

**將軍澳公營房屋發展項目**  
**相關基礎設施及發展參數**

**目的**

本文件旨在向西貢區議會提供將軍澳公營房屋發展項目的相關基礎設施及其發展參數和設計方案的補充資料。

**背景**

2. 因應社會對公營房屋需求殷切，政府計劃在將軍澳發展公營房屋項目。房屋署於2019年1月17日向西貢區議會的房屋及環境衛生委員會上介紹昭信路公營房屋發展計劃。土木工程拓展署於2019年3月21日就三幅分別位於將軍澳影業路以西北、鯉魚灣村以西及香港電影城以東政府土地的工地平整及基礎設施工程，聽取了西貢區議會交通及運輸委員會的意見。會上議員除了發表對上述工程的意見外，亦建議西貢區議會大會召開特別會議，以便詳細討論四幅政府土地的相關基礎設施及公營房屋發展項目事宜。

**相關基礎設施工程**

3. 為配合將軍澳公營房屋發展項目，相關的道路工程包括將現有寶寧路和影業路交界的迴旋處改建為交通燈號控制的路口；於影業路增加一條爬坡車道、行人路及行人天橋；於寶豐路加設行人路上蓋；並於適當位置加設停車灣以及改善附近的行人路和行人過路設施。

4. 其他附屬工程包括隔音屏障、土力、環境美化、水務、渠務、污水收集系統、公用事業設施、電機、照明設備以及興建擋土牆和斜坡。

5. 擬議工程的平面圖可見於附件1。

## 公營房屋發展項目的發展參數和設計方案

6. 就議員對上文第2段所述的四個將軍澳公營房屋發展項目的關注，房屋署現提供發展參數及設計方案初步構思。詳列於附件2及附件3。

7. 房屋署於2019年1月17日向西貢區議會的房屋及環境衛生委員會上介紹昭信路公營房屋發展計劃。關於委員在會議上提出的意見，房屋署正與相關部門研究初步優化方案，概述如下：

### 7.1 增設社會福利設施

正與社會福利署研究增設社會福利設施，初步構思為一所長者鄰舍中心；

### 7.2 增設車位數目

正研究在《香港規劃標準與準則》的上限以外增設車位並會與相關部門磋商；

### 7.3 增設行人過路設施

土木工程拓展署正研究增設地面行人過路設施，以連接房屋發展項目與銀澳路和港鐵坑口站。

## 交通影響評估及紓緩措施

8. 根據土木工程拓展署的顧問公司進行的交通影響評估結果，當實施各項交通改善工程後，發展項目不會造成無法克服的問題，區內主要路口的交通狀況在房屋發展入伙後將仍可接受。

9. 在施工期間，土木工程拓展署及房屋署會要求承建商採取適當緩解措施，包括分階段施工及依據路政署的「道路工程的照明、標誌及防護工作守則」提供清晰的臨時交通指示等，務求把工程對附近道路交通的影響減至最低。

## 初步環境評審及紓緩措施

10. 是項工程計劃不屬於《環境影響評估條例》的指定工程項目，根據土木工程拓展署的顧問公司及房屋署的初步環境評審報告結果顯示，透過實施適當的紓緩措施，工程項目對環境沒有長遠的不良影響。

11. 在施工期間，土木工程拓展署及房屋署會要求承建商實施良好工地作業守則及適當的環境緩解措施，包括採用噪音緩解措施(例如優化施工方法、採用低噪音機械、臨時隔音屏障)、於工地進行灑水和廢物管理等，務求把工程對環境的影響減至最低。

### **對樹木的影響**

12. 土木工程拓展署的顧問公司及房屋署進行的詳細個別樹木調查結果顯示，按現時設計，在施工範圍內有約 4,800 棵樹木需要被砍伐或移植。為了將發展對樹木的影響減低，土木工程拓展署及房屋署將根據政府相關指引補償損失的樹木及林地。

### **工程實行計劃**

13. 土木工程拓展署計劃最快於2019年6月根據《道路(工程、使用及補償)條例》及《水污染管制(排污設備)規例》，就擬建的道路及排污設備工程刊登憲報，諮詢公眾意見。如各項程序(包括公眾諮詢、立法會撥款申請及有關工程的施工等)依期順利完成，三幅將軍澳公營房屋發展用地(包括影業路以西北、魷魚灣村以西、香港電影城以東)的工地平整工程將於2021年展開，經平整後的用地將於2023年開始分階段交予房屋署發展公營房屋項目。房屋署於接收地盤後約4年半內可落成相關房屋項目。

14. 至於昭信路以南的房屋用地，房屋署計劃於2020年展開工程，預計整個項目最早可於2024年落成。

### **附件**

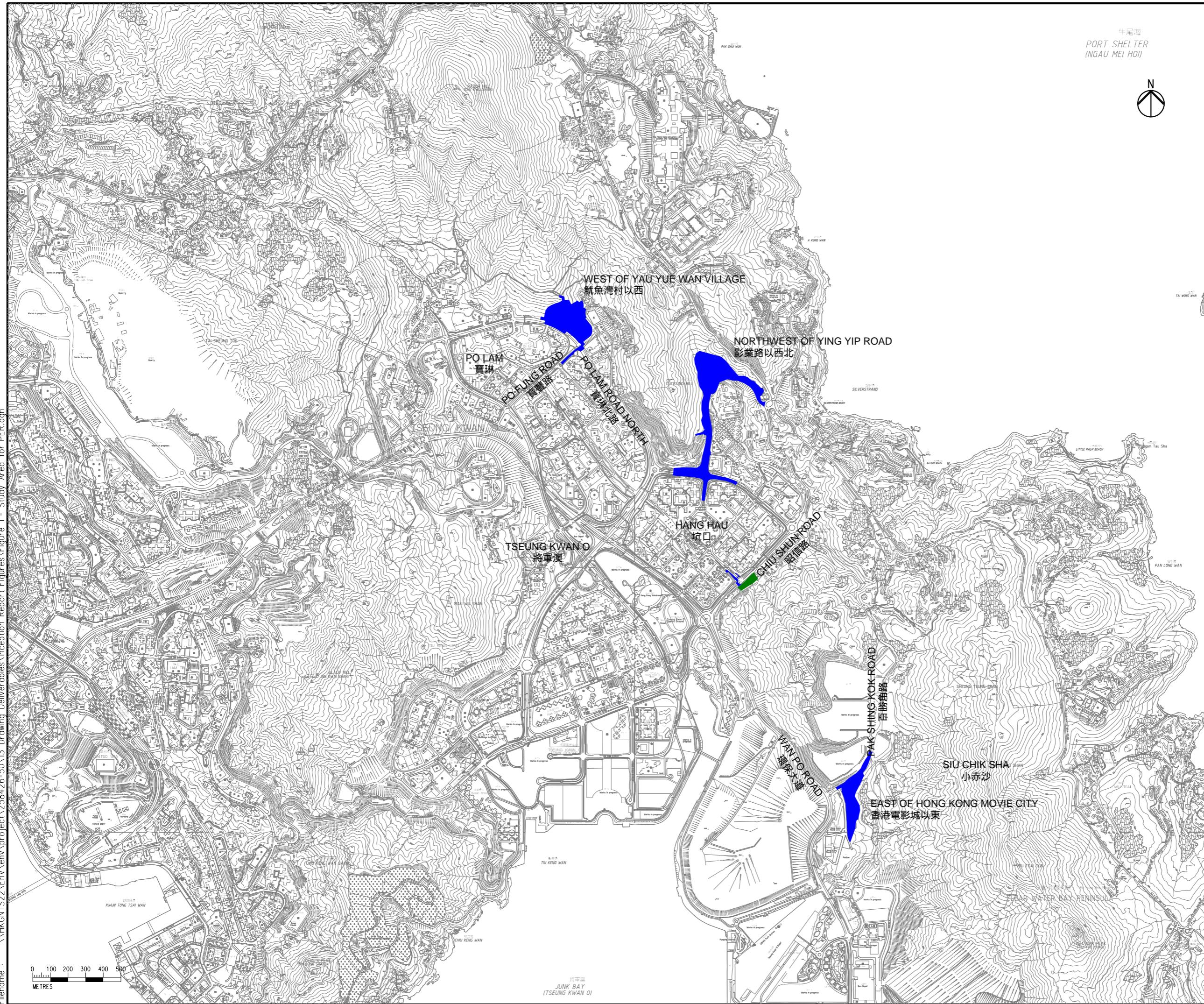
附件 1 將軍澳公營房屋發展項目之基礎設施工程平面圖

附件 2：將軍澳公營房屋發展項目之發展參數

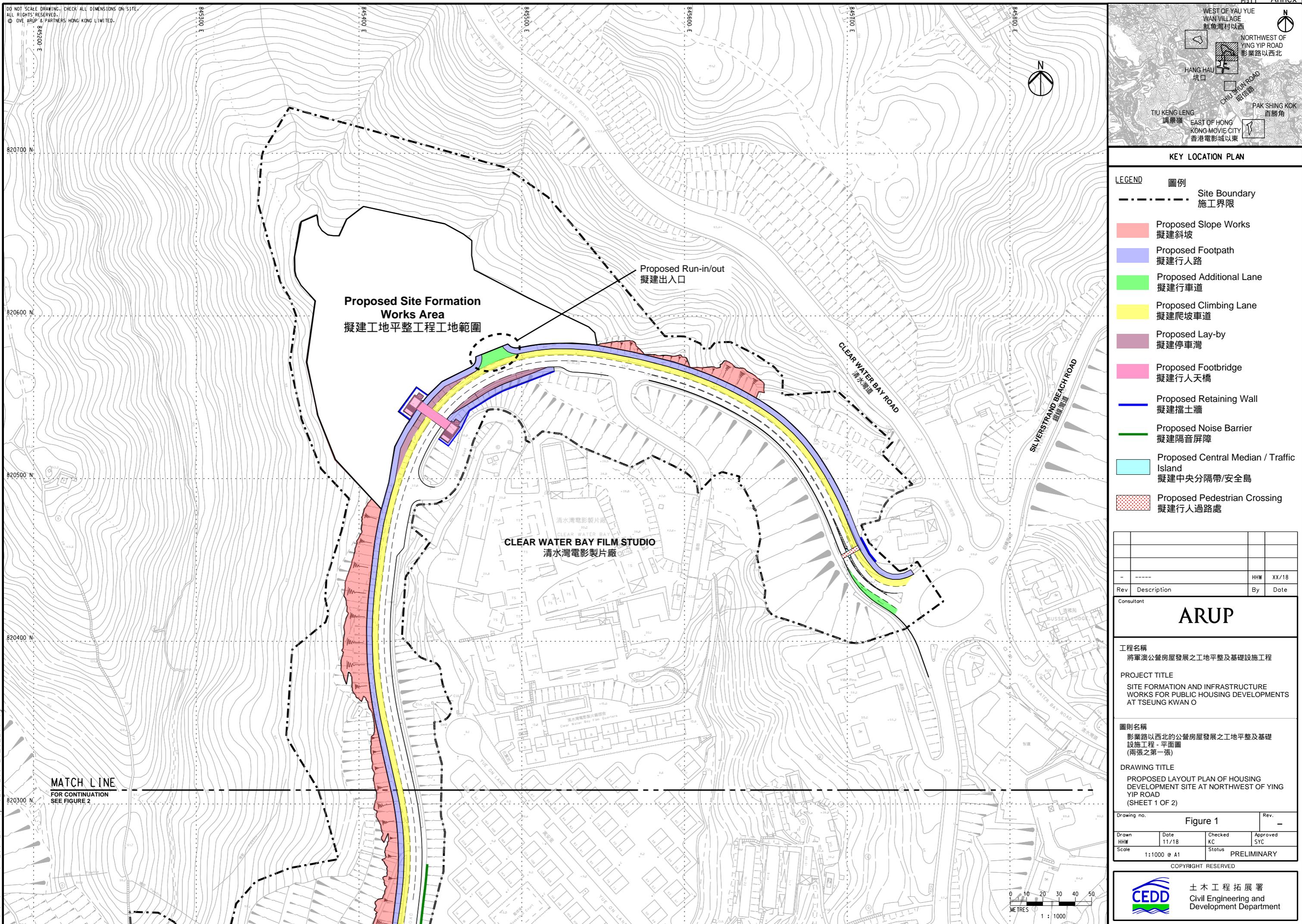
附件 3：將軍澳公營房屋發展項目之位置圖、概念設計圖及剖面圖

**土木工程拓展署  
房屋署**

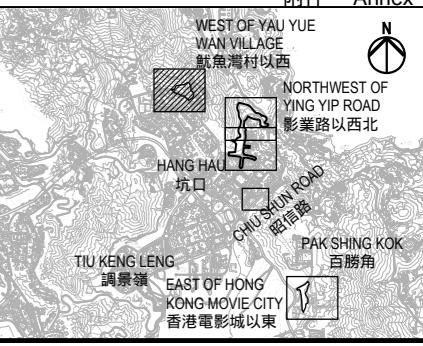
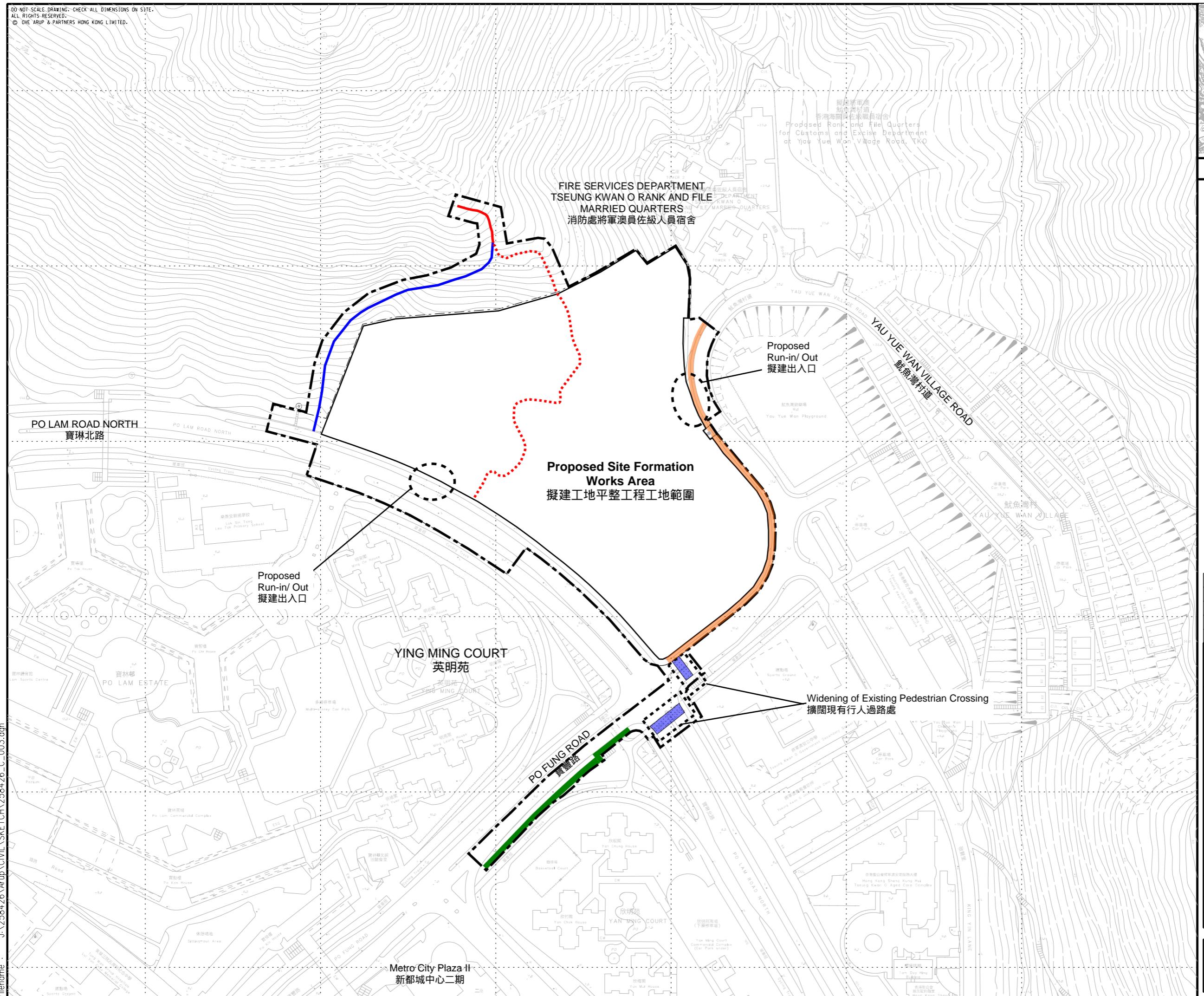
2019 年 5 月



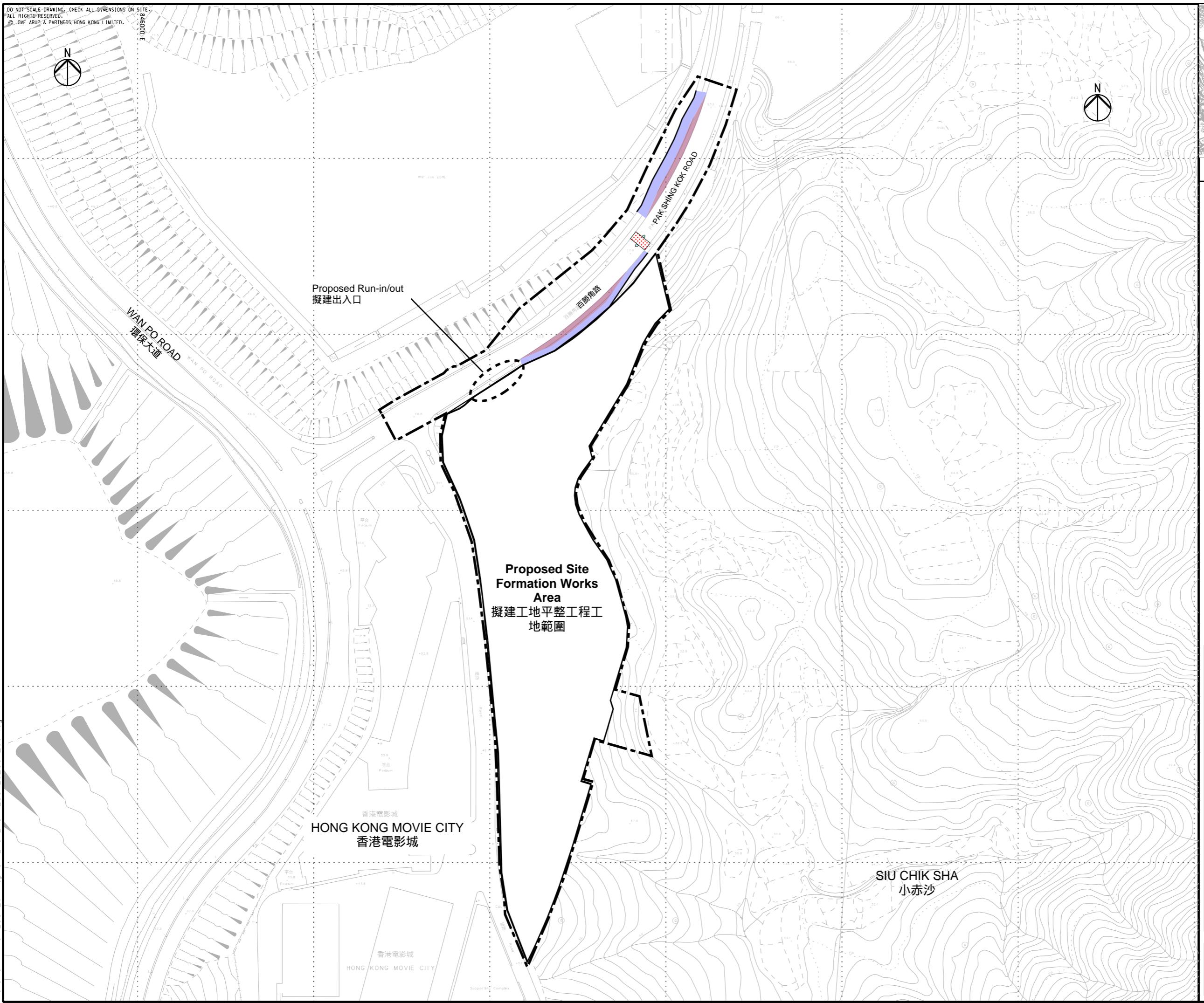
A	FIRST ISSUE	GL	10/17
Rev	Description	By	Date
Consultant			
ARUP			
工程名稱 將軍澳公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程			
PROJECT TITLE SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TSEUNG KWAN O			
圖則名稱 將軍澳公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 平面圖			
DRAWING TITLE SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TSEUNG KWAN O - GENERAL LAYOUT PLAN			
Drawing no. Figure 0			
Drawn	Date	Checked	Approved
GL	01/18	JS	FC
Scale	1:20000 @ A3	Status	PRELIMINARY
COPYRIGHT RESERVED			
		土木工程拓展署 Civil Engineering and Development Department	







Rev	Description	By	Date
Consultant			
ARUP			
工程名稱 將軍澳公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程			
PROJECT TITLE SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS AT TSEUNG KWAN O			
圖則名稱 鯉魚灣村以西公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 平面圖			
DRAWING TITLE PROPOSED LAYOUT PLAN OF HOUSING DEVELOPMENT SITE AT WEST OF YAU YUE WAN VILLAGE SITE			
Drawing no. Figure 3 Rev.			
Drawn	Date	Checked	Approved
Scale	Status	PRELIMINARY	



## KEY LOCATION PLAN

## LEGEND 圖例

- |   |  |
|---|--|
|  | Site Boundary<br>施工界限                                      |
|  | Proposed Footpath<br>擬建行人路                                 |
|  | Proposed Lay-by<br>擬建停車灣                                   |
|  | Proposed Pedestrian Crossing<br>擬建行人過路處                    |
|  | Proposed Central Median /<br>Traffic Island<br>擬建中央分隔帶/安全島 |

Rev	Description	By	Date
Consultant			

ARUP

工程名稱

PROJECT TITLE  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE  
WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS  
AT TSEUNG KWAN O

## 圖則名稱 香港電影城以東公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程 - 平面圖

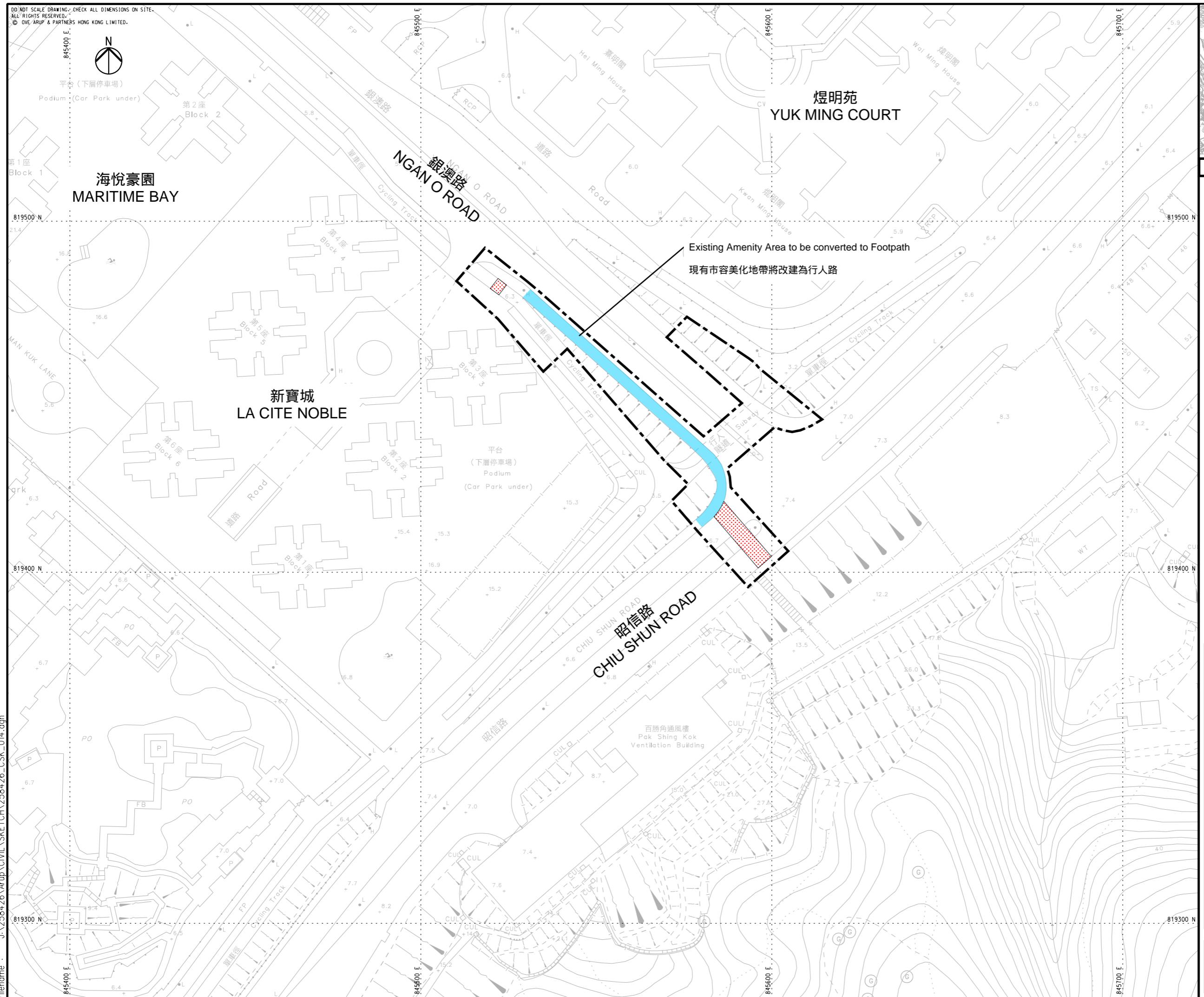
DRAWING TITLE  
PROPOSED LAYOUT PLAN OF HOUSING  
DEVELOPMENT SITE AT EAST OF HONG KONG  
MOIVE CITY

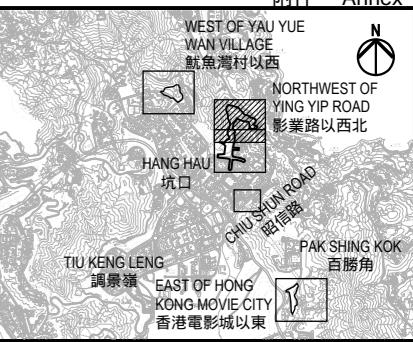
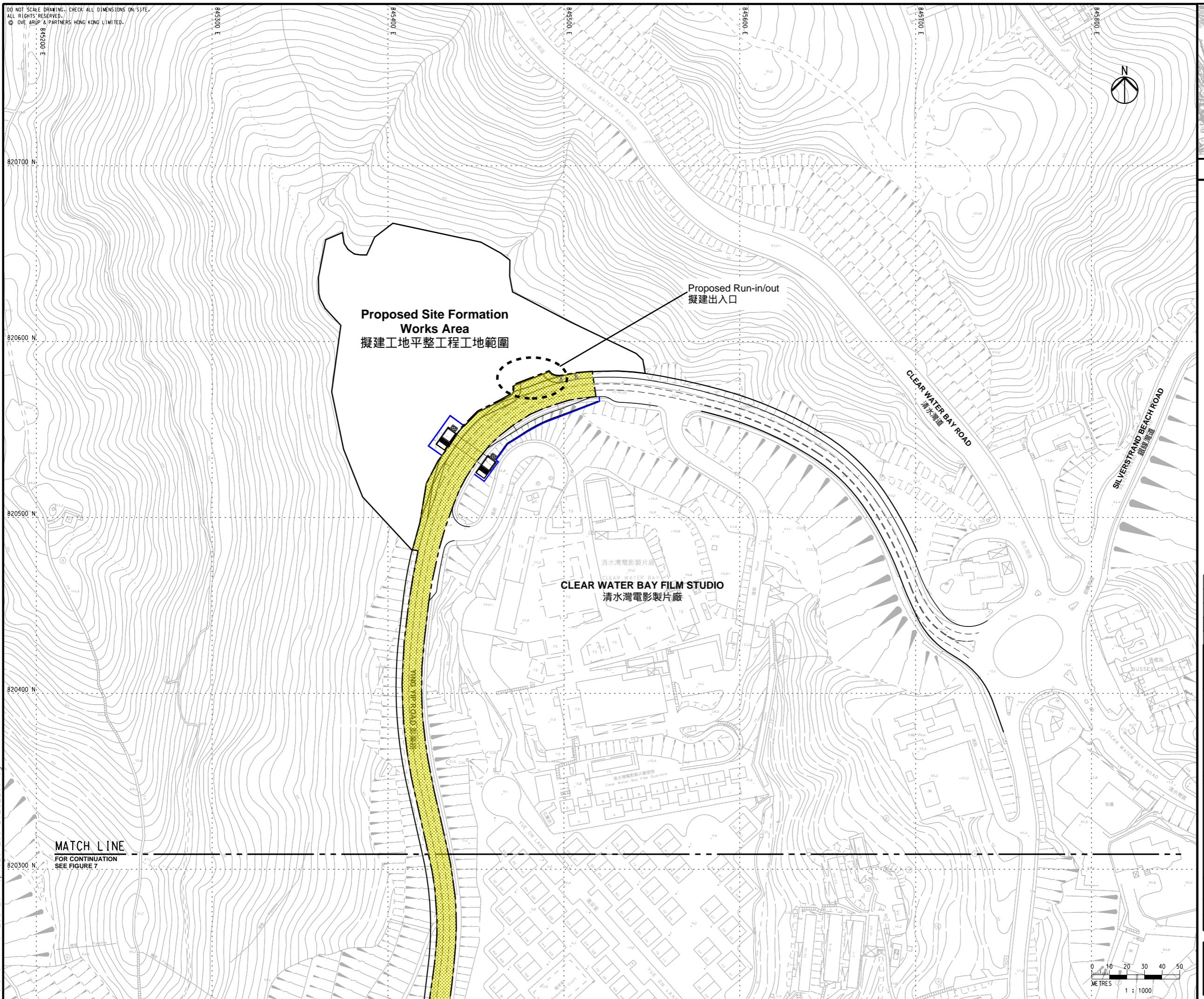
Drawing no. <b>Figure 4</b>			Rev. <b>-</b>
<b>rown</b> <b>AC</b>	<b>Date</b> <b>11/17</b>	<b>Checked</b> <b>KC</b>	<b>Approved</b> <b>SYC</b>
<b>cole</b>	<b>1:1000 @A1</b>	<b>Status</b>	<b>PRELIMINARY</b>

COPYRIGHT RESERVED



土木工程拓展署  
Civil Engineering and  
Development Department





## KEY LOCATION PLAN

GEND

## 圖例

## Site Boundary 施工界限

Proposed gravity sewers and associated manholes to be constructed and existing carriageways and footpaths or parts thereof to be temporarily closed for the sewerage works  
擬建的無壓力污水管道及相關的沙井，並臨時封閉之現有行車道及行人路或其他部分以達建構工程。

-----		HHW	XX/18
v	Description	By	Date

## APPLIED

# 工程名稱 將軍澳公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程

PROJECT TITLE  
SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE  
WORKS FOR PUBLIC HOUSING DEVELOPMENTS  
AT TSEUNG KWAN O

四則名稱  
影業路以西北的公營房屋發展之工地平整及基礎  
設施工程 (排污設備) - 平面圖  
(兩張之第一張)

**DRAWING TITLE**  
**PROPOSED LAYOUT PLAN OF HOUSING  
DEVELOPMENT SITE AT NORTHWEST OF YING  
YIP ROAD (SEWERAGE WORKS)  
(SHEET 1 OF 2)**

Figure 6			Rev. -
own no.	Date 11/18	Checked KC	Approved SYC
own W	Status PRELIMINARY		
Scale 1:1000 @ A1			
COPRIGHT RESERVED			



## 擬建發展計劃

1. 影業路以西北(影業路公營房屋發展計劃)的發展參數概述如下：

	影業路公營房屋發展計劃
地盤總面積	約 1.59 公頃
地積比率 <sup>註 1</sup>	約 6.8 倍 (住用及非住用) 約 6.5 倍 (住用)
擬建單位數目	約 1,730 個
預計人口	約 4,850 人
樓宇數目/高度	2 座約 45 層高的住宅大廈，1 座零售設施及 1 座社福設施大樓。 樓宇高度不超過主水平基準上 176 米 <sup>註 1</sup>
康樂設施	休憩設施及兒童遊樂場 地盤綠化率約不少於地盤面積的 20%
零售設施	約 1,500 平方米
社會福利設施	正與社會福利署研究設社會福利設施，初步構思提供以下設施： - 長者日間護理中心 - 長者鄰舍中心
泊車設施	按「香港規劃標準與準則」上限提供車位： 私家車位約 144 個 電單車位約 16 個

備註：以上資料及有關附件只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

---

<sup>註 1</sup> 房屋署初步計劃向城市規劃委員會(城規會)申請放寬將軍澳分區計劃大綱圖內相關的總地積比率由 6.5 倍放寬至約 6.8 倍及高度限制由主水平基準上 170 米放寬至主水平基準上 176 米。此建議若獲城規會同意，房屋署會根據城規會的審議，發展此公營房屋項目。

2. 魷魚灣村以西(鰐魚灣村道公營房屋發展計劃)的發展參數概述如下：

鰐魚灣村道公營房屋發展計劃	
地盤總面積	約 2.95 公頃
地積比率 <sup>註 2</sup>	約 7.0 倍 (住用及非住用) 約 6.5 倍 (住用)
擬建單位數目	約 2,700 個
預計人口	約 7,560 人
樓宇數目/高度	4 座約 44 層高的住宅大廈及 1 座社福及零售設施大樓 樓宇高度不超過主水平基準上 140 米
康樂設施	休憩設施及兒童遊樂場 地盤綠化率約不少於地盤面積的 20%
零售設施	面積約 1,200 平方米
社會福利設施	正與社會福利署研究設社會福利設施，初步構思提供以下設施： - 安老院舍 - 幼兒中心 - 展能中心 - 特殊幼兒中心及早期教育及訓練中心
教育設施	正與教育局研究，初步構思提供 1 所幼稚園
泊車設施	按「香港規劃標準與準則」上限提供車位： 私家車位約 200 個 電單車位約 25 個

備註：以上資料只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細設計。

---

註 2 房屋署初步計劃向城規會申請放寬將軍澳分區計劃大綱圖內相關的總地積比率由 6.5 倍放寬至約 7.0 倍。此建議若獲城規會同意，房屋署會根據城規會的審議，發展此公營房屋項目。

3. 香港電影城以東(百勝角路公營房屋發展計劃)的發展參數概述如下：

百勝角路公營房屋發展計劃	
地盤總面積	約 2.26 公頃
地積比率 <sup>註 3</sup>	約 7.0 倍 (住用及非住用) 約 6.5 倍 (住用)
擬建單位數目	約 3,140 個
預計人口	約 8,800 人
樓宇數目/高度	3 座約 45 層高的住宅大廈及 1 座社福及零售設施大樓 樓宇高度不超過主水平基準上 210 米
康樂設施	休憩設施及兒童遊樂場 地盤綠化率約不少於地盤面積的 30%
零售設施	面積約 2,600 平方米
社會福利設施	正與社會福利署研究設社會福利設施，初步構思提供以下設施： - 安老院舍 - 幼兒中心 - 長者鄰舍中心
教育設施	正與教育局研究，初步構思提供 1 所幼稚園
泊車設施	按「香港規劃標準與準則」上限提供車位： 私家車位約 257 個 電單車位約 29 個

備註：以上資料只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細設計。

---

註 3 房屋署初步計劃向城規會申請放寬將軍澳分區計劃大綱圖內相關的總地積比率由 6.5 倍放寬至約 7.0 倍。此建議若獲城規會同意，房屋署會根據城規會的審議，發展此公營房屋項目。

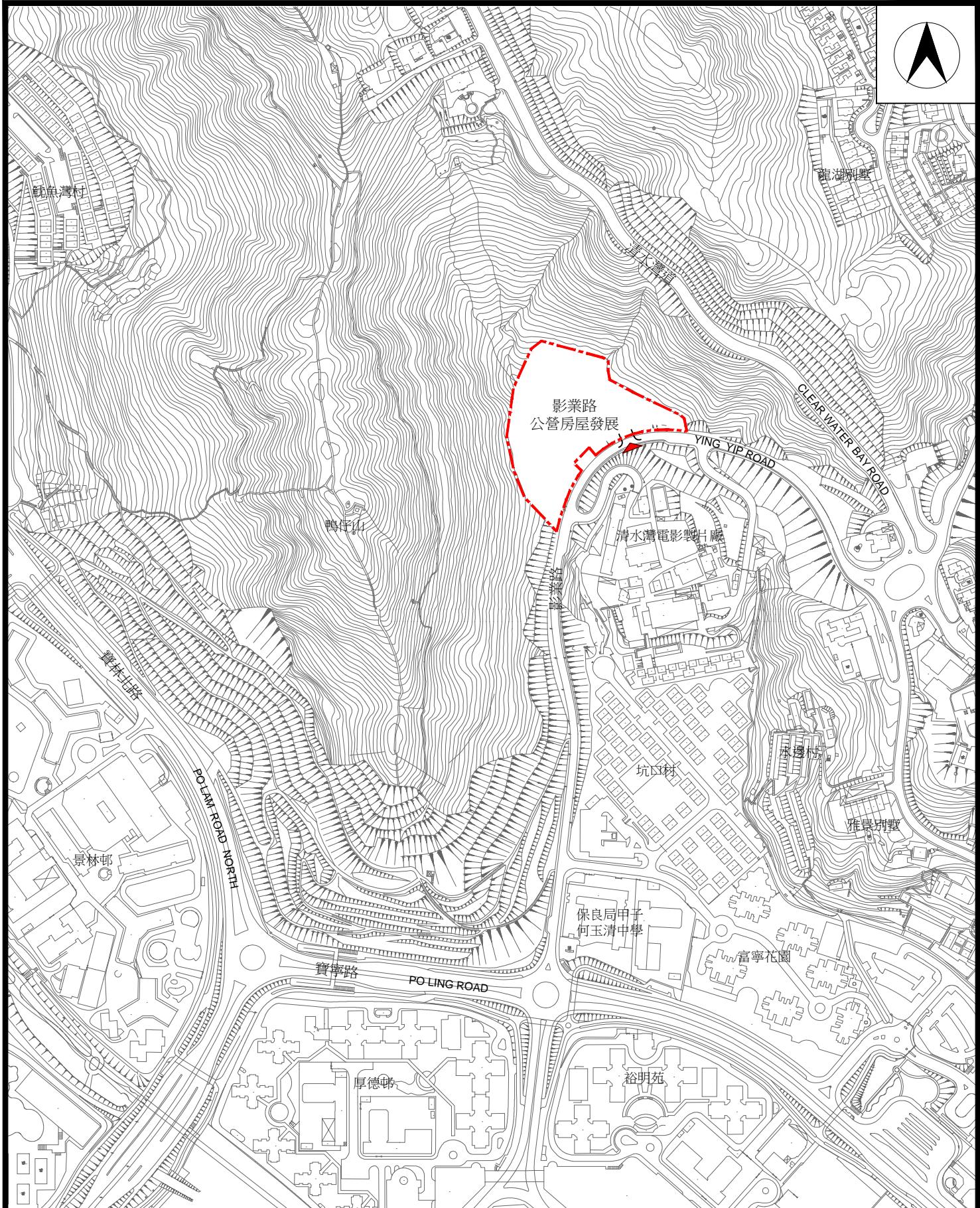
4. 昭信路以南(昭信路公營房屋發展計劃)的發展參數概述如下：

昭信路公營房屋發展計劃	
地盤總面積	約 0.4 公頃
地積比率 <sup>註 4</sup>	約 6.65 倍 (住用及非住用) 約 6.5 倍 (住用)
擬建單位數目	約 600 個
預計人口	約 1,680 人
樓宇數目/高度	1 座約 40 層高的住宅大廈 樓宇高度不超過主水平基準上 130 米
康樂設施	休憩設施及兒童遊樂場 地盤綠化率約不少於地盤面積的 20%
社會福利設施	正與社會福利署研究設社會福利設施，初步構思提供長者鄰舍中心
泊車設施	按「香港規劃標準與準則」提供下列車位： - 私家車位約 45 個 - 電單車位約 6 個 正研究在《香港規劃標準與準則》的上限額外增加約 3 成私家車位

備註：以上資料只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細設計。

---

註 4 房屋署初步計劃向城規會申請放寬將軍澳分區計劃大綱圖內相關的總地積比率由 6.5 倍放寬至約 6.65 倍。此建議若獲城規會同意，房屋署會根據城規會的審議，發展此公營房屋項目。



### 圖例：



### 擬建車輛出入口

(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

影業路以西北 (影業路公營房屋發展計劃)-位置圖

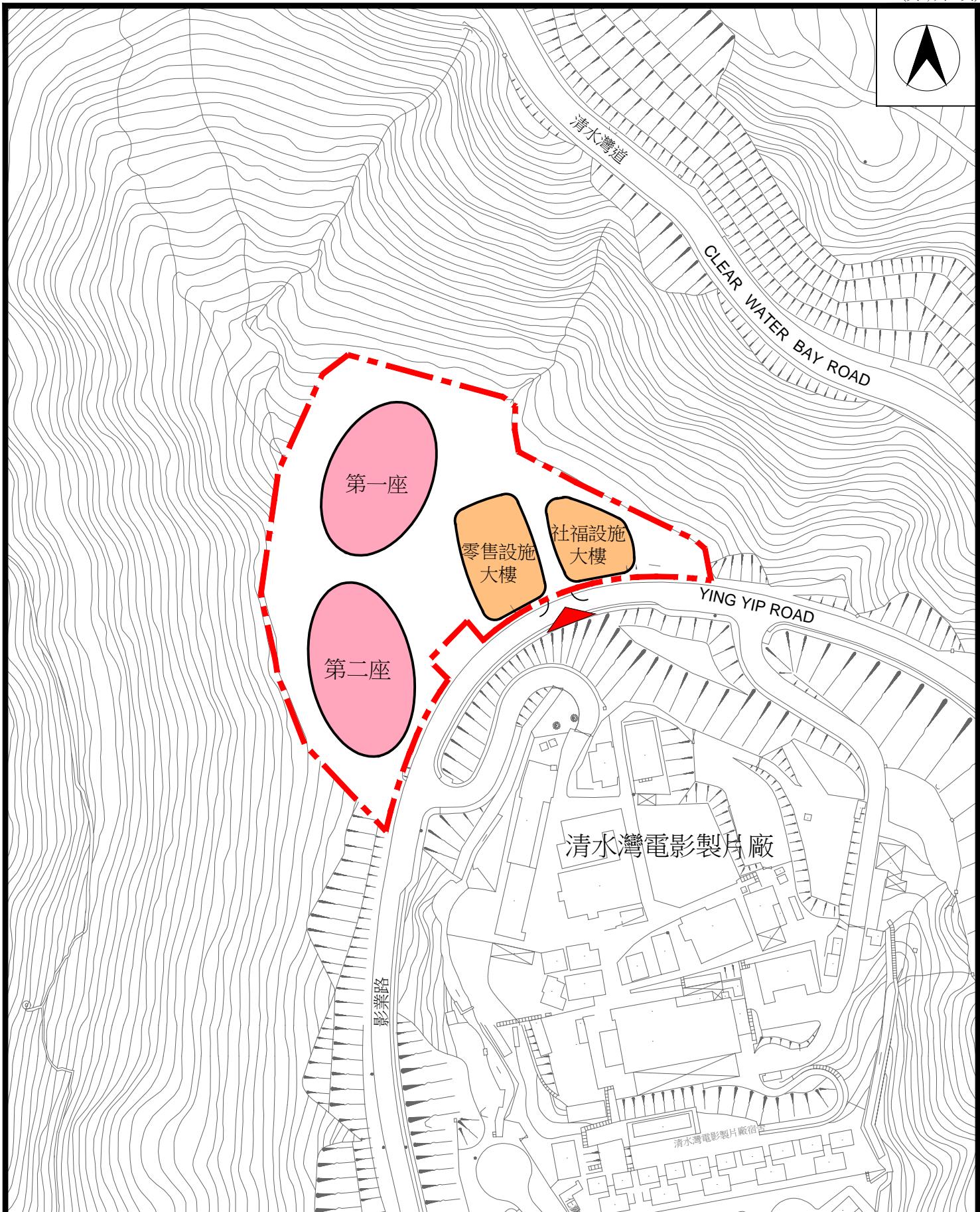
影宋路以西北 (影宋路公屋房屋發展計劃)-位置圖  
NORTH WEST OF YING YIP ROAD (PROPOSED PUBLIC  
HOUSING DEVELOPMENT AT YING YIP ROAD) -  
LOCATION PLAN

1:5000



房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月



圖例:

—— 擬建公營房屋地盤界線

▲ 擬建車輛出入口

(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

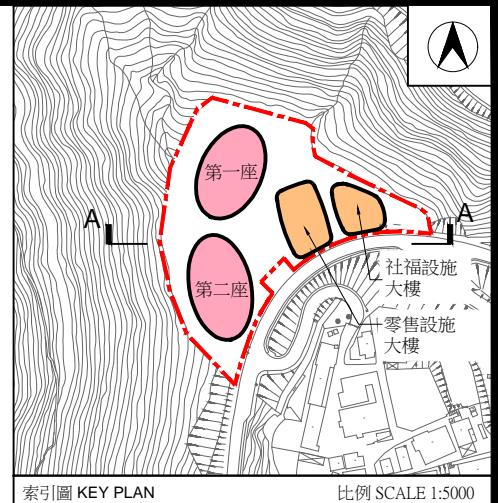
影業路以西北 (影業路公營房屋發展計劃)-概念設計圖  
NORTH WEST OF YING YIP ROAD (PROPOSED PUBLIC  
HOUSING DEVELOPMENT AT YING YIP ROAD) -  
CONCEPTUAL LAYOUT PLAN

1:2000



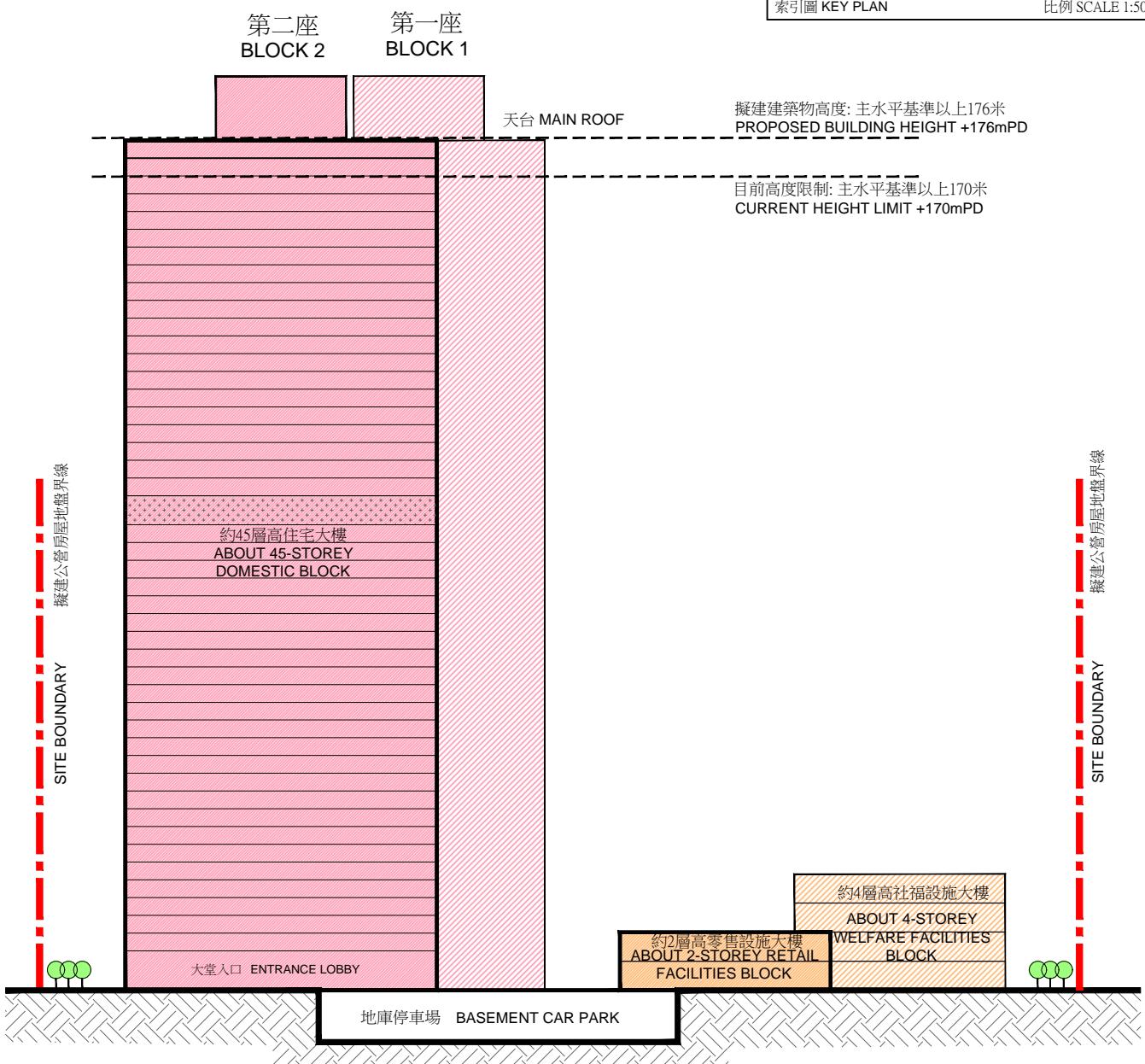
房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月



索引圖 KEY PLAN

比例 SCALE 1:5000



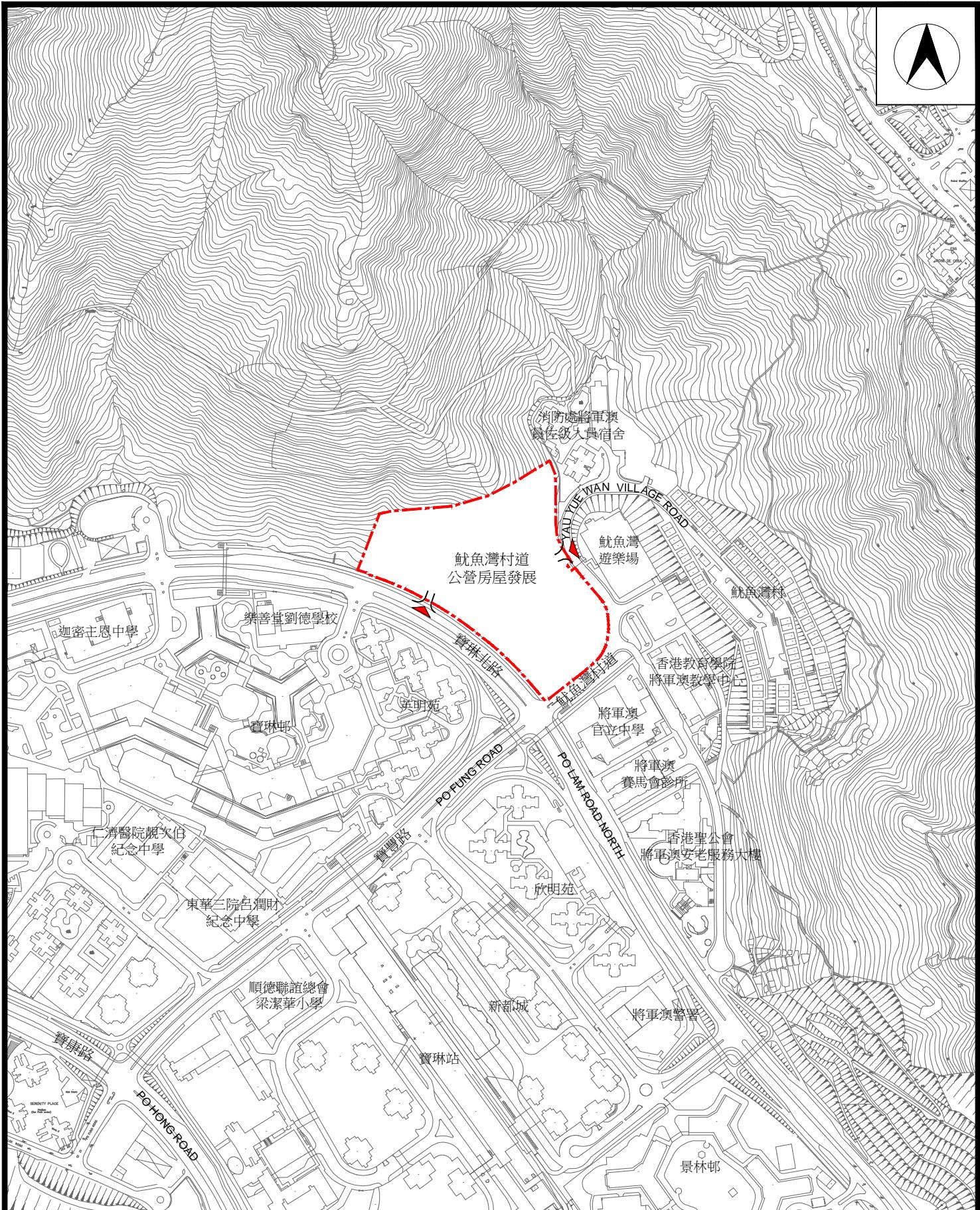
(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

影業路以西北 (影業路公營房屋發展計劃)-概念剖面圖 A-A  
NORTH WEST OF YING YIP ROAD (PROPOSED PUBLIC  
HOUSING DEVELOPMENT AT YING YIP ROAD) -  
CONCEPTUAL SECTION A-A



房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月



### 圖例：



### 擬建車輛出入口

(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

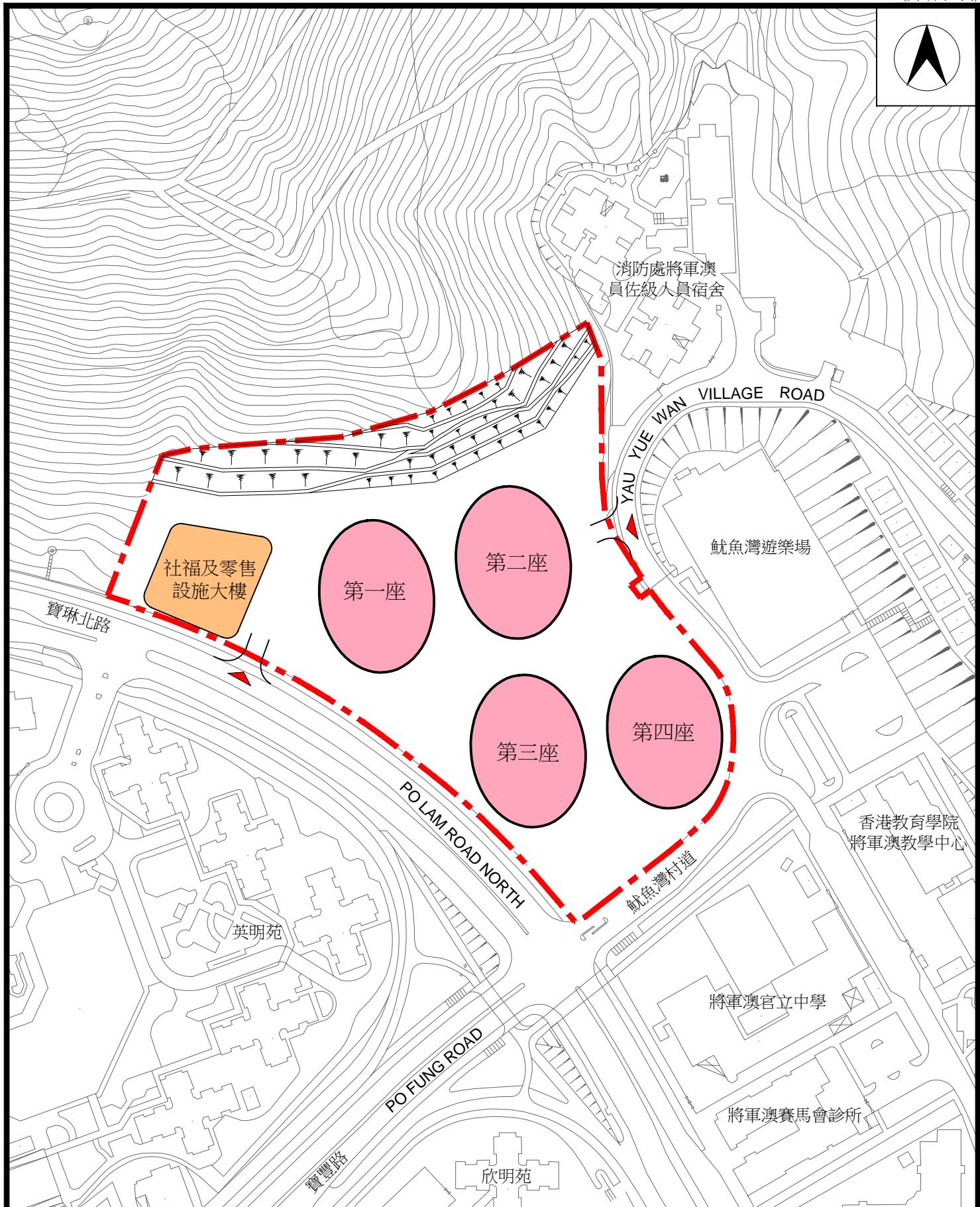
# 魷魚灣村以西(魷魚灣村道公營房屋發展計劃)-位置圖 WEST OF YAU YUE WAN VILLAGE (PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT YAU YUE WAN VILLAGE ROAD) - LOCATION PLAN

1:5000



房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月



圖例:

—— 擬建公營房屋地盤界線

▲ 擬建車輛出入口

(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

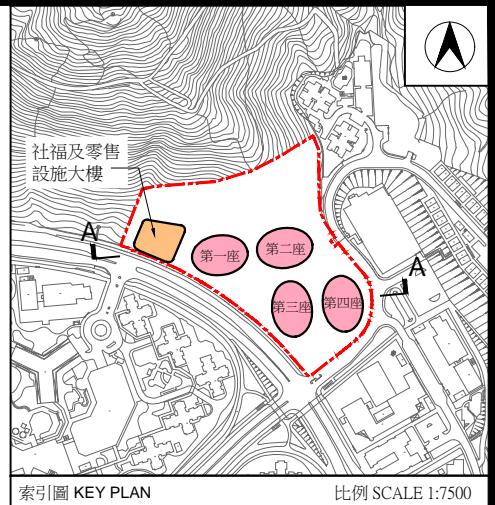
鯉魚灣村以西(鯉魚灣村道公營房屋發展計劃)-概念設計圖  
WEST OF YAU YUE WAN VILLAGE (PROPOSED PUBLIC  
HOUSING DEVELOPMENT AT YAU YUE WAN VILLAGE ROAD) -  
CONCEPTUAL LAYOUT PLAN

1:2000

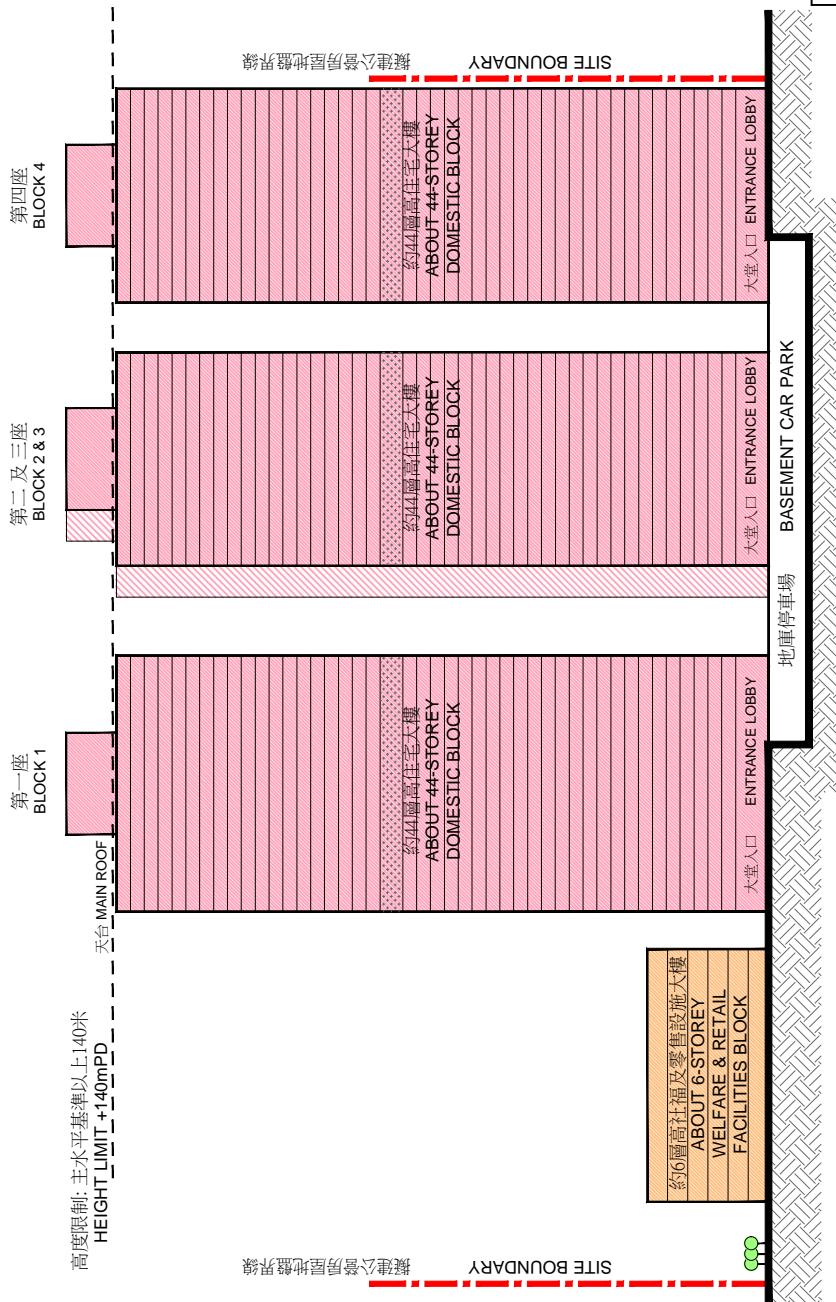


房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月



索引圖 KEY PLAN

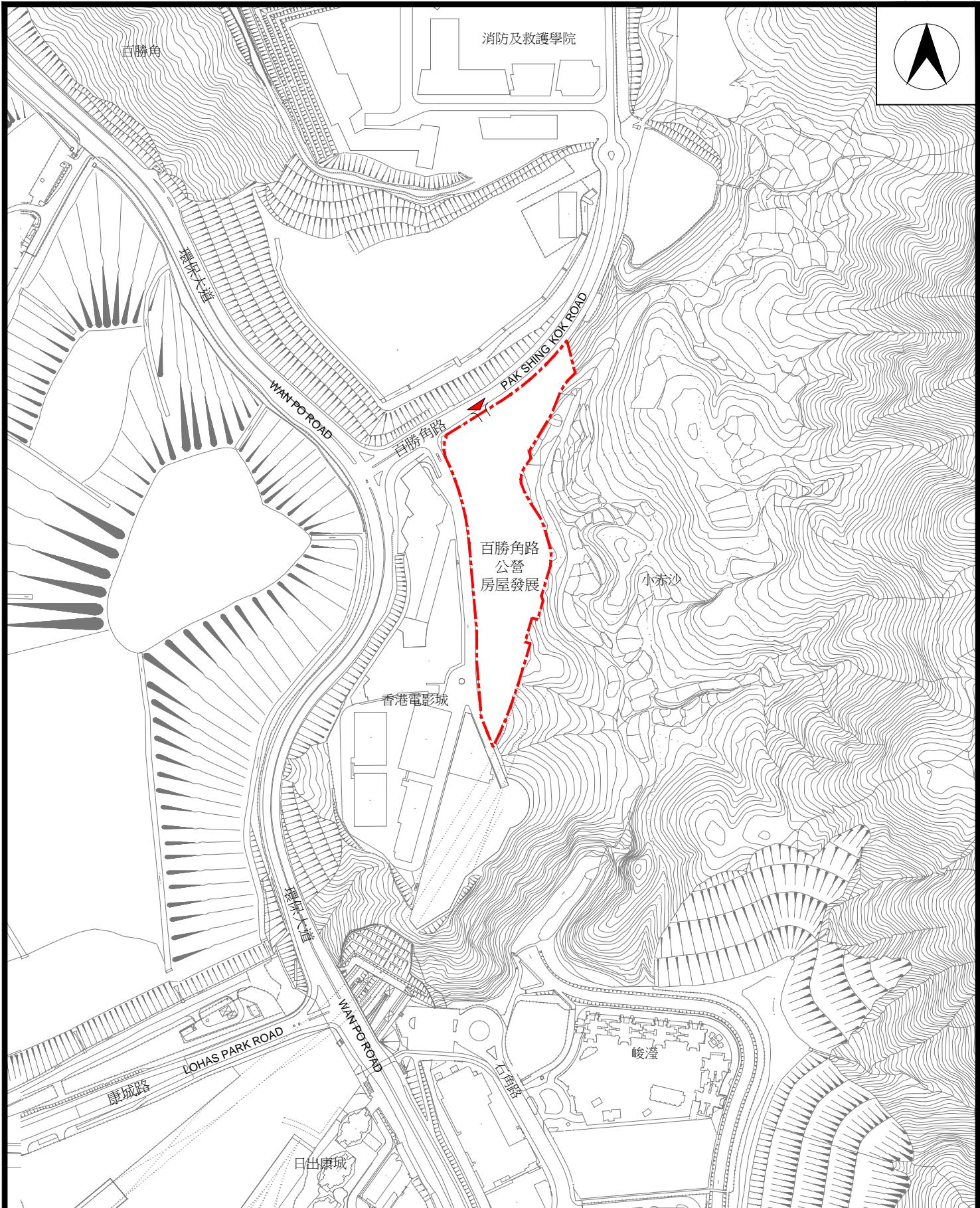


(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

魷魚灣村以西(魷魚灣村道公營房屋發展計劃)-概念剖面圖 A-A  
WEST OF YAU YUE WAN VILLAGE (PROPOSED PUBLIC  
HOUSING DEVELOPMENT AT YAU YUE WAN VILLAGE ROAD) -  
CONCEPTUAL SECTION A-A



日期 DATE  
2019年5月



圖例:



(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

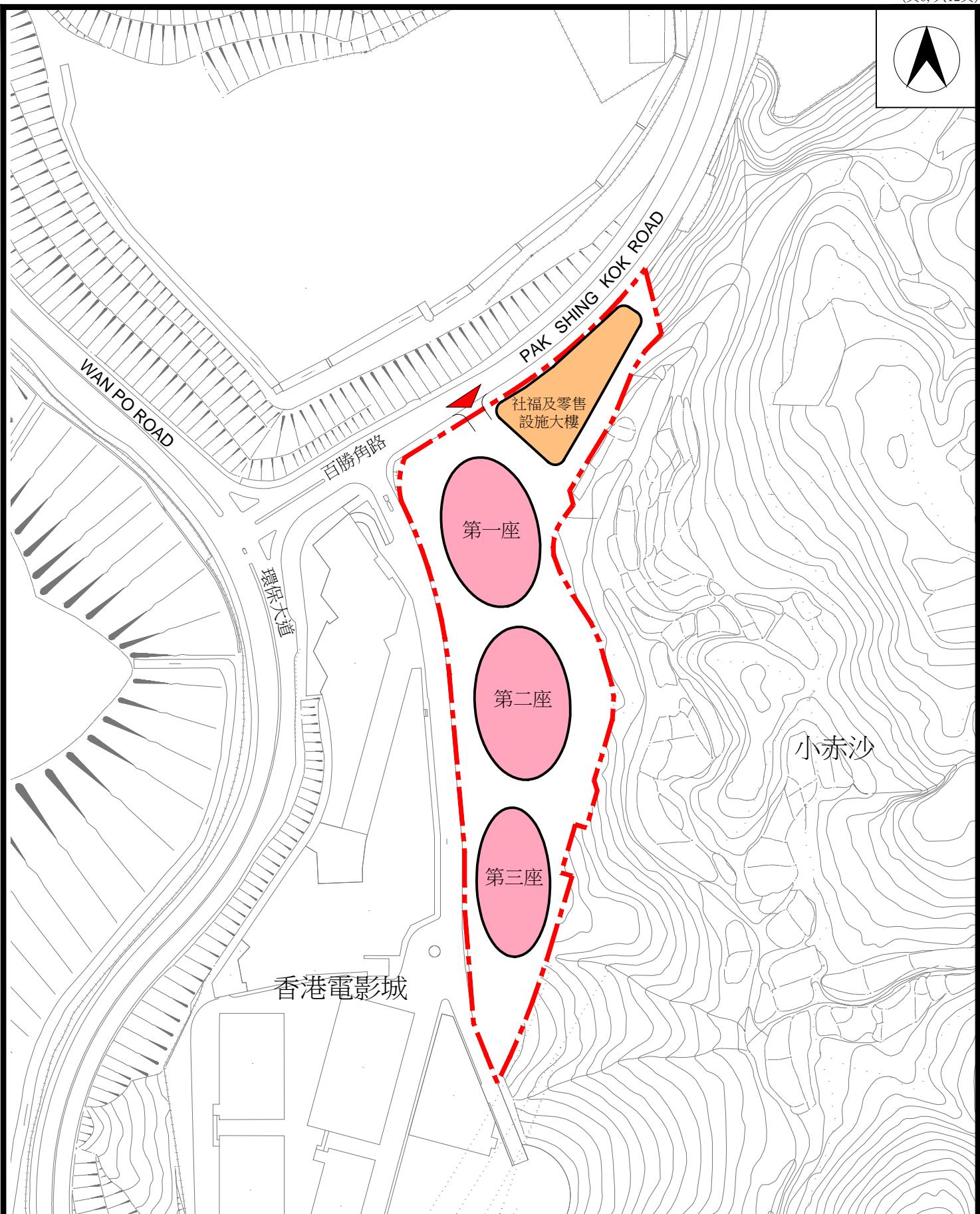
香港電影城以東(百勝角路公營房屋發展計劃)-位置圖  
EAST OF HONG KONG MOVIE CITY (PROPOSED PUBLIC  
HOUSING DEVELOPMENT AT PAK SHING KOK ROAD) -  
LOCATION PLAN

1:5000



房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月



圖例:

—— 擬建公營房屋地盤界線

▲ 擬建車輛出入口

(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

香港電影城以東(百勝角路公營房屋發展計劃)-概念設計圖  
EAST OF HONG KONG MOVIE CITY (PROPOSED PUBLIC  
HOUSING DEVELOPMENT AT PAK SHING KOK ROAD) -  
CONCEPTUAL LAYOUT PLAN

1:2500



房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月



SITE BOUNDARY  
地盤公營房屋地盤界線

高度限制: 主水平基準以上210米  
HEIGHT LIMIT +210mPD

第一座  
BLOCK 1

天台 MAIN ROOF

約4層高住宅大樓  
ABOUT 4-STORY  
DOMESTIC BLOCK

約4層高社福及零售設施大樓  
ABOUT 4-STORY  
WELFARE &  
RETAIL FACILITIES BLOCK

大堂入口 ENTRANCE LOBBY

地庫停車場 BASEMENT CAR PARK

第二座  
BLOCK 2

天台 MAIN ROOF

約4層高住宅大樓  
ABOUT 4-STORY  
DOMESTIC BLOCK

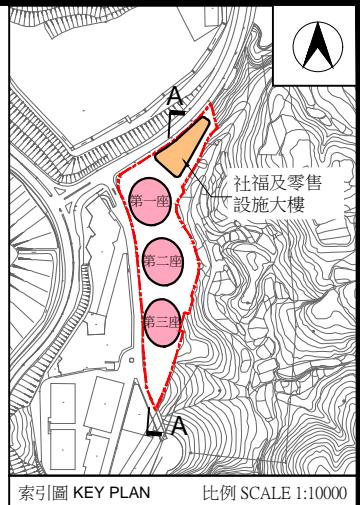
大堂入口 ENTRANCE LOBBY

第三座  
BLOCK 3

天台 MAIN ROOF

約15層高住宅大樓  
ABOUT 45-STORY  
DOMESTIC BLOCK

大堂入口 ENTRANCE LOBBY

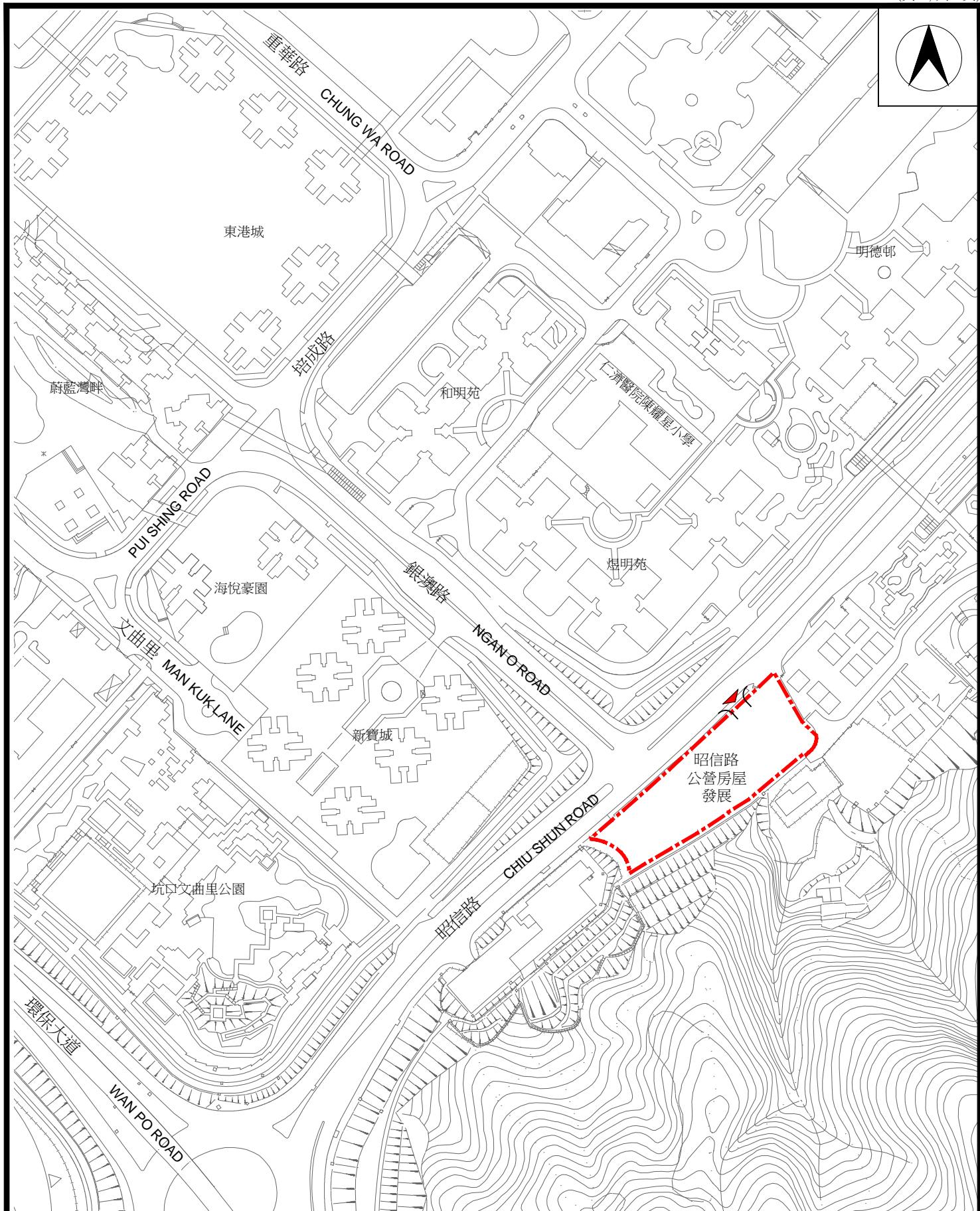


(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

香港電影城以東(百勝角路公營房屋發展計劃)-概念剖面圖 A-A  
EAST OF HONG KONG MOVIE CITY (PROPOSED PUBLIC  
HOUSING DEVELOPMENT AT PAK SHING KOK ROAD) -  
CONCEPTUAL SECTION A-A

房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月



圖例:



(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

### 昭信路公營房屋發展計劃-位置圖

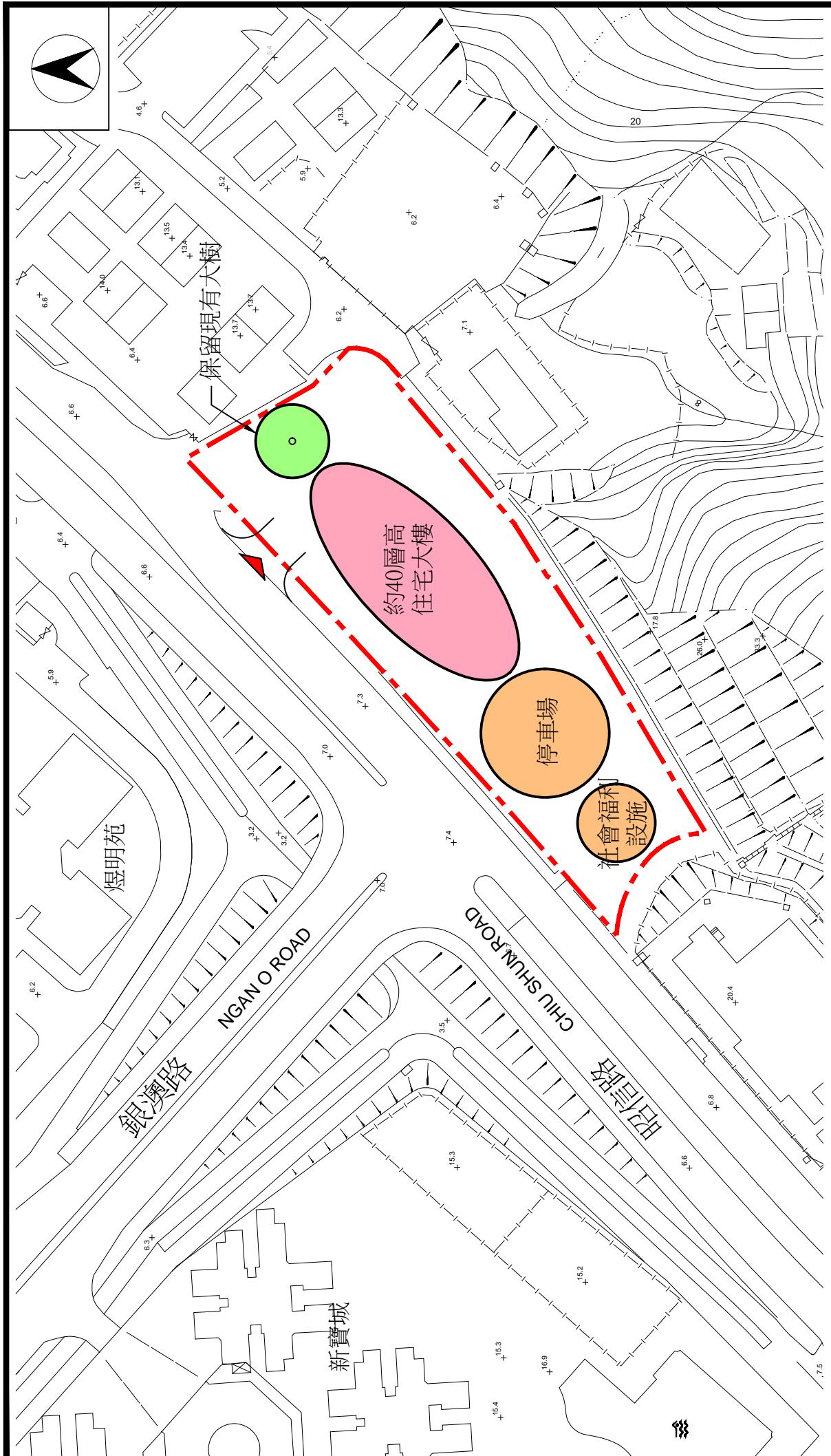
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT  
CHIU SHUN ROAD - LOCATION PLAN

1:2500



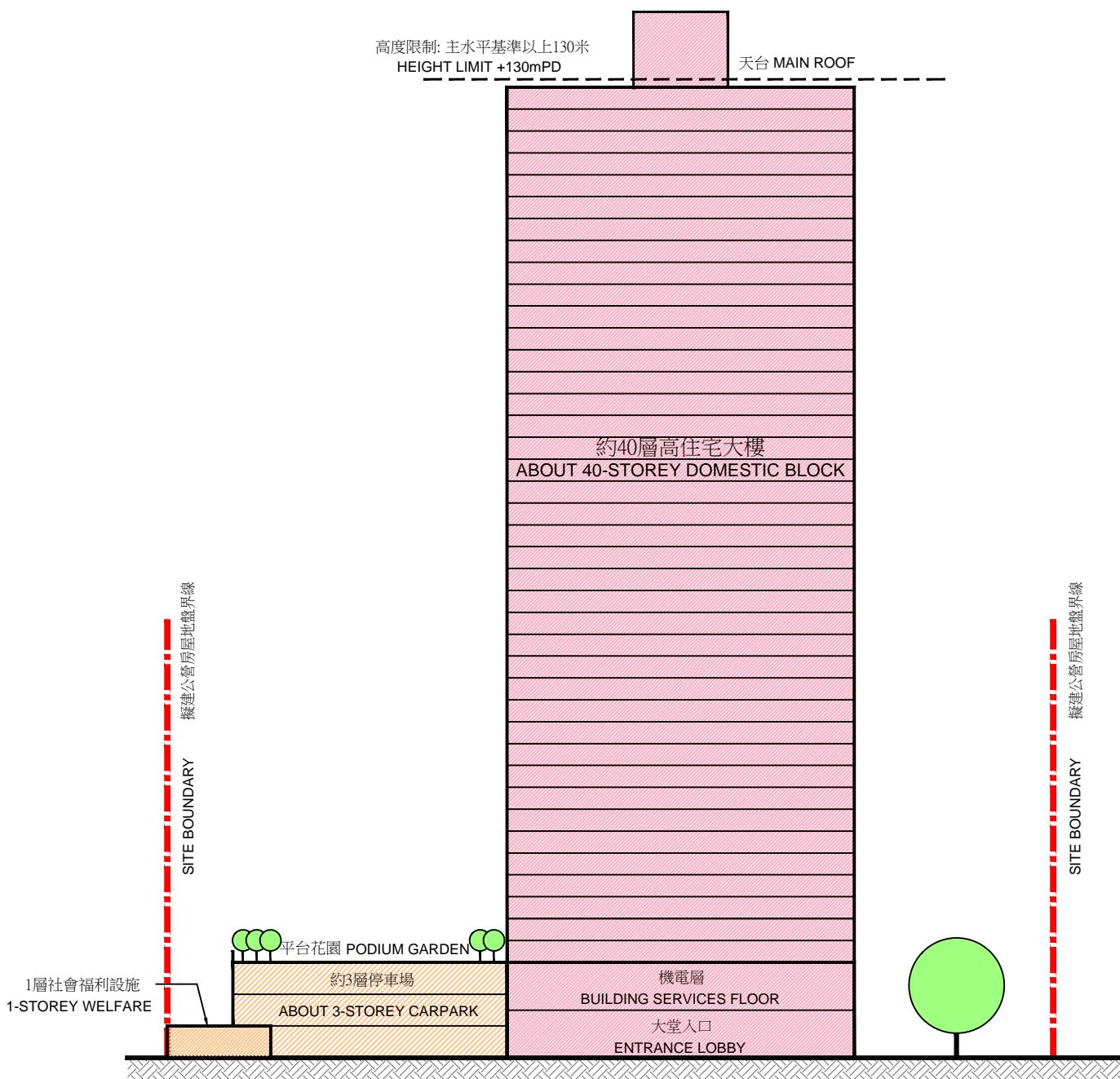
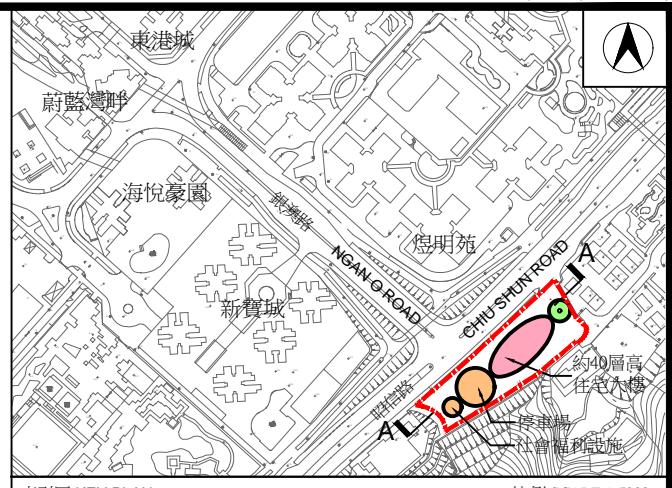
房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月



# 昭信路公營房屋發展計劃 - 概念設計圖 (備注：只供參考，最終設計會因應需要而更改)

## PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT CHIU SHUN ROAD - CONCEPTUAL LAYOUT PLAN



(備注: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

昭信路公營房屋發展計劃-概念剖面圖 A-A  
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT  
CHIU SHUN ROAD - CONCEPTUAL SECTION A-A

房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

日期 DATE  
2019年5月