

香港房屋委員會

商業樓宇小組委員會議事備忘錄

油塘邨第四期重建計劃商場擴建部分的 修訂設計綱要、計劃設計圖及經營可行性

目的

本文件旨在請委員通過油塘邨第四期重建計劃商場擴建部分的修訂設計綱要，並告知委員根據修訂計劃設計圖而評估的經營可行性。

背景

2. 油塘邨第四期是油塘邨／高超道邨綜合重建計劃的最後一期。該地盤位於地鐵隧道之上，毗鄰油塘地鐵站。為盡量減少對地鐵隧道造成干擾，並使工程早日施工，部分地基工程已委託地下鐵路公司進行。地下鐵路公司承建商現正在該地盤進行有關的鐵路及受託地基工程，直至 2002 年年底為止。

3. 油塘商場擴建部分的修訂設計綱要和經營可行性已於 1998 年 7 月獲委員通過（見 CPC 46/98 號文件），而原計劃設計圖亦已於 1999 年 6 月獲委員通過（見 CPC 24/99 號文件）。根據原來設計，油塘商場擴建部分的室內樓面面積約為 10 000 平方米，位於一大型公共運輸交匯處上蓋，設有兩層有空氣調節的商用地方，並會藉着設有商舖的高架通道及行人天橋，與 2001 年 5 月落成的主要商場（鯉魚門廣場）第一及第二層的商用地方直接連接。此外，亦會有一個三層地庫停車場和一個社區會堂。

4. 隨着政府在第二次停車設施需求研究中建議新的公營房屋發展項目停車位標準，署方於是檢討了油塘重建計劃的停車位設施。由於在 2002 年 7 月竣工的油塘邨第三及第五期設有 599 個停車位，油塘邨第四期會刪減第三層的一層地庫停車場和第一層的一層閣樓停車場，令原來計劃的停車位減至 214 個。有關的計劃設計圖已於 2002 年 4 月獲房署工程設計審議小組委員會通過。

5. 在新的停車位標準實施前，地基工程中設計成容納更多停車位並委託地下鐵路公司進行的部分已經動工。鑑於已經承擔的地基費用，以及商場被多個大型屋邨包圍和毗鄰油塘地鐵站這個特殊位置，我們於是檢討如何盡量利用地基的荷載能力來增加商用地方，以提高商場的發展可行性。

6. 修訂計劃設計圖會保留原作停車場的第三層（本來計劃按照新的停車位標準規定予以刪除），把該層轉為商用地方，並把淨空高度由 2 400 毫米增至 3 000 毫米，以便靈活用作「專題中心」。該中心暫擬用於適合年青人的零售、康樂、娛樂及消閒活動。在頗長的籌建時間裏，我們會檢討實際的行業組合，以配合市場趨勢。第三層增加室內樓面面積 8 082 平方米後，整體商用地方的室內樓面面積會由 10 539 平方米增至 18 621 平方米。有關的計劃設計圖其後於 2002 年 8 月 23 日獲工程設計審議小組委員會通過。

顧客來源區和商用設施

7. 商場擴建部分位於地鐵路軌之上，東面是屋邨道路，南面是高超道，西面是茶葉嶺道，北面是油塘地鐵站，並連接油塘地鐵站大堂，以及在油塘地鐵站之上的高架購物廊。商場擴建部分盡量設計成顯眼易見，並會連接公共運輸交匯處和油塘地鐵站，十分方便。第五及第六層為兩層主要的商用地方，會直接與主要商場第一及第二層連接。根據設計，油塘商場、商場擴建部分、東區海底隧道（下稱「東隧」）用地第三期的商場和高架購物廊，最終會融為一體。按照計劃，這些商用設施會合併成為一個地區商場（甲類），商用地方的室內樓面面積共約 33 000 平方米。該商場可為公營房屋發展計劃預計合共 76 000 名居民及鄰近私人樓宇的居民提供服務。總綱發展藍圖載於**附件 A**。

修訂設計綱要和概念設計圖則

8. 由於工程設計審議小組委員會通過商場擴建部分的修訂發展參數、概念設計圖則和工程預算，現把商場的修訂設計綱要和概念設計圖則分別載於**附件 B** 及 **C**。設計綱要載列了商場的選址、設計考慮因素及面積分配表。

9. 商場擴建部分於第三、五、六層共有三層商用地方，設有中央空氣調節系統、多部電動扶梯及升降機，第四層連接毗鄰的油塘地鐵站大堂和大型公共運輸交匯處，十分方便。商用設施包括一間超級廣場、一

間中式酒樓、數間快餐店／特色風味餐廳、一間銀行、數間診所、多間經營一般行業的店舖，以及一個供年青人進行康樂、娛樂及消閒活動的「專題中心」，但不設濕貨街市，因為主要商場已有一個設有 134 個檔位的整體承租街市。

經營可行性

10. 以 2002 年 6 月的價格水平計算，上述修訂計劃設計圖的工程預算總額為 9.84648 億元。根據估計發展成本及收入，預期商場擴建部分的基本計劃內部回報率為 8.0%，還本期為 14.7 年。有關經營可行性的參數及測試結果，載於**附件 D**。

文件銷密

11. 我們建議，待委員通過上述的修訂設計綱要後，解除本文件的機密等級。文件如已銷密，公眾可於房屋委員會網頁或房屋署圖書館查閱，又或向房屋署的公開資料主任索閱。

假定同意

12. 相信委員不會反對**附件 B**所載的修訂設計綱要和估計財政回報。會議事務秘書如在**2002 年 10 月 11 日正午**仍未接獲任何反對意見或提出討論的要求，即假定上述修訂設計綱要和估計財政回報已獲委員通過。

商業樓宇小組委員會秘書尹一鳴
電話：2761 5035
傳真：2761 0019

檔號：HD(H)CP 6/30/153 XXXIX

日期：2002 年 9 月 27 日

(附件從略)