

政府總部
發展局
規劃地政科



Planning and Lands Branch
Development Bureau
Government Secretariat

香港添馬添美道 2 號
政府總部西翼

West Wing, Central Government Offices,
2 Tim Mei Avenue,
Tamar, Hong Kong

本局檔號 Our Ref:

電話 Tel.: 3509 8832

來函檔號 Your Ref:

傳真 Fax: 2845 3489

郵寄及傳真

(傳真號碼: 2174 8355)

將軍澳培成路 38 號
西貢將軍澳政府綜合大樓(高座)四樓
西貢民政事務處
西貢區議會秘書處

反對昭信路公屋規劃及百勝角通風大樓的 私人住宅發展規劃

就鄭仲文議員於今年 5 月 5 日西貢區議會會議上提出並獲得通過的動議，經徵詢相關部門後，本局現回應如下。

短中期房屋用地的供應

香港土地資源有限，要在短中期內增加和加快房屋土地供應，政府必須採取多管齊下的方式，包括盡量善用現有市區和新市鎮的已建設土地和周邊鄰近基建設施(包括公共運輸設施)地帶的發展潛力。來函提及的百勝角香港鐵路通風大樓用地及昭信路公營房屋用地，均是持續進行的土地用途檢討中所覓得的房屋用地。

房屋用地供應方面，我們按照《長遠房屋策略 2019 年周年進度報告》公布的公私營房屋新供應比例(70:30)作為整體的目標，然而個別用地的房屋類型需視乎位置因素及發展限制而定。根據政府於 2019 年 12 月的推算，

2020-21 至 2029-30 年度十年期的總房屋供應目標為 430 000 個單位。按照 70:30 的公私營房屋新供應比例，公營房屋供應目標為 301 000 個單位，私營房屋供應目標為 129 000 個單位。由於《長遠房屋策略》（《長策》）下所訂的總房屋供應目標以及公私營房屋新供應比例，均以十年期為單位，故此這長遠目標與未來五年公營房屋總落成量和未來三至四年一手私人住宅供應量不可作直接比較。

在《長策》下，政府會根據不同的房屋需求因素（包括住戶數目淨增長、受公私營房屋重建影響的住戶、居於不適切居所的住戶以及其他因素），採用客觀數據來推算未來十年的總房屋需求（即讓所有住戶均居於適切居所所需要的新房屋單位總數），從而訂定未來十年的總房屋供應目標。為了滿足市民對各類公營房屋的需求，自政府於2014年12月公布《長策》以來，《長策》下所訂的公營房屋供應目標均包括公屋及資助出售單位。

就「港人首次置業」（「首置」）項目而言，《2017年施政報告》已指出，政府只會在不影響現時公營房屋供應的前提下提供「首置」單位。故此，在計算公私營房屋供應目標時，「首置」單位是計入私營房屋供應目標內。

百勝角通風大樓上蓋的住宅發展

政府在提出改劃百勝角通風大樓用地為「住宅(甲類)8」作房屋發展時，已詳細考慮及評估由香港鐵路公司(港鐵)提交的各項技術報告，包括交通、空氣流通、環境、視覺方面的潛在影響。技術報告指出，在該幅土地作房屋發展沒有無法克服的技術問題。其中在交通方面，該地點的公共交通網絡完善，評估結果顯示擬議發展所產生的交通流量，將不會對鄰近路口及鐵路網絡造成重大影響，附近的道路及鐵路網絡亦能夠配合擬議發展。空氣流通方面，昭信路是該地區的主要通風廊，擬議發展與昭信路之間將會預留足夠空間，促進空氣流通。

我們理解地區對環境的關注。現時位於擬議發展範圍內的「綠化地帶」，主要是一些人造斜坡。港鐵提交的園景設計概念報告亦建議將來在發展項目內種植樹木和灌木綠化環境。因此，把這些土地納入擬議發展的範

圍，並不會帶來負面的環境及景觀影響。此外，擬議的房屋發展亦不會影響附近的墓地。

根據《香港規劃標準與準則》，將軍澳現有及已規劃的政府、機構或社區設施和休憩用地已大致足以應付將軍澳整體規劃人口（包括擬議房屋發展的新增人口）所需，百勝角用地的步行距離內亦有公園、小學及購物商場，配合區內居民的生活需要。

昭信路公營房屋發展

至於昭信路公營房屋發展，城市規劃委員會（「城規會」）早於 2017 年 8 月根據《城市規劃條例》（下稱《條例》）展示收納了包括昭信路用地等五幅將軍澳用地改作「住宅（甲類）」用途的修訂項目的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/25》（「大綱草圖」）。城規會經考慮有關大綱草圖的各項申述和意見後，決定不接納就其中四幅土地項目（包括昭信路用地）表示反對的申述，並維持四幅包括昭信路用地改劃作住宅用途的修訂。有關大綱草圖於 2018 年 10 月 16 日獲行政長官會同行政會議核准，其後亦於 2018 年 10 月 26 日刊憲。換言之，所有與昭信路住宅用地的相關法定規劃程序已經完成。

鑑於可供發展公營房屋用地的供應持續緊張，行政長官會同行政會議於 2018 年同意優化現行有關住宅用地發展密度的規劃政策，在相關技術因素可行或可接受的前提下，容許公營房屋用地的最高住用地積比率上限，於當時最高的 20% 基礎上增加最多 10%（即合共最多 30%）。就新市鎮（包括將軍澳區）公營房屋用地而言，最高住用地積比率可提升至 6.5。就此，房屋署今年向城規會呈交昭信路公營房屋發展項目略為放寬地積比率的申請，令該用地可提供約 59 0 個資助屋單位及長者鄰舍中心。有關申請已於本年 4 月 24 日獲城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會批准。

至於昭信路公營房屋發展的社福設施方面，房屋署已應社會福利署（社署）的要求在發展項目中設置一所長者鄰舍中心，並會負責興建該鄰舍中心。社署會適時邀請非政府機構提交營辦長者鄰舍中心的建議書，並會考慮機構是否有營辦津助長者服務的經驗，以確保營辦機構能提供優質的服務。私營機構並不會獲邀提交建議書。社署會繼續與相關政府部門在各

區預留／物色合適的用地或處所，務求為各區有需要的服務使用者提供適切的福利設施。

我們明白區議會及地區人士對題述兩項房屋發展的關注，但亦希望各界理解，提供足夠土地達到十年建屋目標，是政府和社會需要共同面對的一項艱巨挑戰。我們感謝西貢區議會就將軍澳發展提出的寶貴意見，並會繼續聆聽議員及居民的意見，務求在善用土地資源的同時，能照顧地區對社區及交通設施等需要。

發展局局長

(杜嘉賢



代行)

2020年5月26日

副本抄送 (連來函):

規劃署

(經辦人：譚燕萍女士)

傳真：2367 2976

房屋署

(經辦人：蘇陽彪先生)

傳真：2761 5890

社會福利署

(經辦人：彭宇齡女士)

傳真：2575 7518