



二零二三年九月十九日
討論文件

文件 DHEH 45/2023

沙田區議會
發展、房屋及環境衛生委員會

前火炭平房區西面地盤作公營房屋發展計劃

目的

本文件旨在向委員會介紹香港房屋委員會(房委會)擬議前火炭平房區西面地盤作公營房屋發展計劃，並收集各委員的意見。

背景

2. 因應社會對公營房屋的殷切需求，政府建議在前火炭平房區西面地盤發展公營房屋(位置圖請參閱附件一)。該用地位於黃竹洋街與桂地新村路交匯處，東面為駿洋邨、彩禾苑及工業區，南面為山坡。地盤面積約 2.2 公頃，提供約 3 300 個單位。

3. 根據《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/36》，該地盤現時劃為“綠化地帶”。為配合上述公營房屋發展計劃，政府現建議將該用地改劃作“住宅(甲類)8”地帶。土木工程拓展署(土拓署)將會進行相關的工地平整及基礎設施工程，預計在二零二零年將地盤交予房委會開展建屋工程。

發展計劃及初步建議

4. 擬議發展計劃的初步發展參數概述如下：

地盤面積	約2.2公頃
地積比率	不多於6.7倍(包括住用及非住用地積比率)
樓宇數目/高度	四座住宅樓宇(不高於主水平基準以上240米)
單位數目	約3 300個
預計人口	約8 900人
社會福利設施	初步擬提供包括長者、幼兒及康復服務等福利設施
康樂設施	綠化休憩設施、兒童遊樂場等
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》，提供停車設施
其他設施	屋邨/苑管理設施、零售設施及幼稚園
備註：以上資料只供參考，房委會正與相關部門協商有關設施，整個發展計劃的細節有待詳細規劃及設計。	

5. 前火炭平房區西面地盤擬議公營房屋發展計劃的概念平面圖及概念剖面圖載於附件二及附件三。

6. 土拓署已就前火炭平房區西面地盤作公營房屋用途的建議對交通、排污、空氣質素、噪音、空氣流通和視覺等的影響進行了初步評估，初步研究結果顯示將該地用作公營房屋發展沒有不可克服的技術困難。待詳細評估完成後，如有需要，房委會會把初步研究建議的一些緩解措施(例如採用減音窗、改變布局設計及樓宇座向以避開繁忙道路等)，適當地納入在詳細設計中。

預計發展時間表

7. 按現時的发展計劃，公營房屋工程預計於二零三零年展開，並於2034/2035年度落成。

諮詢

8. 歡迎委員就上述擬議公營房屋發展計劃提出意見。

房屋署

二零二三年九月