

## 東頭區公共房屋發展計劃

### 目的

1. 本文件旨在向黃大仙區議會介紹東頭區內各擬建公共房屋項目的進展及方案（請參看附件一）。

### 東頭平房西區

2. 東頭平房西區地盤總面積為 9,987 平方米，計劃發展一棟高 41 層之公共房屋大廈，提供單位為 799 個，並附設 14 個私家車泊位及 2 個輕型貨車泊位（請參看附件二）。

3. 單位種類的比例大致分配如下：一/二人單位 199 個、二/三人單位 200 個、一睡房單位 280 個及兩睡房單位 120 個（請參看附件三）。

4. 因應黃大仙區議會在二零零五年一月十一日的第八次會議上，對東頭平房西區擬建公共屋邨之設計方案提出的寶貴意見，房屋署經綜合及整體研究後，現回應如下：

5. 綠化及康樂設施的提供：房屋署在深化設計過程中參考了區議會要求，於屋邨內提供更多綠化及康樂設施，現就園景設備提出以下方案：

5.1 按照居民平日使用不同設施的時段，再配合日照變化的影響，釐定太極園及兒童遊樂場位置。而太極園靠近侯王古廟，亦有助建築設計上與毗鄰之古建築文物在風格上作適當配合。

5.2 根據預計人口比例，將原有的腳底按摩徑面積適當地縮減，所騰出的面積將可提供更多綠化空間及靜態休憩設施。

6. 對獅子山景觀的影響：就區議會提出有關擬建公屋大廈的高度可能遮擋獅子山山脊線疑慮，房屋署曾以電腦模擬技術作探究。結果發現，若從鯉魚涌景點觀望，現擬建之高度（四十一層）並沒有超出城市規劃委員會就保護有關山脊線之規限。詳情可參看附件四。

7. ‘T’型設計: 在設計該大廈的過程中, 必須考慮各種設計因素如地盤現況之局限、附近景觀條件、微氣候環境、交通噪音影響、對建築外圍空間之要求及造價考慮等等。因此, 房屋署在設計時曾經嘗試各種不同外型, 務求在各種因素之間取得平衡及創造舒適的居住環境。曾研究過的方案當中, 包括標準和諧式設計, 亦有區議會提出過的‘U’型設計(請參看附件五)。最後結論是, 現擬建的‘T’型大廈在各方面之平均表現較為理想, 而單位互相對望的情況亦可減少, 因此予以採納。

8. 工程的時間表: 按現時的工程計劃時間表, 整個發展項目預計於二零零九/二零一零年度完成。

### 東頭第九期

9. 東頭第九期地盤總面積為 11,341 平方米, 一部份擬撥作公共房屋發展, 餘下留作興建社區綜合大樓之用(請參看附件六)。

10. 住宅部份初步計劃發展一棟高 36 層之公共房屋大廈, 將提供單位為約 1,260 個, 並附設 26 個私家車泊位及 4 個輕型貨車泊位。單位種類的比例大致分配如下: 一/二人單位 770 個、二/三人單位 70 個、一睡房單位 280 個及兩睡房單位 140 個。

11. 社區綜合大樓初步計劃將設有社區會堂及綜合家庭服務中心。

12. 按現時的工程計劃時間表, 整個發展項目預計於二零一零/一一年度完成。

### 東頭平房東區

13. 東頭平房東區地總面積為 12,211 平方米, 初步擬作公共房屋發展。

### 文件提交

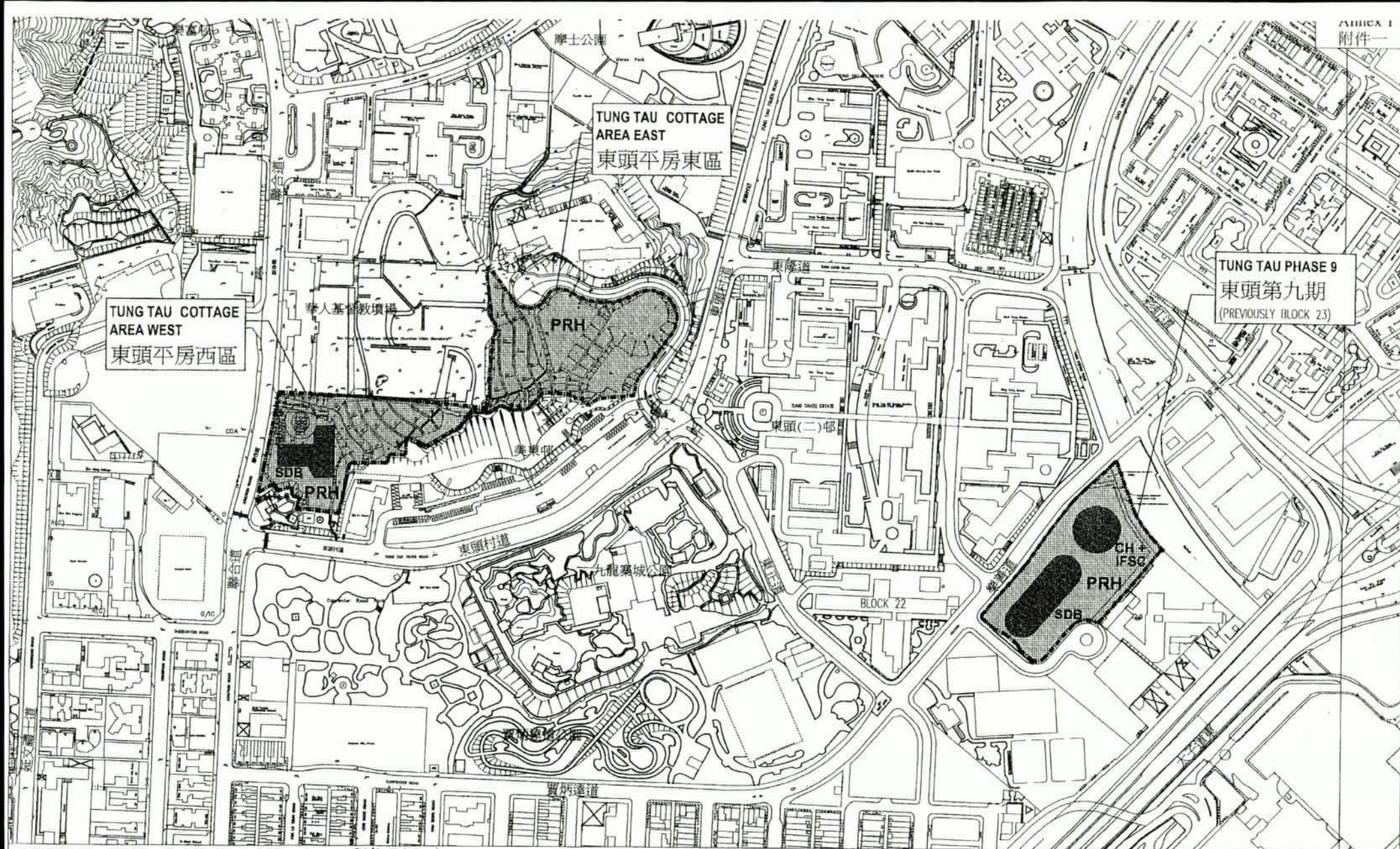
14. 本文件將提交黃大仙區議會於二零零五年九月十三日的第十二次會議, 供議員參考及討論。

黃大仙區議會秘書處  
二零零五年九月

檔案編號：WTSDC 61/2005

- 附件一 東頭區公共房屋項目位置圖
- 附件二 東頭平房西區總綱發展平面圖
- 附件三 東頭平房西區標準樓層圖
- 附件四 東頭平房西區擬建公共房屋與獅子山山脊線關係
- 附件五 東頭平房西區 - 'U' 型 及 'T' 型大廈優勢比較
- 附件六 東頭第九期 - 概略發展圖

File : HD(A4) KL99-DC



LEGEND: PRH = Public Rental Housing 租住公屋  
 SDB = Site-Oriented Design Block 以地盤坐向設計之大廈  
 CH = Community Hall 社區會堂  
 IFSC = Integrated Family Services Centre 綜合家庭服務中心

**TUNG TAU COTTAGE AREAS EAST & WEST, TUNG TAU PHASE 9**

**東頭平房東、西區，東頭第九期**

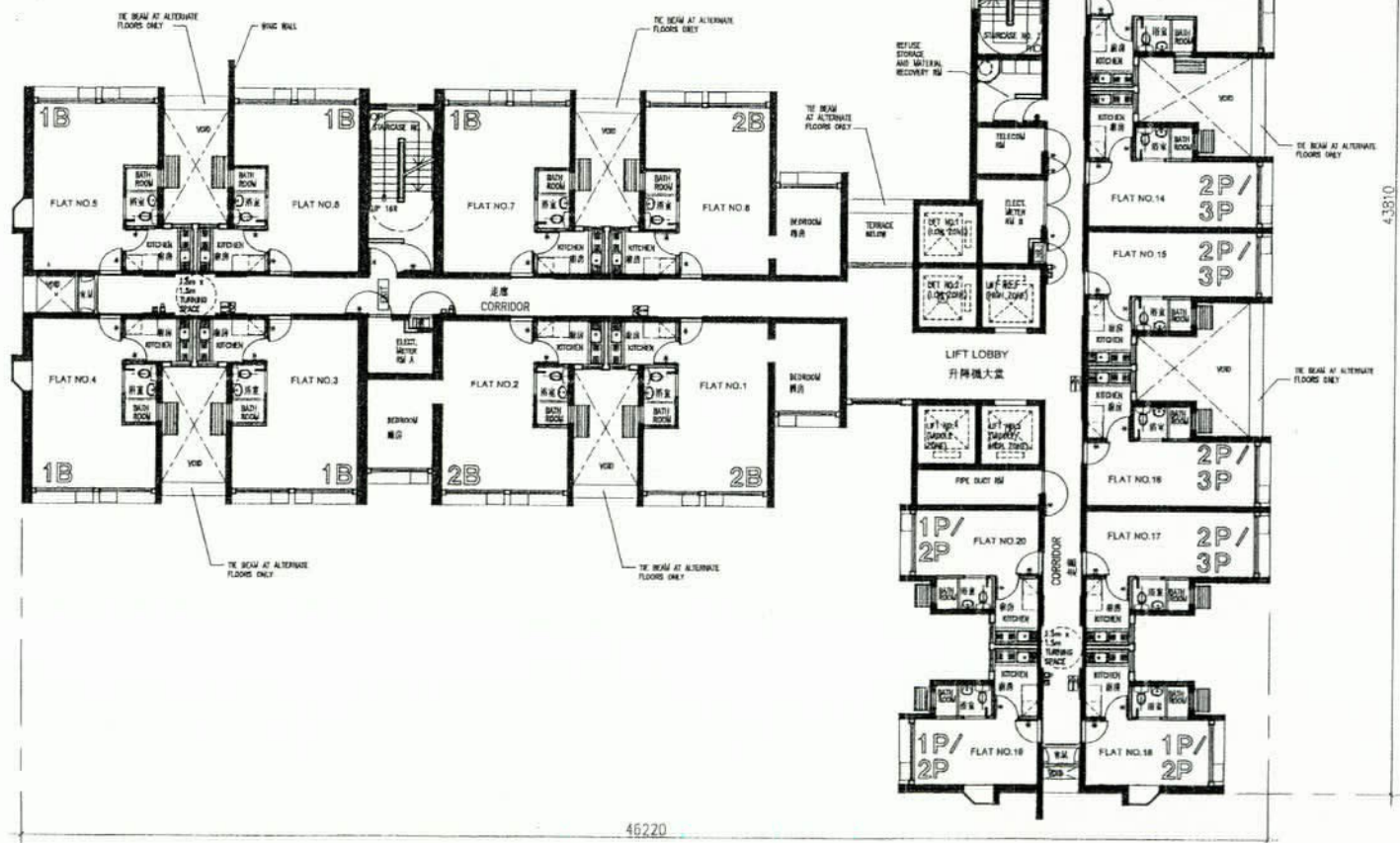
DRAWING REF: KL99/SITE/OPT14-28/A/LO-00-1

DRAWING TITLE: SITE LOCATION PLAN

東頭區公共房屋項目位置圖

SCALE 1 : 3000 (A3)  
 CAD REF: scenario- 29.dwg  
 Date: 29-AUG-2005

單位類型 Flat Type	單位總計 Total no. of Flats / Block				層數 No. of dom. Floor	
	1人/2人 1P/2P	2人/3人 2P/3P	1睡房 1B	2睡房 2B		
標準樓層之單位數量 No. of flats / typ. floor	5	5	7	3	20	40
大廈單位數量 No. of flats / block	199	200	280	120	799	
大廈單位比率 % of flats / block	24.9%	25.0%	35.0%	15.0%	-	
室內樓面面積(約數) 平方米 (Approx.) Internal Floor Area m <sup>2</sup>	17.9	21.9	30.8	39.5	-	

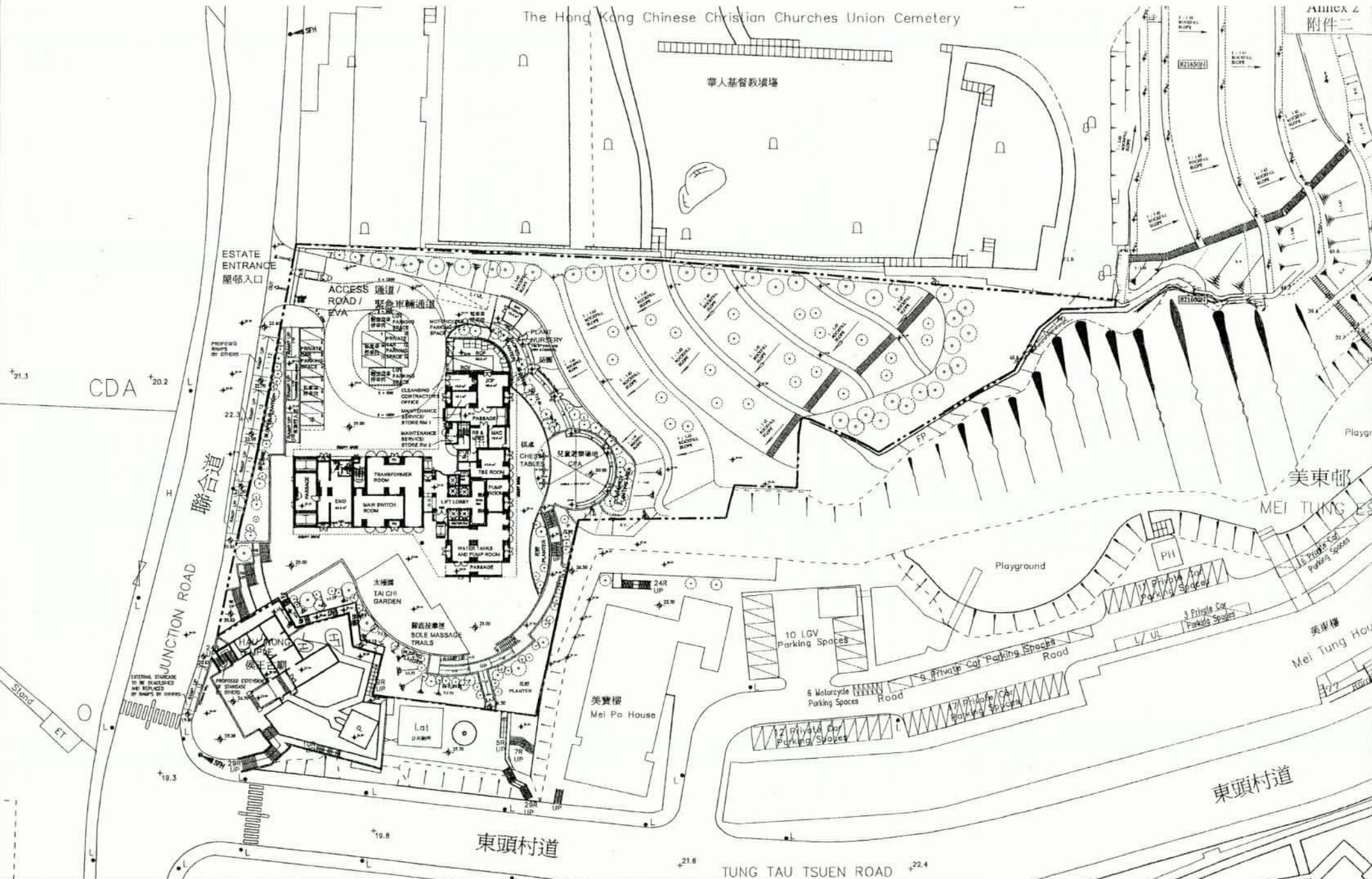


SCALE 1 : 200 (A3)



**TUNG TAU COTTAGE AREA WEST 東頭平房西區** (OPTION 14-28) - 1 NO. OF 41-STOORY NON-STANDARD T-BLOCK  
 DRAWING REF: KL99/TBLK/OPT14-28/A/LO-03-1 DRAWING TITLE: TYPICAL FLOOR PLAN 標準樓層平面圖

華人基督教墳場



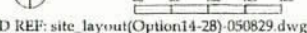
# TUNG TAU COTTAGE AREA WEST 東頭平房西區

(OPTION 14-28) - 1 NO. OF 41-STOORY NON-STANDARD T-BLOCK

DRAWING REF: KL99/SITE/OPT14-28/A/MA-01-1

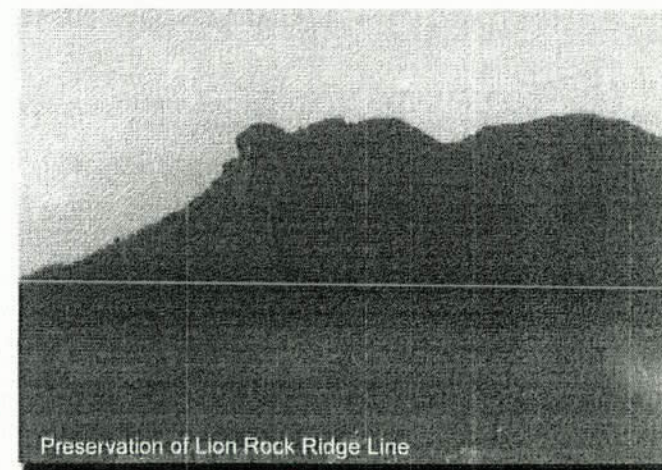
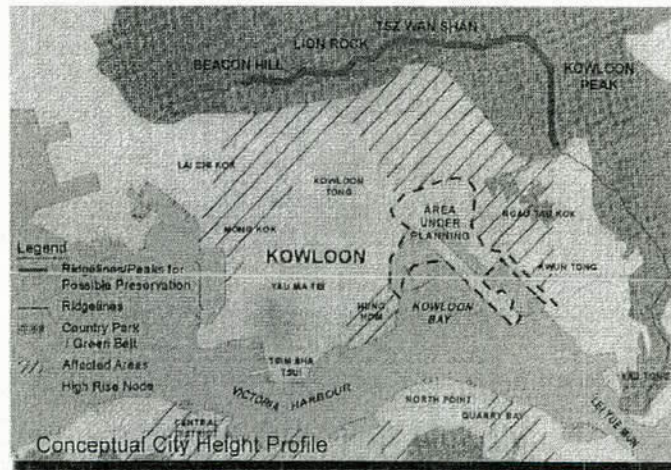
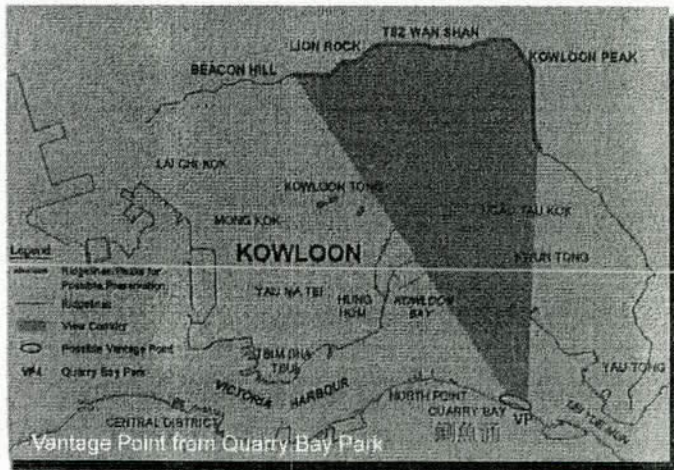
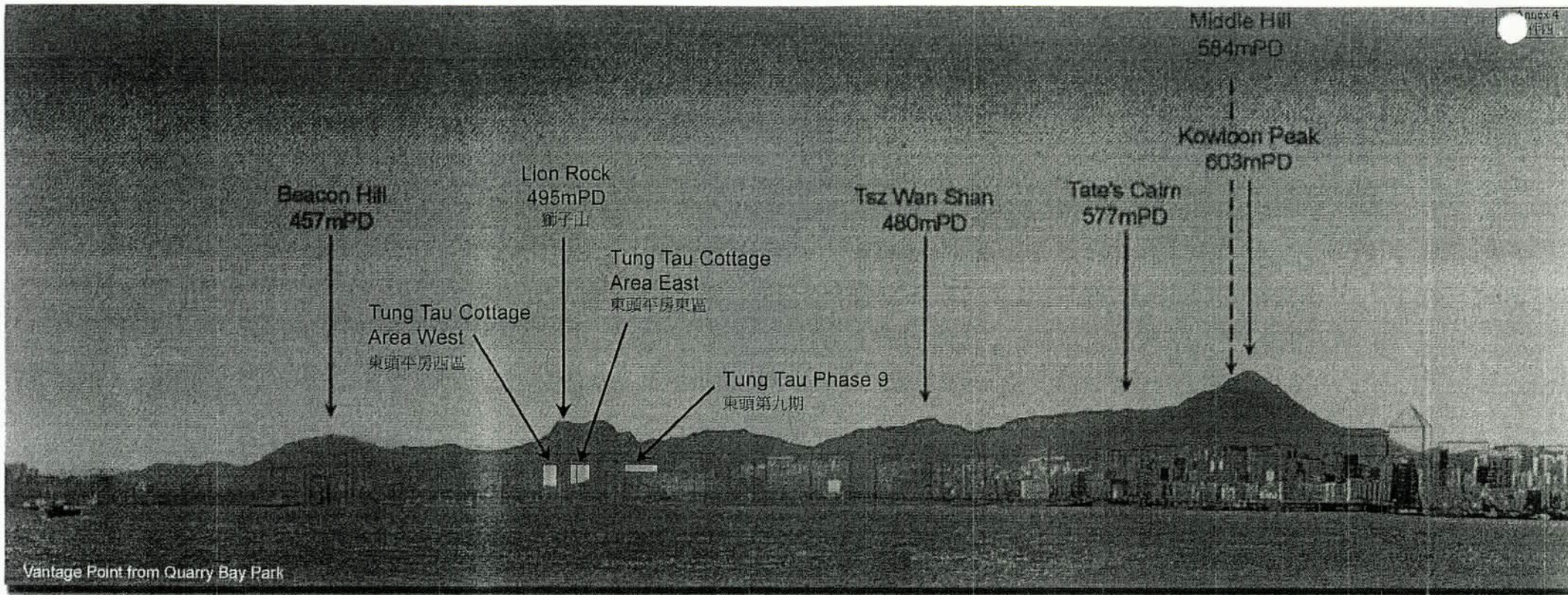
DRAWING TITLE: MASTER LAYOUT PLAN 總綱發展平面圖

SCALE 1 : 750 (A3)



CAD REF: site\_layout(OPTION14-28)-050829.dwg

Date : 29-AUG-2005



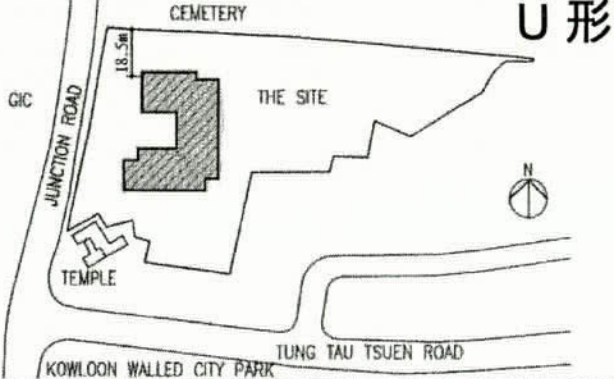
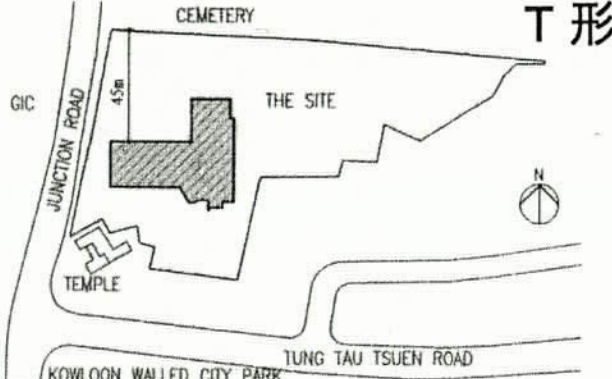

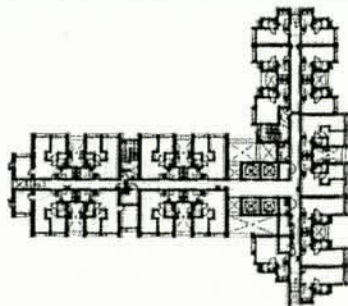
# WATER FRONT PANARAMIC VIEW & RIDGELINE STUDY

## TUNG TAU AREAS (東頭區海港景觀及山脊線研究)

# T形及U形大廈設計優勢之比較

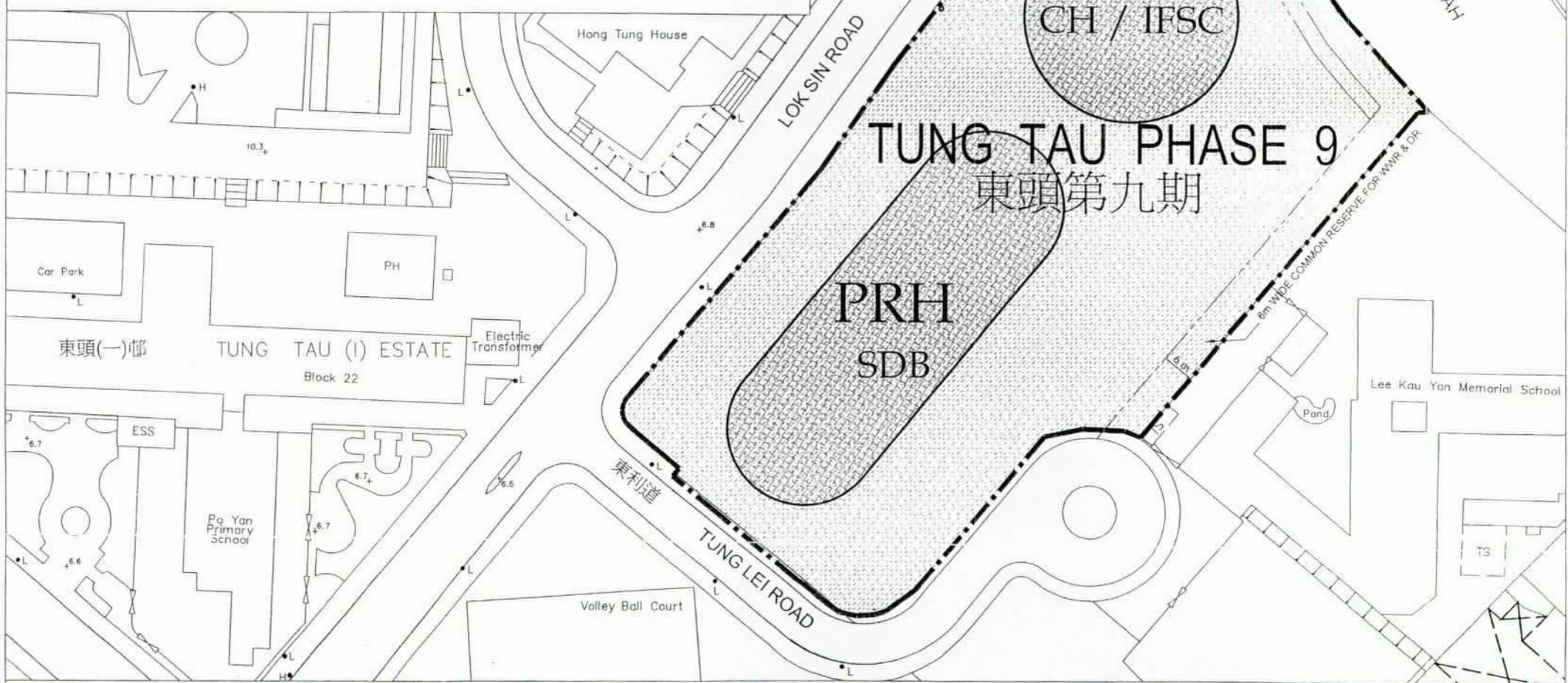
Comparative analysis between U Block and T Block

TTCAW

設計方案 Design Option	 <p style="text-align: right;"><b>U 形</b></p>	 <p style="text-align: right;"><b>T 形</b></p>
理想微型氣候及景觀之單位比率 (東,東南及南面向九龍寨城公園) % of Flat Facing Desirable Microclimate & View (S, E, SE, view to the Kowloon Walled City Park)	11 x 40 = 440 個單位      55 %	12 x 40 = 480 個單位      60 %
較不理想微型氣候之單位比率 (西及西北面) % of Flat with Undesirable Microclimate (W & NW)	2 x 40 - 1 = 79 個單位      10 %	4 x 40 - 1 = 159 個單位      20 %
面對墓場之單位比率 (北及東北面) % of Flat Facing Cemetery (N & NE)	3 x 40 = 240 個單位      15 % (距離約18.5米)	4 x 40 = 160 個單位      20 % (距離約45米)
單位總數/層數 Total No. of Flats/Stores	799 個單位 / 41層	799 個單位 / 41層
大廈大約用地面積 (平方米) Approx. Foot-print Area of Bldg Block (m2)	884 平方米	882 平方米
直接對望之單位 At Direct Opposite Angle	4 個單位 (距離約19米)      20 %	0 個單位
		



建議單位分配 Proposed Flat Mix	單位類型 Flat Type				單位總計 Total no. of Flats / Block	層數 No. of dom. Floor
	1人/2人 1P/2P	2人/3人 2P/3P	1睡房 1B	2睡房 2B		
標準樓層之單位數量 No. of flats / typ. floor	22	2	8	4	36	35
大廈單位數量 No. of flats / block	770	70	280	140	1260	
大廈單位比率 % of flats / block	61.1%	5.6%	22.2%	11.1%	-	



LEGEND : PRH = Public Rental Housing 租住公屋  
 SDB = Site-Oriented Design Block 以地盤坐向設計之大廈  
 CH = Community Hall 社區會堂  
 IFSC = Integrated Family Services Centre 綜合家庭服務中心

**TUNG TAU PHASE 9**  
 DRAWING REF: KL22/9/SITE/DIAGRAM/A/LO-00-1

**東頭第九期**  
 DRAWING TITLE: CONCEPTUAL LAYOUT PLAN 概略發展圖

SCALE 1:750 (A3)  
  
 CAD REF: TT9-diagram-050829.dwg Date: 29-AUG-2005