

2024年5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 B880CL 及 B883CL

#### 工地平整及基礎設施工程以配合 港島東區的公營房屋發展

#### 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) **B880CL** 號工程計劃，稱為「東區阿公岩村公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程」；以及
- (二) **B883CL** 號工程計劃，稱為「柴灣近柴灣游泳池公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程」。

#### 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—

#### **B880CL** 號工程計劃— 東區阿公岩村公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程

3. 我們建議把 **B880CL** 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 3,110 萬元。工程計劃的詳情載於附件一。

## **B883CL 號工程計劃—**

### **柴灣近柴灣游泳池公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程**

4. 我們建議把 **B883CL** 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 7 億 4,440 萬元。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**

**2024 年 4 月**

## B880CL 號工程計劃—

### 東區阿公岩村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 B880CL 號工程計劃提升為甲級。工程範圍包括—

- (一) 平整約 2.4 公頃工地，包括拆卸一幢工業樓宇，及建造相關的護土牆和斜坡；
- (二) 擴闊阿公岩村里至約 7.3 米雙線不分隔行車道及進行相關的道路工程，包括建造路口、行人路和行人過路設施等，以連接擬議公營房屋發展；以及
- (三) 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。

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，首階段的工地平整工程預計約在三年內大致完成，並將已平整的土地交予香港房屋委員會進行公營房屋興建工作；而基礎設施及餘下的工地平整工程約在五年內大致完工。為配合緊迫的施工時間表，我們將會同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，並將會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，才批出有關工程合約。

## 理由

4. B880CL 號工程計劃為東區阿公岩村公營房屋發展項目提供已平整的土地及建造相關基礎設施。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一的附錄二及附錄三。

5. 為東區阿公岩村公營房屋發展項目提供合適的行人及車輛出入通道，我們建議進行上文第 1 段第（二）項所列的道路工程，以應付擬議發展帶來的交通及運輸需求。

## 項目估算

6. 按付款當日的價格計算，我們初步估計擬議工程的建設費用約為 6 億 3,110 萬元。

## 公眾諮詢

7. 土木工程拓展署（土拓署）在 2023 年 4 月 25 日就擬議工程諮詢東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會。該委員會對擬議工程不表反對。

8. 土拓署在 2023 年 8 月 4 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 1 份對擬議道路工程的反對書，而對擬議排污工程則沒有收到反對書。反對意見主要關注刊憲程序、擬議道路工程的目的和替代方案及收回私人土地的補償相關事宜。土拓署已透過會面及書信向反對者解釋項目細節。最終該份反對書沒有撤回。我們將會把反對意見及與反對者的往來文件（包括會面記錄）提交行政長官會同行政會議考慮。

## 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，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。

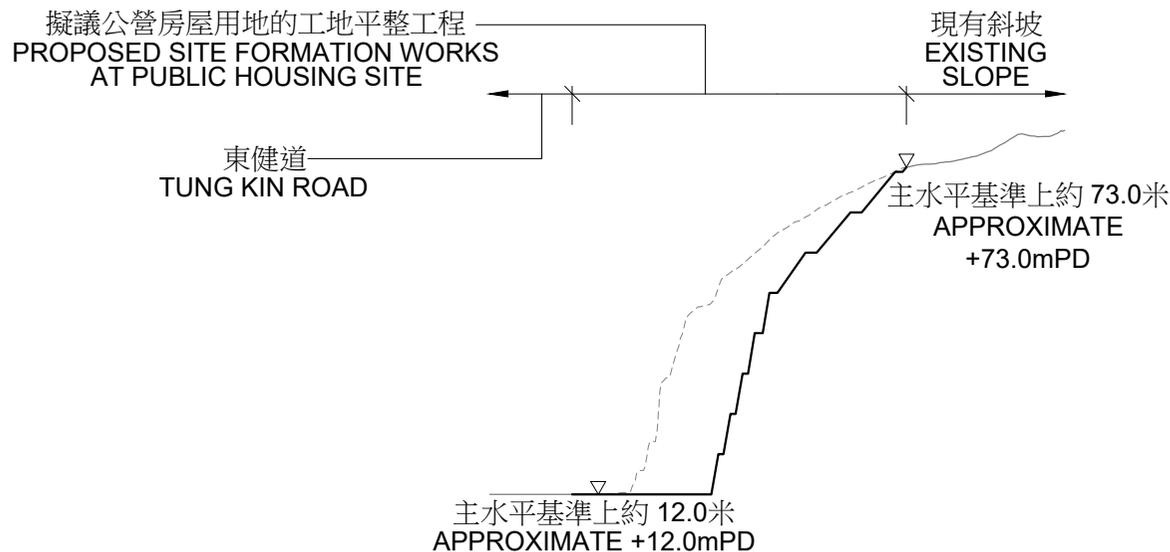
## 土地徵用

10. 為配合擬議工程，政府將收回約0.2公頃私人土地，並清理約5.4公頃政府土地。在涉及的私人和政府土地上，合共約130個住戶（涉及約307人）和約10個業務經營者會受影響，以及約250個臨時構築物（當中包括9個金塔）會被清拆。政府會根據相關法例發放法定補償，亦會按現行一般特惠補償和安置安排，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，並向受影響的合資格居民作出安置安排。政府計劃於總目701「土地徵用」項下支付有關費用。

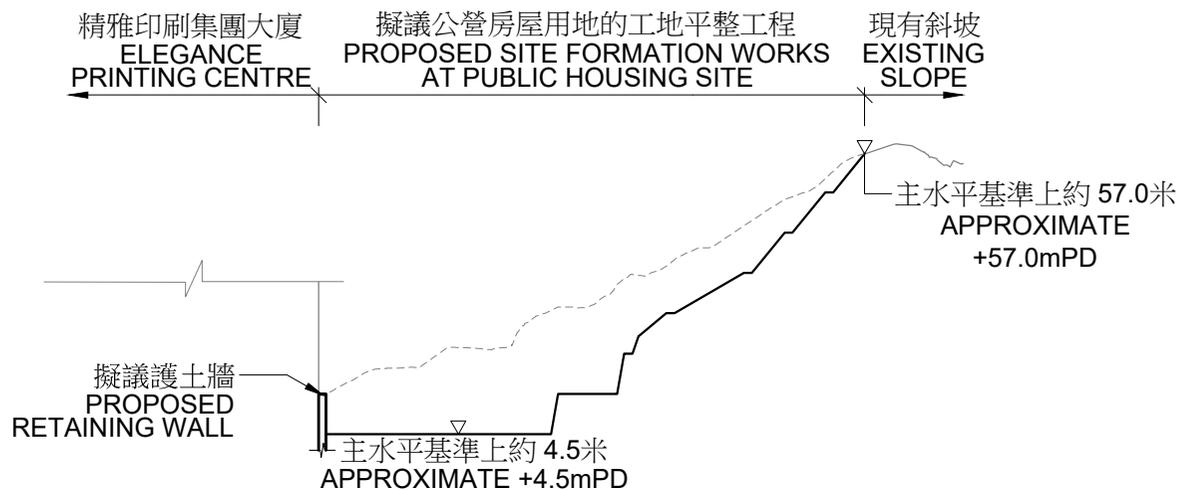
## 推行計劃

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





剖面圖 SECTION A-A



剖面圖 SECTION B-B

工程計劃項目編號 B880CL  
東區阿公岩村公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. B880CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT A KUNG NGAM VILLAGE, EASTERN

剖面圖  
SECTIONS

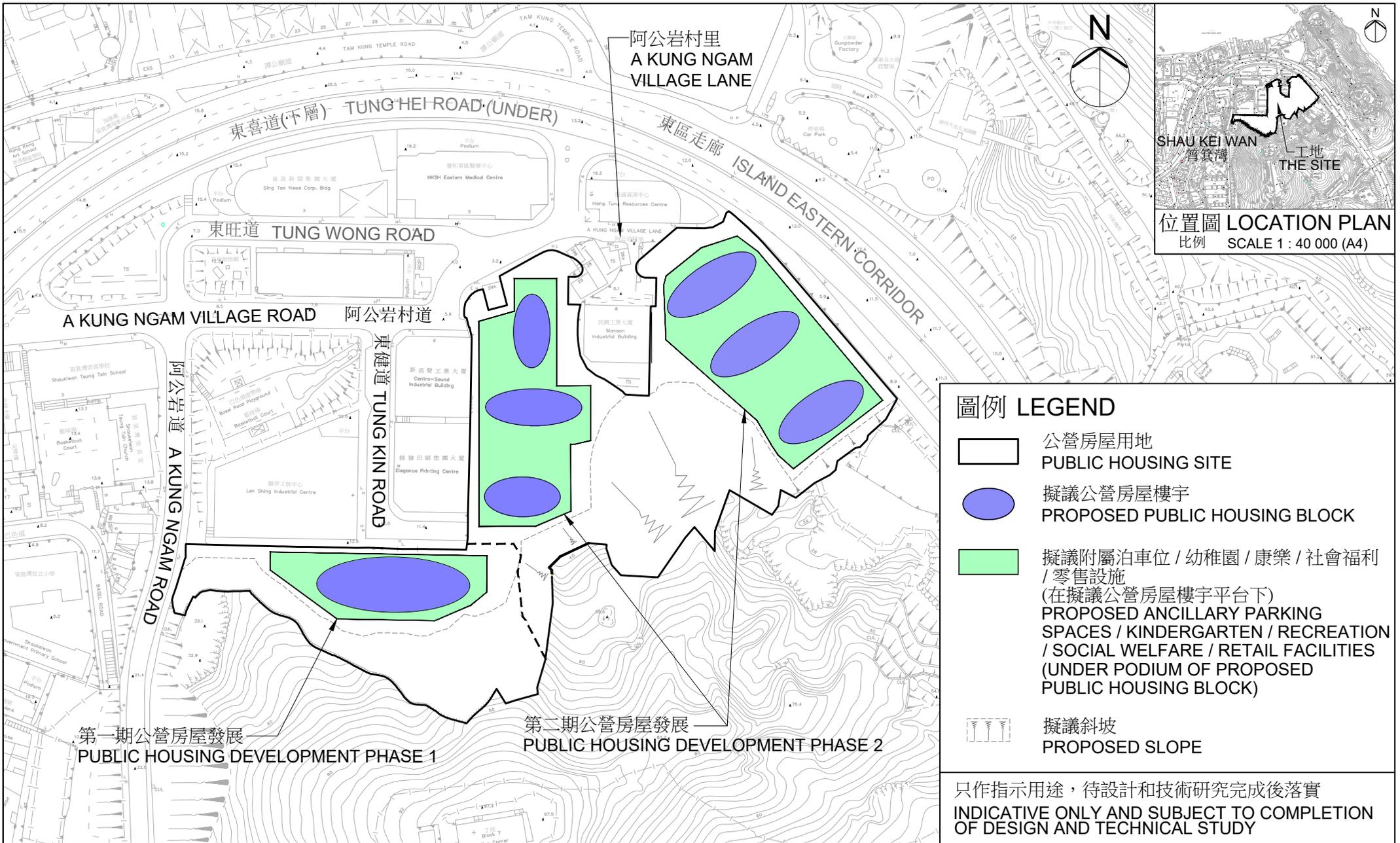
不按比例 NOT TO SCALE

東區阿公岩村公營房屋發展計劃的主要發展參數

工地面積	約 2.4 公頃
總樓面面積	不多於 85 800 平方米
樓宇高度限制	主水平基準上 110 米
住宅樓宇座數	7 座(註一)
單位數目	約 1 500 個
預計人口	約 4 000 人
完工日期	由 2032/33 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：長者日間護理中心、體弱長者家居照顧服務隊、日間社區康復中心、精神健康綜合社區中心及殘疾人士地區支援中心。



第一期公營房屋發展  
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT PHASE 1

第二期公營房屋發展  
PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT PHASE 2

**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 / 社會福利 / 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)
-  擬議斜坡  
PROPOSED SLOPE

只作指示用途，待設計和技術研究完成後落實  
INDICATIVE ONLY AND SUBJECT TO COMPLETION OF DESIGN AND TECHNICAL STUDY

工程計劃項目編號 B880CL  
東區阿公岩村公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. B880CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT A KUNG NGAM VILLAGE, EASTERN

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

## B883CL號工程計劃—

### 柴灣近柴灣游泳池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B883CL號工程計劃提升為甲級。工程範圍包括—

- (一) 平整約 2.3 公頃工地及建造相關的護土牆和斜坡；
- (二) 建造一段長約 150 米、淨闊度約 8.2 米的雙線不分隔行車道和迴旋處、新設停車灣和進行相關道路改善工程以連接新廈街和擬議公營房屋發展；
- (三) 建造一條長約 60 米、淨闊度約 3 米的有蓋行人天橋（包括相關升降機設施）和一條長約 95 米、淨闊度約 3 米有蓋行人通道以連接小西灣道及上文（二）項所述的道路；
- (四) 在(i)永平街/柴灣道交界處、(ii)永平街/新廈街交界處、(iii)柴灣道/新廈街交界處、(iv)柴灣道、環翠道及東區走廊迴旋處進行道路改善工程；以及
- (五) 進行相關的附屬工程，包括重置現有滑板場、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，工地平整工程預計約在四年半完成，並將已平整的土地交予香港房屋委員會進行公營房屋興建工作；而基礎設施工程約在五年內大致完工。為配合緊迫

的施工時間表，我們將會同步進行招標，以便擬議工程盡早展開，並將會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，才批出有關工程合約。

## 理由

4. **B883CL**號工程計劃為柴灣近柴灣游泳池公營房屋發展項目提供已平整的土地及建造相關基礎設施。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1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。

## 項目估算

6. 按付款當日的價格計算，我們初步估計擬議工程的建設費用約為7億4,440萬元。

## 公眾諮詢

7. 土木工程拓展署（土拓署）在2023年2月28日就擬議工程諮詢東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會。該委員會對擬議工程不表反對。

8. 土拓署在2023年7月28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10月27日刊憲。

9. 土拓署已在2024年就擬議行人天橋的外觀設計諮詢了橋樑及有關建築物外觀諮詢委員會<sup>1</sup>，該委員會接納有關設計。

## 交通影響

10. 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

11. 擬議工程無須收回私人土地。為配合擬議工程，政府將清理約2.7公頃政府土地。在涉及的政府土地上，有一個業務經營者會受影響，以及一座墳墓和12個臨時構築物會被清拆。政府會按現行一般特惠補償安排，向受影響的合資格人士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。

## 推行計劃

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

---

<sup>1</sup> 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。

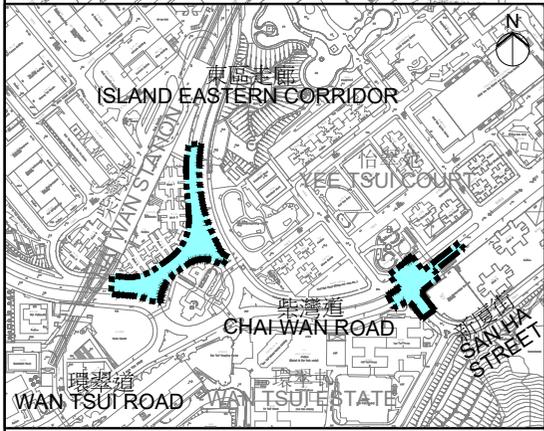
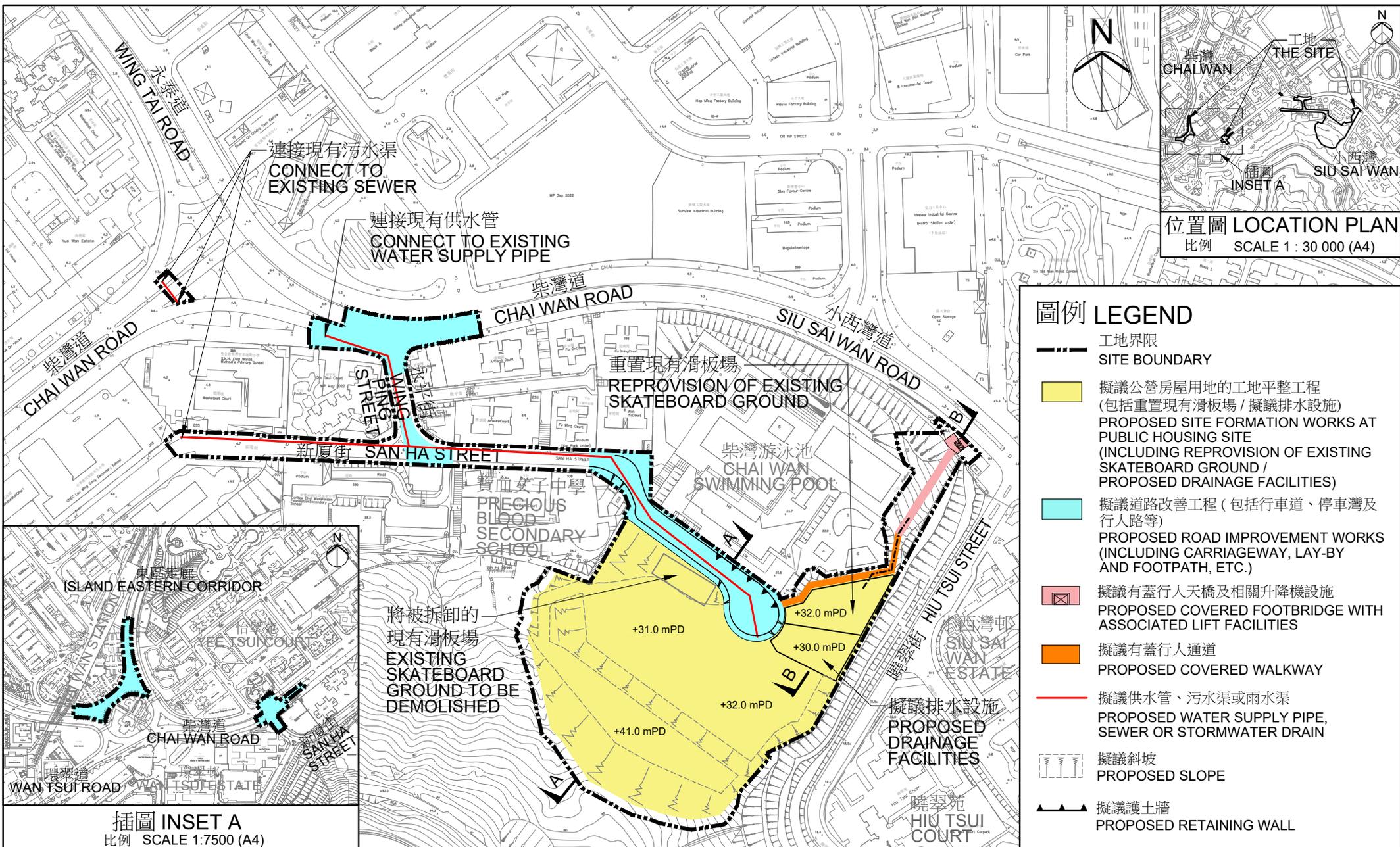
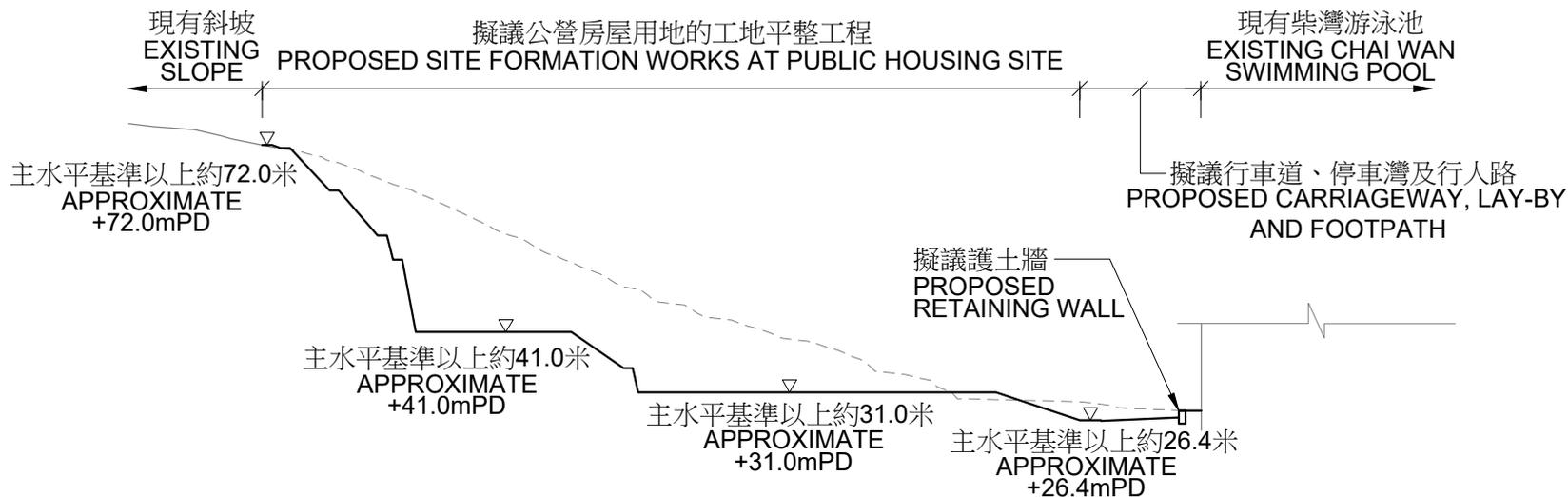


插圖 INSET A  
比例 SCALE 1:7500 (A4)

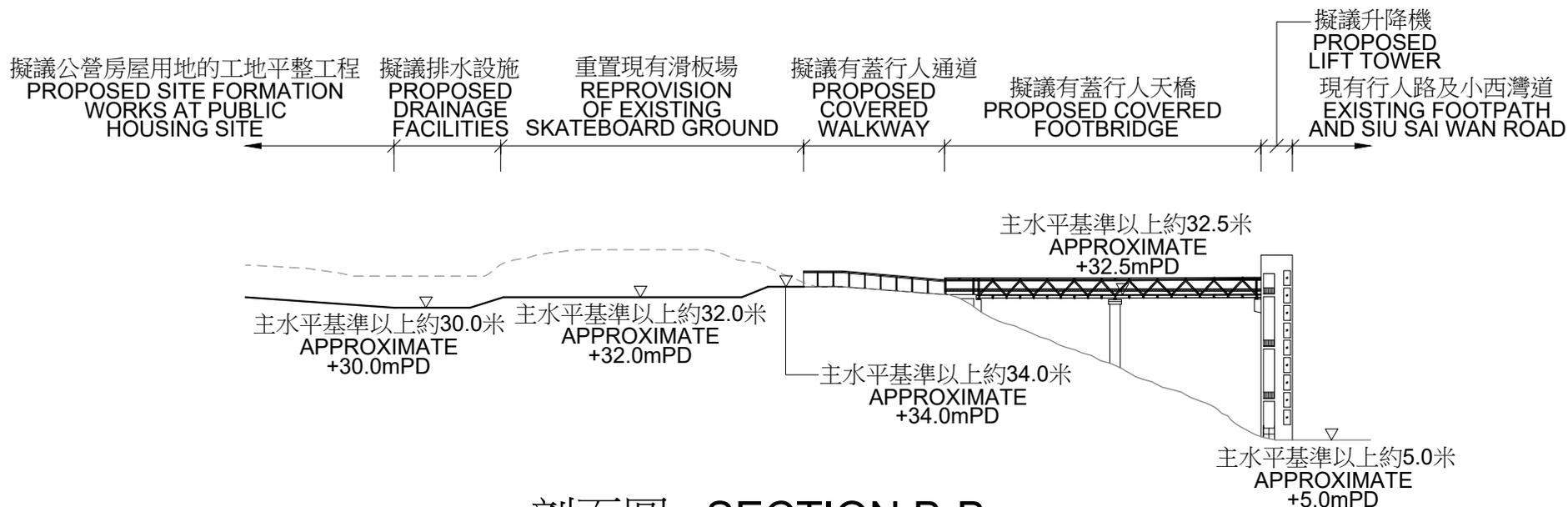
- 圖例 LEGEND**
- 工地界限  
SITE BOUNDARY
  - 擬議公營房屋用地的工地平整工程  
(包括重置現有滑板場 / 擬議排水設施)  
PROPOSED SITE FORMATION WORKS AT  
PUBLIC HOUSING SITE  
(INCLUDING REPROVISION OF EXISTING  
SKATEBOARD GROUND /  
PROPOSED DRAINAGE FACILITIES)
  - 擬議道路改善工程 (包括行車道、停車灣及  
行人路等)  
PROPOSED ROAD IMPROVEMENT WORKS  
(INCLUDING CARRIAGEWAY, LAY-BY  
AND FOOTPATH, ETC.)
  - 擬議有蓋行人天橋及相關升降機設施  
PROPOSED COVERED FOOTBRIDGE WITH  
ASSOCIATED LIFT FACILITIES
  - 擬議有蓋行人通道  
PROPOSED COVERED WALKWAY
  - 擬議供水管、污水渠或雨水渠  
PROPOSED WATER SUPPLY PIPE,  
SEWER OR STORMWATER DRAIN
  - 擬議斜坡  
PROPOSED SLOPE
  - 擬議護土牆  
PROPOSED RETAINING WALL

工程計劃項目編號 B883CL  
柴灣近柴灣游泳池公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. B883CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT NEAR CHAI WAN SWIMMING POOL, CHAI WAN

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 B883CL  
柴灣近柴灣游泳池公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
PWP ITEM NO. B883CL  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT NEAR CHAI WAN SWIMMING POOL, CHAI WAN

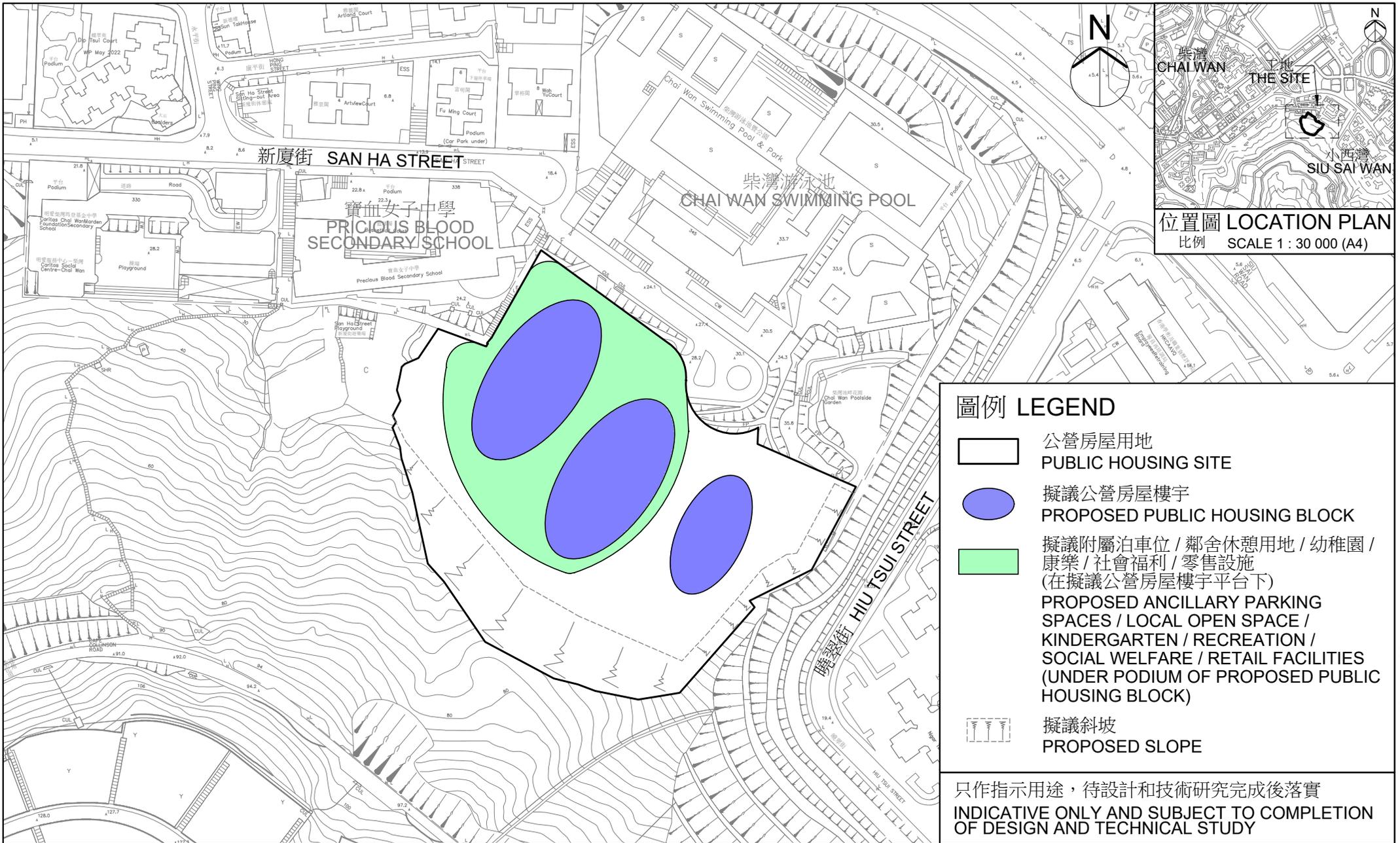
剖面圖  
SECTIONS  
不按比例 NOT TO SCALE

柴灣近柴灣游泳池公營房屋發展計劃的主要發展參數

工地面積	約 2 公頃
准許的地積比率	8 倍
樓宇高度限制	主水平基準上 190 米
住宅樓宇座數	3 座(註一)
單位數目	約 2 700 個
預計人口	約 7 300 人
完工日期	2034/35 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：安老院舍暨長者日間護理單位、長者日間護理中心、精神健康綜合社區中心、嚴重弱智人士宿舍及展能中心。



**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 / 鄰舍休憩用地 / 幼稚園 / 康樂 / 社會福利 / 零售設施  
(在擬議公營房屋樓宇平台下)  
PROPOSED ANCILLARY PARKING SPACES / LOCAL OPEN SPACE / KINDERGARTEN / RECREATION / SOCIAL WELFARE / RETAIL FACILITIES  
(UNDER PODIUM OF PROPOSED PUBLIC HOUSING BLOCK)
- 擬議斜坡  
PROPOSED SLOPE

只作指示用途，待設計和技術研究完成後落實  
INDICATIVE ONLY AND SUBJECT TO COMPLETION OF DESIGN AND TECHNICAL STUDY

工程計劃項目編號 B883CL  
 柴灣近柴灣游泳池公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程  
 PWP ITEM NO. B883CL  
 SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS  
 FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT NEAR CHAI WAN SWIMMING POOL, CHAI WAN

概念平面圖  
**CONCEPTUAL PLAN**

比例 SCALE 1:2000 (A4)