

料多供應4600單位 觀塘七地改建住宅

3幅GIC地選址曝光

為加快房屋用地供應，協助穩定樓價，政府四出覓地建屋，並計劃將觀塘區三幅「政府、機構或社區」（GIC）用地改劃為住宅用途，包括一幅在牛頭角彩興路的新居屋地皮選址首次曝光，連同一幅油塘碧雲道公屋地皮，打算撥給房屋委員會建屋。規劃署並建議在前茶果嶺高嶺土礦場劃出四幅房屋用地，全部撥作興建私樓。七幅地皮粗略估計合共可建4,600個住宅單位，預計可住逾萬人口。

本報記者 梁少儀 林丹媛

3幅打算更改土地用途的GIC用地，分別是牛頭角彩興路地皮、油塘碧雲道／高超道交界處地皮、油塘鯉魚門徑地皮。當中以鯉魚門徑地皮的位置最佳，地皮面積約3,300平方米，鄰近鯉魚門村與三家村避風塘，坐擁海景，雖然附近有工業區，但正逐漸轉型，部分工業大廈更已重建為住宅用途，例如鯉灣天下、嘉賢居和Ocean One。該地現時是兩個臨時露天停車場，規劃署建議劃作私人住宅用途，並規定發展商需提供100個私家泊車位予公眾使用。

鯉魚門地皮坐擁海景

至於彩興路地皮與碧雲道／高超道交界處地皮，附近被公屋與居屋包圍，彩興路地皮附近是彩雲邨、彩德邨等，預留作興建一間中學，現時用作臨時露天停車場，但由於教育局至今未有興建該中學的時間表，規劃署建議釋出該幅地皮改作興建資助房屋，在區內另覓地點作為將來發展中學用途。碧雲道／高超道地皮則未平整，現時是一幅被樹木覆蓋的斜坡，附近是高翔苑、高俊苑、油美苑、油塘邨等，現時未有指定建築物用途，規劃署建議撥給房屋署興建資助房屋。

觀塘區議會房屋事務委員會主席柯創盛表示，據當局透露，彩興路地皮將撥予興建居屋，碧雲道地皮用以建公屋，估計因為彩興路地皮是已平整的「熟地」，露天停車場只是臨時短期租約，只要收回地皮，便可開始建屋，而碧雲道地皮需要先削平斜坡，需較長時間才能建屋。

GIC地料主打上車盤

由於三幅GIC地皮的面積不算很大，規劃署預計，每幅地皮可建一至兩座樓宇。彩興路居屋地皮可建樓高約25層，總樓面面積3.3萬平方米；碧雲道公屋地皮樓高約28層，總樓面面積約3.6萬平方米。若以新居屋單位主攻一房「上車盤」，回應年輕夫婦置業需要，單位面積平均約30平方米，與公屋單位面積相若，推算估計兩地盤分別可提供大約1,000個居屋及1,100個公屋單位。至於鯉魚門徑地皮，若以私樓單位平均面積60平方米計算，推算估計可建大約300個單位。這三幅土地會交城規會討論，之後諮詢公眾兩個月。

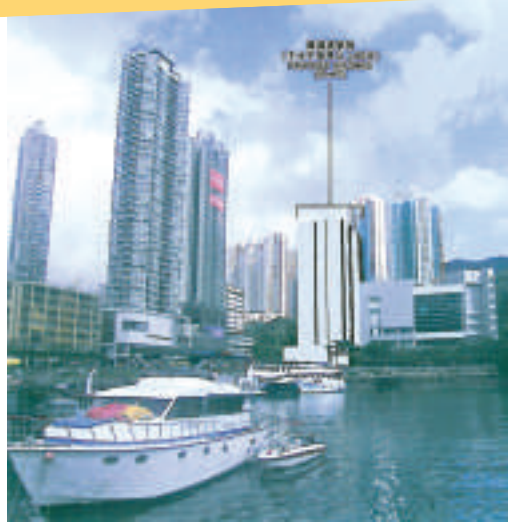
至於前茶果嶺高嶺土礦場，規劃署認為，由於東九龍現已有不少公屋及資助房屋，所以建議提供的四幅房屋用地全部撥作興建私人房屋，每幅地皮面積0.59至1.04公頃，估計可建15幢私樓，提供約2,200個住宅單位，可住人口約為6,000人。由於地皮要先行平整工程，預計2018至2019年才能提供用地建樓。

需平衡地區規劃配套

對於有兩幅觀塘地皮將撥予房委會建屋，房委會建築小組主席林雲峯表示，「任何地皮都有幫助，尤其是市區較大地塊的地皮不多」，他希望有關建議能在區議會「過關」獲得支持。

柯創盛表示，房屋供應已是社會整體面對的課題，區議會理解更改土地用途的需要，但關注發展房屋可發揮協同效應，優化地區設施，例如彩雲道地皮增建通達道路與社區會堂，碧雲道地皮落實興建分科診所等。

中原測量師行執行董事張競達稱，鯉魚門徑地皮一帶私樓二手呎價現時為七、八千元，估計該幅地皮市值約11.7億元。另外兩幅資助房屋地皮，若以私樓呎價估值，彩興路地皮市值21.3億元，碧雲路地皮市值19.4億元，但由於附近主要是公屋與居屋，他認為撥作興建資助房屋，是適當的安排。



油塘鯉魚門徑

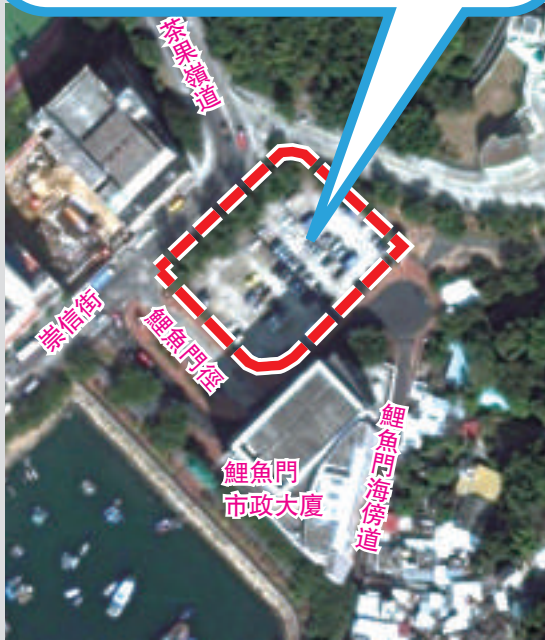
地盤面積：約3,300平方米

地盤淨面積：—

總地積比率：5.5倍

總樓面面積：約18,150平方米

建築物高度上限：80米（約23層）



油塘碧雲道／高超道交界處

地盤面積：約7,000平方米

地盤淨面積：約6,000平方米

總地積比率：6倍

總樓面面積：約36,000平方米

建築物高度上限：150米（約28層）



牛頭角彩興路

地盤面積：約8,700平方米

地盤淨面積：約6,600平方米

總地積比率：5倍

總樓面面積：約33,000平方米

建築物高度上限：130米（約25層）



註：建築物高限以主水平基準以上計算
資料來源：規劃署

鯉魚門失停車場 食肆憂生意大減

【本報訊】記者張媿報道：油塘鯉魚門徑的兩個臨時露天停車場改建為住宅的建議，受到不少鯉魚門食肆的反對。食肆紛紛表示，現時近八成客人都是自行駕車光顧，當中不乏內地自駕遊客，擔心改建後會因無停車位而流失客源，料生意額或減少一半，食肆建議政府應在改建時建好配套設施。

規劃署建議，將油塘鯉魚門徑現有的兩個臨時

露天停車場規劃為住宅用途，並規定必須有100個私家車位給公眾使用。對此，鯉魚門商會主席王石星表示，現有的200個車位，超過一半被住宅用戶全日泊車，車位已經不夠，若取消臨時停車場，或將流失至少一半的客源，嚴重影響食肆生意。他稱，已經就此問題向觀塘區議會提出建議，包括政府應兼顧配套設施，興建至少提供500個車位的多層停車場，並且應將其中至少300個車位提供給鯉魚門食肆。他還建議政府考慮施工期間，在附近空置位置設立臨時停車場，方便本港顧客及遊客泊車。他表示，目前正在等待政府有關部門的回應。

在鯉魚門經營酒家的單生和呂生都表示，現時周末整個鯉魚門都會塞車，有時旅遊巴士亦被擋住，不能停車落客。單生說，「而家車位已經好緊張，唔夠泊，如果再有咗停車場，差唔多八成客人嫌麻煩，都唔會光顧，好影響生意。」

鯉魚門徑地皮一直規劃預留作興建一座多層停車場，但運輸署至今未有確實的發展時間表。觀塘區議會房屋事務委員會主席柯創盛稱，該地皮現時是臨時露天停車場，不少駕車到鯉魚門食海鮮的食客將車泊在該處，若收回地皮改作興建住宅，雖然落成後會提供100個公眾使用的私家車泊車位，但在工程過渡期間，當局應提供適當的泊車設施，而日後提供的公眾私家車泊車位，應增為250至300個。

◀柯創盛稱，據悉政府有停車場地皮替代鯉魚門停車場

彩興路原擬建校 學界贊成改住宅

【本報訊】記者劉家莉報道：對於本來預留作興建中學之用的牛頭角彩興路地盤需改作建屋用途，觀塘區家長教師會聯會主席奚炳松表示不反對，他說，明白到社會上各階層對房屋有熱切需求，認為局方可另覓地點建校。他補充，由於未來數年適齡升中人口持續下跌，明年區內料有400至500個中一剩餘學額，預計未來兩年仍有大量學額空缺，認為區內未有興建新中學的迫切需要。

奚炳松表示，由於區內聖若瑟英文中學及聖言中學已遷校，兩所中學的舊校舍如今空置，教育局早前亦提議聖言中學空置校舍改為國際學校作長期校舍用途，認為局方可配合長遠人口規劃，訂下發展藍圖，待學生回升及新屋苑落成後，重開空置校舍。

資料顯示，觀塘區內有五所空置校舍，包括聖若瑟英文中學、聖言中學、浸信宣道會呂明才小學舊校址，以及因收生不足而被「殺校」的五邑瓊球學校及葛量洪校友會觀塘學校。教育局在去年六月的校舍分配把聖言中學及五邑瓊球學校的舊校舍，改作國際學校用途；其餘則全部預留作教育用途，以應付未來區內人口回升的教育需要。

觀塘區議會房屋事務委員會主席柯創盛稱，觀塘區內現時有5間空置校舍，包括兩間小學殺校後遺下的校舍，以及三間中、小學遷校後遺下的校舍，加上當局已在彩雲道與安達臣道地皮，分別預留地皮興建中學，所以若將原規劃作興建中學的彩興路地皮，改劃為興建住宅，相信對區內學額供應影響不大。

前茶果嶺高嶺土礦場住宅用地發展參數

地皮面積：3.21公頃（包括4幅面積由0.59至1.04公頃的房屋用地）

私人樓宇：15幢

住宅單位：約2,200個*

估計人口：6,000人#

私家車車位：226個

地積比率：3.8-4.5（平均為4.0）

住用樓面面積：130,000平方米

樓宇高度：16-22層（主水平基準上90-108米）

*單位平均面積假設為60平方米

#單位居住人數假設為2.67人

資料來源：規劃署

前茶果嶺礦場保留山丘建屋

【本報訊】記者林丹媛報道：前茶果嶺高嶺土礦場位於東九龍海旁，礦場已停止運作多年，規劃署顧問研究建議，發展一個綠色及可持續發展的社區，地皮將採用梯階式向海濱遞減模式發展，以免阻擋維港景觀，並會保留茶果嶺村後的山丘和自然斜坡，設置綠色自然徑，連接現有及擬建的休憩用地或海濱長廊。

前茶果嶺高嶺土礦場佔地約18公頃，礦場內有四個平台，平台總面積約有三至四公頃，現時部分用作渠務署及土方工程拓展署的臨時工地，其餘是空置地皮，山腳臨海部分沿茶果嶺道旁是茶果嶺村，村內主要是低矮的石屋或臨時建築物。除茶果嶺村部分土地涉及私人業權外，其餘地方主要是政府土地。

規劃署顧問研究指出，發展地皮鄰近東九

龍海濱，從港島東及維港均可清楚看到。為使發展能與附近環境相配合，減少帶來景觀及視覺影響，突顯臨海特點，建議將房屋發展集中在現有的礦場平台上，作中密度純住宅用途，四幅住宅地皮可一併發展，但亦個別按市場需求分開發展，其餘地方包括茶果嶺村及茶果嶺村後的山坡，規劃署建議保持現狀。

梯階式發展不阻望海景觀

整個發展的建築高度將採納梯階式向海濱遞減模式，規劃署建議，住宅地皮的樓高限制為主水平基準上110米，與毗鄰的麗港城的最高建築物高度相若。建築物高度會向海濱作梯階式遞減至主水平基準90米，以免新發展地皮遮擋望向維港的景觀。地皮亦會預留兩條20米闊的觀景及通風廊，以確保嗎嚕灣區與海濱的視

覺連繫，不會遮擋望向維港的景觀。

位於發展地皮的東南邊緣，將預留作興建將軍澳和藍田隧道交匯處。將建築物集中在現有礦場平台範圍，減少平整地盤及削坡工程的規模。在地皮東邊及南邊，開闢休憩用地，而位於茶果嶺村與礦場平台間的綠色山丘和自然山坡，則劃作綠化地帶，設置綠色自然徑，增加地區戶外景點。

規劃署對三幅打算改劃為房屋用途的GIC地皮，也有制訂樓高限制避免影響山脊線，例如牛頭角彩興路地皮，規劃署建議最高地積比率為五倍，樓高限制為主水平基準上130米即大約25層樓高，日後落成建築物高度輪廓主要順着地勢向東漸次上升至佐敦谷和飛鵝山，不會對附近環境構成視覺上的不良影響。