

**Legislative Council  
Panel on Housing  
Minutes of meeting**

---

**Date : Monday, 6 May 2024**  
**Time : 2:30 pm**  
**Venue : Conference Room 3 of the  
Legislative Council Complex**

---

**Attendance**

The attendance of Members, public officers, the Clerk and staff is in [Appendix 1](#).

(The **verbatim record** of proceedings is in [Appendix 2](#).)

**I. Information paper(s) issued since the last meeting**

An information paper (LC Paper No. [CB\(1\)425/2024\(01\)](#)) had been issued to the Panel since the last meeting.

**II. Items for discussion at the next meeting**

2. The Panel agreed to discuss the following items at the next regular meeting to be held on Monday, 3 June 2024:

- (a) Use of non-domestic premises of the Hong Kong Housing Authority; and
- (b) Latest progress of transitional housing projects.

**III. Head 711 Project no. B866CL – Site formation and infrastructure works for public housing development at To Yuen Tung, Tai Po**

3. The Administration briefed the Panel and sought the Panel's views on the funding proposal to upgrade Public Works Programme No. B866CL to Category A in order to complement the proposed public housing development ("PHD") project at To Yuen Tung, Tai Po ("the proposed PHD project at To Yuen Tung"). The capital cost of the proposed works was estimated at about \$663.5 million in money-of-the-day prices.

4. The Panel discussed the item, and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Dr Wendy HONG, Mr Andrew LAM, Ir LEE Chun-keung, Mr Tony TSE,

Ms Carmen KAN, Mr YANG Wing-kit, Mr Stanley NG (Chairman), Dr Junius HO, Ir Dr LO Wai-kwok and Mr CHAN Hok-fung.

### Follow-up actions

5. The Panel supported the Administration's submission of the funding proposal to the Public Works Subcommittee ("PWSC") for consideration. The Administration noted Members' concerns on related matters including the ratio of public rental housing ("PRH") to subsidized sale flats ("SSFs") in the proposed PHD project at To Yuen Tung, the construction period required, the impacts of the project on local traffic, the layout of the parking facility, and the mix of other non-domestic facilities. At the request of Members, the Administration would, prior to PWSC's consideration of the funding proposal, provide supplementary information on the repair and maintenance of slopes within the SSF area in the past.

### **IV. Head 711 Project nos. B880CL and B883CL – Site formation and infrastructure works for public housing developments in Eastern District**

6. The Administration briefed the Panel and sought the Panel's views on the funding proposals to upgrade two Public Works Programmes (i.e. B880CL and B883CL) to Category A in order to complement the proposed PHD projects located at A Kung Ngam Village and near Chai Wan Swimming Pool, Chai Wan in Eastern District of Hong Kong Island respectively ("the two proposed PHD projects in the Eastern District of Hong Kong Island"). The capital costs of the proposed works for the two projects were estimated at about \$631.1 million and \$744.4 million respectively in money-of-the-day prices.

7. The Panel discussed the item, and the Administration responded to Members' views and enquiries. Members who spoke included (in speaking order): Dr Wendy HONG, Mr Andrew LAM, Mr KWOK Wai-keung, Mr Vincent CHENG (Deputy Chairman), Mr Edward LEUNG and Mr Stanley NG (Chairman).

### Follow-up actions

8. The Panel supported the Administration's submission of the two funding proposals to PWSC for consideration. The Administration noted Members' concerns on related matters including the ratios of PRH to SSFs in the two proposed PHD projects in the Eastern District of Hong Kong Island, the construction periods required, ways to enhance the connectivity/synergy between individual projects and the surrounding areas/other public housing projects, as well as the details of the layouts and facilities of individual projects (including the service capacity and opening hours). At the request of Members, the Administration would, prior to PWSC's consideration of the two funding

proposals, provide supplementary information on the estimated costs of earth and rock excavation and retaining wall construction in the two proposed PHD projects in the Eastern District of Hong Kong Island and whether they were close to market prices.

**V. Any other business**

9. There being no other business, the meeting ended at 4:38 pm.

Council Business Division 1 and Public Complaints Office

Legislative Council Secretariat

23 May 2024

**Legislative Council  
Panel on Housing  
Meeting**

---

**Date : Monday, 6 May 2024**  
**Time : 2:30 pm**  
**Venue : Conference Room 3 of the  
Legislative Council Complex**

---

**Attendance**

**Present (Panel members)**

Hon Stanley NG Chau-pei, SBS, JP (Chairman)  
Hon Vincent CHENG Wing-shun, MH, JP (Deputy Chairman)  
Hon Starry LEE Wai-king, GBS, JP  
Hon Michael TIEN Puk-sun, BBS, JP  
Hon KWOK Wai-keung, JP  
Ir Dr Hon LO Wai-kwok, GBS, MH, JP  
Dr Hon Junius HO Kwan-jiu, BBS, JP  
Hon LAU Kwok-fan, MH, JP  
Hon Tony TSE Wai-chuen, BBS, JP  
Ir Hon LEE Chun-keung, JP  
Hon Andrew LAM Siu-lo, SBS, JP  
Dr Hon Wendy HONG Wen  
Hon LEUNG Man-kwong, MH  
Hon CHAN Hok-fung, MH, JP  
Ir Hon Gary ZHANG Xinyu  
Hon YANG Wing-kit  
Hon Carmen KAN Wai-mun  
Dr Hon SO Cheung-wing, SBS, JP

**Absent (Panel members)**

Hon Paul TSE Wai-chun, JP  
Hon Dominic LEE Tsz-king

**In attendance (Non-Panel member)**

Hon Edward LEUNG Hei

## **Public Officers attending**

### Agenda item III

**Mr Daniel LEUNG**

Deputy Director of Housing (Development and Construction),  
Housing Department

**Mr Esmond WONG**

Chief Civil Engineer (Public Works Programme), Housing Department

**Ms Helen LEUNG**

Chief Architect (6), Housing Department

**Mr LEUNG Chi-foon**

Deputy Head of Civil Engineering Office, (Project and Environmental Management), Civil Engineering and Development Department

**Mr Roy LAM**

Project Team Leader/Project, Civil Engineering and Development Department

**Mr Kempis LAM**

District Lands Officer/Tai Po, Lands Department

### Agenda item IV

**Mr Daniel LEUNG**

Deputy Director of Housing (Development and Construction),  
Housing Department

**Mr Esmond WONG**

Chief Civil Engineer (Public Works Programme), Housing Department

**Ms Elaine WONG**

Chief Architect (5), Housing Department

**Mr Forrest FONG**

Chief Architect (Development & Standards), Housing Department

**Mr Edmund CHAN**

Deputy Project Manager (South), Civil Engineering and Development Department

**Mr Clarence YEUNG**

Chief Engineer/South 1, Civil Engineering and Development Department

**Ms Esther YUNG**

Chief Engineer/South 4, Civil Engineering and Development Department

**Mr Tommy CHEN**

Chief Estate Surveyor (Acquisition Section), Lands Department

**Clerk in attendance**

Mr Derek LO, Chief Council Secretary (1)5

**Staff in attendance**

Ms Ada LAU, Senior Council Secretary (1)5

Miss Jenny IP, Legislative Assistant (1)5

附錄 2  
Appendix 2

\*\*\*\*\*

**立法會房屋事務委員會會議  
逐字紀錄本**  
**Panel on Housing of the Legislative Council**  
**Verbatim record of meeting**

日 期 : 2024年5月6日(星期一)  
Date: Monday, 6 May 2024

時 間 : 下午2時30分至4時38分  
Time: 2:30 pm to 4:38 pm

地 點 : 立法會綜合大樓會議室3  
Venue: Conference Room 3 of the  
Legislative Council Complex

\*\*\*\*\*

**主席**：現在夠鐘開會，出席人數亦已符合會議規定。

議程第I項是“自上次會議後發出的資料文件”。秘書處自上次會議後收到的資料文件已載列於議程中。

至於議程第II項“下次會議的討論事項”，待議事項一覽表和跟進行動一覽表已一併發送給大家。6月份例會將會在2024年6月3日(星期一)下午2時30分舉行。討論事項有以下兩項：(a)香港房屋委員會轄下非住宅物業的使用情況；及(b)過渡性房屋項目的最新進展。

各位委員請注意，經過與政府當局商議後，7月例會的日期由原來的7月2日改為7月15日(星期一)，時間依舊是下午2時30分。各位委員對於這個安排有沒有意見？(沒有委員表示有意見)沒有意見。

我們進入議程第III項“總目711工程計劃項目編號B866CL—大埔桃源洞公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程”。我們歡迎政府代表出席會議，政府代表有房屋署副署長梁洪偉先生、房屋署總土木工程師黃栢誠先生，還有房屋署總建築師梁喜蓮女士等等官員，我不一一列舉了。

我先請政府當局以投影片介紹文件。請副署長。

**房屋署副署長(發展及建築)**：主席、各位委員，午安。我們這次提交文件，目的是簡介把工程計劃編號B866CL—大埔桃源洞公營房屋發展的土地平整及基礎設施工程提升為甲級的撥款建議。

我們希望藉此機會收集各位對項目的意見和關注，讓我們考慮如何推進這個項目和優化撥款建議，以便隨後供工務小組委員會審議和財務委員會批核。

接下來，我會用幾分鐘時間向各位議員扼要簡介這個項目的細節。為了配合大埔桃源洞的公營房屋發展，我們有以下建議：在投影片中黃色的部分平整約2.7公頃工地和建造斜坡。大埔桃源洞項目的工地位於大埔馬窩路南面斜坡上，我們將依山而建，平整工地以建造3個平台，分別在主水平基準以上約14.5米、20.5米和29米。

這是工地的剖面圖。據投影片所示，斜坡的高低差距大約為50米。為形成將來發展公營房屋的平台，我們將進行大量挖掘泥石工程，形成平台和人造斜坡。斜坡需要以超過3 000支泥釘進行鞏固，整個工地平整工程的總泥石挖掘量約為40萬立方米。

除工地平整以外，我們也會在投影片中藍色的部分進行一系列道路工程，以改善交通和運輸情況。當中包括在馬窩路建造巴士停車灣；在馬窩路/達運路交界處、達運路/南運路交界處及廣福迴旋處進行道路改善工程。另外，還有附屬工程，包括投影片中紅色線總長超過約兩公里的排水、排污和供水管道鋪設工程，以及環境美化工程等等。

由於上述管道的鋪設部分將會經過主要和繁忙的路段，相關路段工程將採用無坑式挖掘的施工方法，以減低對交通的影響，並保障道路使用者和工人的安全。

在公眾諮詢方面，土拓署在2023年1月17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。委員會雖然主要對交通及運輸、樹木保護及移除方案和未來食水供應安排表示關注，但沒有表示反對擬議工程。就所關注事項，土拓署在會議上已作出即時回應，政府亦在2023年3月14日以書面方式向委員會作出詳盡的解說。

在刊憲方面，土拓署在2023年3月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6月30日刊憲。

在獲得財務委員會(“財委會”)批准撥款後，土拓署計劃在今年稍後時間展開B866CL的土地平整及基礎設施工程，預計會在約4年半內完成，以配合香港房屋委員會(“房委會”)的公營房屋發展時間表。

我們在今天諮詢房屋事務委員會後，將會在今年年中將這個項目的工程撥款建議提交立法會的工務小組委員會審議和財委會批核。

在項目估算方面，按付款當日的價格計算，項目的初步建設費用約為6億6,350萬元，當中包括土地平整工程約為4億1,330萬元，道路改善工程及相關附屬工程約為1億2,290萬元，以及其他費用約為1億2,730萬元。就項目估算和分項數字的最

終估算，我們隨後會在提交工務小組委員會的文件中提供更多詳細的資料。

在土地徵用方面，政府將要回收約0.2公頃的私人土地，以及需要清理約2.5公頃政府土地。在涉及的私人和政府土地上，合共約9個住戶(涉及約19人)會受影響，以及約84個臨時構築物、7座墳墓和34個金塔會被遷移或清拆。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及安置安排，向受影響的合資格土地業權人和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。

我的簡介完畢。歡迎議員對這個項目提供意見。多謝主席。

**主席：**謝謝副署長。

[\[001131\]](#)

請各位委員注意，如委員在討論的項目中有直接或間接的金錢利益，請委員按照《議事規則》第83A條的規定，在發言前披露有關利益的性質。亦請各位委員注意《議事規則》第84條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。

現在是議員的發言時間。我先讀出議員的發言次序。第一位是洪雯議員，接着是林筱魯議員、李鎮強議員、謝偉銓議員、簡慧敏議員。

先請洪雯議員。

**洪雯議員：**多謝主席，也多謝局方的介紹。我有兩條問題。[\[001218\]](#)

第一，如果我們翻查區議會的文件，可以得知土木工程拓展署去年表示，這項工程需要平整的土地面積為3.9公頃。然而，今天文件提及的面積只剩餘2.7公頃，減少了超過1公頃，我想問背後的原因是甚麼？為何會有所減少？

另外，平整土地的面積減少，但項目所容納的人口和單位數目卻不變，這是否意味着居民的居住環境或公共空間縮減了？這是第一個問題。

第二，這個項目位於綠化帶，我回看資料，要砍伐大約1 000棵樹木，當中有15棵具特別價值樹木。去年，不少區議

員反對砍伐這些具特別價值樹木，也對補種樹木的選址——蓮澳有所保留，而政府當時承諾會再次考慮方案。我想問局方，在檢視樹木重種的方案後，現時進度如何？謝謝。

**主席**：我先補充一下。剛才我並沒有提及發言的時間限制，因為輪候發言的議員人數不是太多，我們是有足夠時間的，所以我將每位議員連問連答的時間定為5分鐘。現在請署長回應。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝議員的提問。首先，我將回答洪議員關於人口和單位數量的問題，其他問題我將請土拓署同事再作補充。[\[001357\]](#)

桃源洞這個項目的設計，是基於2.7公頃的工地面積，提供約2 300個單位，已用盡了6.8倍的地積比率，而建築物高度限制是主水平基準上135米，這些是設計項目時所採用的參數。

現在我請土拓署的同事解釋一下早前在規劃上平整土地的面積。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：多謝議員的提問，也多謝署長。[\[001442\]](#)

過去，我們曾在區議會說這項目的發展面積是3.9公頃，當時我們參考的是改劃土地用途的面積。而今次我們向立法會簡介擬進行的地盤平整工程面積為2.7公頃，這主要是與實際施工和地盤平整的範圍有關。這就是兩者之間的分別。

另一方面，關於地盤內某些樹木可能會受到影響，我們早前在推展項目時進行過調查，發現整個地盤大約有1 480棵樹會受到影響，當中約有480棵可以保留，而900多棵則無可避免地需要被移除。由於工地本身處於綠化帶，我們若要建屋，綠化帶上的樹木則無可避免地需要被移除。

在這些樹木中，我們特別注意到約15棵具有較高的生態價值並需要被移除，包括11棵黏樹、2棵黃心樹、1棵朴樹和1棵細葉榕。這些樹木的生長環境可能位於斜坡上，它們的樹膽和樹根在成形時可能已適應現有斜坡的環境而生長。將來我們要將地盤降低時，即把山移走的時候，這些樹木也將無可避免

地被移除。事實上，我們在整個地盤找到23棵具生態價值的樹木，但是這15棵我們無法保留，因此才有這樣的做法。

就着這些相關的覆核結果，我們去年已向大埔區議會進行解說。以上就是我想補充的內容。

**洪雯議員**：這是否意味着那15棵有價值的樹木不會被移植到其他地方？

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：多謝議員的問題。基本上，我們會評估樹木現時的狀態，以及考慮樹木被移植後的存活率，才決定是否進行移植。由於我們預計這15棵樹木在移植後較難存活，因此決定將其移除。謝謝。

**主席**：接下來請林筱魯議員。

**林筱魯議員**：多謝主席。我有兩個問題。首先，這個項目估計於2032-2033年度完成，我想知道你們大概何時會確定公營房屋的種類，即有多少是出租公營房屋、有多少是自置公營房屋。我想了解相關的流程。如有需要彈性調整這個比例的話，最遲需要在何時作出改變比例的決定？這是第一個問題。

第二個問題是，地盤的剖面圖於我看來，移除山坡的土方量頗大，我想知道大概有多少土方量？

**主席**：兩個問題，請副署長回應。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝林議員的提問。關於資助出售房屋與公屋的比例分配，由於這個項目將於2032-2033年度才落成，現時正處於設計階段，因此我們一般會在公營房屋比例上保留一點彈性，以配合公屋、綠置居或資助出售房屋的需求變化。由於樓市開始復蘇，近日需求轉變也比較快。我們會適時調整不同類別房屋的供應量，希望能配合社會整體的住屋需要。基於這個可換性概念，我們規劃公屋項目時會考慮很多因素，包括地區和社會整體住屋需求。大家可

能都有留意到，公屋與綠置居基本上分別不大，我們希望保留這方面的彈性。自從綠置居恆常化後……

**林筱魯議員**：主席，不好意思，我知道你的標準答案是甚麼。但我的具體問題是，你何時會作出決定？決定後如要作出修訂，彈性在哪裏，流程又是怎樣？

**房屋署副署長(發展及建築)**：關於決定一個公營房屋項目是作為公屋項目還是居屋項目，我們在接近設計階段時開始了解地區的需求……

**林筱魯議員**：我不想加重語氣，你已有一個完工日期——在2032-2033年度完成，那麼只需回頭數一數何時會進行詳細設計便是了，因為你進行詳細設計時便要作決定。

**房屋署副署長(發展及建築)**：關於詳細設計，這個項目的交付日期是2028年，那麼在2028年前，我們會開始進行一個詳細設計。屆時，我們希望能得出一個結論，確定這個項目是公營房屋或綠置居項目，還是資助出售房屋項目。

**林筱魯議員**：所以，在那時作出決定後，嚴格來說，你即使想調整相關比例都會相當困難，特別是將公營房屋/綠置居轉換成居屋，因為戶型不同，對嗎？

**房屋署副署長(發展及建築)**：對。

**林筱魯議員**：即是說，到了2028年4月，基本上你便要“劃線”，對嗎？

**房屋署副署長(發展及建築)**：對的，我們希望在那時能確定房屋類別。

**林筱魯議員**：還有第二個問題。

**主席**：第二個問題是關於削平山坡的土方量。

**房屋署副署長(發展及建築)**：關於這個問題，我想請土拓署的同事幫忙補充一下，謝謝。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：多謝林議員的提問。桃源洞的發展地盤現時位於一個山坡上，議員基本上是對的，在地盤平整時，挖出的土方量也是成本所在。因此，理論上，當我們進行一個發展項目時，我們會盡量考慮是否有空間進行依山而建，以減少挖掘量。然而，就這個位置而言，由於我們希望在如此細小的地方提供2 300個單位，而樓宇高度也有所限制，因此，我們有需要將部分山坡“拗低”，這也是為何你會在剛才的剖面圖中看到這樣的情況。我們已經計算過，optimize後的土方產生量約為40萬立方米，這已是盡量減少土方量的結果了。因為要是我們再建高一點，可能會對鄰近的運頭塘邨造成視覺上的影響，即高聳突兀，這不太理想。

**林筱魯議員**：主席，容許我迅速地跟進一下。這是一個技術問題，你剛才已回答了一半。你調整了相關土方量，是否真的考慮到(計時器響起)景觀問題，還是純粹出於交通的考慮？也就是說，由於要將那條路接駁上去，因此不能將site formation的土地整平得太高。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：多謝主席，多謝議員的提問。基本上，我們在設計或衡量要挖掘多少泥土時，會根據建築或單位發展的需要來決定。在這過程中，我們會進行一個交通影響評估，當中會考慮到我們需要搬運因挖掘而產生的物料對附近道路的承載量所造成的影響。我們check過之後，估計每小時約為6架次，對於附近達運道的負載影響不大。

**主席**：下一位請李鎮強議員。

**李鎮強議員**：多謝主席。雖然我不是居住在大埔，對這地方不熟悉，但我很想知道這項工地平整及基礎設工程進行時對民居造成影響。我注意到工地附近有很多居民，特別是達運道是必經之路。你們實際上將會進行甚麼道路工程呢？依我看來就只是擴闊罷了，這是否有用呢？我很想了解一下。

其次，我想深入討論一個問題，就是我注意到，而剛才你們也有提及到，文件中所提到的非住宅設施只包括兒童遊樂場、休憩用地、幼稚園、社會福利設施等。你們會否考慮提供一些託兒服務？特別是現在，大家都在討論如何釋放婦女勞動力，而託兒服務是其中很重要的一環，因此我希望你們會將其納入未來的政策中。

另外，關於回收一事，考慮到“綠在區區”現時非常盛行，你們是否有計劃預留空間來設置一些環保設施，例如廚餘回收、塑膠和玻璃回收設施等？你們是否會協助其他局或署設置相關設施呢？

最後，是一個關於政策的問題。我注意到局方文件所載的完工日期為2032-2033年度，並且還要分階段完工。雖然我不知道居民何時會搬進去，但今天已經是2024年了，距離2032年還有8年的時間，而你剛才提到的交付日期是2028年4月，為何需要4年這麼長的時間才能交付土地進行興建呢？在當前提速、提效、提量的情況下進行興建工作，是否可以進一步壓縮這4年的時間，以便能夠早點“上馬”，讓有需要的人可以盡早入住這些公營房屋呢？謝謝主席。

**主席**：請副署長回應。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝委員的提問。關於委員提及的託兒服務，其實在大埔桃源洞公營房屋項目中將設立一個特殊幼兒中心，該中心設有約60個名額，可提供託兒服務。至於有關道路改善和交付日期的問題，我想請土拓署的同事作補充，謝謝。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：多謝署長，多謝議員的提問。就大埔桃源洞公營房屋發展後市民出行所產生的交通流量，我們已進行了交通影響評估。文件中亦有

提及，我們會在幾個路口進行道路改善工程。首先，我們會擴闊馬窩路一段80米長的行車線，以便左轉車輛駛入達運道。另外，我們也會在達運道增設一段75米長的行車線，以便左轉車輛進入南運路。至於較遠的位置，例如在大埔公路(元洲仔段)——即廣福迴旋處的位置，我們會在廣宏街增設designated lane，即有一條專用行車線讓車輛直接左轉至元洲仔段，這樣可避免車輛不必要地轉入迴旋處影響交通。這些都是我們的交通影響評估的結果。我們預計，在入伙後5年，也就是大約2039年，通過這些改善措施，道路網將不會面臨太大的壓力，基本上能夠保持暢通運作。

**李鎮強議員**：有沒有一些數字可以提供給我們呢？你們經常說交通將會保持暢通，但實際上有沒有一些具體數字可以說明現在的交通流量與預計的相差有多大呢？有沒有關於上、下班繁忙時間的數字？例如，現在每分鐘或每小時有多少輛車經過？未來預計會有多少輛車經過？泥頭車的數量是多少？希望你們能提供一些具體數字，而不是僅僅向我們說交通會很暢順。如果沒有具體的數字，我們怎能判斷是好還是不好呢，對嗎？

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：可以，我可以在這裏講述一下。

**李鎮強議員**：會議後可否提供相關文件？

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：現在都可以提供，我沒有所謂。

**主席**：請副處長。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：如果時間容許的話，我現在盡量講述一下。以達運道和馬窩路交界的位置為例，就是從公營房屋出來後的第一個路口。如果沒有進行相關改善工程，到了2039年，該路口在上午時段將會出現頗為嚴重的交通擠塞情況。關於路口的運作表現，有一個稱為

“剩餘容車量”的指標來顯示，該路口的剩餘容車量大約為負4%，負數剩餘容車量即表示不理想。然而，若進行了改善工程，例如增設一條專用左轉行車線，那麼該路口在上午、下午時段仍會有大約17%的剩餘處理能力。基本上，進行這個改善工程後，該路口的交通擠塞情況是會有所改善的(計時器響起)。

讓我很快回應有關4年交付時間的問題，好嗎？為了進行大埔桃源洞發展項目，除了政府用地外，我們還需要徵收一些私人用地。徵收私人用地需時，預計在開工後約需要1年時間才能收回這些私人土地。嚴格來說，在開工後的1年後，我們才能進行大規模的地盤平整和挖掘工程。因此，剩下的時間不多，大約只有兩年、兩年半或兩年9個月的時間。當然，在award合約後，也就是找到承建商後，我們會不斷鞭策和監察承建商，確保他們採用各種方法，務求能按時且安全地進行相關工程。

**主席**：下一位請謝偉銓議員。

**謝偉銓議員**：多謝主席。剛才政府答覆林筱魯議員關於開挖的問題，我相信一定是為了配合未來發展。主席，我注意到，除了住宅方面的發展外，還有非住宅設施，包括社會福利及零售設施和車位等。在你們的構思之中，這些非住宅設施是否都是設置在地下，抑或有地庫呢？因為，從剖面圖B-B可見，似乎當局是考慮達運道和馬成徑等道路的“標高”。這是我的第一個問題。

第二，主席，雖然這個公營房屋項目目前尚未確定其提供的單位是全部出租抑或部分出售。但是，由於相關土地涉及斜坡，我想了解一下維護斜坡的責任是如何分配？如果房屋單位是出租的，當然是政府負責。但如果這些單位是出售的，業權人是否需要負責呢？據我理解，地政總署過去的地契條款通常包括要求業主負責斜坡維護工程。在過去多年來，房屋署在斜坡維護方面是否有遇到問題呢？謝謝。

**主席**：請副署長回應兩方面的問題。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝謝議員的提問。關於我們的設計，謝議員說得對，在文件的附件三中，可以看到有3座公營房屋，以紫色部分顯示。而粉紅色部分是一座綜合大樓，將設有社福設施和停車場。由於旁邊的承峰相對較矮，因此我們的布局是東面的建築物較高，西面的建築物則較矮，而平面圖中粉紅色的部分代表一座較矮的建築物。

至於車位方面，我們的設計已達到了《香港規劃標準與準則》所訂標準的上限。現時大埔桃源洞項目大約可提供288個車位。

**謝偉銓議員**：主席，或許我之前表達得不夠清楚。文件的附件三顯示了擬議附屬泊車位的位置。我想問，在平整地盤後，附件三中綠色的部分是指有關泊車位等設施是設置在地庫還是地面首層呢？

**房屋署副署長(發展及建築)**：或許我對謝議員的問題有些誤解。實際上，全部泊車位都不是設在地庫，因為建造地庫的工程需時較長，而且也比較昂貴。現時我們房委會的停車場絕大部分都是設置在地面上，也就是在平台層上。

**謝偉銓議員**：主席，不好意思，關於擬議的附屬泊車位，政府剛才已經作出解釋，表示不會建造地庫。如果要建造地庫，就如我剛才所提到的，在開挖時，當局便需要加以考慮。此外，在附件三中，粉紅色部分的設施也設有附屬泊車位，我相信這是因為社福設施需要附屬泊車位。我相信這些泊車位都是設置在地面上的。雖然我不確定該建築物的具體大小，但考慮到周邊都有停車位，除非你認為在那些地方無法設置足夠數量的泊車位，否則為何還要額外設置呢？由於地盤面積(粉紅色的部分)較小，因此使用率自然較低。那麼為何還要分開設置呢？我想問的是這個問題。

**主席**：你的意思是，那些車位是否會壓縮社福設施？(計時器響起)

**謝偉銓議員**：以及關於使用率，社會福利設施的建築物較小，相對而言，你剛才提到的3座公營房屋的停車場是打通使用的吧，其使用率當然會較高。

**主席**：請副署長簡單回答。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝謝議員的提問，多謝主席。[\[003410\]](#) 關於設計方面的問題，我交由總建築師Helen回答。但我想回答剛才謝議員的另一個問題——如果後面的斜坡歸入了我們的地界範圍內，那麼未來維修保養的費用將由小業主分攤，這是一般做法。

**謝偉銓議員**：這情況我知道。剛好有地政總署的同事在這裏，是否一般都需要他們負責？

**主席**：請副署長。

**房屋署副署長(發展及建築)**：對於謝議員這個問題，地政總署的同事可否作少許補充？謝謝。

**地政總署地政專員/大埔(大埔地政處)**：正如剛才官員所述，謝議員亦很清楚知道，一般來說，地界包含的斜坡都會由業主負責維修保養。[\[003448\]](#)

**謝偉銓議員**：主席，因為我已超時，或者請當局稍後補充有關維護方面在過去是否有遇到任何問題。

**主席**：如果你需要跟進，請再按下“發言按鈕”，好嗎？下一位請簡慧敏議員。

**簡慧敏議員**：多謝主席。主席，我嘗試從時間和金錢兩個角度討論這個議程項目。在時間上，本會去年7月通過了精簡土地發展程序的條例草案。我想請教一下，自去年9月1日有關條例

生效以後，該條例如何有助於加快這個工地平整及基礎設施工程的施工進度？我想知道我們通過了該條例後的成效。

例如，就電腦投影片資料第10頁提到的工地平整及道路改善工程，我們現時的做法是同步進行，還是“前後腳”地進行？能否同時進行以加快進度？第11頁是關於收地和清理政府土地，目前只提及到面積，卻未有提及時間的計劃，希望當局從時間的角度補充一下。

第二，從金錢的角度來看，在第10頁提到現時整體建設費用約為6億6,000萬元，附註中說明這個數字是根據回標價格遞交的。局方能否確認一下，對於這個價格，當局是否基本上有信心呢？因為當局下一步將項目提交工務小組委員會或財委會審議時，這些問題都會被提出，包括是否有封頂或對這個價格是否有信心。預計落成之後——當然現在談及此還言之尚早——但我相信市民和媒體都希望了解，我們是否在時間和金錢上做到了節省。對於這2 300個未來的房屋單位，當局採用了甚麼成本概念。謝謝主席。

**主席：**請副署長回應時間和金錢兩方面的問題。

**房屋署副署長(發展及建築)：**多謝主席，多謝簡議員的提問。[\[003715\]](#)  
我先回答有關能否一併進行土地平整和房屋發展的問題，至於其餘的問題，我將交由地政總署或土拓署的同事回應。

關於土地平整，由於大埔桃源洞這個項目涉及多個斜坡，並且需要同時建造3個平台，我們是否能在完成第一個平台的工程後隨即交付使用呢？考慮到同一地點如果由兩個承建商同時作業，實際上並沒有足夠空間容納兩個承建商在這麼細小的一塊土地上同時進行工程。因此，對於這個項目來說，先由土拓署加快進行土地平整工程，然後再交由房委會進行建樓工程，我認為這是更合適的做法。

**簡慧敏議員：**對不起，主席，我的問題是關於道路改善工程，而不是土地平整和建樓。我明白這方面存在難度。我想問的是，關於電腦投影片資料第10頁的(a)和(b)項，工地平整工程和道路改善工程是否可以同步進行？

**房屋署副署長(發展及建築)**：抱歉，簡議員。我請土拓署的同事回答這個問題，謝謝。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：多謝簡議員的提問。首先，我想指出，大埔桃源洞公營房屋發展的土地平整工程是按照舊機制進行的，因此未必能受惠於精簡土地發展程序的新機制。但是，無論如何，我們會盡量壓縮程序。

第二，關於我們是否能同時進行土地平整和基建或道路改善工程，我們的合約已將土地平整和相關的道路改善工程結合在一起進行。此外，一個多月前，我們曾與大埔區議會的代表到地盤進行實地視察，並聽取了區議會和地區人士的意見。他們希望這些道路改善工程能早日完成，即是不用等到土地平整工程完成後才能享用經擴闊的道路。基本上，我們也有這樣的機制，並且已在合約中落實，以便將來某些道路擴闊工程或改善工程可以提前完成，也就是較整個合約的工程早一點完成。

接下來，關於電腦投影片中提及的價錢方面，我們已經在3月份進行了招標，預計到本月中或月底才會收到標書，屆時才能知道實際的價錢。不過，我們的估算是參考過去批出的合約中最類近的一些而制訂(計時器響起)。不論在規模、時間還是複雜性方面，我們均盡量以相近工程合約的基本數據作為參考，同時也考慮到地盤的獨特性，例如是否涉及到多個斜坡工程，並將相關風險值納入考慮。我不敢肯定地說我們的估算將與回標書的一樣，因為始終市場有其變化，但我們相信它們將會是接近的，回標價有信心在預算範圍以內。

**簡慧敏議員**：主席，為何按舊機制進行這項工程？我希望當局 [\[004047\]](#) 解釋一下。因為相關條例於去年9月1日已經生效。

**主席**：請簡單回應一下，為何無法提速，以及為何無法採用新機制？

**地政總署地政專員/大埔(大埔地政處)**：那時在還未有所謂新機制的情況下，我們已經進行了一些初步的工作。

**簡慧敏議員**：因為未開麥克風，所以聽不到前部分。

**主席**：重複一次，好嗎？她剛才聽不到。

**地政總署地政專員/大埔(大埔地政處)**：請問聽到嗎？

**主席**：是。

**地政總署地政專員/大埔(大埔地政處)**：正如剛才議員提及過，[\[004126\]](#)這個project在早幾年已經展開，我們亦曾諮詢區議會，並且已納入城規會已刊憲的設計大綱圖。這個計劃的預算是在2023年9月1日之前推出的，因此剛才土拓署的同事說是按照舊機制進行。

至於剛才議員所問及的時間表，我以現時的進程來看，預計大約會在今年年中展開收地工作。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：主席，[\[004203\]](#)讓我稍作補充。簡單來說，這個土地平整及基礎設施工程有兩部分是需要刊憲的：第一部分是有關污水渠的排放；第二部分則是相關的道路改善工程，即是擴闊道路那方面。在污水排放方面，我們已在去年3月刊憲，因此未能受惠於在9月生效的精簡發展程序。

至於道路擴闊工程，由於道路設計涉及的規模較小，因此我們以小型工程(minor works)的形式開展這一項工程。換言之，沒有需要公開刊憲。

**主席**：已過了時間，下一位請楊永杰議員。

**楊永杰議員**：多謝主席。對於大埔桃源洞公營房屋的發展，我是支持的。但我比較關心這些房屋到底會是甚麼類型，因為剛才你們說目前還未決定是公屋、綠置居還是以居屋形式出售。

我期望你們盡快作出決定，最好是在設計階段前能作出決定。如果你決定以資助房屋形式出售的話，我期望大單位所佔比例多一點。我剛才進行過計算，如按照現時每戶平均2.5人來計算，你建造的單位平均要有200多尺至300多尺。如果你推出資助出售房屋的話，我期望不要還有一些小型單位出現，務求為未來購買資助房屋的人提供更好的選擇。

第二，如果你決定推出資助出售房屋的話，我期望將全部房屋出售，即是不要採用混合模式。原因是如採用混合模式，你們將會在管理上遇到很多問題，因此要是決定出售的話便全部出售，否則便全部不要出售。

另外，要是真的把這些房屋出售的話，會涉及到斜坡維修責任的問題。我建議你們出售時，將斜坡維修責任歸於政府，不要連斜坡的維修權都賣給業主。否則，確實會很“大鑊”的，很多購買居屋或綠置居的人一般在購置單位時都不知道原來附送了一個大炸彈——未來維修要湊很多錢。因此，希望你們在這裏處理得好一點，不然的話，對未來購買這些房屋的人不太公道。

最後，我想提出一個關於設施的問題。我看到這個項目包含了零售設施，對此我是欣賞的。因為居住在這個地段的居民要購物很不方便，所以你增設零售設施，我認為是好事。我期望將來這裏會有一些超市，否則居民生活便會很不便利。礙於地段的關係，如果他們需要購買更多物品，他們可能需要前往大埔墟火車站一帶才能購買到。我期望這幾方面能得到優化。多謝主席。

**主席：3方面的問題。**

**房屋署副署長(發展及建築)：**多謝主席，多謝議員的建議。我們剛才已提及過，對於公屋、綠置居和資助出售房屋的可換性，我們至今仍保持。到目前這一刻，我們還未決定這個發展項目將會是提供哪種類型的公營房屋。我們在設計方面會考慮社區人士的需要和市場環境。

大家都知道，在2026年之後，我們所有出售的資助房屋的最低實用面積將會不少於26平方米。這方面，希望大家可以放

心，未來興建出售的資助房屋，都會達到最低26平方米實用面積的標準。

關於斜坡維修，由於斜坡在發展時已納入了這個發展項目的地界範圍內，因此小業主需要承擔將來的維修費用。如果將來真的決定推出資助出售房屋，我們會在售樓書中詳細列明相關細節。在斜坡維修方面，我們希望令居民知悉類似的條款已納入屋邨管理和維修費用內。

設施方面，這個項目其實非常靠近運頭塘邨，附近有許多設施。這個項目將提供約1 800平方米的零售設施，當中可能包括售賣冷藏食品和雜項食物的店鋪，以及一些類似7-11的便利店，以方便居民生活。同時，由於項目鄰近運頭塘邨，我們希望居民能夠一併享受到附近的便利設施和交通。多謝議員的問題。

**楊永杰議員**：主席，我想再表達多一個意見(計時器響起)。剛才你們提到，估計將有6 200人入住2 300個單位，即平均每個單位有2.7人居住。換言之，這個項目仍然會有一些26平方米的小型單位，還有些300多呎的中型單位和大型單位，形成這樣的混合形式。雖然你們目前說尚未決定房屋的類型，但在未來出售房屋時，我們期望會有更多中型、大型的單位，而不是26平方米的單位。如果按每戶2.7人來計算，我們已經可以大概估計得出將會包括哪些單位類型。正因如此，我更期望你們在這一刻推展有關工作時，能夠顧及到未來出售時的選擇，以改善居民的生活，或為居民提供更多好的選擇。多謝主席。

**主席**：這是意見。由於時間已到，我們請下一位發言。下一位是本人，我有3個問題。第一個問題是關於我們的《長遠房屋策略》(“《長策》”)，即房屋策略的目標。我想知道這個項目與《長策》的關係為何，它是否需要符合《長策》中的某些指標？

第二個問題是，如果將發展局在“預計在2029-2030至2033-2034年度落成的公營房屋的造地情況”資料中提到的大埔桃源洞用地可供建屋的年度，與大埔桃源洞項目的完工日期(即2032/2033年度)進行比較，這個預期的完工目標是否真的能夠達成？工程是否會被拖延？這是第二個問題。

第三個問題，也是與發展局的“預計在2029-2030至2033-2034年度落成的公營房屋的造地情況”資料進行比較，這個項目所提供的用地，似乎比原計劃少了1.2公頃，原因為何？3方面的問題。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席。根據《長遠房屋策略》2023年周年進度報告，2024-2025至2033-2034年度這10年期的公營房屋供應目標為最少308 000個單位。大埔桃源洞項目預計將於2032-2033年度完工，將提供2 300個單位，這些單位屬於《長策》目標中基本需要提供的308 000個單位之內。至於如何能保證這個項目準時達標，我們將採取一些優化措施。在這個項目中，未來我們將採用一些先進科技，例如機械人技術。主席可能也有看到相關新聞，我們現時已有使用機械人進行噴漆等工序。由於現時建築業正面臨工人老化和短缺的問題，所以我們希望在這方面給建築業界提供一些選擇。房委會也會採用“組裝合成”建築法或“設計及建造”招標模式，希望藉此不斷優化建造流程。

我們希望通過增加採用標準化、工廠式生產的預製件，以及剛才提及過的“設計及建造”採購模式，降低建造成本。同時，我們還希望進一步提高現場施工的效率，或者通過增加預製組件的採用量來提高地盤的生產效率。在方方面面，我們都希望能夠優化整個流程，以確保這個公營房屋項目能夠準時達標。

**主席**：接着是關於土地供應減少的問題——比發展局原本的3.9公頃少了1.2公頃。

**房屋署副署長(發展及建築)**：關於這個問題，我請土拓署的同事稍作補充。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：多謝主席。剛才已有議員提出了這個問題，即為甚麼顯示用地面積會減少1.2公頃。這3.9公頃是我們在進行土地規劃時的土地面積——即就改變土地用途進行planning application時，將一個綠化帶的用途轉作住宅用途的整個study area(即研究範圍)的大

小為3.9公頃。而這2.7公頃則是真正發展公營房屋時那個地盤的使用面積。兩者之間的區別就在這裏。

**主席**：明白。

接下來請何君堯議員。

**何君堯議員**：多謝主席。這個圖於我看來，似乎現在只是進行土地平整工程。但實際上，我想問，除了剷平那座山外，是否還會進行地下水道和管道等建設？我忘記了，進行土地平整的同時是否也應該一併進行渠道等工程。所謂的“三通一平”，應該包含了水電供應設施，對嗎？但為何需要花費長達4年半的時間呢？相關工作理應不太複雜，對嗎？這2.7公頃，即28萬呎的土地，一推展便“嘭嘭聲”，應該不需要再申請town planning以獲得permission吧。需要嗎？不需要。你們現在已經招標，投標人士正在聆聽我們講些甚麼。他們知道你們的估算是6億6,000萬元，或者他們在投標前可能已經預估了建設費用。主席，我的意思是，你們對興建樓宇這件事是駕輕就熟，不是那麼複雜，那為甚麼僅進行地盤平整就需要耗時4年半呢？能不能壓縮這個時間？你們預計在2032或2033年完工，為何反而你們建造上蓋只需要3年多就完成呢？相關工程還包括打樁和批盪。我不知道你們是否會採用MiC技術。你們還要完成許多其他基建工程。土地平整理應該不會太複雜，但為何需要花費4年多的時間？你們如何解釋呢？

**主席**：請副署長。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝何議員的提問。關於土地平整的問題，我請土拓署的同事稍作補充，謝謝。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：多謝何議員的提問。“三通一平”確實是有的，我們在完成土地平整後，還會鋪設水管和排水管道(即如何在下雨時排水)，並設置一些污水渠。外圍的污水渠長約1.1公里，另外還需要鋪設300多米長的水管。這些都是這個項目工程的一部分。

至於為何需要4年的時間，這個地盤比較特別，其中包含了一些私人土地，因此我們需要時間進行收地。目前我們只在招標階段，尚未收到標書，我們預計在動工後的第一年處理私人土地的收回事宜。根據相關圖則顯示，這些私人土地剛好位於我們工地的中間位置，所以我們需要等待一年才能開始進行大規模的挖掘工作。沒錯，相對而言，土地平整並不是一項非常複雜的工程。然而，如果大家查看剖面圖，會發現這個工地的高低落差達到了40多至50米。何議員可能都了解，挖泥工作最怕受到雨水的影響，一旦下雨就會拖慢進度。因此，我們實際進行挖泥的時間預計為兩年半以上，另外預留了約7至8個月的雨水期。這就是我們的做法。因此整個工程為何需要4年的時間，其實是根據這樣的計算得出。希望議員能夠理解這一點。我暫時補充的是這麼多。

**何君堯議員**：主席，我想跟進一下。事實上，我們在收地及建樓方面已具豐富經驗，對嗎？收地公告刊登3個月後，土地應該要 revert to the Government，這不應是甚麼問題。我們開山劈石、移山填海，這些已成常態。我的意思是，在“三通一平”的概念下，既然你們今天已經決定了進行地盤平整，為何不同時決定興建何種房屋，以便工作一氣呵成呢？你們現在向我申請的6億6,000萬元撥款似乎不算太貴，但是你們還需要申請二十多三十億元撥款來建造上蓋，是這樣嗎？這些費用尚未計算出來，你們現在的做法猶如“斷截禾蟲”，將事情拖延至2032-2033年度，我認為這樣的拖延過長，效率不高。建造地基時應已進行打樁和排水管敷設工程，但你們現時表示並非如此，要待地基工程完成後才打樁。那條樁的情況如何？相關圖則又尚未製備。因此，我認為這是費時失事。你們本可以 multi，即採取多管齊下的方式同時進行，但現時卻選擇分開進行，這無疑會增加了很多成本和時間，對嗎？(計時器響起)你們是專家，沒有理由連我也能想到如何可以節省一些時間，而你們卻不懂。我們同事提出了一個非常恰當的問題——你們打算興建公營還是私營房屋？你們還未作出決定。

**主席**：預留一點時間給副署長回應，好嗎？

**何君堯議員**：多謝。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：讓我稍作回應。正如議員所言，土拓署和房屋署兩個部門一直保持緊密聯繫。我剛才提到的水管、排水管和污水渠敷設工程，並非與地盤平整相關，而主要是為了配合未來居民的需要而進行的。基本上，在進行地盤平整時，我們也在地盤以外的地方進行基礎設施工程，這已是為了預備未來與房屋建設同步進行，以滿足將來住房居民的需要。

**主席**：你的時間已經夠了。現在有兩位議員正在等待進行第二輪發言。根據這個議程項目的時間安排，我將每位議員連問連答的時間訂為3分鐘。

請林筱魯議員。

**林筱魯議員**：多謝主席。我翻看了你們提供的兩張圖：一張是概念圖，另一張是土地平整圖，我發現兩張圖之間存在差異。請你們先留意一下，今天未必需要給我所有答案。你們也可以清楚地看到，在概念圖中只有一個斜坡，然而在土地平整圖中卻有兩個台階，多於一個斜坡，甚至擺放方式也有所不同，對嗎？請對此多加注意。

但是，我有言在先，當你們將項目提交到工務小組委員會時，我會“啄”幾個問題。第一個問題是我剛才提到的，關於土地平整的水平基準問題，因為土方量大。我最關心的是，剛才已有議員同事提到過的，就是關於斜坡的做法。因為我估計至少有這個可能性，某部分斜坡將來可能需要由小業主負擔。還有甚麼其他做法呢？因為如果斜坡的做法不同，可能會導致整個工程的成本也不同。我並不是說你們做得對或錯，我只是想提出一個問題。我無法檢視所有斜坡的等高線，我只注意到馬成徑最高的位置在主水平基準以上29.5米，而最下面的台階則僅在主水平基準以上14.5米。我想跟進的問題是，為何要將斜坡“削”到這麼低？如果你們說是為了顧及周邊建築物的景觀問題，我明確表明，這個理由我不接受。因為旁邊的建築物基本上只有十數層，而現時的樓宇高度限制是主水平基準上135米，即使扣除了最下面甚至中間的地台，也有30多層高，所以無論怎樣都比旁邊的建築物高出很多。關於這些細節，我不打算在這裏“啄”你們，但當你們將項目提交到工務小組委員會時，請你們準備好回答以上問題，好嗎？

**主席：**有否回應？

**房屋署副署長(發展及建築)：**多謝主席，多謝林議員。林議員在查看這兩張圖後，可能會發現到有少許差別。文件附件一中的site plan(土地平面圖)，是顯示在完成site formation後交付出來的情況的圖則。另外一張圖則是我們大樓設計的conceptual plan，其中綠色部分代表一個擬議的附屬平台，因此它會覆蓋下面的土地。未來我們會利用這兩個平台的高低差距，在其上設置不同高度的樓宇。兩張圖看起來略有不同，因為一張是大樓建成後的圖則，而另一張是在大樓尚未建設前，由土拓署交給房委會的平面圖。

至於其他關於site formation的問題，或許我交由土拓署的同事約略講一講(計時器響起)。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)：**或許讓我約略講一講，在斜坡出現高低落差時，我們如何鞏固斜坡。進行詳細設計時，我們已考慮了許多方案(options)，探討了如何用最便宜的方法來處理這種高低落差的問題。經過考慮後，我們決定不採用混凝土擋土牆，因為相比之下，石屎板和鐵等材料較為昂貴。我們現在採用的是泥釘方案，即在斜坡上使用鋼枝插入泥土中，這種方法的成本相對低很多。我們會想盡一切辦法解決問題。既然已看到斜坡高低落差是問題所在，我們已經找到最“平、靚、正”的方法來處理。在執行過程中，我們會再仔細研究是否有再便宜一點的空間，希望可再適度地壓低成本。

**主席：**接下來，請謝偉銓議員。

**謝偉銓議員：**多謝主席。第一，我想跟進我之前提出的問題。[\[010337\]](#)在文件的附件三中，我注意到顯示了擬議附屬泊車位的部分。我想詢問，為何不將綠色和粉紅色部分的擬議附屬泊車位連接起來？主席，如果將它們連接起來，使用效率(efficiency)在一般情況下可能會更好。請問將擬議的附屬泊車位分開，有甚麼特別的理由呢？這是第一點。

第二點，關於我剛才問及斜坡維護的問題，有議員其後亦有跟進，過去房署在維護方面是否遇到一些問題呢？對於出租公屋來說，維護斜坡當然不成問題，因為都是使用政府公帑進行維護。但是對於“賣散”給小業主的房屋，你們是否遇到這方面的問題呢？因為斜坡的維護費用可大可小，在這方面不少私人業主都遇到很大問題。新建的斜坡當然沒有問題，但我們不知道過了一段時間後是否會出現問題。此外，目前極端的天氣情況這麼嚴重，是否會引發一些問題呢？在負擔能力方面，主席，你最關心的小業主在這方面是否遇到了問題，以及你們採取了甚麼策略呢？謝謝。

**主席：**請副署長回應。

**房屋署副署長(發展及建築)：**多謝主席，多謝謝議員。關於斜坡維護的問題，由於我相信現時這個斜坡已經納入了地界內，因此未來的維護費用將由小業主分攤。對於這個斜坡，我相信土拓署的同事在建造時是按照最新標準進行處理。事實上，有關標準是不斷更新的，而按照最新標準進行處理，我相信這個斜坡已符合所有安全系數。

關於維修費用，我手頭暫時沒有相關數字。一般來說，我們認為興建新樓宇後交付的斜坡本身的質量相當高。你提到需要進行維修，我相信每年定期維修是必要的，但涉及的費用不會過高。一般來說，這可能只涉及進行一些檢測工作，例如檢查其排水情況是否良好之類的工作。當然，談到幾十年後的維修費用是否會增加，這要視乎幾個因素：第一，是否每年都進行定期維修；第二，是否有專業人士參與，以提高維修質量等……

**謝偉銓議員：**主席，不好意思(計時器響起)，由於時間已到，可否請房署在會議後補充資料？關於維護方面，我所指的是他們的經驗，即一般需要小業主支付多少費用，以及是否有遇到需要進行大型維修的情況？正如我剛才提到，大型維修的費用可大可小。另外，房署採取甚麼政策呢？例如，許多私人屋苑早已透過略微調高管理費，逐步累積資金，以應付未來可能出現的不可預見的大額支出。這方面，房署有否做呢？謝謝。

**主席**：可否補充一下這方面的資料？你有兩個問題，而時間已夠。

**房屋署副署長(發展及建築)**：我手頭暫時沒有這些資料，我會在會議後向謝議員補充資料。

**謝偉銓議員**：會議後補充吧。多謝主席。

**主席**：至於車位方面，不如多給你1分鐘時間。

**房屋署副署長(發展及建築)**：好，我請總建築師Helen補充。

**房屋署總建築師(6)**：多謝主席。謝議員，其實粉紅色部分的附屬泊車位主要是為了服務上面的社會福利設施，例如緊急車輛的泊車位，以及供上落貨的車位，總共只有8個而已。基於運作的需要，我們將其設置在粉紅色部分的地面上。[\[010751\]](#)

**主席**：好。

**謝偉銓議員**：算了吧。

**主席**：還有兩位議員想進行第一輪的提問，即是剛才未有作出過提問，他們也分別應該有5分鐘的時間。我先在此劃線，如果再有議員想提問，我就沒有辦法了，因為之後還有一個議程項目。

請盧偉國議員，連問連答5分鐘。

**盧偉國議員**：多謝主席。主席，就覓地建公屋當然是一個很重要的責任，現屆政府對這方面都是不遺餘力的，所以對於覓得地方興建新屋邨，原則上都應該支持的。不過，大埔桃源洞公營房屋地盤附近有私人住宅，例如新峰花園、御峰豪園等，再[\[010842\]](#)

過一些也有運頭塘邨等公屋。我想問，對當區居民來說，當地的交通和其他設施是否已有不足，如果再增加人口，壓力會不會更大呢？這方面的情況，你們掌握得如何呢？另外，新的屋邨往往帶來新的設施，可能也會惠及當區居民。這些問題剛才或有委員問過，如有重複請見諒。主要是這些簡單的提問，謝謝。

**主席**：請副署長回應，會否對該區原來的情況造成影響呢？新設施能否惠及該區原有的居民呢？

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝盧議員的提問。[\[011008\]](#)就設施方面，剛才已有議員提問，或者我再重覆一次。這個發展項目會提供約1 800平方米的零售設施，照顧這個發展項目的居民所需。這個項目鄰近運頭塘邨，而運頭塘邨亦有些較完善的設施，大家可以共用，達到協同效應。在這個項目中，將設有室內樓面的相關零售設施，我們希望引入一些售賣日常必需品的店鋪，例如超級市場或冷藏食品的店鋪，供這個項目或附近運頭塘邨的市民有需要時都可以享用。

交通方面，請土拓署的同事作補充。

**土木工程拓展署土木工程處副處長(工程及環境管理)**：多謝盧議員的提問。就公營房屋發展的推展，我們一直與大埔區議會保持緊密聯繫。他們的關注點除了交通外，還有因為項目牽涉到綠化帶的轉變，他們可能擔心一些樹木的移除問題。關於樹木移除，我們在去年已向區議會交代。

關於道路影響方面，我們就將來入住居民所產生的交通流量已進行了影響評估。我們建議在馬窩路左轉入達運道、在達運道左轉入南運路，甚至在廣宏街前往大埔公路(元洲仔段)的位置，分別設置一條designated的左轉路線供車輛行駛。我們完成交通影響評估後，發現如果有這些緩減措施，在2039年入伙後，我們預計屆時的交通路面情況將會是理想暢順的。就相關的道路改善建議，我們在上個月曾與新一屆大埔區議員也前往現場視察過一次，向他們作出解釋。他們都歡迎這個建議，並希望我們在可行的情況下盡早完成。我們會盡力落實有關安排，希望能滿足他們的期望。我要報告的是這麼多。

**盧偉國議員**：主席，我建議政府同事多與當區居民溝通，以期這個項目建造時能得到各方面的支持，這當然是最理想的，對嗎？所以，溝通是相當重要的。如果他們有任何擔憂，也能及早反映和解決。謝謝主席。

[011226]

**主席**：請署方考慮。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝盧議員。我們絕對會與當區區議員和當區居民保持緊密溝通，並接納他們的意見。我們也希望藉此改善當區整體的環境，多謝。

[011250]

**主席**：接着請陳學鋒議員。

**陳學鋒議員**：多謝主席。我將很快地提出兩個問題。根據你們的平面圖，我注意到劃分了3個平台，既然那座山已經“劈”了這麼多，為何不考慮建造一個平台來進行整個工程呢？你們需要考慮到，這些屋邨長遠而言會面臨人口老化的問題，平台越多，對長者的出入上落將極為不便。我注意到現在許多屋邨採用一級一級的設計，類似梯田，但最後又需要建造扶手梯和升降機。既然已經將山劈開了，為何不一次過將它劈平？這是第一個問題。

[011306]

第二個問題關於非住宅設施，包括幼稚園。大家都知道，現在的出生率越來越低，我相信附近一些屋苑已經設有幼稚園，那麼為何不可以共用這些設施，而“夾硬”再興建多一所幼稚園？多開設一所幼稚園後，它可能不多久便會“執笠”，這會不會有些浪費呢？或許在你們的設計中，那所幼稚園是否會是多用途的，在不作為幼稚園使用後，可以轉用於其他用途呢？

**主席**：兩方面的問題。

**房屋署副署長(發展及建築)**：讓我先回答第二個問題，即關於幼稚園方面的問題。這所幼兒園是一所日間幼兒中心，為3歲

[011409]

以下的幼兒提供服務。它並非一般的幼稚園，而是在我們與社署聯絡後，他們希望我們在這個項目中提供的設施。

事實上，該區內也有9所附設幼兒園的資助幼兒中心，雖然使用率未必很高。然而，為了進一步加強日間幼兒照顧服務，社署計劃在這個項目開設類似的幼兒中心。每一個中心都旨在服務其所在地區或附近小區內的幼兒，因此社署認為有需要提供一個類似的幼兒中心。

至於設計平台方面，我將交給我們的總建築師Helen補充，謝謝。

**房屋署總建築師(6)**：主席、各位議員，其實在設計土地平整和進行整體規劃時，我們致力尋求平衡。當地盤可以依山而建時，我們會盡量減少挖泥和開山劈石的幅度。我們也會建立一個合理的平台，使住宅大樓能夠合理地擺放在那裏，並為居民日後的生活作息提供良好的戶外空間。房委會在建造房屋時，即使這些屋苑需要依山而建，仍會嚴格遵守無障礙通道的設計，無論是斜坡還是lift塔，都會貫穿所有重要設施，確保居民的日常出行無阻，即使在有風有雨的日子也能暢順地回家或前往所需的設施。因此，希望議員無須擔心。

**陳學鋒議員**：主席，我並不是擔心缺少無障礙通道，而是擔心未來的維修保護工作需要居民付錢。其實你們可以提供一個平地，這樣就無需如此大費周章。為何要採用一級級的設計，並設置這麼多扶手電梯和升降機，“夾硬”製造這些需求呢？如果以一個平台“做晒”，無論是推輪椅還是隨意行走都可以。為何需要升降機和扶手電梯呢？“夾硬”製造這些東西出來，對嗎？依我所見，你們的設計完全可以一個平台“做晒”。

**主席**：可否直接回答這個問題嗎？

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝議員。我們是明白的。當然，如果能夠以一個大平台進行有關建設，這將是最理想的設計。然而，我們也需要顧及其他方面。建造不同的平台，是為了縮短施工時間並減少掘泥量。現時一般來說，在房委會的設計中，所有樓宇都是採用通達設計。我們一定會採用

barrier free無障礙設計。我們希望在建造樓宇的時間、成本效益等各方面取得平衡，制訂出一個未來被大家接受的方案。多謝議員。

**主席**：我們要結束這個議程項目的討論。我想了解一下各位委員是否同意將這個項目提交工務小組委員會考慮？大家是否有異議？(沒有委員表示有意見)我相信大多數委員都是同意的。

接下來，我們進入議程項目IV“總目711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”。相關文件已發送給大家。

歡迎政府代表出席我們的會議。我首先請政府代表先介紹一下有關情況。

**房屋署副署長(發展及建築)**：讓我先喝口水。

**主席**：好的，慢慢來。

**房屋署副署長(發展及建築)**：主席、各位議員午安，以下是另外兩個項目。今天提交的文件旨在介紹兩項工程計劃，將它們提升為甲級的撥款建議。我們希望能夠藉此機會收集各位對項目的意見和關注，讓我們檢視如何推進這兩個項目和優化撥款建議，以便隨後供工務小組委員會審議和財務委員會批核。

項目分別是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，以及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。接下來，我會用數分鐘時間扼要簡介這兩個項目。

首先，我想向大家介紹位於東區阿公岩村的項目建議。為了配合位於阿公岩村的公營房屋發展，我們有以下的建議。在投影片中黃色的部分，需要平整約2.4公頃工地及建造相關的護土牆和斜坡，包括拆卸一幢工業樓宇。

這個項目的工地位於東區阿公岩村一帶的斜坡上，我們將會平整工地，建造3個公營房屋的平台，分別在主水平基準以上4.5米、4.8米和12米。

這是工地的剖面圖。根據剖面圖所示，斜坡的垂直差距最多接近60米。為形成將來發展公營房屋的平台，我們需要進行大量的挖泥石工程，以形成平台和人造斜坡。斜坡需要使用超過1 000支泥釘進行鞏固。由於工地的邊界有現有的樓宇或者結構，我們需要因應邊界的土地情況，在與工地連接的結構邊緣建造總長約160米的護土牆。整個工地平整工程的總泥石挖掘量約為15萬立方米。

另外，基於工地的地勢比較斜，我們需要進行較大規模的前期工程，包括在山坡上建造工地入口的臨時行車道。

在工地平整工程以外，我們也會在投影片中淺藍色的部分進行道路工程，即擴闊阿公岩村里至約7.3米雙線不分隔行車道，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。

另外，我們還會有一些附屬的工程，包括投影片中紅色線總長超過約兩公里的排水、排污和供水管等管道設施工程，以及環境美化工程等。

在公眾諮詢方面，由於工程位於東區，土拓署的同事在2023年4月25日就擬議工程已經諮詢東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會。該委員會不反對進行擬議工程。

在工程刊憲方面，土拓署在2023年8月就擬議道路工程和擬議排污工程刊登憲報。憲報刊登後，土拓署收到一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。反對的意見主要關注刊憲程序、擬議道路工程的目的和替代方案，以及收回私人土地的補償相關事宜。其後，土拓署已透過會面及書信回覆相關人士，解釋此項目的細節。最終這份反對意見書並沒有撤回。我們將會把反對意見及相關的往來文書連同會面紀錄，根據條例提交行政長官會同行政會議考慮。

在獲得財務委員會批准撥款後，土拓署計劃在2025年年初開展土地平整和基礎設施工程。首階段的土地平整工程預計在3年內大致完成，並將已平整的土地交予房委會興建公營房屋，而餘下的基礎設施和工地平整工程約在5年內大致完成。

在項目估算方面，按付款當日的價格計算，項目的初步建設費用約為6億3,110萬元，當中包括土地平整工程約4億1,200萬元，道路和相關附屬工程約9,520萬元，以及其他費用約1億2,390萬元。關於項目估算和分項數字的最終估算，我們會在未來的工務小組委員會上提供更多詳細的資料。

關於土地徵用方面，為配合這個項目，我們將收回約0.2公頃私人土地，並需要清理約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的安排。

我要介紹的第二個項目是在柴灣近柴灣游泳池的項目。為配合柴灣近柴灣游泳池的公營房屋發展，我們提出了以下建議。[\[012433\]](#)

在投影片中黃色的部分，需要平整約2.3公頃工地及建造相關的護土牆和斜坡。這個項目需要平整的工地位於柴灣游泳池後面的山坡。我們將會依山而建，建造兩個平台，分別是主水平基準以上約31米和41米。這是工地的剖面圖，在投影片中可以看到，工地的高低差距接近45 metre。

為形成將來發展公營房屋的平台，我們會進行大量的挖泥石工程，形成平台和人造斜坡。斜坡需要超過800支泥釘進行鞏固。我們整個工地平整工程的總泥石發掘量約為27萬立方米，其中岩石佔約6萬立方米。

在投影片中粉紅色的部分，我們會建造一條長約60米的有蓋行人天橋和相關升降機設施。在橙色的部分，我們會建造一條長約95米的有蓋行人通道，以連接小西灣道，方便附近的市民出入。在淺藍色的部分，我們會建造一條長約150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，以連接新廈街和這個項目。

在圖中可以看到4個改善項目：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的道路改善工程。另外

還有一些附屬工程，包括重置現有滑板場、排水、排污、供水及環境美化等工程。

公眾諮詢方面，由於工程位於東區，土拓署的同事已經在2023年2月就此項工程諮詢了東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會。該委員會對是項工程不表反對。

在工程刊憲方面，土拓署在2023年7月就擬議的道路和排污工程刊登憲報。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。

至於開工日期，在獲得財務委員會批准撥款後，土拓署計劃在2025年年初開展這個項目的土地平整和基礎建設工程。預計約在4年半內，土拓署會將已平整的土地交予房委會興建公營房屋，而基礎設施工程預計約在5年內大致完成。

在項目估算方面，按付款當日的價格計算，項目的初步建設費用約為7億4,440萬元，當中包括工地平整約3億1,270萬元，行人天橋、道路和相關附屬工程約2億9,030萬元，以及其他費用約1億4,140萬元。關於項目估算和分項數字的最終估算，我們隨後會在提交工務小組委員會的文件中提供更多詳細的資料。

在土地徵用方面，這個項目無須收回私人土地，但須清理約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。

我們在今天諮詢房屋事務委員會後，會在今年年底將這兩個項目的撥款建議提交立法會工務小組委員會審議和財務委員會批核。

我以上的簡介完畢，歡迎議員對這兩個項目提供意見。多謝。

**主席：**多謝署長。

[012905]

在此提醒各位委員，如委員就這個討論項目有直接或間接金錢利益，請委員按照《議事規則》第83A條的規定，在發言

前披露有關利益的性質。委員亦請注意《議事規則》第84條有關在有直接金錢利益的情況下表決的規定。

現在是我們讓議員發言的時間，我先讀一次議員的發言次序。第一位是洪雯議員，然後是林筱魯議員、郭偉強議員和李鎮強議員。由於輪候發言的議員人數不是太多，我將每位議員連問連答的時間定為5分鐘。

首先，請洪雯議員。

**洪雯議員**：多謝主席。我有一項意見和一條問題。我的意見是關於這兩個項目中公屋和資助出售房屋的比例。在上一個項目中，議員同事也問到類似的問題，因為在現時“七三比”之下，資源嚴重向公屋傾斜，而資助出售房屋供應不足。這次兩個項目都位於港島區，地理位置相當好。在港島區的土地買少見少的前提下，我認為這兩個項目更應該提高當中資助出售房屋(包括綠置居或居屋)所佔的比例。

原因有兩方面，第一，是成本。平均來看，這兩個項目的工程費用是絕對不便宜的。以阿公岩村那個項目為例，可提供1 500個單位，僅是土地平整就耗資6.3億元，平均每個單位是42萬元，這還未計算土地價格及建築費用。在房委會財政狀況緊絀的情況下，如果我們增加資助出售房屋的比例，有助於減輕其財政負擔。

第二，這兩個項目的地理位置距離地鐵不遠，周邊的配套相對成熟，我相信對綠表或白表的買家應該具有吸引力，特別是一些相對比較大的單位在本區比較缺乏。以柴灣為例，附近有一個綠置居屋苑——蝶翠苑，但是，“納米盤”太多。隨着如今各個居屋的居住面積封底，綠置居的居住面積封底，我相信港島盤仍然具有競爭力。

第三，從時間上來看，這兩個項目都在下一個5年期才會落成。房屋局局長早前表示，在下一個5年期，公屋的供應更加穩定。我們絕對有條件調整公屋和資助出售房屋的比例。為何我們不把握機會，提供多些市區的資助出售房屋，推動綠表家庭往上流動，或讓白表家庭多一個置業選擇呢？特別是如果是用來興建綠置居的話，必然騰出同等數量的公屋，是完全不影響公屋的供應。這是我的意見。

我的問題是關於落成的時間，與剛才的大埔項目比較，東區這兩個項目明顯需要更長時間，柴灣項目要到2034年、2035年才竣工；阿公岩村項目分期落成，第二期要到2037年才竣工。我想問為何要那麼長時間呢？2037年是10多年之後。多謝。

**主席：**請署長。

**房屋署副署長(發展及建築)：**多謝主席，多謝洪議員。對於洪議員的關注，我們是備悉的。對於提供綠置居資助出售房屋或公屋，暫時我們在設計上未有定案。但是，當然，剛才林議員都提到，我們採取保留彈性的做法。我們會很切實地因應市況的變動，調整我們整體公營房屋與資助出售房屋(例如綠置居)的比例。就這方面，我們會適時予以考慮。我們當然會考慮洪雯議員剛才表達的意見。

另一點提到“住大一點”，洪雯議員說得對，我們現時的公營房屋供應在這數年仍然是短缺的。我們的首要目標是增加供應，滿足市民對公營房屋單位的需求。然而，隨着10年——第二個5年後少許的階段，公營房屋的供應將會比較充裕。政府計劃在屆時落成的公營房屋項目中增加單位面積，希望居民住得比較舒適一點。這措施可以盡量回應市民對寬敞居住面積的需求。現時一般在2026年後的公營房屋單位的面積，公屋(除一至二人單位外)一定不會少於21平方米，而可銷售的房屋(例如綠置居或其他資助出售房屋)的實用面積不會少於26平方米。這措施正是回應了洪雯議員剛才的提議。

另一點提到建屋時間，在這個項目中，房委會的建屋時間大約需要4年左右，包括打樁和建造上蓋(計時器響起)。阿公岩村項目分兩期進行，第一期預計於2027年第四季交付給房委會，而第二期則計劃在2030年3月才交付給房委會。或許煩請土拓署的同事解釋一下進行土地平整所需的時間，謝謝。

**土木工程拓展署南拓展處副處長：**多謝主席。就這兩個項目而言，我們打算在2025年年初開工。關於阿公岩村項目，我們將分兩期進行。

第一期不涉及私人土地，一旦獲得財委會的撥款批准，我們會如期在下一年年初開工。預計進行有關工程需要大約兩年多的時間，當中涉及一些臨時工作，因為有關斜坡本身的高度較高，高達60米，且是石坡。因此，在初期，我們需要搭建臨時的工作架、臨時平台，以及進行一些內運工作，這樣才可以移平斜坡。

至於阿公岩村項目的第二期，我們預計在2026年年底才收到土地，而進行有關工程需時大約3年多。同樣地，由於在阿公岩村那裏需要遷拆的建構物較多，所以我們在拆完工業樓宇後才能進行斜坡工程。因此，整體而言，3年多的時間是一個合理的估算。

就柴灣游泳池地盤而言，由於斜坡工程涉及約27萬立方米泥石量需要處理，同時我們還須安裝800支泥釘，並需與附近學校協調時間，盡量遷就其需要，再加上就機械來說會限制運作時間，因此我們估計完成有關工程並交付給房委會需要大約4年多的時間。多謝主席。

**主席**：接下來請林筱魯議員。

**林筱魯議員**：多謝主席。我有幾個問題，第一個問題，這兩幅地都位處港島東區，但我注意到發展參數表的寫法有少許不同，所以我想先弄清楚。就阿公岩村項目，工地面積約為2.4公頃，總樓面面積不多於85 800平方米，這裏提供了實數。至於第二塊地，工地面積約2公頃，准許的地積比率是8倍。如果我假設這些數字是實數，我計算出來的話，那麼差距就很大。甚麼叫做差距大呢？如果我純粹以2.4公頃和8萬多平方米來計算，地積比率甚至不到4倍。所以我需要了解究竟差異在哪裏，為甚麼會有這個差異。當然，第一個問題是關於當局所使用的字眼，我想弄清楚，當局是否用盡准許的地積比率？如果用到盡的話，那麼為何只有2 700個單位這麼少？這也是一個問題。

第二個問題回到阿公岩村項目，有兩個比較小的問題。其中一個問題是我看到那裏有一棟樓，應該是六七層高的公家樓宇。我想了解這座樓原本是用來做甚麼的？此外，旁邊還有3棟廠樓夾住了中間的一塊地，我想了解這3棟廠樓現在的狀況如何？即使它們沒有污染問題，現在我看到中間那個地盤

(即位於4.5米水平基準的那個地盤)，插入3棟樓後，將來會有很強的壓迫感。我希望當局能在未來，或至少在進行詳細設計時考慮到這一點，因為我不知道你們打算在這裏興建甚麼形式的公屋。

第三點是關於兩個地盤下面那處，即位於4.5米和4.8米水平基準的兩塊地。我的關注點是因為筲箕灣阿公岩始終是一個水浸黑點。我注意到，在過去的其他工程中，很多時候新建的地塊的水平基準達到6米。我想了解在這裏，你們如何處理將來的排水問題？多謝主席。

**主席**：3方面的問題，署長。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝林議員。關於這個項目的設計細則，或許我交給總建築師Elaine來回答。謝謝Elaine。

**房屋署總建築師(5)**：謝謝主席，多謝委員的提問。首先，讓我解釋一下阿公岩道的地積比率。阿公岩道本身有一個高度限制；在OZP下，其高度限制為主水平基準以上110米。儘管如此，由於我們地盤後面是鯉魚門度假村，那裏有一座monument。我們會預留較低的樓宇高度，以保持景觀。鑑於存在高度限制，因此總發展面積目前為85 800平方米，實際上，我們已經用盡OZP下所准許的面積。此外，這個地盤有相當一部分是斜坡，我們不會在斜坡上建造許多樓宇。因此，在目前的規劃下，我們已經用盡了其發展潛力。謝謝。

**主席**：接下來，請談談影響方面。

**房屋署總建築師(5)**：至於那3座工廈，我們在未來的設計中會向那邊後退一些，並在設計上預留一定的空間，以將我們的建築物受到工廈的影響減到最少。

**主席**：排水方面。

**房屋署副署長(發展及建築)**：排水問題，或許我請土拓署的同事講解設計上的考慮，謝謝。[\[014220\]](#)

**土木工程拓展署南拓展處副處長**：就排水工程而言，我們會新建一條約400米長的排水管。對於排水系統，我們已經與相關部門進行商議，在這個位置，就着(計時器響起)那個水平——即是說在主水平基準以上4.5米或4.8米，水浸風險其實是極低的。[\[014226\]](#)

**主席**：由於時間關係，我們要請下一位議員發言，請郭偉強議員。

**郭偉強議員**：多謝主席。首先，主席，其實這一份文件涉及兩個工程項目，即將兩個工程項目放在同一個項目進行討論，這樣其實壓縮了討論的時間。大家都注意到，我們在討論大埔桃源洞的項目時花了1小時，但是現在我們要在1小時內討論東區的兩個項目。希望在未來能盡量避免這種情況再出現，主席。[\[014258\]](#)

**主席**：如有需要，我們可以給予多少許的時間來進行第二輪的發言。[\[014328\]](#)

**郭偉強議員**：謝謝主席。另外，關於柴灣游泳池的項目，回顧一年前，相關部門已經約請我們前往視察並收集我們的意見。我們認為，不論是滑板場的搬遷，還是建造一條有蓋行人通道，都對當地帶來一定的幫助。然而，該項目其實位於山上。除了設置lift塔外，我們擔心在繁忙時間未必能夠百分百應付居民出入的流量。如果不想步行，當然會前往lift塔。年青力壯的人可能會選擇走新廈街。我們希望當局能對新廈街的行人配套設施或美化工程進行一些改善工作。這是第一點。[\[014335\]](#)

另外，第二點是關於阿公岩村項目。我們和大家一樣從文件中得知，有一棟工廈將要拆卸，但是偏偏有幾棟工廈仍然在那個地盤附近。這是否因為嘗試過進行收地但未能成功，導致其他工廈仍然位於該範圍內？這對有關的規劃會有所影響。這是第一方面的問題。

另外，第二方面，我非常關心的是阿公岩的村民情況。其實，早在8年前，當他們還未有食水管時，我們的同事已協助他們向水務署申請了食水管。不經不覺間，現在又說未來可能需要進行清拆，這實在有些可惜。不過，我想了解的是，村民現在的反應如何？大家是否都已經準備好並同意有關的安排？他們何時才可以開始選擇自己的去向？也就是說，究竟他們是可以購買居屋或綠置居，還是“上公屋”？何時可以開始考慮和部署這些工作？因為我相信，他們越早獲知這些資訊越好，同時，你們越早安排好，也能越早騰出那塊土地，這也是政府希望看到的成果。這是第二方面的問題。

另外，第三點是關於這個地盤內位於水平基準4.8米的位置，即是最右邊、最靠近東區走廊的位置。大家都知道杏花邨靠近東區走廊的部分，現在都會興建隔音屏障。那麼在水平基準4.8米的位置興建樓宇，是否會靠近東區走廊呢？如果是靠近的話，是否有補償方案或是處理噪音的方案來解決相關問題？這是第三方面的問題。主席，我先問這些問題，謝謝。

**主席：**請署長回應。

**房屋署副署長(發展及建築)：**多謝主席，多謝郭議員的提問。[\[014646\]](#)  
我來解答第一個問題，即為何我們將項目捆綁在一起，安排在這次會議上提交？其實，我們希望能夠盡量善用寶貴的議會時間。我們提交這個項目的原因有許多方面的考慮，包括工程的特性、推行的時間表、工程地點以及工程項目所擬議的細節等，我們希望能夠有效率地討論這些工程項目。

在B880CL和B883CL號工程計劃中，也就是說在這兩個位於東區的項目中，其工程類型其實是相類似的，並且都屬於東區範圍內。此外，它們將來提交給工務小組委員會審議和財務委員會批核的時間表是相同的。因此，我們將B880CL和B883CL號工程計劃合併為同一個討論項目，希望議員能夠獲得更多資料來審視這兩個項目。

至於其他問題，或許交由土拓署的同事(計時器響起)和地政總署的同事稍作補充，謝謝。

**土木工程拓展署南拓展處副處長**：多謝主席，我或許先回答柴灣的項目。在該項目中，我們計劃建造一條covered walkway，連接升降機到下方的地方，以方便市民出入。根據我們的估算，該地點的雙向人流約為每小時1 400人次。在lift的設計上，我們考慮了使用較大的容量，可以搭載21人。我們已經進行了計算，希望在繁忙時間能夠有效處理人流。

至於在新廈街方面，我們也明白到在居民入伙後，可能會在該處行走。因此，我們計劃在路口或行人路進行改善工程，以提升行人的舒適度。

關於阿公岩村項目，或許我談談拆卸工業樓宇的事宜。我們注意到附近有部分已改作其他用途。我們也留意到，拆卸工業樓宇的地積比尚未用盡，這也是我們為何拆卸現時建議的工廈的誘因。另一方面，對於我們沒有拆卸並希望保留的工廈，它們的地積比率基本上已用盡。因此，若進行拆卸重建，未必符合經濟效益。此外，在東區走廊旁邊，我們計劃建造一個平台，所在位置約為4.8mPD。我們已進行了初步的環境研究，就空氣質素、噪音等各方面，其實都沒有一個不可克服的環境問題。我知悉房委會在樓宇布局和設計方面，將利用一些方式來處理噪音問題。我交代至此。

**主席**：安置方面是否回答了？

**房屋署副署長(發展及建築)**：或者由地政署同事補充，謝謝。

**地政總署總產業測量師(土地徵用組)**：多謝主席。就阿公岩項目方面，由於涉及私人土地和需要清理的政府土地，地政總署已於2023年6月進行了凍結登記的工作，以了解受影響居民的安置需求情況。我們都明白居民非常希望能夠盡快獲得安置。隨着2023年9月1日《收回土地條例》的精簡發展流程法例修訂措施的實施，我們現時已密鑼緊鼓地進行準備工作。根據我們目前的計劃，在正式獲得收地批准後，我們將於2024年第三季開始陸續接觸有關居民，並開始進行安置補償的發放工作。由於剛才提到的精簡流程法例修訂措施的實施，我們無須再等待工程撥款便可以盡快開始這些工作。多謝主席。

**主席**：由於已經超時很多，我們現時還有兩位尚未發言，分別是鄭泳舜副主席和梁熙議員。接下來還有兩位議員將進行第二輪提問。我先讓鄭泳舜副主席發問。

**鄭泳舜議員**：多謝主席。我的問題很簡單，我們原則上同意並支持這兩個項目的平整工程。不過，有些同事剛才提到，由於柴灣項目是依山而建，將會興建天橋和升降機塔。請問這些升降機的數目是多少？究竟有多少部？這些設施是否足以應付繁忙時間的需求？這是第一個問題。

第二個問題，我注意到柴灣的公屋項目中原有一個在區內頗受歡迎的滑板場需要重置。考慮到玩滑板的年輕人許多時喜歡在較晚時間活動，當滑板場在公共屋邨旁重置後，請問當局是否有特別安排作出平衡，讓他們在夜間也能使用滑板場。沒有理由叫他們只是在早上和下午玩，夜晚不要玩。請問這個問題將如何處理？兩個問題。謝謝。

**主席**：請署長。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席。關於這兩個問題，我 [015309] 交由土拓署的同事就設計方面稍作補充，謝謝。

**土木工程拓展署南拓展處副處長**：多謝主席。關於lift方面，[015315] 我們設計了兩部。正如我剛才提到的，我們預計每小時的雙向人流為1 400人次左右。然而，在lift設計上，我們預留了一些capacity，即預留了多一些容量，希望在繁忙時段能夠應付人流需要。

至於滑板場方面，現時的開放時間是早上7點至晚上10點。在重置後，我們相信滑板場的開放時間將保持不變。我們了解到，市民享用該設施時，說不定會在晚上或飯後才前往滑板場。因此，在開放時間方面，我們相信會遵循現有的時間安排來處理。我們也明白到，在滑板場重置後，大家會關注到是否會產生一些聲響問題。因此，在滑板場的設計上，我們現在的想法是將滑板場稍微沉低，同時在上方種植樹木或增設屏障，以盡量減低聲響。此外，我們還計劃採用一些靜音物料。現有

的滑板場使用了鋼或鐵材料，可能會比較嘈吵一些，但未來的新滑板場將採用一些靜音物料。多謝主席。

**鄭泳舜議員**：我想簡單追問升降機的事宜。目前計劃設置的兩部升降機，是否已經算到最寬鬆或最多？因為我較早前在蘇屋邨工作時，蘇屋邨設有四到五部lift。如果兩部中有一部壞掉的話，將會帶來很多麻煩。請問這兩部升降機是否已經是最多的配置？ [\[015454\]](#)

**土木工程拓展署南拓展處副處長**：因為我們已經考慮到人流的因素，所以做出了這樣的設計。多謝主席。 [\[015508\]](#)

**主席**：還有沒有追問？接下來請梁熙議員。

**梁熙議員**：多謝主席。我注意到這次的兩個工程項目的預算費用是10多億元，主要包括土方工程、石方工程、建造護土牆、排水和供水工程，以及建造車道和拆卸樓宇等。通常在進行工程時，正如我之前在會議中所提到，我非常關心的是最大的數字——即土方和石方的每立方米價格是多少？即每個 cubic metre 多少錢？這是第一個問題。第二個問題是，護土牆每個 square metre 的價格是多少？由於我過去從事工程工作，每當處理土地平整工程時，我最關心的是單價，並且想了解這與市場價格相差多遠。請問土方、石方和護土牆每個平方米的價格分別是多少？謝謝。 [\[015520\]](#)

**主席**：請署長。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝梁議員的提問。或許我將這個問題交給土拓署回答。謝謝。 [\[015607\]](#)

**土木工程拓展署南拓展處副處長**：多謝主席，多謝梁議員的提問。明白的，每個工程項目都有其獨特性。例如，這兩個工程項目都涉及到一些挖泥工程，同時也涉及到一些較陡峭的石坡，高度差距大約在50米至60米之間。因此，與其他工程相比可能會有所不同。大家可以看到，在整個平整土地工程，如果 [\[015615\]](#)

以平方米計算，就整個阿公岩村而言，大約是17 200元。如果是鄰近柴灣游泳池，每平方米的價格大約是13 800元。至於細項方面，由於我們即將進行招標，我認為不方便在這裏把“細數”直接說出來。或許我們稍後再與梁議員解釋。

**梁熙議員**：我追問的是，就預算而言，你們肯定有有關數字，就是每個cubic metre的土方和石方價格是多少，護土牆每平方米的價格是多少，才能得出現在10多億元這個數字。我相信你們不可能不知道這些數字。我們今天的整個會議就是討論這些價格是否合理。如果這些數字都沒有，若然我是發展商，我的同事這樣向我report，他肯定會被“炒魷魚”。所以我想知道單價是多少，這是不可能不知道的。

**土木工程拓展署南拓展處副處長**：簡單來說，根據我們現有的資料，以每平方米計算挖掘工程的費用大約在9,000元至1萬元左右。至於斜坡工程或護土牆方面，由於涉及到不同類型的護土牆，有些可能是pipe pile wall，有些可能是簡單的L形石屎鐵護土牆，所以價格有很大差異。然而，我可以向議員提供一個較為籠統的數字。護土牆的費用可能大約在20萬元至30萬元一米左右。籠統而言，這兩個項目的數字大致如此。

**梁熙議員**：我要再追問的是，其實一般都不會按平方米計算，你剛才說的是9萬元？9,000元？

**土木工程拓展署南拓展處副處長**：9,000元。

**梁熙議員**：不會是按這個，一定是按cubic metre計算，因為一米是可以有深度的。同樣，護土牆也不是按一米計算，也有高度，所以肯定那個報價或預算不是按此計算。所以你們未來的工程必須提供這個數字，否則我們都不知道究竟這個價格是否合理，我們如何批出撥款？

**土木工程拓展署南拓展處副處長**：或者我們之後補充一些文件。但由於我們即將進行招標，我們希望在收到回標價後，再在文件中詳細反映單價。

**梁熙議員**：例如，如果我購買一個住宅單位，你只告訴我一個總價(比如1,000萬元或2,000萬元)，但卻不告訴我單位的呎數，我怎麼能知道這個單位是貴還是便宜呢？同樣地，你們現在將這個project提交給立法會考慮，但卻不告訴我們單價，這樣我們很難判斷是貴還是便宜。我之前在與你們開會時已向你們詢問過這個問題，但到今天，你們仍然沒有準備好這些數字。因此，之後你們可否向我們提供這些數字呢？因為我也想了解這些數字與私人市場相差多遠。

**土木工程拓展署南拓展處副處長**：我們之後補充文件給你。

**梁熙議員**：謝謝，thank you。

**主席**：接下來是第二輪提問。在第二輪提問，我仍以3分鐘連問連答為準則。請林筱魯議員。

**林筱魯議員**：多謝主席。我首先承接梁熙議員剛才提出的問題，我會在工務小組委員會上作出深入跟進。然而，在這個階段，我為何需要作出提醒呢？許多時候，在設計階段考慮採用甚麼方式進行……剛才在大埔項目中是採用打泥釘的做法，我至少知道你們判斷打泥釘的做法OK，比較便宜一點。但基於我以往的有限經驗，許多時候為了過關，永遠都是沉箱式(Caisson Wall)最穩陣，保證過關，但這種方式昂貴得多。因此，我希望你們在這個階段已經準備好，在你們把項目提交給工務小組委員會審議時，我必定會跟進這些問題。正如你們剛才回覆梁熙議員所說，單價都是因應設計上的具體需要而定，對嗎？特別是斜坡工程，我不再重複，我相信署長聽得很清楚，斜坡工程的承擔責任在未來也是一個問題，對嗎？這是第一點。

第二點是關於設計方面，為甚麼就這項目我特別關注設計呢？坦白地說，中間那幢名為“民興工業大廈”的工廈高度約有十八九層。OK。幸好另外兩幢工業大廈只有七八層高。但根據你們的概念圖，你們在兩者之間插入了3幢樓。你們說退紅線或其他甚麼都可以，但我相信你們做建築的都知道有多

少空間可以讓你退，因為我也曾量度有關道路的寬度。如果沒有高度限制，其實我不會讓你們興建3幢大廈，你們可以退而求其次，只興建兩幢較高的大廈，對嗎？即使你們不打算在地積比率方面虧蝕。這些是設計上的細節，我期望你們能考慮到並告訴我們，即使與城規會打完架，他們仍不接受。因為你們想象一下，如果你們居住的那幢樓夾在兩棟廠樓之間，而你們的平台或群樓建得不夠高，那麼4樓至10樓的居民便會很淒涼，對嗎？這些設計細節都需要人性化一些。其實這次會議原本的目的就是討論這些事項，這樣我才會讓你們把有關項目提交給工務小組委員會考慮，所以我不希望得到太過籠統的答案。我明白你們現在可能未有詳細的設計，但我希望你們真的能記錄在案。因為我讓你們過了這一關，讓你們獲得工務小組委員會的批准，也讓你們獲得財委會的批准，你們都未能向我提供詳細設計，到房委會便任其設計。這是我們不希望看到，但卻往往出現的問題。主席。

**主席**：請署長直面問題。

**房屋署副署長(發展及建築)**：多謝主席，多謝林議員。我明白的，附近有一些比較矮的樓宇，而我們在其附近興建(計時器響起)建築物，我們都希望採用一些大家可以共融的設計，例如一些梯階式的建築高度，希望盡量可以融入環境，減少對周圍建築物的影響。由於這7座樓宇都有不同的建築高度限制，我們日後進行設計時會盡量考慮不同持份者的意見，例如林議員的意見，以制訂一個比較穩妥的設計方案。多謝議員的提議。

**主席**：由於我們會議的時間已經到了，我建議延長會議10至15 [020354] 分鐘，好嗎？這樣可讓議員能夠處理其他問題。

請郭偉強議員進行第二輪提問。

**郭偉強議員**：多謝主席。簡單說，大家都知道港島區新建的公營房屋供應很少，不論是出租還是出售的資助房屋，數量都是很少、很少的。所以，港島區許多輪候隊伍為何會特別長、特別久，原因在此。因此，如果你提出興建公屋和資助房屋，我們都是傾向於支持的。

但當然，林筱魯議員剛才提出的關注點是值得我們留意的。在兩座公屋之間夾着一座工業大廈，這對於整體規劃、設施布局以至景觀的影響，是否需要仔細考慮？因為這對居民的生活質素會有直接影響。

另外，話說回來，對於一些附近有斜坡的地方，或者將來若要出售，業權會包括斜坡的話，我在此先聲明不建議將其用作綠置居。因為大家都明白，管理是一個很大的問題。現時許多租置屋邨，例如我經常掛在嘴邊的柴灣峰華邨，仍然未能解決整個後山管理的問題，索性不進行管理。最後大家雖然看到有地方，卻不能使用，設施也越來越舊。這些問題仍然困擾着居民。當然，短期內斜坡管理沒有問題，二三十年沒有問題，但日子久了，大家會顧慮將來一旦需要進行工程時，大家湊錢付出的費用將會非常驚人。所以，希望將這個意見提出來。

此外，最後一個比較簡單的問題是，阿公岩村的地盤旁邊就是明華大廈的重建項目，相距不到5分鐘的步行路程。當然，明華大廈很出色，獲得了多個獎項，包括規劃獎和設計獎。我們希望阿公岩村的新村設計能夠與明華大廈相呼應、相關連，不要“離行離遡”，你有你的，我有我的。希望設施或一些社區的配套可以共用，從而提升雙方居民的生活空間質素和水平。另外，在人口影響方面仍然有些顧慮，因為明華大廈重建後將提供約3 900個單位，居住人口將有萬幾人，而阿公岩村大約有1 500個單位，即另外增加的人口為4 000人。這突然會增加對該區的交通需求。當然，這是後話，將來我們會在區內再跟進這個問題，但希望部門……

**主席：**郭議員，你可以提問的時間已經用完……

**郭偉強議員：**……是的，在道路處理方面處理得好一些。謝謝主席。

**主席：**……留一些時間讓官員回答，好嗎？請署長。

**房屋署副署長(發展及建築)：**多謝主席，多謝郭議員的提問。[[020736](#)] 將來我們在考慮房屋類別時，當然會着重通達性和可換性，同

時也會照顧當區居民的需要。這是我們需要考慮的其中一個重點。多謝議員提出他們對這個項目中房屋類別的要求。

至於我們是否有對明華大廈附近進行一些設計，其實我們計劃在一側設置一條有蓋行人通道，希望可以通往阿公岩道，讓這些居民可以連接到其他地方。在設計上，我們同時會考慮在該區內應配置甚麼設施，以及市民有甚麼需要，並將其一併納入這項目的設計中考慮。

至於交通設計，煩請土拓署的同事稍作補充。

**主席：**請處長。

**土木工程拓展署南拓展處副處長：**多謝主席。就交通評估而言，我們已進行了相關工作。在這方面，我們估計在居民入伙後，現有的路口基本上能夠應付現時的交通流量，或預計在入伙後的交通流量。正如副署長剛才所提到，我們預計許多區內人士會經阿公岩道前往港鐵站，特別是上班和上學的人士都會使用港鐵站。因此，區內的交通基本上不會受到太大的影響。多謝主席。[\[020843\]](#)

**主席：**要提問的議員已經全部發問了，我想問一個最後很簡單的問題，署長可以回答一下。關於柴灣游泳池地盤通往小西灣道的通道，當區市民比較關注那裏能否通往曉翠街。是否可以在這方面考慮一下，以提高效益並降低成本？[\[020928\]](#)

**房屋署副署長(發展及建築)：**多謝主席的提問。關於行人通道和lift塔的設計，因為目前土拓署正在進行相關規劃工作，或者土拓署的同事是否有關於這方面的補充？[\[021007\]](#)

**土木工程拓展署南拓展處副處長：**多謝主席。在設計階段，我們已考慮到這個問題。如果要連接到曉翠那方，其實涉及到一些地權和斜坡的問題。因此，在設計時，我們已考慮到周邊情況，並了解到如果我們現時處於lift塔的位置，該處也有許多巴士線和小巴線，這也便利市民從屋苑直接前往下方地區。多謝主席。[\[021021\]](#)

**主席**：希望署方能夠與其他部門一同考慮這個設計。

[021051]

我們的討論到此為止。我想看看各位委員是否同意將這兩個項目提交工務小組委員會考慮。(委員表示同意)同意的。大家有沒有異議？(沒有委員表示有意見)如果沒有，我們就決定將這兩個項目提交工務小組委員會審議。有沒有其他事項？(沒有委員示意)沒有其他事項的話，我們就宣布散會。多謝各位。

\*\*\*\*\*