

蘇屋邨公營房屋清拆及發展計劃建議

目的

本文件旨在向深水埗區議會介紹上述建議，並諮詢議員的意見。

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房屋，並履行輪候公屋的平均時間為三年的承諾。房委會一直在本港物色合適的地點，以供發展公營房屋。由於可供發展的土地有限，且不同土地在用途上存在競爭，物色新的公屋用地因而日益困難。有關全港公營房屋土地供應情況請參閱立法會房屋事務委員會 2007 年 12 月之有關文件(附件 A)。
3. 為配合市民對公營房屋的需要，房委會建議把蘇屋邨清拆後騰出的土地作公營房屋發展計劃之用。位處於深水埗區北面，地盤的面積約為 77,600 平方米（地盤位置圖載於附件 B）。
4. 自 2007 年開始，房委會有關部門已就蘇屋邨清拆事宜開始諮詢深水埗區議會，了解社區的意見，有關的諮詢詳情記錄可參閱 2007 年 9 月 20 日的第二十三次房屋事務委員會會議記錄。

建議發展項目

5. 蘇屋邨位處保安道及長發街交界，北面為呈祥道及大埔道。為配合居民調遷往元州邨的安排，整個發展計劃將會分兩期進行。
6. 概念規劃圖載於附件 B。以下是建議的發展參數：

單位數目	5,500 個（約數）
樓宇數目	13 幢 21 至 41 層高住宅大廈
容納人口	15,700 人（約數）
地積比率	約 5 倍

7. 建議的屋邨設施包括：

- 有蓋行人系統 — 提供有蓋行人天橋、升降機塔及樓梯連接邨內住宅及設施。
- 戶外廣場 — 讓居民用作聚會、康樂和文娛活動。
- 休憩用地及康樂設施 — 提供合適的休憩用地、綠化的環境和康樂設施讓居民使用。康樂設施包括籃球場、羽毛球場、緩跑徑、兒童遊樂場等。
- 零售設施 — 邨內擬按市場需要提供合適商舖例如超級市場、便利店、食肆及私人診所等。
- 幼稚園 — 按社區需要，邨內會提供一間幼稚園
- 社會服務設施 — 按社區需要提供的社會設施例如老人、兒童、智障人士、傷殘人士服務等。
- 停車場 — 根據規劃指引邨內附設停車場提供私家車停車位、輕型貨車停車位及電單車停車位。

設計

8. 我們在布局和樓宇設計方面均顧及原有屋邨的特色及鄰近環境，並會儘量減低對鄰近樓宇的影響，以確保建議的發展項目與四周環境協調。
9. 蘇屋邨依山而建，當中有很多山坡和樹木。樓宇及設施分佈於不同地勢之平台上，重建計劃會儘量保留現有樹木和增加綠化，並有多部升降機及行人天橋連接邨內的設施，方便居民，並會考慮保留一些有社區特色的建築物。

技術評估

10. 我們會進行詳細技術評估包括環境評估研究，確定建議的發展項目在技術上可以接受。
11. 根據初步的基建容量和道路噪音的評估，建議的發展項目是在可接納範圍之內。

施工計劃

12. 根據現時的計劃，預計清拆和建造工程於 2009 年中展開，全部工程將於 2018 年竣工。整個計劃將分為兩期進行，工程發展時間表大約如下：

	第一期	第二期
清拆工程	2009 至 2011 年	2012 至 2014 年
地基工程	2011 至 2012 年	2014 至 2015 年
上蓋工程	2012 至 2015 年	2015 至 2018 年

總結

13. 本文件遞交深水埗區議會以備參考，歡迎各委員提出意見。

由房屋署發展及建築處擬備
2008 年 10 月

立法會房屋事務委員會

公營房屋土地供應

目的

本文件旨在向委員提供有關公營房屋土地供應的情況。

背景

2. 政府及房屋委員會(房委會)的宗旨，是以平均大約三年的輪候時間為目標¹，為沒有能力租住私人住宅的低收入家庭提供資助租住公屋。根據房委會現時以五年為期的公營房屋建設計劃，在 2007/08–2011/12 年度的五年期內，預測的新建租住公屋量為約七萬六千個單位(見附件一)，即平均每年約一萬五千個單位。連同每年從約六十八萬四千個現有公屋單位中預計收回的約一萬六千個單位²，房委會估計這個建屋水平可足以支持平均輪候時間的承諾。

3. 截至 2007 年 11 月，公屋輪候冊有超過十一萬名申請者，而平均每月新增的申請約有二千至三千宗。縱使我們會因應人口增長預測、家庭組織率等等，不時調整持續推行的公屋發展計劃的建屋需要，要適時地確保有足夠合適的土地，讓建屋計劃能持續落實平均輪候時間於大約三年的承諾，對房委會而言是一項挑戰。

公營房屋土地供應

4. 未來五年的公營房屋建設計劃基本上已確定。有約百分之八十的新建單位供應來自市區/擴展市區³，餘下來自新界區。由於大部份計劃已展開建造工程或接近完成後期設計階段，因此，未來五年的建屋量將不會有大幅度的改動。

¹ 平均大約三年的輪候時間的承諾並不包括輪候冊上的非長者單人公屋申請者。

² 過往五年每年收回的公屋單位約一萬六千個。

³ 擴展市區包括荃灣、葵青、沙田、將軍澳及東涌。

5. 然而，五年後可作公營房屋發展的地皮，大多在初期規劃階段，其中需要解決的問題包括：

(i) 地區人士的不同意見

- 無論於公屋較為集中的地區，或是私人屋苑的毗鄰，儘管有合適的土地興建公屋，房委會在諮詢階段往往遇到不同意見，認為有關土地不適合公屋發展。
- 最近的一些公屋發展計劃，如大白田街(葵涌第 9H 區)、屯門第 18 區及第 29 區西、將軍澳第 65B 區及何文田南第二期等，雖然有關發展計劃符合各有關部門的標準，但地區人士往往提出各種關注，如高密度的公屋發展對鄰近的居住環境或基建、社區配套設施可能造成的負面影響。
- 舊屋邨的重建亦面對同樣問題，如元朗邨及牛頭角下邨重建計劃。部份意見認為拆卸公屋後的土地應用作私人發展、商業設施、社區設施或休憩用地等等。
- 由於香港的土地資源十分珍貴，我們需要本著「地盡其用」的宗旨興建公屋；但另一方面，我們也要顧及地區人士的意見。因此在計劃興建公屋時，我們需要頗長時間與地區人士商討雙方可接受的方案，商討過程往往導致發展計劃或需要延遲，或產量需要減少。

(ii) 社區配套設施需要

在發展公屋計劃時，我們亦需顧及地區人士的訴求、有關部門的要求和當區的發展需要，預留部份土地作社區設施的發展，因而影響公屋產量及建屋時間表。以牛頭角下邨(牛下)重建為例，該地盤原建議興建約六千個公屋租住單位及社區設施包括小學、消防局及地區休憩用地。為滿足區議會對在牛下興建文娛設施的要求，房委會在牛下預留約 1.89 公頃土地作文娛中心之用，有關公屋產量因而減至約四千八百個單位。完工日期亦延遲約一年，由 2010/2011 年延至 2011/2012 年。另外屯門第 18 區部份地盤需預留作社區中心，以滿足地區人士的需要。

(iii) 土地供應的時間

除了量以外，土地的適時供應是非常重要的。規劃作興建公屋的住宅用地不多，我們需要尋覓其他土地作發展公屋之用。但即使覓得合適的土地，也未必能即時可興建公屋，因為當中可能牽涉的程序包括：

- 改變土地用途(如屯門第 29 區西需由「政府、機構或社區」用途改為「住宅(甲類)」用途)
- 收地、清拆(如屯門第 54 區)
- 進行可行性研究(如屯門第 56 區。規劃署及土木工程拓展署已剛開始就屯門東部進行整體規劃及工程檢討的可行性研究)
- 進行大型地盤平整工程(如安達臣道。該平整工程地盤總面積為 58 公頃，平整後建築地台面積約 40 公頃，其中建屋地台面積佔約 10.6 公頃)
- 基建與配套設施的配合(如屯門第 18 區需要加建公路)

(iv) 地盤發展限制

有些地段即使確定可興建公屋，規劃期間仍會涉及很多不明朗因素，例如道路噪音(如西邨路公屋發展計劃)、增加高度限制(如石硤尾邨第二期和第五期)及景觀保護等問題(如東頭邨第九期)，因而影響計劃的建屋量。

以上問題如未能適時解決，可能影響建屋計劃的進度及維持平均輪候時間於大約三年的承諾。

公屋土地交還

6. 決定個別地皮是否適合發展公營房屋的考慮因素包括土地供應的時間、發展潛力、社區的協調、可發展的面積、技術可行性等等。雖然部份市區重建的公屋地皮位置優越，但為達到公屋平均輪候時間大約三年的目標，並隨著物色發展公屋的土地日漸困難，由拆卸舊屋邨而騰出的土地，都會盡可能留作公屋用

途，如元州邨、秀茂坪邨、藍田邨、牛頭角上邨、牛頭角下邨、柴灣邨、沙田坳邨、紅磡邨、石硤尾邨、蘇屋邨等等。

7. 自二零零一年起，房委會已/將會交還十九幅公屋重建土地給政府(見附件二)作其他用途，以配合當區發展需要，或以充分發揮個別位置優越的土地的經濟效益。在這過程中，房委會獲政府承諾，預留所需的土地作公屋發展用途，以維持平均輪候時間於大約三年。

未來路向

8. 為確保有充足及穩定的土地供應以興建公屋，我們將會：

- (i) 繼續積極地與區議會及地區人士進行磋商。了解到區議會及地區人士對公屋發展計劃的關注，我們會加強彼此溝通，務求達致雙方都能接受的方案。在 2008 年內，我們會就多個因應地區人士關注而修訂的公屋發展計劃，諮詢區議會。
- (ii) 繼續與各有關政策局及政府部門緊密協調，繼續在不同地區物色適合發展公屋的土地。
- (iii) 舊屋邨清拆後的土地會盡量保留作公屋發展用途。
- (iv) 盡量利用現有土地的發展潛力，以確保珍貴的土地資源能夠更有效地運用。無論地盤面積大小，都會本著「地盡其用」的宗旨，以最具效益及可持續發展的原則下興建公屋，以滿足市民對公營房屋的需求。

運輸及房屋局
2007 年 12 月

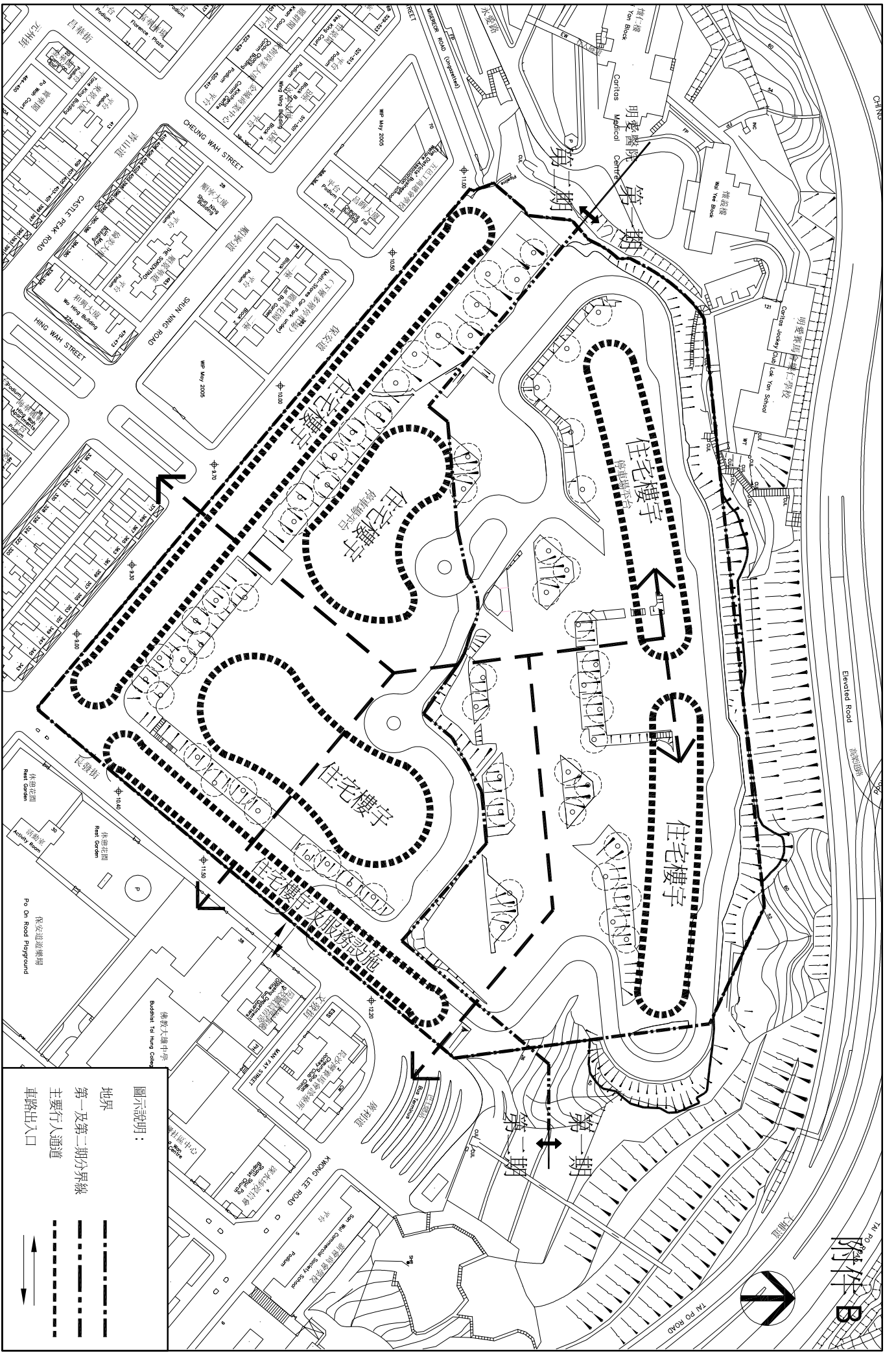
未來五年租住公屋建屋量

完工年期 / 地區	預計建成單位數目
2007/2008	
東區	716
觀塘區	2,397
深水埗區	3,533
葵青區	1,983
沙田區	2,333
北區	1,598
元朗區	3,836
合共	16,396
2008/2009 *	
觀塘區	14,811
北區	3,167
合共	17,978
2009/2010	
東區	1,600
觀塘區	6,355
黃大仙區	2,791
沙田區	1,958
元朗區	2,365
合共	15,069
2010/2011	
九龍城區	1,158
觀塘區	7,205
葵青區	1,470
沙田區	2,506
西貢區	1,974
合共	14,313
2011/2012	
九龍城區	780
觀塘區	4,080
深水埗區	5,536
黃大仙區	1,351
葵青區	839
合共	12,586
總數	76,342

* 不包括元朗區的 640 個居屋單位
(根據 2007 年 9 月公營房屋建設計劃)

已交還/計劃交還給政府的公屋重建土地
(自 2001 年起)

	公屋重建土地	交還後的用途
(A)	已交還給政府	
1	長沙灣邨	地區休憩用地
2	柴灣邨第 3 期	地區休憩用地及小學
3	石蔭邨第 1 及 4 期	地區休憩用地
4	新發邨	西鐵發展
5	黃大仙上邨第 2 期	按「都會計劃」撥作政府、機構或社區設施及地區休憩用地
6	大坑東邨第 2 期	地區休憩用地
7	何文田邨重建第 4 期	學校
8	石籬邨重建第 11 期	地區休憩用地
9	秀茂坪邨第 11 期	學校
10	山谷道邨	因減建/停建居屋而交還政府。第二期已列入勾地表內
11	葵涌邨第 3 期(部份)	地區休憩用地
(B)	計劃交還給政府	
1	葵涌邨第 2A 期	擬作地區休憩用地
2	藍田邨第 9 期	擬交康文署發展
3	秀茂坪邨第 12 期	擬作地區休憩用地
4	大坑東邨第 R1 期	擬作地區休憩用地
5	石硤尾邨第 3 及 7 期	擬作活化古蹟用途
6	石硤尾邨第 4 期	擬作學校
7	北角邨	政府正研究該用地的未來用途
8	黃竹坑邨	擬作南港島線發展



蘇屋郵公營房屋發展計劃 位置及建議概念規劃圖