



沙田區議會

地區管理委員會
二零一四年十一月七日
議事報告

專題報告-沙田水泉澳邨簡報

房屋署簡報剛更新的水泉澳邨發展狀況及數據資料如下：

- (i) 水泉澳邨的發展項目包含十八座樓宇，提供共 11,123 個單位，預算居民人數約 29,000 人，邨內配置包括 6 組升降機塔、9 條行人天橋、貫穿全邨的有蓋行人通道和由前往公共運輸交匯處的無障礙通道等，項目分四期發展，詳情如下：

分期計劃	項目	預計 入伙/落成日期
第一期	住宅單位 3,039 伙	2015 年 4 月底至 5 月底
	一間位於欣泉樓旁的商舖	2015 年 4 月底
第二期	住宅單位 3,459 伙	2015 年 第二至第三季
	購物商場 (包括整體出租街市)	2015 年 5 月底
	公共運輸交匯處	2015 年 5 月底
第三期	住宅單位 1,977 伙	2016 年 第一至第二季

第四期	住宅單位 2,648 伙	2016 年 第一至第二季
行人天橋及升降機塔		2015 年年底

就第一期計劃而言，房屋署已於本年十月開始為第 6 及 7 座單位作預先編配。第一輪編配計劃經已完成，而第二輪編配計劃亦已展開，將於十一月中完成。至於第一期計劃下第 8 至 10 座樓宇以及第二期計劃的單位的編配時間表仍有待落實。

- (ii) 水泉澳邨住宅樓宇的單位種類包括 1 至 2 人單位、2 至 3 人單位、1 睡房單位及 2 睡房單位。單位分佈及數目詳見下表：

		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		
	第 6、7 座租金(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
--------------	-------	-------	-------	-------	--------	--------

(除第一期第 6 座及第 7 座(清泉樓、朗泉樓)外，其餘樓宇的單位面積尚未覆核，可能會作修訂)

(iii) 水泉澳邨的屋邨設施包括各類型車位、康樂設施、教育設施以及社福設施。詳情見下表：

	車 位		康 樂 設 施	教育設施	社 福 設施
	私 家 車 / 其 他 貨 車 (包 括 供 社 福 機 構 使 用 車 位)	電 單 車	球 場 + 其 他 設 施		
第一期	88	21	2+太極場	-	-
第二期	107	14	2	2 間幼稚園	11
第三期	121	20	2+環保徑	1 間幼稚園	-
第四期	120	14	2+環保徑	-	-
總數	436	69	8+太極場 / 環保徑	3	11

(iv) 水泉澳邨的社福設施方面，其規劃及設置位於第二期第 3 座明泉樓的地面 1 層至平台一樓，並附設獨立進出的通道，設施包括長者鄰舍中心、濫用精神藥物者輔導中心、安老院舍(名額 100 宿位)、兒童之家(名額 30 宿位)、展能中心暨嚴重弱智人士宿舍(名額 50 宿位)、嚴重肢體傷殘人士宿舍(名額 50 宿位)、中度弱智人士宿舍(名額 40 宿位)、弱智/肢體傷殘人士輔助宿舍(名額 30 宿位)、綜合職業康復服務中心(名額 160 宿位)及輕度弱智兒童之家(兩間/名額合共 16 宿位)。

- (v) 水泉澳邨的商業設施方面，有水泉澳廣場(位於第一期)南翼及北翼合共提供 58 間商舖，總商舖面積約 6,000 平方米，現正分階段進行招標工作；以及第一期 L2 層第 8 座欣泉樓旁設置的 1 間商舖。此外，位於南翼的整體出租街市則提供 58 個檔位，詳細資料如下：

商舖類別	商舖數目 (總面積)
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 (總面積約 6,000 平方米)
整體出租街市	1 (合共 58 個檔位) (總面積 1,473 平方米)

- (vi) 水泉澳邨的公共交通及運輸方面，公共運輸交匯處將配置於水泉澳廣場北翼旁，預計啟用日期為二零一五年五月底；而專線小巴總站則設於博泉街水泉澳邨最南端的位置。運輸署已表示會積極配合水泉澳邨的入伙安排，因應實際的乘客需求及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：

(a)

巴士路線	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

(b)	專線小巴路線	繁忙時間 班次	單程收費 (為最高收費 上限)
	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

2. 接續房屋署闡述經與相關政府部門磋商和實地視察，並審視屋邨最新的建築進度及周邊環境而擬設的水泉澳邨入伙初期的特別安排，建議如下：

(i) 交通及道路管制

在公共運輸交匯處預期於二零一五年五月底啟用前，為方便第一期第 6 及第 7 座樓宇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，在第一期第 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；而當位於第二期的公共運輸交匯處啟用時，邨內已提供完善的行人設施。

警方會加強道路管制，維持道路暢通；建築承辦商亦會加派員工，指揮重型車輛進出地盤，以免造成阻塞；以及房屋署會加派護衛員駐守重要崗位，包括邨內主要通道及上落貨區等，以維持屋邨管理暢順。

(ii) 零售服務

房屋署會在安全情況許可下，安排商戶提早視察商舖，以便他們日後簽署租約時，盡早開展裝修工程，加快為居民提供零售服務。若情況理想，預計水泉澳廣場(位於第二期)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；另外房屋署會盡早安排出租位於第一期第 8 座欣泉樓旁的一間商舖，預計最早可於二零一五年五/六月左右時間開業。

(iii) 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。獲編配入住第一期樓宇的準住戶，房屋署會在他們簽署正式租約前陳述屆時最新的屋邨狀況，包括部分單位會望見原居民先人墓地，或日後新置的山墳，原居民亦可能會進行傳統拜祭儀式，以及有靈車出入等情況，以及已安排的公共交通服務等。讓準住戶考慮當時的情況，作最後決定是否簽署租約。房屋署會向居民提供“裝修承辦商參考名單”以作參考。

考慮到水泉澳邨的偏遠位置、較為陡峭的地勢及交通情況，於入伙初期可能會對某些有照顧需要的居民如長者造成不便，房屋署就此與社會福利署(社署)商討，聯絡相關的社會服務單位為邨內需要社福服務(如膳食服務)的居民提供服務。

3. 就房屋署有關水泉澳邨的專題報告，各委員提出的關注綜合如下：

(i) 屋邨設施

委員關注通往博康邨的行人天橋和升降機塔的建築工程預計於二零一五年年底始能落成，未能配合第一期水泉澳邨居民的遷入時間表，並關注落成日期會否因天氣等其他因素而進一步延誤。

委員亦關注邨內擬提供約 500 個車位是否足以應付居民所需，包括預留予邨內社福機構及傷健人士專用的車位是否足夠。此外，考慮到水泉澳邨的位置較為偏遠，邨內並沒有設置中、小學學校，預計有為數不少的中、小學學童需要乘坐校巴往返住所及邨外學校，對邨內有否預留足夠位置設置有蓋校巴輪候及上落客處亦表達關注。

委員也關注在水泉澳邨有否預留空間設置議員辦事處、大廈互助委員會辦事處和單車停泊位等設施。委員亦指出，除報告內提及的長者和復康社福設施外，社署應盡辦法在邨內開設青少年或綜合服務中心等設施，委員亦希望警方在入伙期間就可能出現的黑社會滲入裝修活動的情況多加留意並擬定對策。

(ii) 街市/商舖

委員關注水泉澳邨街市的預計開業日期能否更配合居民的入伙時間，亦促請房屋署考慮於屋邨入伙初期給予商舖和街市租金寬免措施，以鼓勵商戶在入伙居民人數尚少的初期儘早開始營業。此外，在有關商舖和街市全面開業及營運前，房屋署亦宜加強與毗鄰屋邨的商戶的溝通，以應付可能來自水泉澳邨居民的額外顧客需求。

(iii) 教育設施

委員關注現時水泉澳邨內只設有三間幼稚園，但一般而言，新入伙的屋邨居民對小學學額有較大需求，而教育局預期沙田區小一學位的需求(包括水泉澳邨住戶的需求)將於二零一八至二零一九學年達到高峰後才逐漸減至一個穩定水平；並關注教育局於二零一四年九月委託建築署就在水泉澳興建一所 30 室小學進行技術可行性研究，能否趕及應付水泉澳邨當區居民所需。就中學而言，委員表示現時未有迫切需要興建新學校，惟關注沙田區部份較早發展區域如瀝源邨和禾輦邨等，其邨內的中、小學校舍早於上世紀六、七十年代已建成，校舍經歷五十年已日趨老化，樓面面積亦不敷應用，教育局可考慮利用水泉澳邨新發展的契機，作靈活調配，於水泉澳興建新校舍以重置該等中、小學，而騰出的舊校舍亦可作其他用途。

(iv) 交通安排

委員留意到通往水泉澳邨的道路甚為陡峭，就此提問運輸署是否曾評估雙層巴士行走該路段

是否有潛在危險。而水泉澳邨共 18 座住宅樓宇幅員甚廣，但公共運輸交匯處和專線小巴總站則分別設於屋邨最低和最高的位置，可能對居民做成不便。

委員請運輸署制訂巴士或小巴路線時，考慮讓有關車輛平均使用多石街和水泉坳街，以盡量避免交通堵塞。在巴士方面，亦可引入分段收費機制，而在釐清巴士路線第 287X 號來回收費機制前，切勿輕率將該路線的終點站由現時博康邨遷往水泉澳邨。在專線小巴路線上，應儘早開啟通往水泉澳邨的有關路線，並建議日後可考慮將開往石門站的小巴路線延長至大學站。水泉澳邨並無單車徑設施，日後可能會引起騎乘單車的安全問題。

4. 就委員的各項關注，房屋署、教育局、運輸署、社署及警方的補充回應如下：

(i) 屋邨設施

房屋署表示升降機塔屬複雜的建築項目，部門一直密切監察工程進度，並已定期每兩星期與負責的合約承辦商召開工作會議跟進有關工程，按現時進度，房屋署有信心該設施可按預期於二零一五年年底落成啟用。

房屋署表示，由於往返水泉澳邨的行車道路甚為陡峭，故此不建議居民騎乘單車出入，而邨內不設置單車停泊位。而公共屋邨的車位數目的提供須按《香港規劃標準及準則》的指引及相關政府部門的要求而釐訂，總車位數目已由原先初訂的 400 個大幅增加至 500 個，而日後停車場會由房屋署負責管理，可因應將來實際

的車位需求，對社福機構等的車位作出適當調撥。至於幼稚園和日間護理中心的車輛，現安排可於巴士站旁上落，房屋署會於入伙初期在第一期第 6 及第 7 座的位置於指定時段預留車輛停泊位置讓學童上落校巴。邨內已設有無障礙通道以方便居民由屋邨任何期數往返社福設施集中的明泉樓。

房屋署在水泉澳邨已預留位置開設一個議員辦事處、而每幢住宅大廈均設有互助委員會辦事處。待水泉澳邨入伙後，房屋署會盡量在屋邨管理的可行範圍內，如公眾或露天空間盡量騰出地方，供青少年服務之用。社署亦補充表示，現時沙田區的整體青少年服務是足以應付服務需求。水泉澳邨毗鄰的沙角邨、乙明邨及博康邨均設有為兒童及青少年服務的綜合服務中心。該三個屋邨內的青少年服務中心已準備為水泉澳邨的青少年提供服務。社署會繼續與房屋署探討日後在可行及獲得資源的情況下，於水泉澳邨物色合適的地方提供青少年服務。

警方表示，水泉澳邨將歸屬田心分區警區。警方會加強巡邏車及前線人員巡邏水泉澳邨，包括設於朗泉樓的臨時屋邨辦事處。沙田警區反黑組及重案組亦會與相關部門展開配合工作。

(ii) 街市/商舖

房屋署表示，有關商場部份的招標正分批進行。街市的招標則計劃由單一經營者承辦，按現行的標準安排，該承辦商會享有三個月的免租期。房屋署亦會安排提早讓租戶實地視察環境，以便儘早完成裝修工程並開始營業。

(iii) 教育設施

教育局表示，會確保公營學校有足夠學位應付需求，預計沙田區整體中學學位包括中一學位供應在未來數年應會保持穩定。至於小一學額的供應，預期沙田區小一學位的需求(包括水泉澳邨住戶的需求)將於二零一八至二零一九學年達到高峰，再逐漸減至一個穩定水平。在這過渡期間，教育局會繼續採用一貫的彈性安排按每年實際情況增加學位；如有需要，教育局亦會採取臨時安排，增加校網/地區內學校每班派位學生的數目。教育局亦會繼續積極探討使用空置校舍和擴建臨時課室，以增加學位供應。

在水泉澳的規劃階段時，政府已根據《香港規劃標準與準則》按規劃人口預留了學校用地。教育局在二零一四年九月委託建築署就在水泉澳興建一所 30 室小學進行技術可行性研究。在確定技術可行性後，如獲區議會支持及立法會批准撥款，期望於二零一八年進行建校工程招標，校舍預計於二零二零年落成。對委員建議利用水泉澳邨新發展的契機興建新校舍以重置舊校舍等的提議，會按現行程序將建議向教育局內部反映，並在相關的沙田區議會委員會作出跟進和匯報。按地理位置而言，水泉澳邨應屬編號 91 的小一學校網，惟需待該邨落成後決定。

水泉澳邨內的三所幼稚園，當中兩所的校舍預計會於二零一五年中落成，餘下一所會於二零一六年第一季至第二季落成。教育局計劃於二零一五年上半年啟動校舍分配程序，然後面見申請機構及處理有關申請，並於二零一五年下半年就營辦上述幼稚園的機構向房屋署作出推

薦。

根據現時的資料顯示，經過第一輪房屋編配計劃後，教育局備悉水泉澳邨第一期入伙居民中，只有數名學童的家長回覆，需要教育局協助安排入讀沙田區小學。教育局會在該邨入伙前致函區內小學，通知學校為有需要的水泉澳邨居民的學童安排學位。教育局會按現有機制增加學位供應，以滿足對學位的需求。

(iv) 交通安排

房屋署表示，考慮到公共運輸交匯處可能出現的噪音問題，為避免對居民造成滋擾，故此在規劃時選址於水泉澳廣場北翼旁的地方興建；而行走圍繞水泉澳邨所有道路的專線小巴則設於屋邨南端的位置。此安排有助分流巴士、小巴、的士及校巴等不同公共交通工具，減少博泉街的車輛流量負荷及避免造成交通擠塞。

運輸署表示，曾與相關部門和巴士公司作實地視察水泉坳街，亦就雙層巴士行走該路段作出評估及現場測試。水泉澳邨公共運輸交匯處啟用前，由於仍會有大量重型車輛出入建築工地，運輸署會與巴士公司商討提供第 288 號巴士路線的臨時服務，並在第一期第 8 座及第四期第 18 座的路旁停車處設立臨時乘客上落點，以縮短行車路程以減少車流。待公共運輸交匯處啟用後，所有的巴士路線會正式以該交匯處作為總站。專線小巴路線的招標程序預期於二零一四年年底完成，屆時會與小巴經營者探討提早開始服務的可行性，亦會繼續審視水泉澳邨居民的需求和公共運輸的營運，在日後按情況考慮是否需修訂相關服務安排。

5. 房屋署正擬待水泉澳邨第一期接近完工前，先安排於二零一五年二月，及約於四月中獲發入伙紙後而仍未向居民派發住宅單位鎖匙前，安排有興趣的沙田區議員及其助理和政府代表到水泉澳邨作實地視察。房屋署表示，有關詳情安排將於沙田區議會轄下的發展及房屋委員會二零一五年年度第一次大會上提出建議。

6. 主席表示，水泉澳公共屋邨為近年沙田最大型的公共屋邨，各沙田政府部門會繼續積極協調，務求可令新居民儘快適應沙田的生活，更好地融入社羣，亦期望與區內各持份者包括區議員等合作，共同跟進各關注事項，並建議按現行安排，由沙田區議會轄下各相關委員會如發展及房屋委員會、教育及福利委員會、交通及運輸委員會，以至撲滅罪行委員會和沙田分區委員會等跟進討論各項關注及擬備的安排。在可行範圍下，房屋署會因應除原有出席會議的部門代表外，在有需要時亦會按議題的範疇，派出不同組別的專責職員出席相關會議。

本地登革熱個案的跟進工作

7. 食物環境衛生署(食環署)表示，至今已發現兩宗本地登革熱的確診個案，第一宗個案的患者居於沙田博康邨，於二零一四年十月十六日曾到威爾斯親王醫院急症室求醫，潛伏期內並無外遊。患者亦曾於東區尤德夫人那打素醫院室內以及港鐵西營盤的建築地盤工作，隨後同月二十五日確診為本地登革熱個案。根據資料顯示，相信患者於西營盤地盤工作時曾被蚊叮，第二宗個案的患者亦曾於西營盤的建築地盤工作，故此相信該地盤為先後兩宗登革熱個案的傳播地方。

8. 食環署防治蟲鼠事務諮詢組及沙田區環境衛生辦事處於同月二十四日，接獲衛生署衛生防護中心初步通知該宗當時仍屬懷疑的個案，隨即展開相關的控蚊工作，包括在患者居住的博康邨、其乘搭港鐵上班的沙田圍站和大圍

站、及威爾斯親王醫院等四個地點的五百米範圍內進行地區滅蚊工作，針對人流密集如學校或醫院等場所，以及樹木茂密和叢林的地方進行超低微量噴灑工作，以遏止病媒繼續傳染疾病。衛生防護中心於同月二十五日連同食環署於博康社區會堂為沙田居民舉行兩場健康講座，提供健康建議，並透過當區區議員派發八千多張的宣傳單張。

9. 蚊傳疾病跨部門統籌委員會於同月二十七日召開特別會議，跟進本地登革熱個案和最新情況，以及如何安排和施行本地防控措施。在會議上，20 個政府決策局/部門和機構的代表討論該宗個案，再次審視登革熱的流行病學，以及重申有效控蚊的重要。衛生防護中心得到各局/部門支持防控登革熱，措施包括：加強監測、主動找出個案、控制病媒和公眾教育。食環署亦於同月三十一日舉行滅蚊專題小組會議，通知相關政府部門和持份者進行滅蚊的工作。食環署於冬季期間亦會繼續進行滅蚊的工作，並已於同月二十日展開全港主題性的防治蚊患特別行動，延至明年一月二十三日止。

10. 食環署沙田區環境衛生辦事處自二零一四年十月二十五日至十一月七日，於房屋署屋邨和五個地盤發現蚊蟲並作出七宗檢控、另外亦分別發出四張妨擾事故通知書及一張警告信予相關屋苑及威爾斯親王醫院作出改善積水的問題，同時清理 17 個蚊子滋生點和 280 多個潛在蚊子滋生點，並收集了 390 多公斤的垃圾。食環署會繼續執行相關的控蚊工作，直至三十日後再進行檢討情況。除患者曾出沒的四個特定點外，食環署亦同時在沙田區其他地方如馬鞍山及圓洲角等進行滅蚊工作和巡視建築地盤。

改善單車停泊設施及優化單車管理

11. 委員提及運輸署於二零一四年十一月四日剛舉行的沙田區議會交通及運輸委員會會議上，曾就有關“新市鎮現有單車徑及單車停泊設施改善計劃及單車限制區檢討-可行性研究”(下稱“研究”)作出匯報。委員認為建議並未有針對沙田區內違泊單車問題的癥結作全面考慮，憂慮有關改善措施會誘使更多居民違例停泊或棄置單車，就此促請運輸署亦可從優化區內單車管理方面著手制定可行的改善措施，並繼續與區議員商討。

12. 回應委員的關注，運輸署表示除了繼續增加區內單車泊位的供應以外，也會積極跟進及採用該研究建議的各種有關改善單車徑及單車停泊設施的短、中及遠期的方案，以優化區內單車徑設施並進一步改善區內單車泊位的供應情況。。

13. 委員亦備悉跨部門處理違例停泊單車工作小組於二零一四年九月至十月期間，根據《土地(雜項條文)條例》分別進行了五次清理違例停泊單車及棄置單車行動，總共清理了 216 輛單車，其中重點打擊了村南道單車泊車處(近港鐵大圍站 A 出口)，以及美田路單車泊車處(近港鐵大圍站 E 及 F 出口)一帶的違例停泊單車黑點，清理行動效果理想。

沙田民政事務處

二零一四年十一月