

2023年3月28日會議
討論文件

立法會發展事務委員會

工程計劃項目編號**7849CL**
九龍東茶果嶺村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
及

工程計劃項目編號**7771CL**
前茶果嶺高嶺土礦場發展(第二期)之工地平整及基礎設施工程

目的

本文件旨在向委員簡介把**7849CL**號及**7771CL**號工程計劃項目提升為甲級的建議，以推展擬議的九龍東茶果嶺村公營房屋發展項目(下稱「茶果嶺村發展項目」)及前茶果嶺高嶺土礦場發展(第二期)(下稱「前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目」)。

工程計劃的範圍和性質

2. **7849CL**號工程計劃的範圍包括：

- (a) 進行工地清理和平整，及建造相關的護土牆和斜坡；
- (b) 建造兩條行車道連相關行人路，以連接(i)高嶺道及茶果嶺道和(ii)茶果嶺道及繁華街，並在附近道路進行相關改善工程；
- (c) 建造新的行人連接設施，以連接 2(b)(i)項的新連接路至茶果嶺村發展項目；以及
- (d) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、供水及路旁綠化工程。

3. **7771CL**號工程計劃的範圍包括：

- (a) 進行工地清理和平整，及建造相關的護土牆和斜坡；

- (b) 建造一條行車道連相關行人路，以連接高嶺道至前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目，並在附近道路進行相關改善工程；以及
- (c) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、供水及路旁綠化工程。

4. 擬議工程的工地平面圖及相關附屬工程資料載於附件一。

理由

茶果嶺村發展項目—高密度公營房屋

5. 《2019年施政報告》提出重建三個市區寮屋區(即茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村)，以高密度發展增加市區公營房屋供應，並透過政府補償安置，改善寮屋居民的居住環境。政府隨即就此展開可行性研究；由於香港房屋協會(房協)不論在建屋，以至安置居民、綜合社區規劃等方面都富有經驗，我們邀請了房協負責執行這三個項目。按現時估算，三個項目將由2029年起分階段提供約8 700個公營房屋單位。

公營房屋和配套設施

6. 茶果嶺村發展項目為上述三個寮屋區項目中面積最大，佔地約8.9公頃，提供的單位數目亦是最多，約4 500個公營房屋單位¹，當中約1 000個單位已計入《長遠房屋策略》最新一個十年期(即2023-24至2032-33年度)的供應。

7. 發展項目會提供多項配套設施，包括在毗連繁華街的用地以「一地多用」原則發展政府聯用綜合大樓，初步計劃體育館、圖書館、衛生署設施、公共運輸交匯處及公眾停車位等設施。另一幅毗連茶果嶺道的用地則發展成標準分區消防局暨救護站，以滿足新發展區在消防及救護方面的需要。此外，項目會根據現行政策預留相等於百分之五總住用樓面面積作社福設施用途，亦會按教育局要求提供一所幼稚園。發展項目會設有街市和零售設施。

8. 茶果嶺村一帶交通相對便利，發展項目落成後，由發展區前往

¹ 包括約1 000個專用安置屋邨(租住)單位及約2 000個專用安置屋邨(資助出售)單位，用以安置受政府和市區重建局項目影響而須搬遷的人士。餘下約1 500個單位則為資助出售房屋單位。

附近的鐵路站或主要交通設施，例如藍田港鐵站、油塘港鐵站及東區海底隧道巴士轉乘站等，均只需要約十分鐘的步行路程。上文提及的聯用綜合大樓將興建公共運輸交匯處，以為居民提供更多的公共交通服務選擇。此外，為加強行人連繫性，土木工程拓展署(土拓署)擬議建造新的行人連接設施，以連接上述2(b)(i)項的新連接路至茶果嶺村發展項目，以便行人可以經該連接設施、高嶺道和茜發道的行人路，往來港鐵藍田站。

9. 土拓署會透過**7849CL**號工程計劃為整個項目進行所需的土地平整及基礎設施工程，房協會負責設計和興建公營房屋和商場及當中的社福設施及幼稚園，標準分區消防局暨救護站及聯用綜合大樓則由建築署負責設計和興建。

盡早發放安置補償

10. 茶果嶺村發展項目的法定改劃程序已於2022年11月完成。項目將涉及收回約0.25公頃的私人土地，並清理約8.65公頃政府土地。地政總署於2021年12月為項目範圍內的人士進行清拆前登記，蒐集發展範圍內的狀況資料。根據目前資料，相關的私人 and 政府土地上共有約850個住戶(涉及約1 500人)和約26個業務經營者，涉及清拆約1 500個大部分為寮屋的臨時構築物(當中包括2個墳墓及5個金塔)。

11. 理解到受影響人士希望盡早籌措搬遷，我們建議根據《收回土地條例》(第124章)及其他條例盡快啟動土地業權復歸及發放安置補償的程序，而無須等待立法會財務委員會(財委會)批准工程撥款才進行有關工作²。如委員同意，地政總署將在行政會議批准收地後張貼收地公告，過程中會與當區人士保持溝通。當土地業權於三個月後復歸政府後，相關部門便可正式發放安置補償。土地業權復歸的日期並不一定是受影響人士須遷出的日期，就此，地政總署已向每一個受影響住戶及業務經營者發信，通知他們個別的最後遷出日期(2024年上半年或2025年上半年)，以便他們早作準備。

12. 地政總署近日亦已開始聯絡受影響住戶和業務經營者，並展開安置補償的資格審核，為發放安置補償作準備。合資格住戶可選擇香港房屋委員會(房委會)的「須通過經濟狀況審查」安置選項，

² 在得到立法會事務委員會同意後無須等待財委會批准工程撥款便開始發放安置補償的安排，過往也有先例。為讓安排制度化，發展局於2022年12月向立法會提交《2022年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例草案》，其中一項建議是在《收回土地條例》及其他與收地相關的法例訂明，當行政長官會同行政會議批准收地後，政府可隨即開始收回土地業權和發放安置補償，而無須等待有關工程獲批撥款。條例草案現正由立法會法案委員會審議。

入住房委會轄下的公屋單位，或選擇2018年新引入的「免經濟狀況審查」安置選項，入住由房協發展和管理的專用安置屋邨。位於啟德的首個市區專用安置屋邨預計於2026年左右落成，在專用安置屋邨入伙前，房協及房委會將運用轄下租住屋邨的空置單位為合資格住戶提供過渡安置，當專用安置屋邨臨近入伙時，住戶可選擇(而非強制)調遷至專用安置屋邨。不選擇安置的合資格住戶及合資格業務經營者可申領特惠津貼。另外，所有在清拆前登記記錄在案的住戶，均可獲發住戶搬遷津貼。

分階段發展—提速

13. 土拓署會分兩階段進行土地平整和基礎建設工程，以提前將部分土地交予房協興建房屋。第一期涉及無須清理的政府土地及收回少量私人土地，預計完成平整工程後可在2026年將土地交予房協，興建約1 000個公營房屋單位，2031年第2季入伙。第二期土地於2028年交予房協，興建約3 500個公營房屋單位，預計2033年第4季入伙。茶果嶺村項目的概念平面圖載於附件二，主要發展參數載於附件四。

14. 至於餘下兩個市區寮屋區，即牛池灣村及竹園聯合村，我們會適時向委員報告項目細節和進展。

前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目—高密度公營房屋

15. 至於前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目，其用地是政府過去物色到約210幅具房屋發展潛力的用地之一³。土拓署將透過7771CL號工程計劃為擬建約2 250個公營房屋單位，以及按教育局要求所預留的小學用地，提供土地平整及相關基礎設施。同樣，項目中會根據現行政策預留相等於百分之五總住用樓面面積作社福設施用途。

16. 項目地盤涉及清理合共約5.6公頃的政府土地(不涉及收回私人土地)，範圍內現時並無居民或業務經營者，只有一個墳墓。如同茶果嶺村發展項目一樣，我們建議盡快按既定程序處理搬遷墳墓的補償事宜及按工程時間表進行清理。在獲財委會批准工程撥款後，土拓署會盡快展開擬議的工程，預計在2026年第四季把經平整的工地交予香港房屋委員會(房委會)進行興建工作，有關單位預計在2030年入伙。前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目的概念平

³ 前茶果嶺高嶺土礦場第一期為私人發展項目，面積約1.77公頃。有關地段於2016年12月售予私人發展商，並已發展成私人住宅。

—— 面圖載於附件三，主要發展參數載於附件四。

項目估算

17. 由於茶果嶺村發展項目和前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目在地理位置上十分接近，兩者的技術影響評估(例如交通影響評估)均是一併進行，因此我們建議一起為兩個工程項目向委員作出簡介。另一方面，同時為兩個工程項目進行設計和施工也會帶來效益，包括在設計上可以作出相互配合，從而減省兩個項目的重覆和臨時性工程(例如臨時泥釘／擋土牆)。根據估算，現時的安排可以為兩個項目合共節省約2,000萬元的工程費用。

18. 土拓署已於2023年1月為茶果嶺村發展項目的第一期工程及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目的工程一同進行招標，並會在諮詢立法會工務小組委員會後向財委會提交撥款申請。

19. 按付款當日的價格計算，我們估計擬議茶果嶺村發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目的工程建設費用分別約為10億4 600萬元及6億7 560萬元。估算分項開支的百分比如下：

	7849CL號工程計劃	7771CL號工程計劃
(a) 工地平整工程	約60%	約70%
(b) 道路改善工程及其他附屬工程	約20%	約10%
(c) 其他費用	約20%	約20%

公眾諮詢

擬議道路工程和排污設備工程刊憲

20. 就茶果嶺村發展項目，我們在2022年3月分別根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第358AL章)引用第370章規定，就發展項目的擬議道路工程和排污設備工程刊憲。在法定反對期內，我們沒有收到反對書，擬議道路工程及排污設備工程的授權公告隨後於2022年6月刊憲。

21. 就前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目，我們在2015年5月分別根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)及《水污染管制(排污設備)規例》(第358AL章)引用第370章規定，就發展項目的擬議道路工程和排污設備工程刊憲。在法定反對期內，我們沒有收到

反對書，擬議道路工程及排污設備工程的授權公告隨後於2015年9月刊憲。

擬議的工地平整及基礎設施工程的公眾諮詢

22. 土拓署在2021年5月10日聯同規劃署和地政總署為受茶果嶺村發展項目影響的有關人士(包括村民和業務經營者)安排了簡介會，闡釋茶果嶺村發展項目的發展方案、發展時間表和安置補償安排，之後亦一直透過地政總署委聘的社區服務隊與受影響人士保持溝通以及解答他們的查詢。此外，土拓署分別在2021年7月6日、2021年9月2日及2021年10月27日聯同相關部門就兩個發展項目的擬議工地平整及基礎設施工程諮詢了觀塘區議會、海濱事務委員會轄下九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組，以及麗港城業主委員會。有關組織原則上不反對政府進行擬議工程，但對當區交通安排和社區設施規劃提出了意見，主要包括加強兩個發展項目與周邊地區的暢達性、增加區內泊車位和電動車充電裝置、在公營房屋項目內設街市、圖書館等。

23. 因應上述的意見，我們已在茶果嶺村發展項目的詳細設計階段進一步檢視用地附近的行人連繫性和易行度，包括在茜發道進行美化工程，以及評估港鐵藍田站D1出口的承載力和暢達性。泊車位的供應方面，因應當區的需求，政府正積極研究在聯用綜合大樓中提供公眾停車位。當局會繼續密切監察該地區的泊車情況，並會在有需要時適時採取不同措施增加泊車位供應。就增設圖書館的建議，政府聯用綜合大樓內將會加設小型圖書館(並附設學生自修室)；而其他設施如電動車充電裝置，則預計在房屋工程中由房協配備。

分區計劃大綱圖的擬議修訂

24. 涵蓋兩個發展項目的分區計劃大綱草圖⁴已於2021年12月3日刊憲。在展示期間，城市規劃委員會(城規會)共收到184份申述和5份意見，申述內容與公眾諮詢時所收集的意見(上文第22至23段)類同。土拓署和規劃署已在城規會於2022年8月5日舉行的公開會議上對有關申述適當回應。城規會在考慮有關申述和意見後，決定不會因應有關申述而修訂上述分區計劃大綱草圖。行政長官會同行政會議已於2022年11月8日核准該大綱草圖。就兩個發展項目而需修訂分區計劃大綱圖所涉及《城市規劃條例》的法定程序已經完

⁴ 即《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》。

成。

交通影響

25. 土拓署已為兩個發展項目進行交通影響評估。評估結果顯示，在完成所有擬議交通改善措施⁵後，附近的道路系統足以應付兩個發展項目帶來的額外交通需求。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，以減低兩個擬議工程對鄰近道路的交通影響。

對環境的影響

26. 兩個發展項目的擬議工地平整及基礎設施工程均不屬於《環境影響評估條例》(第499章)的指定工程項目，我們已就兩個發展項目的上述工程進行初步環境審查，審查結果顯示擬議工程不會對環境造成不能克服的影響。

27. 土拓署會在有關建築工程合約中訂定條文，要求承建商實施緩解措施，控制施工期間對環境造成的影響，確保符合既定的標準和準則。這些措施包括使用減音器、減音器、活動隔音板或隔音屏障，以消減建築工程噪音；經常清洗工地及在工地灑水，並設置灑水器和車輪清洗設施，以減少工程塵埃散發；以及在排放工地流出的廢水前使用臨時工地排水渠及沉澱池收集和處理廢水。土拓署亦會要求承建商採用不同措施，以盡量減少產生建築廢物。

對文物的影響

28. 土拓署在可行性研究階段已完成文化遺產評估。前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目內並沒有獲古物諮詢委員會(古諮會)評級的歷史建築物，不需要進行文物影響評估。至於茶果嶺村發展項目範圍內獲古諮會評為三級歷史建築的羅氏大屋，將會被保留及活化。房協會負責相關保育和活化工作，包括在羅氏大屋外闢設不少於20米的觀景廊，並為這個三級歷史建築四周闢設不少於10米的建築物間距，供市民觀賞。而另一幢獲古諮會評為三級歷史建築的茶果嶺天后宮則位於兩個發展項目範圍以外，房協會在茶果嶺

⁵ 擬議交通改善措施包括(1)建造上文 2(b)項提及的兩條行車道連相關行人路，以連接(i)高嶺道及茶果嶺道和(ii)茶果嶺道及繁華街，並在附近道路進行相關改善工程；及(2)建造上文 3(b)項提及的一條行車道連相關行人路，以連接高嶺道至前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目，並在附近道路進行相關改善工程。

村發展項目內毗鄰茶果嶺天后宮的位置闢設一個面積不少於900平方米的緩衝區予公眾使用。因此茶果嶺天后宮不會受兩個發展項目影響。

29. 有關茶果嶺村發展項目的文物影響評估報告已呈交古諮會，並在2022年12月8日的會議上獲得委員會的同意和通過。土拓署和房協將會確保有關的建造工程、緩解措施及日後的維修保養，符合報告所訂明的規定。

收回和清理土地

30. 如上文所述，有關項目涉及收回和清理土地。政府有既定政策為相關的土地業權人及合資格住戶和業務經營者提供安置補償。相關款項由整體撥款的方式提供，按年由立法會批准。

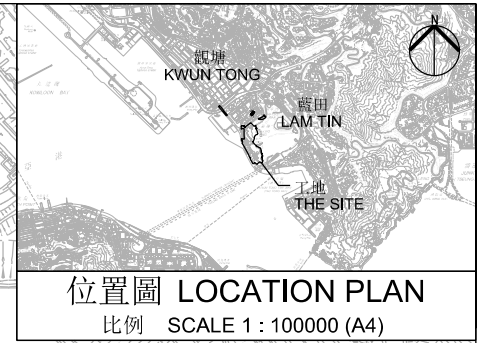
未來路向

31. 如委員同意，土拓署會就兩個工程計劃項目諮詢工務小組委員會，隨後向財委會申請批准撥款。地政總署亦會根據《收回土地條例》(第124章)及其他條例開始進行所需的土地業權收回程序，並開始安排向受影響的合資格人士發放安置補償。

徵求意見

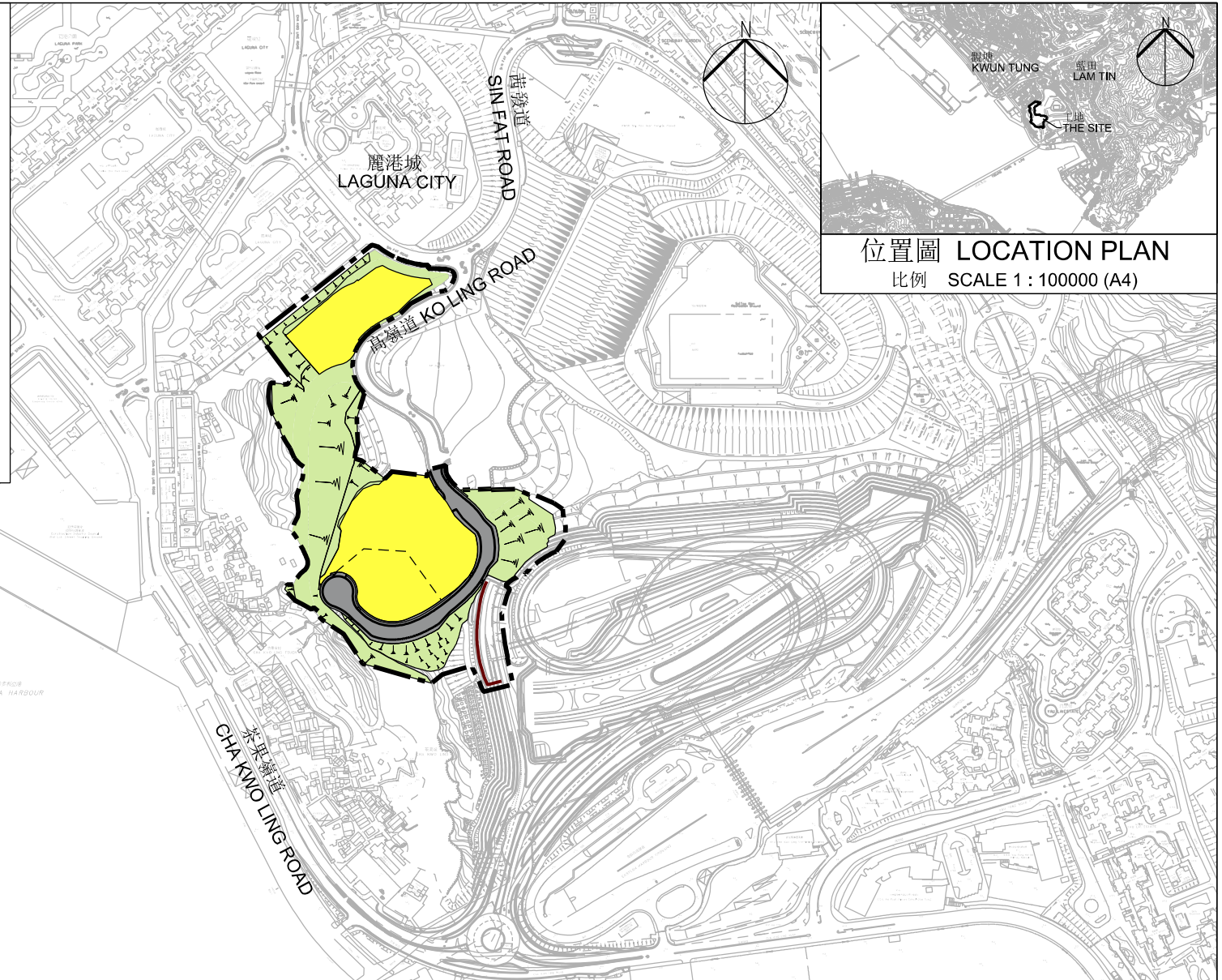
32. 請委員備悉本文件的內容並提供意見。

發展局
土木工程拓展署
2023年3月



圖例 LEGEND

- 項目界限
PROJECT BOUNDARY
- 擬議工地平整工程
PROPOSED SITE FORMATION WORKS
- 擬議道路改善工程和附屬工程
PROPOSED ROAD IMPROVEMENT WORK AND ANCILLARY WORKS
- 擬議斜坡工程
PROPOSED SLOPE WORKS
- 其他擬議排污工程
OTHER PROPOSED SEWERAGE WORKS



位置圖 LOCATION PLAN

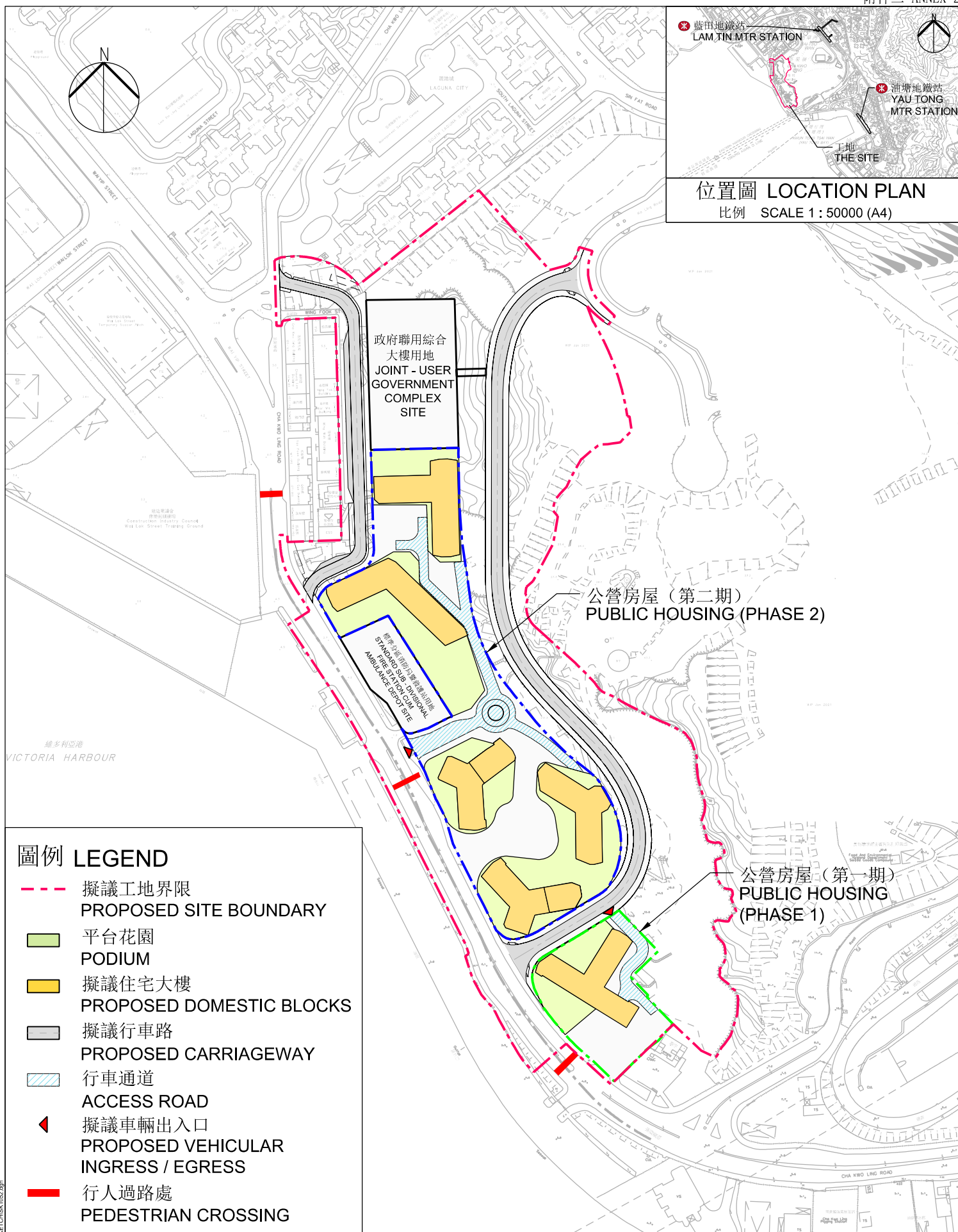
比例 SCALE 1 : 100000 (A4)

工地平面圖

SITE PLAN

比例 SCALE 1 : 6000 (A4)

工程計劃項目編號 7771CL
前茶果嶺高嶺土礦場發展（第二期）之工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 7771CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR THE DEVELOPMENT OF
EX-CHA KWO LING KAOLIN MINE SITE (PHASE 2)

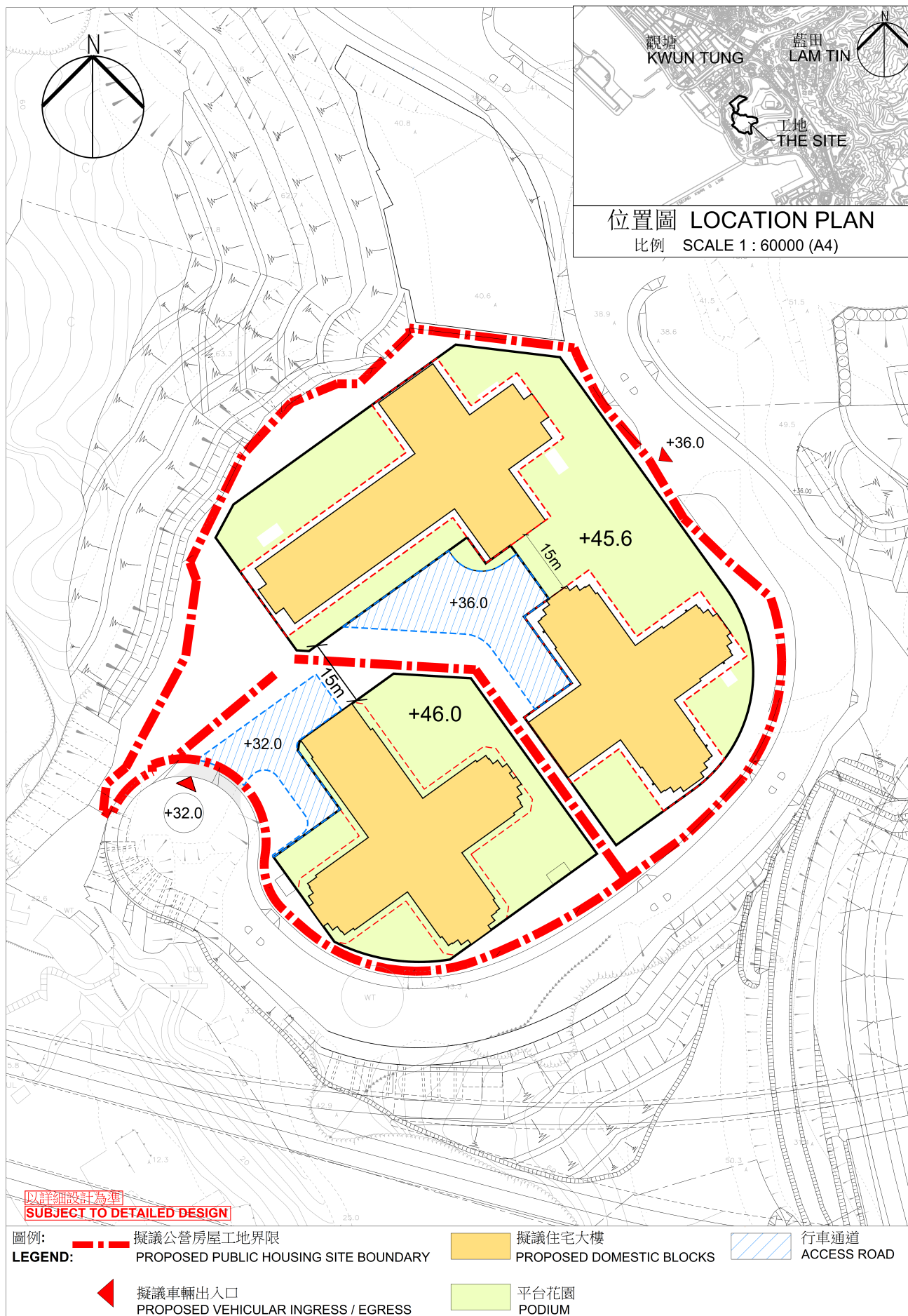


工程計劃項目編號 7849CL
九龍東茶果嶺村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 7849CL

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT CHA KWO LING VILLAGE, KOWLOON EAST

公營房屋發展概念平面圖
CONCEPTUAL PLAN OF PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT

比例 SCALE 1:3000 (A4)



工程計劃項目編號 7771CL
前茶果嶺高嶺土礦場發展（第二期）之工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 7771CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR THE DEVELOPMENT OF
EX-CHA KWO LING KAOLIN MINE SITE (PHASE 2)

公營房屋發展概念平面圖
CONCEPTUAL PLAN OF PUBLIC
HOUSING DEVELOPMENT

比例 SCALE 1 : 1200 (A4)

兩個發展項目的主要發展參數（註）

	茶果嶺村發展項目	前茶果嶺高嶺土礦場 第二期發展項目
地盤總面積	約8.9公頃	約5.6公頃
公營房屋用地面積	約3.0公頃	約1.5公頃
最高住用地積比率	7.5倍	7.5倍
住宅樓宇座數	6座	3座
公營房屋單位數目	約4 500個	約2 250個
預計人口	約12 600人	約6 400人
主要政府、機構或 社區設施	<ul style="list-style-type: none"> - 政府聯用綜合大樓 (包括體育館、圖書館、衛生署設施、公共運輸交匯處及公眾停車位等) - 一所幼稚園 - 按既定政策預留約百分之五總樓面面積提供社福設施 - 標準分區消防局暨救護站 	<ul style="list-style-type: none"> - 一所小學 - 按既定政策預留約百分之五總樓面面積提供社福設施
預計入伙時間	<p>第一期 (約1 000個單位)：2031 年第2季</p> <p>第二期 (約3 500個單位)：2033 年第4季</p>	2030年第4季

註：有關參數只屬初步資料，待詳細設計後落實。