

## 蘇屋邨公營房屋發展計劃建議

### 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租住房屋，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。
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。蘇屋邨位處於深水埗區北面，發展計劃的地盤面積約為 77,600 平方米。
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以及 2008 年 11 月 4 日區議會的會議記錄。區議會及區內的意見主要着重保育和活化社區，並關注蘇屋邨發展計劃中零售設施的規劃。
5. 為了收集更多區內居民及社區人士的意見，房委會於 2009 年 1 月舉辦了兩場社區諮詢會議，並於 2009 年 2 月 14 日於蘇屋邨舉辦了社區參與工作坊，邀請了深水埗區議員、區內居民、學校及相關社區組織代表參與，就保育和活化社區方面，提出了不少寶貴意見。各界人士均認同保留邨內青蔥寧靜氣氛，毋須興建大型商場，並可通過蘇屋邨的人文歷史，以文化創意推動社區經濟。（工作坊的總結及要點於附件 A）
6. 因應區議會及區內居民對蘇屋邨發展計劃中零售設施的關注，房委會已委託顧問公司，就蘇屋邨發展計劃中零售設施的規範、內容及主題方面作出研究。顧問公司研究報告建議室內零售面積約需 3,600 至 4,400 平方米（建築面積約 5,200 平方米至 6,300 平方米），足已切合區內實際需要。

## 建議發展項目

7. 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。

----- 8. 概念規劃圖載於附件 B。以下是建議的發展參數：

|      |                      |
|------|----------------------|
| 單位數目 | 6,000 個（約數）          |
| 樓宇數目 | 14 幢約 16 至 41 層高住宅大廈 |
| 容納人口 | 17,500 人（約數）         |
| 地積比率 | 約 6 倍                |

9. 建議的屋邨設施主要包括：

- 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。
- 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社區設施。
- 零售設施 — 提供室內零售面積約 40,000 平方呎(建築面積約 60,000 平方呎)，按顧問公司的意見製訂市場策略，提供合適商鋪例如超級市場、便利店、食肆及私人診所等。
- 幼稚園 — 按社區需要，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，包括：
  - 中度弱智人士宿舍
  - 特殊幼兒中心暨早期教育及訓練中心
  - 展能中心暨嚴重弱智人士宿舍
  - 嚴重殘疾人士護理院
  - 綜合職業康復服務中心
  - 長者鄰舍中心
  - 兒童之家
- 停車場 — 根據規劃指引，邨內附設停車場提供私家車停車位約 177 個、輕型貨車停車位約 17 個及電單車停車位約 38 個。

## 設計特色

### 10. 設計特色：一個社區的塑造

蘇屋邨歷史悠久，住宅樓宇全以花卉命名，可算是本港中產階級的搖籃，不少社會名人亦曾在此居住及成長。邨內綠蔭清幽的環境，孕育了很多本地音樂演藝人材，包括許冠傑、黃家駒等。區內居民及社區人士普遍希望蘇屋邨的發展計劃能儘量保留現有文物特色和集體回憶。

#### 與社區連結

- 蘇屋邨依山而建，為方便居民及長幼傷健人士，小區規劃中的主要人流通道會提供無障礙通道設施，配合有蓋行人天橋、社區升降機塔、扶手電梯及樓梯連接邨內位於不同高度平台上住宅及社區設施。
- 邨內戶外空間及人流通道採用對外開放設計，與邨外的人流及街道融合，於保安道及長發街設有多個屋邨入口，並顧及延續興華街及昌華街的人流，配合升降機塔、扶手電梯及樓梯等，連接山上通道和社區設施，方便行人往返屋邨。山上並預留位置方便將來連接庇鄰的明愛醫院。
- 改善現時行車路，連接邨內兩個有蓋停車場，並使車路與邨內中央廣場及主要人流通道安全劃分，方便行人。
- 布局及社區空間採用對外開放的設計，促進居民交流，社區融合；策略性延續興華街及昌華街的觀景及通風廊，改善區內觀景及空氣流通。

#### 規劃布局分明

- 蘇屋邨的發展計劃會延續依山而建的特色，14幢高低錯落的樓宇分布在不同高度的平台上。平台間的斜坡及樹木都會儘量保留並廣植，令整個屋邨綠蔭處處。布局和樓宇設計方面會顧及原有屋邨的特色及與四周環境協調。
- 特色商業及零售區 - 商業及零售設施集中於沿着熙來攘往的保安道街舖及一樓樓層，設計有園藝特色的零售設施，採用開放式設計配合園林景緻，讓人置身花園中購物，延伸至街道廣場及平台花園，帶動周邊街道的商業設施，整合成一個休閒的商業零售區。
- 文物保育區 - 由小白屋延伸至燕子亭將會整合成一個文物保育區，希望能注入文化旅遊元素。保育一些帶有集體回憶的文物，包括公主樹、燕子亭、壁畫等。小白屋會重修並賦予拓展文化用途例如展覽廳、名人館等。其他特色文物，如老門牌、閘門、對聯、棋枱和石屎椅等，會按實際情況作策略性保育。

- 社區服務設施區 - 主要設於沿着長發街樓宇基座，按社區需要提供的社會設施例如老人、兒童及殘障人士服務等。
- 廣場及文娛活動區 - 位於全邨中央位置及主要人流通道，由現時百合廣場延伸至小白屋，方便居民用作聚會、康樂、文娛和表演活動。

## 技術評估

11. 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。
12. 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

13. 根據現時的計劃，預計清拆工程於 2009 年 8 月展開，整個計劃將分為兩期進行。社區的意見均希望蘇屋邨發展計劃能儘快完成，讓社區環境得以改善。因此，我們亦盡力研究縮短工程時間，全部工程約於 2017 年竣工。現時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 |
| 地基及上蓋工程 | 2011 至 2015 年 | 2013 至 2017 年 |

## 總結

14. 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  
2009 年 6 月

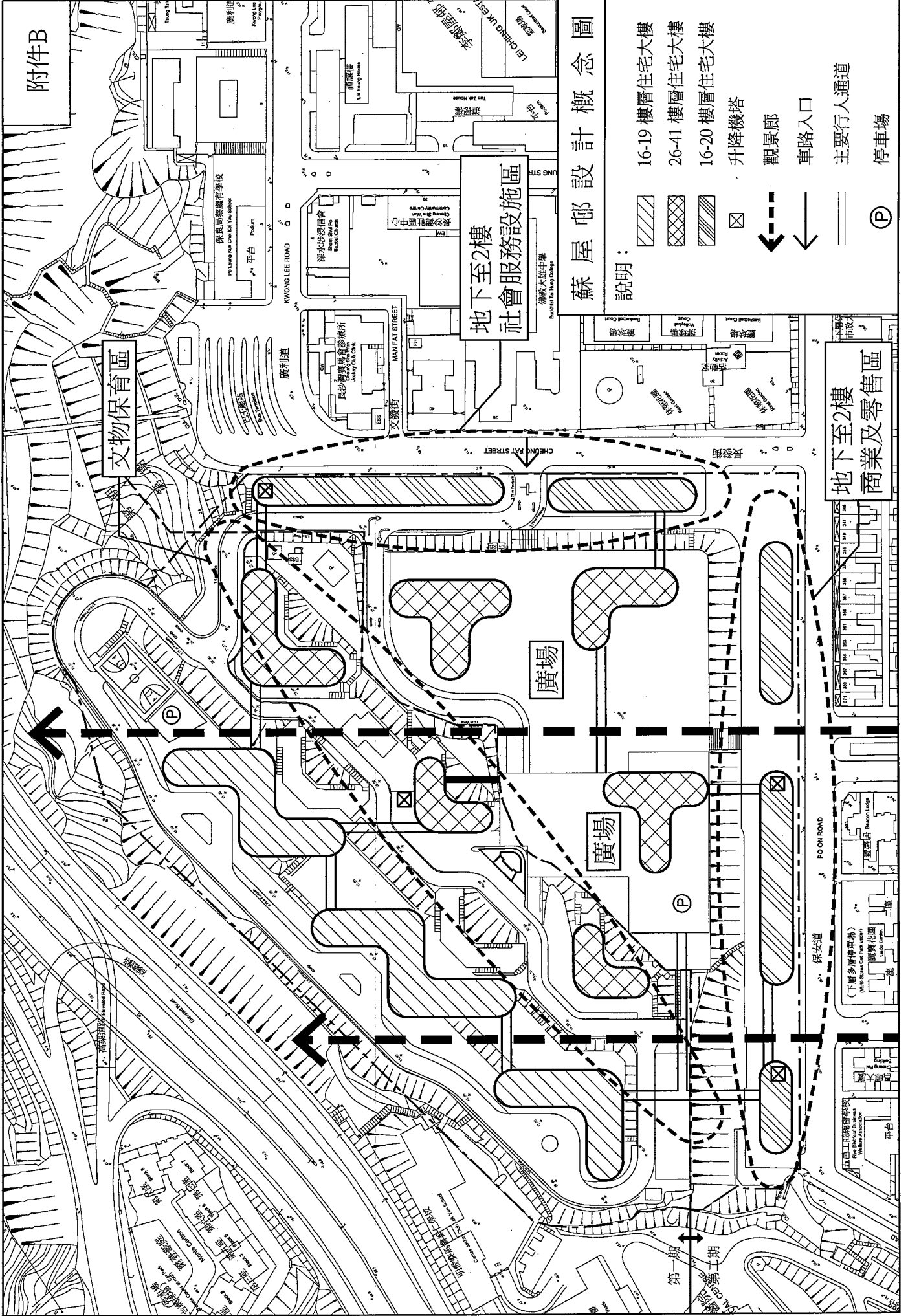
舉行日期：2009 年 2 月 14 日（星期六）

地點：蘇屋邨職業訓練局青年學院

主持人李錦洪先生總結小組討論要點：









1. 應保留人物背後的故事，例如許冠傑及黃家駒的歌曲中突出蘇屋邨居民逆境向上的奮鬥心、對土地的情懷及香港精神。
2. 值得保留的地方包括燕子亭、壁畫、樹木等，讓人在繁囂的城市生活中保留地方停歇及欣賞。
3. 興建無障礙通道，方便長幼傷健人士，是利己利他的良好建議。
4. 關於活化社區和振興經濟，多數組別認同不需要興建大型商場，可通過文化創意推動經濟。

| 類別 | 參與者的主要意見及建議  |
|----|--|
| 保育 | <p><b>集體回憶</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 保留集體回憶</li> <li>2. 保留多種樓型設計特色</li> <li>3. 保留公主樹及小白屋，設名人話當年展覽館</li> <li>4. 盡量保留舊樓宇名稱</li> <li>5. 保留特色建築物，如門牌、閘門、對聯、紙皮石地圖、壁畫及部份棋枱和石屎椅等，按實際情況，可考慮原址安置或是遷移</li> </ol> <p><b>生態環境</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 保留現有樹羣</li> <li>2. 保留現時地型及生態，盡量保留現有斜坡</li> </ol> <p><b>社區鄰里</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 保留居民共公空間，增加社區互動及加強鄰舍感情</li> <li>2. 保留空間作廣場</li> </ol>  |
| 活化 | <p><b>文化規劃</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 加入文化旅遊元素</li> <li>2. 可利用附近街道及遊樂場，作為音樂文化表演地方，例如舉辦蘇屋青少年音樂節</li> <li>3. 興建表演平台，廣場，以作文化表演活動</li> <li>4. 收集及展示居民當年生活圖片，興建興趣文物徑/博物館/藝術等</li> <li>5. 於舊童軍會址建立名人廊/博物館（內含明星及明人手印）</li> </ol> <p><b>保育設計</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綠化環境，多種花草樹木種植同樓宇名稱相關的植物</li> <li>2. 可考慮新屋苑為每座樓宇加入特別顏色（例如菊花加黃色）</li> <li>3. 建立地標展示燕子亭、火水站（小白屋）</li> <li>4. 新建樓房可考慮加入環保露台</li> <li>5. 避免興建屏風樓宇</li> </ol> <p><b>社區配套</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 增加社區服務設施，可考慮興建社區綜合大樓</li> <li>2. 要保留邨內寧靜氣氛，可按需要設零售設施，但不需要大型商場</li> </ol> <p><b>通達方便</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立減少車輛的寧靜環境</li> <li>2. 改善現時行車路</li> <li>3. 興建有扶手無障礙通道，方便長幼傷健人士</li> <li>4. 興建有蓋走廊，可按需要加設升降機及行人電梯</li> <li>5. 希望將來有接駁交通工具到港鐵站，方便居民</li> <li>6. 興建公共洗手間方便居民</li> </ol> |



### 蘇屋邨設計概念圖

說明：

-  16-19 樓層住宅大樓
-  26-41 樓層住宅大樓
-  16-20 樓層住宅大樓
-  升降機塔
-  觀景廊
-  車路入口
-  主要行人通道
-  停車場

地下至2樓  
社會服務設施區

地下至2樓  
商業及零售區

廣場

廣場

第一期  
第二期

文物保育區

廣利道

文發街

保安道

PO ON ROAD

長發街

廣利道

文發街

深水埗浸信會  
Sham Shui Po Baptist Church

長沙灣醫院診所  
Cheung Sha Wan Hospital Clinic

蘇屋邨巴士站  
So House Bus Station

廣利道

文發街

長發街

保安道

廣利道

文發街

長發街

保安道

廣利道

文發街

長發街

保安道

廣利道

廣利道

文發街

長發街

保安道

廣利道

文發街

長發街

保安道

廣利道