

九龍城區議會
土瓜灣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」）擬議的土瓜灣道公營房屋發展計劃，歡迎各委員就有關項目提出意見。

背景

2. 政府採取多管齊下的策略，以增加房屋土地供應。現建議將兩幅位於土瓜灣道的政府土地合併作公營房屋發展用途。有關擬議發展計劃的位置圖，請參閱附件一。

3. 根據《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號S/K10/28》，地盤現時被劃為「住宅(甲類)」用地，總面積約0.41公頃，現址正分別用作過渡性房屋項目「樂屋」及漁農自然護理署九龍動物管理中心。該兩幅用地預計分別於2023年底至2024年上旬移交房委會，並合併用作公營房屋發展。

擬議發展計劃

4. 房委會初步考慮在該地盤興建一幢約34層高的住宅大樓，提供約680個住宅單位，預算人口約1 904人。此項目亦會提供適當的休憩設施及兒童遊樂場等。

5. 由於地盤存在不少限制，房委會希望善用珍貴的土地資源以興建更多住宅單位，並同時提供新落成項目所需的福利及泊車等設施。房委會會檢視有關因素，評估現在地盤範圍內的樹木(尤其是樹群中最大的細葉榕-T9)能否原址保留或移植。對於可能被移除的樹木，房委會會按發展局技術指引《第4/2020號- 樹木保護》予以補償，並在發展範圍內適當的位置加強綠化工程，營造安全舒適的戶外環境。

6. 擬議發展計劃初步發展參數概述如下：

地盤總面積	約 0.41 公頃 (過渡性房屋項目地盤面積約0.28公頃； 九龍動物管理中心地盤面積約0.13公頃)
總地積比率 (最高住用部分地積)	9.0 (7.5)
樓宇數目 / 高度	1 座住宅大樓 高度不高於主水平基準以上120米 [為了充分運用該地的發展潛力，房委會將向城市規劃委員會提交規劃申請，放寬建築物高度限制由主水平基準上100米至120米。]
單位數目	約680個
預計人口	約1 904人
福利設施	長者鄰舍中心及幼兒中心
康樂設施	綠化休憩設施及兒童遊樂場
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》及與運輸署商討，提供泊車設施
其他設施	屋苑管理設施
[備註：以上資料及附件只供參考，有關計劃細節尚待詳細設計。]	

7. 有關發展計劃的概念平面圖及概念剖面圖請參閱附件二及附件三。

技術評估

8. 房委會就擬議的發展項目會進行相關的技術評估，以確保項目符合交通及環境等方面的要求。

發展時間表

9. 按現時兩幅用地移交房委會的時間表，上述發展計劃的工程預計最早於2023年年底展開，期望最快於2028年竣工。

諮詢意見

10. 歡迎委員就上述公營房屋發展計劃提出意見。

房屋署

二零二二年十月

附件

附件一 土瓜灣道公營房屋發展計劃位置圖

附件二 土瓜灣道公營房屋發展計劃概念平面圖

附件三 土瓜灣道公營房屋發展計劃概念剖面圖



備註：只供參考，最終設計會因應需要更改。
 地盤界線或須在詳細設計階段，有所調整。



比例 1:2000(A4)

圖例:

--- 地盤界線

土瓜灣道公營房屋發展計劃
 位置圖



房屋署
 HOUSING DEPARTMENT

日期

09/2022



備註：只供參考，最終設計會因應需要更改。
 地盤界線或須在詳細設計階段，有所調整。



比例 1:800(A4)

圖例:

--- 地盤界線

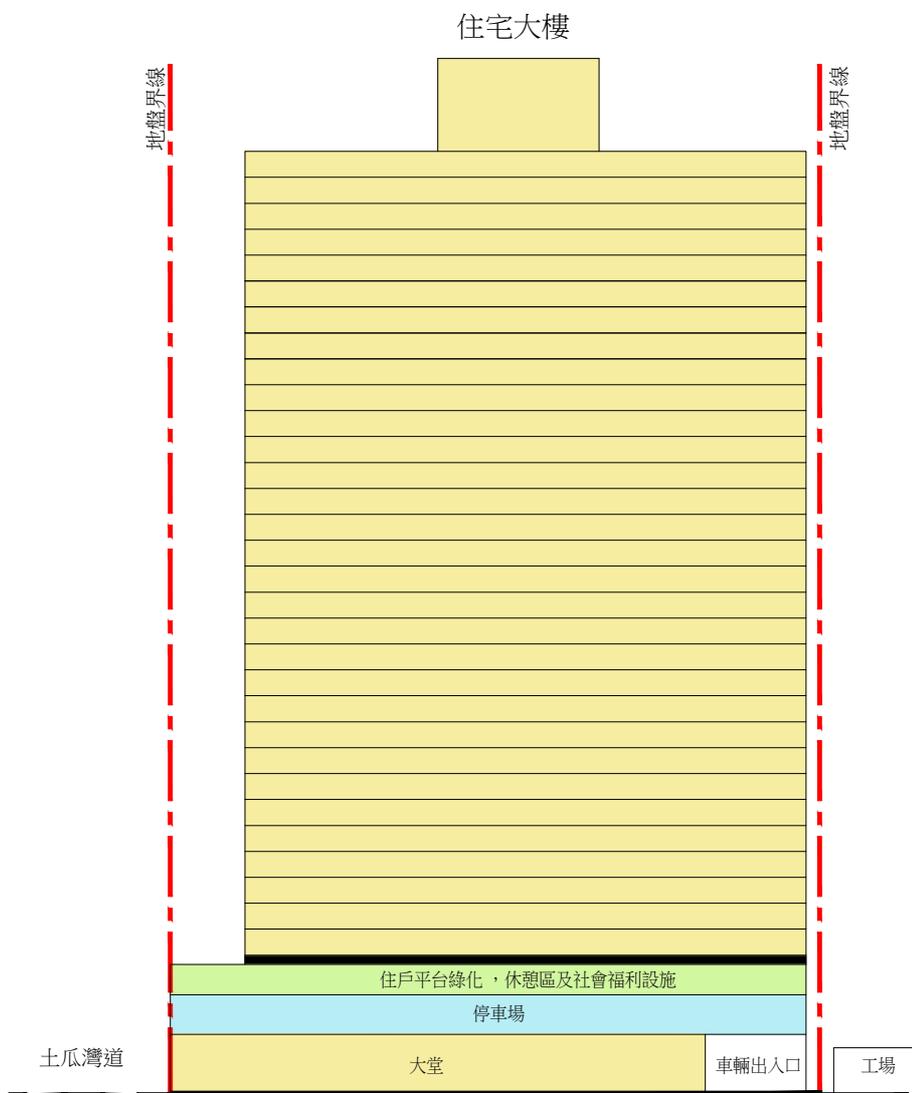
土瓜灣道公營房屋發展計劃
 概念平面圖



房屋署
 HOUSING DEPARTMENT

日期

09/2022



備註：只供參考，最終設計會因應需要更改。
地盤界線或須在詳細設計階段，有所調整。



比例 1:800(A4)

圖例:

 地盤界線

土瓜灣道公營房屋發展計劃
概念剖面圖



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

日期

09/2022