

大埔區議會
規劃、房屋及工程委員會
有關大埔黃魚灘過渡性房屋事宜

目的

本文件旨在向大埔區議會規劃、房屋及工程委員會（委員會）交代大埔黃魚灘過渡性房屋項目的最新進展。

背景

- 黃魚灘過渡性房屋項目在 2021 年 4 月獲「支援非政府機構推行過渡性房屋項目的資助計劃」撥款，興建約 1,236 個單位。負責營運的非政府機構，即九龍樂善堂，早前已向城市規劃委員會（城規會）提交規劃申請（申請編號 A/NE-TK/702），而城規會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員亦已於 2021 年 3 月 26 日在有條件下批予規劃許可作過渡性房屋用途。
- 項目的建築工程已於 2022 年 8 月底展開，房屋局早前亦已就委員會的提問和關注事宜呈交文件作出回應（附件 1），現進一步向委員會提供更多項目規劃和工程方面的資料。

項目資料

- 大埔黃魚灘過渡性房屋項目的基本資料如下：

項目名稱	大埔黃魚灘過渡性房屋項目
營運機構	九龍樂善堂
地點	丈量約份第 26 約內多個地段
土地面積（平方米）	約 14,500
單位及住戶數目	約 1,236 戶（約 1,962 人）
項目配套	興建 11 幢 3 至 4 層高樓宇；室外休憩空間及綠化面積共約 5,300 平方米
工程開展日期	2022 年 8 月
預計竣工日期	2023 年第 3 至 4 季
營運年期	約 5 年

5. 項目的設計圖載於附件 2。

6. 一如其他過渡性房屋項目，營運機構九龍樂善堂除了會為有需要人士或家庭提供適切居所之餘，亦會為居民提供合適的基本服務，例如零售、休閒設施，和以「社區為本」的家庭支援服務，如醫療資助、課後功課輔導班等。

規劃考慮

7. 黃魚灘過渡性房屋項目在向城規會提出規劃申請時，已作出多方面的考慮和評估，包括對附近交通及環境的影響。

8. 交通影響方面，項目不會提供私家車泊車位，居民將使用公共交通工具出入；因此項目會預設小巴士站，亦預期不會對附近汀角道的路面交通情況構成影響。另外，運輸署正與公共運輸服務營辦商檢視加強服務的安排，並會密切留意項目的入伙時間，適時引入新服務或加強現有服務，包括增設專線小巴及加強公共巴士的班次，以配合乘客需求。交通配套方面，建議的改善交通措施包括：(i)延長汀角路西行近三門仔路的現有巴士停車灣；及(ii)優化汀角路及鳳園路路口的行人過路處和道路標記，以改善汀角路的交通情況（設計圖請參考附件 3）。運輸署和路政署現正就上述工程開展有關工作，並預計於 2023 年第四季完成相關工程。

9. 環境影響方面，擬議建築物樓高 4 層，可與附近的鄉郊氛圍互相呼應；而項目將以「組裝合成」建築法興建，樓宇在組件送達工地前已大致完成，從而減少現場施工程序。「組裝合成」建築法不但可減少建築過程受天氣狀況、勞動人力短缺和施工場地等限制影響，同時有利施工質量控制管理，並大幅減低因施工期間對附近居民和環境造成的影響。

10. 排污方面，項目將設置專用的污水處理系統以淨化項目於營運期間所產生的污水，以符合有關部門的規定，亦不會影響附近的環境衛生。項目本身的雨水排放亦會按專業顧問的評估和詳細計算而設計，不會超出現有渠道的負荷。

項目進展

11. 黃魚灘過渡性房屋項目建築合約的工程已於 2022 年 8 月底展開，

工程的詳細設計亦已完成，並已獲相關政府部門審批。一如其他採用「組裝合成」建築法興建的項目，地盤現場會先進行地盤平整、地基和地下管道鋪設等工程，大部分地基現已接近完成。另一方面，「組裝合成」的組件亦正在地盤外的廠房進行生產，其中項目會重用另一過渡性房屋項目，即「南昌 220」項目的「組裝合成」組件（約佔黃魚灘過渡性房屋項目單位 7%），得以善用資源，減少浪費。（詳情於下文交代）。總的來說，項目整體進展大致良好，預計將於 2023 年的第三至第四季間完工。最新施工情況的照片見附件 4。

「南昌 220」組件重用的進度

12. 「南昌 220」項目的所有「組裝合成」組件已完成拆卸，初步觀測顯示所有組件的狀況大致良好，適宜重新使用。所有組件現已經運送到中途儲存用地，以按照屋宇署的指引進行檢查和進行簡單的翻新（如油漆和執修小量的損耗等）。在專業顧問團隊完成所須檢驗後，組件會按黃魚灘過渡性房屋項目的工程進度，被運送到黃魚灘用地重新裝嵌使用。整個拆卸、運輸及重新裝嵌過程均須符合《建築物條例》及其規例，並須經過屋宇署的審批和認可，以確保重用的組件符合安全。

房屋局
過渡性房屋專責小組
2023 年 5 月

大埔區議會文件 PHW 16a/2023 號
供 2023 年 3 月 21 日
規劃、房屋及工程委員會會議用

大埔船灣黃魚灘過渡性房屋事宜

就大埔區議會規劃、房屋及工程委員會第 PHW 16/2023 號文件，房屋局過渡性房屋專責小組（專責小組）經徵詢運輸署後，現綜合回覆如下：

「黃魚灘過渡性房屋」項目進展

1. 「黃魚灘過渡性房屋」項目建築合約的工程已於 2022 年 8 月底展開，至今進展大致良好，現時預計將於 2023 年第三至第四季之間完工。一如其他採用「組裝合成」建築法興建的項目，地盤現場會先進行地盤平整、地基和地下管道鋪設等工程；同時，「組裝合成」的組件亦會於地盤以外的廠房進行生產／改裝，然後到再運送至地盤進行組裝，因此能大量減少現場前期施工的時間和人手，以及對附近環境的影響，並縮短整體施工時間。
2. 另一方面，根據「黃魚灘過渡性房屋」項目的規劃批准所列明，該項目的臨時用途批准的有效期為 5 年；而整個項目的所有樓宇的排污系統亦已列明將會被接駁到該項目新設置的污水處理廠，並須符合相關部門的規定。

「南昌 220」組件的重用

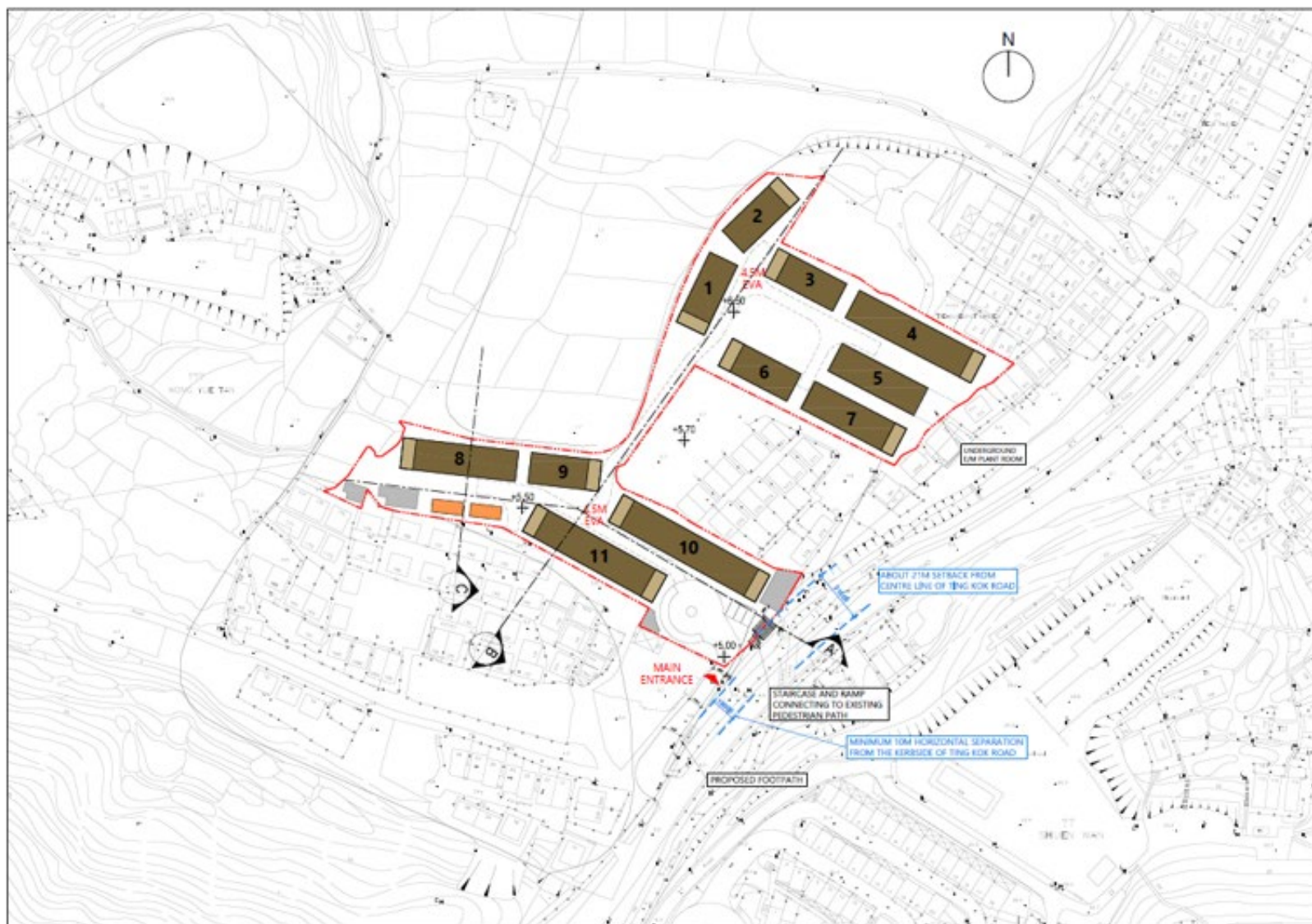
3. 「南昌 220」項目的所有建築組件目前已經順利完成拆卸，並已運送到中途儲存用地以進行檢查和翻新。在專業顧問團隊進行檢驗之後，建築組件才會被運送到「黃魚灘過渡性房屋」項目的地盤重新裝嵌使用。整個拆卸、運輸及重新裝嵌過程都須要符合《建築物條例》及其規例，並須經過屋宇署的審批和檢驗。
4. 「南昌 220」的組裝合成組件的結構設計，已把吊運和運輸過程中所涉及不同應力都納入計算之中，而負責的運輸團隊亦已實地測試所經過的道路以確保暢順安全。除了重用「南昌 220」89 個單位的建築組件外，「黃魚灘過渡性房屋」項目中其餘 1 147 個單位都是新造的建築組件，並已同樣考慮了上述要點。
5. 根據現時的施工建議，運送建築組件引起的新增交通流量預計對附近交通影響輕微。儘管如此，專責小組會和有關部門保持溝通，並會密切監察該區日後的交通情況。長遠的交通配套方面，運輸署正與公共運輸服務營辦商檢視加強服務的安排，並會密切留意項目的入伙時間，適時引入新服務或加強現有服務，以配合乘客需求。

6. 「南昌 220」項目建築組件的拆卸、運輸、翻新和存放費用，全部包括在「黃魚灘過渡性房屋」項目的建築合約內。一如其他過渡性房屋項目，「黃魚灘過渡性房屋」項目以設計及建造為主，有關合約並沒有要求投標者分拆所有明細開支，因此需要時間進一步分析涉及拆卸、運輸、翻新和存放「南昌 220」項目建築組件等分項成本，現時未能提供有關數字。

7. 當「黃魚灘過渡性房屋」項目的興建工作，包括在重用「南昌 220」項目建築組件方面有具體進展時，專責小組樂意在稍後向大埔區議會規劃、房屋及工程委員會匯報有關工作。

房屋局

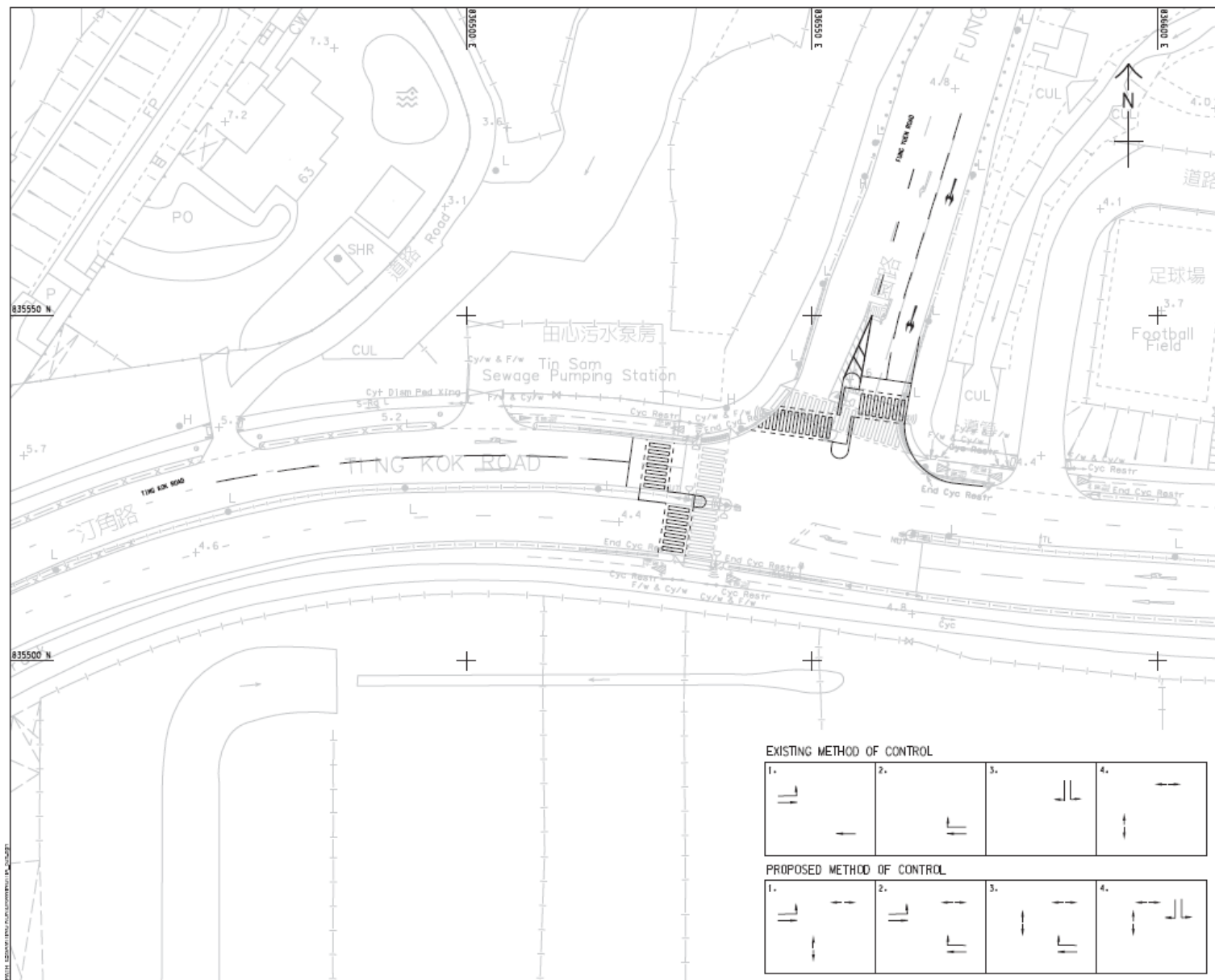
2023 年 3 月



項目設計圖



延長汀角路西行近三門仔路的現有巴士停車灣



汀角路及鳳園路路口的行人過路處和道路優化工程

大埔黃魚灘過渡性房屋



工地施工情況（一）



工地施工情況（二）