

## 將軍澳第 65B 區公營房屋發展計劃建議

### 目的

本文件是房屋署繼 2008 年 2 月 19 日及 9 月 30 日向西貢區議會「房屋及環境衛生委員會」介紹將軍澳第 65B 區公營房屋的建議及諮詢，經詳細考慮有關建議後，現再提交改善方案與西貢區議會全體會議，並邀請發表意見。

### 背景

2. 房屋委員會（下稱「房委會」）致力為有需要人士提供可負擔的居所，並履行輪候公屋的平均時間為三年的承諾。房委會一直努力在全港各區尋找可供發展公營房屋的地點。由於可供發展的土地有限，物色新公屋用地亦日益困難。在尋找合適土地過程中，房委會經諮詢規劃署的研究結果顯示，現時的第 65B 區是將軍澳最後一幅適合發展公營房屋的土地。基於社會對公屋需求甚殷，房委會必須按照建屋計劃在本區興建公屋。此外，以現時的經濟環境下，興建公屋更可替建造業即時創造更多就業機會。
3. 自去年 2 月向西貢區議會「房屋及環境衛生委員會」介紹本發展項目至今，我們經聽取委員會及區內居民的廣泛意見，已不斷積極地改良設計方案並探討不同設計佈局，研究不同的樓宇組合，務求達到和四週環境協調的效果。
4. 為滿足地區需要，尤其是鄰近居民對休憩用地的熱切訴求，房委會建議把將軍澳第 65B 區南面的用地一同發展為休憩用地供區內使用，為居民提升生活質素及美化環境。

## 建議發展項目

5. 將軍澳第 65B 區地盤總面積為 2.29 公頃，位處將軍澳市中心南區，即寶邑路南面，毗鄰為寶盈花園，東面的第 65C 區已規劃為地區公園和道路 L651 號。目前為空置地盤，可隨時作發展之用。建議的發展參數如下：

地盤總面積	2.29 公頃
地積比率	4 倍
樓宇高度	100 米以下
單位數目	1,850 個（約數）
樓宇數目	3 幢 33 層高住宅大廈
設計人口	5,000 人（約數）

----- 建議的項目發展布局載於附圖之設計概念規劃圖供參閱。

6. 建議的屋邨設施包括：

- 停車場 — 提供足夠的私家車、輕型貨車、電單車及單車等停泊位。
- 零售設施 — 由於附近已有大型商場設施，本項目會預留約 50 至 80 平方米的零售設施，應付居民日常的基本需要。
- 休憩用地／康樂設施 — 兒童遊樂場、乒乓球桌和羽毛球場等。
- 社區設施如老人日間護理中心等。

上列只是目前建議中的屋邨設施，歡迎區議會就具體的設施配套作進一步討論及提供意見。

## 設計

7. 在布局和樓宇設計方面，我們會顧及地盤特色，並參照鄰近建築樓宇和四週環境，務求縮窄樓宇體積從而減低屏風效應，盡量避免阻礙鄰近樓宇的景觀，使樓宇外形與毗鄰樓宇達至協調，營造和諧的理想社區。

8. 在樓宇座向及布局方面，跟先前的方案亦作出改良。新方案的樓宇座向是參照區內主要季候風風向而定，確保本發展項目不影響鄰近樓宇之通風效果。雖然將軍澳第65B區受到其特有地形及多項規劃限制，目前的新建議仍能在樓宇之間騰出廣闊空間。除有助空氣流通外，亦能顧及隔鄰樓宇對外景觀的關注。
9. 繼前述，為顧及區內居民對休憩用地的需求，本署建議將將軍澳第65B區南面一併發展的休憩用地，開放給區內居民享用。有關此休憩用地的具體用途及設施，本署務必諮詢區議會和區內居民的意見，並會以有效的物業管理配合，使此休憩用地成為區內將來另一處優質公用空間。
10. 本署園林建築師將精心設計其園林設施，除供本項目居民享用外，亦能為隔鄰近居民提供綠化視覺享受，方便大家在日間欣賞多種不同植物的綠化景觀，而在晚上經配合適當柔和的夜間照明配合下，可為本區增添另一夜遊地點，提升生活質素。

#### 技術評估

11. 我們會進行詳細的技術評估，包括環境評估研究，確定建議發展項目在技術上的可行性。
12. 據目前的評估結果顯示，該區的基建容量足夠配合建議的房屋發展項目，而道路噪音對日後在該房屋發展項目的居民影響亦不大。

#### 施工計劃

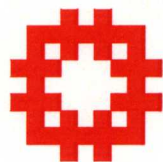
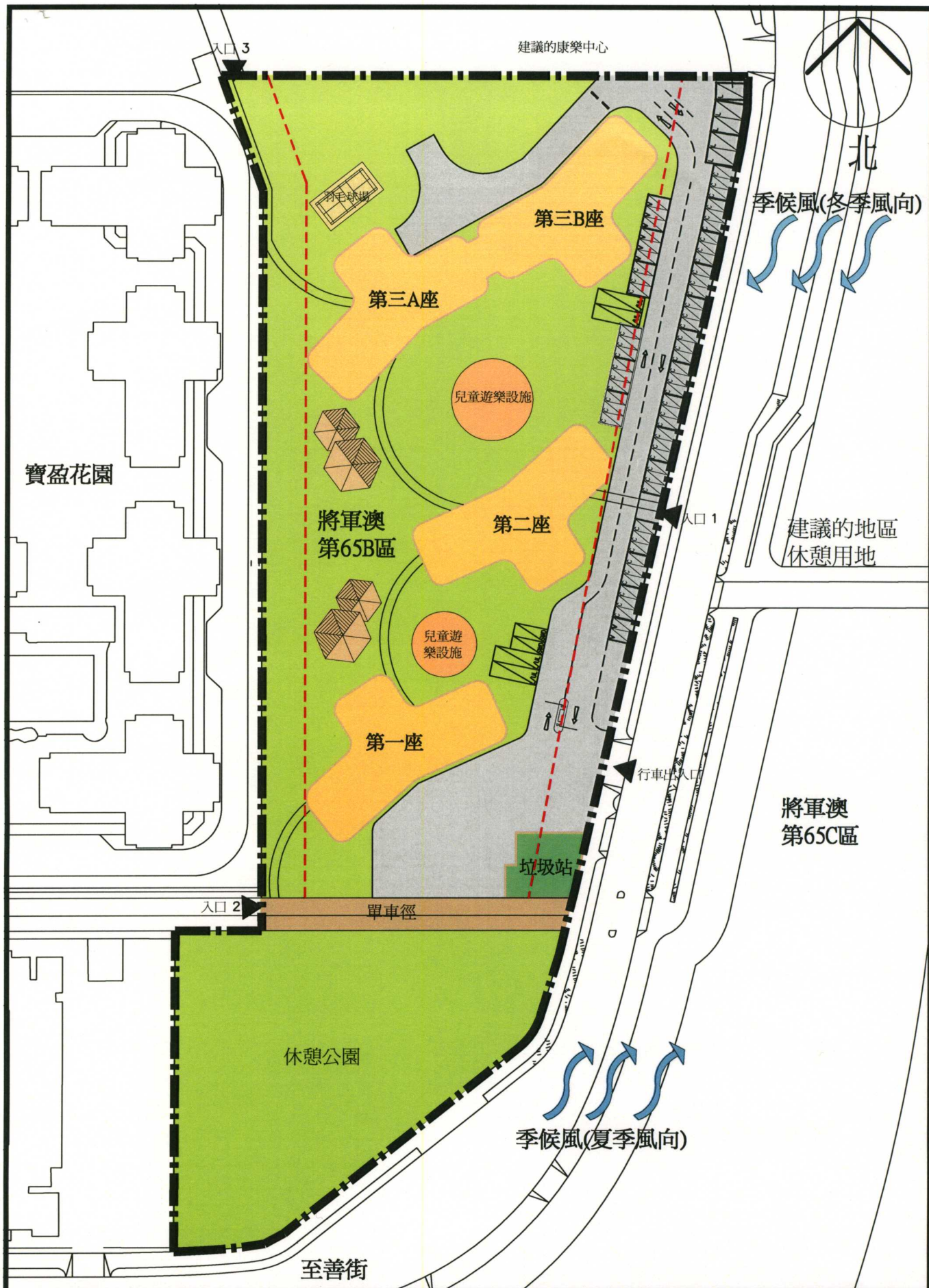
13. 根據現時的建造計劃，建造工程將於2010年9月展開，並預計於2014年3月竣工。

#### 總結

14. 我們已就西貢區議會房屋及環境衛生委員會的有關建議，在設計布局及興建樓宇數量上作出適當調整，以求配合社區的需要，從而協助達成我們為市民提供居所的承諾。在此，我們歡迎西貢區議會全體會議就此發展項目提出意見。

由房屋署發展及建築處擬備

2009年1月13日



將軍澳第六十五B區公共房屋及南面  
休憩用地發展計劃-設計概念規劃圖