

黃大仙區議會文件第 35/2004 號

東頭邨第九期(前第 23 座現址)土地的長遠用途

現夾附規劃署的文件《東頭邨第九期(前第 23 座現址)土地的長遠用途》及馮光中議員的文件《跟進有關東頭邨廿三座地盤的發展用途暨廿二座重建安置及黃大仙西分區的社區中心興建問題》，以供參考。

2. 上述資料會提交黃大仙區議會二零零四年四月二十日第四次會議，並由規劃署代表及馮光中議員向議員作出簡介。

黃大仙區議會秘書處
二零零四年四月

檔案編號：WTSDC 13/5/5/53

東頭邨第九期(前第23座現址)土地的長遠用途

1. 目的

本文件旨在諮詢區議會有關東頭邨第九期(前第23座現址)的長遠土地用途。

2. 背景

2.1 房屋署於去年九月九日向區議會匯報，該署經過考慮後決定不會在東頭邨第23座現址興建公屋，而該幅土地將會交回政府，由政府部門就該幅土地的長遠用途再作考慮，會上議員就房屋署的決定提供了各方面的意見。

2.2 其後規劃署跟進，並就該次討論東頭邨第23座的土地用途，徵詢各政府部門的意見，所建議的用途/設施包括：

(i) 一間中學及/或一間小學

[教育及人力統籌局]

(ii) 一個社區會堂

[黃大仙民政事務處/民政事務總署]

(iii) 一個綜合家庭服務中心

[社會福利署]

3. 建議土地用途

3.1 區議會於二零零二年及二零零三年就東頭邨第九期重建發展計劃的議題上，曾經進行多次討論，議員就該幅土地的未來發展及用途提供了多方面寶貴的意見，而大部份議員都關注東頭邨第23座現址是位於東南九龍發展的景觀廊的末端，認為過高的公屋大樓

可能會阻礙獅子山的山脊線，同時，部份議員亦建議上址可作「政府、機構或社區」用途，以配合黃大仙區的社區發展，部份議員則認為此地應作興建租住公屋用途，以應付同區可能受重建影响的公屋居民的需要。但總括來說，大部份議員都希望在上址提供一個可作多功能用途的社區會堂，供區內市民舉辦各類活動之用。

- 3.2 雖然房屋署去年曾表示會放棄東頭第九期重建發展，但因應議員的意見及與有關方面再行商討後，房屋署現表示將重新考慮在東頭 23 座現址部份土地興建租住公屋的可能性。本處綜合了議員及各政府部門的意見後，歸納出以下兩個概念性的土地用途方案：

方案(一) – 住宅 (公營或私營)及政府、機構或社區用途 (附圖一)

- 3.3 土地的西南面，建議用作住宅發展，在住宅樓宇內可附設一個社區會堂及一個綜合家庭服務中心。建議的住宅發展將會是一幢四十一層高的樓宇，提供約八百個住宅單位；而東北面則建一間小學。這個用途方案，雖然已減低了該區可建的住宅發展密度，但在樓宇設計方面尤其有關樓宇的高度，還須考慮如何配合東南九龍的發展計劃，以保留由東南九龍望向獅子山的景觀廊。同時，一幢高層樓宇與毗連的遊樂場和高度較矮的學校可能不大協調。

方案(二) – 政府、機構或社區用途(附圖二)

- 3.4 將整幅東頭 23 座土地綜合發展一間中學、一間小學、一個社區會堂及一個家庭服務中心。這個建議一方面能配合黃大仙區內的教育發展及社會服務/設施的需求，而另一方面在這幅土地發展「政府、機構或社區」用途，可以舒緩區內的發展密度，在城市景觀方面，較用途方案(一)更能配合東南九龍發展望向獅子山的景觀。

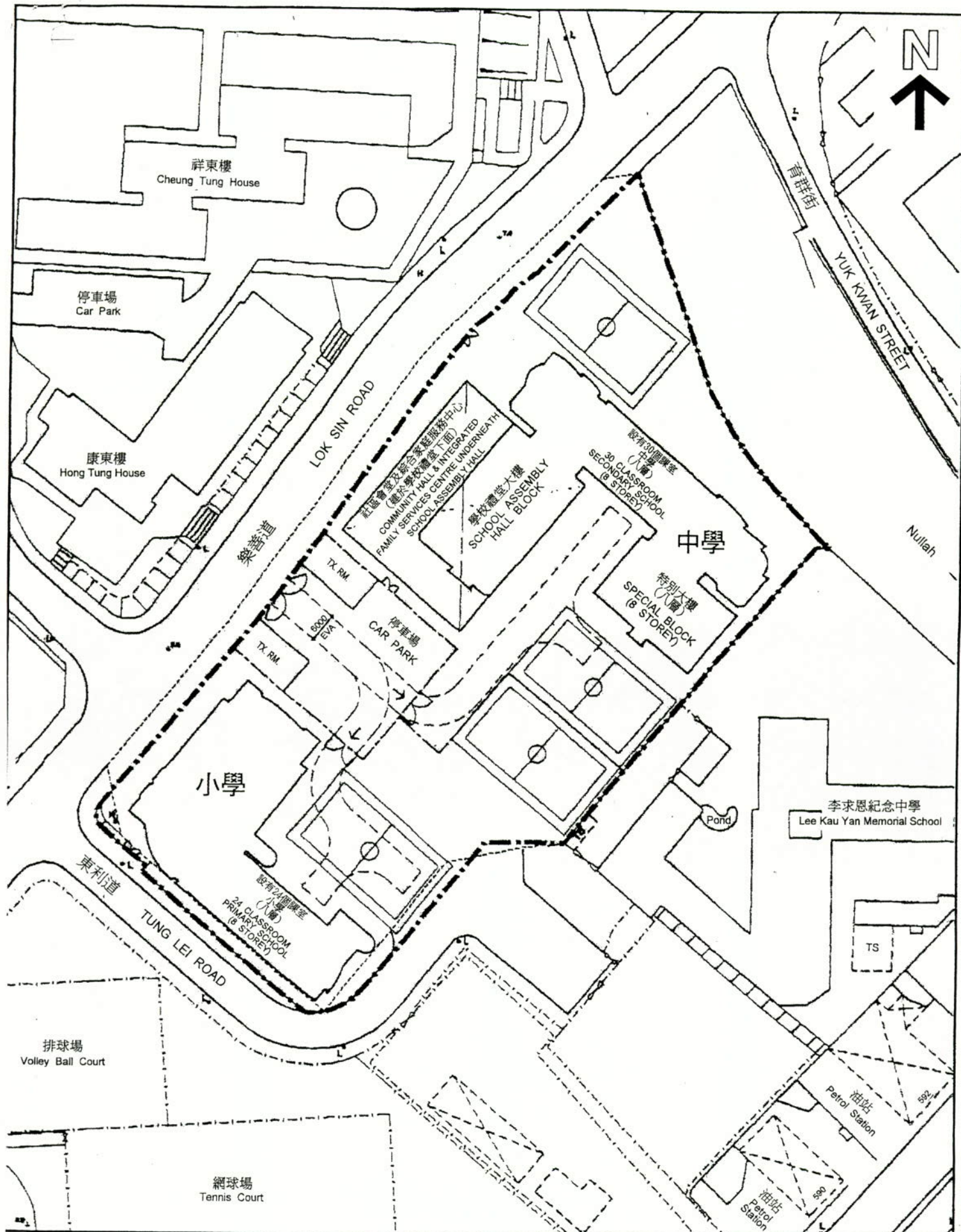
4. 意見徵詢

現建議上文第 3.3 及 3.4 段的兩個用途方案，並請議員就兩個發展方案提供意見。

九龍規劃處

規劃署

二零零四年四月



EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.4.2004
(SOURCE : SCHEMATIC BUILDING BLOCKS
LAYOUT PREPARED BY ARCHSD)

東頭第九期土地用途 - 方案(二)
LAND USE OF TUNG TAU
PHASE 9 SITE - OPTION 2

SCALE 1 : 1 000
METRES 20 0 20 40 METRES

PLANNING
DEPARTMENT 

M/K11/04/31

圖二
PLAN 2



馮光中議員辦事處

九龍東頭邨興東樓地下九號 電話：2718 3165 傳真：2718 3169

The Office Of W.T.S.D.C. Member Mr. Fung Kwong Chung, J.P.

No. 9, G/F., Hing Tung House, Tung Tau Estate, Kowloon. Tel: 2718 3165 Fax: 27183169

Our Ref : OUT 04/4/3

Tel :

Your Ref :

Date: 8-4-2004

敬致黃大仙區議會主席
黃金池議員
暨列位議員先進

黃主席：

跟進有關東頭邨廿三座地盤的發展用途暨廿二座重建安置 及黃大仙西分區的社區中心興建問題

背景：

在過去的區議會，就廿三座的重建問題及黃大仙西分區設立專屬的社區中心建議，本人曾不下多次在會上提出，特別是後者的相關議題，討論更是經歷不只一屆的區議會，但當局對此的回應一直未見積極，而且兩個的建議既互有關連，本人及與會各同僚均不下多次將兩個建議一併討論，奈何房署的意向反覆不定，迫使廿三座的地盤空置多時，浪費珍貴的市區土地資源。

在最近數次的區議會討論中，與會同僚在有關的這兩項議題上，都一再提及同區東頭邨廿二座的重建安置問題，其實三者關係密切，互有影響，我相信既然三個相關的問題同時存在，而且都引起各同僚的關注，區議會實在有必要繼續跟進下去，促請當局盡快落實有關的建議。

1) 黃大仙西分區社區中心的興建

作為黃大仙西分區委員會的成員，本人必須重申，該建議的提出已有多年的歷史，單單就本人在區議會之內提問，亦有數年之久；而每次的討論，均獲得大部分與會同僚的認同，這足以證明有關建議的確切性。而另一方面，民政事務處以至各相關的政府部門，每次就西分區的社區中心問題討論，也都作正面的回應，甚至是民政事務處亦一早表明，已預留撥款供興建有關的社區會堂之用。可惜的是，該建議卻因各種不同的環境因素，而遲遲未能落實。本人相信，既然區議會同僚已多次表態支持，實在責無旁貸繼續跟進有關的問題。

黃大仙西分區內沒有專屬的社區中心，這不單使區內的居民欠缺應有的社區資源，更要與毗鄰的分區共用，這對於兩區的居民來說，都欠公平。一則西分區內所推行的社區活動，大受場地問題的限制；另一方面，鄰近分



馮光中議員辦事處

九龍東頭邨興東樓地下九號 電話: 2718 3165 傳真: 2718 3169

The Office Of W.T.S.D.C. Member Mr. Fung Kwong Chung, J.P.

No. 9, G/F, Hing Tung House, Tung Tau Estate, Kowloon. Tel: 2718 3165 Fax: 27183169

Our Ref :

Tel :

Your Ref :

Date:

區如黃大仙下邨等，其原有的社區中心，亦因為時日久，加上要兼顧別區的需求，早已出現不勝負荷的問題；這著實不利推行地方行政的工作。再說，本人早已在過往提交的文件中提到，若按照政府的規劃政策及人口比例計算，西分區本應擁有專屬的社區中心，而反觀區內的個別區分，在人口較少的

情況下，卻可以擁有設備更新更完善的社區中心。可見，有關的問題，涉及的並非單是西分區居民的單一利益，而是整個黃大仙區社區資源的公平運用及有效分配問題。

2) 廿三座地盤的發展

其實在廿三開始清拆之前，該幅土地的未來發展用途，早已引起各方的關注，而負責的房屋署，在決定把土地交還政府之前，亦曾經定出，興建公共房屋及社區設施的建議，並把草議好建築規劃圖則交予區議會討論，當時亦普遍得到各同僚的認同。奈何整體的房屋政策不斷轉變，迫使房屋署很多的計劃都要作出改變，由重新檢討至延期，再由延期到擱置。我認為有由理相信，廿三座地盤的重建計劃，是在這樣的情況下被收回的；否則的話，實在難以解釋到為何這樣一個受到各方正面回應的計劃，會無故突然的被擱置終止。

但我相信，關於廿三座的地盤應否保留作為公營房屋的用途，是不應由整體的房屋政策，或是鄰近地區的發展規劃來主導的。在我過往提交區議會的文件中已有提及，廿三座原是區內戶數最多的大廈，粗略估計佔整個屋邨住戶的十多個百分點；東頭邨內享有的設施及社區資源分配，其實既不平均、亦不完備，而廿三座大批居民的遷出，便進一步深化了問題的嚴重性，故其實廿三座的重建，對東頭邨的居民來說，正是一個減輕區內社區資源分布不均的機會，一方面可以為社區引入更多設施，另一方面，亦可以緩解區內因公屋單位不足，而無法申請調遷居民的需要。這亦解釋了廿三座地盤原先的發展計劃，可以在區議會及社區內得到普遍支持的原因。

3) 廿二座的重建安置問題

雖然房署方面已經表明，廿二座目前的樓宇結構沒有問題，但須知廿二座的樓齡已超過四十年，這類型舊的公屋在本港更已是淘汰怠盡，故即使大部分的設施於十年前進行的翻新工程中作出更換，但至今畢竟整幢的樓宇其實都已經十分殘舊，而事實上，該座樓宇亦在底層進行了加設鋼筋鞏固的工程。所以，本人在過去提交的議會文件中，早已一再強調，透過本人



馮光中議員辦事處

九龍東頭邨興東樓地下九號 電話: 2718 3165 傳真: 2718 3169

The Office Of W.T.S.D.C. Member Mr. Fung Kwong Chung, J.P.

No. 9, G/F., Hing Tung House, Tung Tau Estate, Kowloon. Tel: 2718 3165 Fax: 27183169

Our Ref :

Tel :

Your Ref :

Date:

在該座所進行的家訪，本人早已發現廿二座單位內的窗台、天花、牆壁等的位置出現滲水、批蕩剝落、裂縫等等的問題，情況極之普遍，這等涉及樓宇結構的問題，雖然未至於對整幢樓宇造成即時的影響，但相信對居民造成的滋擾、以及對房屋署的維修費用等，均構成嚴重的問題。

縱使廿二座的安置計劃得以落實，我們仍不得不注意，該座的情況其實有別於一般的公屋重建，房署實在不能以一般的做法來安置該座的居民。由於該座樓宇的原居民，早於九三年的重建安置時便已全部調遷，現住的居民，其實大多是來自其他市區的重建計劃中受影響的居民，若在十年間要他們再次面對調遷重建，一般的重建安置，未必能切合他們的需要。一則他們多不願意再接受遍遠的調遷安排，二則他們未必會再願意選擇殘舊的翻新單位，故相信只有在鄰近地方選址重建新廈以進行安置，才會是較為居民接受的方案。

4) 可行的選址問題

另一個我們必須要考慮的問題，是西分區內未來土地的發展情況。其實就選址的問題，正是西分區社區中心遲遲未能落實的主要原因。過往，本人曾建議選址於東頭村廿三座的重建地盤，亦獲當局的正面回應及積極考慮，可是從房屋署表明的意向中，已經指明該地盤的土地用途及動工日期，至今未能落實，相信這實在教多年來支持有關建議的同僚及區內居民萬分失望。但若我們再環觀整個西分區之內，可動用並適合發展作社區中心的土地已是寥寥可數，有建議選址於東頭平房區，但據資料顯示，該地盤的用途及有關工程仍在策劃中；至於另一建議，舊啟德機場的東南九龍發展計劃中的土地重新規劃，一則因為填海的規劃問題尚未落實，而可能要拖延多十年八載才能落實發展方向，二則亦不屬於黃大仙區的範圍，未能符合廿二座居民原區安置的要求。所以我認為，廿三座地盤是目前區內惟一位置合適而又可以即時動工，解決所有問題的合適選址。故假若我們再不積極處理有關問題，實在難以估計黃大仙西分區的社區中心要拖延至何時才能為區內居民服務。

建議

- 1) 我認為上述的三項議題均不能再拖，所以房署必須先定出廿二座的重建時間表，而且應該以廿三座地盤為安置的優先考慮；相反，再假若房署真的放棄在廿三座的地盤興建公型房屋，則必須同時另選合適地點作廿二座居民安置之用，我相信也只有這樣的安排，才能就兩個的問題，



馮光中議員辦事處

九龍東頭邨興東樓地下九號 電話：2718 3165 傳真：2718 3169

The Office Of W.T.S.D.C. Member Mr. Fung Kwong Chung, J.P.

No. 9, G/F., Hing Tung House, Tung Tau Estate, Kowloon. Tel: 2718 3165 Fax: 27183169

Our Ref :

同時解決居民的需要。

Tel :

Your Ref :

Date:

2) 盡快落實西分區社區中心的選址及興建計劃。

3) 由於三個建議所涉及的，包括多個的政府部門，故應由各有關的政府部門派出代表，成立一個專責的跨部門工作小組，特別為三個建議的策劃及安排作出商討及規劃。

本人謹此懇請主席及各同僚，討論並支持上述的建議。

黃大仙東頭民選區議員 馮光中 啟

二零零四年四月八日