

宏照道公營房屋發展計劃第一期

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向觀塘區議會介紹宏照道公營房屋發展計劃第一期的項目，並聽取委員的意見。

2. 背景

- 2.1 因應社會對公營房屋的殷切需求，政府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，推動房屋政策。
- 2.2 規劃署就九龍灣及牛頭角區的房屋發展用地改劃建議，於 2017 年 1 月諮詢觀塘區議會，當中包括宏照道公營房屋發展計劃第一及第二期用地。其後，城市規劃委員會同意修訂相關分區計劃大綱圖，並於 2017 年 4 月 13 日刊憲及根據《城市規劃條例》第 7 條供公眾查閱，為期兩個月。根據《九龍灣及牛頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/29》，當中宏照道公營房屋發展計劃第一及第二期用地由原來的「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 2.3 是次建議的宏照道公營房屋發展計劃第一期位於宏照道（位置圖請參閱附件一），地盤總面積約為 1.71 公頃。現時部份作明愛向晴軒的臨時花園，部份作路政署的維修站之用。地盤附近大多為已發展用地，鄰近麗晶花園、啟業邨及明愛向晴軒。

3. 發展計劃及初步建議

- 3.1 擬建發展計劃的初步發展參數概述如下：

地盤面積	約 1.71 公頃
最高住用/總地積比率	7.5 / 9 倍
樓宇數目/高度	共 3 座約 40 層高（連地下）的住宅樓宇，不高於主水平基準上 120 米
單位數目	約 2 650 個公共租住房屋單位(公屋)
預計人口	約 6 600 人
地盤綠化比率	不少於地盤面積的 20%
康樂設施	籃球場、羽毛球場、乒乓球桌、兒童遊樂場、綠化及休憩設施等

零售設施	約 1 500 平方米。
教育、社會福利及相關設施	初步建議提供日間幼兒中心和安老院設施為有需要人士提供服務。
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》的上限標準，建議提供泊車位如下： 住客私家車位：約 67 個 商用私家車位：約 8 個 電單車位：約 19 個 輕型貨車位：約 10 個
其他設施	屋苑管理設施

備註：以上資料只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

3.2 宏照道公營房屋發展計劃第一期的概念設計圖請參閱附件二。

4. 技術評估

房委會已就擬議的公屋發展計劃進行以下的技術評估：

4.1 交通影響評估

評估結果顯示，在宏照道鄰近的路口進行改善工程後，是項公營房屋發展所產生的交通流量預計不會對鄰近道路構成不良影響。交通評估報告已於 2016 年 2 月 5 日呈交運輸署並獲得運輸署接納。宏照道鄰近的道路改善工程包括：(1)已計劃的啟德發展區域興建新的道路工程，及(2)因應此公營房屋發展附近現有路口的改善工程。這些道路工程預計於 2023 年完成，以配合宏照道公營房屋發展計劃的落成。

宏照道公營房屋發展計劃第一期落成後，將來居民可步行至彩虹/啟德鐵路站及乘搭巴士/小巴。現時宏照道、觀塘道已經設有數個巴士及小巴站，運輸署將會於這公營房屋入伙期間，適時檢討當區的交通情況，並與公共運輸服務營辦商緊密聯絡，按實際需求而調整附近公共交通服務的水平。而興建中的沙中線將於約 2021 年完成並提供往來大圍至金鐘站的服務，預計將來的沙中線可分流部分過海乘客，相信可紓緩現時區內交通情況。

4.2 空氣流通評估

根據項目的位置及風環境特徵，建議的布局已經提供相應的通風措施，包括加入一道貫穿南北方向並連接宏照道及觀塘道約 25 米闊的通風走廊及另一道貫穿東西方向不少於 15 米的通風廊，從而減輕對空氣流通的影響。

4.3 視覺影響評估

評估報告預計此項目不會產生不可接受的視覺影響。擬議發展計劃通過樓宇布局、視覺走廊及座向等設計元素，務求減輕發展項目對附近景觀的影響。

5. 預計發展時間表

5.1 按現時的发展計劃，工程預計於 2018 年展開及於 2023 年落成。

6. 諮詢

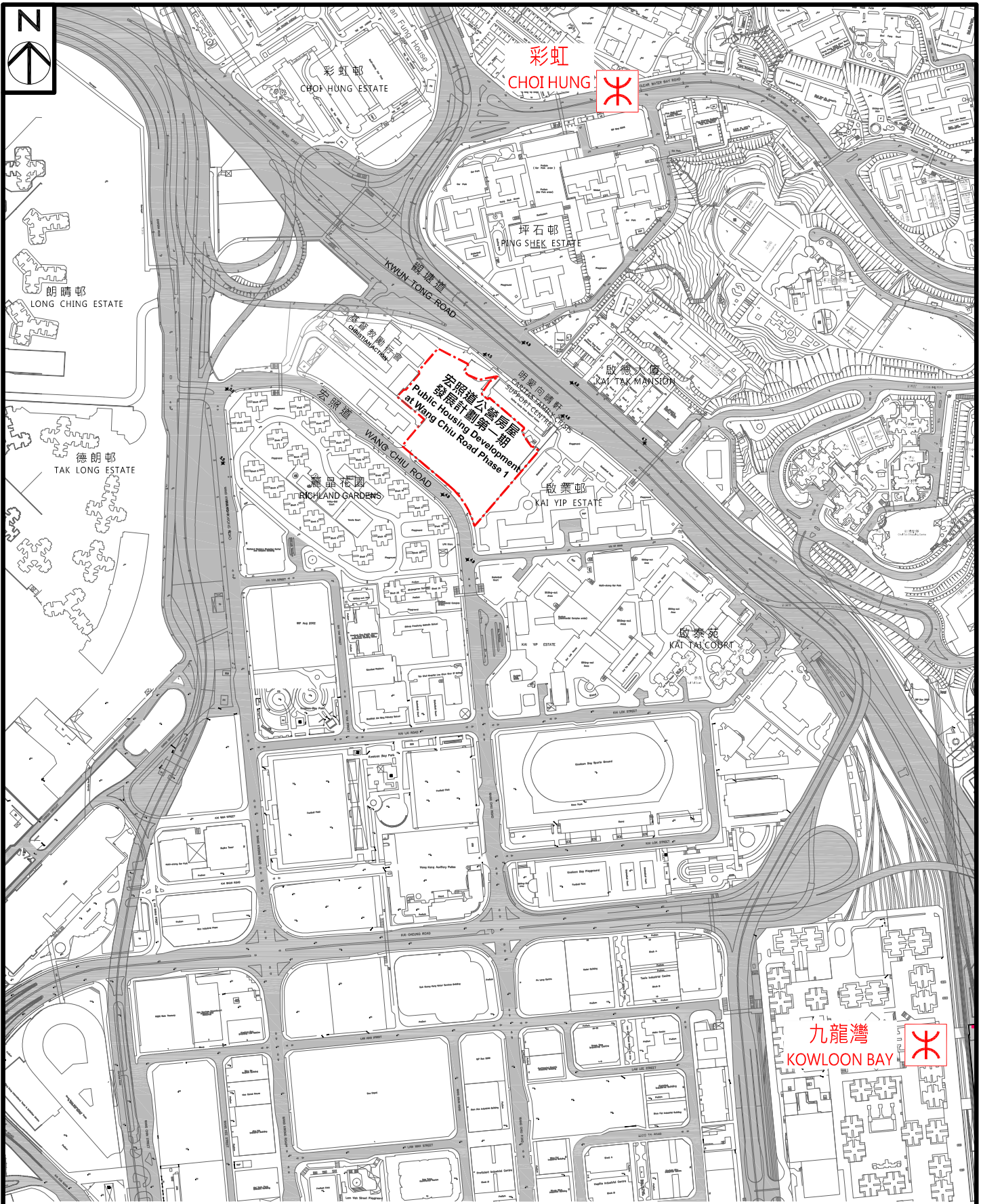
6.1 歡迎各委員就上述發展計劃提出意見。

房屋署
2017 年 5 月

附件

附件一 宏照道公營房屋發展計劃第一期位置圖

附件二 宏照道公營房屋發展計劃第一期概念設計圖



宏照道公營房屋發展計劃第一期
位置圖

PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT
WANG CHIU ROAD PHASE 1
SITE LOCATION PLAN

索引:-



地盤界線

SITE BOUNDARY



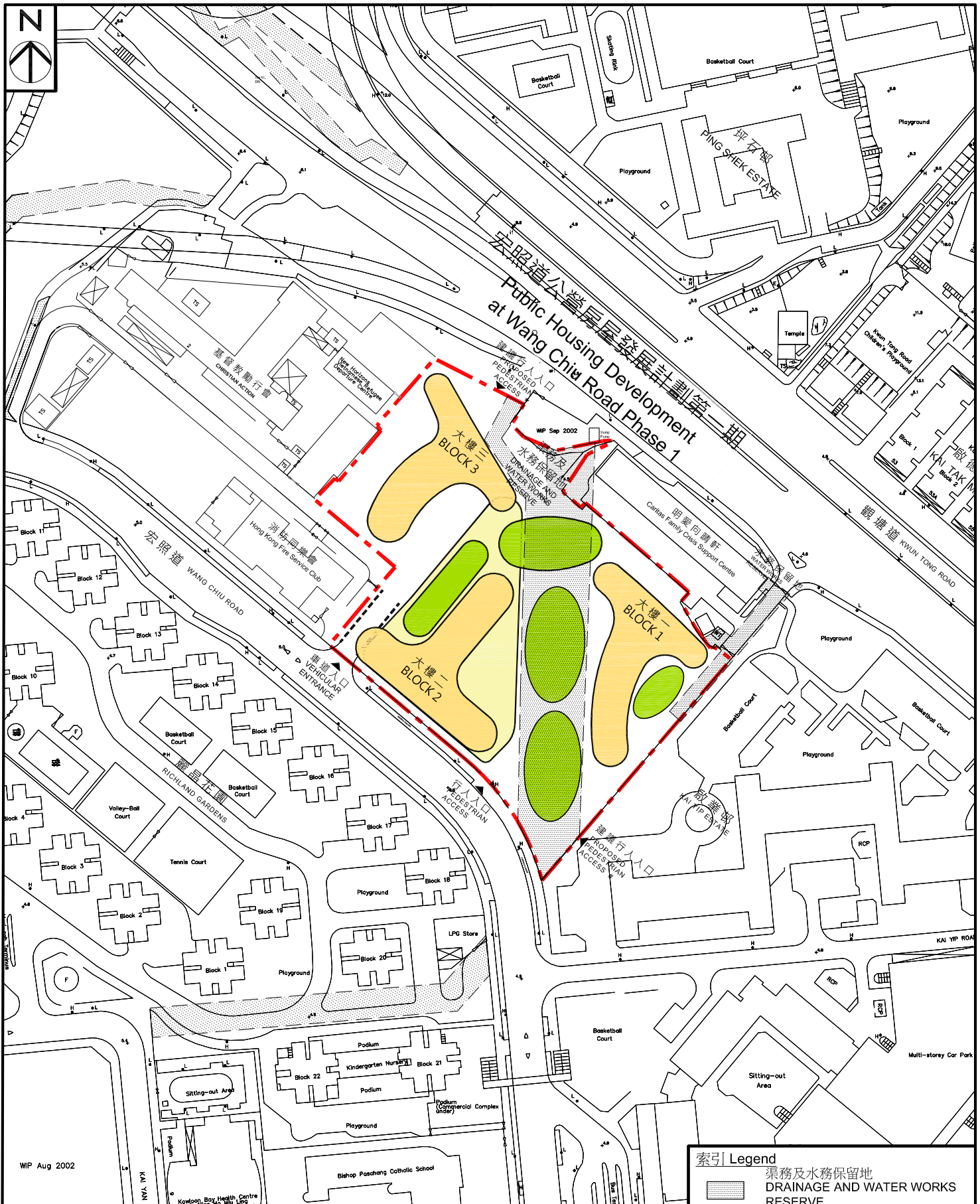
房屋署

HOUSING DEPARTMENT

附件一
Annex 1

日期 DATE:
20. 4. 2017

SCALE 1:6000 (A4)



宏照道公營房屋發展計劃第一期
 概念設計圖
 PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT
 WANG CHIU ROAD PHASE 1
 CONCEPTUAL PLAN

索引 Legend

- 渠務及水務保留地
DRAINAGE AND WATER WORKS RESERVE
- 綠化及休憩區
GREENERY & RECREATIONAL AREA
- 地盤界線
SITE BOUNDARY

房屋署 HOUSING DEPARTMENT

附件二 日期 DATE: **Annex 2 20. 4. 2017**

SCALE 1:4000 (A4)