

牛池灣村和竹園聯合村的發展

目的

本文件旨在向黃大仙區議會介紹牛池灣村和竹園聯合村兩個市區寮屋區的發展計劃。

背景

2. 政府在《2019 年施政報告》公布，會就三個位於市區的寮屋區（即茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村）以公營房屋為主軸的發展方案進行可行性研究。有關牛池灣村和竹園聯合村的顧問研究已於今年初開展，涵蓋土地用途詳細建議(包括房屋、「政府、機構或社區」設施、休憩用地和配套基建設施的分布)、推展安排及技術評估等。

研究範圍

3. 有關牛池灣村和竹園聯合村的研究範圍合共約 2.9 公頃，包括牛池灣村現時劃作「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「住宅(乙類)」地帶及顯示為「道路」共約 2.40 公頃的用地(見附件一)，以及竹園聯合村現時劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，佔地約 0.48 公頃(見附件二)。

綜合規劃

4. 政府將於牛池灣村和竹園聯合村綜合規劃和發展以公營房屋為主的新社區。假設以較高(即類近「住宅(甲類)地帶»)的發展密度推展這兩個項目，我們初步估算這兩個黃大仙區寮屋區共約 3 公頃的土地可提供約 2 700 個公營房屋單位，但實際單位數目、地積比率及人口數字等發展參數，須有待可行性研究完成後才可確定。

5. 除了公營房屋外，政府會提供合適的「政府、機構或社區」設施，以滿足未來發展帶來的新增人口及地區需求。我們會根據擬議發展的規模及當區社區設施配套的供求情況，以及參照《香港規劃標準與準則》的指引和相關部門的意見，作出切合社區需要的綜合規劃，我們亦會盡量透過「一地多用」模式，落實相關設施，務求地盡其用。有關「政府、機構或社區」設施的實際類型、所需樓面面積及具體發展模式等，會在可行性研究中及經徵詢相關部門意見後確定，並在改劃前的地區諮詢聽取意見。

文物保育

6. 牛池灣村和竹園聯合村歷史悠久。為了在發展需要與文物保育之間取得平衡，政府會在可行性研究中初步評估擬議工程會否影響寮屋區內具有歷史及考古學價值的地點及建築物；若有影響，我們會進行所需的文物影響評估及諮詢古物諮詢委員會(古諮會)，以制定合適的文物保育措施及安排。一般而言，在制定發展方案時，我們的大原則是在切實可行的情況下盡量原址保留獲古諮會評級的歷史建築，並透過整全規劃把其納入未來發展當中。就兩個黃大仙區的寮屋區而言，牛池灣村內的歷史建築包括於2011年獲古諮會評為三級歷史建築的萬佛堂，古蹟辦初步建議原址保留，而具體建議需待有關評估完成才能敲定。根據現有資料，竹園聯合村內區並沒有獲評級的歷史建築。

收地及補償措施

7. 當政府因應發展項目收回及清理土地時，會根據相關的法例要求處理受影響土地業權人的法定補償事宜。作為法定補償以外的另一選擇，舊批地段的土地業權人亦可申領特惠土地補償。舊批農地的特惠補償率為新界農地的甲級補償率，舊批屋地的特惠補償率則會參考鄰近屋地價值來計算。

8. 對於寮屋住戶而言，根據現行在 2018 年經優化為受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶補償及安置安排，合資格住戶¹除了可選擇由香港房屋委員會提供須通過經濟狀況審查的安置選擇外，亦可選擇免經濟狀況審查的安置安排，讓他們獲安置到由香港房屋協會(房協)建造及管理的專用安置屋邨²內的出租或資助出售單位。所有在清拆前登記(俗稱「凍結登記」)中記錄在案的構築物或寮屋住戶，不論其居住年期及構築物的狀況，均可申領住戶搬遷津貼，以協助他們應付基本的搬遷費用。合資格的業務經營者則可申領適用的特惠津貼，包括為合資格露天／戶外業務經營者於 2018 年新設的特惠津貼，及寮屋構築物業業務經營者的特惠津貼。這套劃一旦經加強的一般特惠補償及安置安排，適用於所有政府發展清拆行動，包括擬議的市區寮屋區發展計劃。

9. 受擬議寮屋區發展項目影響的構築物、住戶及業務經營者的詳情，將於往後進行的凍結登記中確立。

下一步工作

10. 我們的目標是在 2021 年完成有關牛池灣村和竹園聯合村的研究，隨後我們會展開地區諮詢和相關大綱圖的改劃程序，並同時進行基建設施的詳細設計，繼而申請工程撥款並按目前機制展開收地、清拆和基建工程。按照現時的研究進度，我們預計最快可於 2021／22 年進行凍結登記。如果過程順利，我們爭取有關發展工程在大約 2025 年左右陸續開展。稍後當疫情緩和下來，我們會安排向相關寮屋區的住戶和業務經營者等進行講解，介紹有關研究及發展程序，以及政府的補償及安置安排。

¹ 安置安排的資格準則包括：寮屋構築物必須是已登記／持牌構築物、住戶必須經凍結登記、住戶符合於凍結登記前最少居住年期的規定、不得擁有住宅物業、不得享有資助房屋福利等。

² 就此，政府已於 2018 年決定把一幅啟德用地撥給房協，該土地部分用作重建真善美村，餘下的將興建專用安置屋邨，以安置在市區受政府發展計劃或市區重建局項目影響的合資格住戶。政府亦會繼續探討與房協合作，在市區其他合適的地點興建專用安置屋邨。

徵求意見

11. 請各委員備悉有關牛池灣村和竹園聯合村擬議發展的最新進展。

發展局

土木工程拓展署

規劃署

地政總署

二零二零年七月

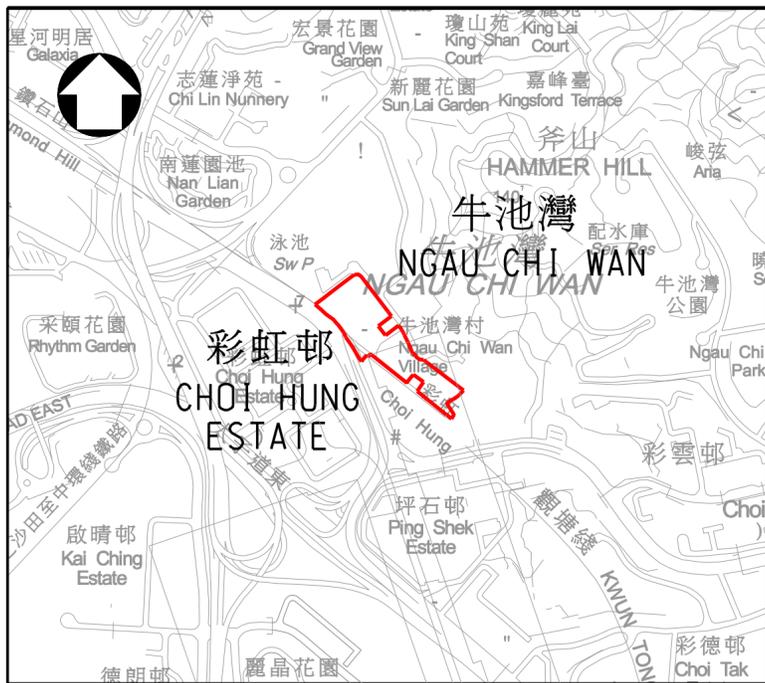
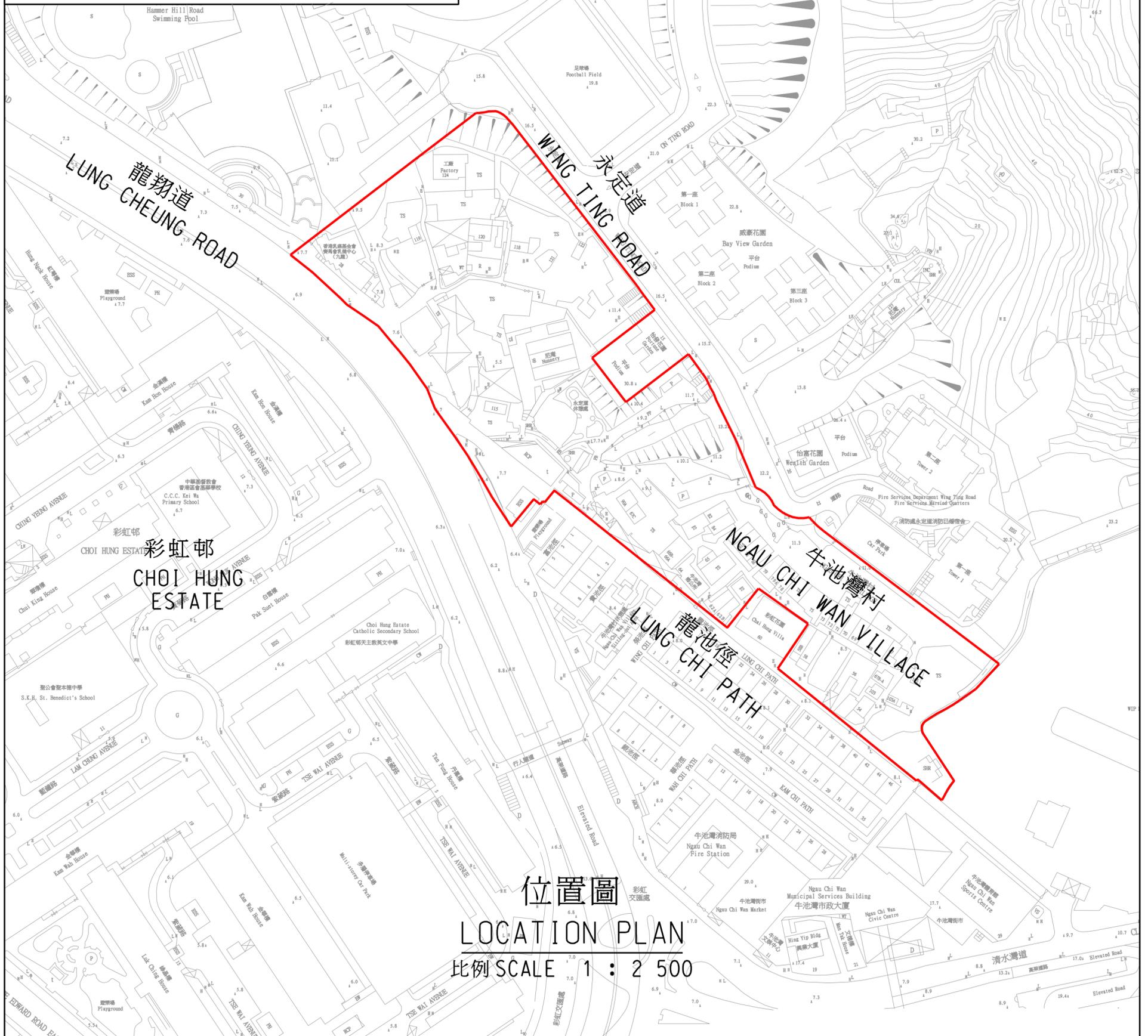


示意圖 KEY PLAN
比例 SCALE 1 : 20 000

圖例 LEGEND :



研究範圍
PROPOSED DEVELOPMENT
BOUNDARY



位置圖
LOCATION PLAN
比例 SCALE 1 : 2 500

圖則名稱 drawing title

黃大仙牛池灣村公營房屋發展用地的工地平整及基礎
設施工程 - 可行性研究 - 位置圖

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT NGAU CHI WAN
VILLAGE, WONG TAI SIN - FEASIBILITY STUDY - LOCATION PLAN

圖則編號 drawing no.

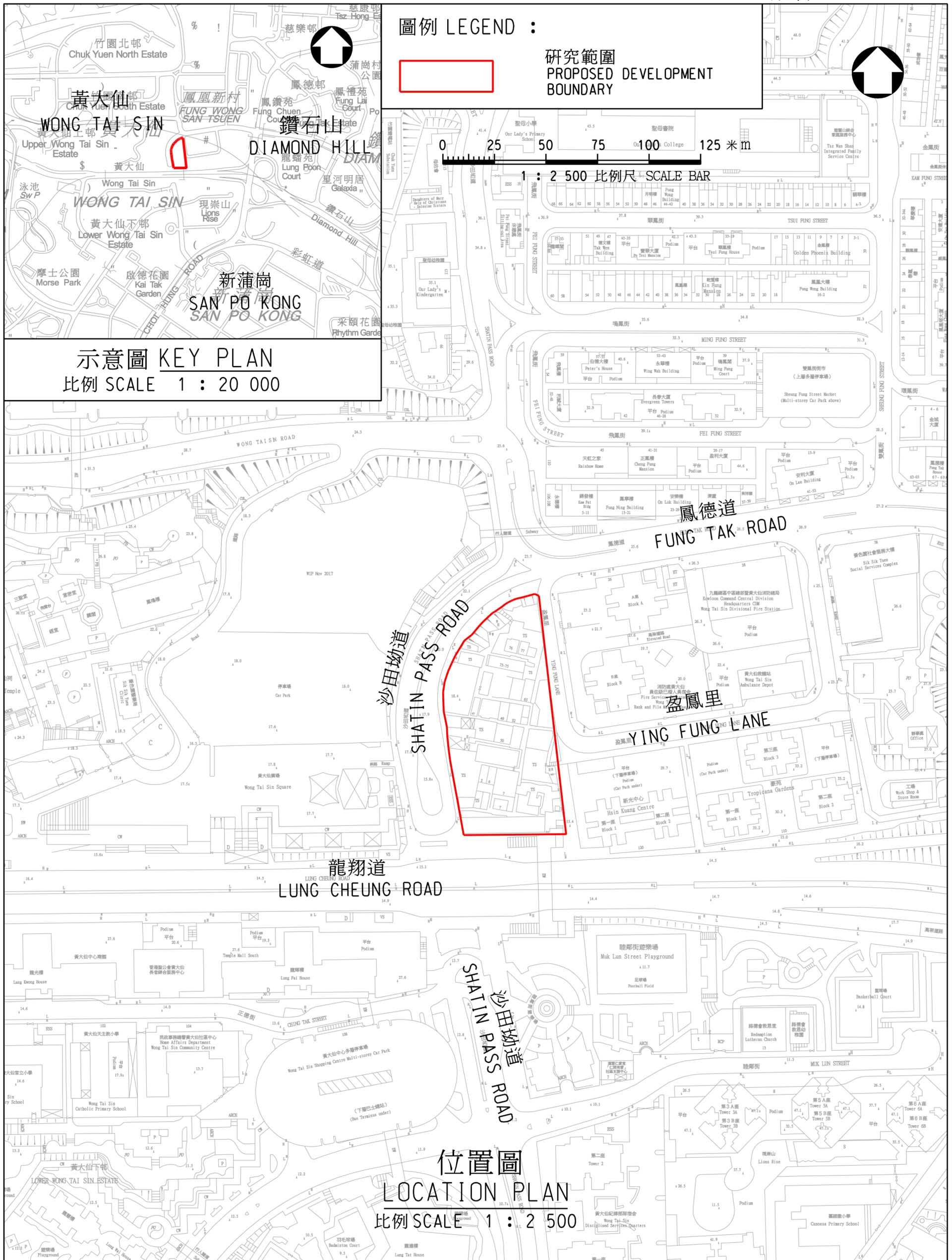
SDO-Z0232

比例 scale

如圖示
AS SHOWN



土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT



圖例 LEGEND :



研究範圍
PROPOSED DEVELOPMENT
BOUNDARY

0 25 50 75 100 125 米 m

1 : 2 500 比例尺 SCALE BAR

示意圖 KEY PLAN
比例 SCALE 1 : 20 000

位置圖
LOCATION PLAN
比例 SCALE 1 : 2 500

圖則名稱 drawing title

黃大仙盈鳳里公營房屋發展用地的工地平整及基礎
設施工程 - 可行性研究 - 位置圖

SITE FORMATION AND INFRASTRUCTURE WORKS FOR
PROPOSED PUBLIC HOUSING DEVELOPMENT AT YING FUNG
LANE, WONG TAI SIN - FEASIBILITY STUDY - LOCATION PLAN

圖則編號 drawing no.

SDO-Z0233

比例 scale

如圖示
AS SHOWN



土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING AND
DEVELOPMENT DEPARTMENT

黃大仙區議會
第五次會議

牛池灣村和竹園聯合村的發展

(黃大仙區議會文件第 54/2020 號)

土木工程拓展署
規劃署
地政總署

2020年7月7日

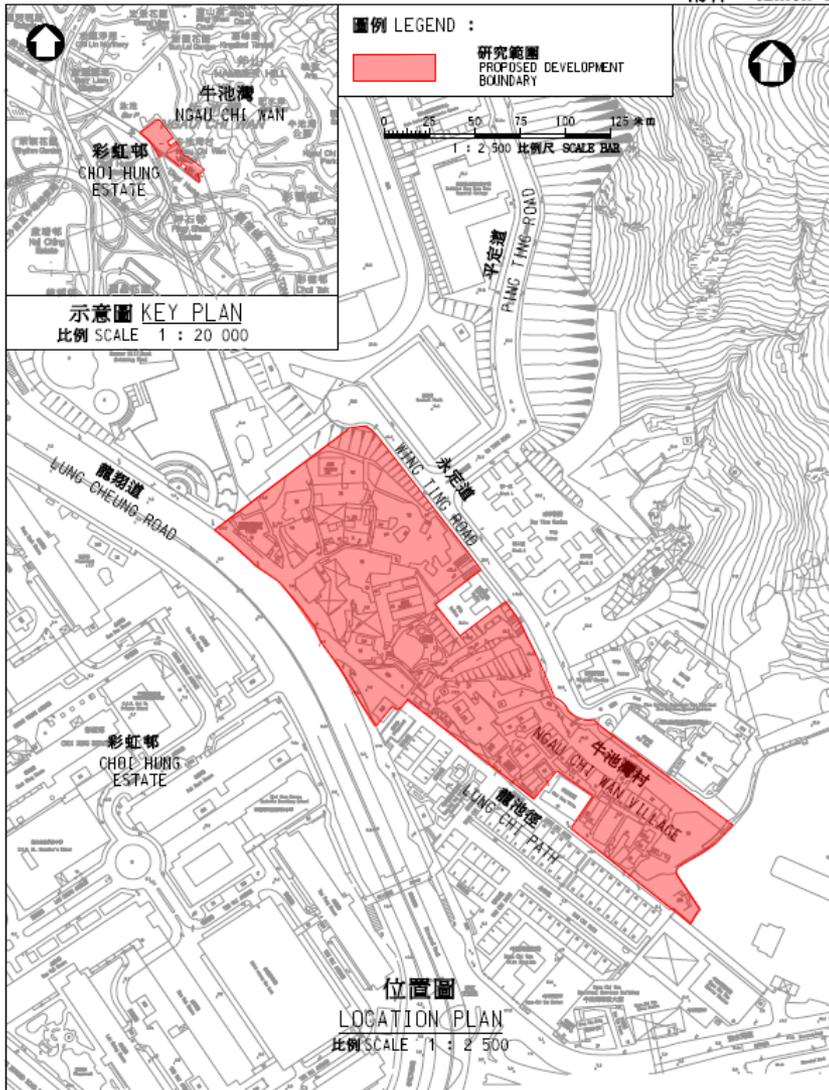
背景

- 《2019年施政報告》第19(3)段

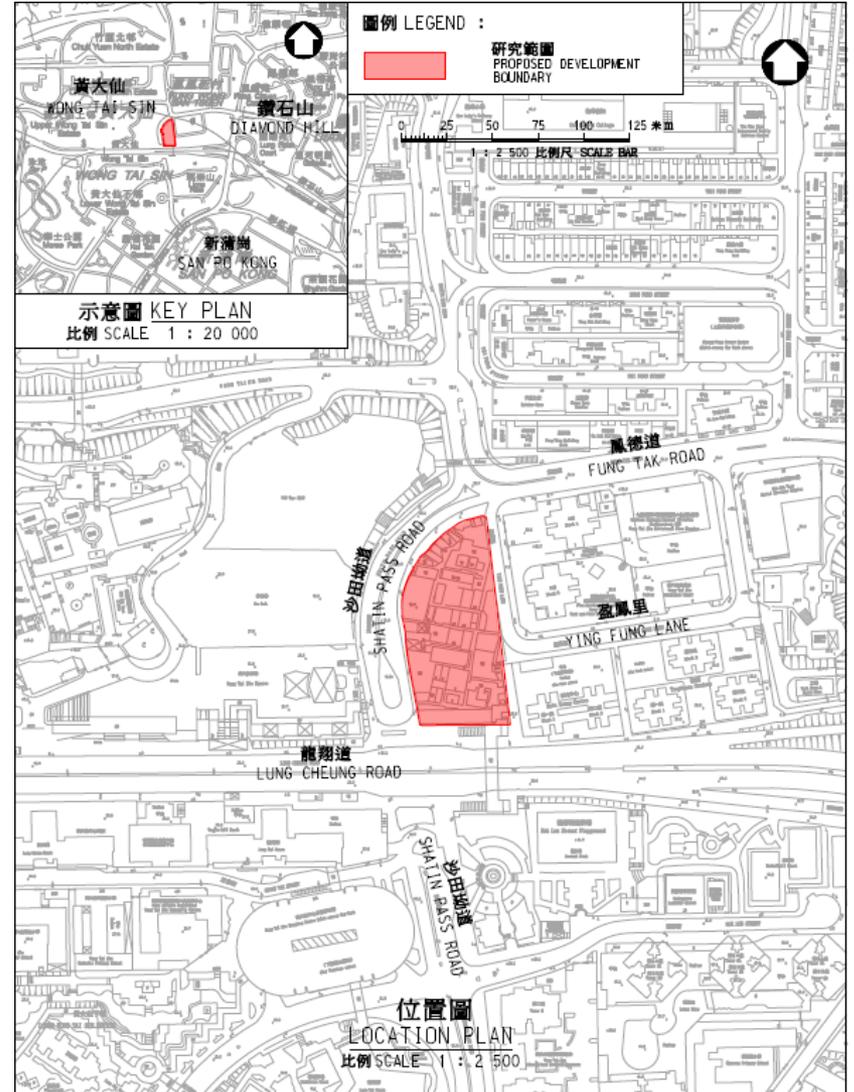
19. 我提出的土地供應施政方針是由政府主導用地和基建的規劃，並為確立的公共用途收回所需的私人土地，讓市民看到不論是短、中、長期開拓的土地，政府會全力以赴，讓土地為民所用。具體來說，我們會加快規劃，然後運用《收回土地條例》和其他適用條例，收回以下三類私人土地作百分百公營房屋（包括公屋、「綠置居」、居屋）及「首置」和相關設施發展：

- (3) 收回位於市區並適合作高密度房屋發展的茶果嶺村、牛池灣村和竹園聯合村寮屋區的私人土地，以加快發展這些合共七公頃的市區用地，重建為以公營房屋為主的新社區，並透過按政策的補償安置，改善寮屋居民的居住環境。

研究範圍



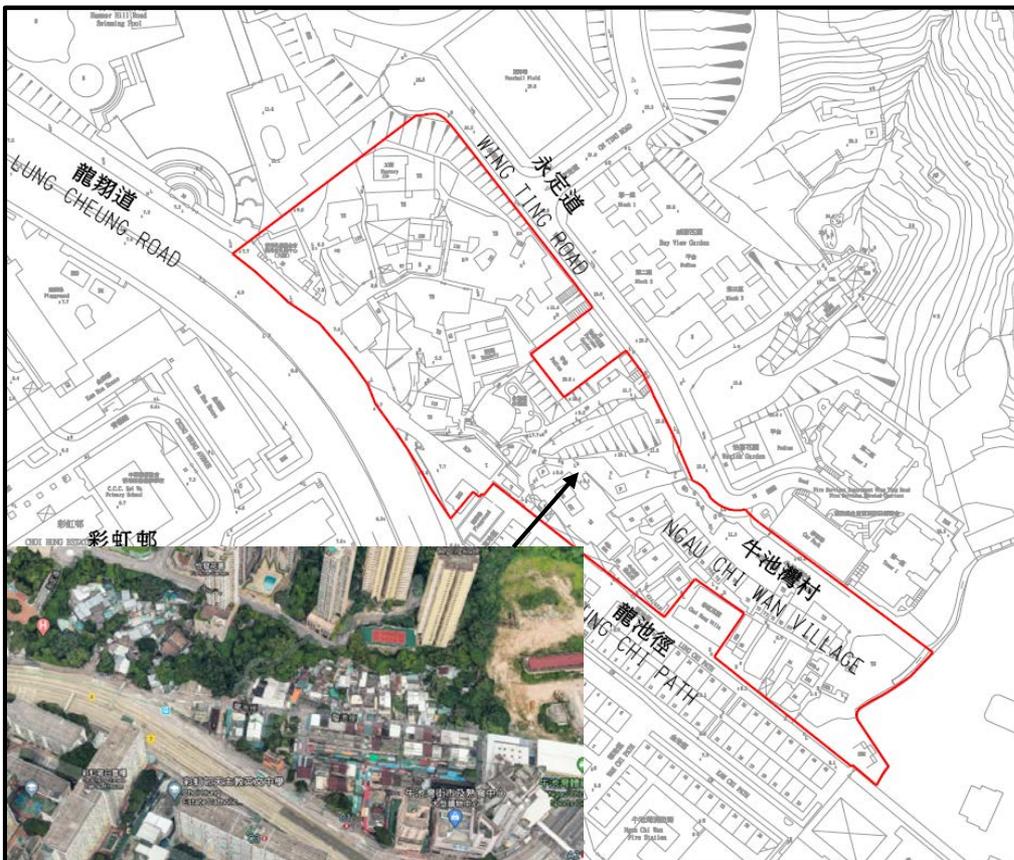
圖則名稱 drawing title	圖則編號 drawing no.	比例 scale
黃大仙牛池灣村公營房屋發展用地的工地平整及基礎設施工程 - 可行性研究 - 位置圖	SD0-Z0232	如圖示 AS SHOWN
土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT		



圖則名稱 drawing title	圖則編號 drawing no.	比例 scale
黃大仙盈鳳里公營房屋發展用地的工地平整及基礎設施工程 - 可行性研究 - 位置圖	SD0-Z0233	如圖示 AS SHOWN
土木工程拓展署 CIVIL ENGINEERING AND DEVELOPMENT DEPARTMENT		

綜合規劃

- 基本資料



地點		牛池灣村
研究範圍 (公頃) (約)		2.4
改劃	現有土地用途	「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「住宅(乙類)」及顯示為「道路」
	擬議土地用途	「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」
預計公營房屋單位 (個) (約)		2000
最新情況		工程可行性研究 (2020初 至 2021中)

綜合規劃

- 基本資料



地點		竹園聯合村
研究範圍 (公頃) (約)		0.48
改劃	現有土地用途	「政府、機構或社區」
	擬議土地用途	「住宅(甲類)」
預計公營房屋單位 (個) (約)		720
最新情況		工程可行性研究 (2020初 至 2021中)

綜合規劃

- 除了公營房屋外，政府會提供合適的「政府、機構或社區」設施，以滿足未來發展帶來的新增人口及地區需求
 - 參照《香港規劃標準與準則》指引
 - 參照相關部門的意見
 - 根據擬議發展的規模
 - 根據當區社區設施配套的供求情況
 - 盡量透過「一地多用」模式，務求地盡其用
- 除制定發展方案外，可行性研究亦會建議相關的基建配套設施、進行技術評估及建議推展安排

文物保育 (牛池灣村)

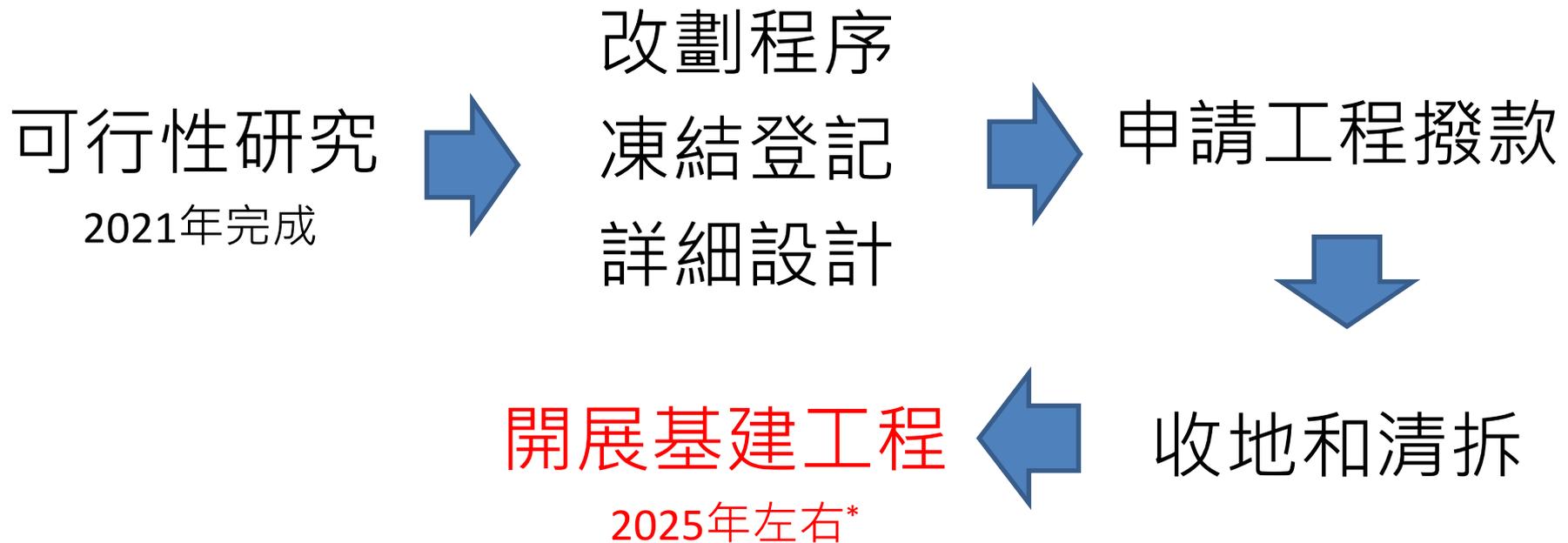


收地及補償措施

- 受擬議寮屋區發展項目影響的構築物及住戶等詳情，將於往後進行的清拆前登記(俗稱「凍結登記」)中確立
- **受影響土地業權人及合法佔用人**：根據相關的法例要求處理的法定補償
- **寮屋住戶**：合資格住戶除了可選擇由香港房屋委員會提供須通過經濟狀況審查的安置選擇外，亦可選擇免經濟狀況審查的安置安排，讓他們獲安置到專用安置屋邨內的出租或資助出售單位
- **合資格的業務經營者**：可申領適用的特惠津貼，包括為合資格露天 / 戶外業務經營者於2018年新設的特惠津貼，及寮屋構築物業業務經營者的特惠津貼
- **在「凍結登記」中記錄在案的構築物或寮屋住戶**：搬遷津貼

下一步工作

疫情緩和下來，我們會安排向相關寮屋區的住戶和業務經營者等進行講解，介紹有關研究及發展程序，以及政府的補償及安置安排



*實際工程開展時間視乎最終的研究結果，以及隨後的法定和其他既定程序等進程而定

謝謝