

**九龍城區議會
房屋及基礎建設委員會
高山道 – 公營房屋發展計劃**

目的

本文件旨在向九龍城區議會介紹香港房屋委員會(下稱「房委會」)擬於馬頭角高山道用地開展的公營房屋發展計劃。

背景

1. 行政長官於 2017 年施政報告中提出未來十年興建 46 萬公私營住宅單位的建屋目標，長遠發展策略委員會亦維持未來十年每年平均興建約 28 000 個公營房屋單位的目標。未來十年，公屋的供應目標將會佔新供應的六成。這對政府及社會來說，無疑是一大挑戰。為達致此目標，政府繼續多管齊下，在不同地區物色適合發展公營房屋的土地，以善用土地資源。
2. 當局正採取多管齊下的措施，增加短、中和長期的土地供應，以達致未來 10 年的房屋供應目標。發展局聯同規劃署於 2014 年 9 月 25 日向九龍城區議會，介紹 2014/15 至 2018/19 年間 4 幅位於九龍城區相關分區計劃大綱圖，須改劃地帶的房屋用地。其中一幅為位於馬頭角高山道的政府用地，房委會擬議在該用地發展公營房屋。因此，該用地須由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）3」地帶作公營房屋發展。規劃署已於 2018 年 1 月 18 日就《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/22》(下稱「大綱圖」)作出的擬議修訂項目。諮詢九龍城區議會房屋及基礎建設委員會，區議員亦原則上表示支持。
3. 擬議的馬頭角高山道公營房屋發展用地總面積約 0.3 公頃(圖 1)，現臨時撥給路政署作港鐵沙田至中環綫(沙中綫)工地。待改劃程序完成後，港鐵沙中綫臨時工地將會適時停用及遷出以配合公營房屋發展。

發展項目及初步建議

4. 擬議公營房屋發展計劃的發展參數概述如下

	高山道公營房屋發展地盤
地盤總面積	約 0.3 公頃
最高住用地積比率/ 總地積比率	7.5 倍 / 9 倍
建築物高度限制	130 米(主水平基準上)
擬議發展計劃：	一座約 33 層高住宅大樓，座落於停車場平台及地庫停車場之上，提供約 450 個住宅單位，另於停車場頂層平台設兒童康樂設施和屋苑管理設施等
預計人口	約 1260 人
地盤綠化率	不少於地盤面積的 20%
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》的標準上限，擬議提供住客泊車位如下： ● 私家車位：約 35 個 ● 電單車位：約 5 個 另因應運輸署要求，擬議提供公共停車位如下： ● 私家車位：約 5 個 ● 輕型貨車位：約 11 個
以上資料及相關附件只供參考之用，發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計。	

高山道公營房屋發展計劃的概念設計圖，請參閱圖 2a 和 2b。

技術評估

5. 政府已就建議的發展計劃進行了一系列的初步技術評估，包括：

5.1 交通影響評估

房委會已與運輸署聯繫，為現有道路設施作交通影響評估，初步評估顯示擬建的資助出售房屋發展項目將不會對附近的道路交通造成不良的影響。運輸署對交通影響評估沒有負面意見，以及不反對擬議發展。房委會亦應運輸署要求，考慮於房屋發展中提供約 16 個公共停車位，供輕型貨車及私家車停泊，以減輕區內公共停車位不足的問題。

5.2 概略環境評估

在環境方面，環保署原則上不反對擬議發展，認為並沒有不可克服的環境問題。房委會已就有關的擬議發展進行環境檢討(包括噪音和空氣質素)及排污影響評估。環保署正審視有關的環境檢討報告，並已同意排污影響評估的結果。

5.3 景觀評估及空氣流通評估

在視覺方面，視覺評估顯示，由於建議高度和周邊「住宅(甲類)」地帶的高度限制及附近住宅發展的高度大致協調，所以不會帶來負面的視覺影響。有關用地不是座落於主要的風廊，擬議發展應不會在空氣流通方面帶來負面影響。

5.4 定量風險評估

因應樂民新村設有石油氣儲存，進行了定量風險評估，結果顯示風險合乎有關指引及處於可接受水平，其評估結果得到機電工程署同意。

區議員的意見及回應

6. 房委會得悉區議員就是項房屋發展計劃作公共租住房屋的意見。經詳細評估有關地盤位置及發展規模、日後物業管理安排及整體房屋供應比例等多個因素後，房委會擬議此發展作為資助出售房屋項目最為合適。

預計項目發展時間表

7. 高山道公營房屋

開工日期	約 2019 年中
完工日期	約 2024 年第一季

徵詢

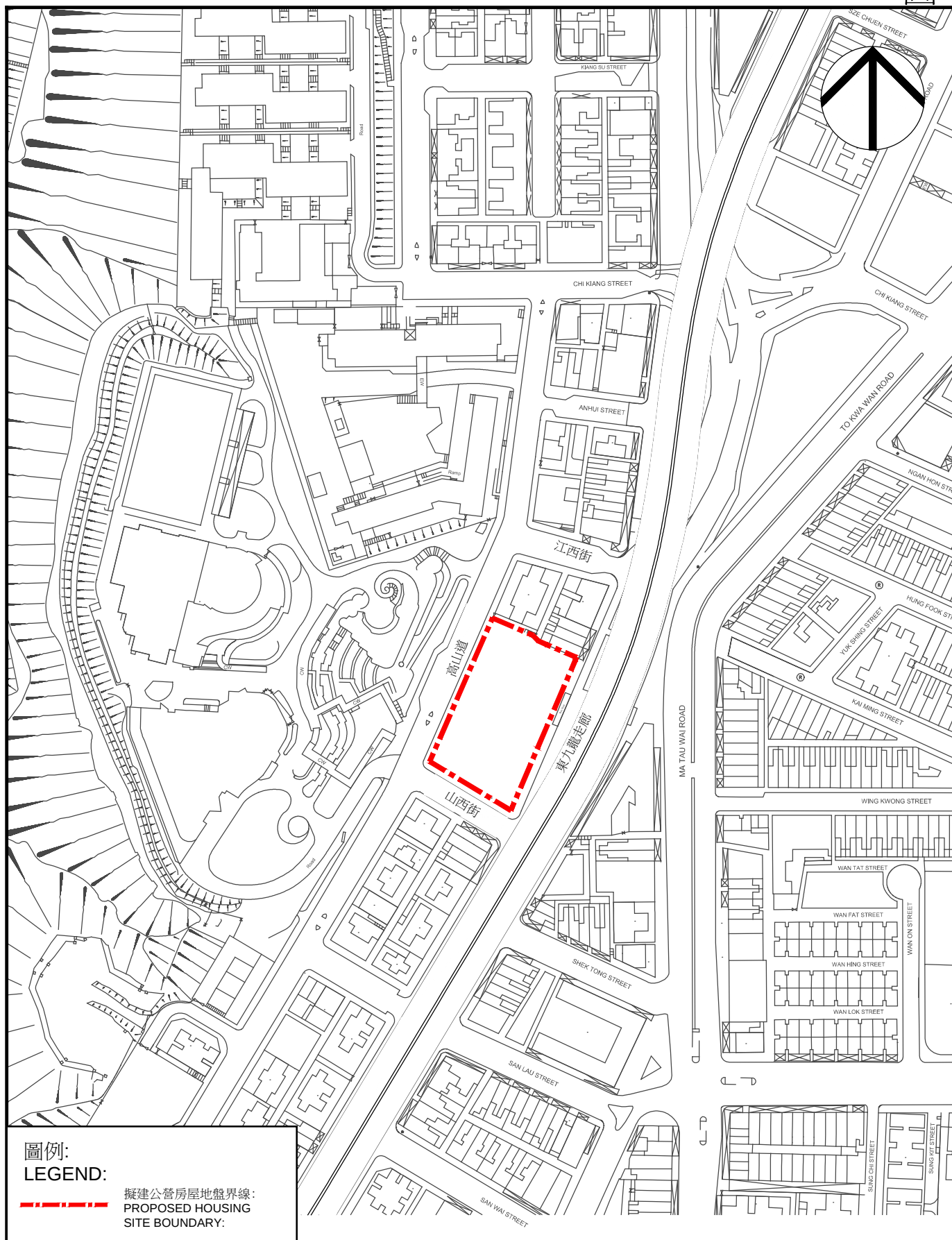
8. 歡迎各委員就上述擬議提出意見。

附件

圖 1 高山道公營房屋發展計劃項目位置圖
圖 2a 和 2b 高山道公營房屋發展計劃概念設計圖

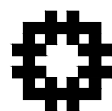
房屋署

2018 年 5 月

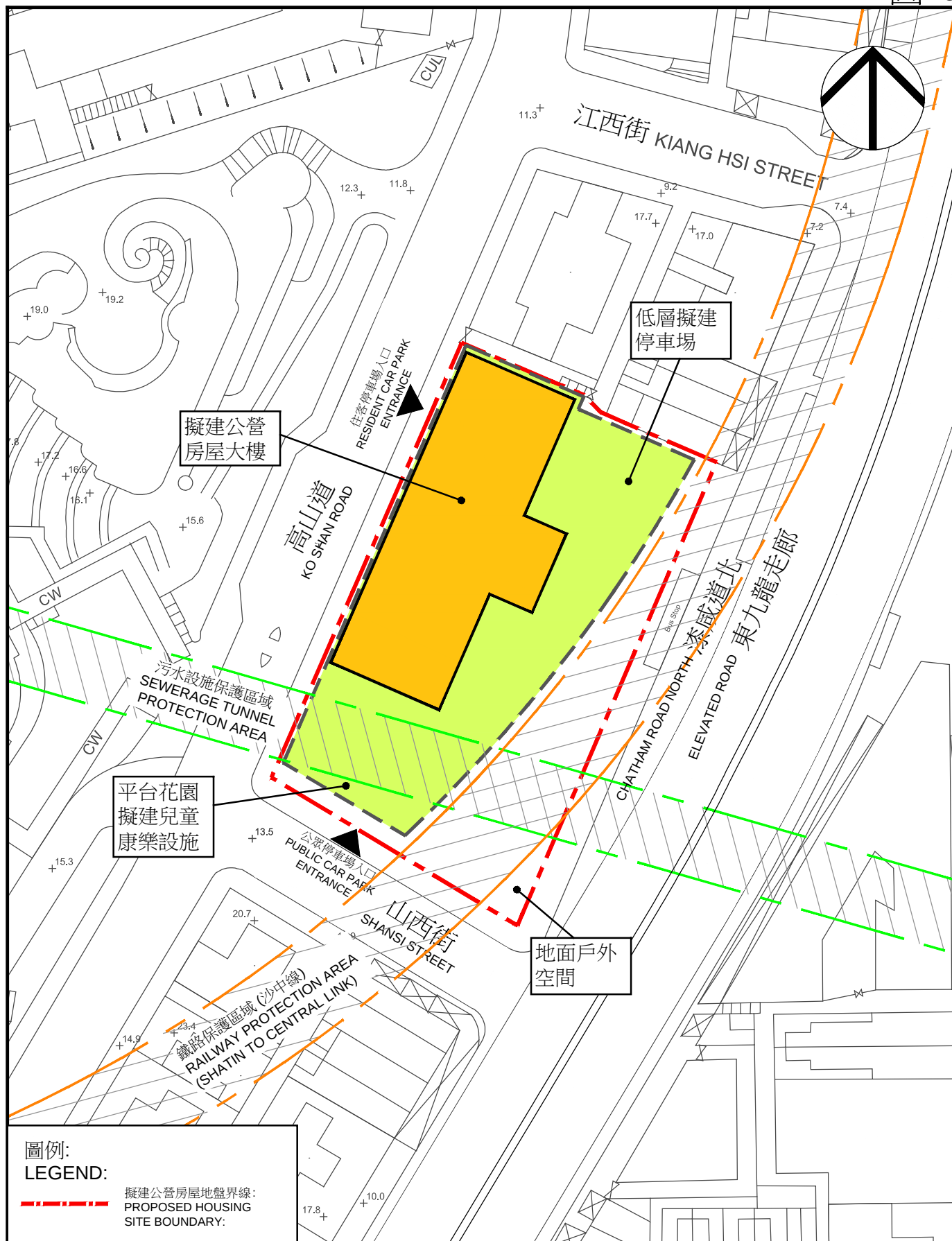


高山道公營房屋發展計劃 - 項目位置圖
PROPOSED HOUSING DEVELOPMENT AT
KO SHAN ROAD - LOCATION PLAN

(備註: 只供參考, 最後設計會因應需要而更改)

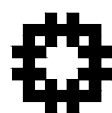


房屋署
HOUSING DEPARTMENT



高山道公營房屋發展計劃 - 概念設計圖
PROPOSED HOUSING DEVELOPMENT AT
KO SHAN ROAD - CONCEPTUAL LAYOUT PLAN

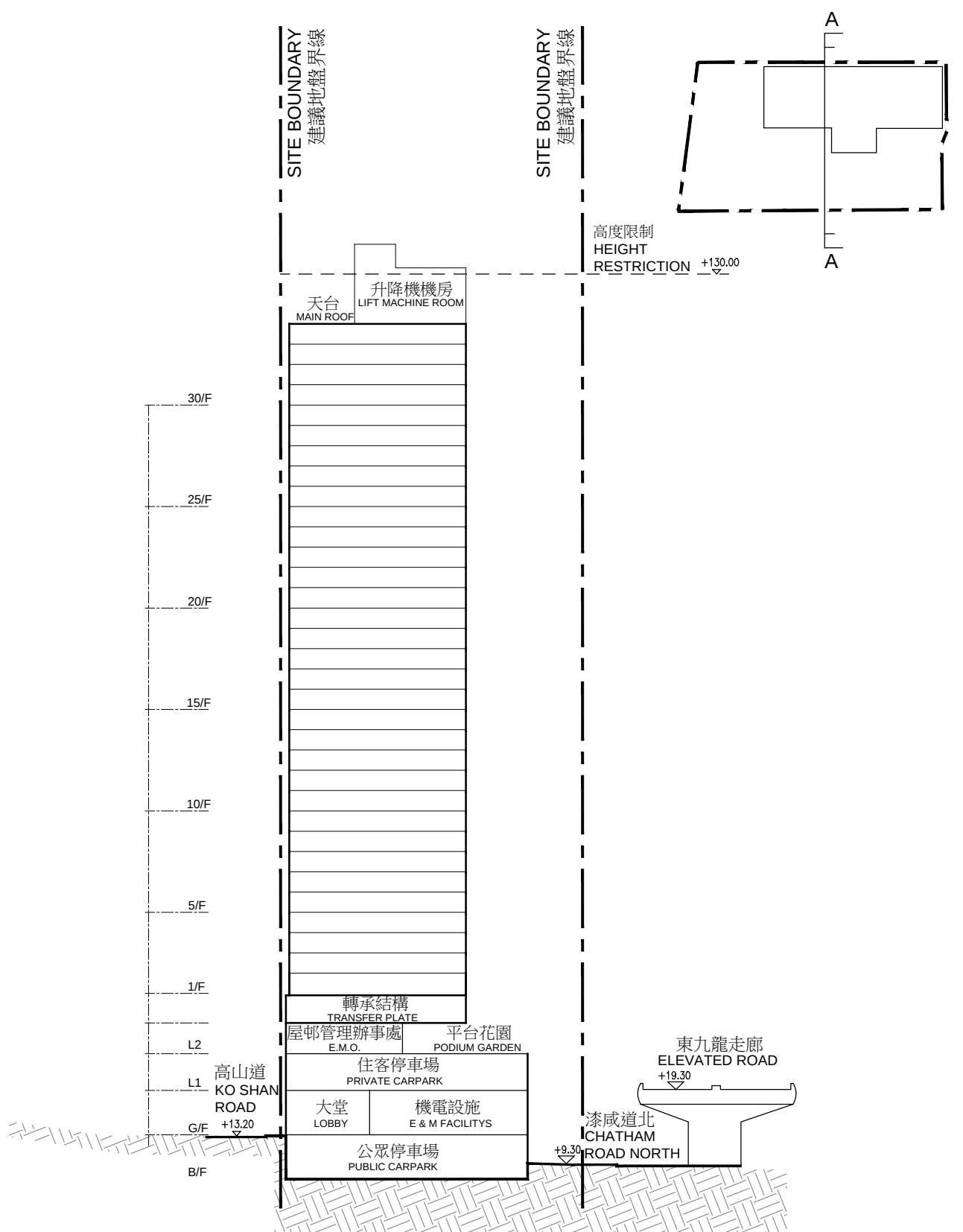
(備註: 只供參考, 最後設計會因應需要而更改)



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

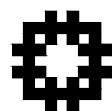
日期 DATE

26/04/2018



高山道公營房屋發展計劃 - 剖面圖
PROPOSED HOUSING DEVELOPMENT AT
KO SHAN ROAD - SECTION A - A

(備註: 只供參考, 最後設計會因應需要而更改)



房 屋 署
HOUSING DEPARTMENT

日 期 DATE

26/04/2018