

南區區議會屬下  
地區發展及房屋事務委員會

薄扶林南擬議公營房屋發展計劃

目的

本文件旨在向各委員簡介薄扶林南擬議公營房屋發展計劃的工程可行性研究結果、擬議發展原則、發展參數、初步發展時間表，以及華富邨重建的考慮，並聽取各委員的意見。

背景

2. 行政長官於 2014 年《施政報告》中公布局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施，在該處發展公營房屋並重建華富邨，合共增加約 11 900 個公營房屋單位。有關的六幅土地包括位於華樂徑、華景街、華富邨以北、近置富道和雞籠灣五幅政府土地以及華富邨現址。六幅土地的位置，請參照圖一。

3. 政府於 2014 年 2 月 21 日的南區區議會特別會議上，簡介有關建議重建華富邨及放寬薄扶林南發展限制的事宜，並聽取議員的意見。

4. 該五幅土地初步預計可提供約 8 900 個公營房屋單位，為華富邨重建提供主要的遷置資源。而重建後華富邨的土地仍會用作公營房屋發展，預計可提供的住宅單位可由現時約 9 200 個增加至約 12 200 個。當六幅土地的發展完成後，合共可提供約 21 100 個公營房屋單位，即比現時增加約 11 900 個單位；預計總人口約 61 000 人，比現時增長約 35 000 人。

工程可行性研究結果

5. 土木工程拓展署於 2015 年初委託獨立顧問公司，研究在五幅土地發展公營房屋的可行性，並進行一系列技術評估。期間我們一直與土木工程拓展署及相關部門保持緊密聯繫，不斷優化發展方案，包括本著「以人為本、關愛環

境」的發展原則，探討一個不用發展近置富道土地、縮減雞籠灣土地發展範圍並將部份發展向南移的方案。按照經優化後的方案，現時建議發展作公營房屋的土地仍是五幅，分別為華樂徑、華景街、華富邨以北、雞籠灣北及雞籠灣南（見圖二）。當中部份土地的位置及範圍有所不同。然而，於此五幅土地聯同華富邨重建而增加約 11 900 個公營房屋單位的建屋目標仍維持不變。

6. 可行性研究主要涵蓋優化方案對交通、生態、景觀、空氣流通、環境、文物及基建等影響，並建議所需緩解措施，確保擬議公營房屋發展能符合相關的規劃標準及設計要求。現時，優化方案的工程可行性研究已大致完成。研究結果顯示，優化方案並無任何不可克服的問題。有關工程可行性研究結果已獲有關政府部門同意（摘要見附錄一）。

### **擬議發展原則**

7. 政府及香港房屋委員會（房委會）採納「以人為本、關愛環境」為發展原則。以「致力保育環境」、「完善規劃藍圖」、「優化社區配套設施」、「便利人車暢步通行」及「減低施工影響」等概念計劃擬議發展。

8. 為了讓居民及地區人士了解擬議計劃的背景、發展原則及概念、擬議發展參數及優化計劃的進展及收集意見，我們於 2016 年 3 月、9 月及 2017 年 2 月、5 月，共出版了四期通訊，發送給各南區區議員、鄰近屋苑及地區人士。我們已把有關意見進行整理和歸納（見附錄二）。

9. 我們亦於這段期間透過會見相關立法會議員及各南區區議員，召開華富邨屋邨管理諮詢委員會特別會議及聯同相關政府部門出席於置富花園及華富邨舉行的居民大會等與地區人士、居民代表及持分者加強溝通及交流意見。

### **重視地區意見，優化發展方案**

10. 我們考慮了各方的意見、關注及建議，並優化發展方案。優化方案及擬議發展參數載於圖二及附錄三，當中主要包括：

#### **「致力保育環境」**

- 五幅土地的總發展範圍（包括道路等）由原方案約 18 公頃縮減至優化方案約 13 公頃，主要元素包括不發展近置富道土地作公營房屋、縮減雞籠灣發展範圍，並將部分發展向南移，以紓緩擬議發展對生態環境、

天然河道、行山徑及舊牛奶公司的建築物／構築物等的影響；

- 需移除的樹木數量由原方案約 4 580 棵大幅減少至約 2 400 棵，移除的樹木將根據政府相關指引作補償，包括在附近地方種植原生樹林，以彌償受影響的樹木及生境；及
- 避免影響近置富道及雞籠灣北和雞籠灣南之間合共長約 230 米的天然河道；而對於雞籠灣北內受影響的長約 210 米河道，我們將建造綠色河道而非傳統的混凝土河道以重置河道生境。

#### 「完善規劃藍圖」

- 住宅樓宇總數由原方案的 13 幢減少至 11 幢，在布局上使華富邨以北、雞籠灣南及雞籠灣北的建築群更為分散，整體的居住環境較原方案寬闊開揚，空間感較大；
- 採用階梯式設計，由海至山，拾級而上，高低有致，並將最高樓宇高度設在主水平基準上約 230 米，與現時置富花園和薄扶林花園最高的樓宇高度相若；
- 按初步空氣流通分析建議的改善措施，優化樓宇布局並預留通風廊。在部份新建樓宇之間預留最少約 25 米間距，而與部份現有樓宇之間預留最少約 100 米的間距；及
- 保留主要公眾觀景點及其景觀廊，日後樓宇設計亦會與鄰近環境及周邊樓宇互相協調。

#### 「優化社區配套設施」

- 按社會福利署及其他相關部門要求，預留地方提供適切的社區設施，包括華富邨現有而需要重置的設施；部份設施或需按人口數目的增長而增加及優化。例如，因應教育局要求，我們會在華富邨預留土地，用作興建一所小學；
- 在雞籠灣北及華景街兩幅土地，提供合適的零售設施；及
- 保留現有主要的行山徑，方便行山人士可持續使用以前往港島徑。

#### 「便利人車暢步通行」

- 在五幅土地或鄰近地方提供適切的公共運輸設施及在雞籠灣北土地預留空間提供公共停車位；
- 於域多利道和薄扶林道路口，進行道路改善工程；
- 於薄扶林道開闢獨立行車通道前往雞籠灣北土地，使車輛毋需經置富道出入；及
- 加強行人連接，包括設置行人綠化平台貫通華景街及華富北土地、興建行人天橋及升降機塔連接華樂徑和雞籠灣北土地、擴闊雞籠灣南和雞籠灣北土地之間的行人路、以及在雞籠灣南土地及對出的石排灣道興

建行人天橋及升降機塔，以方便居民使用社區配套設施及公共運輸設施等。

#### 「減低施工影響」

- 一如其他工務工程及房委會公營房屋建造項目，政府各相關部門在施工期間會嚴格實施《空氣污染管制（建造工程塵埃）規例》所建議的防塵措施，確保工程不會對周邊的空氣質素帶來不良影響；及
- 為減低施工期間所產生的噪音，採用低噪音的優質機動設備、臨時噪音屏障、隔音罩和隔音墊，以及良好的施工作業，並避免於學校考試及公開考試時段進行高噪音工序（如樁柱工程和挖掘岩石等）；興建住宅樓宇的建築工程亦將採用預製組件以減少工程產生的噪音。

#### 初步發展時間表

11. 為配合落實優化發展概念，上述五幅土地需要在法定分區計劃大綱圖上改劃為住宅用途。假如各項程序（包括公眾諮詢、土地用途改劃、立法會撥款申請及有關工程的施工等）依期順利完成，最早一期用作華富邨重建的遷置單位可望於 2025 年落成，但雞籠灣北及雞籠灣南土地因需要較長時間平整地盤，有關發展會稍後落成。

#### 華富邨重建的考慮

12. 考慮到現時香港整體可供興建公營房屋的土地與最新的供應目標仍有距離，重建後華富邨的土地仍會用作公營房屋發展，以回應社會對公營房屋的殷切需求。程序上，政府須先通過改劃分區計劃大綱圖的法定程序，改劃上述五幅土地的規劃用途。在完成有關改劃程序及就擬議發展完成規劃大綱後，有關土地的公營房屋落成量、時間表和公營房屋類別才可確定。之後，我們便會盡快開展研究華富邨的重建方案並諮詢受影響的居民、商戶及社福機構等。

13. 華富邨重建的時間表，包括重建的期數、範圍及房屋類別，需要視乎下列因素：

- (1) 盡快落實五幅土地作遷置資源以加快重建步伐，遷置華富邨居民；
- (2) 銜接南港島線（西段）的鐵路走線和落實時間表；及
- (3) 於重建期間，維持邨內足夠配套設施
  - 房委會會與相關政府部門、區議會及社區組織保持緊密溝通，確保

於重建期間及擬議發展落成後，為居民提供適切的設施，包括康樂、休憩、社區、福利及教育設施和公共運輸設施等。另外，房委會已就零售設施進行初步研究，確保維持及提供適切的零售設施，包括街市；

- 房委會會聯絡相關政府部門，對社區及福利設施的重置需要作出評估。在資源許可的情況下，房委會會盡量重置有需要的設施；及
- 華富邨重建與五幅土地的擬議發展項目的連繫，確保行人往來暢步通行，方便購物或使用區內其他設施。

14. 至於有關推展南港島線（西段）之事宜，《鐵路發展策略 2014》初步建議有關項目作為規劃參考的落實時間為 2021 年至 2026 年。然而，南港島線（西段）的實際落實事宜，仍要視乎華富一帶實際的發展和華富邨的重建時間表，以及運輸需求的增長。按照既定程序，在敲定南港島線（西段）的鐵路方案前，政府會就方案的具體走線、車站位置、推展方式、成本估算、融資模式，以至實際推展時間表等諮詢公眾。現時，政府需要先啟動五幅土地的發展，為華富邨重建提供主要的遷置資源。此安排同時亦可騰出空間，作日後鐵路施工用途（包括南港島線（西段）初步概念方案中構思的華富站）（見附錄四）。因此，南港島線（西段）的推展，將會與五幅土地的發展及華富邨重建息息相關。

## 下一階段工作

15. 規劃署將會就上述五幅土地的擬議發展向城市規劃委員會轄下都會規劃小組委員會遞交有關的大綱圖修訂建議。

16. 土木工程拓展署會繼續與相關部門保持緊密聯繫，把區議會、社區人士及各關注團體的意見，適當地於地盤平整及基礎設施的詳細設計中回應，預計於 2019 年就上述工程向立法會申請撥款，並於同年展開工程。

17. 房委會會就華富邨重建的方案，繼續緊密與各有關政策局、部門和各持分者商討。

## 圖及附錄

- 圖一 薄扶林南五幅政府土地及華富邨位置圖（2014 年）
- 圖二 擬議發展概念圖（2017 年）
- 附錄一 薄扶林南擬議公營房屋發展計劃的技術評估結果摘要
- 附錄二 就薄扶林南擬議公營房屋發展及華富邨重建所收集的意見摘要
- 附錄三 擬議發展參數
- 附錄四 《鐵路發展策略 2014》中南港島線（西段）的初步概念方案

房屋署

2017 年 7 月