

2024年2月5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 B847CL

流浮山天華路公營房屋發展的
工地平整及基礎設施工程

目的

本文件旨在向委員會簡介把 B847CL 號工程計劃提升為甲級的撥款建議，以配合擬議流浮山天華路公營房屋發展項目。

項目建議

2. 我們建議把 B847CL 號工程計劃提升為甲級。工程範圍包括－

- (一) 平整約 2 公頃工地及建造相關的護土牆和斜坡；
- (二) 擴闊天影路與流浮山道之間一段長約 340 米的天華路，由現時的雙線不分隔行車道改為雙程雙線分隔行車道、增設停車灣及相關的道路改善和斜坡工程；
- (三) 在天華路/流浮山道/屏廈路交界處由優先通行路口改為迴旋處及在天華路和天影路交界處進行道路改善工程；

- (四) 重新定線及擴闊一條長約 270 米現有沿沙江圍東邊界南北向的未命名道路由約 6.7 米至約 7.3 米的雙線不分隔行車道、增設停車灣和相關的道路改善工程，及建造一條長約 70 米的道路以連接民德路和沙江圍仔；
- (五) 在一段天華路沿東行行車道路旁重置長約 30 米、高約 7.7 米懸臂式的隔音屏障和長約 110 米、高約 6 米直立式的隔音屏障；以及
- (六) 進行相關的附屬工程，包括排水、排污、供水、土地除污及環境美化工程。

3. 擬議工程的位置圖、工地平面圖及剖面圖載於
附件一。

4. 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，土地平整及基礎設施工程預計約在四年半內大致完工。為配合緊迫的施工時間表，我們已同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，回標價格亦已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，才批出有關工程合約。

理由

5. 流浮山天華路公營房屋發展項目分兩期展開。為配合第一期的房屋發展，位於第一期工地內的排水渠需要改道¹以騰出空間展開房屋發展。相關改道工程已於 2023 年第一季展開，預計在 2024 年第一季把工地交予香港房屋委員會進行公營房屋興建工作。

¹ 按付款當日價格計算，相關改道工程估計所需費用約為 3,000 萬元，這筆款項已在整體撥款分目 B100HX 「為工務計劃丁級工程項目進行小規模房屋發展和有關工程、研究及勘測工作」項下撥款支付。

6. B847CL 號工程計劃為流浮山天華路公營房屋發展項目第二期提供已平整的土地及相關公營房屋發展項目建造基礎設施。有關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及附件三。

7. 根據交通影響評估結果，我們建議進行上文第 2 段（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及運輸需求。

8. 根據環境評審報告結果，我們建議重置上文第 2 段（五）項所列的隔音屏障，以減輕道路交通噪音對附近居民的影響。

項目估算

9. 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 5 億 1,400 萬元。

公眾諮詢

10. 土木工程拓展署（土拓署）在 2022 年 7 月 12 日就擬議工程諮詢元朗區議會。區議會對擬議工程不表反對。土拓署在 2022 年 7 月 26 日就擬議工程諮詢屏山鄉鄉事委員會。該委員會主要對擬議房屋發展、工地平整、排水系統、交通及運輸表示關注。就所關注事項，土拓署在會議上已作出回應，政府亦在 2022 年 9 月 6 日以書面方式向屏山鄉鄉事委員會作詳細解說。

11. 土拓署在 2022 年 11 月 25 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意見書。授權公告隨後在 2023 年 3 月 3 日刊憲。

12. 土拓署已在 2023 年就擬議隔音屏障的外觀設計諮詢了橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會²。該委員會接受有關設計。

對交通的影響

13. 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，在擬議道路改善措施完成後，附近的道路系統大致上可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

14. 為配合擬議工程，政府將收回約 1.4 公頃私人土地，並清理約 0.8 公頃政府土地。在涉及的私人和政府土地上，合共有三個業務經營者會受影響，以及約 35 個非住用臨時構築物會被清拆。政府會根據相關條例發放法定補償，亦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。政府計劃於總目 701「土地徵用」項下支付有關費用。

15. 地政總署已根據相關法例展開收回土地的程序，以及清理所涉及的政府土地，讓政府可以盡早發放補償予合資格受影響人士，並呼籲他們早日遷出，從而及早清空有關用地，令工程可在獲得撥款後盡快推展。

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、房屋署和土拓署的代表，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。

推行計劃

16. 我們計劃在 2024 年年初諮詢立法會工務小組委員會後向財委會提交撥款申請。









徵求意見

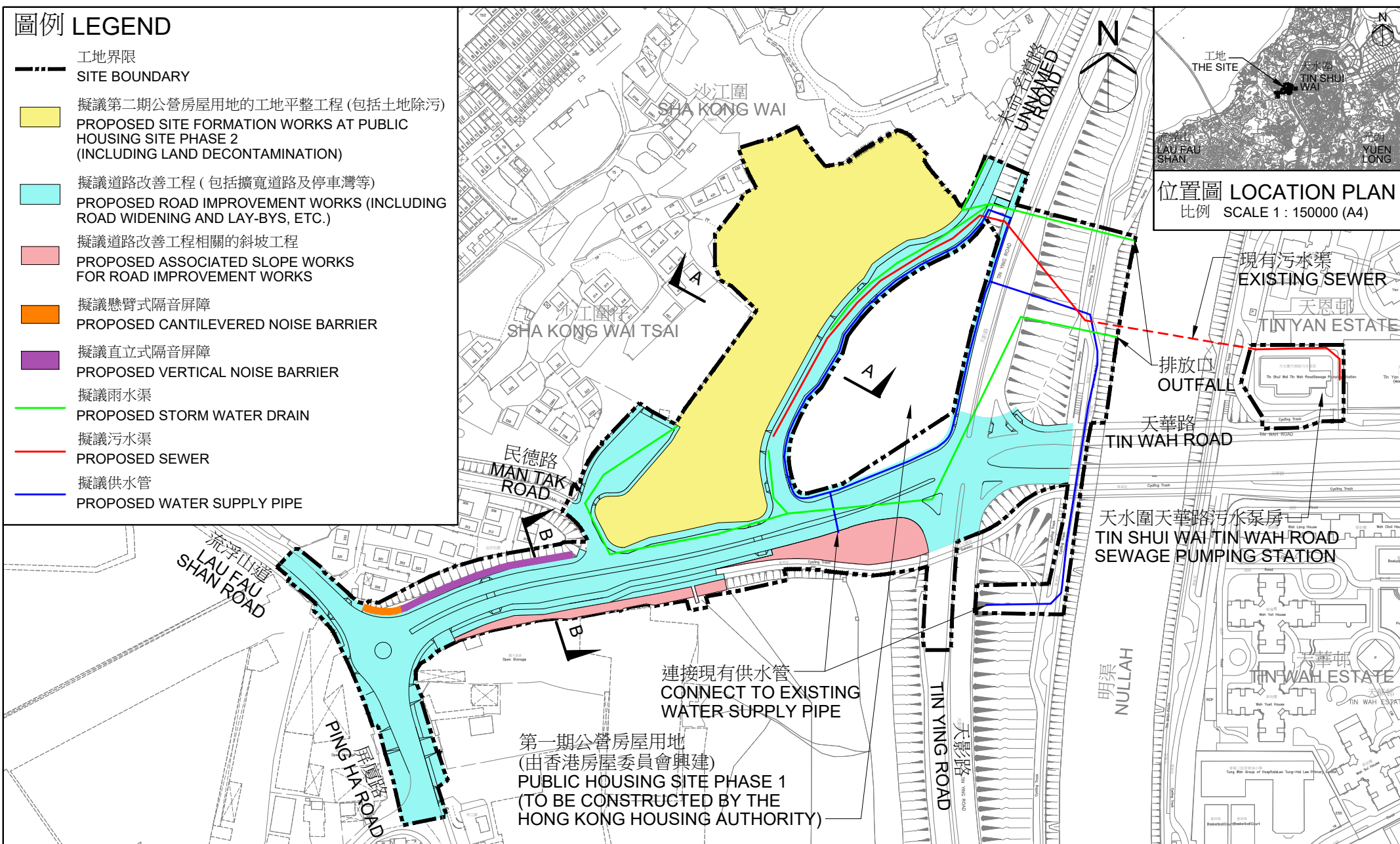
17. 請委員備悉本文件的內容並提供意見。

房屋局

2024 年 1 月

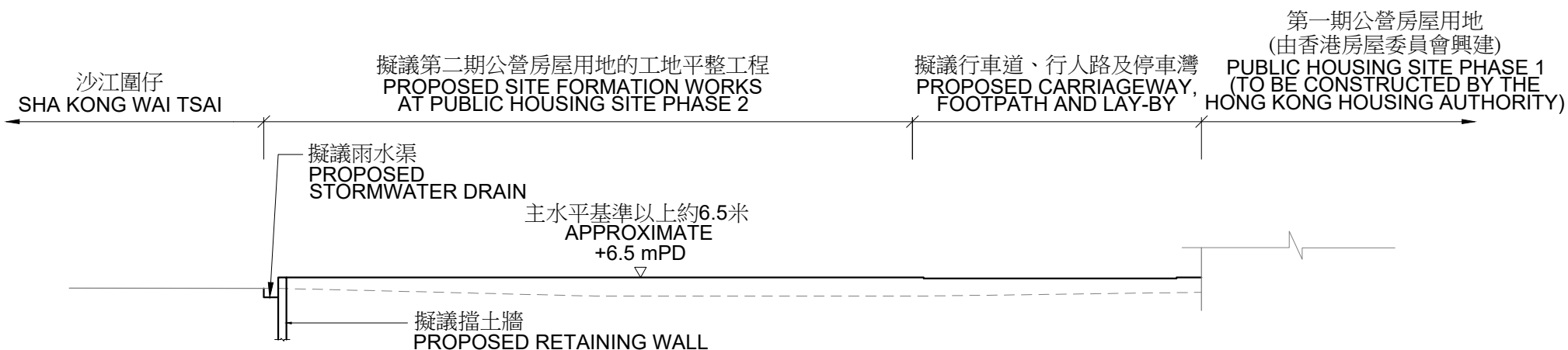
圖例 LEGEND

-  工地界限
SITE BOUNDARY
-  擬議第二期公營房屋用地的工地平整工程 (包括土地除污)
PROPOSED SITE FORMATION WORKS AT PUBLIC HOUSING SITE PHASE 2 (INCLUDING LAND DECONTAMINATION)
-  擬議道路改善工程 (包括擴寬道路及停車灣等)
PROPOSED ROAD IMPROVEMENT WORKS (INCLUDING ROAD WIDENING AND LAY-BYS, ETC.)
-  擬議道路改善工程相關的斜坡工程
PROPOSED ASSOCIATED SLOPE WORKS FOR ROAD IMPROVEMENT WORKS
-  擬議懸臂式隔音屏障
PROPOSED CANTILEVERED NOISE BARRIER
-  擬議直立式隔音屏障
PROPOSED VERTICAL NOISE BARRIER
-  擬議雨水渠
PROPOSED STORM WATER DRAIN
-  擬議污水渠
PROPOSED SEWER
-  擬議供水管
PROPOSED WATER SUPPLY PIPE

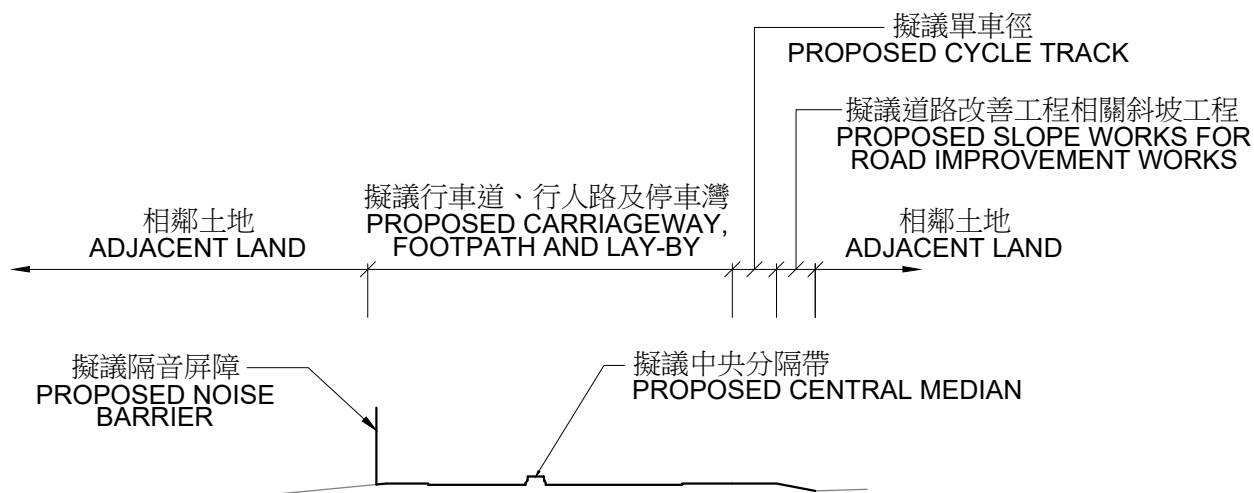


工程計劃項目編號 B847CL
 流浮山天華路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
 PWP ITEM NO. B847CL
 SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS
 FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT TIN WAH ROAD, LAU FAU SHAN

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



剖面圖 SECTION A-A



剖面圖 SECTION B-B

工程計劃項目編號 B847CL
流浮山天華路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. B847CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT TIN WAH ROAD, LAU FAU SHAN

剖面圖
SECTIONS

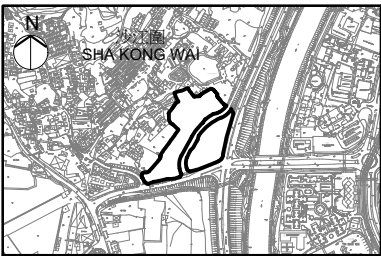
不按比例 NOT TO SCALE

流浮山天華路公營房屋發展計劃的主要發展參數

工地面積	第 1 期：約 1 公頃 第 2 期：約 2 公頃 合共：約 3 公頃
准許的地積比率	6.9 倍
樓宇高度限制	主水平基準上 165 米
住宅樓宇座數	5 座(註一)
單位數目	第 1 期：約 1 300 個 第 2 期：約 2 700 個 合共：約 4 000 個
預計人口	第 1 期：約 3 500 人 第 2 期：約 7 300 人 合共：約 10 800 人
完工日期	由 2029/30 年度起分階段落成
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：到校學前康復服務辦事處、幼兒中心、中度弱智人士宿舍、嚴重弱智人士宿舍、弱智人士輔助宿舍、精神復元人士輔助宿舍、精神健康綜合社區中心、展能中心、綜合職業康復服務中心、長者鄰舍中心、長者日間護理中心。



位置圖 LOCATION PLAN
比例 SCALE 1 : 20000 (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
- 擬議附屬泊車位 / 幼稚園 / 康樂 / 社區福利 / 零售設施
(在擬議公營房屋樓宇平台下)
PROPOSED ANCILLARY PARKING SPACES /
KINDERGARTEN / RECREATION /
SOCIAL WELFARE / RETAIL FACILITIES
(UNDER PODIUM OF PROPOSED PUBLIC
HOUSING BLOCK)

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 B847CL
流浮山天華路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
PWP ITEM NO. B847CL
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT TIN WAH ROAD, LAU FAU SHAN

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