

**觀塘區議會**  
**彩雲道地區的公屋發展計劃**

**1. 背景**

- 1.1 按照 2005 年 12 月 9 日刊憲的現行分區計劃大綱草圖編號 S/K13/24 (載於**附錄 1**)，建議的彩雲道發展計劃包括在劃作「住宅(甲類)」用途地帶的四個建築平台上興建公屋，以及闢設休憩用地和提供政府、機構和社區設施。
- 1.2 彩雲道發展計劃的地盤平整和配套基建工程正在施工。地盤的部分土地(地盤 1)，已於 2005 年 7 月交予房屋署實施公屋工程計劃。地盤 1 的發展計劃及設計方案曾於 2004 年 9 月 16 日觀塘區議會房屋事務委員會會議上討論。合約下其餘的地盤平整工程預計於 2006 年竣工。
- 1.3 位於四個主要建築平台(即地盤 1、2、3A 及 3B)上的建議彩雲道公屋發展計劃，曾於 2005 年 3 月 17 日觀塘區議會第九次會議上討論。倘提升土地的發展潛力，有關地盤的居民人口可能會由原來計劃的 35 000 人增加至 39 200 人。

**2. 考慮因素**

**2.1 善用土地發展潛力**

區議員對提升地積比率至最大的 7.5 倍可能會令人口由 35000 人增加至 39200 人一事表示關注。為此，署方已把公屋用地的平均地積比率調低至 6.8 倍，而四個地盤相應人口仍維持於 35000 人之內。概念規劃建議載於**附錄 2**。

**2.2 地盤 2、3A 及 3B 的發展建設項目和施工計劃**

地盤 2、3A 及 3B 的主要發展參數和施工計劃表列如下：

	地盤 2	地盤 3A	地盤 3B
建議公屋類別	租用	租用	租用
地盤面積	2.73 公頃	1.83 公頃	2.38 公頃
住宅大廈數目	四幢 (35 至 41 層)	四幢 (37 至 41 層)	四幢 (41 層)
大約單位數目	3 200 個	2 600 個	3 700 個
打樁／建築工程動工日期	2007 年初	2007 年初	2007 年初
工程竣工日期	2010 年底	2010 年底	2010 年底

此外，發展計劃亦會提供停車位、休憩用地、康樂、零售、教育、社區及福利設施。鑑於地盤所受的限制，部分供地盤 3A 居民使用的設施（例如停車位）會設於地盤 2。不同高度的建築平台會以升降機塔和樓梯相連。

### 2.3 地區和鄰舍休憩用地的供應

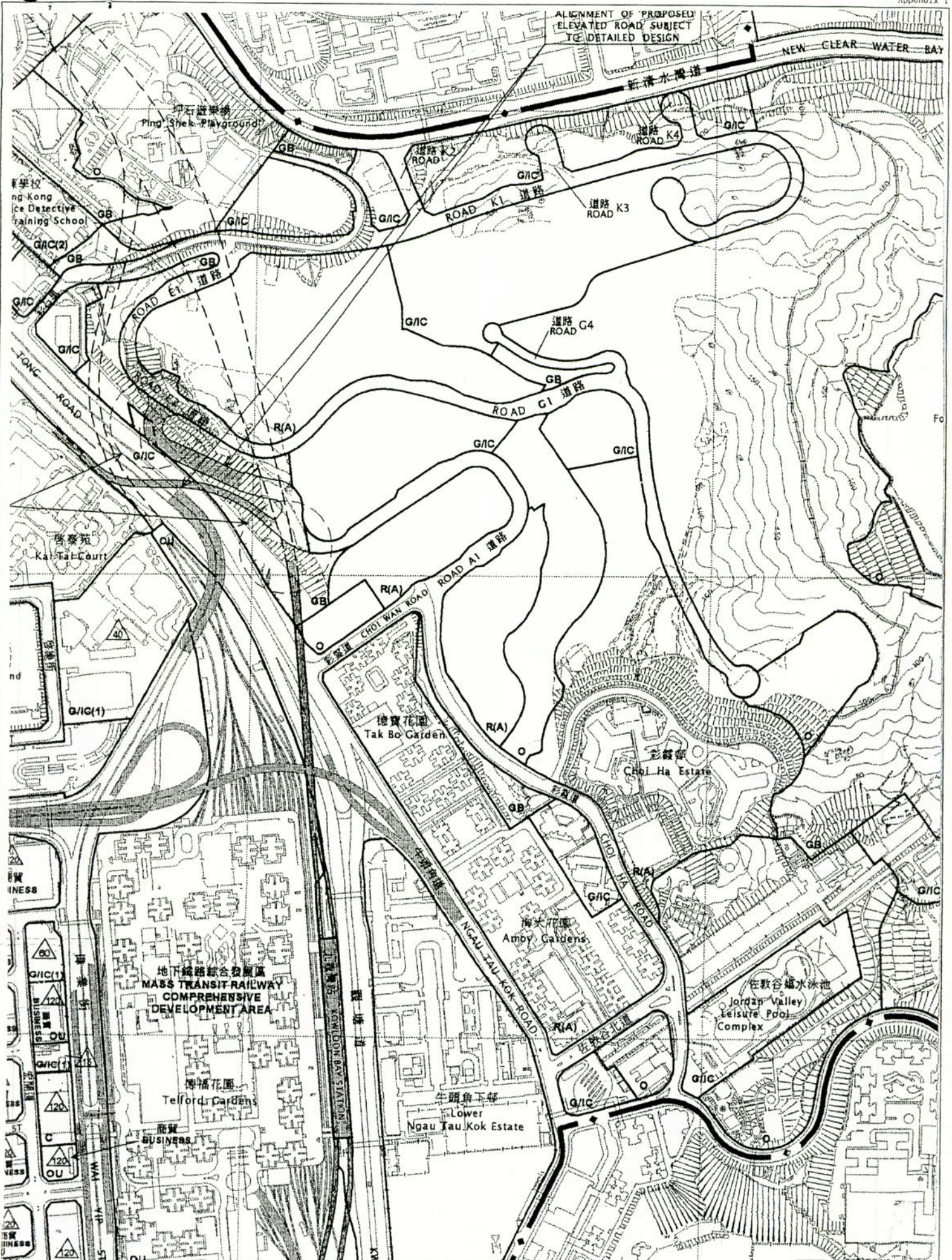
康樂及文化事務署由於財政緊絀，未能在地盤 3B 和地盤 1 附近分別闢設兩幅地區休憩用地和一幅鄰舍休憩用地（附錄 3），以配合彩雲的建議公屋發展計劃。上述休憩用地的面積合共約 2.9 公頃。為此，房屋署採取了一項特別措施，於 2005 年度資源分配工作的政府基本建設工程項下申請撥款，以期在房屋及規劃地政局的職務範疇下實施有關闢設地區和鄰舍休憩用地的計劃。這些休憩用地的發展建設項目和施工計劃表列如下：

	地區休憩用地 A	地區休憩用地 B	鄰舍休憩用地 C
地盤面積	1.24 公頃	1.20 公頃	0.46 公頃
設施	a) 緩跑徑連健身站； b) 園景美化地方連休憩設施； c) 適合不同年齡兒童的遊樂場地	a) 園景美化地方連休憩設施； b) 適合不同年齡兒童的遊樂場地	a) 把地盤 1 連接到九龍灣地鐵站的行人天橋； b) 園景美化地方連休憩設施
工程動工日期	2008 年底	2008 年底	2005 年底
工程竣工日期	2009 年底	2009 年底	2009 年底

上述休憩用地的建議概念規劃草圖載於附錄 4。

房屋署  
2006 年 1 月



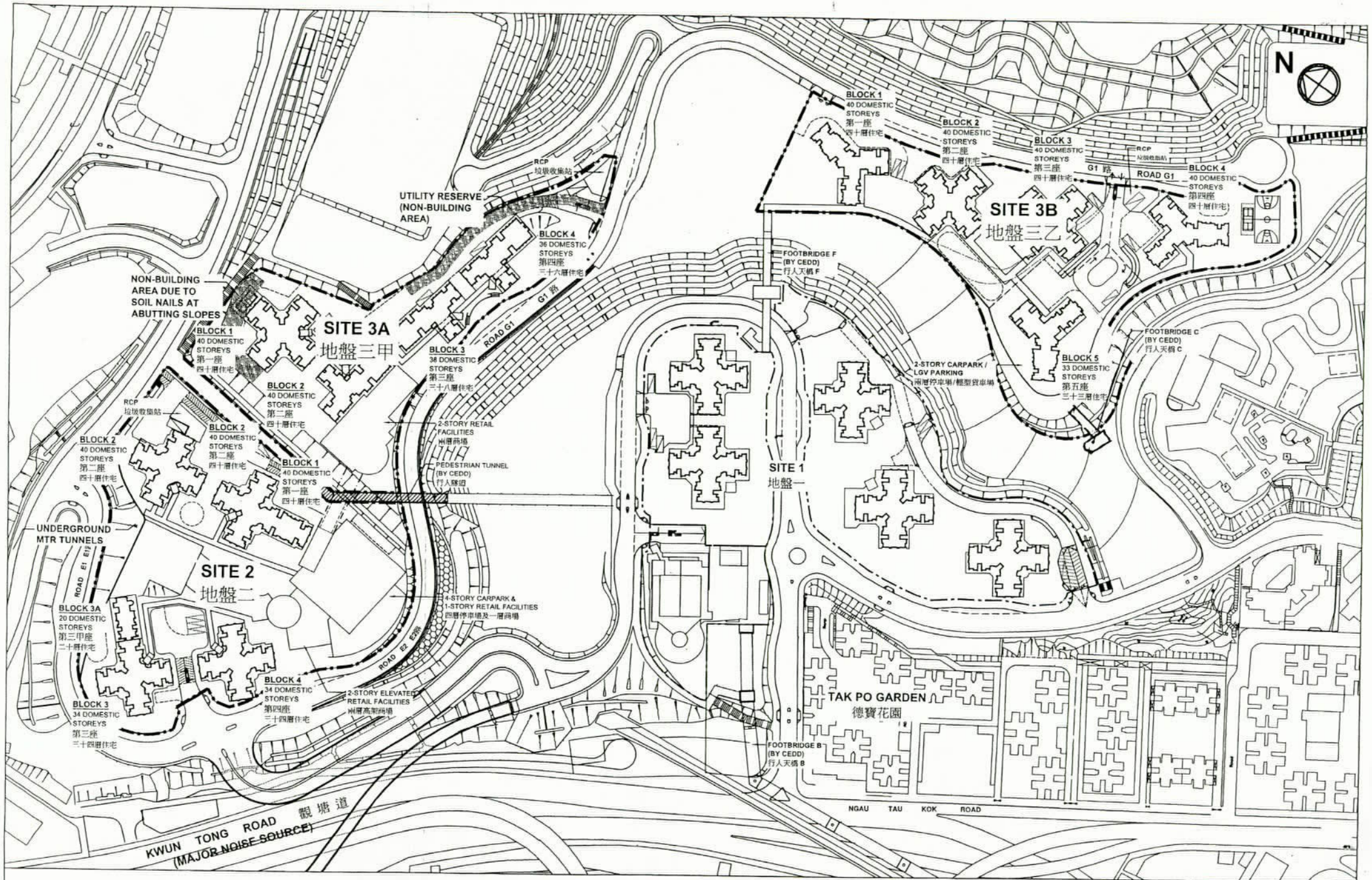


現行分區計劃大綱圖  
CURRENT OUTLINE ZONING PLAN (NO. S-K13-24)  
彩雲道地盤二,三甲及三乙  
CHOI WAN ROAD SITE 2, 3A & 3B

 房屋署  
HOUSING DEPARTMENT

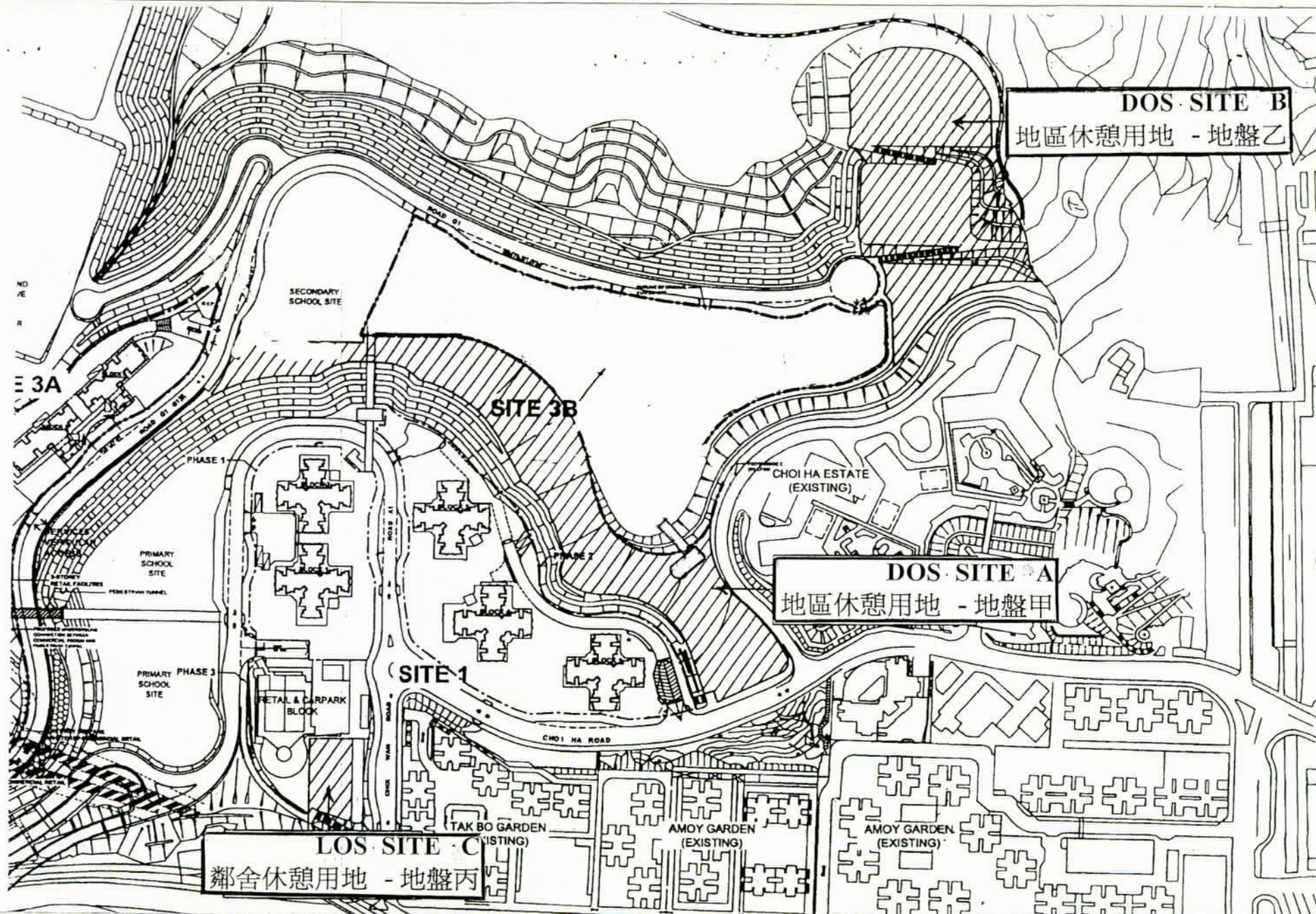
編號 PLAN No.	日期 DATE:
KE15/DIST/PR-01	4/1/2006





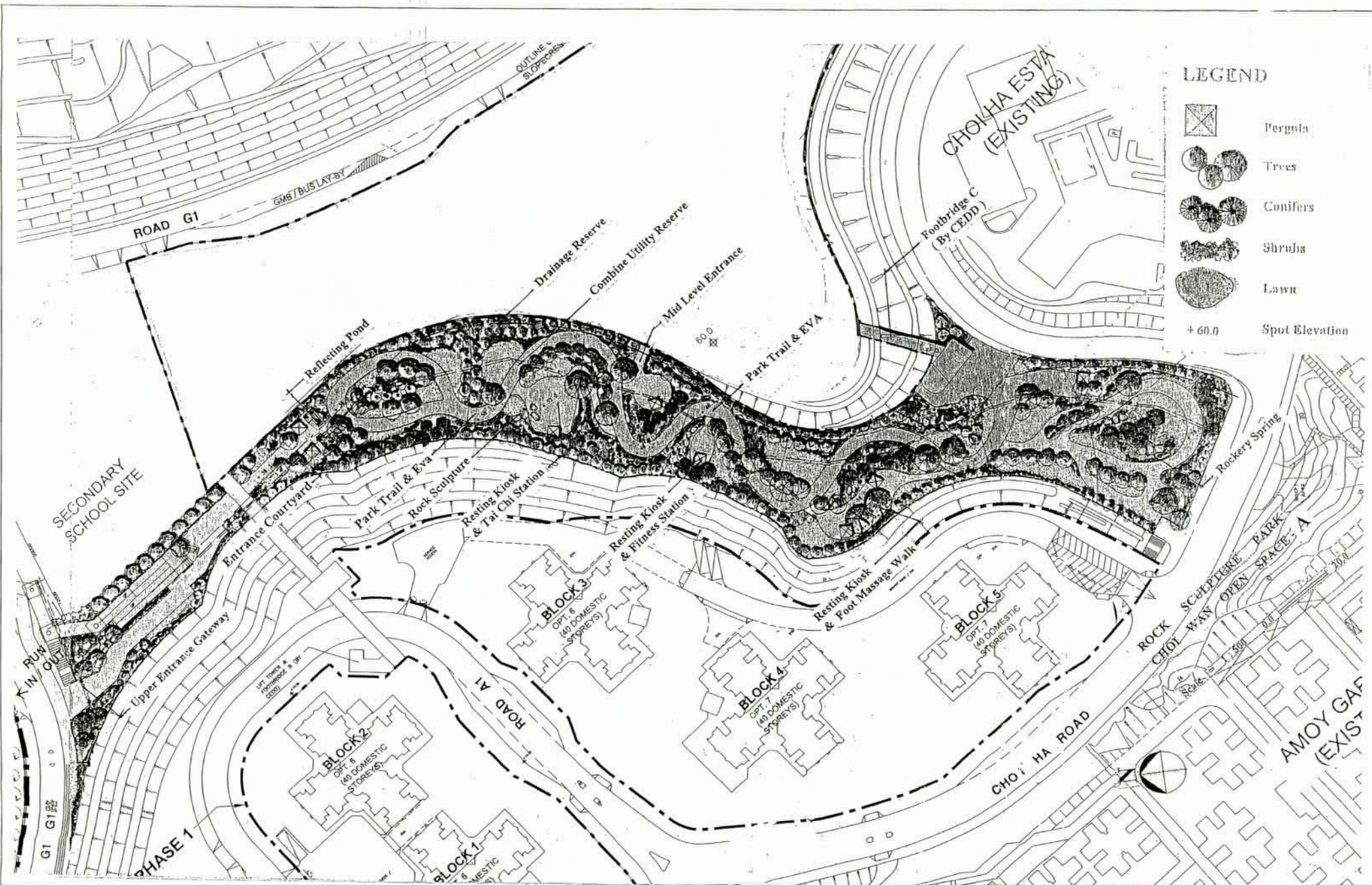
概念規劃 - 彩雲道地盤二,三甲及三乙  
 CONCEPTUAL LAYOUT - CHOI WAN ROAD SITE 2, 3A & 3B





位置圖 - 彩雲道地盤二,三甲及三乙  
 LOCATION PLAN - CHOI WAN ROAD SITE 2, 3A & 3B

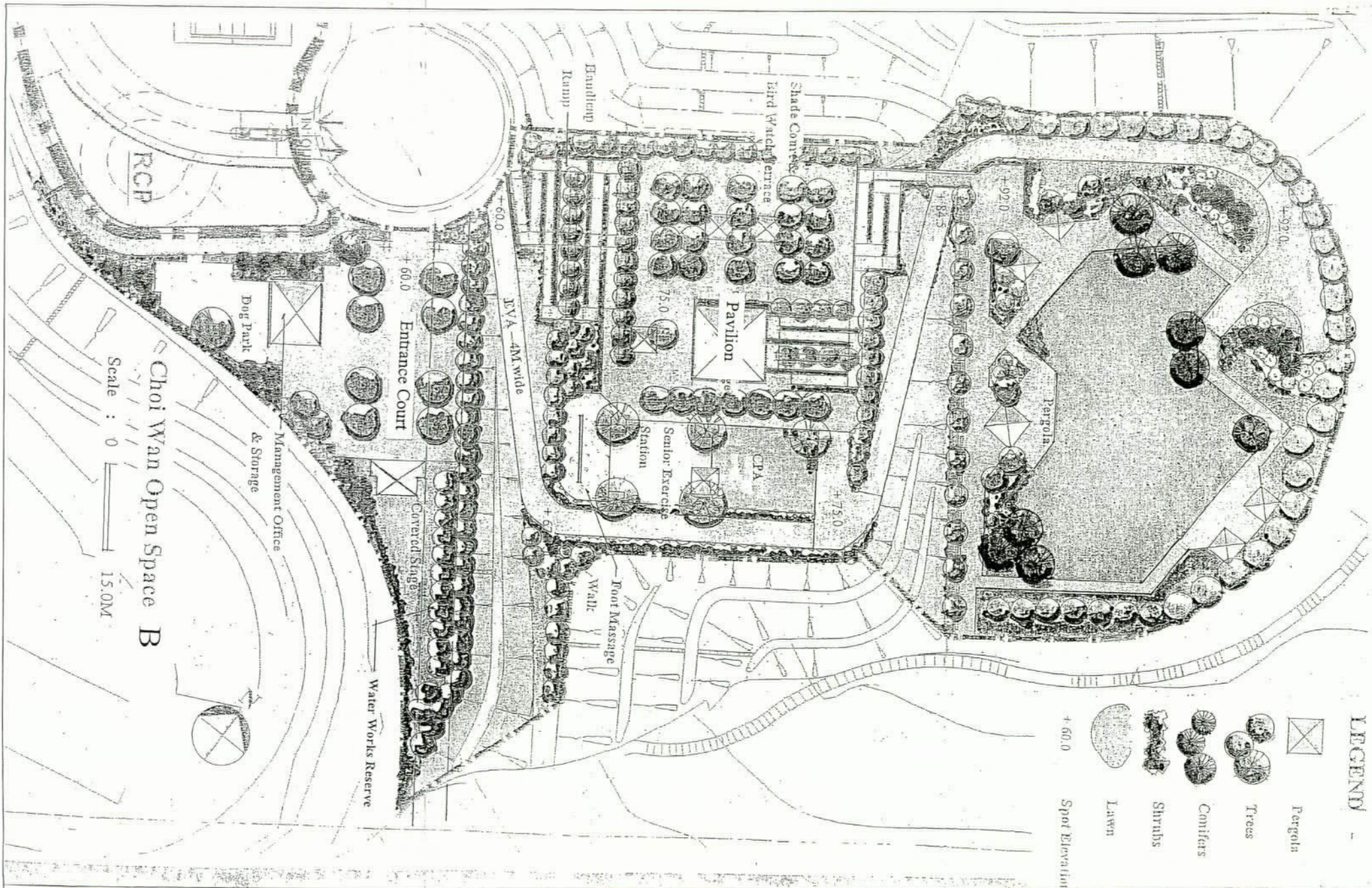










園景設計總圖 - 彩雲地區休憩用地甲  
 MASTER LANDSCAPE PLAN - CHOI WAN DOS SITE A

房屋署  
 HOUSING DEPARTMENT  
 編號 PLAN No. 日期 DATE:  
 KE15/DIST/PR-04 4/1/2006





- LEGEND**
-  Pergola
  -  Trees
  -  Conifers
  -  Shrubs
  -  Lawn
  -  Spot Elevation

園景設計總圖 - 彩雲地區休憩用地乙  
**MASTER LANDSCAPE PLAN - CHOI WAN DOS SITE B**

**房屋署**  
**HOUSING DEPARTMENT**

圖號 PLAN No. 日期 DATE:  
 KE15/DIST/PR-05 4/1/2006









Choi Wan Open Space C

Scale = 1 : 200



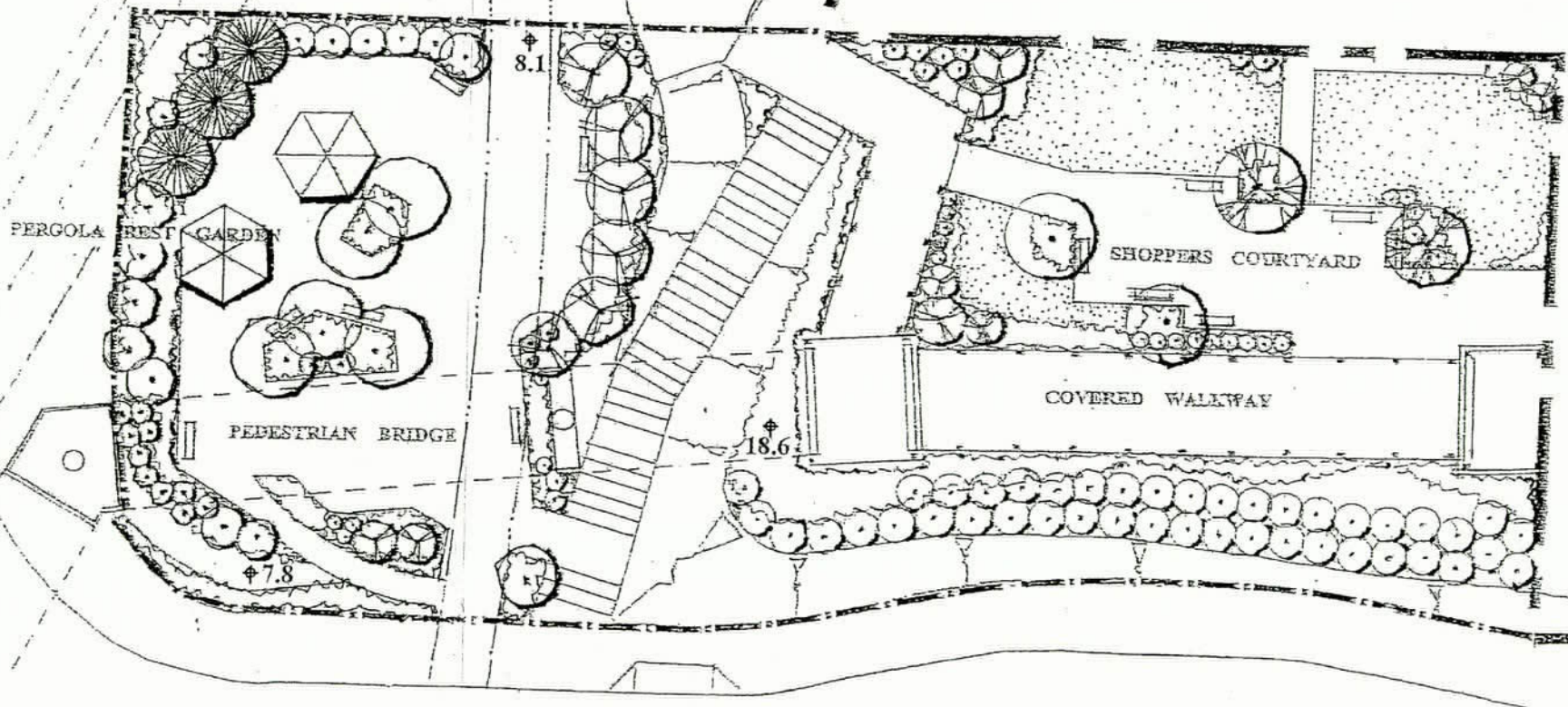
LEGEND

-  Pergola
-  Trees
-  Conifers
-  Shrubs
-  Lawn
-  60.0 Spot Elevation

Existing MTR Service Access →

← Choi Wan Site One - Phase 3

Commercial Centre →



園景設計總圖 - 彩雲鄰舍休憩用地 丙  
 MASTER LANDSCAPE PLAN - CHOI WAN LOS SITE C