

2022年4月25日
討論文件

小蠔灣車廠用地第一及第三期公營房屋發展計劃

目的

1. 本文件旨在向離島區議會介紹香港房屋委員會（下稱「房委會」）擬於香港鐵路有限公司（下稱「港鐵」）小蠔灣車廠用地開展的第一及第三期公營房屋發展計劃，並聽取各議員的意見。

背景

2. 規劃署於2018年2月12日就《小蠔灣分區計劃大綱草圖》諮詢離島區議會。行政長官會同行政會議於2019年2月12日，根據《城市規劃條例》核准《小蠔灣分區計劃大綱草圖》。

3. 港鐵按《小蠔灣分區計劃大綱核准圖》的要求，於2021年10月25日向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提交規劃申請擬議小蠔灣車廠上蓋作住宅及商業發展，當中包括第一及第三期公營房屋發展。城規會於2021年12月24日根據《城市規劃條例》第16條批准上述申請。

4. 位於大嶼山北岸的小蠔灣車廠用地佔地30公頃。擬議車廠上蓋發展包括公私營住宅及商業項目，發展時間表將按地鐵車廠搬遷安排分四期發展。港鐵負責發展第一至三期內的私人住宅項目，當中亦包括商業零售、中小學、幼稚園、公共交通交匯處及部份社福設施。車廠用地餘下部份則屬於公營房屋發展計劃第一及第三期。本文件諮詢範圍為第一及第三期公營房屋發展計劃。有關小蠔灣車廠用地及公私營房屋發展計劃的位置圖，請參閱附件一。

擬建發展計劃

5. 擬建公營房屋發展計劃的發展參數概述如下：

	第一期	第三期
土地用途	「其他指定用途」 註明「鐵路車廠及公共交通交匯處暨商業/住宅發展」	
地盤淨面積	約 2.11 公頃	約 1.06 公頃
總住用樓面面積	不超過 214 000 平方米	
樓宇數目/高度	4座約45層高住宅大樓 (平台以上起計)	3座約40層高住宅大樓 (平台以上起計)
	不高於主水平基準以上168米	
單位數目	約 2 900 個	約 1 380 個
預計人口	約 7 830 人	約 3 730 人
社會福利設施	長者鄰舍中心 精神健康綜合社區中心 綜合青少年服務中心 長者日間護理中心 綜合職業康復服務中心 中度弱智人士宿舍 嚴重肢體傷殘人士宿舍 弱智人士輔助宿舍 嚴重弱智人士宿舍 展能中心 (以社會福利署最終落實為準)	
康樂設施	綠化休憩設施、兒童遊樂場、籃球場、羽毛球場、乒乓球場等	
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》提供泊車位	

備註：以上資料及有關附件只供參考，公營房屋發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

6. 是項發展計劃的概念平面圖及剖面圖，請參閱附件二及附件三。

預計發展時間表

7. 按現時的发展計劃，港鐵將會分階段建造上蓋平台，待工程完成後，將第一及第三期用地交予房委會作公營房屋發展。視乎港鐵建造上蓋平台的進度，預計第一期公營房屋工程最快可於2030/31年落成^{註1}；第三期公營房屋工程預計於2039/40年落成。

諮詢

8. 歡迎各議員就上述公營房屋發展計劃提出寶貴意見。

房屋署

2022年4月

附件

- 附件一 小蠔灣車廠用地及公私營房屋發展計劃位置圖
- 附件二 小蠔灣車廠用地第一及第三期公營房屋發展計劃概念平面圖
- 附件三 小蠔灣車廠用地第一及第三期公營房屋發展計劃概念剖面圖

^{註1} 假設港鐵約於2027年完成第一期上蓋平台工程，並交予房委會發展公營房屋項目。