

南區區議會
經濟、發展及規劃事務委員會

漁光村重建項目

目的

本文件旨在向南區區議會經濟、發展及規劃事務委員會匯報香港房屋協會（下稱「房協」）轄下漁光村重建項目的最新進展。

背景

2. 自 1948 年成立以來，房協致力提供各類資助住屋，包括出租房屋和資助出售單位。不少現有屋邨興建於六、七十年代，需要重建或復修，當中包括樓齡超過 50 年的漁光村。雖然房協多年來積極為樓宇進行復修工程，但考慮到長遠的維修成本以及其他無法以復修保養解決的樓宇結構問題，漁光村確有重建的必要。
3. 房協曾於 2013 年 9 月出席南區區議會轄下的地區發展及環境事務委員會會議，就分階段重建漁光村的建議收集委員的意見。及後於同年 10 月舉辦了漁光村居民簡報會，重建漁光村的建議亦獲得居民普遍支持。
4. 房協亦曾於 2016 年 3 月出席南區區議會轄下的地區發展及房屋事務委員會會議，就申請改劃一幅石排灣道政府土地用作出租屋邨發展，以分階段安置受漁光村重建影響的居民的擬議向委員收集意見。有關改劃申請得到委員的支持。多位委員表示支持漁光村重建計劃，更有委員提出是否可以盡用地積比率及高度限制。
5. 石排灣道用地的改劃程序於 2018 年完成，有關出租房屋發展項目正進行興建工程，預計於 2024 年年底落成，開始接收受重建漁光村第一期影響的居民。

漁光村重建計劃

6. 漁光村位處《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖編號 S/H15/33》上劃作「住宅(甲類)」的地帶，其東北部和西南部分的最高建築物高度限制分別為主水平基準上 140 米和 120 米。為配合政府增加房屋供應及響應政府於合適的公營房屋提供約 5% 總住用樓面面積作社福設施用途，房協根據《城市規劃條例》第 16 條，向城市規劃委員會（下稱「城規會」）提交規劃申請，擬議適度地放寬申請地盤的建築物高度限制，在改善漁光村現有租戶的生活條件和增加公營房屋住宅單位供應的同時，為社區提供更多社福設施。漁光村的位置圖及平面圖載於附件一及附件二。

7. 上述規劃申請已於 2021 年 11 月 23 日獲城規會接納並正在處理中。在獲得正式批准後，房協會向地政總署提出相關土地契約修訂申請，並向屋宇署提交相關建築圖則。

8. 按有關重建計劃，漁光村重建後將提供五幢介乎 29 至 37 層高的住宅樓宇，包括兩幢出租屋邨及三幢資助出售房屋，預計可提供約 2,929 個單位，包括約 870 個出租單位和約 2,059 個資助出售單位，配合政府現行增加房屋供應的政策。項目將提供康樂設施和私人休憩用地，並包括一層地庫及四層非住用平台，用作提供停車場、商舖及社會福利設施，以更完善地滿足社區的日常所需。擬議重建項目的概要、發展總綱藍圖及剖面圖分別載於附件三、附件四及附件五。

9. 上述重建計劃於 2021 年 9 月獲運輸及房屋局原則上支持。房協已委任專業顧問就放寬高度限制申請進行可行性研究及技術評估。根據研究及技術評估，該規劃申請不會對附近地區帶來重大影響。

重置居民安排

10. 漁光村重建工程將分兩期進行。第一期工程包括興建兩幢出租屋邨和一幢資助出售房屋，預計於 2031 年完工。第二期工程包括興建兩幢資助出售房屋，預計於 2037 年完工。

11. 漁光村現有租戶的安置工作將分兩個階段進行。第一階段先安置漁光村西南部的順風樓、白沙樓及海港樓租戶，至新落成的石排灣道出租房屋。第二階段會將餘下海鷗樓和靜海樓的租戶，原村安置於重建項目第一期。擬議重建程序及現有租戶安置安排圖解載於附件六。

地區及公眾諮詢

12. 房協過去曾於 2013 年 9 月及 2016 年 3 月出席南區區議會轄下的事務委員會會議，就漁光村重建及石排灣道出租屋邨發展項目諮詢委員意見，兩者均獲得多位委員支持。就委員關注重建方案能否盡用地積比率及高度限制，房協及後就適度放寬漁光村地盤的建築物高度限制進行了可行性研究及技術評估，並向城規員會提交規劃申請，擬議略為放寬建築物高度限制。擬議建築物高度與周邊環境的高度協調，使重建方案能在改善漁光村現有租戶的生活條件的同時，提供更多公營房屋及社會福利設施。在法定提交意見時限內，房協收到 3 份公眾意見書，並已就有關意見及其他部門的意見，向城規會提交進一步資料處理。

13. 此外，房協亦曾於 2013 年 10 月為漁光村居民舉辦簡報會，收集居民意見，出席者普遍支持漁光村重建。

總結

14. 請委員備悉本文件所述的工作進度，並歡迎委員就擬議重建項目提出意見。

附件

- (一) 漁光村位置圖
- (二) 漁光村平面圖
- (三) 擬議重建項目概要
- (四) 擬議重建項目總綱發展藍圖
- (五) 擬議重建項目剖面圖
- (六) 擬議重建程序及現有租戶安置安排

香港房屋協會
2022 年 5 月