

荃灣區議會

荃灣大窩口工廠大廈舊址
新居者有其屋發展計劃

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向荃灣區議會介紹在荃灣大窩口工廠大廈舊址興建新居者有其屋（下稱「新居屋」）發展計劃的方案。歡迎各議員就有關計劃提出意見。

2. 背景

- 2.1 行政長官在 2011-12 年度《施政報告》中提出復建居屋的新政策，建議提供實用面積約四百至五百平方呎的單位。

房委會負責興建新居屋計劃下的單位，並正為首批新居屋計劃進行前期工作，包括規劃、設計、勘探及各項技術研究等。首批新居屋計劃中包括一幅位於荃灣大窩口工廠大廈舊址之土地，請參閱於附件一的位置圖。

- 2.2 荃灣大窩口工廠大廈舊址新居屋發展計劃項目位於沙咀道及德士古道交界，地盤面積約 10,200 平方米，減去約 560 平方米非發展用地後，可發展面積約 9,640 平方米。

- 2.3 荃灣大窩口工廠大廈舊址用地原為地私人住宅用途。政府於 2011 年 9 月為此用地的規劃大綱擬稿諮詢荃灣區議會，並已原則上採納荃灣區議會所提出的意見，修改了有關的規劃大綱。2011 年 10 月行政長官在〈2011-12 施政報告〉內宣佈復建居屋。有關地盤被選為興建首批新居屋的其中一幅用地。雖然有關地盤用作新居屋發展，但是其主要發展參數例如總地積比率不超過 5 倍、住宅高度不超過主水平基準上 100 米等，與 2011 年 9 月向荃灣區議會作出諮詢後所修訂的規劃大綱相若，沒有作出改變。詳情於附件二。

- 2.4 城規會於 2011 年 12 月核准有關地盤的最後規劃大綱。

3. 發展計劃及設施方案

3.1 擬建的新居屋發展計劃包括興建三幢住宅大廈及其他基本配套設施。詳情如下：

地盤面積	約 10,200 平方米 (其中約 560 平方米為非發展用地)
地積比率	約 5 倍 (住宅及非住宅一拼合計)
樓宇高度	不高於 100 米 (主水平基準上) 約 28 - 32 層
單位數量	約 880 個
預計人口	約 2,820 人
地盤綠化比率	約 20%
康樂設施	休憩用地及兒童遊樂場
其他設施	● 社區日間老人護理中心 ● 公眾休憩用地面積約 4,000 平方米 ● 屋苑管理設施 ● 電單車和私家車泊車位

3.2 有關此新居屋發展計劃的概念設計圖，請參閱附件三。新居屋發展計劃包括以下的優化設計(請參閱附件四)：

- 沿沙咀道行人道擴闊至不少於三米，並在行人道旁設三米闊美化市容種植地帶
- 建築物後退十至三十米以優化沙咀道的風流動。
- 於用地西面設約 15 米闊的園景行人道(通風廊)，及於用地中設約 20 米闊的景觀廊，有助改善當區擠逼的視覺環境及改善空氣質素。
- 提供公眾休憩用地面積約 4,000 平方米，可舉辦地區性比賽，成為荃灣西區康樂樞紐。
- 樓宇及整體綠化設計有效提升景觀及地區通風，為新居屋周邊及鄰近地區帶來更佳的通風環境。

3.3 房委會已就此新居屋發展計劃與運輸署及其他有關部門進行相關的評估：

- 初步評估認為新居屋發展計劃不會對現有的基建及道路設施造成不良影響。
- 新建居屋預計在 2016 年至 2017 年開始入伙。房委會與運輸署保持緊密聯繫，而運輸署亦會積極配合。運輸署會適時為新建居屋所帶來的額外交通需求制定具體公共交通計劃(如加強公共巴士小巴服務及行人過路處等。)

3.4 房委會將積極研究區議會及地區人士的建議包括舉辦工作坊以收集居民對公眾休憩用地設計的意見。

4. 預計項目發展時間表

4.1 此新居屋發展計劃時間表如下：

地基開工日期	2013年中
項目完工日期	2016年尾

5. 徵詢意見

5.1 歡迎各議員就上述計劃提出寶貴意見。

房屋署
2012年3月19日

附件

- 附件一 荃灣區新居屋發展計劃位置圖
- 附件二 荃灣區新居屋發展計劃規劃大綱比較
- 附件三 荃灣區新居屋發展計劃概念設計圖
- 附件四 荃灣區新居屋發展計劃的優化設計