



沙田區議會  
發展及房屋委員會

美田邨四期加建公營房屋發展計劃

目的

本文件旨在向沙田區議會轄下發展及房屋委員會介紹香港房屋委員會(下稱“房委會”)擬於美田邨四期加建公營房屋發展計劃(下稱“加建發展計劃”),並聽取各委員的意見。

背景

2. 因應社會對公營房屋的殷切需求,政府有關部門在不同地區物色適合發展公營房屋的土地,以善用土地資源,推動房屋政策。是次房委會建議的加建發展計劃位於美田邨四期內。美田邨四期的總地盤面積約 1.44 公頃,現址為美全樓,現有設施包括籃球場、兒童遊樂場、單車停放處、垃圾站、斜坡等。根據《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》,擬加建發展計劃地盤現時為“住宅(甲類)”地帶。有關加建發展計劃的位置圖,請參閱附件一。

3. 整項加建發展計劃將分為兩個階段進行。第一階段會於美田邨第一及四期分別重置受加建發展計劃影響的籃球場和臨時垃圾車停泊位置等。第二階段為拆卸位於加建發展計劃範圍內的現有設施,包括籃球場、兒童遊樂場、單車停放處、垃圾站、有蓋行人道以及沿美輝街的一段隔音屏障,以騰出空間開展及進行加建項目工程。

## 加建發展計劃擬議發展方案

4. 加建發展計劃的初步發展參數概述如下：

土地用途	住宅(甲類)
美田邨四期地盤總面積	約 1.44 公頃 (包括 0.41 公頃斜坡)
美田邨四期擬加建發展計劃地盤面積	約 0.44 公頃
地積比率	最高總地積比率 6.5 倍 (住用)及 0.5 倍(非住用)
擬建樓宇數目及高度	一座約 35 層高的住宅大樓(包括地下大堂、平台花園、社會福利設施及停車設施)
擬建單位數目	約 450 個
預計人口	約 1 220 人
康樂設施	綠化休憩設施、兒童遊樂場
社會福利設施	長者日間護理中心 綜合家居照顧服務隊(體弱個案)
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》，提供泊車位
其他設施	屋邨管理設施
備註	以上資料及有關附件只供參考，加建發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計

5. 有關加建發展計劃的概念平面圖及概念剖面圖，請參閱附件二及附件三。

### 技術評估

6. 房委會已就擬建加建發展計劃對交通和環境影響進行技術評估，並將報告提交予政府部門包括運輸署和環境保護署審批。根據交通影響評估結果，擬加建發展計劃不會對附近的道路網絡造成不可接受的影響。為配合加建發展計劃，將會在香粉寮街增設一個新的車輛出入口，而位於香粉寮街的現有停車處包括巴士站及專線小

巴士將會稍為向西遷移。

7. 另外，根據環境影響評估結果，擬加建發展計劃並沒有不可接受的影響。而擬建公營房屋發展項目在適度混合採用減音窗、合適的樓宇座向和平面佈置等措施下，能夠符合有關噪音的準則及法例要求。至於空氣質素方面，樓宇與道路之間會有適當間距，以減低汽車廢氣對住宅單位的影響，並符合《香港規劃標準與準則》的要求。

### 地區諮詢

8. 房委會已於二零二一年七月二十一日在美田邨屋邨管理諮詢委員會就加建發展計劃舉行了地區諮詢，參與者包括屋邨物業服務經理及邨內各互助委員會主席。總括而言，與會人士支持是項加建發展計劃，並提出了各方面的意見，包括受影響的現有設施的重置位置及數量，並關注加建發展計劃在建築期間對附近環境的影響等。房委會會在詳細設計階段考慮並研究所收集的意見。

### 預計發展時間表

9. 按現時的发展時間表，加建發展計劃工程包括重置現有設施，預計於二零二三年展開，並於二零二九年分階段落成。

### 諮詢意見

10. 歡迎各委員就上述加建發展計劃提出意見。

房屋署

二零二一年十二月