



沙田區議會 發展及房屋委員會

(二零一五年一月二日會議)

沙田水泉澳邨簡報

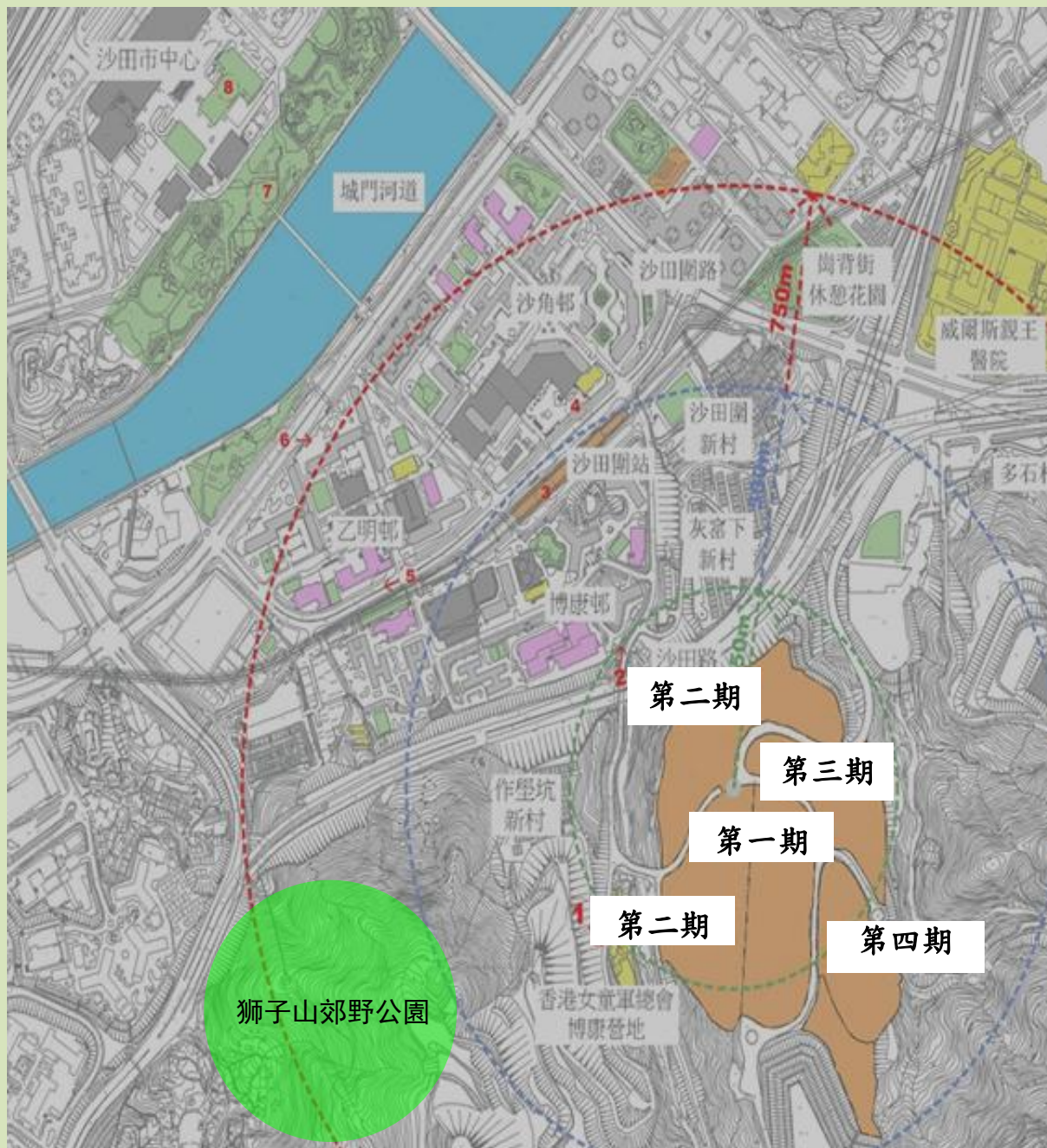


水泉澳邨簡介

項目	頁數
位置、分期發展圖	2-4
住宅樓宇	5-7
社福設施	8-9
商業設施	10-12
交通安排	13-16
行人通道系統	17-19
入伙初期的特別安排	20-24
總結	25

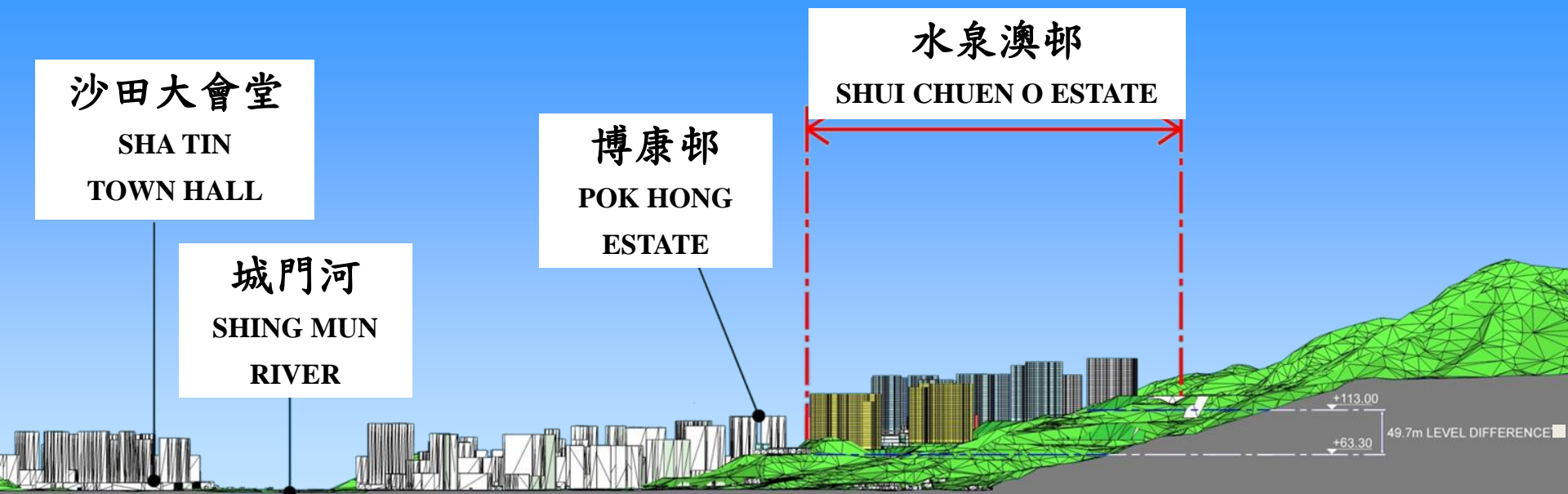


位置圖





剖面圖





分期發展

第一期

住宅單位 3039 伙
 預計入伙日期 2015年4月底
 至5月底

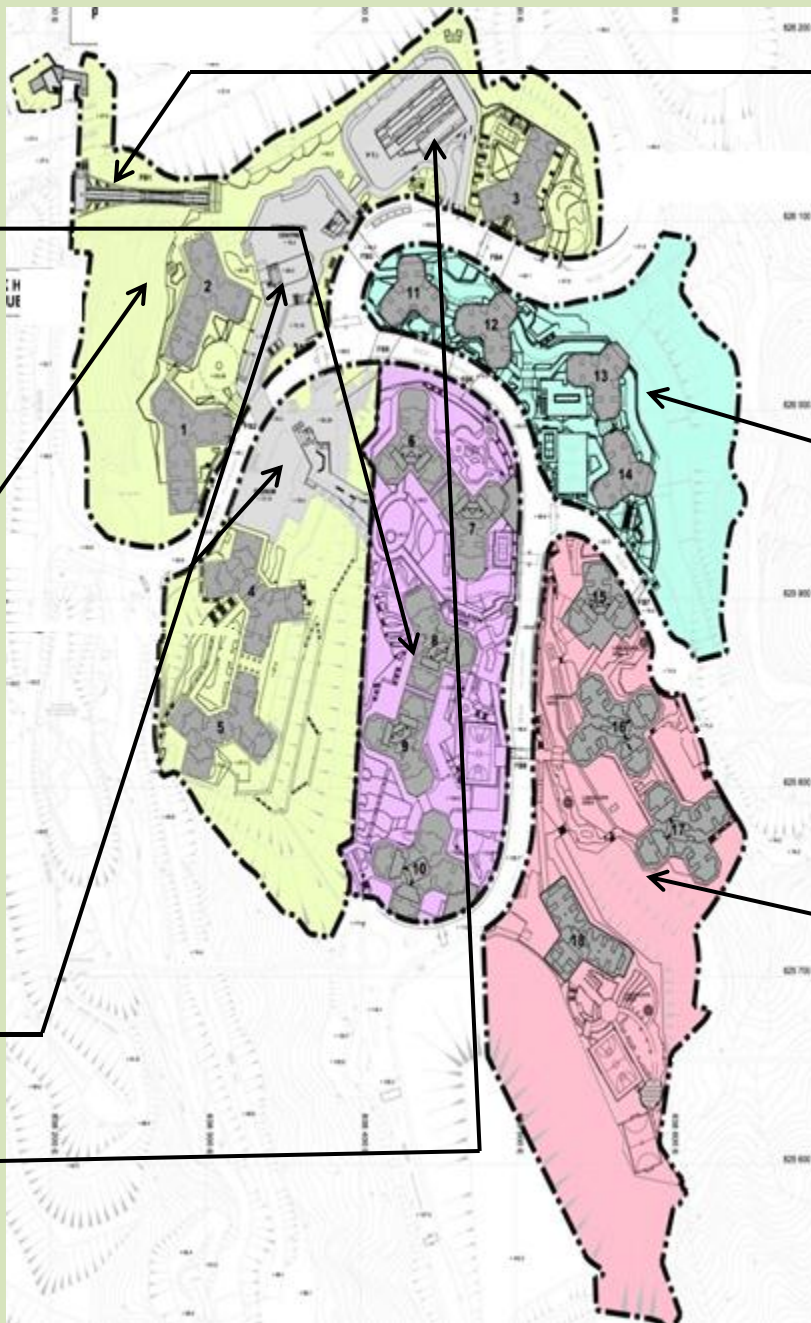
欣泉樓旁的商舖(1間)
 預計落成日期 2015年4月底

第二期

住宅單位 3459 伙
 預計落成日期 2015年第二季
 至第三季

購物商場
 預計落成日期 2015年5月底

公共運輸交匯處
 預計啟用日期 2015年5月底



行人天橋及升降機塔

預計落成日期 2015年年底

第三期

住宅單位 1977 伙

預計落成日期 2016年第一季
 至第二季

第四期

住宅單位 2648 伙

預計落成日期 2016年第一季
 至第二季



住宅樓宇

		1-2人單位	2-3人單位	1睡房單位	2睡房單位	單位總數	預計人口
第一期 (五座樓宇)	單位數目	692	611	1,248	488	3,039	8,303
	*單位面積(平方米)	14.05	21.96	30.15	36.94		
	租金(元)	960	1,500	2,060	2,530		
第二期 (五座樓宇)	單位數目	526	925	1,538	470	3,459	9,643
	*單位面積(平方米)	14.05	21.97	30.15	36.82		
第三期 (四座樓宇)	單位數目	639	0	1,338	0	1,977	4,653
	*單位面積(平方米)	14.05		30.15			
第四期 (四座樓宇)	單位數目	598	450	1,252	348	2,648	6,726
	*單位面積(平方米)	14.05	21.60	30.15	36.92		
總數 (合共十八座樓宇)		2,455	1,986	5,376	1,306	11,123	29,325

* 除第一期外，其餘樓宇的單位面積尚未覆核，可能會作修訂



景觀/周邊環境

- 水泉澳邨位於半山，屋邨外圍的博泉街是一條標準雙線不分隔車路，然而道路頗為陡峭
- 入伙初期，仍有樓宇在興建中，週邊的地盆經常有重型車輛出入，亦會產生塵埃及聲響
- 部分單位會望見附近原居民先人墓地，或日後新置的山墳，亦可能會遇見原居民進行傳統拜祭儀式、靈車出入等情況



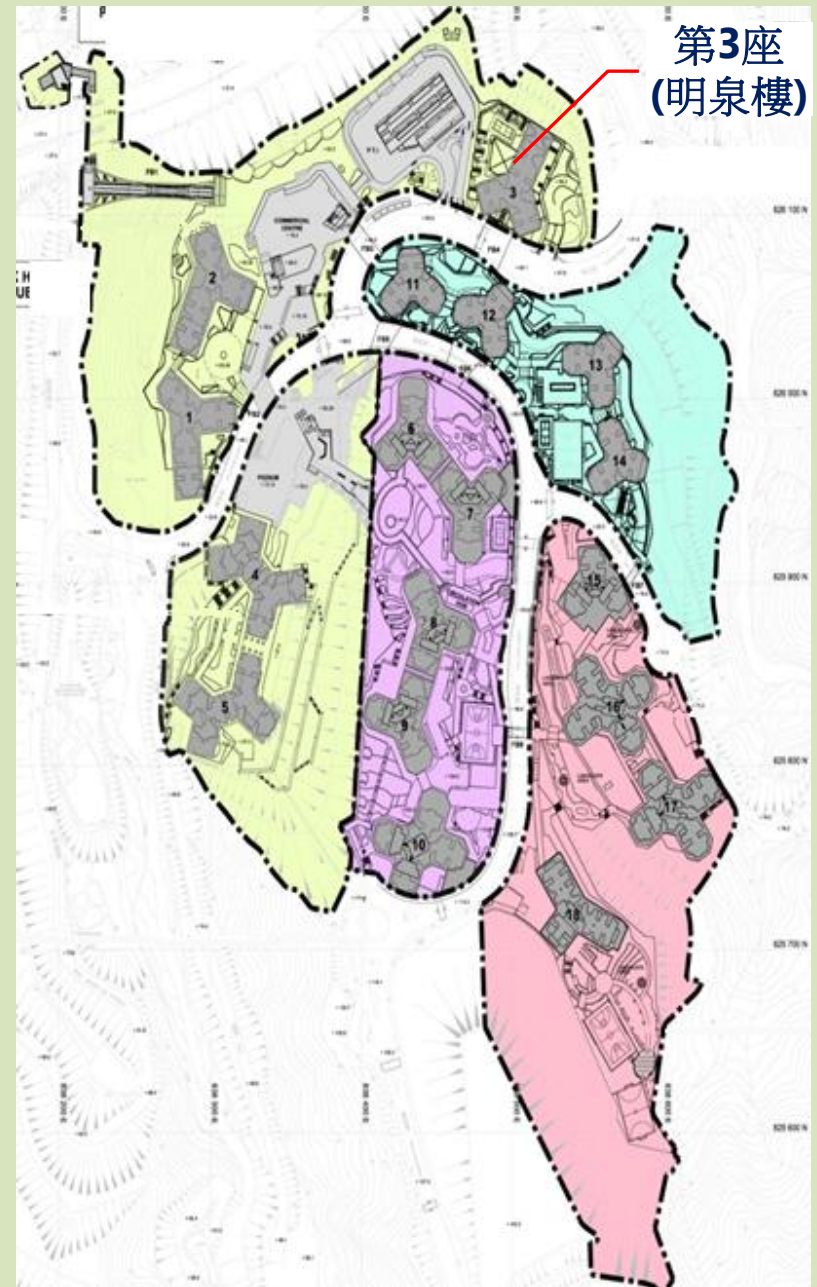
屋邨設施

	車位				康樂設施		教育設施	社福設施
	私家車	輕型貨車	電單車	供社福機構 使用	球場	其他設施		
第一期	85	3	21	-	2	太極場	-	-
第二期	101	2	14	4	2	-	2間 幼稚園	11
第三期	113	8	20	-	2	環保徑	1間 幼稚園	-
第四期	104	16	14	-	2	環保徑	-	-
總數	403	29	69	4	8	-	3	11



社福設施

- 社福設施位於第二期第3座(明泉樓)的地面1層至平台一樓，設有獨立進出通道
- 水泉澳邨所在區域已有的各項福利服務，將於居民入伙後即時為居民提供





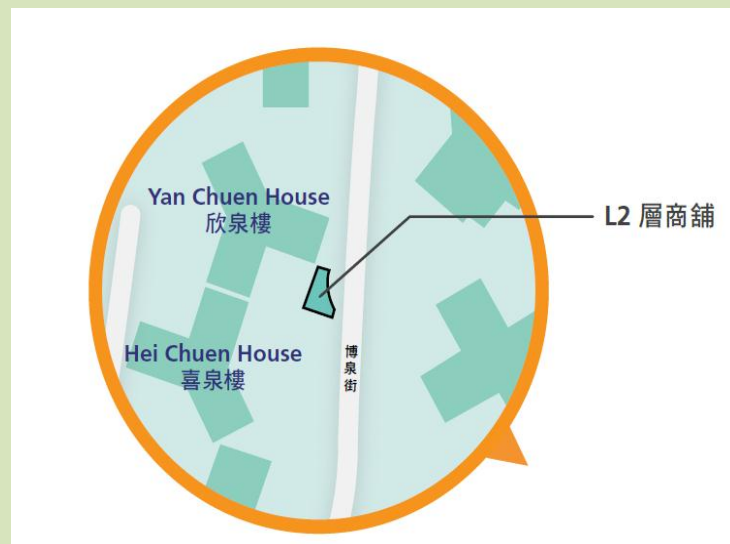
社福設施(資料由社會福利署提供)

長者鄰舍中心	嚴重肢體傷殘人士宿舍 (名額50)
安老院舍 (名額100)	中度弱智人士宿舍 (名額40)
濫用精神藥物者輔導中心	弱智/肢體傷殘人士輔助宿舍 (名額30)
兒童之家 (名額30)	綜合職業康復服務中心 (名額160)
展能中心暨嚴重弱智人士宿舍 (名額50)	輕度弱智兒童之家 (兩間) (名額合共16)



商業設施

- 水泉澳廣場
 - 南翼及北翼合共提供58間商舖
 - 南翼的整體出租街市提供58個檔位
- 第一期L2層
 - 第8座(欣泉樓)旁設有1間商舖





商業設施(續)

商舖類別	商舖數目
飲食業及製餅	12
零售／服務	41
銀行	1
中西醫及牙醫診所	4
超級市場	1
商舖總數	59
整體出租街市	1 (合共58個檔位)



商業設施(續)

水泉澳廣場將分階段出租及開放，以配合住宅大樓項目的分期落成

招標進度		大約面積 (平方米)
第一階段 6個商舖 (已完成招標)	中西藥行、電器及影音器材、 中式酒樓、餐廳、餅店	1,100
第二階段 6個商舖 (2014年12月中開始招標)	超級市場、診所、補習社、文具、 髮型屋及欣泉樓旁的商舖	1,000
第三階段 (預計2015年年初招標)	整體出租街市、傢俬家品	2,000
2015年至2016年 (其餘的商舖將分批招標)	包括衣服鞋履、 家庭用品、各類飲食店舖等	3,600



公共運輸交匯處



位於水泉澳廣場北翼旁

預計啟用日期 2015年5月底

水泉澳廣場

公共運輸交匯處



公共運輸服務

運輸署會積極配合水泉澳邨的入伙安排，並因應實際的乘客需求及相關配套設施的落成情況，安排巴士公司及專線小巴營辦商陸續落實下列服務：



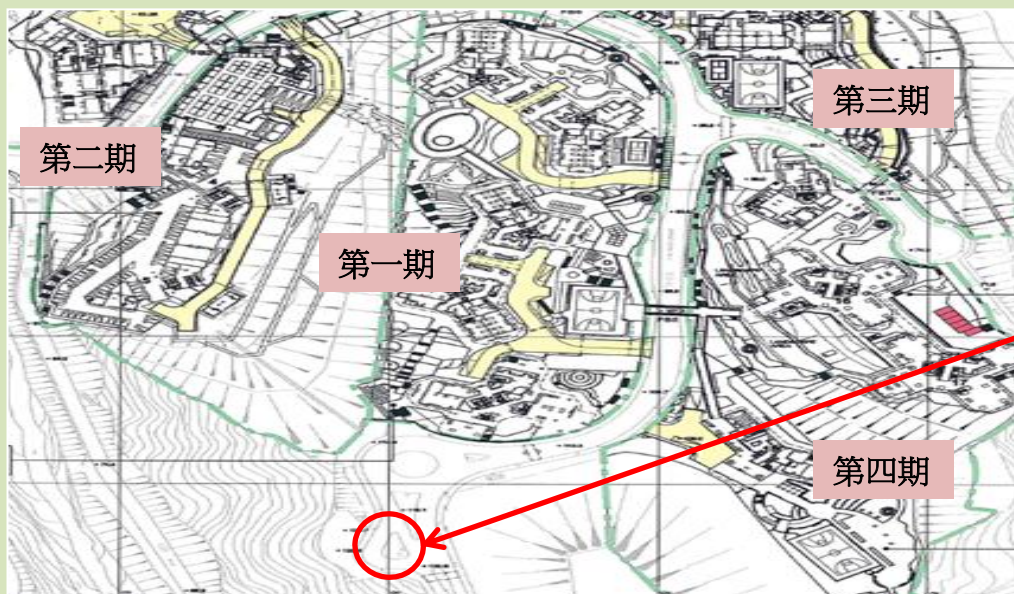
巴士服務(資料由運輸署提供)

路線	繁忙時間班次	單程收費
九巴第288號 (水泉澳- 沙田市中心(循環線))	15分鐘	\$4.3
九巴第47X號 (水泉澳至葵盛(東))	早上繁忙時間1班	\$8.1
九巴第83A號 (水泉澳- 觀塘碼頭)	早上及下午繁忙時間 各3班	\$7.1
九巴第287X號 (水泉澳 - 佐敦)(循環線))	15分鐘	\$8.1
九巴/城巴第982X號 (水泉澳至灣仔(菲林明道))	早上繁忙時間2班	\$16
新巴第682B號線 (水泉澳至柴灣(東))	早上繁忙時間1班	\$19



專線小巴服務(資料由運輸署提供)

路線	繁忙時間班次	最高可收取的全程收費
水泉澳-石門站 *另設有特別服務 往返水泉澳及沙田醫院(循環線)	10分鐘	\$7.1
水泉澳-顯徑(車公廟路)	8分鐘	\$7.1



專線小巴總站



主要行人通道系統



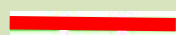
6組升降機塔



9條行人天橋



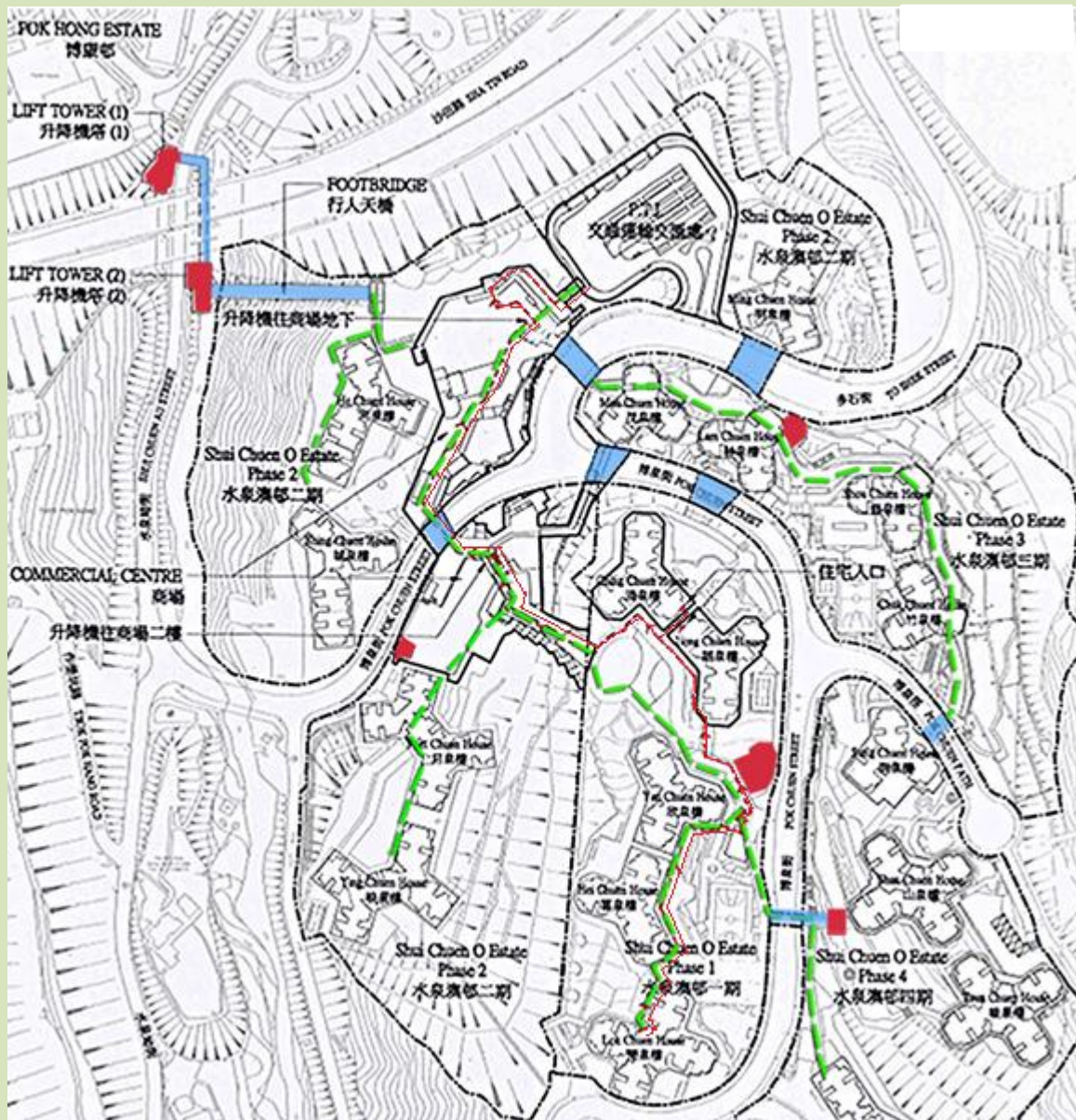
有蓋行人通道



無障礙通道

(第一期前往

公共運輸交匯處)





邨內行人天橋系統





行人天橋及升降機塔



Footbridges at Shui Chuen Au Street

預計完工日期 | 2015年年底



入伙初期的特別安排

房屋署與相關政府部門進行多次商議及實地視察，並審視屋邨最新建築進度及周邊環境後，作出以下措施及安排：

交通及道路管制

- 公共運輸交匯處預計於2015年5月底啟用
- 為方便入住第一期的居民乘搭公共交通工具前往沙田市中心，運輸署正與巴士公司商討提供臨時巴士服務

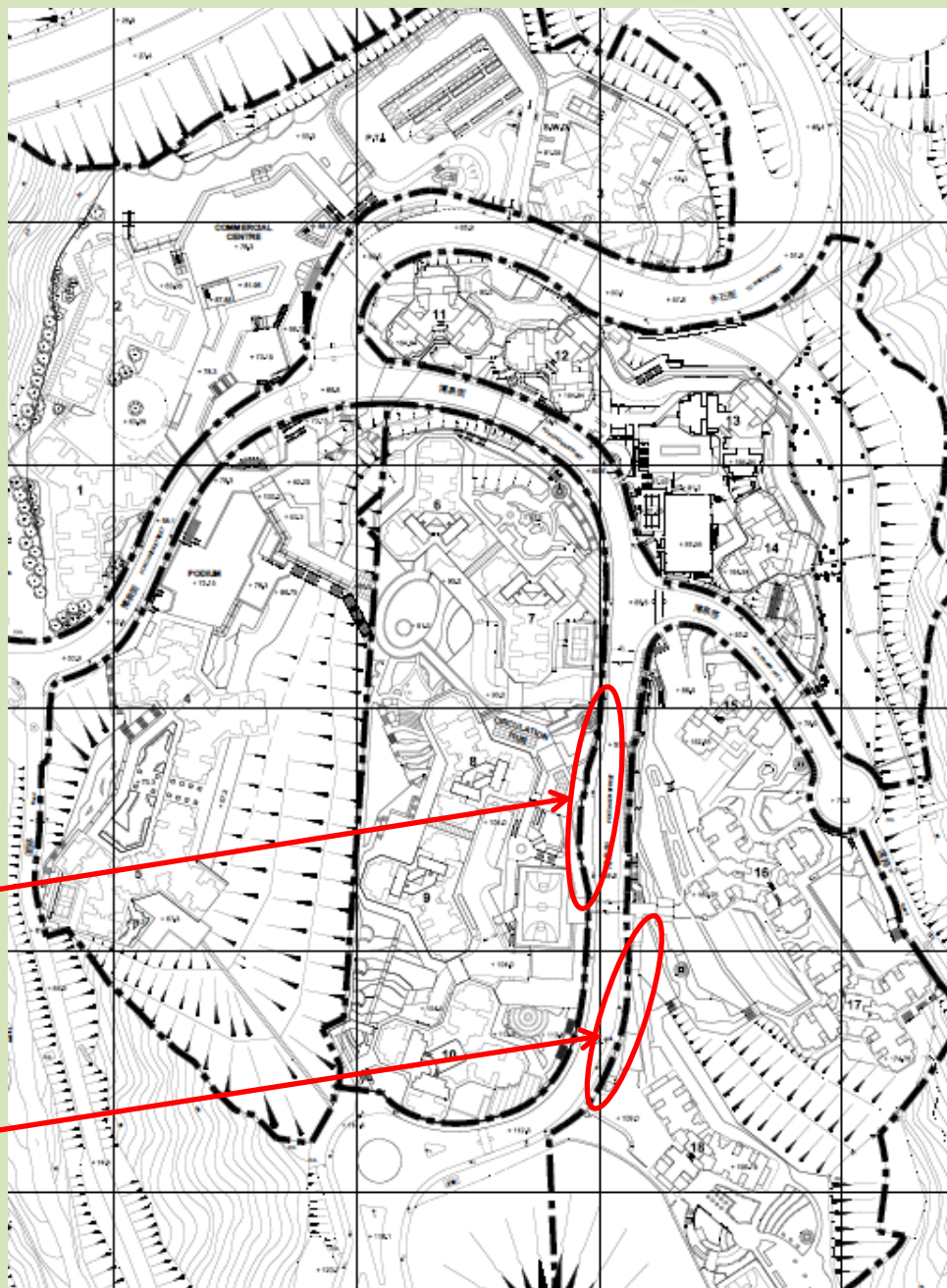


臨時乘客上落點

- 於鄰近第一期第8座及第四期第18座的路旁停車處，設立臨時乘客上落點，直至公共運輸交匯處落成啟用為止

第8座的路旁停車處
(上車點)

第18座的路旁停車處
(下車點)





入伙初期的特別安排(續)

• 交通及道路管制(續)

- 公共運輸交匯處啟用時，邨內已有完善的行人設施由第一期各座連接該交匯處，包括無障礙通道
- 水泉澳邨外圍的道路陡斜，加上各期樓宇仍在興建當中，經常有重型車輛使用，警方會加強道路管制，維持道路暢通
- 建築承辦商會加派員工，指揮重型車輛進出地盤，以免造成阻塞
- 房屋署會加派護衛員駐守邨內主要通道及上落貨區等，以維持屋邨管理暢順



入伙初期的特別安排(續)

• 零售服務

- 主要零售服務(包括食肆)設於第二期的水泉澳廣場
- 會在商場落成前安排預先租賃，以便在商場落成後與商戶簽署租約，及早開展裝修工程，加快為居民提供零售服務
- 第一期第8座(欣泉樓)旁的商舖現正進行招標，期望儘早出租以方便住戶能在此購買基本的生活所需品
- 預計第一批租出的商舖最早可於廣場落成一個月後開始陸續投入服務



入伙初期的特別安排(續)

- 辦理入伙手續

- 在位於第二期水泉澳廣場的屋邨辦事處正式啟用前，房屋署會在第一期第7座(朗泉樓)設立臨時辦事處，處理日常管理工作及辦理入伙手續
- 辦理入伙手續當日，房屋署會在準住戶簽署正式租約前，陳述屆時最新的屋邨狀況，以及已安排的公共交通服務，準住戶可考慮當時的情況後，才作最後決定是否簽署租約



總結

- 房屋署繼續監察水泉澳邨的建築進度
- 各相關政府部門會保持緊密聯繫及進行協商，為入住第一期樓宇的住戶作出合適的安排



— 謝謝 —