

2024年4月23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7870CL
黃大仙牛池灣村公營房屋發展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**7870CL**號工程計劃項目提升為甲級的建議，以推展擬議的黃大仙牛池灣村公營房屋發展項目(下稱「牛池灣村發展項目」)。

工程計劃的範圍和性質

2. **7870CL**號工程計劃的範圍包括：

- (a) 進行工地平整，以及相關附屬工程，包括排水、排污、供水及土地除污工程；以及
- (b) 在斧山道迴旋處及在龍翔道近龍池徑進行道路改善工程。

—— 3. 擬議工程的工地平面圖及相關附屬工程載於附件一。

理由

4. 《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。政府會負責工地平整和鋪設基建，然後交予香港房屋協會(房協)發展，以興建和管理三個項目的公營房屋單位。按現時估算，三個項目將由2028年起分階段提供約8 900個公營房屋單位。除了牛池灣村發展項目，另外兩個項目已展開工地平整等工程。就茶果嶺村發展項目，在2023年6月獲立法會財務委員會(財委會)批准撥款後，第一期工地平整和基礎設施工程已隨即展開¹；至於竹園聯合村發展項目，由於工程規模較小，故以工務計劃丁級工程項目推展，土木工程拓展署(土拓署)已完成第一期工地平整工程，並於2023年12月將工地交予房協開始興建公營房屋²。

公營房屋和配套設施

5. 牛池灣村發展項目佔地約2.2公頃，除供應約2 700個公營房屋單位³，並會提供多項配套設施，包括社區會堂、公共休憩用地及零售設施。此外，發展項目會根據現行政策預留約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，而現有毗連牛池灣村的香港乳癌基金會賽馬會乳健中心，將會原狀保留在發展項目內。為加強發展項目與周邊地區的暢達性，項目亦包括改善永定道至龍池徑的無障礙通道設施，以及延伸永定道的行車道連相關行人路，以連接牛池灣街市及牛池灣體育館。

6. 土拓署會透過**7870CL**號工程計劃為整個項目進行所需的工地平整及基礎設施工程，房協會負責設計和興建公營房屋，上文所述各項配套設施(包括社區會堂、公共休憩用地、零售設施、幼稚園及社福設施)，永定道至龍池徑的無障礙通道設施以及永定道延伸路段。

¹ 茶果嶺村發展項目第一期提供約1 000個單位，預計2031年第2季入伙，而第二期約3 500個單位，預計2034年第4季入伙。

² 竹園聯合村發展項目第一期提供約700個單位，預計2028年第4季入伙，而第二期約1 000個單位，預計2030年第2季入伙。

³ 按目前計劃，包括約1 200個專用安置屋邨的資助出售單位及約1 500個專用安置屋邨的租住單位，用以安置受政府和市區重建局項目影響而須搬遷的人士。這2 700個單位已計入《長遠房屋策略》最新一個十年期(即2024-25至2033-34年度)的供應。

分階段發展

7. 擬議工程涉及收回私人土地和清理政府土地。為盡快將工地交予房協興建房屋，地政總署會把土地分兩階段交予土拓署，土拓署亦會按接收土地分兩階段開展工地工程。我們預計完成第一期平整工程後，可在2026年將工地交予房協以興建約1 200個公營房屋單位，預計2031年第4季入伙。第二期工地將於2028年交予房協，興建約1 500個公營房屋單位，預計2033年第1季入伙。牛池灣村發展項目的概念平面圖載於附件二，主要發展參數載於附件三。

8. 我們將會在2024年下半年進行招標，以配合地政總署完成第一期收回和清理土地後，隨即展開有關工程。

相關道路改善工程

9. 為應付發展項目預計帶來的額外交通流量，以及回應市民及地區人士對改善當區交通情況的訴求，土拓署將在斧山道迴旋處進行道路改善工程，有關工程會以小型工程定期合約⁴，以便盡早展開。此外，土拓署亦會在龍翔道近龍池徑進行道路改善工程。

對財政的影響

10. 按付款當日的價格計算，我們初步估計擬議牛池灣村發展項目的工地平整和基礎設施工程建設費用約為1億630萬元。估算亦已包括擬議道路改善工程的預計造價。

公眾諮詢

擬議道路工程刊憲

11. 我們在2022年11月18日根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)規定，就發展項目的擬議道路工程刊憲。在法定反對期內，我們僅收到1份反對書，經土拓署解釋項目細節後，反對者無條件撤回其反對書。擬議道路工程的授權公告隨後在2023年3月24日刊憲。

⁴ 有關改善工程不涉及收回和清理土地。

擬議的工地平整及基礎設施工程的公眾諮詢

12. 土拓署在2021年5月4日聯同規劃署和地政總署為受牛池灣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，闡釋發展方案、發展時間表和安置補償安排；隨後亦一直與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，土拓署在2022年5月13日聯同規劃署和地政總署就牛池灣村發展項目的擬議工地平整及基礎設施工程諮詢了黃大仙區議會議員及牛池灣村村民代表。黃大仙區議會議員及牛池灣村村民代表表示支持擬議工程。

分區計劃大綱圖的擬議修訂

13. 涵蓋牛池灣村發展項目的分區計劃大綱草圖⁵已於2022年6月24日刊憲。在展示期間，城市規劃委員會（城規會）共收到8份申述和2份意見。規劃署和土拓署已在城規會於2022年12月16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2023年4月25日核准該大綱草圖。就牛池灣村發展項目而需修訂分區計劃大綱圖所涉及《城市規劃條例》的法定程序已經完成。

交通影響

14. 土拓署已為牛池灣村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⁶後，擬議發展項目將不會帶來不可接受的交通影響。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。

對環境的影響

15. 牛池灣村發展項目的擬議工地平整及基礎設施工程不屬於《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。

⁵ 即《牛池灣分區計劃大綱草圖編號 S/K12/17》。

⁶ 即上文 2(b)段所述的道路改善工程。

16. 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

17. 土拓署已就牛池灣村發展項目完成文物影響評估。發展項目範圍內獲古物諮詢委員會（古諮會）評為三級歷史建築的萬佛堂，將會保留。就此，房協會負責萬佛堂及其四周的保育和活化工作，包括在萬佛堂四周關設不少於10米的建築物間距。有關牛池灣村發展項目的文物影響評估報告已呈交古諮會，並在2023年9月7日的會議上獲得委員會的同意和通過報告所載的研究結果及建議和修訂設計。土拓署和房協將會確保有關的建造工程及緩解措施，符合報告所訂明的規定。

收回和清理土地

18. 牛池灣村發展項目將涉及收回約0.6公頃的私人土地，並清理約1.6公頃政府土地。地政總署於2022年6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580個住戶（涉及約900人）和約30個業務經營者，涉及清拆約950個大部分為寮屋的臨時構築物。

19. 地政總署已根據《收回土地條例》（第124章）及《道路（工程、使用及補償）條例》（第370章）於2023年9月15日在《政府憲報》刊登收回相關土地事宜，並於2023年9月14日張貼收地公告於相關土地上或其附近。土地業權於2023年12月15日復歸政府後，地政總署已於2024年1月5日向相關土地的前業權人發出補償建議書。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，地政總署已於2023年2月向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年下半年或2025年下半年），以便他們早作準備。

20. 就接受政府建議補償的相關土地前業權人，地政總署亦陸續發放現金補償。至於合資格住戶，他們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，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⁷。合資格業務經營者及不選擇上樓安置的合資格住戶可申領特惠津貼。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。

21. 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

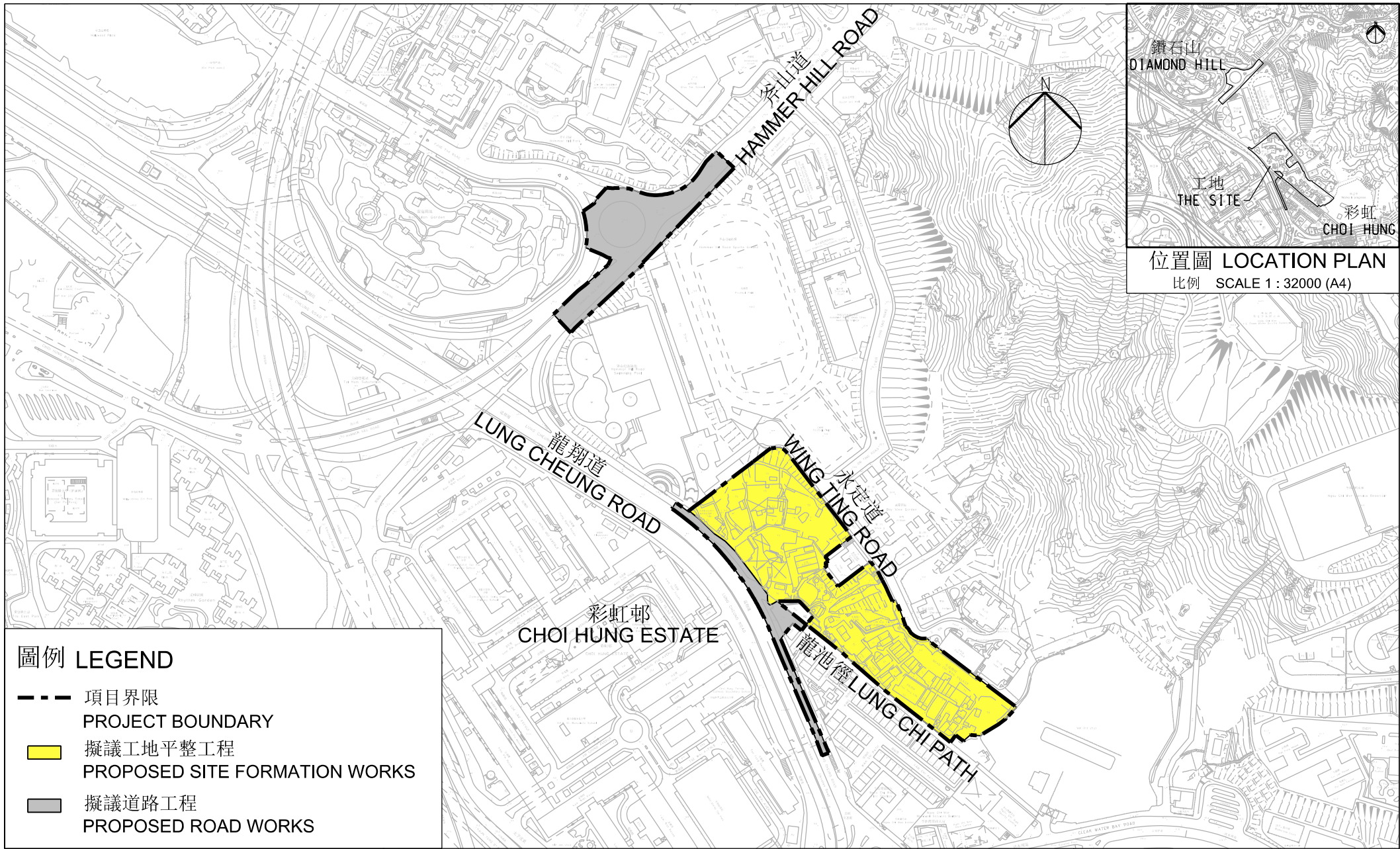
22. 如委員同意，土拓署會就**7870CL**號工程計劃項目諮詢工務小組委員會，隨後向財委會申請批准撥款。

徵求意見

23. 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
2024年4月

⁷ 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。



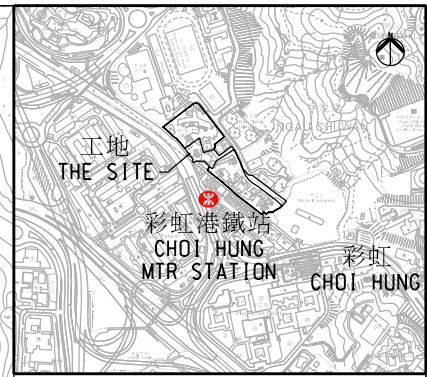
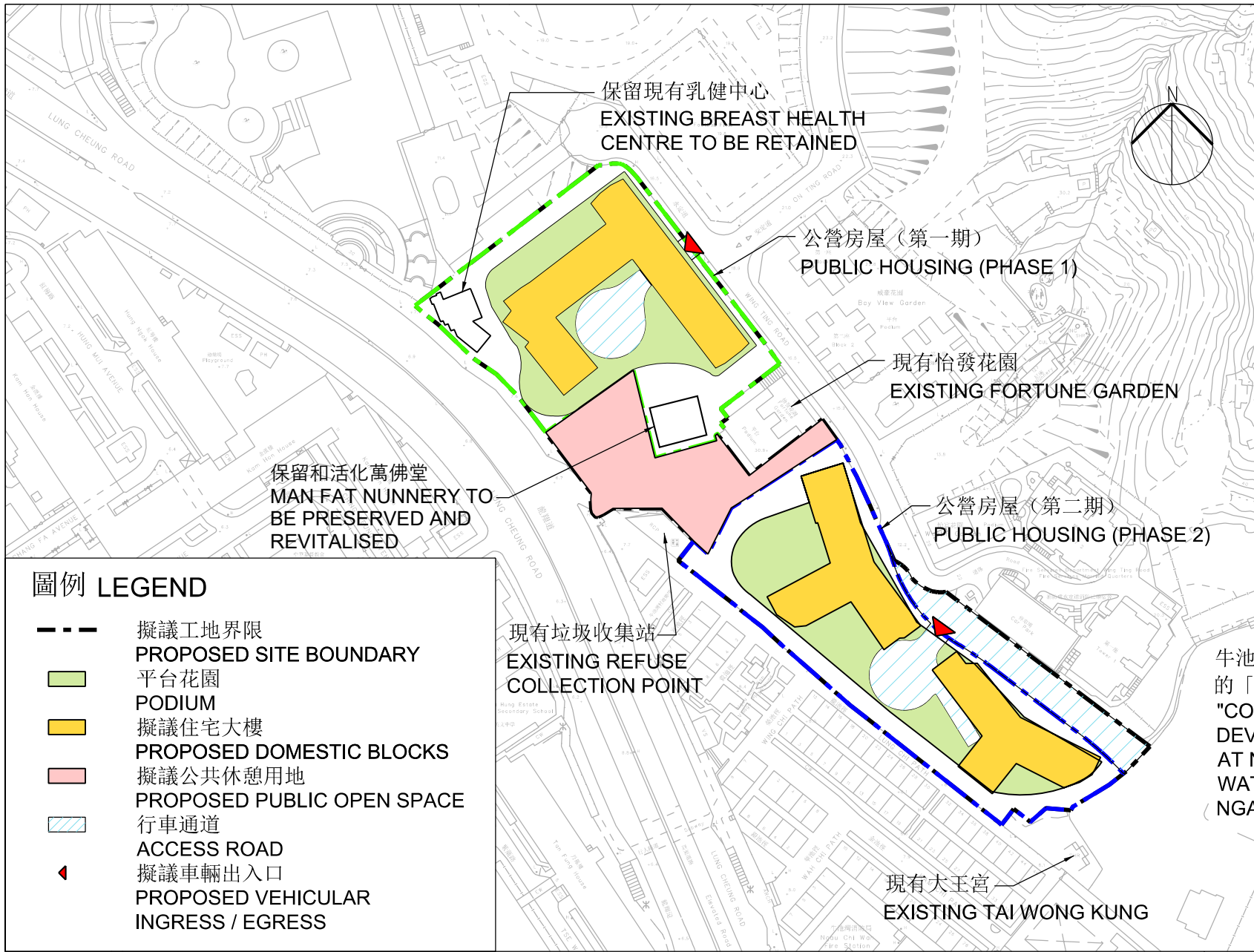
圖例 LEGEND

-  項目界限
PROJECT BOUNDARY
-  擬議工地平整工程
PROPOSED SITE FORMATION WORKS
-  擬議道路工程
PROPOSED ROAD WORKS

工程計劃項目編號 7870CL
黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. 7870CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC
HOUSING DEVELOPMENT AT NGAU CHI WAN VILLAGE, WONG TAI SIN

**工地平面圖
SITE PLAN**

比例 SCALE 1:8000 (A4)



位置圖 LOCATION PLAN
 比例 SCALE 1 : 32000 (A4)

圖例 LEGEND

- 擬議工地界限
PROPOSED SITE BOUNDARY
- 平台花園
PODIUM
- 擬議住宅大樓
PROPOSED DOMESTIC BLOCKS
- 擬議公共休憩用地
PROPOSED PUBLIC OPEN SPACE
- 行車通道
ACCESS ROAD
- 擬議車輛出入口
PROPOSED VEHICULAR INGRESS / EGRESS

牛池灣清水灣道 35 號
 的「綜合發展區」
 "COMPREHENSIVE
 DEVELOPMENT AREA"
 AT NO. 35 CLEAR
 WATER BAY ROAD,
 NGAU CHI WAN

工程計劃項目編號 7870CL
 黃大仙牛池灣村公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程
 PWP ITEM NO. 7870CL
 SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC
 HOUSING DEVELOPMENT AT NGAU CHI WAN VILLAGE, WONG TAI SIN

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

比例 SCALE 1:4000 (A4)

牛池灣村發展項目的主要發展參數（註）

地盤總面積	約2.2公頃
公營房屋用地面積	約1.7公頃
最高住用地積比率	7.5倍
住宅樓宇座數	3座
單位數目	約2 700個
預計人口	約7 290人
主要政府、機構或社區設施	<ul style="list-style-type: none"> - 社區會堂 - 幼稚園 - 按既定政策預留約5%總樓面面積提供社福設施 - 香港乳癌基金會賽馬會乳健中心（原狀保留）
預計入伙時間	<p>第一期 (約1 200個單位)：2031年第4季</p> <p>第二期 (約1 500個單位)：2033年第1季</p>

註：有關參數只屬初步資料，待詳細設計後落實。