

二零一五年三月十二日

葵青區議會
第九十四次會議

德士古道資助出售房屋發展計劃

目的

1. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）已於 2015 年 2 月 3 日在葵青區議會轄下房屋事務委員會 2015 年第一次會議中介紹初擬於德士古道的居者有其屋（下稱「居屋」）發展計劃（房屋事務文件第 1/2015 號）。會後有議員就該發展計劃作出跟進提問。
2. 本文件旨在應葵青區議會主席的邀請及就房委會現擬於德士古道的資助出售房屋發展計劃，向議會報告有關的跟進事項。

背景

3. 因應社會對公營房屋的殷切需求，政府有關部門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。建議的資助出售房屋發展計劃位處德士古道，毗鄰大窩口邨，地盤面積約為 0.5 公頃，前為大窩口職員宿舍，現為空置土地。根據《葵涌分區計劃大綱草圖編號 S/KC/28》，該土地用途為「住宅(甲類)」，可用作資助出售房屋發展。位置圖請參閱附件一。

發展計劃及建議

4. 擬建資助出售房屋發展計劃的發展參數概述如下：

土地用途	「住宅（甲類）」用地
地盤總面積	約 0.5 公頃
地積比率	不多於 6 倍
擬建單位數目	約 500 個資助出售房屋單位
預計人口	約 1,200 人

樓宇數目/高度	1 座不超過 41 層高(連地下計算)之住宅大廈 (不高於主水平基準上 130 米)
康樂設施	綠化休憩設施、兒童遊樂場等。
停車設施	參照香港規劃標準與準則，提供各類泊車位。
交通設施	房委會聘請的交通及運輸顧問公司現正就擬建的資助出售房屋發展計劃進行交通影響評估。初步結果顯示基於較少的擬建單位，此計劃對附近的道路網絡影響非常輕微。
*以上資料及有關附件只供參考，建屋計劃的細節尚待詳細規劃及設計。	

德士古道資助出售房屋發展計劃概念設計圖，請參閱附件二。

預計發展時間表

- 按現時的发展計劃，預計工程將於 2016 年展開和於 2020 年落成。

跟進提問

- 就許祺祥議員、黃炳權議員 2015 年 2 月 12 日的書面提問，有關的回覆請參閱附件三。

諮詢

- 歡迎各議員就上述發展計劃提出寶貴意見。

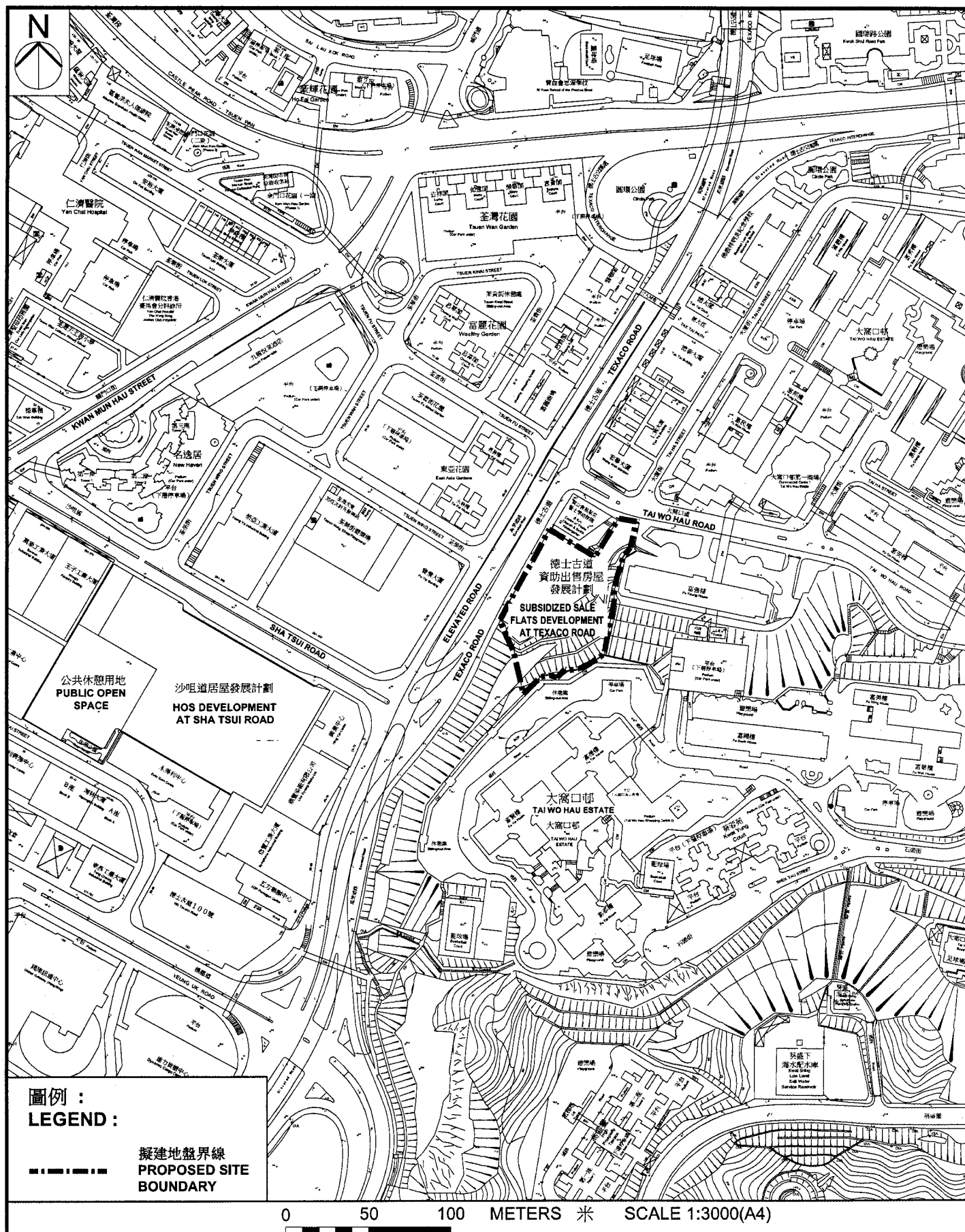
房屋署
2015 年 3 月

附件

附件一 德士古道資助出售房屋發展計劃位置圖

附件二 德士古道資助出售房屋發展計劃概念設計圖

附件三 回覆議員提問



德士古道資助出售房屋發展計劃 —— 位置圖
**SUBSIDIZED SALE FLATS DEVELOPMENT
AT TEXACO ROAD - SITE LOCATION PLAN**

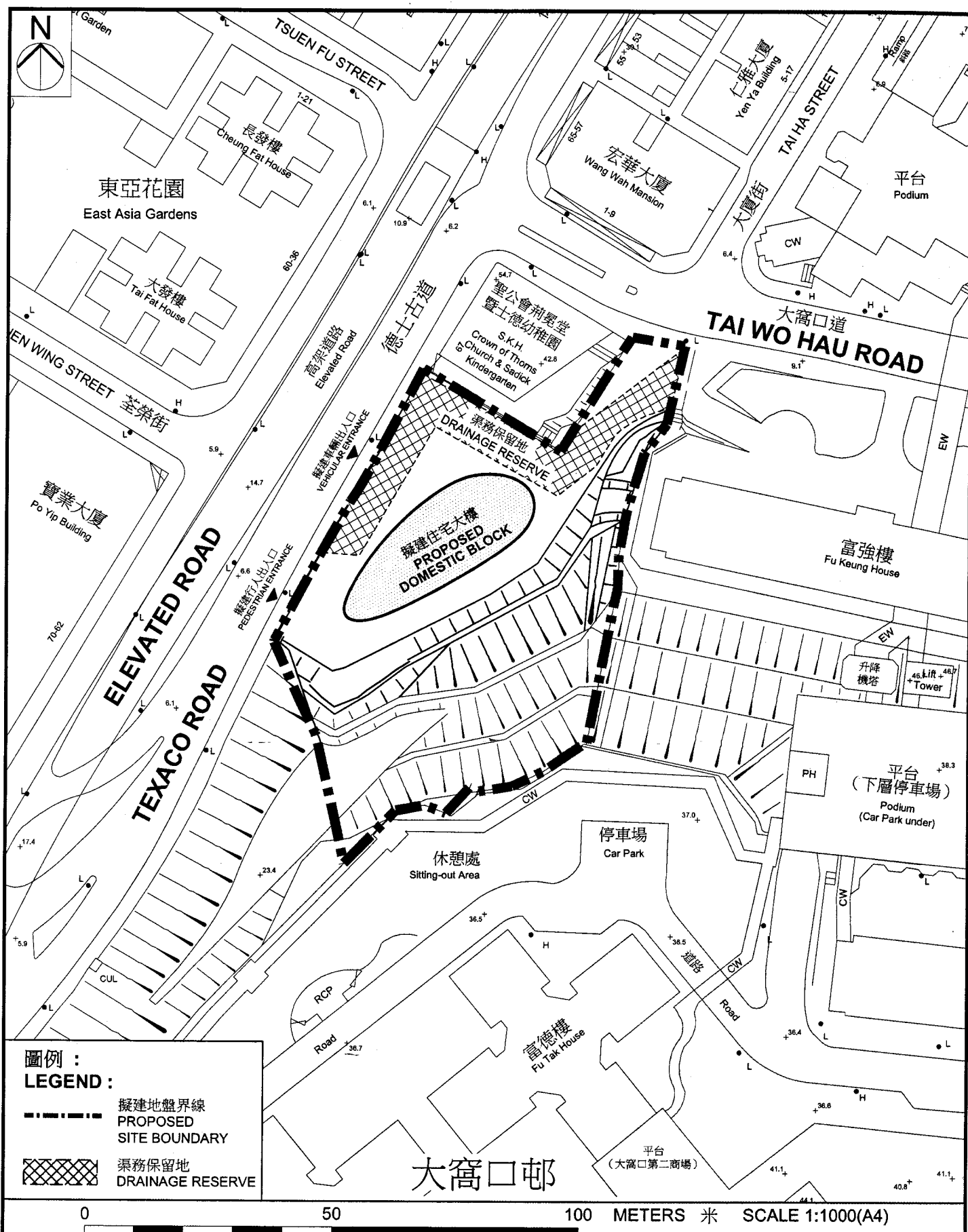


房屋署

HOUSING DEPARTMENT

附件一
ANNEX 1

日期
DATE 03.03.2015



德士古道資助出售房屋發展計劃 —— 概念設計圖
SUBSIDIZED SALE FLATS DEVELOPMENT AT
TEXACO ROAD - CONCEPTUAL LAYOUT PLAN



房屋署

HOUSING DEPARTMENT

附件二
ANNEX 2

日期
DATE 03.03.2015

德士古道資助出售房屋發展計劃

就許祺祥議員、黃炳權議員 2015 年 2 月 12 日的書面提問，現回覆如下-

- (1) 除了發展居屋外，荊冕堂旁邊的空地是否亦可發展為公屋？

房委會在決定公營房屋的類型時，會考慮整體社會情況。房屋署經考慮區議會意見及整體公營房屋發展後，將建議房委會在德士古道地盤作資助出售房屋發展會較為適合，出售細節有待研究。

- (2) 擬建的新大廈樓高 40 層，大廈與鄰近荊冕堂、富強樓、富德樓和富泰樓距離有多遠？對這幾座建築物的空氣、陽光和景觀等會造成什麼程度的屏風效應？

擬建的新大廈與鄰近樓宇會保持適當距離，以確保陽光及空氣流通，亦會符合相關的法例要求。如與較近的荊冕堂和富強樓距離約 15 至 20 米，而與較遠的富德樓和富泰樓距離約 60 至 160 米。

房委會在規劃及設計德士古道發展項目時，會參考《香港規劃標準與準則》的指引，並會諮詢各相關政府部門和機構，確保發展項目對附近的環境不會造成負面影響。

房委會已聘請環境顧問公司就擬建計劃進行微氣候研究包括陽光照射及自然通風分析，以完善設計方案。擬建計劃的高度符合分區大綱草圖的要求(不高於主水平基準上 130 米)，相關的視覺影響評估亦會提交予規劃署審閱。

- (3) 新大廈各樓層的單位承受德士古道汽車噪音的分貝有多少？減音窗的舒緩程度有多大？

根據《香港規劃標準與準則》，道路交通噪音所釐定的客觀準則為住宅的交通噪音水平不超逾 70 分貝，以作為規劃和設計時的指引。

新大廈各樓層的單位承受德士古道汽車噪音的分貝視乎樓宇設計及相關的減音措施。房屋署會因應地盤的佈局及附近噪音環境及情況，採取常用及有效的噪音緩解措施，包括適合的樓宇座向，增加樓宇與噪音源頭的距離，及建築鰭片等，以達至符合有關的準則。除此之外，亦會考慮採用減音窗，有效地減低噪音水平，視乎個別地盤的應用，最高可減達約八分貝。

房委會已委託環境顧問公司就發展計劃進行噪音評估及建議其相關需要的緩解措施，提交環保署審閱。

- (4) 斜坡佔總面積多少？日常維修費用有多少？無論是興建公屋或居屋，是否都是由房屋署負責維修？

現有斜坡佔總面積大概百分之五十，由於房屋發展計劃涉及土地平整，斜坡面積會在有關土地平整工程完成後有所減少。

根據過去八年的維修費用作參考，以 500 戶作基準，平均每戶每年大約需要 80 餘元作為維修費用。

根據現行制度，若斜坡在出售房屋範圍內，該斜坡的維修責任會由業主負責。

- (5) 擬建的車輛出入口現時設有巴士站和小巴站，會如何處理？車輛出入會否妨礙德士古道的交通？

擬建的車輛出入口位置會盡量參考現有車輛出入口位置，如因佈局設計而需作出改動，房屋署及其聘用的交通顧問會與運輸署聯繫，作出妥善安排。

車輛出入口的詳細設計會符合相關的標準，並會提交運輸署作審批，以保障道路使用者的安全及避免妨礙德士古道的交通。

- (6) 渠務保留地佔總面積多少？對居民有什麼利害得失？

渠務保留地佔總面積大概百分之十五。渠務保留地屬非建築用地，以便渠務署為現有的雨水排水管和沙井在有需要時進行相關的維修保養。

房屋署會一併考慮地盤的限制、環境、空氣流通和景觀等，以完善有關的設計佈局。