

茶果嶺村公營房屋發展的可行性研究、  
前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展檢視結果  
及  
《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》  
的擬議修訂項目

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向觀塘區議會匯報有關茶果嶺村公營房屋發展（下稱「茶果嶺村發展項目」）的可行性研究結果、前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展（下稱「前高嶺土礦場第二期發展項目」）檢視結果，以及為配合上述兩個項目就《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》（下稱「大綱圖」）所提出的擬議修訂項目，諮詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 按照行政長官於施政報告中提出增加土地供應以回應市民對公營房屋的迫切需求，政府各相關部門正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，包括盡量使用現有已開發土地，並在規劃和基建設施許可的情況下，適度提高發展密度，以增加住宅單位供應。政府在 2019 年及 2020 年的施政報告中公布，為茶果嶺村展開以公營房屋發展為主軸的綜合規劃研究，希望可以盡快善用這些適合作高密度房屋發展的用地，應對市民對住屋的殷切需求。根據初步評估，按地積比率 9 倍（當中最高住用地積比率為 7.5 倍）及建築物高度為主水平基準上 120 米的發展方案，擬議發展項目將可提供約 4,500 個公營房屋單位（詳見下文 4.1 及 4.2 段）。
- 2.2 關於前高嶺土礦場發展項目的土地平整及基礎建設工程，土木工程拓展署（下稱「土拓署」）曾於 2014 年 11 月 27 日及 2015 年 1 月 29 日諮詢觀塘區議會屬下的交通及運輸委員會。現時，第一期發展項目及相關的基礎建設工程正由私人發展商進行。至於第二期發展項目，經考慮到近年市民對公營房屋的殷切需求，政府擬把相關房屋土地改撥作發展高密度公營房屋，並檢視其地積比率由現時 3.3 至 5 倍增加至 9 倍（當中最高住用地積比率為 7.5 倍）及增加建築物高度由主水

平基準上 90/95 米至 135/140 米的可行性。根據初步評估，按地積比率 9 倍（當中最高住用地積比率為 7.5 倍）及建築物高度為主水平基準上 135/140 米的發展方案，擬議的發展項目將可提供約 2,250 個公營房屋單位（詳見下文 4.1 及 4.2 段）。

- 2.3 土拓署為茶果嶺村發展項目進行可行性研究，以及檢視前高嶺土礦場第二期發展項目已規劃的基礎建設工程，以確立兩個發展項目作高密度公營房屋發展的可行性。
- 2.4 規劃署、土拓署和地政總署三個部門於 2021 年 5 月 10 日就茶果嶺村發展項目舉行聯合簡介會，向與會者（包括受發展項目影響人士，如土地業權人、住戶及業務經營者等）簡介茶果嶺村發展項目的推展程序，以及相關的補償和安置安排。

### 3. 茶果嶺村發展項目可行性研究和檢視前高嶺土礦場第二期發展項目

- 3.1 茶果嶺村發展項目的可行性研究和前高嶺土礦場第二期發展項目的檢視工作，主要涵蓋擬議發展對交通、環境、景觀、視覺、空氣流通和基建等方面的影響，結果顯示擬議發展是可行的，詳細評估如下。兩個項目的擬議發展藍圖可參閱圖 1。

#### 交通及運輸影響評估

- 3.2 土拓署根據兩個擬議發展項目的人口推算，進行了交通及運輸影響評估，建議採取以下的交通改善措施應對新增需求（圖 2）：
  - (a) 觀塘區議會屬下的交通及運輸委員會早年曾建議，興建新的行車道以連接前高嶺土礦場發展項目直達茶果嶺道。經顧問技術評估，建議在茶果嶺村發展項目中興建一條新的雙線雙程行車通道，以紓緩茜發道、茶果嶺道及偉業街一帶和相關路口的交通情況；
  - (b) 擴闊及改善永福街及繁華街，並延伸繁華街以連接茶果嶺道，從而改善交通荷載能力以應付發展所需；及
  - (c) 進行三個路口改善措施，包括在偉發道/偉業街路口加添新行車線、在茶果嶺道/茜發道路口修改道路標記及擴闊茜發道/前高嶺土礦場發展連接路的路口。

### 行人連繫

- 3.3 為提升發展項目的通達性及方便行人往來鄰近地點，我們建議興建一條新的行人天橋以連接茶果嶺村發展項目至前高嶺土礦場發展項目。此外，現時三個沿茶果嶺道連接附近海濱的行人過路處將會保留，確保將來發展項目的居民及其他市民可以便捷往返將來落成的茶果嶺海濱長廊。

### 環境審視及古蹟保育

- 3.4 按照初步環境審視的要求，我們進行了初步生態評估及樹木調查，結果顯示在發展項目範圍內並沒有被認定為具存護價值的生境，而在發展項目範圍內的樹木都屬常見品種，並沒有發現古樹名冊內的樹木品種。詳細的樹木保育、移除及補償種植方案將根據發展局相關的技術通告及指引訂定。
- 3.5 根據初步評估，我們建議原址保留在茶果嶺村發展項目範圍內獲古物諮詢委員會評為三級歷史建築物的羅氏大屋，並透過整全規劃活化羅氏大屋，將其納入未來房屋發展項目當中以保育它的文化及歷史價值。至於茶果嶺天后宮，位處茶果嶺村發展項目用地以外，並不會受到擬議發展項目影響，而目前在該處舉辦具保育及文化價值的相關活動，亦不會受到影響。

### 景觀及視覺影響評估

- 3.6 參考了其他分區計劃大綱圖中位於九龍東海濱地段的建築物高度，評估建議茶果嶺村發展項目的建築物高度（主水平基準上 120 米），應與該區的其他海濱住宅項目大致相約。茶果嶺村發展項目與前高嶺土礦場第二期發展項目落成後，將延伸該區的住宅群，提升該海濱地段的景觀特色。評估建議兩個擬議發展項目在建築物高度上呈現梯級式的輪廓，較接近海港的建築物高度會較低，加強臨海發展的層次感。評估亦建議擬議發展項目採取適當的緩解措施，如建築物間距（至少 15 米闊）及進行綠化，以優化景觀及視覺的效果。

### 空氣流通評估

- 3.7 根據兩個擬議發展項目的位置，周邊地勢及風向，我們就空氣流通方面進行了評估。考慮了擬議建築物的規模及布局，我們建議保留足夠的空間及樓宇間距（包括最少15米的建築物間距），以助空氣流通。
- 基礎建設評估
- 3.8 為配合兩個擬議發展項目，我們需要進行加建或改善現有雨水排放、污水收集及食水供應設施。另一方面，現時的電力、燃氣及電訊網絡，足以應付兩個擬議發展項目所需。

### 政府、機構或社區設施

- 3.9 我們參照《香港規劃標準與準則》的指引和相關部門的意見，建議將兩幅位於茶果嶺村發展項目範圍內的土地預留作發展「政府、機構或社區設施」，以應付擬議發展項目所帶來的新增人口及附近地區的需求。位於北端的一幅土地（面積約0.57公頃）將預留興建一幢政府聯用綜合大樓，並根據「一地多用」的原則提供包括體育館、衛生署設施、社會福利設施及公共交通交匯處等。此外，位於中間部份的一幅土地將預留設置一個標準分區消防局暨救護站（面積約0.27公頃）。這些建議都是初步的設計，有關的政府、機構或社區設施之項目倡議者將於詳細設計階段與相關政府部門作進一步磋商，以敲定詳細設計方案。

### 發展策略

- 3.10 由於前高嶺土礦場第二期發展項目範圍內涉及與一個現存祖墳相關的土地業權爭議，我們建議先行發展不受有關土地業權爭議影響的土地（佔第二期發展的三分之二），以盡早推出公營房屋供應。餘下的土地待解決土地業權爭議後才進行擬議的公營房屋發展。

## **4. 擬議公營房屋發展計劃概況**

- 4.1 因應可行性研究和檢視的結果和參考了負責興建相關公營房屋的部門／機構的意見後，擬議的茶果嶺村發展項目及前高嶺土礦場第二期發展項目，初部建議的主要發展參數<sup>(\*)</sup>如下：

	茶果嶺村發展項目	前高嶺土礦場第二期發展項目
住宅用地	約3.0公頃	約1.39公頃
最高住用/ 總地積比率	7.5/ 9 倍	7.5/ 9 倍
建築物高度限制	主水平基準上120 米	主水平基準上135米及140 米
擬建公營房屋單位數目	約 4,500 個	約 2,250 個
預計人口	約 12,600 人	約 6,400 人
康樂及泊車設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供休憩用地、綠化及泊車設施。	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供休憩用地、綠化及泊車設施。
社區 <sup>(#)</sup> 及零售設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一所9間課室的幼稚園</li> <li>• 社會福利設施，包括安老、幼兒及康復設施等<sup>(^)</sup></li> <li>• 零售設施</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一所6間課室的幼稚園<sup>(&amp;)</sup></li> <li>• 社會福利設施，包括安老及康復設施等<sup>(^)</sup></li> <li>• 零售設施</li> </ul>
預計最早入伙日期	2031	2030 (參閱3.10段)

[\*] 發展參數只供參考。建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。

[#] 最終提供的設施有待負責興建相關公營房屋的部門／機構在詳細規劃和設計階段與相關部門作進一步商討，或會因應相關部門的要求／意見而有所調整。

[&] 除了幼稚園外，在前高嶺土礦場第二期發展項目下已預留土地，興建一所設有 30 間課室的小學。

[^] 按照行政長官 2020 年施政報告的政策方向，在公營房屋發展內提供的社會福利設施，其面積不少於個別項目住用樓面面積的 5%。此外，在擬議

公營房屋發展內按社會福利署要求提供的社福設施，其樓面面積可免計算在法定大綱圖上訂明的最大總樓面面積內。

- 4.2 上述建議的發展參數已考慮到同區的發展密度、交通和基建等的容量，以及可行性研究和檢視的結果。關於兩個擬議發展項目的建屋計劃細節，負責興建相關公營房屋的部門／機構將在下一階段的詳細設計工作中確定。

## 5. 就大綱圖的擬議修訂項目

- 5.1 為推展上述兩個發展項目，規劃署建議對大綱圖作出相應修訂，擬議修訂項目如下(圖 3 及圖 4)：

### 茶果嶺村發展項目

- (i) 擬議修訂項目 A1 項 - 公營房屋發展 (面積約 3 公頃)

擬議把涵蓋茶果嶺村的「未決定用途」地帶及其毗連的「綠化地帶」和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，最高住用及總地積比率分別為 7.5 和 9 倍，建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。並為「住宅(甲類)8」地帶加入條款，訂明按政府規定設置的政府、機構或社區設施的樓面面積可豁免計算在地積比率之內。

- (ii) 擬議修訂項目 A2 項 - 政府、機構或社區設施 (面積合共約 0.84 公頃)

擬議把兩幅分別位於茶果嶺村發展項目範圍內北端及中部的土地 (面積分別約為 0.57 公頃及 0.27 公頃) 由「未決定用途」地帶及「綠化地帶」，改劃為「政府、機構或社區」地帶，分別用作興建聯用綜合大樓和標準分區消防局暨救護站。

- (iii) 擬議修訂項目 A3 項 - 道路及行人路 (面積合共約 1.4 公頃)

為配合擬建連接前高嶺土礦場發展與茶果嶺道的新建道路，以及擴闊現有繁華街和永福街的建議 (即上文第 3.2(a)及(b)段)，擬議把數幅土地由「未決定用途」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及「休憩用地」地帶，改劃為顯示為「道路」的地方。

(iv) 擬議修訂項目 A4 項 – 路旁設施（面積合共約 0.14 公頃）

擬議把三幅位於茶果嶺路旁的土地由「未決定用途」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」，以配合路旁綠化建議。並列明「政府垃圾收集站」在該地帶內為經常准許用途，以反映一所茶果嶺路旁政府垃圾收集站的現有用途。

(v) 擬議修訂項目 A5 項 – 斜坡綠化（面積合共約 0.5 公頃）

擬議把數幅土地由「未決定用途」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」，以配合可行性研究建議的斜坡綠化工程。

前高嶺土礦場第二期發展項目

(vi) 擬議修訂項目 B 項 – 公營房屋發展（面積合共約 1.39 公頃）

擬議把前高嶺土礦場第二期發展項目內劃為「住宅（乙類）2」（南部）、「住宅（乙類）3」及「住宅（乙類）4」地帶的三幅用地，改劃為「住宅（甲類）8」地帶，最高住用及總地積比率分別為 7.5 和 9 倍，建築物高度限制訂為主水平基準上 135 米及 140 米。並為「住宅（甲類）8」地帶加入條款，訂明按政府規定設置的政府、機構或社區設施的樓面面積可豁免計算在地積比率之內。

其他就大綱圖的《註釋》和《說明書》的擬議修訂

5.2 除反映上述 A1 項至 A5 項及 B 項的擬議修訂外，該大綱圖的《註釋》和《說明書》亦會更新以涵蓋一些擬議修訂，詳情見附件一。

## 6. 下一階段工作

6.1 歡迎區議會就上述大綱圖的修訂建議提出意見。規劃署會按既定程序把修訂建議及區議會和有關政府部門的意見一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關修訂，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條的規定展示經修訂的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃

大綱圖》以供公眾查閱，為期兩個月。屆時規劃署會提交有關修訂的資料文件，以方便區議會向城規會秘書處作出書面申述。

6.2 政府擬引用《收回土地條例》（第 124 章）及其他適用條例，以收回土地作公營房屋發展及相關設施工程。確實受影響的寮屋和構築物等資料將在隨後進行的清拆前登記（又稱「凍結登記」）後確定。

6.3 土拓署稍後將就茶果嶺村發展項目的土地平整和基礎建設工程，進行下一階段的勘測及詳細設計工作，並適時按《道路（工程、使用及補償）條例》（第 370 章）及《水污染管制（排污設備）規例》（第 358AL 章），就發展所需的擬議交通改善措施及污水收集系統刊登憲報。

## 7. 徵詢意見

7.1 歡迎各位委員就茶果嶺村發展項目的可行性研究結果、前高嶺土礦場第二期發展項目檢視結果、擬議的交通改善措施，及《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》的擬議修訂項目提出意見，及予以支持。

## 附件

附件一： 就《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》圖則《註釋》和《說明書》作出的擬議修訂項目

圖 1： 茶果嶺村發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目的擬議發展藍圖

圖 2： 茶果嶺村發展項目擬議的交通改善工程

圖 3 及圖 4： 大綱圖圖則所顯示的擬議修訂項目--位置圖及航攝照片

就《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》  
圖則《註釋》和《說明書》作出的擬議修訂項目

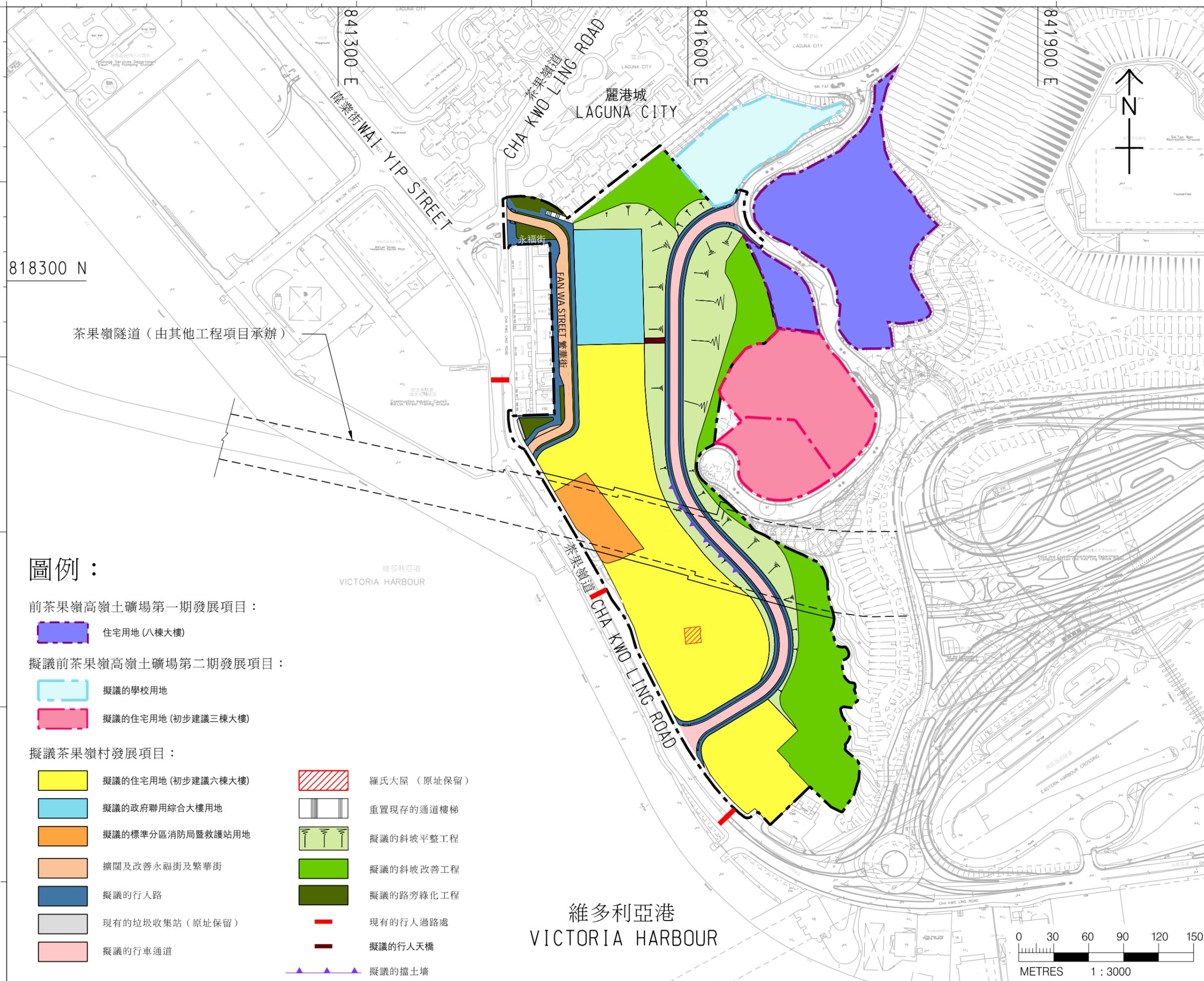
除了反映在文件中提及的 A1 項至 A5 項及 B 項的擬議修訂外，該大綱圖的《註釋》亦會更新以涵蓋以下的擬議修訂：

- (i) 九龍油塘油塘灣海旁地段多名擁有人的合營企業於 2019 年 9 月 17 日根據《城市規劃條例》第 12A 條向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提交修訂圖則申請（編號 Y/K15/4），建議修訂位於油塘灣的「綜合發展區」地帶《註釋》的「備註」，使純粹建造為或擬用作按政府要求提供的地下公眾停車場的樓面空間可免計算在地積地率內。在 2020 年 3 月 20 日，城規會轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）經考慮土地用途、視覺影響、交通等方面及政府部門和公眾人士的意見後，部分同意有關修訂申請。為反映小組委員會的決定，現建議把《註釋》內就油塘灣「綜合發展區」的「備註」作修訂。
- (ii) 建議就「住宅（戊類）」地帶的《註釋》作出相關的技術性修訂，以配合改裝部分或整幢現有舊工廈作非住宅用途，務求能善用現有的工廈，直至這些工廈重建。
- (iii) 城規會在 2019 年 1 月 11 日公布了經修訂的《法定圖則註釋總表》，把「街市」納入「商店及服務行業」的用途內。因此，「商業」、「綜合發展區」、「住宅（甲類）」、「住宅（乙類）」、「住宅（戊類）」、「鄉村式發展」及「政府、機構或社區」等地帶的《註釋》需作出相應的技術性修訂。

此外，大綱圖的《說明書》亦會更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。



備註：  
只供參考，視乎最終設計。



818300 N

841300 E

841600 E

841900 E

茶果嶺隧道（由其他工程項目承辦）

圖例：

前茶果嶺高嶺土礦場第一期發展項目：

住宅用地（八棟大樓）

擬議前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目：

擬議的學校用地

擬議的住宅用地（初步建議三棟大樓）

擬議茶果嶺村發展項目：

擬議的住宅用地（初步建議六棟大樓）

擬議的政府聯用綜合大樓用地

擬議的標準分區消防局暨救護站用地

擴闊及改善永福街及繁華街

擬議的行人路

現有的垃圾收集站（原址保留）

擬議的行车通道

羅氏大屋（原址保留）

重置現存的通道樓梯

擬議的斜坡平整工程

擬議的斜坡改善工程

擬議的路旁綠化工程

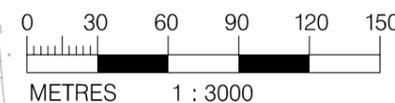
現有的行人過路處

擬議的行人天橋

擬議的擋土牆



維多利亞港  
VICTORIA HARBOUR



title  
茶果嶺村發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目的擬議發展藍圖

圖1

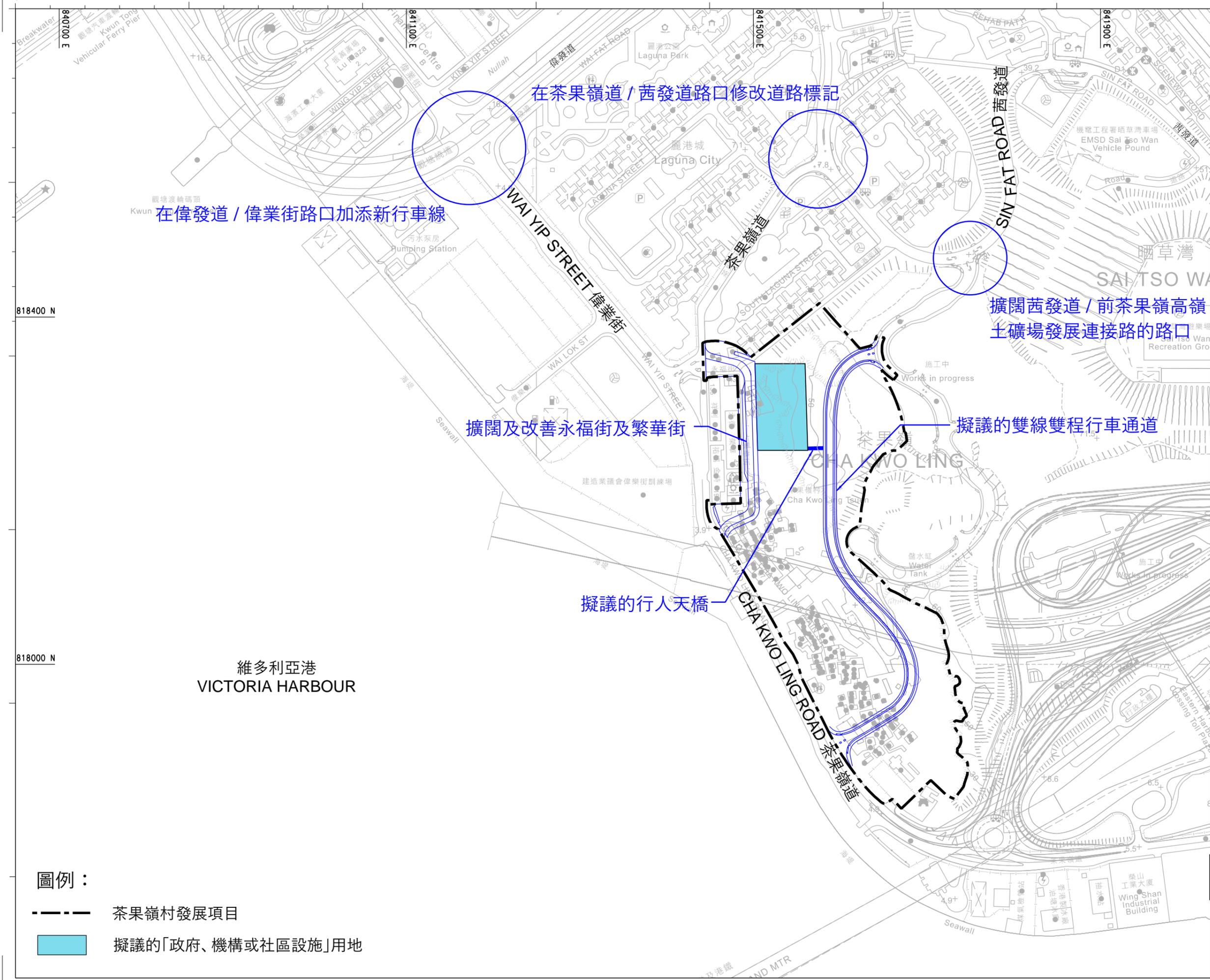
map reference

scale 1 : 3000

office  
南拓展處  
SOUTH DEVELOPMENT OFFICE

COPYRIGHT RESERVED





在茶果嶺道 / 茜發道路口修改道路標記

在偉發道 / 偉業街路口加添新行車線

擴闊及改善永福街及繁華街

擬議的行人天橋

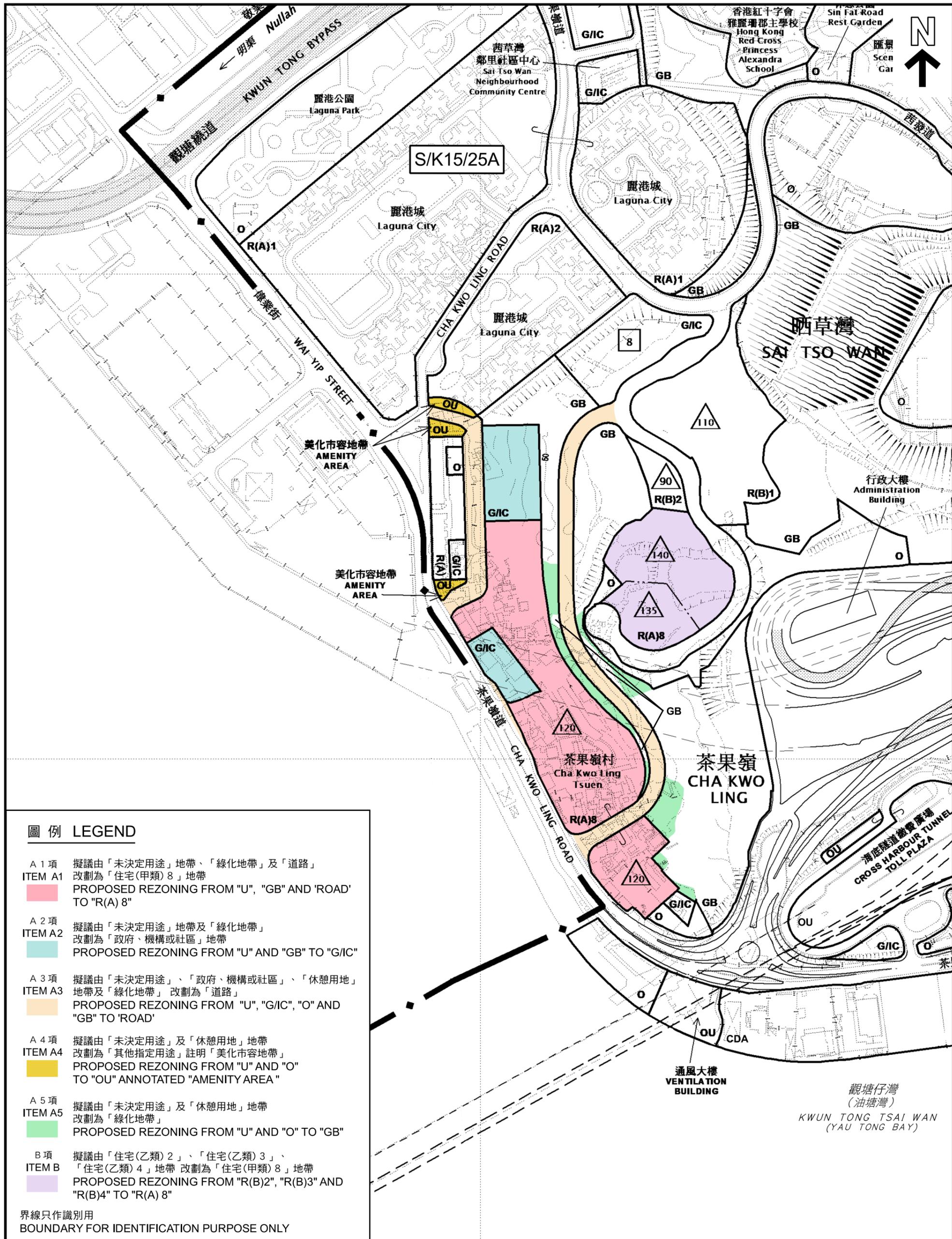
擬議的雙線雙程行車通道

擴闊茜發道 / 前茶果嶺高嶺土礦場發展連接路的路口

維多利亞港  
VICTORIA HARBOUR

- 圖例：
- 茶果嶺村發展項目
  - 擬議的「政府、機構或社區設施」用地

NOTES:	
title	茶果嶺村發展項目擬議的交通改善工程
map reference	圖 2
scale	N.T.S
office	南拓展處 SOUTH DEVELOPMENT OFFICE
COPYRIGHT RESERVED	
 土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT	



**圖例 LEGEND**

- A 1 項  
ITEM A1 擬議由「未決定用途」地帶、「綠化地帶」及「道路」改劃為「住宅(甲類) 8」地帶  
PROPOSED REZONING FROM "U", "GB" AND "ROAD" TO "R(A) 8"
- A 2 項  
ITEM A2 擬議由「未決定用途」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶  
PROPOSED REZONING FROM "U" AND "GB" TO "G/IC"
- A 3 項  
ITEM A3 擬議由「未決定用途」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」地帶及「綠化地帶」改劃為「道路」  
PROPOSED REZONING FROM "U", "G/IC", "O" AND "GB" TO "ROAD"
- A 4 項  
ITEM A4 擬議由「未決定用途」及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」  
PROPOSED REZONING FROM "U" AND "O" TO "OU" ANNOTATED "AMENITY AREA"
- A 5 項  
ITEM A5 擬議由「未決定用途」及「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」  
PROPOSED REZONING FROM "U" AND "O" TO "GB"
- B 項  
ITEM B 擬議由「住宅(乙類) 2」、「住宅(乙類) 3」、「住宅(乙類) 4」地帶改劃為「住宅(甲類) 8」地帶  
PROPOSED REZONING FROM "R(B)2", "R(B)3" AND "R(B)4" TO "R(A) 8"

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**位置圖 LOCATION PLAN**

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K 1 5 / 2 5 的擬議修訂  
(A 1、A 2、A 3、A 4、A 5 及 B 項)  
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED CHA KWO LING, YAU TONG, LEI YUE MUN  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K15/25  
(ITEMS A1, A2, A3, A4, A5 AND B)

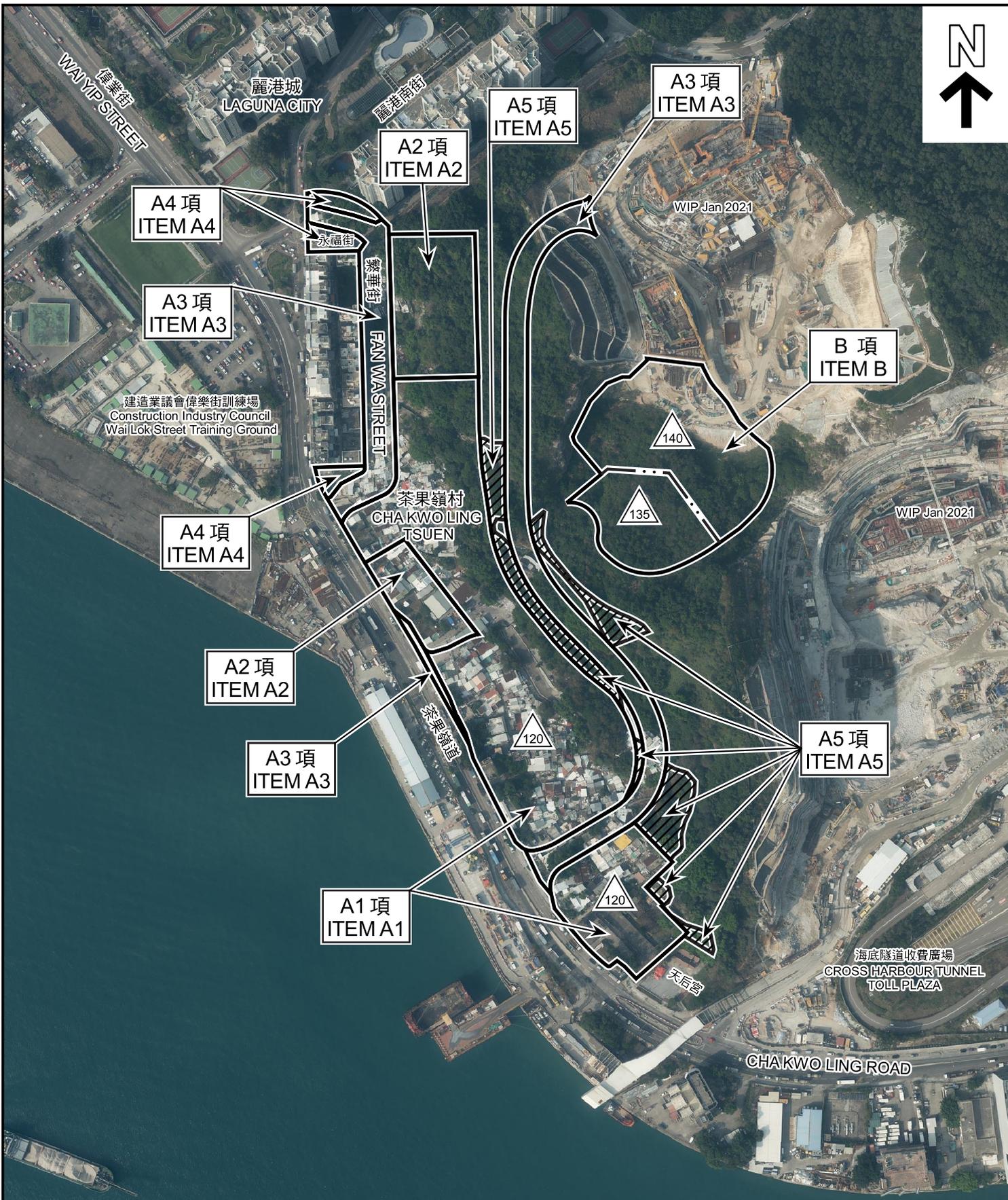
**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K15/21/75

圖 PLAN  
3

本摘要圖於2021年6月17日擬備，  
所根據的資料為分區計劃大綱圖編號S/K15/25A  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.6.2021  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.  
S/K15/25A



界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2021年6月17日擬備，  
所根據的資料為地政總署於2020年2月20日  
拍得的航攝照片編號 E091420C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.6.2021  
BASED ON AERIAL PHOTO No. E091420C  
TAKEN ON 20.2.2020 BY LANDS  
DEPARTMENT

**航攝照片 AERIAL PHOTO**

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號  
S/K 15/25 的擬議修訂  
(A 1、A 2、A 3、A 4、A 5 及 B 項)  
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED CHA KWO LING,  
YAU TONG, LEI YUE MUN  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K15/25  
(ITEMS A1, A2, A3, A4, A5 AND B)

**規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT**



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K15/21/75

圖 PLAN  
4