

將軍澳第65C2區資助出售房屋發展計劃

目的

1. 本文件旨在向西貢區議會報告將軍澳第65C2區的居者有其屋（現稱「資助出售房屋」）計劃的最新發展方案，並聽取議員的意見。

背景

2. 房屋署於去年11月4日的區議會會議上介紹香港房屋委員會（下稱「房委會」）擬於將軍澳第65C2區的資助出售房屋發展計劃（見SKDC(M)文件第294/14號）。會上，議員建議增設泊車位、社福設施及社區會堂。會後，各位議員聯署致函運輸及房屋局局長，重申增加車位及設置社區會堂的要求。就議員提出下列的建議，經詳細考慮及跨部門磋商後，現匯報告最新情況如下。

增加車位

3. 與運輸署磋商及同意後，我們會將住宅私家車比例自上次會議上所建議的1比18.5提高至1比13即「香港規劃標準與準則」所釐定的上限。建議的總私家車泊位由約六十多個增至約一百二十多個，包括為訪客、零售及商業設施而設的時租車位約二十多個。

設置社福設施

4. 經與社會福利署磋商及同意後，現擬定在相關部門提供政府撥款的前題下，在這發展計劃加入數項社福設施，服務區內各類人士，包括老人、青少年、兒童和家庭，例如長者鄰舍中心、青少年外展隊及早期教育及訓練中心等。

設置社區會堂

5. 我們已與相關部門詳細研究，並已考慮各項因素，包括：
 - a) 65C2區與港鐵站及主要巴士站的距離（約需步行十分鐘）；

- b) 基於地盤限制，例如狹窄的向街立面，高度、地積比率和地面幅蓋率嚴格的限制等，如社區會堂設置於 65C2 區，僅可容納一個規模遠低於 450 人標準的會堂，亦欠缺上落客貨及大型車輛泊車位；
- c) 社區會堂的日常運作，難免會對屋苑居民帶來不便，亦帶來屋苑保安、分擔管理維修費用等長遠管理問題；而且
- d) 社區會堂屬於政府項目，並非 65C2 區屋苑設施，房委會不會處理任何與此社區會堂有關撥款或興建事宜。其他相關部門需要申請撥款及興建。於 65C2 區預留土地設置社區會堂，並沒有執行時間表上的優勢。

6. 綜觀以上考慮，如我們於 2015 年 2 月 17 日回覆區議會，我們已與相關部門磋商，研究於附近的 65 區及 67 區「政府、機構或社區」用地加設社區會堂的可行性。根據相關部門的初步研究，將軍澳 65 區的擬建體育館及室內泳池（即 25 米乘 25 米的主池及 25 米乘 15 米的練習池）項目內，在發展空間考慮下，可容納一個標準的社區會堂作綜合發展（註：有關建議，仍有待進行技術可行性研究作確實）。相比 65C2 區，設置社區會堂於 65 區的可取處計有：

- a) 65 區較接近港鐵站及有較佳的交通連繫；
- b) 65 區的綜合發展，除擬建的室內暖水池和體育館外，可容納一個標準規模 450 人的社區會堂；而且
- c) 亦有利市民於同一地點使用各項康樂文化設施。

有關部門會跟進向議會匯報有關 65 區綜合發展詳情。

最新發展計劃

7. 基於以上考慮，65C2 區資助出售房屋發展計劃的最新發展參數概述如下：

土地用途	「住宅（甲類）4」用地
地盤總面積	約 2 公頃
地積比率	住宅用途為不多於 3.3 倍 非住宅用途為不多於 0.5 倍
擬建單位數目	約 1,370 個資助出售房屋單位
預計人口	約 4,200 人

住宅樓宇數目 / 高度	2 座 13 - 27 層高(連地下計算)之住宅大廈，採階梯式設計，每座均部份為 27 層不高於主水平基準上 85 米和部份為 13 層不超過主水平基準上 45 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」，提供住客泊車位(「準則」所釐定上限即 1:13)，輕型貨車位及上落客貨處。另設有為訪客、零售及商業設施的時租車位。
社福設施	一幢 3 層高社福設施大樓，服務區內各類人士，包括老人、青少年、兒童和家庭
其他設施	一幢 3 層高非住宅大樓，設幼稚園、零售及商業設施
預計發展時間表	按現時的發展計劃，預計地基工程將於 2016/17 年度展開，並於 2019/20 年度落成。
*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。根據房委會委託顧問公司進行的交通影響評估，擬建的房屋發展不會對鄰近道路造成不良的交通影響。	

最新概念設計圖，請參閱附件一。

徵詢意見

8. 歡迎各位議員就上述發展項目提出寶貴意見。

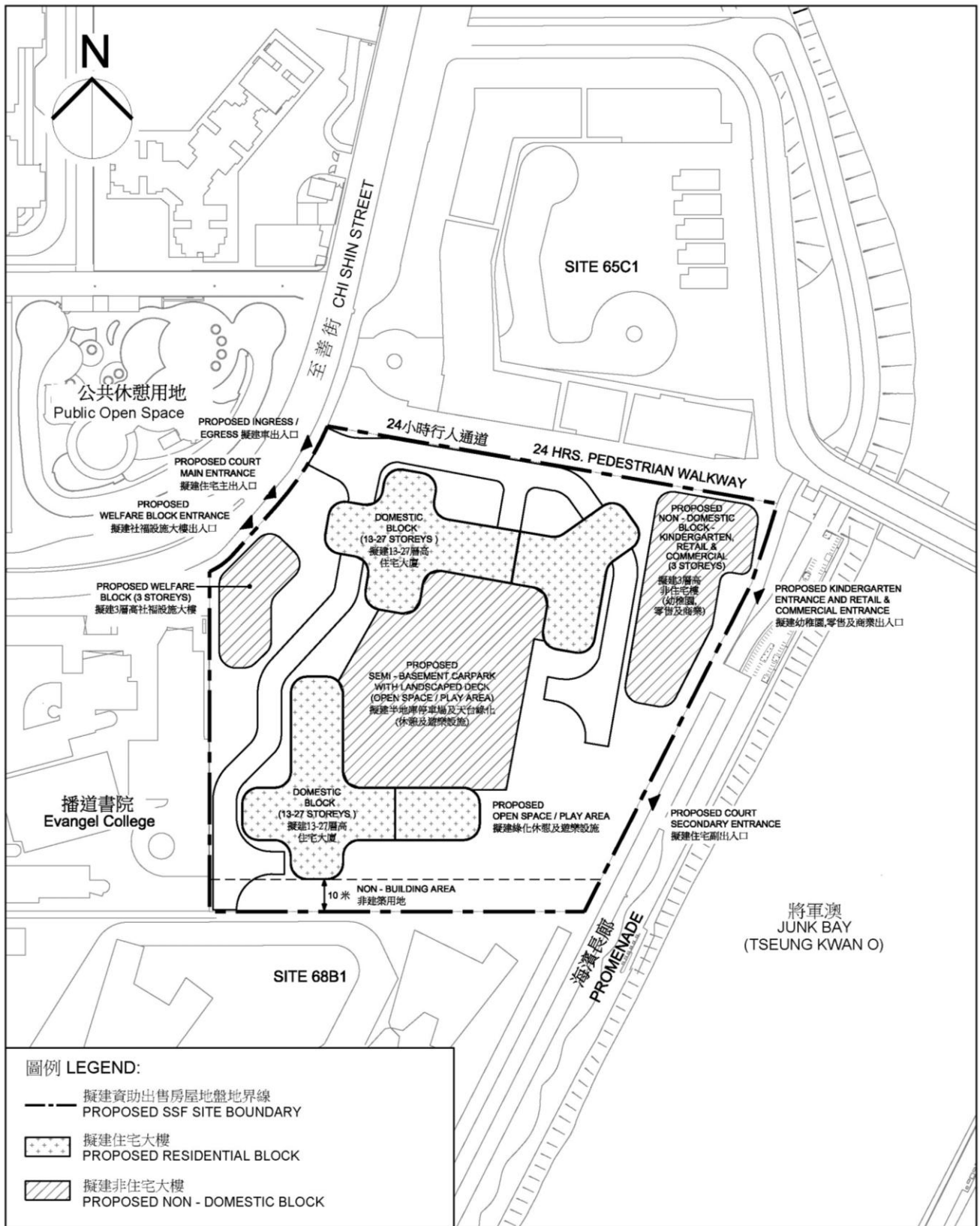
房屋署

2015 年 6 月 19 日

附件

附件一

將軍澳第 65C2 區資助出售房屋發展計劃概念設計圖



將軍澳第65C2區資助出售房屋發展計劃概念設計圖
SUBSIDIZED SALE FLATS (SSF) DEVELOPMENT AT
TSEUNG KWAN O AREA 65C2 - CONCEPTUAL LAYOUT PLAN



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

DATE 19.06.2015