

## 香港房屋委員會議事備忘錄

### 薄扶林南的公營房屋發展

#### 目的

文件旨在告知委員，繼政府宣佈局部放寬薄扶林發展限制後，薄扶林南的公營房屋發展的未來路向，當中包括華富邨周邊的五幅政府土地及華富邨重建。

#### 背景

2. 2014年施政報告公佈，地鐵西港島線及南港島線（東段）已在興建中，政府亦正積極考慮興建南港島線（西段）。政府因此決定首先放寬薄扶林南面，即華富邨一帶的發展限制。這地帶包括有五幅將用作公營房屋發展的政府土地（華富邨以北、華景街，近置富路，雞籠灣和華樂徑）和未來華富邨重建，共提供約21 000個新公營房屋單位。

#### 交通影響評估

3. 運輸署為這次局部放寬薄扶林發展限制予六幅公營房屋土地，進行了初步交通影響評估。評估結果顯示發展公營房屋所帶來的額外交通流量預計並不高，因為 -

- (a) 將這六幅土地發展為公營房屋，其交通產生量遠低於私營房屋。公營房屋居民主要使用公共交通工具而非私家車，有別於私營房屋居民，因此產生的路面交通量亦相應較少。事實上，公營房屋居民擁有私家車的比例甚低。

- (b) 這六幅土地位於薄扶林區較南端位置，其交通影響會較發展薄扶林其他地區例如摩星嶺、鋼綫灣為小。大部份由這六幅土地所產生的路面交通將會南行前往香港仔方向，而只有小部份路面交通會北行沿薄扶林道前往中環。因此薄扶林道所受的額外交通負荷並不高。
- (c) 除了南港島線（東段）將於 2015 年啓用外，政府現正積極考慮興建南港島線（西段）鐵路計劃，將會有助應付這六幅土地發展所帶來的交通需求。

4. 運輸署會繼續密切監察薄扶林道的交通情況，特別在西港島線及南港島線（東段）啓用之前和啓用之後，並會建議所需的交通改善措施以應付最新的交通狀況。

### **《鐵路發展策略》之檢討及修訂**

5. 政府早前委託顧問進行《鐵路發展策略 2000》之檢討及修訂研究，配合社會最新的發展需要，更新全港的長遠鐵路發展藍圖，並在過程中進行了兩個階段公眾參與活動。為了配合政府決定首先放寬薄扶林南面，即華富邨一帶的限制，在該處發展公營房屋並重建華富邨，運輸部門會積極考慮興建南港島線（西段），以長遠應付區內新增的交通需求。

6. 經參考了兩輪公眾參與活動所收集的意見，顧問將於短期內向政府提交最後報告。政府會參考顧問的總體建議，在回應運輸需求、合乎經濟效益、並配合新發展區的發展需要等三大前提下，制定 2020 年以後的鐵路發展藍圖，於今年稍後向社會人士交代新鐵路項目的未來路向，屆時會公布有關南港島線（西段）的資料。到了個別項目的詳細規劃階段，政府會進一步研究其技術細節，並會諮詢公眾人士的意見。

### **五幅政府用地發展及華富邨重建計劃**

7. 繼政府決定局部放寬薄扶林南面，即華富邨一帶的發展限制後，現可考慮把該區五幅土地用作公營房屋發展及華富邨重建。該五幅土地將為受清拆公屋租戶提供遷置資源，以便重建華富邨。

8. 香港房屋委員會（房委會）／房屋署會採取以下兩項相應的行動 -

**(a) 五幅政府土地**

我們將會就華富邨周邊的五幅土地的公營房屋發展項目與有關政府部門研究其發展參數、進行各項技術評估及地區諮詢。這五幅土地將可為華富邨的重建提供遷置資源及新增居者有其屋（居屋）和公共租住房屋（公屋）單位。待完成這五幅土地的公營房屋發展項目的詳細研究、土地用途的改劃／規劃申請和規劃大綱後，我們便可擬定個別土地的公營房屋落成量、時間表和房屋類別。

**(b) 華富邨**

在「包括華富□在內的22個非拆售高樓齡屋□的重建檢討」文件中（文件編號：HA 6/2014），已為重建華富邨進行初步研究。但我們仍須為重建華富邨作出詳細評估，考慮重建後發展的潛力及合適的遷置資源，提供公屋和居屋給華富邨的公屋租戶選擇。我們會以兼顧樓宇的可持續使用和重建潛力、善用寶貴土地資源及增加建屋量為基本原則，籌備詳細的重建計劃及確定重建後淨增長的公營房屋單位數量。我們必定會就華富邨重建的詳細研究，諮詢受影響的居民、地區人士及有關政府部門。待完成這詳細研究及房委會通過華富邨重建方案後，我們才可確定華富邨重建的範圍、時間及詳情。要知道不是在華富邨地契範圍內的學校，將不會被納入重建計劃中。

華富邨重建計劃是建基於局部撤銷在薄扶林的延期履行權能否順利推行和要按房委會訂下的評審機制評核後才能落實。重建主要考慮的因素是鄰近是否有足夠和合適的遷置資源。重建華富邨這類的大型屋□，與其他過往已完成的大型屋□重建一樣，都須要分期進行，而每期的清拆範圍要因應是否有足夠的遷置資源及有持續的設施提供給居民使用。按這屋邨的規模和複雜性，釐訂這屋□重建的總綱規劃及設計大約需要3年時間。而重建屋□的詳細清拆安排，通常會在每期清拆前3年才正式公布。

9. 當全部六個項目完成後，我們預計可提供合共約21000個新公營房屋單位。我們必須指出，假若五幅政府土地主要是用作華富邨重建的遷置資源，在華富邨清拆調遷完成前的人口增長將會不多，而較大的增幅大約可能會在十五年以後才出現。**這六個公營房屋發展項目能否順利推行，還須要南區區議會和相關地區人士支持局部放寬薄扶林發展限制。**

## **執行安排**

10. 五幅新政府土地和華富邨重建的土地用途及交通規劃的執行安排概括如下 -

### **(a) 土地用途規劃**

我們會與相關部門，包括規劃署和運輸署協議，就這五幅政府土地的公營房屋發展項目及華富邨重建計劃擬議其發展參數、進行技術評估、擬議規劃大綱，並按需要改劃有關分區計劃大綱圖的土地用途及呈請有關規劃申請。在發展計劃過程之中，房屋署聯同相關部門會諮詢南區區議會及地區人士。

### **(b) 交通規劃**

政府正積極考慮推行南港島□（西段）鐵路項目，以應付這六幅土地發展帶來的交通需求。政府亦會考慮鐵路延線至華富，以及行人通道和／或接駁服務連接將來的鐵路站和這六幅土地，並加以考慮如何改善地區的交通運輸及行人網絡。

### **(c) 遷置及清拆安排**

當重建屋邨的清拆時間正式公佈後，我們會給予受影響的租戶不少於三年的通知期，以及提供詳細的清拆執行安排。

**(i) 住宅租戶**

配合清拆時間，我們會為受影響的居民提供合適的安置單位，以切合他們的需要。我們在有合適空置單位供應的情況下，會盡量讓受影響的居民搬遷至鄰近地方的公屋單位，亦會讓居民搬遷至自行選擇的地區。受影響的住戶會獲發放住戶搬遷特惠津貼，讓他們用以支付部分搬遷費用開支。在資助房屋小組委員會批准下，受清拆項目影響而符合資格的住戶，如有意購買居屋單位，則在下次居屋單位發售時，會獲得綠表及優先資格。

**(ii) 商業租戶**

在現有機制下，合資格的定期租約商舖租戶除獲發放相等於15個月租金（不包差餉）的特惠津貼外，租戶亦有機會參與局限性投標，租用房委會轄下街市零售單位，中標者在新租約下可獲三個月的免租期。而不參與局限性投標者會獲發放一筆過替代金。

**(iii) 福利機構**

我們會聯絡社會福利署及相關政府部門，對福利機構的重置需要作出評估。在資源許可及有關政府部門的支持下，我們會協助有需要的福利機構物色其他遷置地方。

**未來路向**

11. 我們會研究位於薄扶林南的五幅政府土地用作公屋和居屋發展。我們亦會研究華富邨的重建及把這五幅土地的新建單位作為遷置資源。我們會就發展參數、技術評估、土地用途的改劃／規劃申請與相關部門合作，及適時諮詢區議會和地區人士。

## 提交參考

12. 本文件提交委員參考。

房屋委員會秘書唐海怡  
電話：2761 5003  
傳真：2762 1110

副本送： 建築小組委員會委員  
商業樓宇小組委員會委員  
財務小組委員會委員  
策劃小組委員會委員  
資助房屋小組委員會委員  
投標小組委員會委員  
審計附屬小組委員會委員  
資金管理附屬小組委員會委員

檔號： HD 8/3HK26  
(發展及建築處)  
發出日期： 2014年2月28日