

2023年3月6日會議  
討論文件

## 立法會房屋事務委員會

### 工程計劃項目編號 B807CL 及 B811CL

#### 工地平整及基礎設施工程以配合 馬鞍山及屯門的公營房屋發展

#### 目的

本文件旨在向委員會簡介把以下兩項工程計劃提升為甲級的撥款建議，以配合擬議公營房屋發展項目。

- (一) **B807CL** 號工程計劃，稱為「樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程」；以及
- (二) **B811CL** 號工程計劃的餘下部分，稱為「屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程—第二期」。

#### 擬議項目

2. 我們需要推行擬議工程，為相關的擬議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—

## **B807CL 號工程計劃—**

### **樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程**

3. 我們建議把 **B807CL** 號工程計劃提升為甲級。按付款當日價格計算，估計工程的建設費用約為 6 億 2,340 萬元。工程計劃的詳情載於 附件一。

## **B811CL 號工程計劃—**

### **屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程—第二期**

4. 為配合屯門中公營房屋發展計劃，**B811CL** 號工程計劃分為兩期進行。第一期工程包括工地平整及基礎設施工程，以配合屯門中湖山路、天后路、恆富街及顯發里的公營房屋發展，已於 2021 年提升為甲級。第二期工程包括屯興路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程。我們建議把第二期工程提升為甲級。按付款當日價格計算，估計第二期工程的建設費用約為 9 億 6,280 萬元。第二期工程計劃的詳情載於 附件二。

## **徵求意見**

5. 請委員備悉本文件的內容並提供意見。

房屋局

2023 年 2 月

## B807CL 號工程計劃－ 樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

### 項目建議

我們建議把 B807CL 號工程計劃提升為甲級。工程範圍包括－

- (一) 進行工地平整及建造相關的護土牆和斜坡；
- (二) 建造一條行車道、行人路、單車徑、停車灣及相關的護土牆，以連接年豐路；
- (三) 在年豐路進行道路改善工程；
- (四) 在西沙路/年豐路/年華路交界處的迴旋處及在西沙路與錦英路交界處進行道路改善工程；以及
- (五) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程。

2. 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。

3. 我們計劃在獲得立法會財務委員會（財委會）批准撥款後展開擬議工程，預計在 2026 年分階段把已平整的工地交予香港房屋委員會進行公營房屋興建工作；基礎設施工程約在四年內大致完工。為配合緊迫的施工時間表，我們將同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，並把回標價格反映在工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出有關合約。

## 理由

4. **B807CL** 號工程計劃為樟木頭公營房屋發展項目提供已平整的土地及相關基礎設施。有關的公營房屋發展計劃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，我們建議進行上文第一段第(二)至(四)項所列的道路改善工程，以應付擬議發展帶來的交通需求。

## 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約為 6 億 2,340 萬元。

## 公眾諮詢

7. 土木工程拓展署(土拓署)在 2021 年 10 月 5 日就擬議工程諮詢西貢北約鄉事委員會。委員會對擬議工程不表反對。土拓署在 2021 年 11 月 16 日就擬議工程諮詢大埔區議會轄下的規劃、房屋及工程委員會。委員會主要對擬議房屋發展、交通及運輸表示關注，但對擬議工程不表反對。另外，土拓署亦在 2021 年 12 月 14 日就擬議工程諮詢沙田區議會轄下的發展及房屋委員會。委員會主要對擬議房屋發展、交通及運輸表示關注，但對擬議工程不表反對。就所關注事項，土拓署在會議上已作出回應，並其後在 2022 年 1 月 21 日以書面方式向沙田區議會作詳細解說。

8. 土拓署在 2022 年 8 月 26 日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)(《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，土拓署沒有收到反對，授權公告隨後在2022年11月25日刊憲。

## 交通影響

9. 土拓署已為擬議發展項目進行交通影響評估。根據評估結果，在擬議改善措施完成後，附近的道路系統足以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。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。

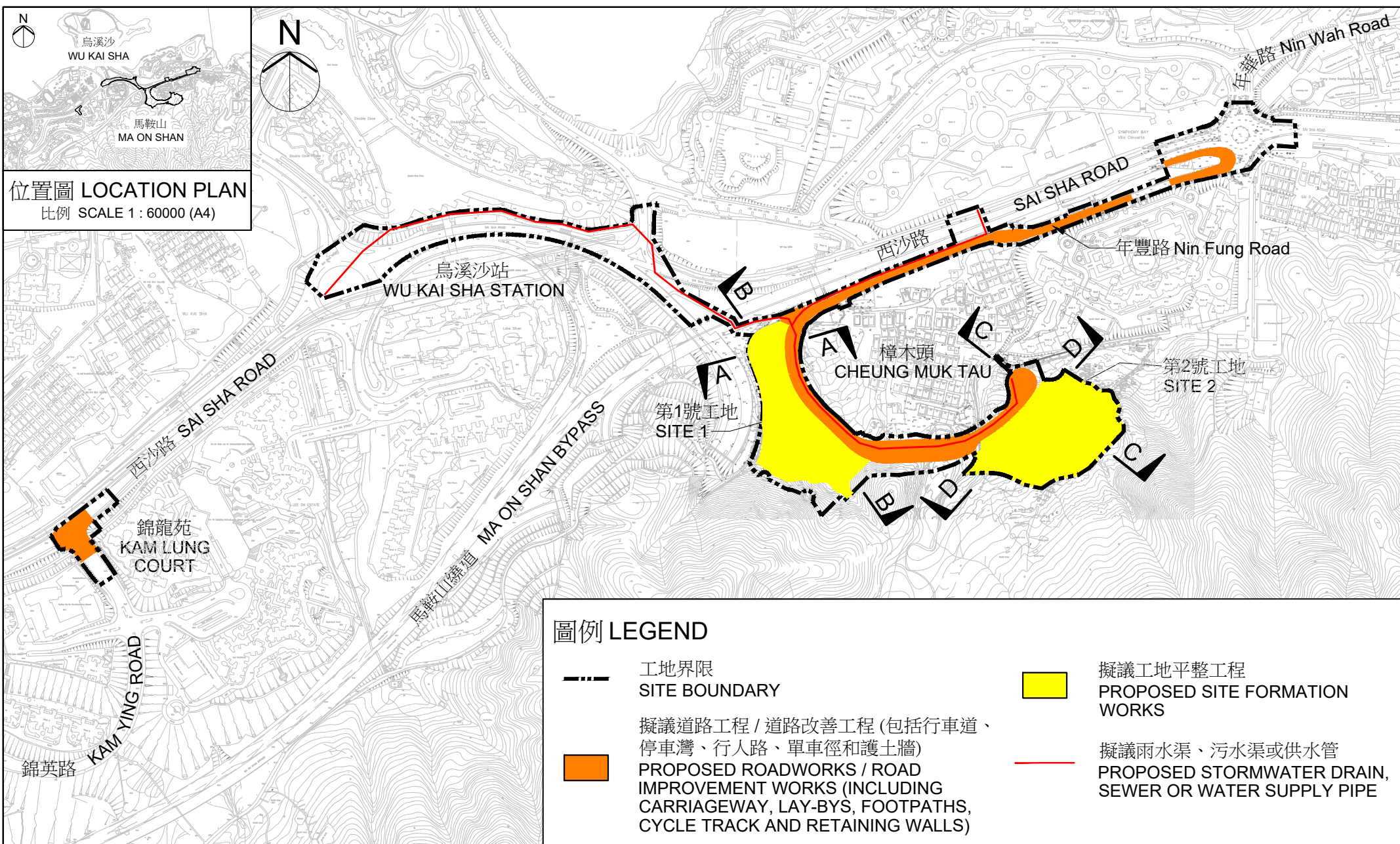
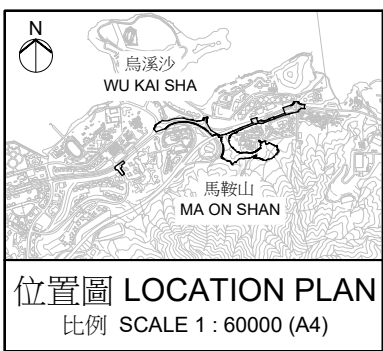
## 土地徵用

10. 為配合擬議工程，我們將收回約0.3公頃私人土地，並清理約8.6公頃政府土地。在所涉及的政府土地上，合共有29座墳墓和金塔會受影響。我們會按現行一般特惠補償安排，向受影響的合資格土地業權人及佔用人發放多種現時行政上的特惠津貼。我們計劃於總目701「土地徵用」項下支付有關費用。





11. 為確保如期完成收回和清理土地的工作，使工地平整及房屋興建工程可以適時推展，我們將會在諮詢房屋事務委員會及獲行政長官會同行政會議批准後，隨即開展收回土地程序，以及清理所涉及的政府土地。

## 推行計劃

12. 我們計劃在2023年年中諮詢立法會工務小組委員會後向財委會提交撥款申請。同時，我們亦會如上文第11段所述開展收回及清理土地的工作。

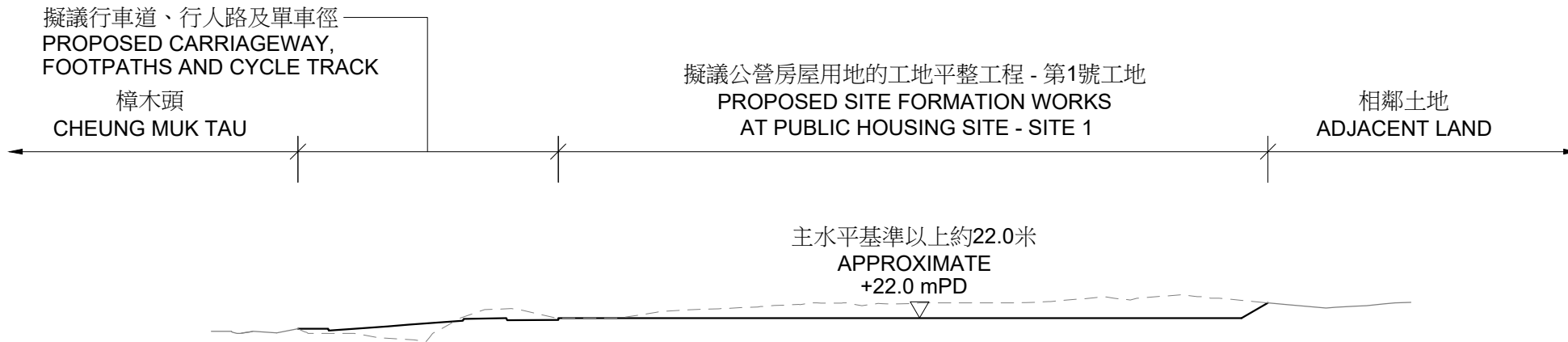


圖例 LEGEND

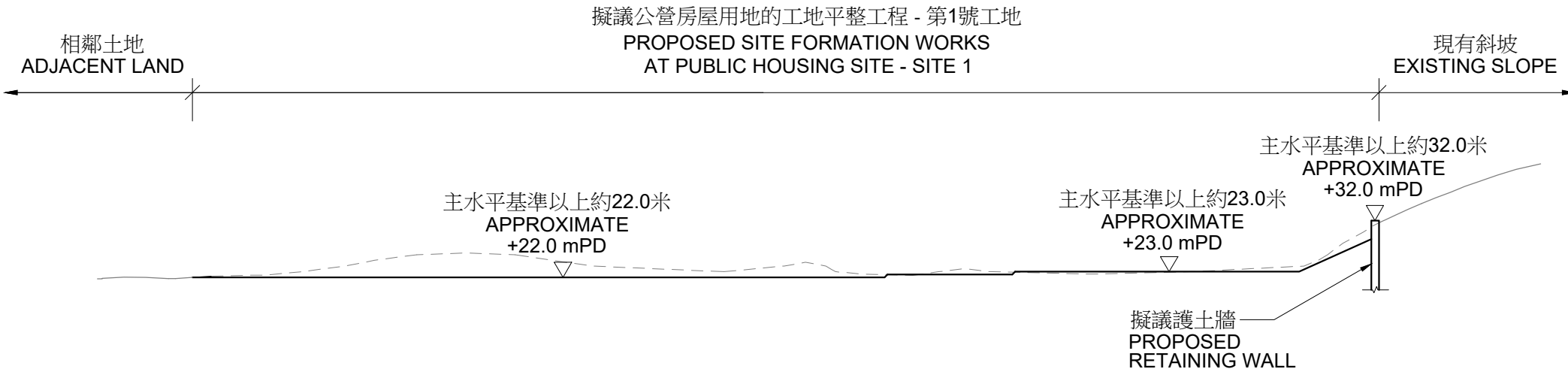
-  工地界限  
SITE BOUNDARY
-  擬議工地平整工程  
PROPOSED SITE FORMATION WORKS
-  擬議道路工程 / 道路改善工程 (包括行車道、停車灣、行人路、單車徑和護土牆)  
PROPOSED ROADWORKS / ROAD IMPROVEMENT WORKS (INCLUDING CARRIAGEWAY, LAY-BYS, FOOTPATHS, CYCLE TRACK AND RETAINING WALLS)
-  擬議雨水渠、污水渠或供水管  
PROPOSED STORMWATER DRAIN, SEWER OR WATER SUPPLY PIPE

工程計劃項目編號 B807CL  
樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. B807CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT CHEUNG MUK TAU

工地平面圖  
SITE PLAN  
比例 SCALE 1:6000 (A4)



剖面圖 SECTION A-A

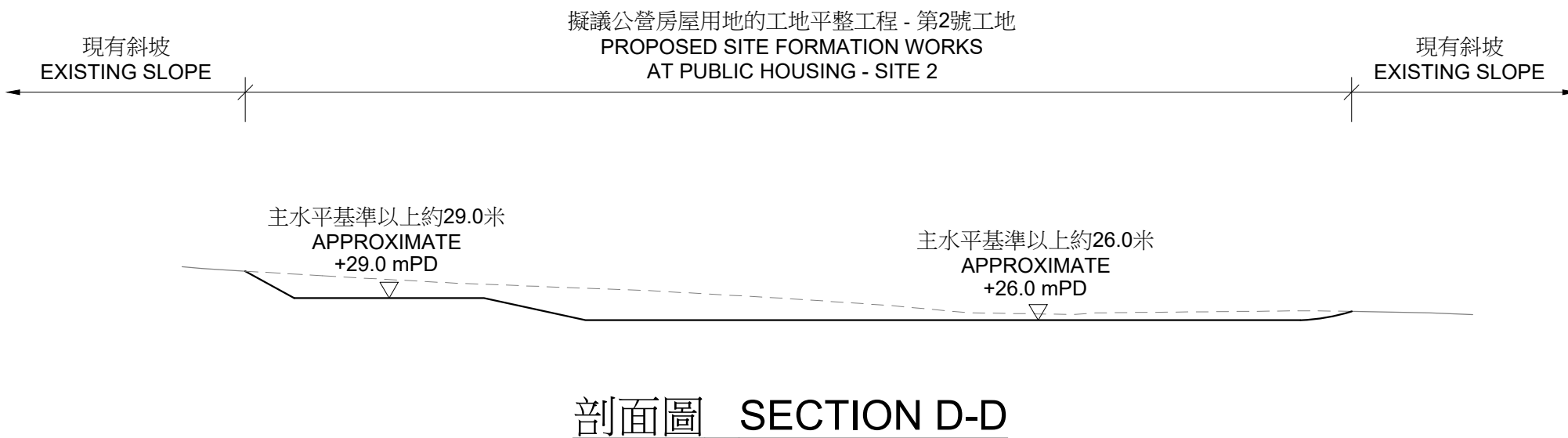
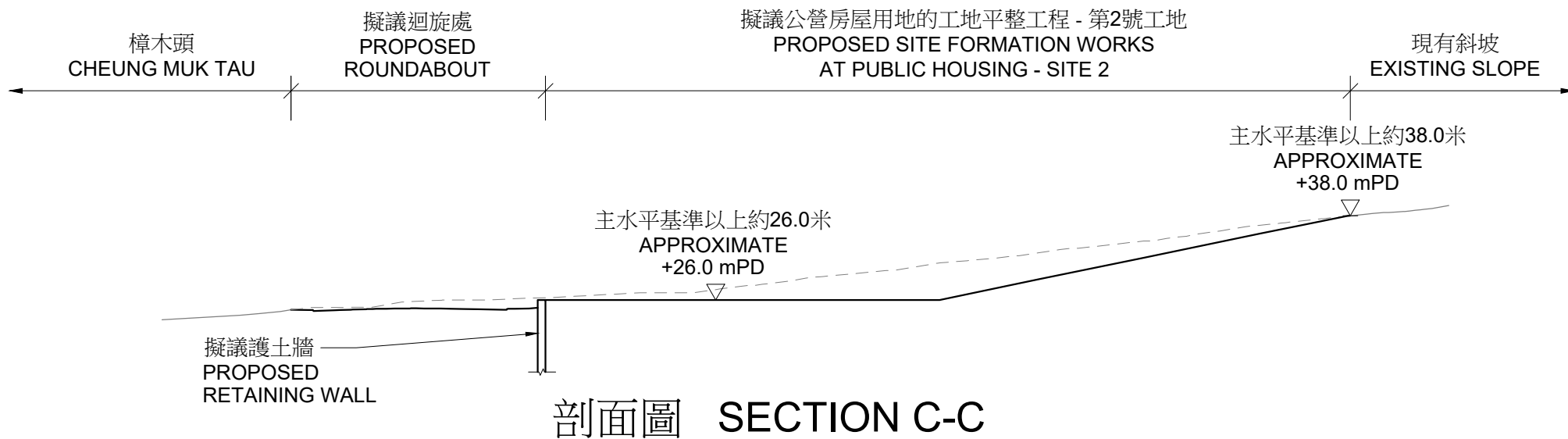


剖面圖 SECTION B-B

工程計劃項目編號 B807CL  
樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. B807CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT CHEUNG MUK TAU

剖面圖  
SECTIONS

不按比例 NOT TO SCALE



工程計劃項目編號 B807CL  
 樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
 PWP ITEM NO. B807CL  
 SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
 FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT CHEUNG MUK TAU

**剖面圖  
SECTIONS**

不按比例 NOT TO SCALE



樟木頭公營房屋發展計劃的主要發展參數

工地面積	約 2.84 公頃
准許的地積比率	6.8 倍
樓宇高度限制	主水平基準上 165 米
住宅樓宇座數	4 座(註一)
單位數目	約 3 480 個
預計人口	約 9 750 人
完工日期	由 2029 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、社會福利(註二)及零售設施等

註一：住宅樓宇座數只屬初步資料，待設計和技術研究完成後落實。

註二：香港房屋委員會正與社會福利署商討社會福利設施細節，初步構思提供以下設施：安老院舍、長者鄰舍中心、長者日間護理中心、到校學前康復服務辦事處及幼兒中心。



位置圖 LOCATION PLAN  
比例 SCALE 1 : 40000 (A4)



圖例 LEGEND

-  公營房屋用地  
PUBLIC HOUSING SITE
-  擬議公營房屋樓宇  
PROPOSED PUBLIC HOUSING BLOCK
-  擬議社會福利 / 零售 / 泊車設施  
(在擬議公營房屋樓宇平台下)  
PROPOSED SOCIAL WELFARE / RETAIL /  
PARKING FACILITIES (UNDER PODIUM  
OF PROPOSED PUBLIC HOUSING BLOCK)
-  擬議教育設施 / 社會福利 / 零售 / 泊車設施  
PROPOSED EDUCATION / SOCIAL WELFARE /  
RETAIL / PARKING FACILITIES

只作指示用途，須待詳細研究及設計才可落實  
INDICATIVE ONLY AND SUBJECT TO DETAILED STUDY  
AND DESIGN

工程計劃項目編號 B807CL  
樟木頭公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. B807CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT CHEUNG MUK TAU

概念平面圖  
CONCEPTUAL PLAN  
比例 SCALE 1:2000 (A4)

## **B811CL號工程計劃—**

### **屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程—第二期**

#### **項目建議**

我們建議把**B811CL**號工程計劃的第二期工程提升為甲級。工程範圍包括—

- (一) 進行工地平整及建造相關的斜坡；
- (二) 建造一條行車道、行人路及停車灣，以連接屯興路；以及
- (三) 進行相關附屬工程，包括排水、排污、供水及環境美化工程。

2. 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。

3. 我們計劃在獲得立法會財務委員會（財委會）批准撥款後展開擬議工程，預計在2027年把已平整的工地交予香港房屋委員會進行公營房屋興建工作；餘下工程約在五年內大致完工。為配合緊迫的施工時間表，我們將同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，並把回標價格反映在工程計劃的估計費用內。我們會待財委會批准撥款後，才批出有關合約。

## 理由

4. B811CL號工程計劃的第二期工程為屯門中屯興路公營房屋發展項目提供已平整的土地及相關基礎設施。有關的公營房屋發展計劃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。

## 項目估算

5. 按付款當日價格計算，我們估計擬議工程的建設費用約為9億6,280萬元。

## 公眾諮詢

6. 土木工程拓展署（土拓署）在2019年6月8日和2020年6月27日就擬議工程諮詢屯門鄉事委員會。委員會對擬議工程表示反對。土拓署亦於2020年9月18日諮詢屯門區議會。屯門區議會主要對受影響村民的補償及安置安排表達關注，並通過動議要求擱置擬議公營房屋發展，重新諮詢所有持份者。就屯門區議會所關注事項，土拓署在會議上已作出回應，並其後在2020年11月11日以書面方式作出詳細解說，說明政府推展有關房屋發展計劃前已經過詳細考慮和規劃，並在修改屯門分區計劃大綱圖期間進行了充分的公眾諮詢。為回應屯門鄉事委員會及屯門區議會的關注，土拓署聯同地政總署和房屋署於2021年6月18日為井頭上村村民及相關持份者舉辦有關屯門中屯興路公營房屋發展項目的簡介會，進一步解釋擬議公營房屋發展項目和補償及安置安排。與會者普遍滿意政府在席上的回應。

7. 土拓署聯同地政總署和房屋署分別於2022年7月9日和2022年11月7日就擬議工程及相關公營房屋發展再次諮詢屯門鄉事委員會和屯門區議會，並提供發展項目的最新資料。屯門鄉事委員會和屯門區議會雖然對交通及運輸、補償及安置安排事宜表示關注，但對擬議工程不表反對。我們會繼續與相關持份者保持溝通。

8. 土拓署在2021年12月24日根據《道路（工程、使用及補償）條例》（第370章）（《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，土拓署收到441份對擬議道路工程的反對書，而擬議排污工程則沒有收到反對書。土拓署已透過書信或會面，向反對者解釋項目細節。最終，有11份反對書被反對者無條件撤回，餘下430份反對書則沒有撤回。反對意見主要關注擬議工程永久封閉現有村內通道、補償及安置安排。土拓署其後把反對意見及與反對者的往來文件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2023年1月31日授權進行擬議道路工程，無須作出修訂。授權公告隨後在2023年2月17日刊憲。

## 交通影響

9. 土拓署已為擬議屯門中湖山路、天后路、恆富街、顯發里及屯興路公營房屋發展項目進行交通影響評估。根據評估結果，在擬議改善措施完成後，附近的道路系統足以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。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。

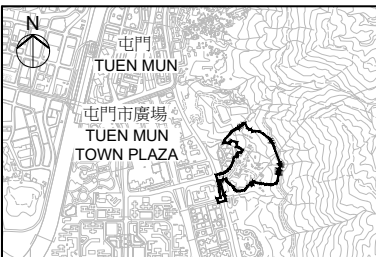
## 土地徵用

10. 擬議工程計劃無須收回私人土地。為配合擬議工程，我們將會清理約5.6公頃政府土地。在所涉及的政府土地上，合共約200個住戶（涉及約600人）、約700個臨時構築物，以及共有12座墳墓及金塔會受影響。我們會按現行一般特惠補償及安置安排，向受影響的合資格土地佔用人發放多種現時行政上的特惠津貼，並會向受清拆影響的合資格居民作出安置安排。我們計劃於總目701「土地徵用」項下支付有關費用。

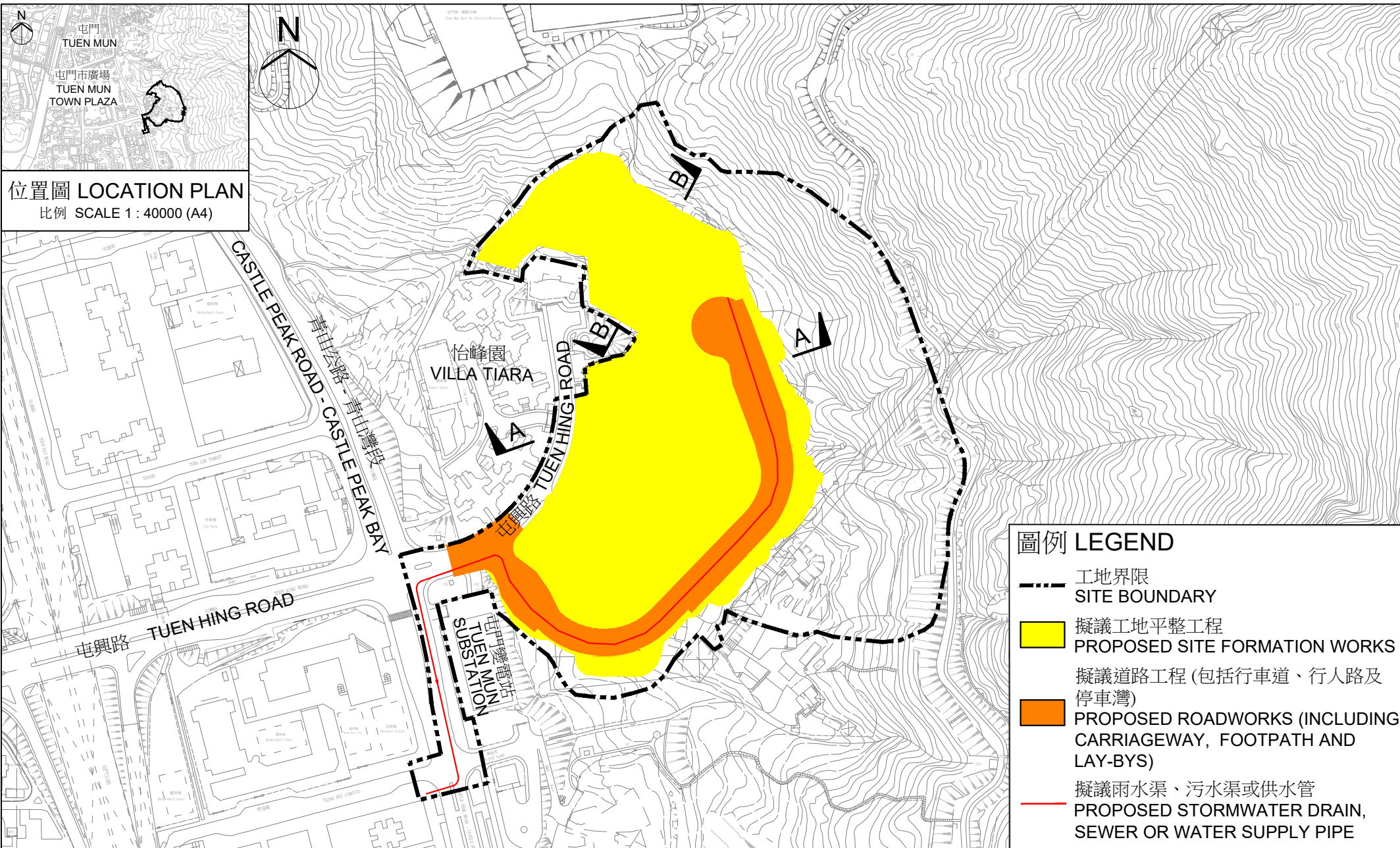
11. 為確保如期完成清理土地的工作，使工地平整及房屋興建工程可以適時推展，我們將會在諮詢房屋事務委員會後，隨即開展清理土地的工作。

## 推行計劃

12. 我們計劃在2023年年中諮詢立法會工務小組委員會後向財委會提交撥款申請。同時，我們亦會如上文第11段所述開展清理土地的工作。



位置圖 LOCATION PLAN  
比例 SCALE 1 : 40000 (A4)

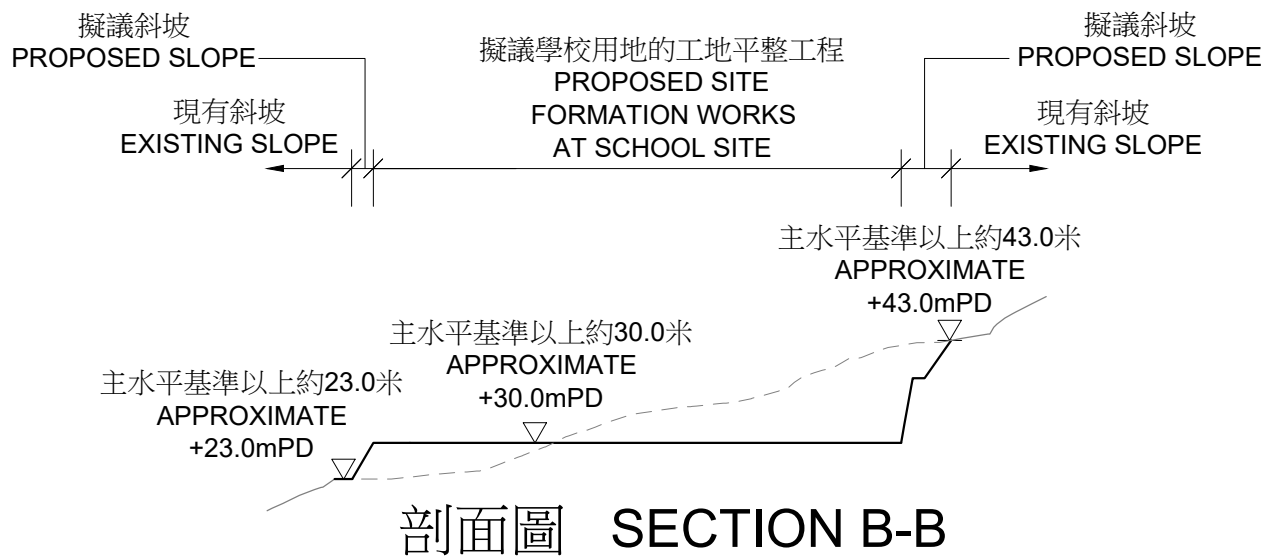
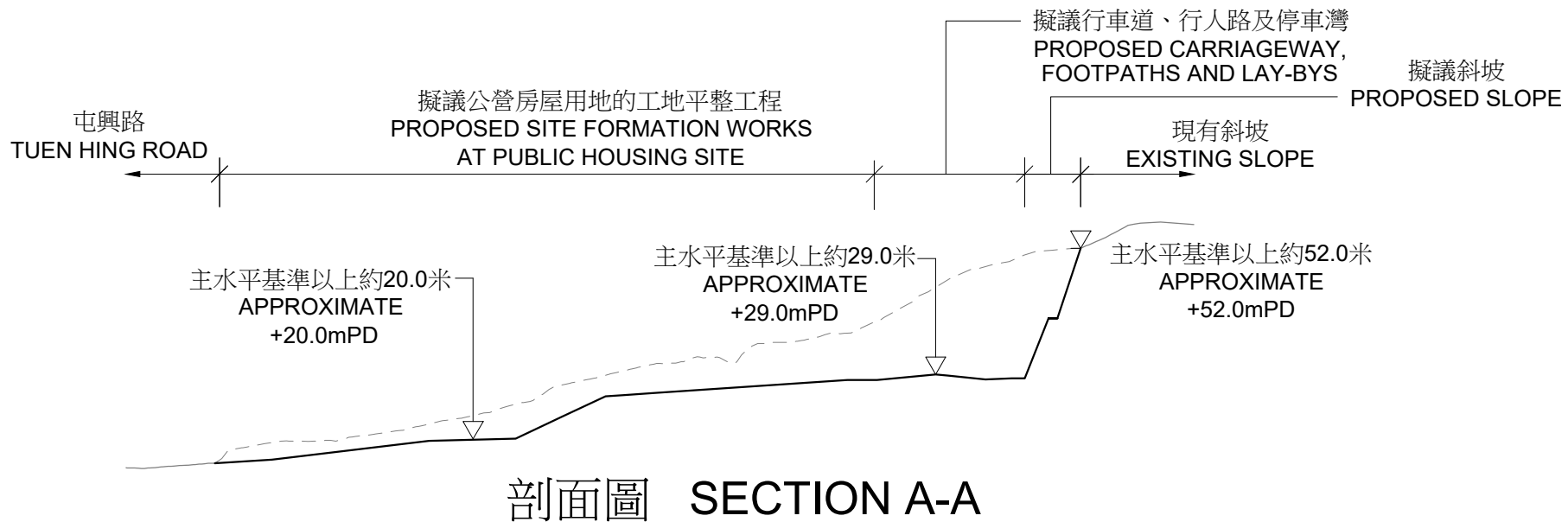


**圖例 LEGEND**

- 工地界限  
SITE BOUNDARY
- 擬議工地平整工程  
PROPOSED SITE FORMATION WORKS
- 擬議道路工程 (包括行車道、行人路及停車灣)  
PROPOSED ROADWORKS (INCLUDING CARRIAGEWAY, FOOTPATH AND LAY-BYS)
- 擬議雨水渠、污水渠或供水管  
PROPOSED STORMWATER DRAIN, SEWER OR WATER SUPPLY PIPE

工程計劃項目編號 B811CL (部分)  
屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 - 第二期  
PWP ITEM NO. B811CL (PART)  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS  
AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 2

工地平面圖  
SITE PLAN  
比例 SCALE 1:3000 (A4)



工程計劃項目編號 B811CL (部分)  
屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 - 第二期  
PWP ITEM NO. B811CL (PART)  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS  
AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 2

**剖面圖  
SECTIONS**  
不按比例 NOT TO SCALE

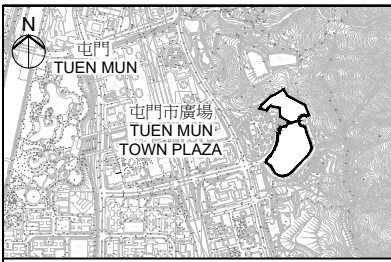


屯門中屯興路公營房屋發展計劃的主要發展參數

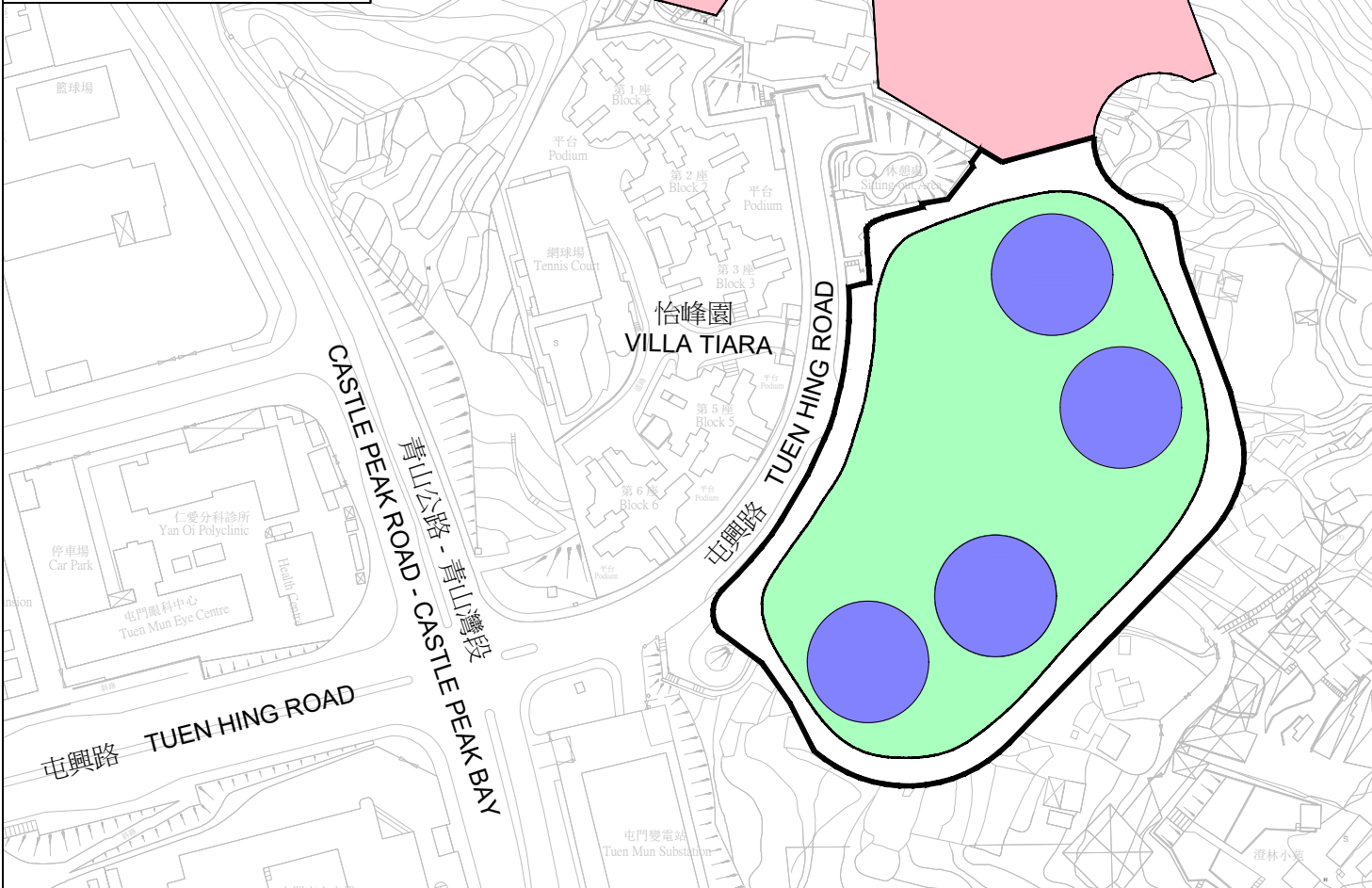
工地面積	約 1.68 公頃
准許的地積比率	6.5 倍
樓宇高度限制	主水平基準上 145 米
住宅樓宇座數	4 座(註一)
單位數目	約 2 700 個
預計人口	約 7 300 人
完工日期	2030/31 年度
非住宅設施	附屬泊車位、鄰舍休憩用地、幼稚園、康樂、社會福利(註二)及零售設施等

註一：住宅樓宇座數只屬初步資料，待設計和技術研究完成後落實。



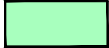

註二：香港房屋委員會正與社會福利署商討社會福利設施細節，初步構思提供以下設施：長者鄰舍中心、長者日間護理中心、體弱長者家居照顧服務隊、兒童之家、輕度弱智兒童之家及留宿幼兒中心。



位置圖 LOCATION PLAN  
比例 SCALE 1 : 25000 (A4)



圖例 LEGEND

-  公營房屋用地  
PUBLIC HOUSING SITE
-  擬議公營房屋樓宇  
PROPOSED PUBLIC HOUSING BLOCK
-  擬議教育 / 社會福利 / 零售 / 泊車設施  
(在擬議公營房屋樓宇平台下)  
PROPOSED EDUCATION / SOCIAL WELFARE / RETAIL / PARKING FACILITIES (UNDER PODIUM OF PROPOSED PUBLIC HOUSING BLOCK)
-  擬議學校用地  
PROPOSED SCHOOL SITE

只作指示用途，須待詳細研究及設計才可落實  
INDICATIVE ONLY AND SUBJECT TO DETAILED STUDY AND DESIGN

工程計劃項目編號 B811CL (部份)  
屯門中公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 - 第二期  
PWP ITEM NO. B811CL (PART)  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS  
AT TUEN MUN CENTRAL - PHASE 2

概念平面圖  
CONCEPTUAL PLAN  
比例 SCALE 1:2000 (A4)