

- 工務計劃項目第 B764CL 號及 B861CL 號
屯門新慶路及康寶路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程
- 諮詢擬建公共道路及污水收集設施工程、公營房屋發展計劃
及修訂相關的《屯門分區計劃大綱核准圖》

目的

本文件旨在向屯門區議會介紹土木工程拓展署(土拓署)因應屯門新慶路及康寶路公營房屋發展計劃所擬建的公共道路及污水收集設施工程、房屋委員會(房委會)於新慶路及康寶路的擬議公營房屋發展計劃和規劃署就《屯門分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂項目，並徵詢各議員對上述工程、房屋發展計劃及大綱圖改劃的意見。

項目背景

2. 因應社會對公營房屋的殷切需求，政府擬於屯門新慶路及康寶路推展公營房屋發展計劃及相關基礎設施工程。上述發展項目位於屯門新市鎮邊陲以北，總佔地約為 29 公頃(請參閱**附件一**的平面圖)。上述發展項目主要包括三幅發展用地，分別為新慶路用地、新慶路延伸用地和康寶路用地，預計可提供 20,400 個公營房屋單位、兩個公共運輸交匯處、一個體育館及十一人足球場、一所小學及相關社區設施。初步預計有關發展項目將於 2031/32 至 2033/34 年度分階段落成。

3. 擬議發展項目主要坐落於《藍地及亦園分區計劃大綱圖》，其餘小部份的發展項目落入《屯門分區計劃大綱圖》的範圍，主要涉及擬建的 L7 路、公共運輸交匯處及其他基礎配套設施(例如擬建的污水泵房)等工程。當局已於 2021 年就有關的公營房屋發展計劃的主要部分修訂《藍地及亦園分區計劃大綱核准圖》，行政長官會同行政會議其後核准收納了有關修訂的大綱草圖，並於 2022 年 11 月 18 日展示該大綱核准圖，以供公眾查閱。當局現計劃就《屯門分區計劃大綱核准圖》進行相關修訂以配合新慶路及康寶路的公營房屋發展。

工程概要

4. 為配合上述發展項目，土拓署已於 2021 年 12 月委聘顧問公司展開有關屯門新慶路及康寶路公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程的勘查研究和設計，包括優化發展用地周邊道路設施及增建連接發展用地與周邊地區的行人過路設施、污水收集設施及食水和沖廁水供應設施等。有關的基礎設施工程將會在相關的公營房屋發展項目入伙前完成。

5. 擬建工地平整及基礎設施工程主要包括以下項目(位置圖載於附件一)：

- (i) 在發展用地進行工地平整工程，包括工地清理、土地除污、土力及斜坡工程以及興建護土牆；
- (ii) 興建相關公共道路，包括行車道、行人道、單車徑及行人天橋等工程，以連接及配合擬議發展項目；
- (iii) 進行相關的交通改善工程，包括改善附近現有的道路、路口及行人過路設施等，以應付發展項目帶來的預期交通增長，以及建造隔音屏障；
- (iv) 興建相關的公共運輸設施，包括位於發展用地的公共運輸交匯處，以配合發展項目帶來的公共運輸需求；
- (v) 興建相關的污水收集設施工程，包括興建新的污水泵房及污水管道和提升現有污水泵房及現有污水管道，以配合發展項目的排污需求；及
- (vi) 進行相關的排水、水務、景觀美化、環境影響緩解措施及考古工程等。

擬建公共道路、道路改善措施及公共運輸設施工程

6. 擬議發展項目將興建一條全新長約 630 米的雙程雙線不分隔公共道路(L7 路)和擴闊及改善一段長約 730 米的康寶路，以連接發展用地和

現有公共道路(位置圖載於**附件一**)。擬建的 L7 路及重新定線的康寶路將分別連接西面的興貴街和東面的藍地交匯處，形成完整的環形道路網。發展用地及附近的車輛可以選擇經擬建的 L7 路，駛經興貴街、鳴琴路及青田路前往屯門公路，而無須經過藍地交匯處，為藍地交匯處至屯門公路的交通起分流作用，有助紓緩藍地交匯處及屯門公路(虎地段)一帶的交通壓力。此外，為應付擬議發展項目所帶來的預期交通增長，本發展項目亦會進行以下的道路改善工程(位置圖載於**附件一**)：

- (i) 擴闊位於藍地交匯處/青山公路嶺南段交界的南行路口及西行路口；
- (ii) 將興富街東行最左線由只准左轉改為可以左轉及右轉進入興貴街；
- (iii) 於鳴琴路南行近其與田景路北面交界設置一個導行島以提供一條右轉專用行車線進入田景路。並將田景路東行最左線由只准左轉改為可以左轉及右轉進入鳴琴路，以疏導田景路右轉進入鳴琴路的車流；及
- (iv) 於興貴街北行增設巴士停車灣，以應付擬建 L7 路連接興貴街迴旋處後所帶來的公共運輸服務上落客需求。

7. 擬議發展項目將於新慶路發展用地和康寶路發展用地分別興建一個公共運輸交匯處，以配合發展項目帶來的公共運輸需求。

8. 擬議發展項目將會在擬建的 L7 路及重新定線的康寶路沿路設有行人路及單車徑，以加強擬議發展用地與周邊地區的暢達性。此外，擬議發展項目亦將興建新的行人天橋和升降機以連接新慶路發展用地和近五柳路的現有行人天橋。

9. 上述擬建公共道路、道路改善措施及公共運輸設施工程將會於公營房屋發展項目入伙前完成。

擬建污水收集設施工程

10. 為配合擬議發展項目的排污需求，擬議發展項目計劃在新慶路用地興建一座新污水泵房並鋪設相關的污水管道(位置圖載於**附件一**)。擬議發展項目亦會提升現有位於屯門第 54 區污水泵房的處理量及提升相關的現有污水管道。上述發展項目所產生的污水，最終會被輸送到望后石污水處理廠處理。

11. 擬建的新慶路污水泵房將採用全封閉模式運作，以減少噪音和氣味的影響。

12. 根據在可行性研究階段已完成的環境影響評估報告，新慶路污水泵房的建造及營運不會對附近環境造成負面影響。

13. 此外，擬議發展項目亦會為受影響的現有污水收集設施進行改道工程。

14. 上述污水收集設施工程(位置圖載於**附件一**)將會於公營房屋發展項目入伙前完成。

環境影響評估

15. 環境影響評估報告已於 2020 年 12 月按《環境影響評估條例》獲有條件批准。根據環境影響評估報告的結論，擬議發展項目對環境的影響，可控制至符合《環境影響評估條例》及《環境影響評估程序的技術備忘錄》所定的準則。在施工期間，我們會密切監察工地的施工情況，亦會要求承建商實施合適的環境影響緩解措施，包括使用隔音屏障、定時在工地灑水、設置車輪清洗設施、覆蓋儲存的工程物料、減少產生建築廢物等，以控制工程噪音、塵埃和建築廢物對環境的滋擾，並確保符合相關的環境準則。

樹木保育、移除及補償種植方案

16. 根據初步樹木調查報告，擬議發展項目的工程範圍內約有 1,410 棵樹木。為配合工地平整及基礎設施工程，約 1,390 棵樹木將受到工程影響須被砍伐或移植，當中包括約 20 棵具特別價值樹

木。上述受影響的樹木數量有待詳細樹木調查及設計完成後進一步確實。土拓署將會根據現行相關的技術通告/指引，提交樹木保育及移除計劃書，並安排種植合適的植物及樹木作補償。未來公營房屋發展亦會按詳細設計加入種植建議。

土地徵收

17. 為了落實有關的工地平整及基礎設施工程，當局會根據相關條例，收回工程範圍內有關的私人土地，並會按現行政策及法例向受影響的土地業權人及有關人士作出補償。

擬建公營房屋發展的發展參數和設計方案

18. 建議的公營房屋發展計劃位置圖，請參閱附件二。擬建公營房屋發展計劃的初步發展參數概述如下：

新慶路用地及新慶路延伸用地

	新慶路延伸用地	新慶路用地	
	新慶路第一期	新慶路第二期 A	新慶路第二期 B
土地用途	住宅用地		
地盤淨面積	約 1.6 公頃	約 4.0 公頃	約 4.2 公頃
總地積比率	6.5	6.5	6.5
單位數目	約 1 500 個	約 3 600 個	約 5 800 個
	共約 10 900 個		
預計人口	約 4 200 人	約 10 080 人	約 16 240 人
	共約 30 520 人		
樓宇數目/ 高度	3 座約 43 層高 住宅大樓	4 座約 44 層高 住宅大樓	6 座約 46 層高 住宅大樓
	不高於主水平基準以上 160 米		
社會福利設施	初步擬提供長者、幼兒、康復服務等設施。		
康樂設施	綠化休憩及康樂設施		

	新慶路延伸用地	新慶路用地	
	新慶路第一期	新慶路第二期 A	新慶路第二期 B
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》及與運輸署商討，提供泊車設施		
其他設施	擬提供零售設施、屋苑管理設施及幼稚園		
備註：以上資料及有關附件只供參考，公營房屋發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計。			

康寶路用地

	康寶路
土地用途	住宅用地
地盤淨面積	約 7.8 公頃
總地積比率	6.5
單位數目	約 9 500 個
預計人口	約 26 600 人
樓宇數目/ 高度	11 座約 43 層高住宅大樓
	不高於主水平基準以上 160 米
社會福利設施	初步擬提供長者、幼兒、青少年服務等設施。
康樂設施	綠化休憩及康樂設施
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》及與運輸署商討，提供泊車設施
其他設施	擬提供濕街市、零售設施、屋苑管理設施及幼稚園
備註：以上資料及有關附件只供參考，公營房屋發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計。	

19. 有關發展計劃的概念平面圖請參閱附件三。

20. 按現時的发展時間表，待土拓署完成相關工地平整工程後，房屋署預計公營房屋工程於 2027 年起分階段陸續展開，並於 2031 年至 2034 年分階段落成。

21. 為配合上述的屯門新慶路及康寶路公營房屋發展計劃，以及相關的基礎設施工程，當局現建議對《屯門分區計劃大綱核准圖》進行相關修訂，請參閱**附件四**。修訂項目如下：

- (i) 把位於康寶路公營房屋發展計劃以南的用地由「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)28」地帶（修訂項目 A1 項）；
- (ii) 把位於新慶路公營房屋發展計劃以南的用地由「住宅(戊類)1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)28」地帶（修訂項目 A2 項）；以及
- (iii) 把位於新慶路公營房屋發展計劃以南的用地由「住宅(戊類)1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶（修訂項目 B 項）。

下一步工作

22. 就上述擬建的公共道路及污水收集設施工程，政府預計於2023年第四季按《道路(工程、使用及補償)條例》(第370章)和《水污染管制(排污設備)規例》(第358AL章)刊登憲報，收集公眾意見。當局亦會就《屯門分區計劃大綱核准圖》進行相關修訂。在完成相關的法定程序及撥款申請後，上述工地平整及基礎設施工程預計在2025年動工，並於2027年至2032年度分階段完成。

意見徵詢

23. 歡迎各位議員對上述工地平整及基礎設施工程、公營房屋發展計劃和有關對《屯門分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂項目提供意見。

24. 議員就上述《屯門分區計劃大綱核准圖》有關修訂項目提出的意見，將會與修訂項目和政府部門的意見一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示涵蓋有關修訂項目的分

區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

附件

附件一 工程平面圖

附件二 屯門新慶路及康寶路公營房屋發展計劃位置圖

附件三 屯門新慶路及康寶路公營房屋發展計劃概念平面圖

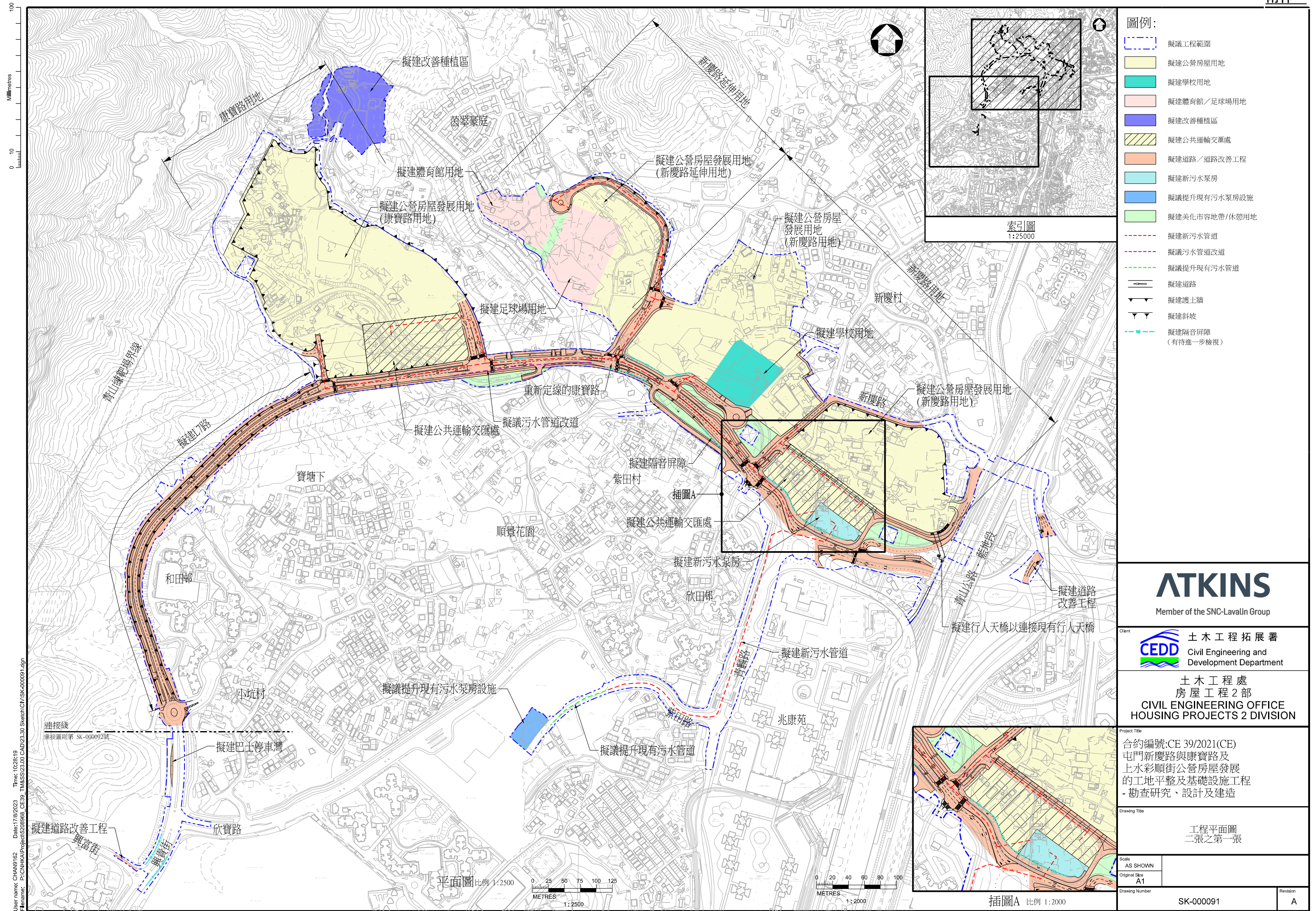
附件四 《屯門分區計劃大綱核准圖》擬議修訂項目位置圖

土木工程拓展署

房屋署

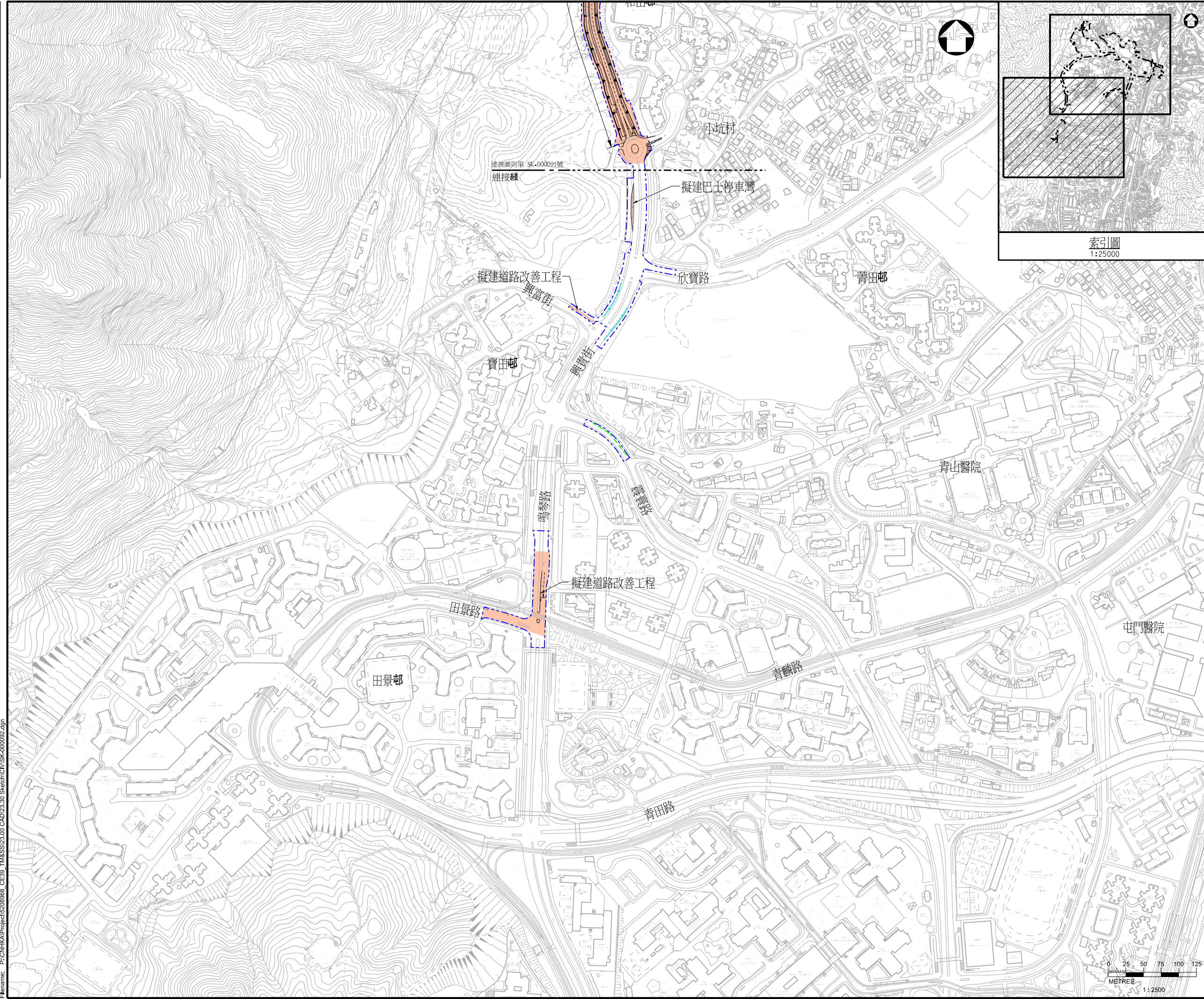
規劃署

2023 年 8 月



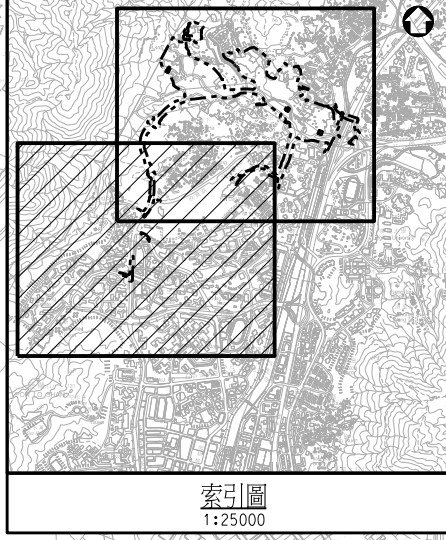
0 10 100
Metres

User name: CHANG162 Date: 17/8/2023 Time: 10:30:10
Filename: P:\CN\HK\A\Project\2008966_CE39_TM&SS\23.00 CAD\23.30 Sketch\CV\SK-000092.dgn



圖例:

- 擬議工程範圍
- 擬建公營房屋用地
- 擬建學校用地
- 擬建體育館/足球場用地
- 擬建改善種植區
- 擬建公共運輸交匯處
- 擬建道路/道路改善工程
- 擬建新污水泵房
- 擬議提升現有污水泵房設施
- 擬建美化市容地帶/休憩用地
- 擬建新污水管道
- 擬議污水管道改造
- 擬議提升現有污水管道
- 擬建道路
- 擬建護土牆
- 擬建斜坡
- 擬建隔音屏障 (有待進一步檢視)



Member of the SNC-Lavalin Group

Client

土木工程拓展署
Civil Engineering and Development Department

土木工程處
房屋工程二部
CIVIL ENGINEERING OFFICE
HOUSING PROJECTS 2 DIVISION

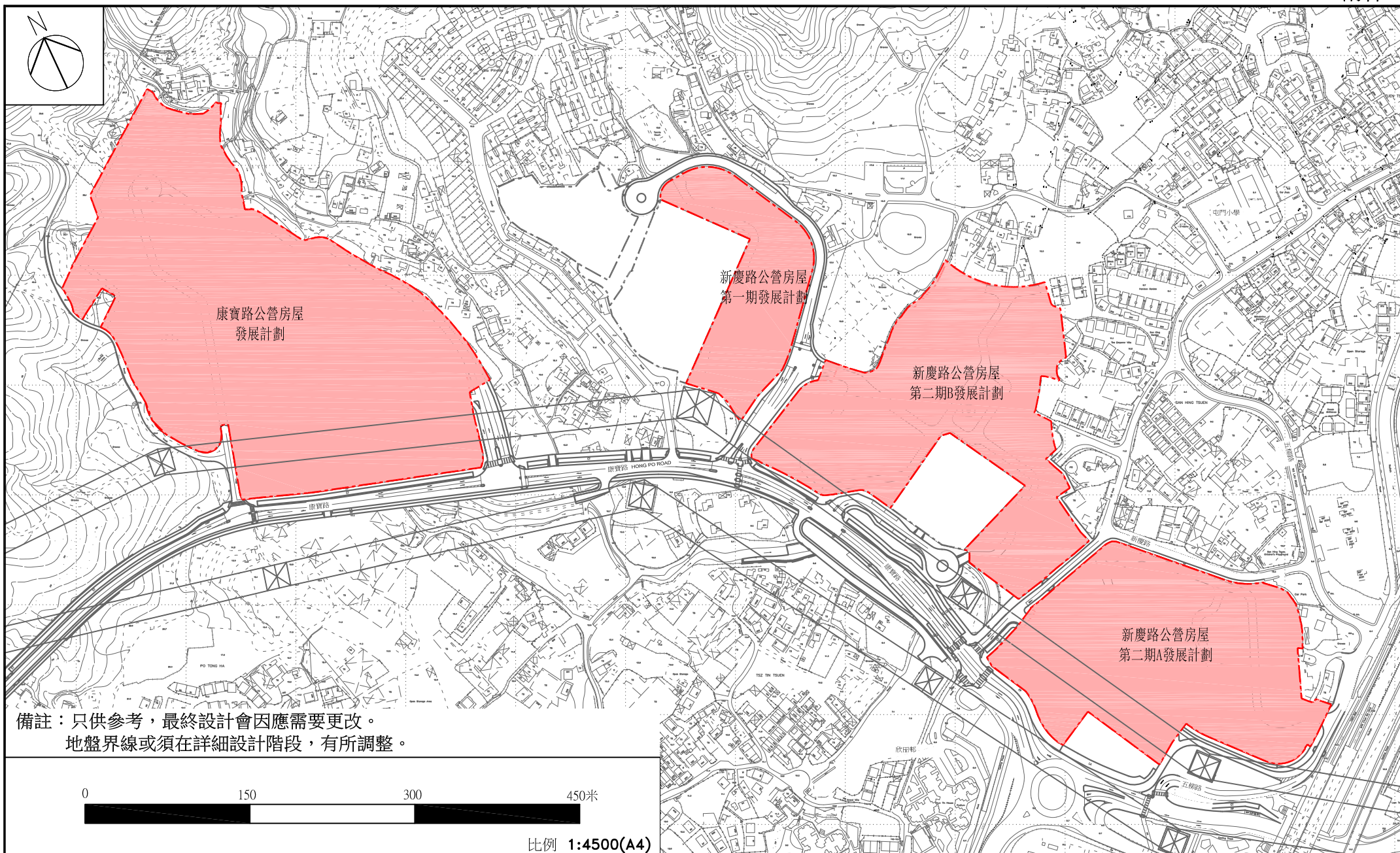
Project Title

合約編號: CE 39/2021(CE)
屯門新慶路與康寶路及
上水彩順街公營房屋發展
的工地平整及基礎設施工程
- 勘察研究、設計及建造

Drawing Title

工程平面圖
二張之第二張

Scale	1:2500
Original Size	A1
Drawing Number	SK-000092
Revision	A



屯門新慶路及康寶路公營房屋發展計劃 位置圖

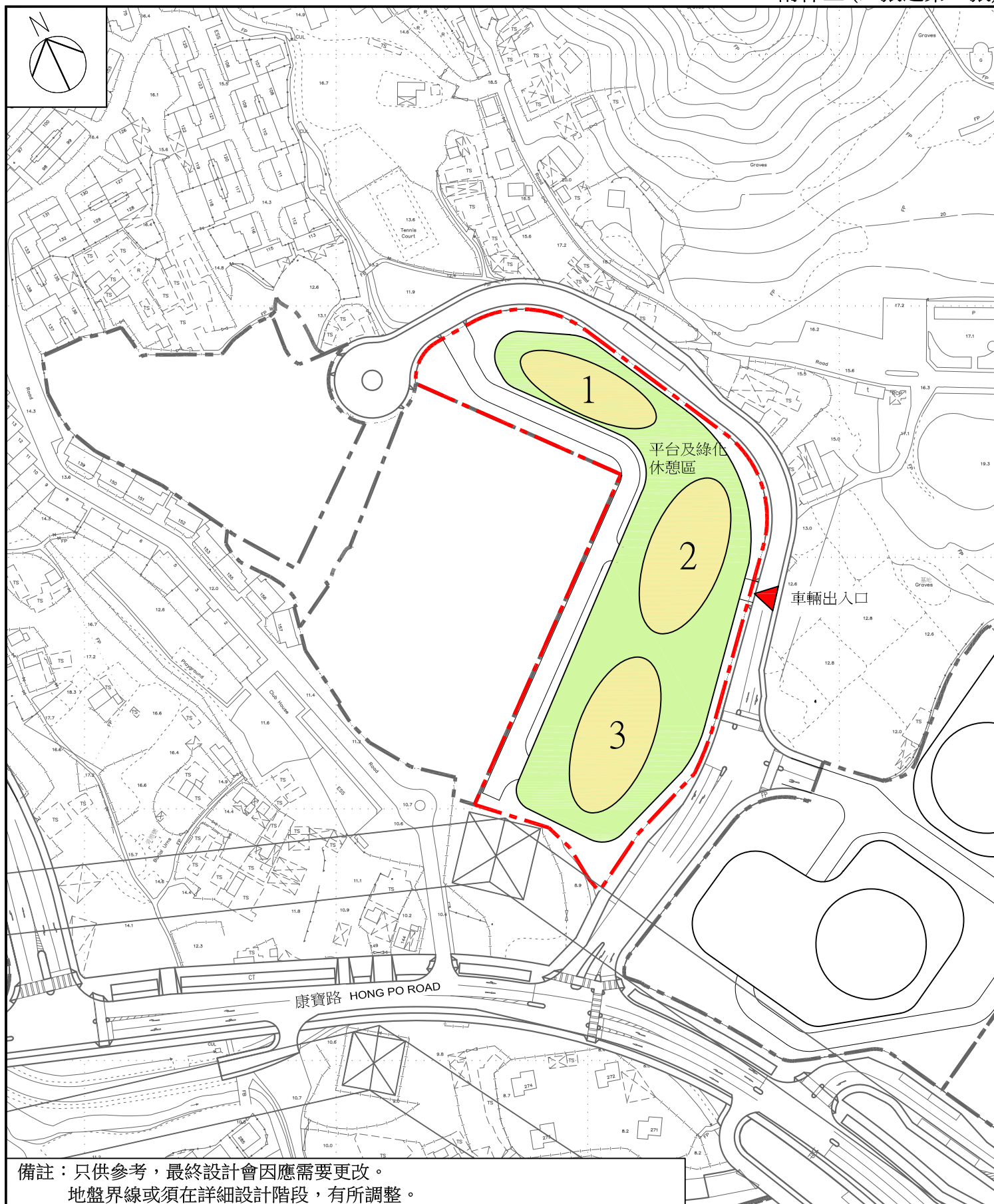
圖例：
--- 擬建公營房屋地盤界線



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期

08/2023



備註：只供參考，最終設計會因應需要更改。
地盤界線或須在詳細設計階段，有所調整。



比例 1:2000(A4)

圖例:

- - - 擬建公營房屋地盤界線
- 擬建住宅大樓

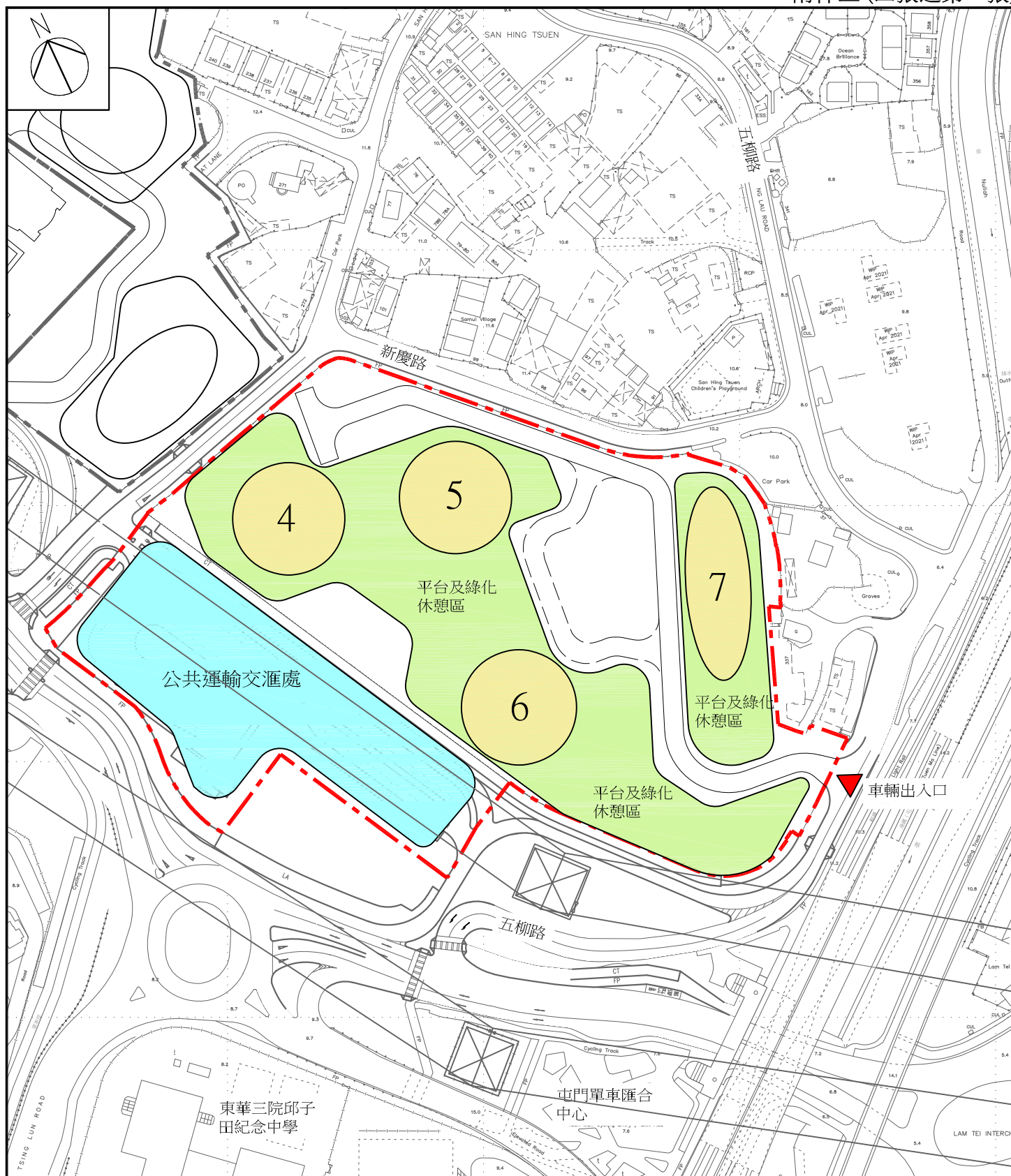
屯門新慶路第一期公營房屋發展計劃概念平面圖 四張之第一張



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期

08/2023



備註：只供參考，最終設計會因應需要更改。
地盤界線或須在詳細設計階段，有所調整。

0 100 200米

比例 1:2000(A4)

圖例：

- - - - - 擬建公營房屋地盤界線
- 擬建住宅大樓

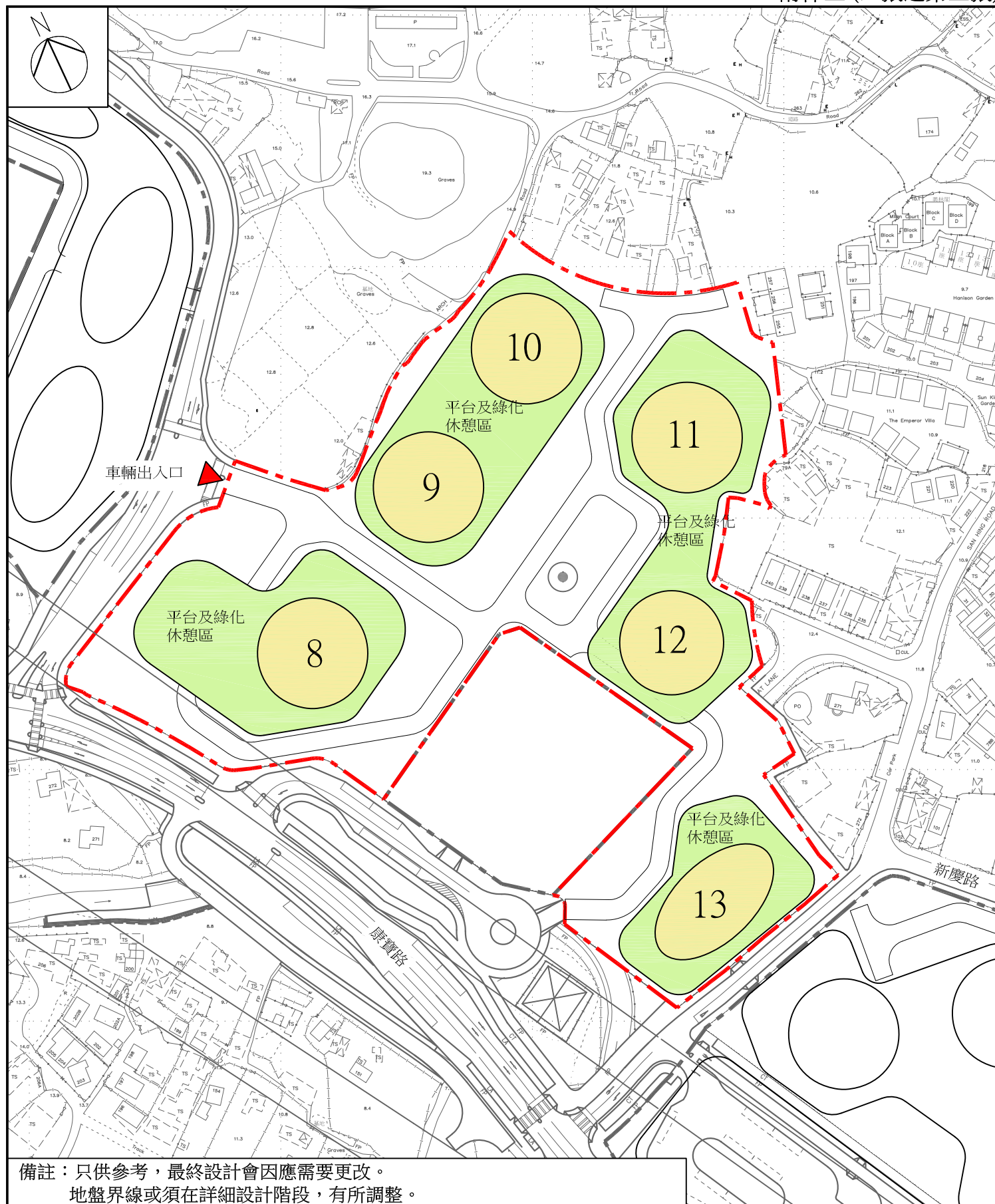


房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期

07/2023

屯門新慶路第二期A公營房屋發展計劃概念平面圖
四張之第二張



備註：只供參考，最終設計會因應需要更改。
地盤界線或須在詳細設計階段，有所調整。

0 100 200米

比例 1:2000(A4)

圖例:

- 擬建公營房屋地盤界線
- 擬建住宅大樓

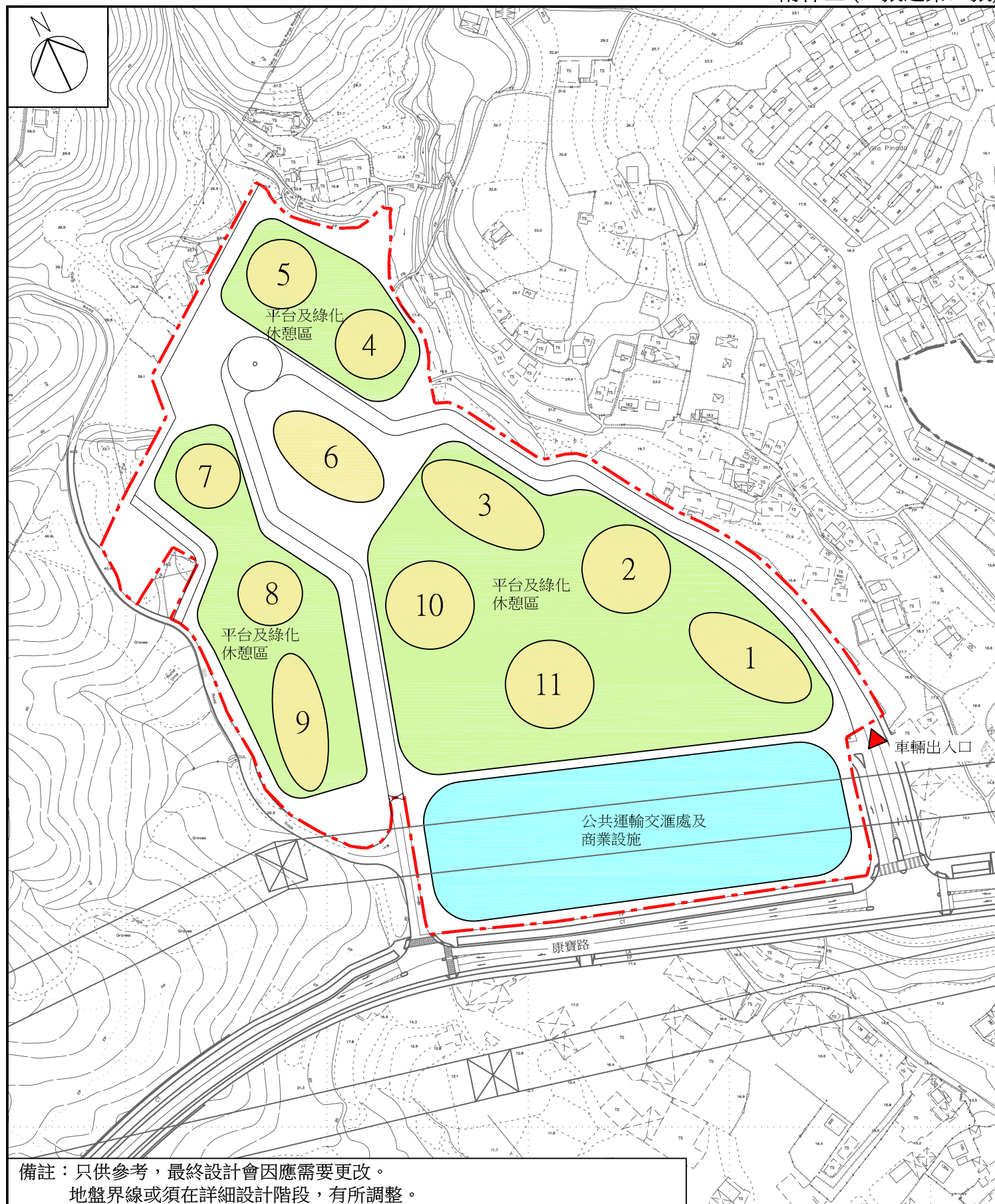
屯門新慶路第二期B公營房屋發展計劃概念平面圖
四張之第三張



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期

07/2023



備註：只供參考，最終設計會因應需要更改。
地盤界線或須在詳細設計階段，有所調整。

0 125 250米

比例 1:2500(A4)

圖例:

- 擬建公營房屋地盤界線
- 擬建住宅大樓

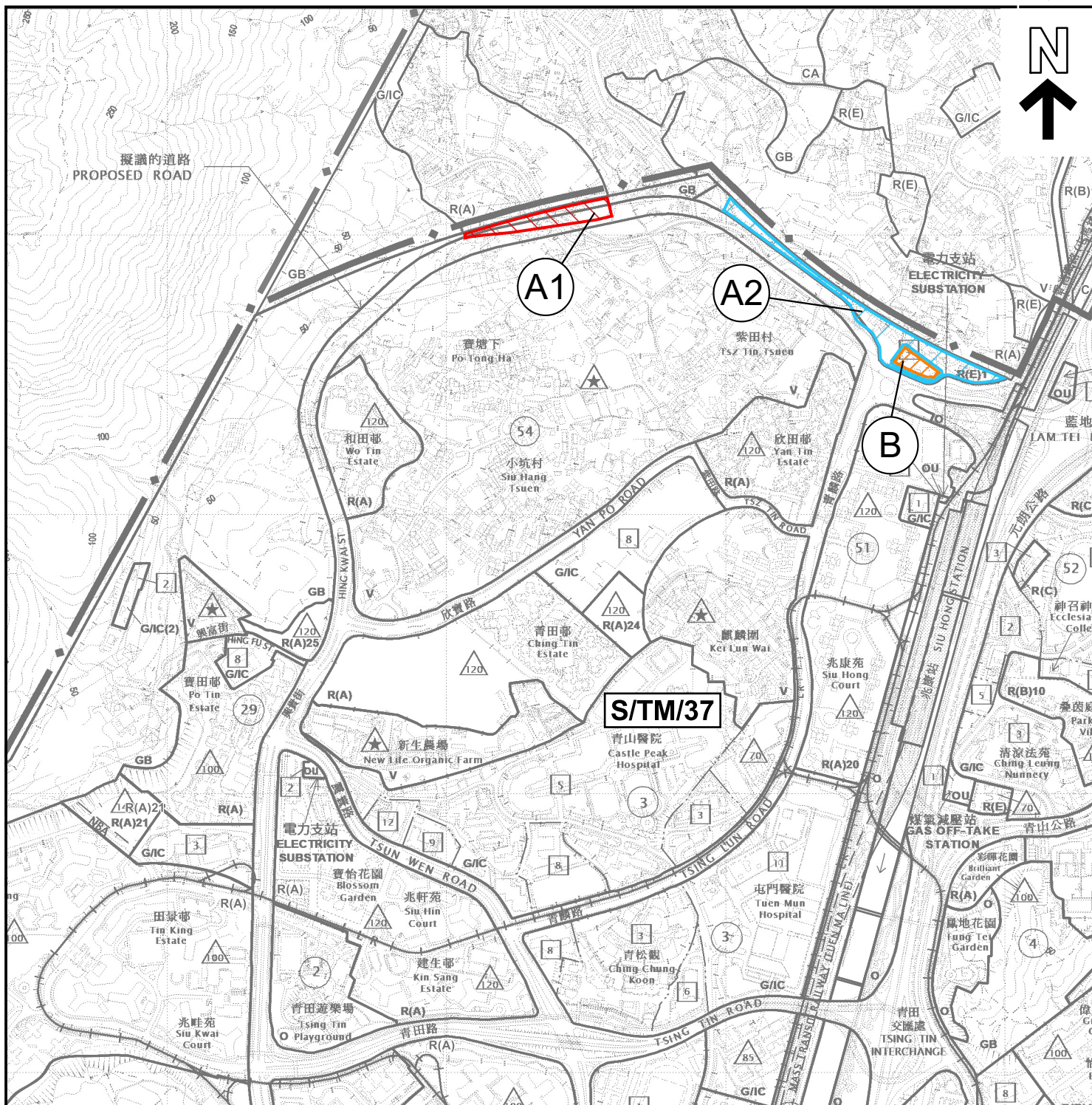
屯門康寶路公營房屋發展計劃概念平面圖 四張之第四張



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期

07/2023



圖例 LEGEND

擬議修訂項目：
PROPOSED AMENDMENT ITEMS:

- A1**  由「綠化地帶」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）28」地帶
TO BE REZONED FROM "GREEN BELT" AND AN AREA SHOWN AS "ROAD" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)28"
- A2**  由「住宅（戊類）1」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅（甲類）28」地帶
TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP E)1" AND AN AREA SHOWN AS "ROAD" TO "RESIDENTIAL (GROUP A)28"

- B**  由「住宅（戊類）1」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
TO BE REZONED FROM "RESIDENTIAL (GROUP E)1" TO "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY"

界線只作識別用及會作出調整
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
AND SUBJECT TO ADJUSTMENT

位置圖 LOCATION PLAN

本摘要圖於2023年8月4日擬備，
所根據的資料為2023年5月2日
核准的分區計劃大綱編號 S/TM/37
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.8.2023
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TM/37 APPROVED ON 2.5.2023

擬就屯門分區計劃大綱核准圖
編號 S/TM/37 作出修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO
OUTLINE ZONING PLAN No. S/TM/37

SCALE 1: 10 000 比例尺

米 100 0 100 200 300 400 500 米
METRES METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/TM/23/81

圖 PLAN
1