

碩門邨第二期 公共房屋發展項目方案

1. 目的

1.1 本文件旨在向沙田區議會發展及房屋委員會介紹在沙田**碩門邨第二期**公共房屋（下稱「**碩門邨第二期**」）發展項目方案。歡迎各議員就有關項目提出意見。

2. 背景

2.1 **碩門邨第二期**發展項目位於安明街及安睦街交界，地盤面積約 2.27 公頃(請參閱附錄一的位置圖)。現時規劃用途為「住宅(甲類)」及「休憩用地」地帶。為配合本公共房屋發展項目，規劃署擬於稍後建議把現有「休憩用地」更改規劃為「住宅(甲類)」地帶。現時地盤範圍部份以短期租約形式出租作鄰近學校球場及收費公眾停車場，而部份則給予其他政府部門作臨時工地。

2.2 另外，發展項目會將毗鄰一幅約 0.68 公頃的休憩用地優化為河畔走廊。此河畔走廊完工後將交由康樂及文化事務署管理。

3. 發展項目及初步建議

3.1 香港房屋委員會(下稱「房委會」)現提交有關發展項目的初步規劃大綱供區議會討論，請參閱附錄二。

3.2 項目的概念設計圖，請參閱附錄三。

3.3 此外，本發展項目包括以下的優化設計：

- 於用地東、西兩面各設約 25 米闊的通風及景觀廊，以助改善視覺環境及空氣質素。
- 建議把貫通碩門邨第一及第二期的部份安睦街路段闢作發展項目中的優化屋邨道路。
- 沿現有河道興建約 20 米闊之河畔走廊，提供綠化及休憩空間。
- 優化現時碩門邨小社區，增加零售和社區配套設施，進一步發展成為成熟小社區，確保有關發展項目在提供公營房屋單位的同時，亦能配合社區的需要。
- 提供戶外多用途表演場地。

- 樓宇及整體綠化設計有效提升景觀及地區通風。

3.4 房委會已就此公共房屋發展項目與有關部門如運輸署及環境保護署進行相關的技術評估：

- 交通評估顯示碩門邨第二期發展項目在進行交通改善措施後將不會對道路網絡造成不良的影響。這些交通改善措施的安排已在附錄三列明。
- 房委會會與運輸署保持緊密聯絡以配合發展項目在交通運輸上的需要。同時，運輸署亦會積極配合發展項目，會適時為擬建的公屋發展項目所帶來對公共交通服務的新增需求制定具體公共交通計劃。

4. 預計項目發展時間表

4.1 預計項目發展時間表如下：

開工日期	2014 年
完工日期	2018 年

5. 徵詢意見

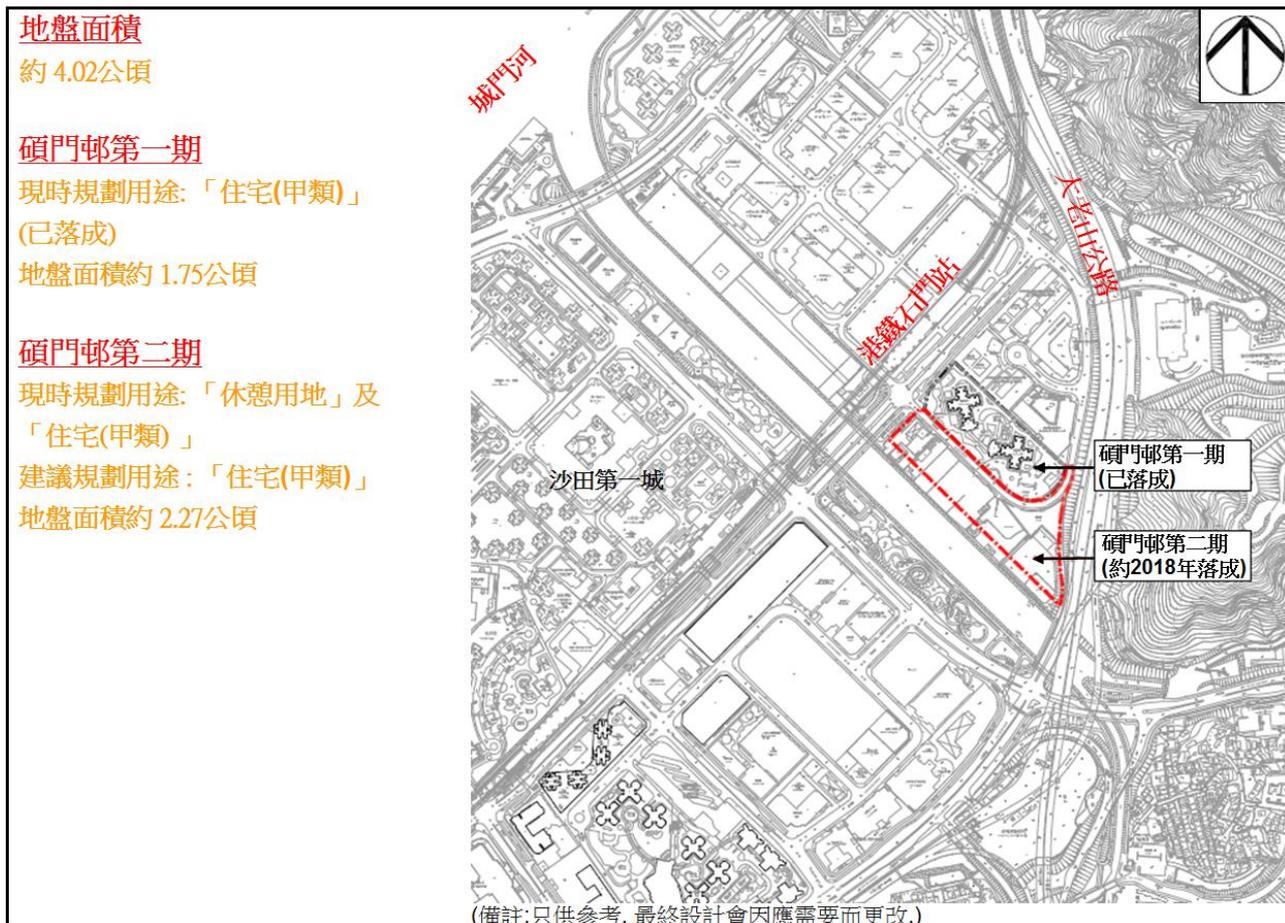
5.1 歡迎各委員就上述發展項目提出寶貴意見。

房屋署
2013 年 8 月

附錄

- 附錄一 沙田碩門邨第二期公共房屋發展項目位置圖
- 附錄二 沙田碩門邨第二期公共房屋發展項目規劃大綱
- 附錄三 沙田碩門邨第二期公共房屋發展項目概念設計圖

碩門邨第二期
公共房屋發展項目
位置圖



地盤面積

約 4.02公頃

碩門邨第一期

現時規劃用途: 「住宅(甲類)」
(已落成)

地盤面積約 1.75公頃

碩門邨第二期

現時規劃用途: 「休憩用地」及
「住宅(甲類)」

建議規劃用途: 「住宅(甲類)」

地盤面積約 2.27公頃

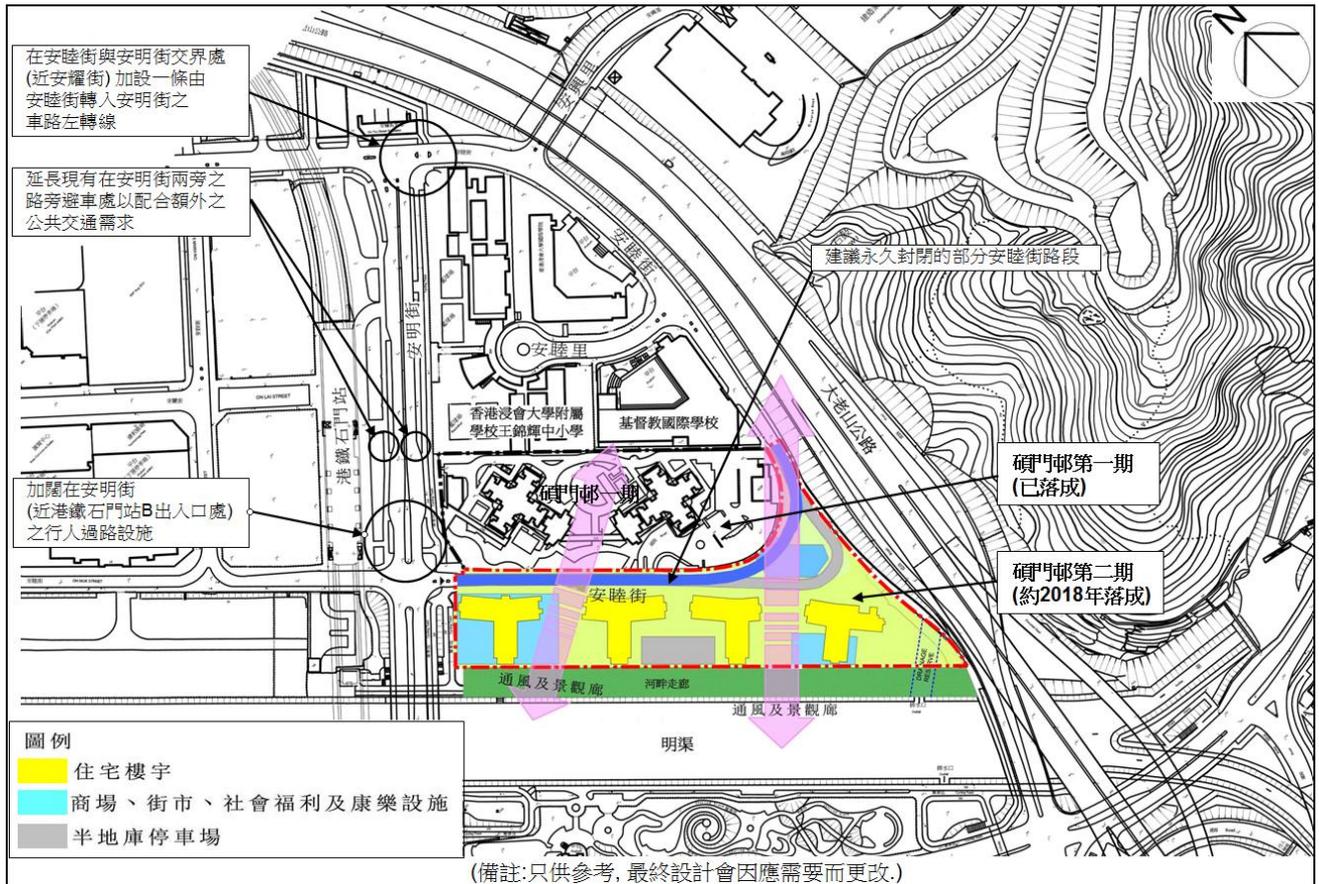
(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改.)

沙田碩門邨第二期
公共房屋發展項目
規劃大綱

項目地盤面積	約 4.02 公頃 (第一期(已落成)約 1.75 公頃及碩門邨第二期約 2.27 公頃)
碩門邨整體發展地積比率	住用約 6 倍 非住用約 0.3 倍

碩門邨第二期的主要發展參數	
樓宇數目	4 座
樓宇高度	約 33 - 47 層 不高於主水平基準上 110 米 至 140 米
單位數量	約 3,010 個
預計人口	約 9,210 人
地盤綠化比率	約 20 - 30%
零售設施	●商場及街市 約 5,300 平方米(建築樓面面積)
康樂設施	休憩用地、兒童遊樂場及球場
社會福利設施	●社會保障辦事處 ●安老院舍 ●弱智人士輔助宿舍
其他設施	●幼稚園 ●私家車、電單車、輕型貨車及單車泊車位 ●屋邨管理設施

碩門邨第二期 公共房屋發展項目 概念設計圖



欣安邨第二期公共房屋發展項目及
馬鞍山路(南段及北段)居者有其屋發展項目方案

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向沙田區議會發展及房屋事務委員會介紹欣安邨第二期公共房屋(公屋)發展項目及馬鞍山路(南段及北段)居者有其屋(居屋)發展項目的方案。歡迎各委員就有關項目提出意見。

2. 背景

- 2.1 根據《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》，公屋、居屋地盤現分別規劃作「道路」、「政府、機構或社區」及「綠化地帶」用地。為配合公營房屋發展項目，規劃署擬於稍後建議把用地更改規劃為「住宅(甲類)」地帶。請參閱於附錄一的位置圖。

欣安邨第二期公屋發展項目

- 2.2 公屋地盤位處馬鞍山 86B 區恆泰路，毗鄰公共房屋欣安邨。擬議發展包括恆泰路改道，地盤總面積約為 3.26 公頃(包括現時欣安邨約 2.22 公頃、第二期發展用地約 0.85 公頃及毗鄰休憩區用地約 0.19 公頃)。現時撥作渠務署及路政署作工務工程臨時工地、地盤辦公室及存放場。

馬鞍山路(南段及北段)居屋發展項目

- 2.3 居屋地盤位處馬鞍山路及西沙路的東面，地盤面積約為 1.85 公頃。現時大部分的地盤範圍以短期租約形式出租作單車公園、社區農圃、臨時射箭場及撥作路政署作沙中線有關的工務工程臨時工地。

3. 發展項目及初步建議

- 3.1 香港房屋委員會(下稱「房委會」)現提交有關發展項目的初步規劃大綱供區議會討論，請參閱附錄二(甲)和附錄三(甲)。
- 3.2 本發展項目設計概念如下：
- 建議把分隔現有欣安邨一期及二期的部份恆泰路路段改道，使新公屋發展項目與現有欣安邨有更佳的融合。
 - 優化現時欣安邨小社區，增加零售和社區配套設施，進一步發展成為成熟小社區，確保有關發展項目在提供公營房

屋單位的同時，亦能配合社區的需要。

- 興建一座行人天橋連接居屋發展項目與設於欣安邨二期發展項目的零售和社區配套設施，改善行人流。
 - 進行空氣流通評估及微氣候研究，提升樓宇和整體綠化設計、景觀及空氣流通。
 - 住宅樓宇的高度佈局亦會參照山脊線，與周邊環境協調。
- 項目的概念設計圖，請參閱附錄二(乙)和附錄三(乙)。

3.3 房委會已就擬建的公屋及居屋發展項目進行相關的技術評估，以確保項目符合交通、環境等方面的要求。

3.4 房委會亦已與運輸署聯繫，為現有道路設施、擬議的恆泰路改道及新建的馬鞍山路支路作交通評估，初步評估顯示擬建的公屋及居屋發展項目將不會對道路網絡造成不良的影響。同時，運輸署亦會積極配合發展項目，會適時為擬建的公屋及居屋發展項目所帶來對公共交通服務的新增需求制定具體公共交通計劃。

4. 預計項目發展時間表

4.1 欣安邨第二期公屋預計項目發展時間表如下：

零售設施

開工日期	約 2016 年
完工日期	約 2020 年

住宅項目

開工日期	約 2019 年
完工日期	約 2024 年

4.2 馬鞍山路(南段及北段)居屋預計項目發展時間表如下：

開工日期	約 2016 年
完工日期	約 2020 年

5. 徵詢意見

5.1 歡迎各委員就上述發展項目提出寶貴意見。

房屋署

2013 年 8 月

附錄

- 附錄一 欣安邨第二期公屋及馬鞍山路(南段及北段)居屋發展項目位置圖
- 附錄二(甲) 欣安邨第二期公屋發展項目規劃大綱
- 附錄二(乙) 欣安邨第二期公屋發展項目概念設計圖
- 附錄三(甲) 馬鞍山路(南段及北段)居屋發展項目規劃大綱
- 附錄三(乙) 馬鞍山路(南段及北段)居屋發展項目概念設計圖

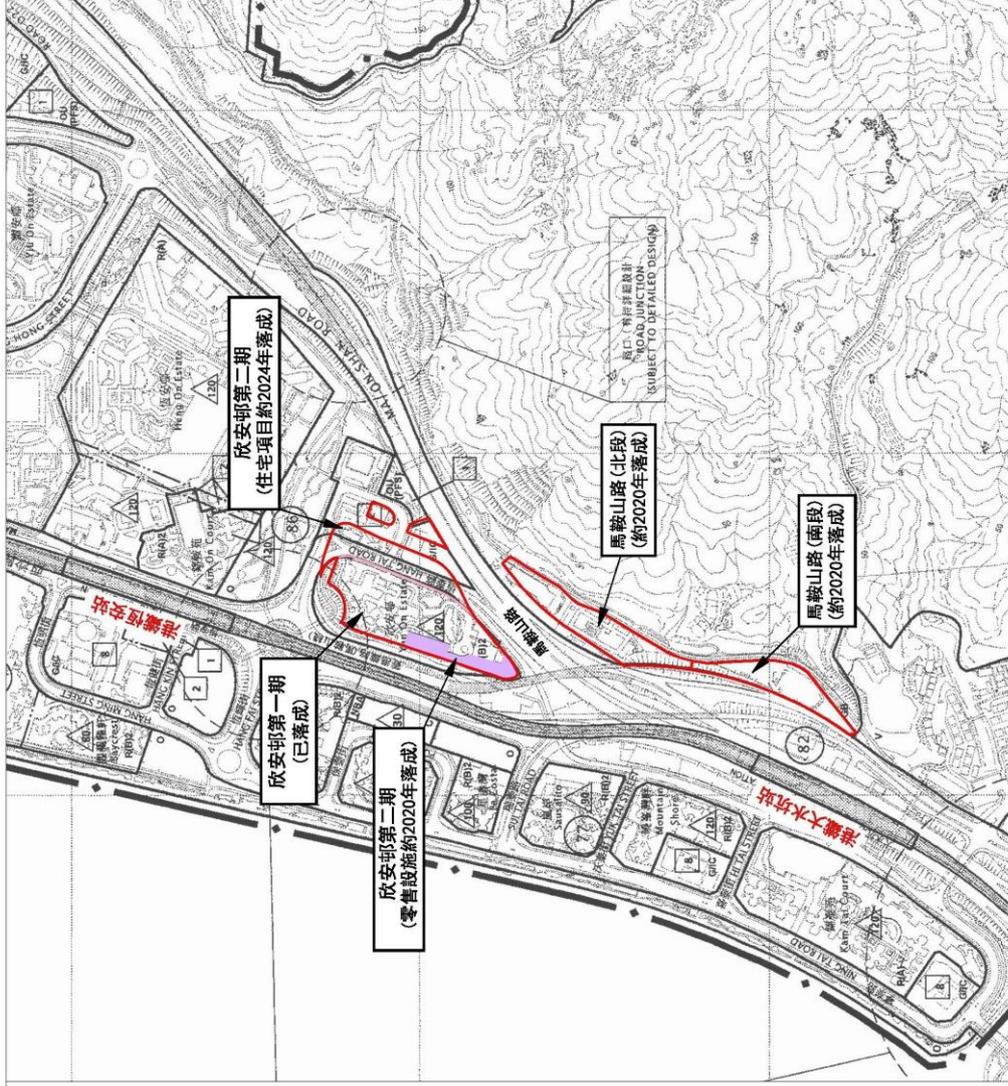


欣安邨第二期

- 現時規劃用途：
「道路」及「政府、機構或社區」
- 建議規劃用途：
「住宅(甲類)」
- 地盤面積約3.26公頃
(包括現時欣安邨約2.22公頃、第二期發展用地約0.85公頃及毗鄰休憩區用地約0.19公頃)

馬鞍山路(南段及北段)

- 現時規劃用途：
「綠化地帶」
- 建議規劃用途：
「住宅(甲類)」
- 地盤面積約1.85公頃



欣安邨第二期(公屋)及馬鞍山路(南段及北段) 居屋發展項目

(備註：只供參考，最終設計會因應需要而更改。)

DRAWING TITLE
位置圖

房屋署



PROJ. NO.
MOSR/DC/SITE/AL/O-01

SCALE 1:10000 (A4)

SOURCE -

日期: 2013年9月5日

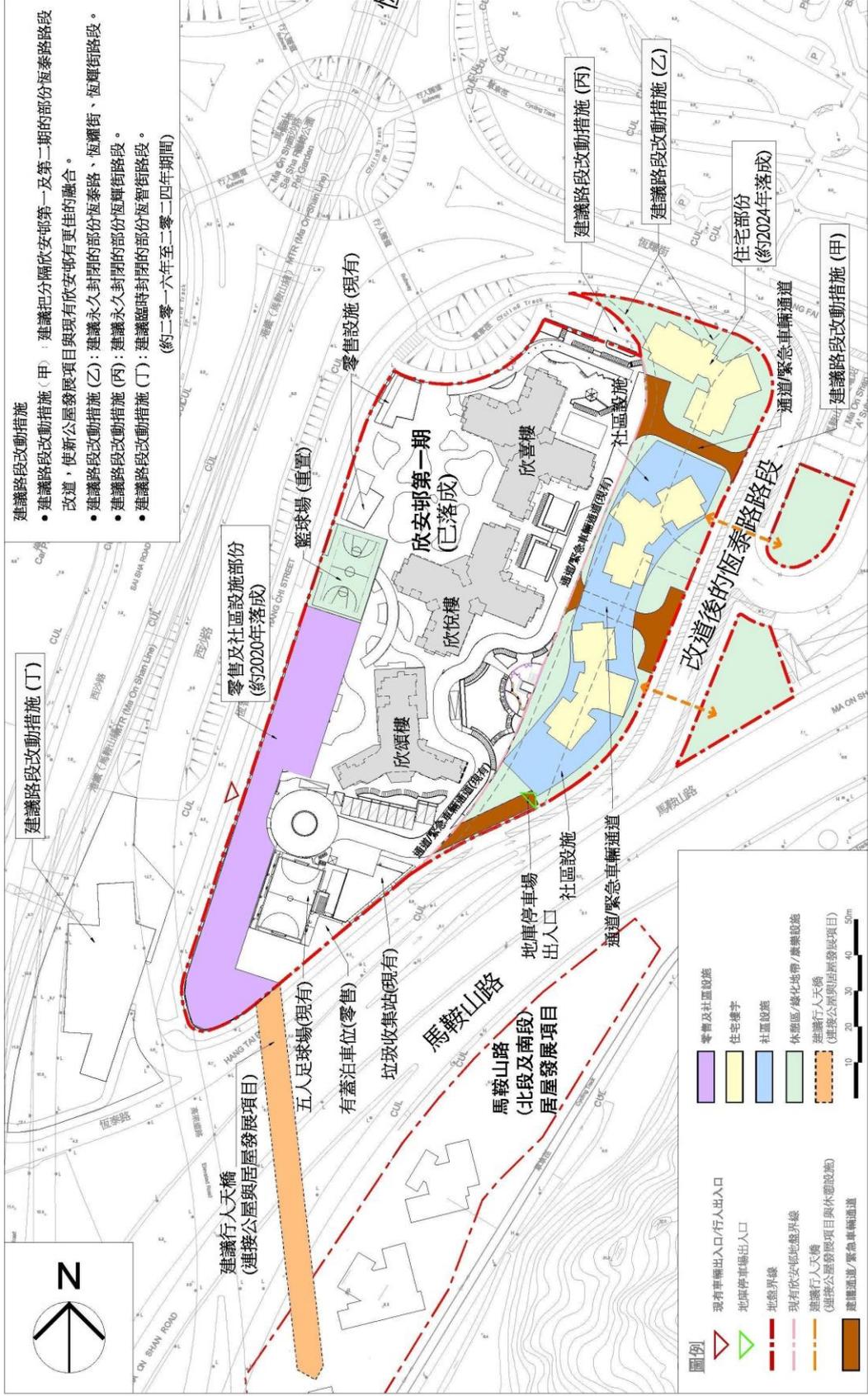
欣安邨第二期公屋發展項目
規劃大綱

1. 擬建的公屋發展項目及主要發展參數。詳情如下：

地盤面積	約 3.26 公頃 (包括現時欣安邨約 2.22 公頃、 第二期發展用地約 0.85 公頃及 毗鄰休憩區用地約 0.19 公頃)
欣安邨整體發展地積比率	住用約 6 倍 非住用約 0.3 倍
第二期發展的主要發展參數	
樓宇數目	3
樓宇高度	約 42 至 44 層 不高於主水平基準上 135 至 140 米
單位數目	約 1,600 個
預計人口	約 4,900 人
地盤綠化率	約 20-30%
零售設施	約 4,500 平方米 (建築樓面面積) (有 待有關零售設施研究)
康樂設施	休憩用地、兒童遊樂場及球場等
社會福利設施	<ul style="list-style-type: none">• 特殊幼兒中心• 早期教育及訓練中心• 弱智人士輔助宿舍 (有待與社會福利署進一步商討)
其他設施	<ul style="list-style-type: none">• 幼稚園• 私家車、電單車、輕型貨車泊車 位及單車停放處• 屋苑管理設施等

2. 有關此公屋發展項目的概念設計圖，請參閱附錄二(乙)。

3. 公屋地盤現位於恆泰路。為配合發展，現有恆泰路將進行改道工程，使公屋發展項目與現有欣安邨有更佳的融合。



建議路段改動措施

- 建議路段改動措施 (甲)：建議把分隔欣安邨第一及第二期的部份恆泰路路段改道，使新公屋發展項目與現有欣安邨有更佳的融合。
- 建議路段改動措施 (乙)：建議永久封閉的部份恆泰路、恆耀街、恆輝街路段。
- 建議路段改動措施 (丙)：建議永久封閉的部份恆泰路、恆輝街路段。
- 建議路段改動措施 (丁)：建議臨時封閉的部份恆智街路段。

(約二零一六年至二零二四年期間)

建議路段改動措施 (丁)

零售及社區設施部份 (約2020年落成)

建議行人天橋 (連接公屋發展項目)

圖例

	現有車輛出入口/行人出入口		零售及社區設施
	地庫停車場出入口		住宅樓宇
	地盤界線		社區設施
	現有欣安邨地盤界線		休憩區/綠化地帶/康樂設施
	建議行人天橋		建議行人天橋
	建議公屋發展項目與休憩設施		建議行人天橋 (連接公屋發展項目與休憩設施)
	建議通道/緊急車輛通道		建議通道/緊急車輛通道

10 20 30 40 50m



房屋署

概念設計圖
DRAWING TITLE
MOSR/DC/SITE/AILO-02
DRAWING NO.
SCALE: 1:1500 (A4)
SOURCE

日期: 2013年9月5日

欣安邨第二期(公屋)發展項目

(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改。)

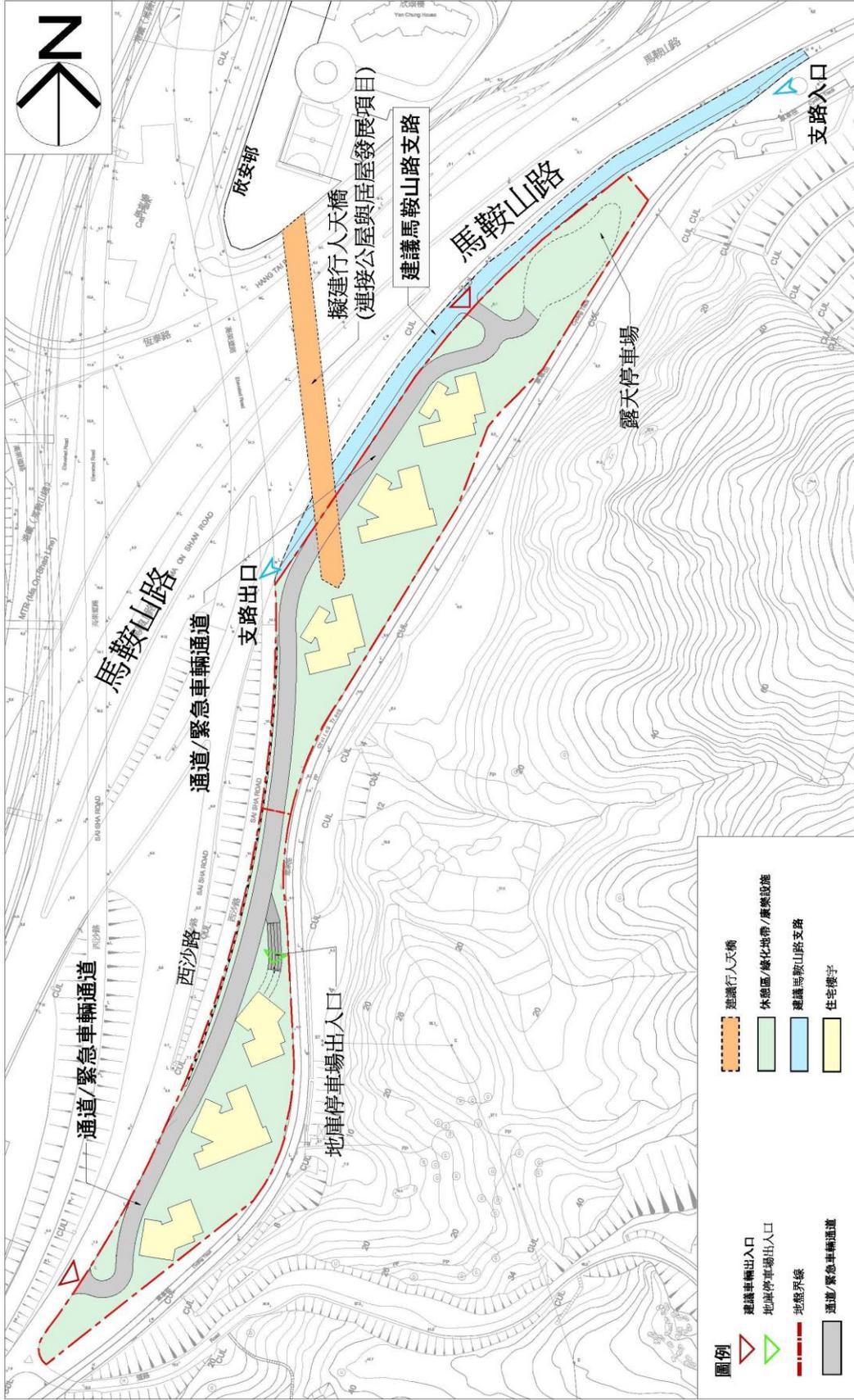
馬鞍山路(南段及北段)居屋發展項目
規劃大綱

1. 擬建的居屋發展項目及主要發展參數。詳情如下：

地盤面積	約 1.85 公頃
地積比率	約 5.5 倍 (住宅)
樓宇數目	6
樓宇高度	約 39 至 43 層 不高於主水平基準上 125 至 140 米
單位數目	約 1,700 個
預計人口	約 5,200 人
地盤綠化率	約 20-30%
零售設施	約 80 平方米 (建築樓面面積)
康樂設施	休憩用地、兒童遊樂場及球場等
其他設施	<ul style="list-style-type: none">• 私家車、電單車泊車位及單車停放處• 屋苑管理設施等

2. 有關此居屋發展項目的概念設計圖，請參閱附錄三(乙)。

3. 為配合發展，建議興建新的支路以連接馬鞍山路及居屋的出入口，使居屋發展配套更完善。



馬鞍山路(北段及南段)居屋發展項目

(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改。)

概念設計圖

MOSR/DC/SITE/AILO-03

SCALE 1:2000 (A4)

SOURCE



房屋署

日期: 2013年9月5日

沙田火炭公共房屋及 禾上墩街居者有其屋發展項目方案

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向沙田區議會發展及房屋委員會介紹擬在沙田火炭區的公共房屋及禾上墩街的居者有其屋發展項目的最新方案。歡迎各議員就有關項目提出意見。

2. 背景

- 2.1 香港房屋委員會（下稱「房委會」）已於 2010 年 12 月 30 日、2011 年 9 月 1 日及 2012 年 6 月 28 日向沙田區議會就上述各項目進行諮詢，並獲得議會支持發展項目。
- 2.2 根據《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/28》，上述兩個地盤已於今年 7 月分別完成改劃為「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶，以便發展公共房屋及居者有其屋項目。為滿足社會對公營房屋殷切的需求，房委會計劃就上述兩個發展項目申請放寬總樓面面積及高度限制，並就各項設計作出相應更改，現提交相關的設計方案及主要發展參數供區議會討論。請參閱附錄一。

3. 發展項目及優化建議

- 3.1 擬建的公共房屋及居者有其屋發展項目的新規劃大綱及概念設計圖，請參閱附錄二及附錄三。
- 3.2 房委會亦已為各發展計劃進行初步環境微氣候研究，確保區內及樓宇的通風環境良好，不會影響周邊環境。各樓宇最新高度亦會參照山勢輪廓佈置與周邊環境協調。
- 3.3 房委會之前已就各發展項目聘請顧問進行交通評估及與運輸署商討，而顧問亦因應發展項目重新檢視整體交通改善建議措施，確定之前所提議的一系列措施足以應付各發展項目帶來的交通需求，亦不會對區域交通產生不良影響。此外，房委會亦會在公屋發展項目增設出租車位及在桂地街增設雙排巴士或專線小巴停車灣。而在火炭公屋內及居屋附近將會設置校巴安全上落區。房委會與運輸署會保持緊密聯繫，並就各道路及交通改善計劃作出跟進。運輸署會適時為新建公屋及居屋所帶來的額外交通需求，研究和制定合適公共交通運輸配套，例如開辦連接火炭鐵路站的新巴士或專線小巴等穿梭服務。

- 3.4 房委會及運輸署已要求港鐵公司提升火炭車站設施，港鐵公司將會連接車站南北大堂的付款區，方便乘客使用兩邊的出入口進出車站及使用站內設施。有關的工程已於今年七月展開，預計 2015 年完成。
- 3.5 房委會已安排顧問公司諮詢運輸署及渠務署就火炭單車徑及明渠之發展模式作詳細分析，及研究多個方案。由於環境限制，未能符合安全寬度及連接性的要求，故此建議在公屋內加設多用途空間作藝術展品廊。此外，房委會亦會積極協助其他政府部門進行區域綠化，並會與路政署商討增加照明設施，配合人流往來，改善居住環境。

4. 預計項目發展時間表

- 4.1 預計項目發展時間表如下：

火炭公共房屋發展計劃		
	第一期	第二期
開工日期	2015 年	2016 年
完工日期	2019 年	2021 年
禾上墩街居者有其屋發展計劃		
開工日期	2015 年	
完工日期	2020 年	

5. 徵詢意見

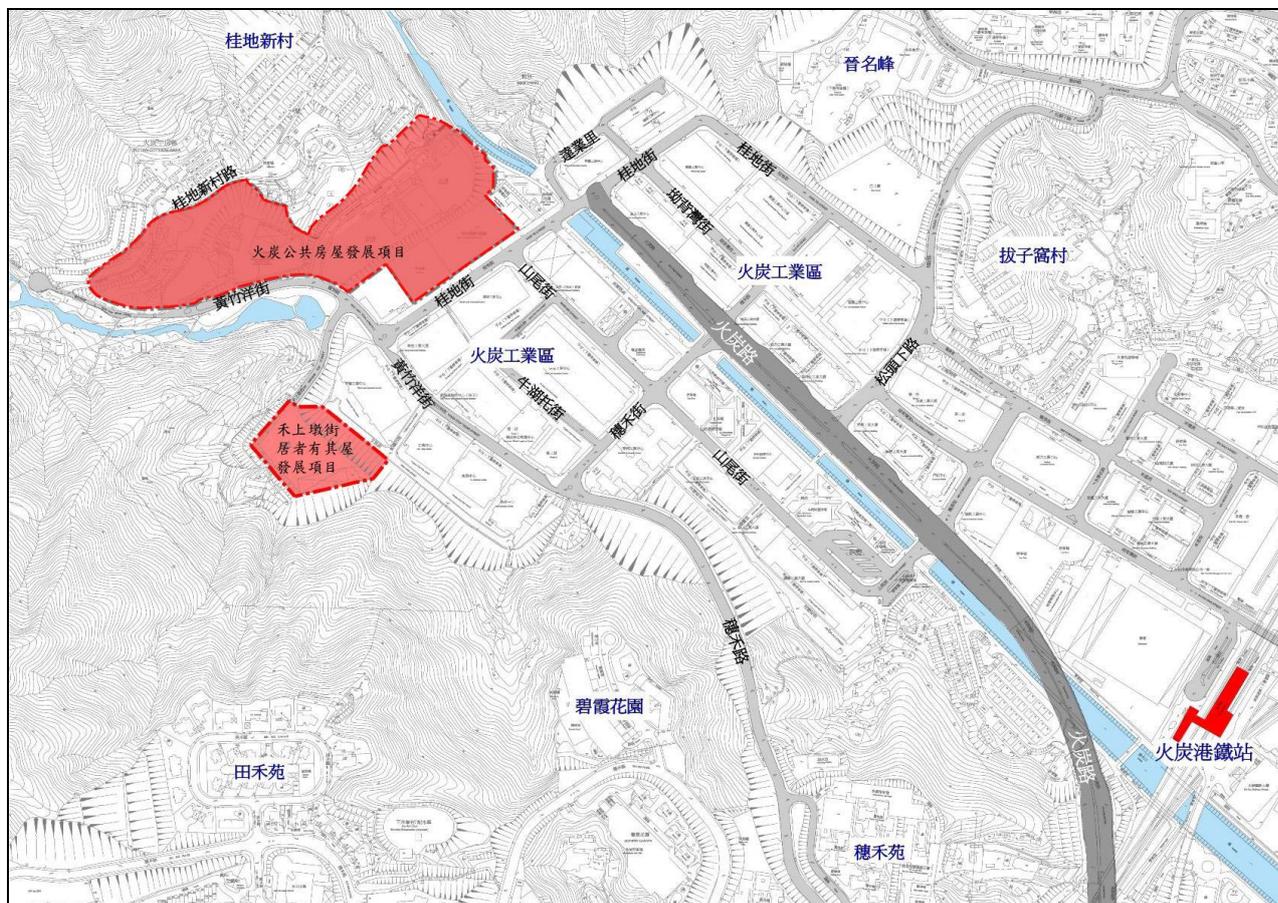
- 5.1 歡迎各委員就上述發展項目提出寶貴意見。

房屋署
2013 年 8 月

附錄

- 附錄一 沙田火炭公共房屋及禾上墩街居者有其屋發展項目位置圖
 附錄二(甲) 沙田火炭公共房屋發展項目規劃大綱
 附錄二(乙) 沙田火炭公共房屋發展項目概念設計圖
 附錄三(甲) 沙田禾上墩街居者有其屋發展項目規劃大綱
 附錄三(乙) 沙田禾上墩街居者有其屋發展項目概念設計圖

沙田火炭公共房屋及
禾上墩街居者有其屋發展項目位置圖



沙田火炭區
公共房屋發展項目
規劃大綱

	前規劃意向	新規劃意向
地盤總面積	約 4.3 公頃	
擬建地積比率	不多於 5.0 倍	約 6 倍
樓宇高度	約 26 至 35 層 不多於主水平基準 160 米	約 30 至 38 層 不多於主水平基準 170 米
單位數目	約 4,200 個	約 4,780 個
樓宇數目	6 座	6 座
預計人口	約 12,000 人	約 14,000 人
地盤綠化率	約 30%	
零售設施	約 5,400 平方米 (其中街市約佔 1,500 平方米)	約 6,000 平方米 (其中街市約佔 1,500 平方米)
社區設施	<ul style="list-style-type: none"> • 幼稚園 • 兒童及青少年中心 • 長者日間護理中心 • 安老院舍 • 兒童之家 	
康樂設施	休憩用地、兒童遊樂場及球場	
停車設施	私家車及零售車位約 140 個 輕型貨車位約 12 個 電單車位約 20 個	私家車、零售及出租車位約 185 個 輕型貨車位約 14 個 電單車位約 31 個

沙田火炭
公共房屋發展項目
概念設計圖



沙田禾上墩街
居者有其屋發展項目
規劃大綱

	前規劃意向	新規劃意向
地盤總面積	約 0.86 公頃	
擬建地積比率	不多於 5.0 倍	約 5.8 倍
樓宇高度	約 30-31 層 不多於主水平基準 150 米	約 37-40 層 不多於主水平基準 169 米
單位數目	約 520 個	約 690 個
樓宇數目	2 座	2 座
預計人口	約 1,660 人	約 2,200 人
地盤綠化率	約 20%	
康樂設施	休憩用地及兒童遊樂場	
停車設施	私家車位約 36 個 電單車位約 6 個	私家車位約 42 個 電單車位約 7 個

