觀塘區議會
房屋事務委員會

秀明道公共房屋發展計劃

1. 目的

1.1 在2010年1月8日觀塘區議會全會上，本署已獲大會支持有關重建秀茂坪社區中心綜合發展計劃的初步構思，擬建公共房屋及相關的社區設施。爲配合該發展計劃，有需要修訂法定圖則，把“政府、機構或社區用途”改劃爲“住宅(甲類)”。本文件現旨在邀請議員對項目的擬建發展參數發表意見。

2. 秀明道公共房屋發展計劃

2.1 因應議員建議重建現時秀茂坪社區中心的訴求，提供適當的社區設施，以配合整區未來的人口增長。此外，政府爲維持公屋平均輪候時間於三年左右的目標，必須確保有足夠和適時的土地供應興建公共房屋。爲善用土地資源，以滿足地區對社區設施的訴求及應付社會對公共房屋的需求，我們建議將秀茂坪社區中心及將毗鄰露天停車場的用地一併納入發展計劃範圍，以綜合模式設計興建低密度的公共房屋及社區設施 (位置圖載於**附件** 1)。

2.2 經與規劃署商討後，發展的住用地積比率建議爲不可超出 4.5倍，非住用地積比率則建議爲不可超出 1.5倍，而樓宇高度則以毗鄰的秀茂坪邨秀逸樓附翼約 20 層高作參考。擬建發展的主要發展參數現列舉如下：

地盤面積	約2,800平方米
擬建用途	**公共房屋(租住用途)*** (約350單位、 人口約980) **社區設施** (包括社區會堂(約450座)、 公共圖書館及自修設施)
地積比率	住用地積比率:不超出 4.5倍 非住用地積比率:不超出 1.5倍
樓宇數目 及高度	1 幢約 20 層高住宅大樓 (高度約主水平基準以上 150 米 與毗鄰秀茂坪邨秀逸樓附翼相約) 及 1 幢社區會堂(樓高約 15 米)

*按規劃指引，公共屋邨將提供合適的車位、休憩用地及康樂設施。

2.3 在整體布局和樓宇設計階段，本署會顧及地盤特色及參照鄰近建築樓宇和四周環境，並進行相關的技術評估，以確保擬建發展與毗鄰環境協調及技術的可行性。在大樓座向設計上，擬建住宅大樓與毗鄰秀茂坪邨秀逸樓附翼由秀明道相隔(樓與樓間距超於20多米)，與秀茂坪邨秀華樓和秀逸樓更相距約60米，向曉光街方向則有山坡與對面樓宇作分隔(亦相距約60米)。整個發展亦會著重綠化設計，平台周邊、社區會堂及住宅大樓天台均會進行綠化。發展概念圖附載於**附件2**。

2.4 建議發展中將預留面積約550平方米作圖書館用途，以便現時位於秀茂坪邨秀明樓地下的小型圖書館能遷往新址，爲區內的圖書館服務質素將會進一步提升。

2.5 建議拆卸的秀茂坪社區中心現時由民政事務處負責管理，租予5個提供不同服務的非政府機構。由於重建用地面積所限，這些非政府機構未能原址重置。民政事務處、社會福利署及本署已與這些非政府機構作初步溝通，有關機構對擬建綜合發展計劃持開放態度，有關細則有待相關部門繼續跟進。

2.6 如以上計劃可在通過改劃土地用途審批和修訂法定圖則後，再經政府撥款申請、圖則審批等程序，工程預計將於2014年動工及2017年底竣工。

3. 總結

3.1 就上述項目的擬建發展參數諮詢各位議員的意見。如獲支持擬建公共房屋及相關的社區設施，本署將與規劃署跟進改劃土地用途事宜，並與有關部門進一步落實發展細節再作詳細樓宇設計。

房屋署
2011年3月17日

第三屆觀塘區議會
房屋事務委員會文件第6/2011號
附件1
(第二十二次會議: 17-3-2011)

秀明道公共房屋發展計劃
位置圖

房屋署
規劃組

日期:
21. 2. 2011

本圖則取自觀塘(南部)分區計劃大綱圖編號: S/K14S/16

11_0116KLN

第三屆觀塘區議會
房屋事務委員會文件第6/2011號
附件2
(第二十二次會議: 17-3-2011)

秀明道公共房屋發展計劃
概念圖

比例 1:1000 (A3)

房屋署
HOUSING DEPARTMENT

編號 PLAN No.

日期 DATE: 3/3/2011

圖註

- 住宅大樓 (1/F-18/F)
- 公共圖書館 (L1)
- 社區會堂 (G/F)

秀明道公共房屋發展計劃
剖面圖 1-1

比例 1:500 (A3)

房 屋 署
HOUSING DEPARTMENT

編 號 PLAN No.

日 期 DATE: 3/3/2011

圖註

- 住宅大樓 (1/F-18/F)
- 公共圖書館 (L1)
- 自修設施 (L1)

秀明道公共房屋發展計劃
剖面圖 2-2

比例 1:500 (A3)

房 屋 署
HOUSING DEPARTMENT

編 號 PLAN No.

日 期 DATE: 3/3/2011