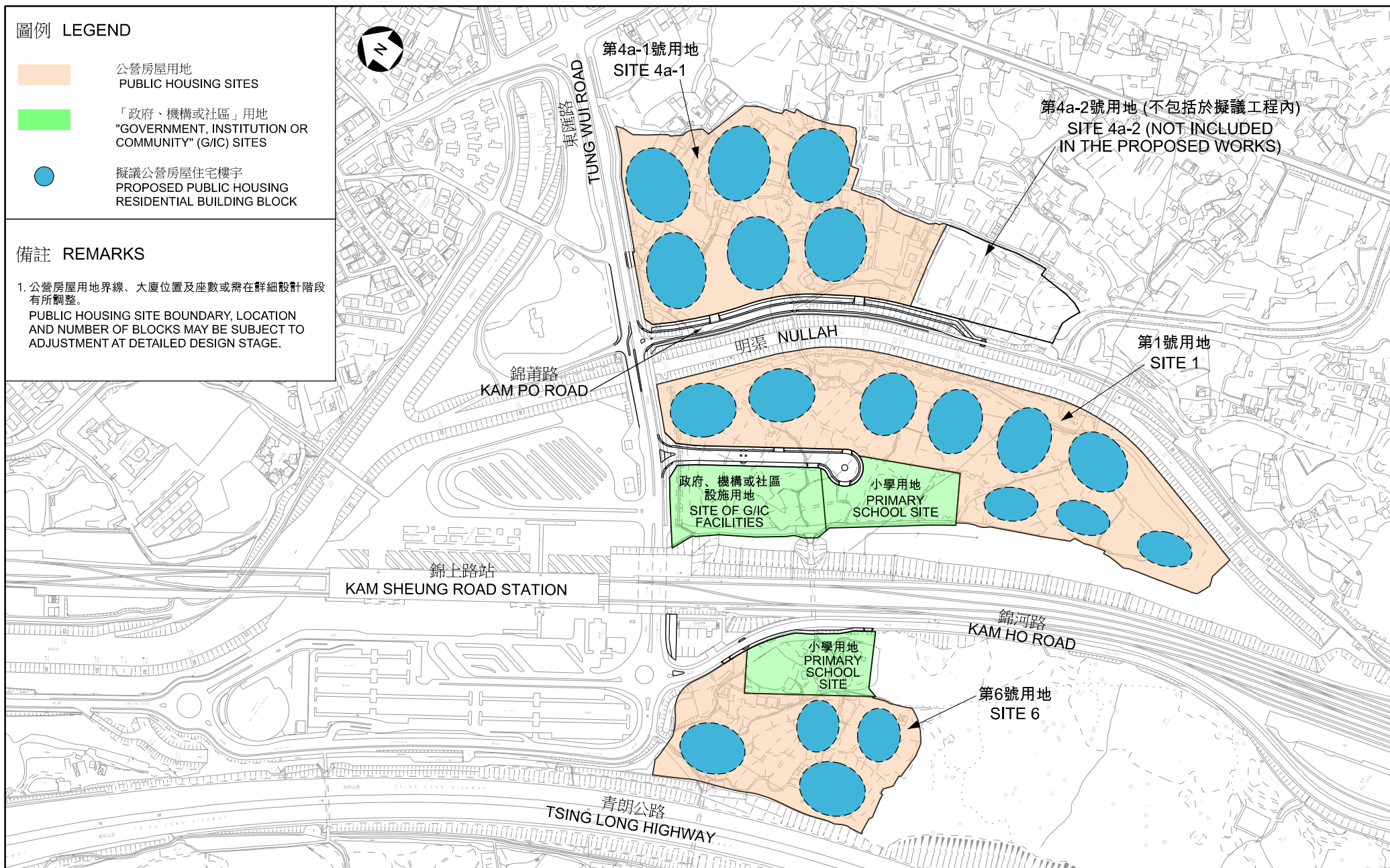
註： 在第 1 及 6 號用地內預留合共約 2.4 公頃的「政府、機構或社區」
用地作配套設施，包括小學、電力分站及社區綜合大樓。

圖例 LEGEND

- 公營房屋用地
PUBLIC HOUSING SITES
- 「政府、機構或社區」用地
"GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" (G/I/C) SITES
- 擬議公營房屋住宅樓宇
PROPOSED PUBLIC HOUSING RESIDENTIAL BUILDING BLOCK

備註 REMARKS

- 公營房屋用地界線、大廈位置及座數或需在詳細設計階段有所調整。
PUBLIC HOUSING SITE BOUNDARY, LOCATION AND NUMBER OF BLOCKS MAY BE SUBJECT TO ADJUSTMENT AT DETAILED DESIGN STAGE.



工務計劃項目編號第B776CL - 元朗錦田南公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 第一期
PWP ITEM NO. B776CL -
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS
AT KAM TIN SOUTH, YUEN LONG - PHASE 1

概念平面圖
CONCEPTUAL PLAN

比例 SCALE A4 1 : 5000