

大埔區議會環境房屋及工程委員會 頌雅路東及頌雅路西公營房屋發展計劃

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向各委員匯報標題所示的公營房屋(公屋)發展計劃，包括大埔第九區設計的最新進展，並擬請各委員就頌雅路東及頌雅路西的發展計劃提出意見。

2. 背景

- 2.1 香港房屋委員會(下稱房委會)於2014年7月9日的環境房屋及工程委員會(下稱環委會)會議中曾介紹大埔第九區、頌雅路東及頌雅路西的公屋發展計劃(大埔區議會文件 EHW 40/2014 號)，當中包括公屋發展，以及興建相關社區設施(位置見附件一)。委員原則上支持大埔第九區的公屋發展計劃，但認為大埔第九區、頌雅路東及頌雅路西的發展計劃應再作修改。就此，房委會聯同多個政府部門於2014年10月18日舉辦了社區參與工作坊，聽取各持份者的意見，在設計上作出適當的優化。
- 2.2 於2015年9月8日，行政長官會同行政會議根據<城市規劃條例>核准大埔分區計劃大綱草圖。於2015年9月18日，城市規劃委員會根據有關條例，刊憲<大埔分區計劃大綱核准圖編號 S/TP/26>，確定大埔第九區、頌雅路東及頌雅路西作住宅發展用途。

3. 發展計劃及設施方案

3.1 經優化後的擬建頌雅路東及頌雅路西公屋發展計劃的最新發展參數現簡述如下：

	第一階段 頌雅路東	第二階段 頌雅路西
總地盤面積 (包括公屋用地， 預留小學用地， 道路及社會福利 設施用地等)	約 0.65 公頃	約 1.78 公頃
總地積比率	約 6 倍 (包括最高為 0.5 倍的非 住用地積比率)	約 6 倍 (包括最高為 0.5 倍的非 住用地積比率)
擬建單位數目	約 650 個	約 950 個
預計人口	約 1,500 人	約 2,400 人
樓宇數目 /高度	1 座住宅樓宇，不超過 主水平基準上 110 米(不 高於富亨邨的亨耀樓及 亨榮樓)。	1 座住宅樓宇，不超過主 水平基準上 140 米。
	住宅樓層:30	住宅樓層:39
零售設施	約 550 平方米	約 800 平方米
康樂設施	綠化休憩設施及兒童遊 樂場等	綠化休憩設施、乒乓球桌 及兒童遊樂場等

	第一階段 頌雅路東	第二階段 頌雅路西
社會福利設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 幼兒中心 ● 嚴重肢體傷殘人士綜合支援服務 ● 早期教育及訓練中心 ● 長者日間護理中心 ● 安老院舍 	<ul style="list-style-type: none"> ● 綜合職業康服服務中心 ● 兒童之家
教育設施	-	<ul style="list-style-type: none"> ● 預留一幅 30 班房小學校舍用地
停車設施(供住戶使用)	<ul style="list-style-type: none"> ● 私家車位約 21 個 ● 輕型貨車位約 1 個 ● 電單車位約 5 個 	<ul style="list-style-type: none"> ● 私家車位約 28 個 ● 輕型貨車位約 2 個 ● 電單車位約 7 個
公共交通設施	-	<ul style="list-style-type: none"> ● 土木工程拓展署會在頌雅路(東行)旁加設停車灣

經優化後的擬建大埔第九區、頌雅路東及頌雅路西公屋發展計劃參數及與 2014 年 7 月 9 日向環委會提交的發展參數比較，請參閱附件二。

3.2 發展計劃的概念設計圖，請參閱附件三。

3.3 房委會已開始就上述的公屋發展項目進行各項相關的技術評估。初步結論顯示擬建公屋發展不會對現有的環境、空氣流通、景觀、基建及道路設施造成不能解決的問題或負面影響。

3.4 就 2014 年 7 月 9 日環委會及 2014 年 10 月 18 日社區參與工作坊所收集到的意見，房委會經詳細研究後，為發展項目的設計作出了以下的優化：

頌雅路東

- 供住戶使用的私家車車位增加到 21 個，達至<香港規劃標準與準則>內相關泊車設施標準的上限；
- 頌雅路東的擬建住宅層數由 37 減至 30，而單位數目亦由 740 個減少至約 650 個；及
- 設計佈局盡量遠離富亨邨，而視線上最接近的亨榮樓住宅單位距離頌雅路東住宅樓宇不少於 130 米，務求對其影響減至最低。

頌雅路西

- 頌雅路西的擬建住宅層數由 40 減至 39，務求在減少對鄰近富亨邨及頌雅苑的影響及在[地盡其用]的宗旨下取得平衡；及
- 設計佈局盡量遠離富亨邨及頌雅苑，而視線上最接近的頌美閣住宅單位距離頌雅路西住宅樓宇不少於 100 米，至於亨耀樓住宅單位距離頌雅路西住宅樓宇不少於 120 米，務求對其影響減至最低。

3.5 就公共運輸服務方面，運輸署會適時安排合適的公共運輸服務，如專營巴士及專線小巴服務等，以配合發展項目帶來的新增乘客需求。

4. 預計發展時間表

4.1 預計各階段的公屋發展時間表將會如下：

	第一階段		第二階段
	大埔第九區	頌雅路東	頌雅路西
預計工程開展日期	約 2017 年	約 2017 年	約 2019 年
預計落成日期	約 2023 年	約 2021 年	約 2025 年

5. 徵詢意見

5.1 懇請各委員備悉大埔第九區的優化設計，及對頌雅路東和頌雅路西公屋發展計劃提出意見。

房委會
2016 年 2 月

附件

附件一 大埔第九區、頌雅路東及頌雅路西公屋發展計劃位置圖

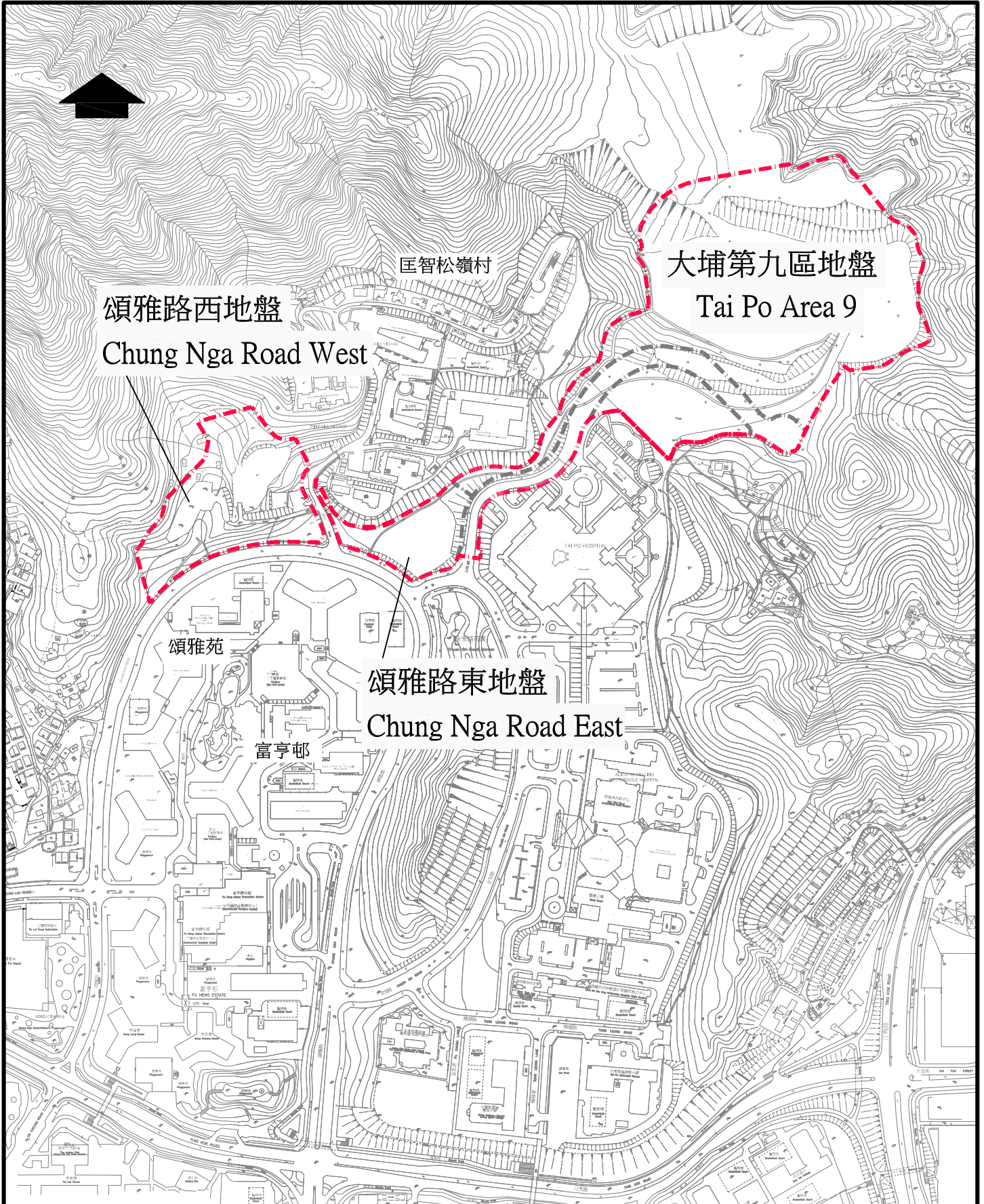
附件二 發展計劃參數比較

附件三 圖一： 大埔第九區、頌雅路東及頌雅路西公屋發展項目
概念規劃圖

圖二： 大埔第九區公屋發展項目剖面圖


圖三： 頌雅路東公屋發展項目剖面圖

圖四： 頌雅路西公屋發展項目剖面圖



米 METRES 100 0 100 200 300 METRES 米

索引:-

 擬建公屋地盤界線
Proposed Site Boundary

大埔第九區、頌雅路東及頌雅路西公屋發展計劃 - 位置圖



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT TAI PO AREA 9,
CHUNG NGA ROAD EAST & CHUNG NGA ROAD WEST -
LOCATION PLAN

附件一
Annex 1

日期 DATE:
22. 02. 2016

大埔第九區、頌雅路東及頌雅路西公營房屋發展計劃
發展計劃參數比較

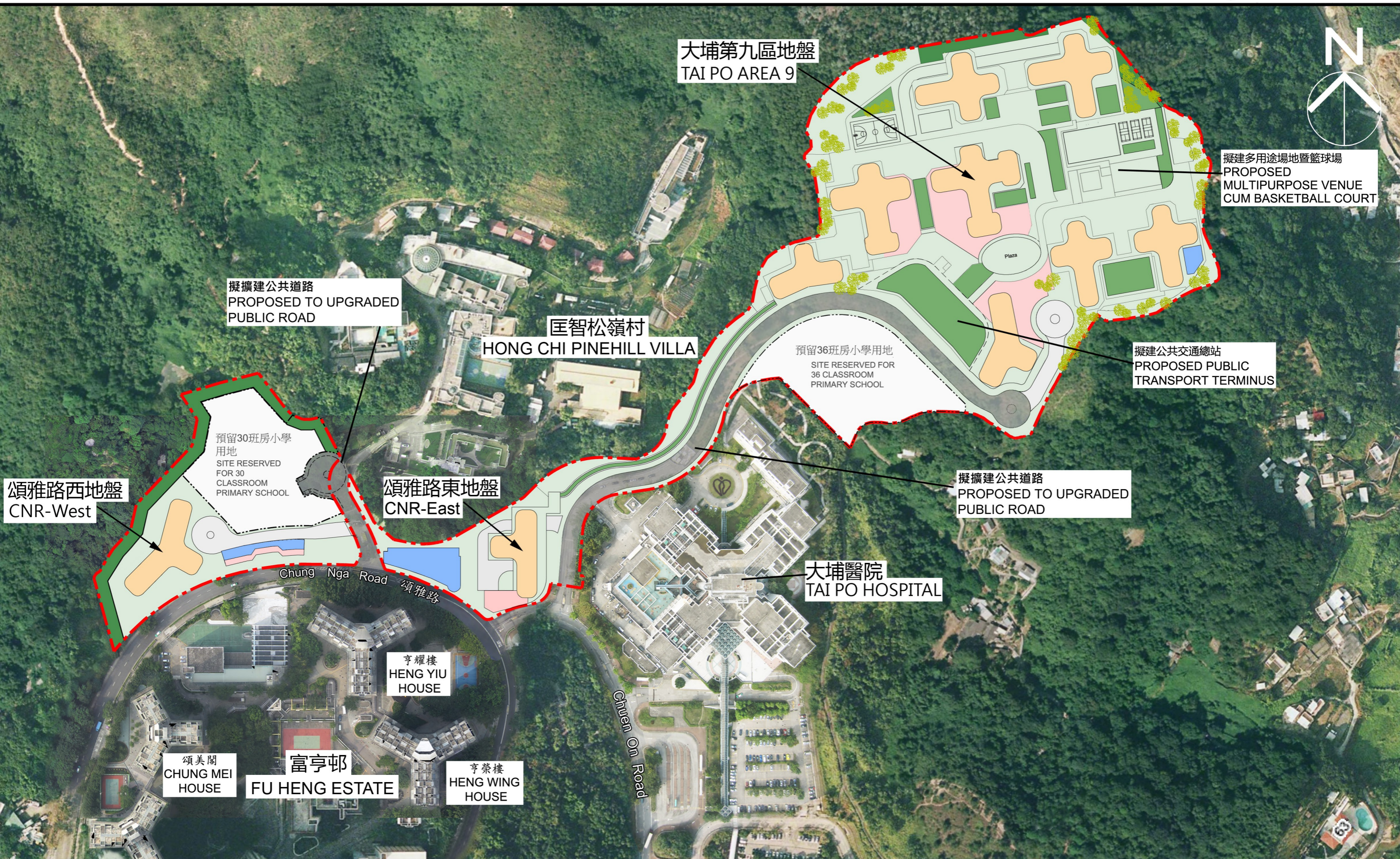
Annex 2 附件二

	2014年7月方案		2016年3月方案		
	第一階段	第二階段	第一階段		第二階段
	大埔第九區及頌雅路東	頌雅路西	大埔第九區	頌雅路東	頌雅路西
總地盤面積 (包括公屋用地，預留小學用地，道路及公共交通總站用地及社會福利設施用地等)	約 7.77 公頃	約 1.78 公頃	不變		不變
總地積比率	約 6 倍 (包括最高為 0.5 倍的非住用地積比率)	約 6 倍 (包括最高為 0.5 倍的非住用地積比率)	不變		不變
擬建單位數目	約 5,600 個 (大埔第九區約 4,860 個;頌雅路東約 740 個)	約 950 個	約 6,200 個	約 650 個	不變
			共約 6,850 個		
預計人口	約 17,000 人	約 2,900 人	約 16,000 人	約 1,500 人	約 2,400 人
	共 19,900 人		不變		
樓宇數目/高度	大埔第九區約 8 至 9 座住宅樓宇及頌雅路東 1 座住宅樓宇。所有樓宇不超過主水平基準上 140 米。	1 座住宅樓宇、不超過主水平基準上 140 米。	不變	1 座住宅樓宇，不超過主水平基準上 110 米(不高於富亨邨的亨耀樓及亨榮樓)。	不變
	住宅樓層： 大埔第九區 30 層 頌雅路東 37 層	住宅樓層： 40 層		住宅樓層： 30 至 32 層	
零售設施	約 5,700 平方米	約 500 平方米	約 4,500 平方米	約 550 平方米	約 800 平方米
			共約 5,050 平方米		
康樂設施	綠化休憩設施、乒乓球桌、羽毛球場、籃球場及兒童遊樂場等	綠化休憩設施、乒乓球桌及兒童遊樂場等	與 2014 年 7 月方案大致相同，附加有蓋多用途場地暨籃球場		不變

大埔第九區、頌雅路東及頌雅路西公營房屋發展計劃
發展計劃參數比較

Annex 2 附件二

	2014年7月方案		2016年3月方案		
	第一階段	第二階段	第一階段		第二階段
	大埔第九區及頌雅路東	頌雅路西	大埔第九區	頌雅路東	頌雅路西
社會福利設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 綜合家庭服務中心 ● 幼兒中心 ● 特殊幼兒中心 ● 早期教育及訓練中心 ● 長者鄰舍中心 ● 長者日間護理中心 ● 安老院舍 	<ul style="list-style-type: none"> ● 綜合職業康服服務中心 ● 兒童之家 	<ul style="list-style-type: none"> ● 長者鄰舍中心 	<ul style="list-style-type: none"> ● 幼兒中心 ● 嚴重肢體傷殘人士綜合支援服務 ● 早期教育及訓練中心 ● 長者日間護理中心 ● 安老院舍 	不變
教育設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 設立兩所幼稚園 ● 預留一幅36班房小學校舍用地於大埔第九區 	<ul style="list-style-type: none"> ● 預留一幅30班房小學校舍用地 	不變		不變
停車設施(供住戶使用)	<ul style="list-style-type: none"> ● 私家車位約159個 ● 輕型貨車位約14個 ● 電單車位約49個 	<ul style="list-style-type: none"> ● 私家車位約25個 ● 輕型貨車位約2個 ● 電單車位約8個 	<ul style="list-style-type: none"> ● 私家車位約199個 ● 輕型貨車位約17個 ● 電單車位約48個 	<ul style="list-style-type: none"> ● 私家車位約21個 ● 輕型貨車位約1個 ● 電單車位約5個 	<ul style="list-style-type: none"> ● 私家車位約28個 ● 輕型貨車位約2個 ● 電單車位約7個
公共交通設施	於大埔第九區設置： <ul style="list-style-type: none"> ● 巴士總站 ● 專線小巴士 ● 新界及市區的士站 	<ul style="list-style-type: none"> ● 土木工程拓展署會在頌雅路(東行)旁加設停車灣 	不變		不變
預計工程展開日期	2016年	2018年	約2017年	約2017年	約2019年
預計落成日期	2020年至2022年分階段落成(頌雅路東最早可於2020年落成)	2024年	約2023年	約2021年	約2025年



擬擴建公共道路
PROPOSED TO UPGRADED
PUBLIC ROAD

匡智松嶺村
HONG CHI PINEHILL VILLA

大埔第九區地盤
TAI PO AREA 9

擬建多用途場地暨籃球場
PROPOSED
MULTIPURPOSE VENUE
CUM BASKETBALL COURT

預留36班房小學用地
SITE RESERVED FOR
36 CLASSROOM
PRIMARY SCHOOL

擬建公共交通總站
PROPOSED PUBLIC
TRANSPORT TERMINUS

預留30班房小學
用地
SITE RESERVED
FOR 30
CLASSROOM
PRIMARY SCHOOL

頌雅路西地盤
CNR-West

頌雅路東地盤
CNR-East

擬擴建公共道路
PROPOSED TO UPGRADED
PUBLIC ROAD

大埔醫院
TAI PO HOSPITAL

頌美閣
CHUNG MEI
HOUSE

富亨邨
FU HENG ESTATE

亨榮樓
HENG WING
HOUSE

亨耀樓
HENG YIU
HOUSE

頌雅苑
CHUNG NGA
COURT

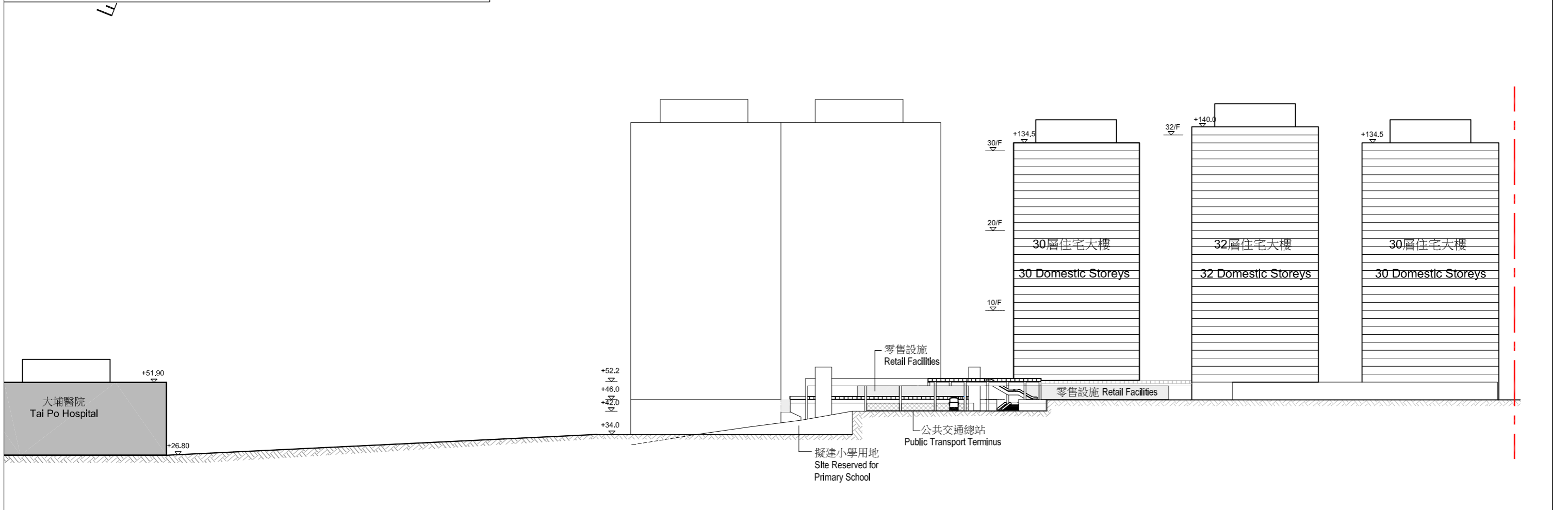
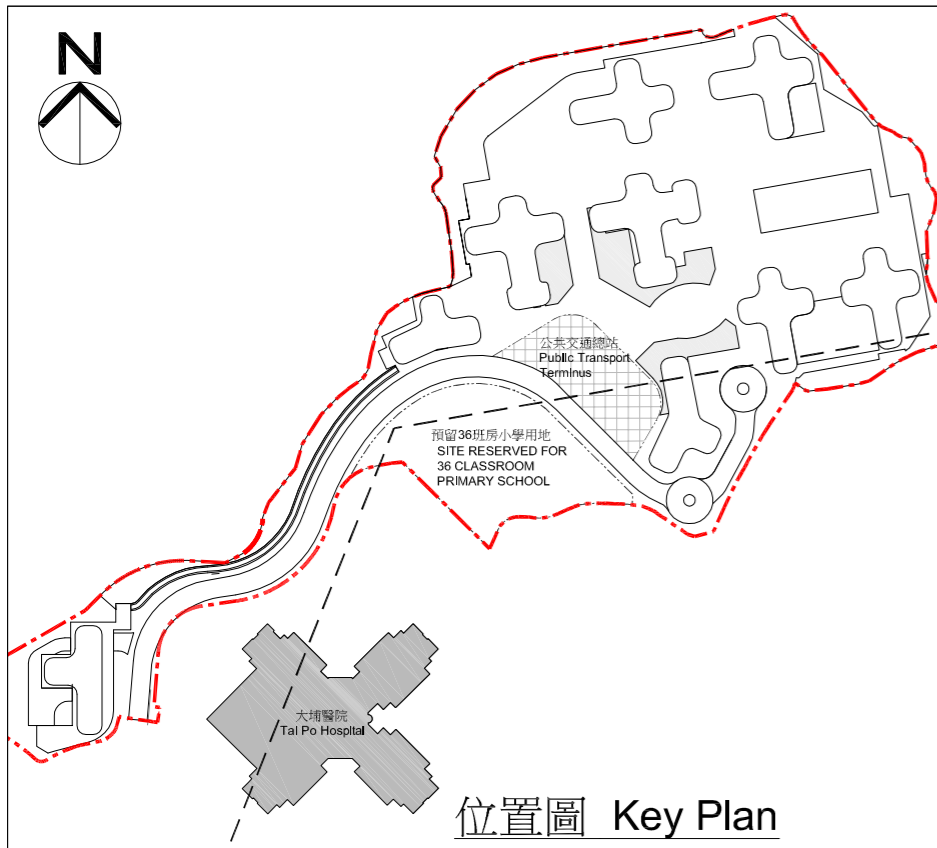
附註: 1 只供參考, 最終設計會因應需要而更改。
2 基礎設施包括路口交界改善和鋪設地下管道擬建於頌雅路。
Remark: 1 For reference only. The final design will be subjected to change.
2 Infrastructure works including road junction improvement and underground pipings to be carried out in Chung Nga Road.

索引:-

- - - 擬建公屋地盤界線
Proposed Site Boundary
- 住宅大樓 Domestic Block
- 零售 Retail
- 社福設施 Welfare Facilities

項目名稱
大埔第九區及頌雅路東公屋發展項目 概念規劃圖
Proposed Public Housing Development at Tai Po Area 9 & Chung Nga Road East - Conceptual Layout Plan

圖則編號 TPT/A/DC/SK-01 日期 22/02/2016

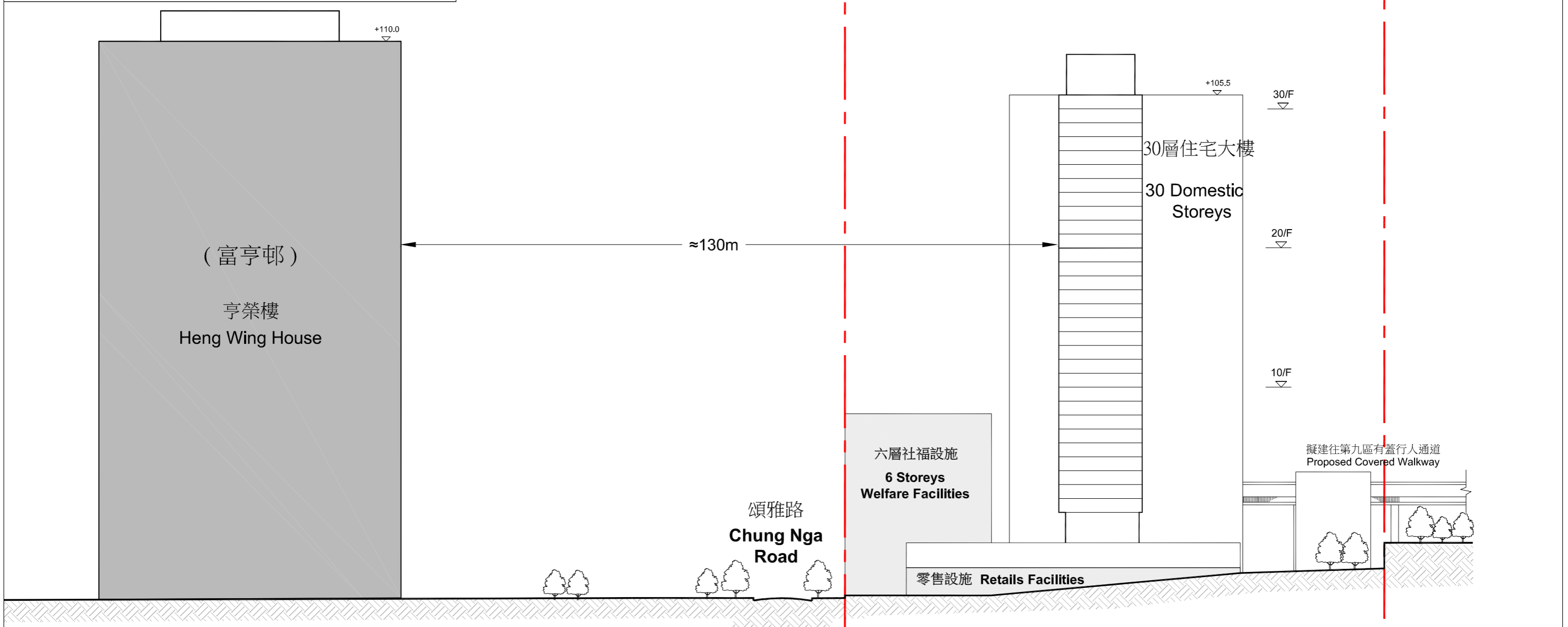
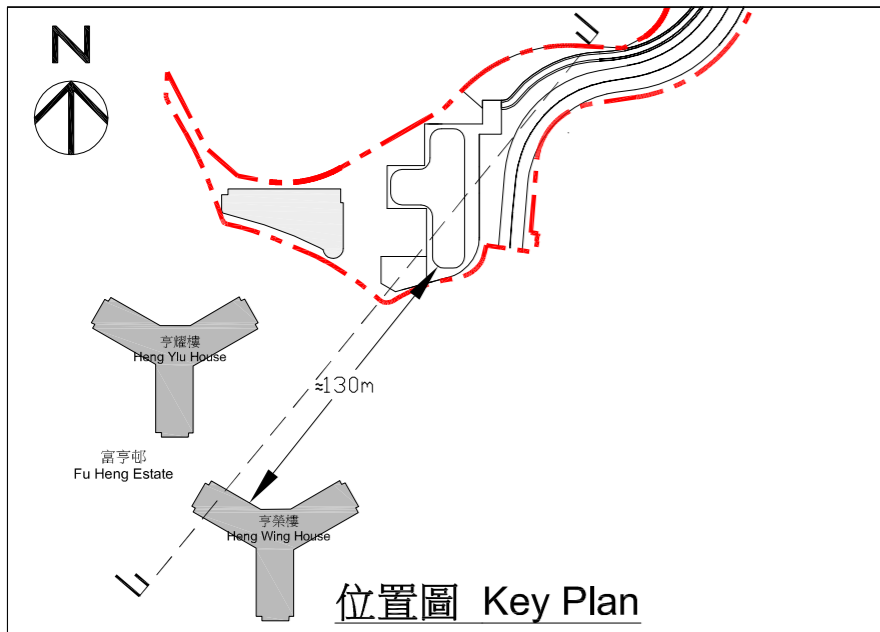


備註：
只供參考，最終設計會因應需要而更改。
Remark:
For reference only. The final design will be subject to change.

- 索引:-
- 擬建公屋地盤界線 Proposed Site Boundary
 - 住宅大樓 Domestic Block
 - 零售設施 Retail Facilities
 - 公共交通總站 Public Transport Terminus

項目名稱
大埔第九區公屋發展項目 - 剖面圖
Proposed Public Housing Development
at Tai Po Area 9 - Section

圖則編號 TPT/A/DC-02/B 日期 22/02/2016

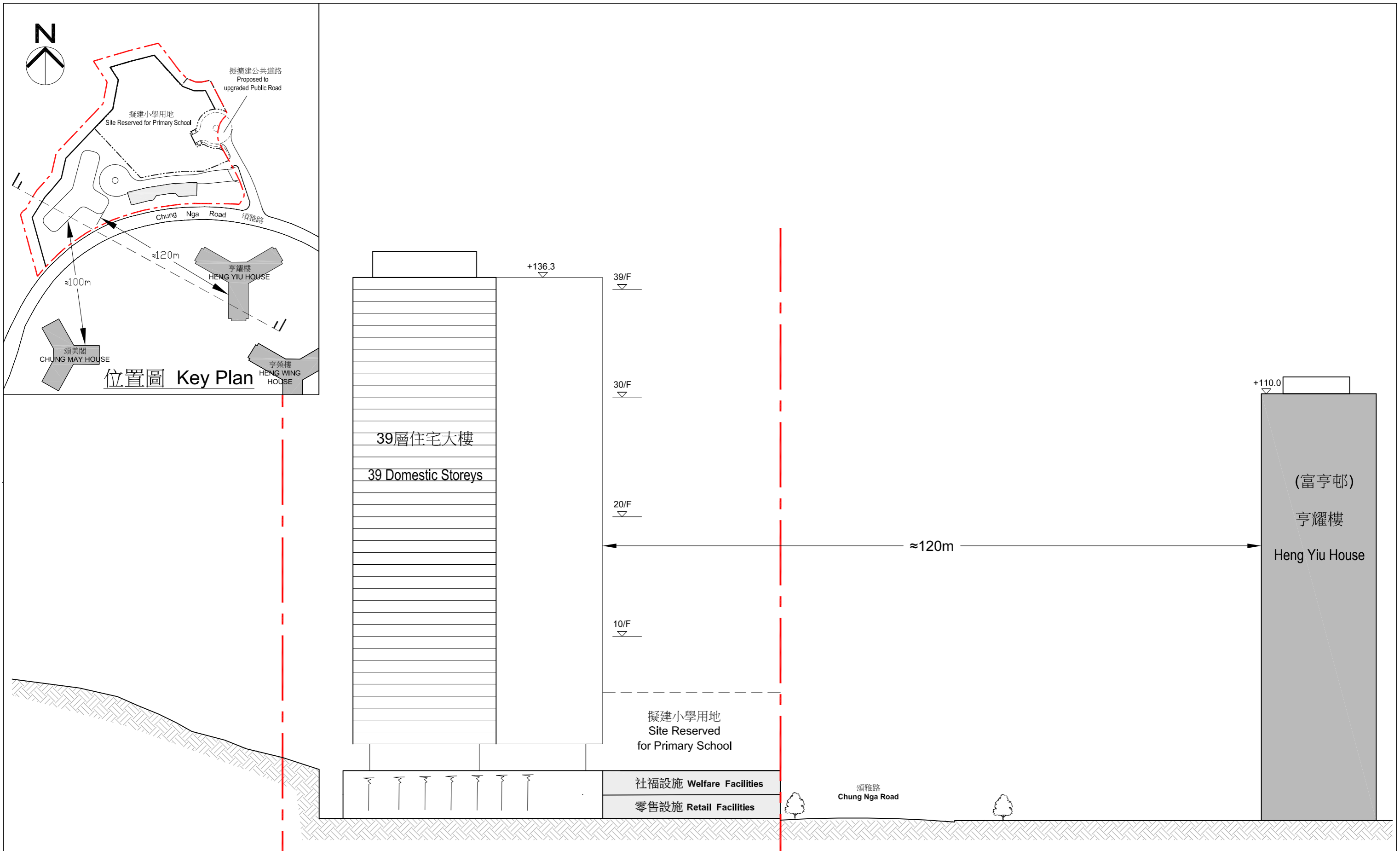


備註：
只供參考，最終設計會因應需要而更改。
Remark:
For reference only. The final design will be
subject to change.

- 索引:-
- - - 擬建公屋地盤界線
Proposed Site Boundary
 - 住宅大樓 Domestic Block
 - 零售及社福設施
Retail & Welfare Facilities

項目名稱
頌雅路東公屋發展項目 - 剖面圖
Proposed Public Housing Development
at Chung Nga Road East - Section

圖則編號 TPT/A/DC-03/B 日期 22/2/2016



備註：
只供參考，最終設計會因應需要而更改。
Remark:
For reference only. The final design will be
subject to change.

- 索引:-
- 擬建公屋地盤界線
Proposed Site Boundary
 - 住宅大樓 Domestic Block
 - 零售及社福設施
Retail & Welfare Facilities

項目名稱 頌雅路西公屋發展項目 - 剖面圖 Proposed Public Housing Development at Chung Nga Road West - Section	
圖則編號 TPT/A/DC-04	日期 22/02/2016