

北區區議會
粉嶺皇后山公營房屋發展計劃

目的

1. 本文件旨在向北區區議會介紹擬在粉嶺皇后山進行的公營房屋發展計劃(以下簡稱「發展計劃」)，聽取區議員對計劃的意見，並邀請各議員支持本發展計劃。

背景

2. 前皇后山軍營用地原打算作為發展自資高等院校的用途。由於香港土地資源珍貴，當局經審慎考慮各項因素，以及因應社會對公營房屋的殷切需求，認為把皇后山部分用地轉作房屋發展用途，更能切合社會發展需要。
3. 發展計劃用地位於前皇后山軍營範圍內的西面部分，坐落於政府土地之上，地盤總面積約為 13.3 公頃。根據《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖 S/NE-LYT/15》，擬議發展計劃地盤現規劃作「政府、機構或社區 (2)」地帶。至於餘下的東面部分，當局將進行研究，探討發展作私營房屋及國際學校用途的可行性。發展計劃的位置圖，請參閱附件一。

發展計劃及初步建議

4. 香港房屋委員會(下稱「房委會」)現提交有關發展計劃的初步規劃大綱供區議會討論。主要發展參數如下：

地盤總面積	約 13.3 公頃 (包括了公營房屋發展計劃用地、小學發展用地、道路及公共交通/運輸總站用地，及社區會堂/社福設施用地等)
地積比率	約 6 倍(住宅及非住宅)
單位數目	約 11,000 單位 (包括公屋約 8,600 個及居屋約 2,400 個)
預計人口	約 33,700 人

樓宇高度	<ul style="list-style-type: none">• 公屋部份共 8 座約 38-40 住宅樓層高之住宅大廈• 居屋部份共 7 座約 17-33 住宅樓層高之住宅大廈 (由主水平基準上 85 米至 140 米)
地盤綠化率	約 30%
零售設施	約 10,000 平方米(建築樓面面積)
社會福利設施	<ul style="list-style-type: none">• 綜合家庭服務中心• 綜合青少年服務中心• 長者鄰舍中心• 幼兒中心• 安老院舍
其他設施	<ul style="list-style-type: none">• 戶外休憩及康樂設施• 小學(由相關部門負責)• 幼稚園• 管理設施• 車位(包括私家車、客貨小巴、電單車、單車)• 社區會堂• 公共交通/車輛總站

5. 規劃概念如下：

- (a) 發展小區提供約 11,000 個公營房屋單位[包括公共租住房屋(下稱「公屋」)及居者有其屋(下稱「居屋」)單位]。參考《香港規劃標準與準則》的指引，並諮詢各相關政府部門和機構制定合適配套設施，包括社會福利、社區、教育、零售、泊車、休憩及康樂設施等，配合新增人口發展及社區的需要，促進城鄉融合，優化自然、生態、文化保育。
- (b) 進行空氣流通評估和微氣候研究，確保通風良好，配合周邊的自然環境，綠化環境，符合可持續建築設計指引。
- (c) 住宅樓宇的整體佈局會參照皇后山山脊線，高低有致，提供適當的通風/景觀廊，保持良好通風及視覺通透，並可眺望北面的松山和南面的龍山，達致與周邊環境協調和諧的效果。

計劃的概念規劃圖，請參閱附件二。

6. 房委會已就擬建之發展計劃聘請顧問公司進行相關的技術評估，以確保計劃符合交通、環境及生態等方面的要求。提供一條公共道路經龍馬路連接沙頭角公路、公共交通/車輛總站和基礎建設，以配合整體皇后山發展(擬議發展計劃及皇后山東面發展部份)。
7. 房委會亦已與土木工程拓展署聯繫，就配合皇后山發展的基建設施進行可行性研究，並就擬議發展對鄰接現有基建設施包括交通、排水系統及污水收集系統等方面的影響進行審視和研究，以評估所需及可行的改善措施。如有需要，有關改善措施預計在 2019/20 年度或之前完成，以確保擬建的發展計劃將不會對現有基建設施包括道路網絡造成不良的影響。
8. 房委會會與運輸署緊密聯繫，因應新增人口的交通需求，適時為擬建的發展計劃制定具體公共交通計劃。詳情有待日後運輸署按顧問報告的建議因應新發展區的新增需求情況，作進一步規劃及擬定。
9. 按初步發展計劃，規劃署擬於本年年底根據《城市規劃條例》修改《龍躍頭及軍地南分區計劃大綱草圖編號 S/NE-LYT/15》。將上述地盤由「政府、機構或社區(2)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，其總地積比率為 6.0 倍，建築物高度不高於主水平基準上 140 米。有關上述修訂的詳情，規劃署會在稍後呈交北區區議會。前期工程預計於 2015 年動工，建築工程預計於 2016 年動工，而整個發展計劃將於 2019 至 2020 年間分階段完成。

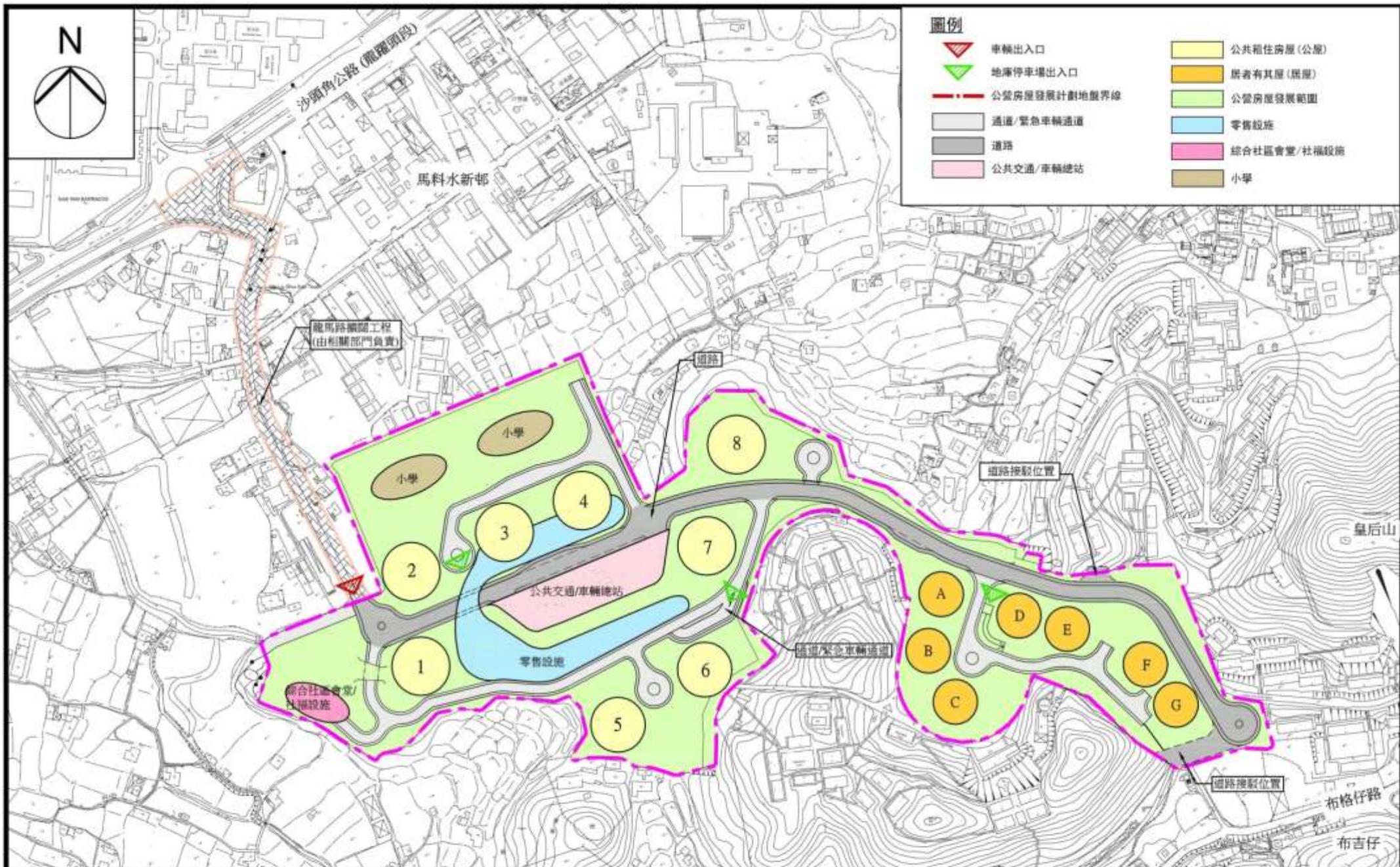
文件提交

10. 本文件將提交北區區議會於 2014 年 6 月 12 日的會議，歡迎各議員支持本發展計劃，並提出寶貴意見。

房屋署
2014 年 6 月

附件

- 附件一： 粉嶺皇后山公營房屋發展計劃 - 位置圖
附件二： 粉嶺皇后山公營房屋發展計劃 - 概念規劃圖



粉嶺皇后山公營房屋發展計劃 -- 概念規劃圖

(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改。)



房屋署

比例 1:4000 (A4)

日期: 2014年6月12日

附件二