

觀塘區議會會議

土地用途檢討 - 短中期適合改作房屋發展的用地

目的

本文件旨在向觀塘區議會介紹為達致未來十年供應 470 000 個單位的新建屋目標，政府預計在取得城市規劃委員會（下稱「城規會」）同意修訂有關法定圖則後，可於未來五年（即 2014-15 至 2018-19 年度）在觀塘區提供的房屋用地的詳情。

新房屋供應目標

2. 政府在《2014 年施政報告》中宣布以 470 000 個單位作為未來十年的公私營房屋的新供應目標，而公營房屋（包括公共租住房屋（公屋）和資助出售房屋）將會佔新供應的六成（即約 282 000 個單位）。這對政府及社會來說，無疑是一大挑戰。為達致此目標，政府會繼續多管齊下，確保有足夠的土地供應。

短中期房屋土地供應：土地用途檢討

3. 要在短中期內增加和加快房屋土地的供應，我們必須盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地，和周邊鄰近基建設施的地帶。就此，發展局、規劃署和相關政府部門一直進行各項土地用途檢討工作，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，及下一階段的「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地改作住宅用途。這些檢討工作已開始見到成果，預計在未來五年（即 2014-15 至 2018-19 年度）於全港各區可供發展住宅的用地，當中 152 幅共可興建逾 21 萬個公私營單位，但須先取得城規會同意修訂有關法定圖則，包括更改用地的土地用途地帶及／或增加住宅用地的發展密

度。

4. 改劃工作涉及 16 區，當中有 13 幅用地位於觀塘區，預計共可提供約 16 000 個公私營住宅單位。該 13 幅用地的分布載列於附件一的地圖¹，而 13 幅用地的資料（包括地點、現時的土地用途地帶、擬議的土地用途地帶、擬議的房屋類型和預計用地可供發展年份）則載列於附件二至五。需要留意的是有關用地只屬未來五年可供應土地的一部分，而有關預計的住宅單位數目、可供發展年份及擬議的房屋類型視乎個別用地的技術評估，以及相關程序或工程進度，可能會有調整。此外，政府及房委會會繼續物色其他住宅用地作房屋發展，並於適當時候諮詢區議會。

5. 在提出有關 13 幅房屋用地的發展建議時，當局已作詳細考慮，不論規劃署以至其他專業部門，都透過其行之有效的機制和準則，評估各發展建議均符合《香港規劃標準與準則》，對當區居民不會造成不可接受的影響，亦顧及一系列實際規劃因素，包括交通和基建容量、社區設施和休憩用地的提供、相關發展限制、當區的特色和現時的發展密度、對當區環境的潛在影響，及景觀和空氣流通影響等。部分用地或涉及收地和清拆安排，又或須遷移現有或已規劃的設施。政府會全盤考慮這些因素，並盡量紓減有關影響。如有需要，各部門會進行詳細的技術評估，落實相應的緩解措施，務求盡可能在交通、基建、環境、景觀和空氣流通等方面減輕對當區的潛在影響。

觀塘區的 13 幅須先修訂法定圖則的房屋發展用地

6. 該 13 幅房屋用地有 5 幅位於牛頭角／九龍灣，2 幅位於觀塘及 6 幅位於油塘／茶果嶺。根據供應時間大致可分為兩批，第一批包括 5 幅用地，預計可在今明兩年（即 2014-15 及 2015-16 年度）提供發展，而第二批則包括其餘 8 幅用地，供應時間預計為 2016-17 年度及以後。

7. 牛頭角彩興路、彩興里及彩榮路有 3 幅公營房屋用地，規劃署曾於 2013 年 1 月 8 日就彩興路用地的發展諮詢觀塘區議會。因應收

¹ 該地圖除顯示 13 幅位於觀塘區的用地外，亦收納兩幅位於西貢區安達臣道石礦場的房屋發展用地。

集到的意見及公營房屋的迫切需要，當局修訂了建議，將彩興里及彩榮路用地作房屋及社區設施發展。規劃署及房屋署會於是次會議上的其他議程就該 3 幅用地的發展諮詢觀塘區議會，詳情請參考《觀塘區議會文件第 15/2014 號、第 17/2014 號及第 18/2014 號》。

8. 就前茶果嶺高嶺土礦場的私人房屋發展，規劃署曾於 2013 年 1 月 8 日諮詢觀塘區議會。因應社會對公營房屋的急切需求，部分私人房屋用地將可能轉為公營房屋，土木工程拓展署現正進行有關工程可行性研究。

9. 就曉明街／曉光街的公營房屋用地，房屋署及規劃署曾於 2014 年 3 月 18 日諮詢觀塘區議會。房屋署正跟進議員的要求，優化有關發展計劃和進行地區諮詢。

10. 相關部門亦會研究將餘下的 7 幅用地改作房屋用途的技術因素，包括擬議發展對交通、環境、景觀和空氣流通等方面的影響，以及社區設施配套等。如有關用地涉及「政府、機構或社區」用地及休憩用地，或影響現有社區設施，當局會研究重置安排，以免影響社區設施的供應

11. 待完成相關研究後，規劃署會就擬議法定圖則的修訂諮詢相關持份者（包括區議會），屆時將會進一步提供個別用地的擬議發展參數，包括地積比率、用地面積和預計的單位數量等。規劃署及相關部門亦會隨即開展城市規劃及其他相關程序，務求盡快增加房屋土地供應。

12. 政府明白區議員對觀塘區整體交通運輸以及公共設施配套提出不少意見。當局會聯同各相關部門考慮有關意見。

安達臣道石礦場用地

13. 安達臣道石礦場位於西貢區議會範圍，但鄰近觀塘區。礦場包括 1 幅公營房屋用地及 1 幅²私營房屋用地，現時劃為「其他指定用途」

² 該幅私營房屋用地可進一步劃分為 10 幅用地供發展。

註明「採礦及採石業」地帶。擬議住宅發展是根據規劃署已完成的「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究」提出的，該研究除了進行了多方面的技術評估外，亦已分別在 2011 及 2012 年進行了兩個階段的社區參與活動，包括諮詢西貢及觀塘區議會的意見，並在 2013 年初就研究的最終建議發展大綱圖向西貢及觀塘區議會作出匯報。此外，土木工程拓展署在隨後的工程可行性研究中就公眾特別關注的交通和運輸事項已分別向兩個區議會進行了進一步的簡介，並就相關的工程計劃諮詢各區議員的意見。根據現時的安排，有關房屋用地的地盤平整及相關基建設施工程會在石礦場於 2016 年停止運作並完成復修工程後展開。

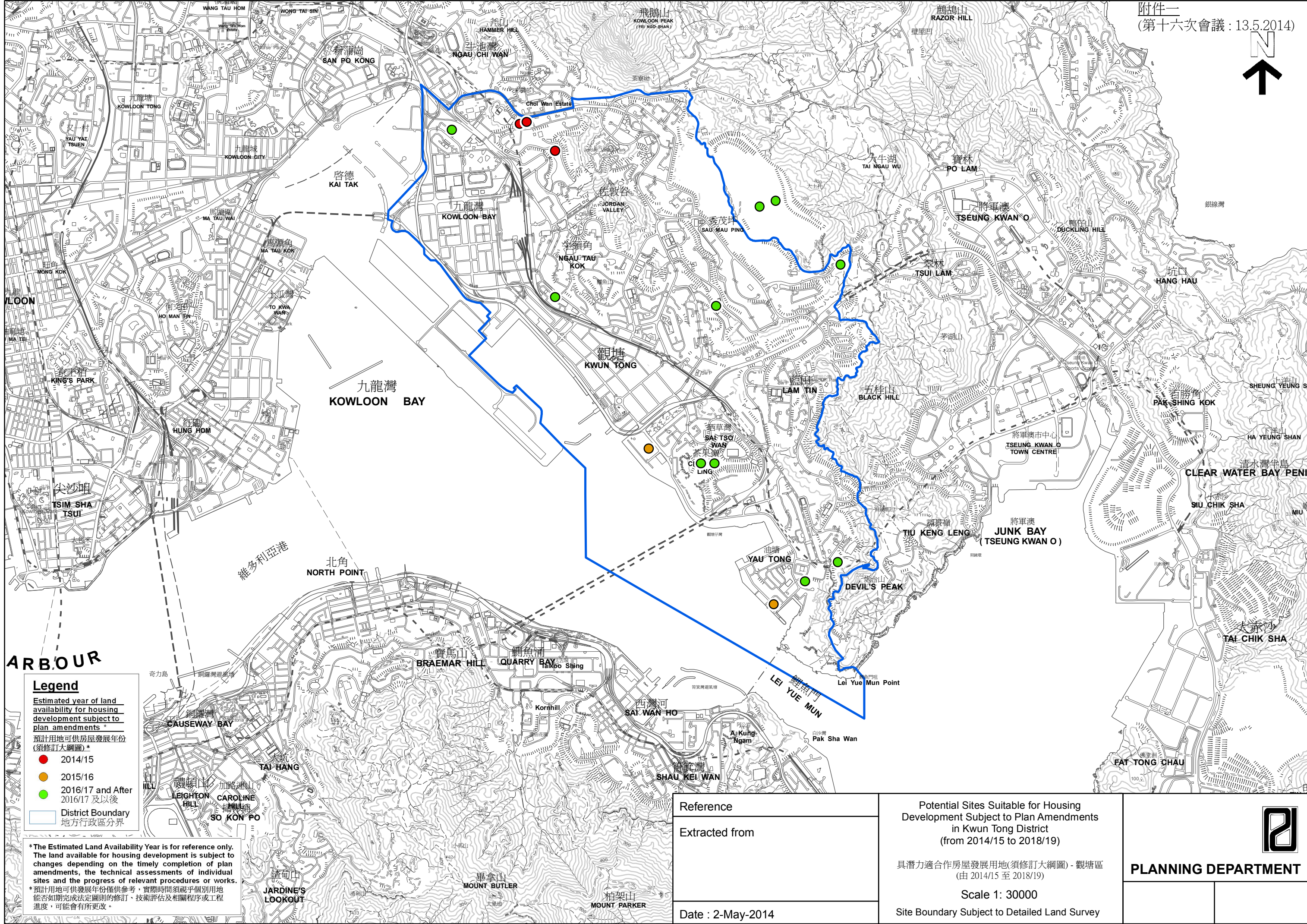
總結

14. 要提供足夠土地達到建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱鉅挑戰，在過程中非常重要的一環，便是區議會、地區及居民的支持和體諒，而整個社會亦有必要作出艱難的選擇和取捨。面對香港市民迫切的住屋需要，特別是一眾正輪候公屋、住屋環境亟待改善的基層市民，政府希望區議會明白社會整體的住屋需要，參考觀塘區須改劃作房屋用地的整體情況，向當局表達相關意見，全力加快推行有關房屋發展建議。

發展局

規劃署

2014 年 5 月



- 2014/15
- 2015/16
- 2016/17 and After
2016/17 及以後
- District Boundary
地方行政區分界

Reference
Extracted from
Date : 2-May-2014

Potential Sites Suitable for Housing
Development Subject to Plan Amendments
in Kwun Tong District
(from 2014/15 to 2018/19)

具潛力適合作房屋發展用地(須修訂大綱圖) - 觀塘區
(由 2014/15 至 2018/19)

Scale 1: 30000

Site Boundary Subject to Detailed Land Survey

The logo consists of a stylized, bold letter 'P' enclosed within a square border. The 'P' is formed by thick black lines, with a small gap at the top. Below the logo, the words 'PLANNING DEPARTMENT' are written in a bold, black, sans-serif, all-caps font. The entire logo and text are centered horizontally within the upper half of the page.

**4 Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in Kwun Tong
 from 2014-15 to 2018-19 (Discussed in the District Council)**

**2014-15 年度至 2018-19 年度 4 幅位於觀塘區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地
 (區議會已作討論)**

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
1.	2014-15	Choi Hing Road, Ngau Tau Kok ^{Note 1} 牛頭角彩興路	R(A)1 (Original G/IC, Road)	R(A)1	Public 公營
2.	2016-17 and After (及以後)	Hiu Ming Street/Hiu Kwong Street, Kwun Tong 觀塘曉明街/曉光街	O, GB	R	Public 公營
3.	2016-17 and After (及以後)	Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site 前茶果嶺高嶺土礦場	R(A)4, G/IC, O	R	Private 私營
4.	2016-17 and After (及以後)	Ex-Cha Kwo Ling Kaoline Mine Site 前茶果嶺高嶺土礦場	R(A)4	R	Public 公營

Abbreviation 縮寫:

GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
R/R(A)	Residential 住宅/Residential (Group A) 住宅(甲類)
Road	道路
O	Open Space 休憩用地

Notes

Note 1: The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.

預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

Note 2: The housing type is for reference only, and may be subject to change depending on the practical consideration.

房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。

**2 Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in Kwun Tong
 from 2014-15 to 2018-19 (Discussing in the District Council)**

**2014-15 年度至 2018-19 年度 2 幅位於觀塘區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地
 (區議會正作討論)**

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供 發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地 用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地 用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
1.	2014-15	Choi Hing Lane, Ngau Tau Kok ^{Note 1} 牛頭角彩興里	R(A)1 (Original G/IC, GB)	R(A)1	Public 公營
2.	2014-15	Choi Wing Road, Ngau Tau Kok ^{Note 1} 牛頭角彩榮路	R(A)2 (Original G/IC)	R(A)2	Public 公營

Abbreviation 縮寫:

GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
R(A)	Residential (Group A) 住宅(甲類)

Notes

Note 1: The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.

預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

Note 2: The housing type is for reference only, and may be subject to change depending on the practical consideration.

房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。

2 Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in Kwun Tong
from 2014-15 to 2018-19 (To be discussed in the District Council in Short Term)
 2014-15 年度至 2018-19 年度 2 幅位於觀塘區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地
 (區議會將於短期內作討論)

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
1.	2015-16	J/O Shung Shun Street and Yan Yue Wai, Yau Tong 油塘崇信街/仁宇圍交界	CDA	CDA	Private 私營
2.	2015-16	J/O Wai Lok Street/Wai Yip Street, Cha Kwo Ling 茶果嶺偉樂街/偉業街交界	OU	R	Private 私營

Abbreviation 縮寫:

CDA	Comprehensive Development Area 綜合發展區
R	Residential 住宅
OU	Other Specified Uses 「其他指定用途」

Notes

Note 1: The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.

預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

Note 2: The housing type is for reference only, and may be subject to change depending on the practical consideration.

房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。

**5 Potential Housing Sites Requiring Plan Amendments in Kwun Tong
 from 2014-15 to 2018-19 (To be discussed in the District Council Later)**

**2014-15 年度至 2018-19 年度 5 幅位於觀塘區須修訂法定圖則的具潛力作房屋發展用地
 (區議會將於稍後作討論)**

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
1.	2016-17 and After (及以後)	Ko Chiu Road, Yau Tong 油塘高超道	G/IC	R	To be determined 待定
2.	2016-17 and After (及以後)	Opposite to Richland Gardens, Kowloon Bay 九龍灣麗晶花園對面	O	R ^{Note 3}	Public 公營
3.	2016-17 and After (及以後)	Yan Wing Street (near Lei Yue Mun Estate), Yau Tong 油塘欣榮街(近鯉魚門邨)	GB	R	Public 公營
4.	2016-17 and After (及以後)	Po Lam Road (Near Po Tat Estate), Kwun Tong 觀塘寶琳路(近寶達邨)	GB	R	Public 公營

	Estimated Land Availability Year 預計用地可供發展年份 ^{Note 1}	Location 地點	Existing Zoning 目前土地用途地帶	Planned Zoning 規劃的土地用途地帶	Housing Type ^{Note 2} 房屋類型
5.	2016-17 and After (及以後)	Ting On Street, Ngau Tau Kok 牛頭角定安街	G/IC	R	Public 公營

Abbreviation 縮寫:

GB	Green Belt 綠化地帶
G/IC	Government, Institution or Community 政府、機構或社區
R	Residential 住宅
O	Open Space 休憩用地

Notes

Note 1: The Estimated Land Availability Year is for reference only. The land available for housing development is subject to changes depending on the timely completion of plan amendments, the technical assessments of individual sites and the progress of relevant procedures or works.

預計用地可供發展年份僅供參考，實際時間須視乎個別用地能否如期完成法定圖則的修訂、技術評估及相關程序或工程進度，可能會有所更改。

Note 2: The housing type is for reference only, and may be subject to change depending on the practical consideration.

房屋類型僅供參考，可能會因應實際考慮而有所更改。

Note 3: Apart from residential development, the site will also include school and open space development subject to further detailed study.

除住宅發展外，視乎日後的詳細研究，該用地亦會包括學校及休憩用地發展。