

規劃署倡擴地積比 取消小學用地

安達臣石礦場建屋9400伙

施政報告建議引入公私合營發展建屋的安達臣道石礦場，規劃署完成研究，建議擴大住宅發展，但不會興建公屋。當局建議，將一幅預留興建小學的政府用地，改劃為私人住宅用途，令住宅用地總數增至11幅，當中唯一的居屋地皮則提高地積比率，令整體建屋量增至9400個單位，私樓佔80%。當局估計，最快6年後開始建屋，9年後有首批單位落成。

本報記者 曾敏捷

發展局就觀塘安達臣道石礦場未來土地用途規劃，完成第二階段公眾諮詢，制訂最後大綱草圖。當局建議，透過提高地積比率和增加建築物高度，並重新規劃一幅原本興建小學的用地改作興建私樓，令房屋用地增至11幅，提供約10.7公頃土地，可興建9410個公私營住宅單位，較原來規劃多760個，可容納2.5萬人。

私樓佔八成 居屋兩成

調整之後，安達臣道石礦場的私人資助房屋比例維持8比2。原先劃作興建資助房屋的唯一一幅地皮，拍板用於興建居屋，地皮面積擴大為1.49公頃，較原先微增0.05公頃，地積比率由6倍增至6.3倍，以單位平均面積538平方呎，可建居屋單位增至1880個。而另有5幅私樓用地的地積比率亦增加0.2至1倍，主要是將建築物的高度調高5米，以單位平均面積646平方呎計算，可建7530個單位。

對於公屋輪候冊申請人增至21萬，但整個安達臣道石礦場項目完全沒有新公屋落成，發展局發言人解釋，觀塘與秀茂坪的房屋已經以公屋為主，而且毗連石礦場西南面的安達臣道發展計劃，已全部規劃為公屋發展，可建1.8萬個單位，所以安達臣道石礦場項目規劃以私樓為主，平衡整體的公私營房屋比例。

發言人又稱，為保護當區山脊線

最高20%的「不受建築物遮擋地帶」原則，加上考慮公眾諮詢意見，建築物高度不會高於主水平基準上290米，故住宅的地積比率未有大幅提高。

建行車天橋紓交通壓力

因應安達臣道石礦場擴大發展，會令區內交通流量增加逾9%，政府提出多項紓緩交通壓力的建議，包括興建新的行車天橋；將新清水灣道近順利邨往九龍方向由單線轉為雙線行車等。當局稱已因應規劃人口增加，就交通、污水系統、環境、景觀、空氣流通等進行補充技術評估，認為區內設施足以應付最新修訂為2.5萬的規劃人口，只要有適當的改善紓緩措施，沒有不可解決的問題。

六年後動工 23年推出

發展局已就最終建議發展大綱圖開展工程可行性研究，預計明年初完成。安達臣道石礦場將於2016年完成復修，將地皮交回政府，發言人稱，政府用3年時間平整地盤、建路及興建基礎設施，預計最快2019/20年度開始建屋，先發展南面區域，包括全數1880個居屋單位及2730個私人單位，首批單位最快2022/23年度推出市場。至於若落實公私合營發展，具體安排如何，發言人稱，公私合營計劃至今未有具體安排。



▲安達臣石礦場改造成綠色宜居社區，區內除興建房屋，亦有佔地17公頃公園和觀景台等設施。圖為落成後的模擬圖

石礦公園打造消閒娛樂

【本報訊】記者張媿報道：安達臣石礦場改造成一個綠色宜居社區，區內除了興建大量房屋，亦將建造一系列配套設施，包括佔地17公頃的石礦公園，並將其附近的岩壁及文娛核心区打造成消閒娛樂中心，興建可飽覽東九龍及維多利亞港美景的觀景台，提供岩洞餐廳或咖啡廳、酒窖及水療中心等。

石礦公園被劃為「區域及休憩用地」，其中11公頃位於平台，另有約6公頃位於岩壁。根據規劃署構思，石礦公園屬於區域公園，提供不同類型的體育及康樂設施，包括露天劇場、攀岩中心及運動設施等，由康樂及文化事務署負責興建、管理及維修。

規劃署表示，若物色到合適的執行機構，石礦公園內可建立用於展示本港石礦歷史、地址及類似主題資料的展覽場地或資源中心。土木工程拓展署將進行地質評估，考慮在岩洞內設置展覽場地或資源中心的可行性，若條件允許，亦會在岩洞內提供升降機及樓梯，作為內部行人聯繫連接岩壁上的遠足徑。

規劃署指，去年曾就石礦公園及現有岩壁的使用舉辦概念設計比賽，會在石礦公園的設計中，適當採納獲勝及優異的作品。

規劃署又指，主要被劃作「綠化地帶」的岩壁，佔地約38公頃，位於石礦公園東北面，可提供觀景台供市民享用，亦會在岩洞內提供餐廳或咖啡廳等商業設施。此外，位於石礦中部的文娛核心区，主要提供低矮的商業及政府設施、休憩用地及廣場，包括三幅商業用地、一幅政府用地及三幅地區休憩用地，規劃署計劃將位於坡台上的商業用地用作酒窖及水療設施等，又擬興建一座室內體育館。



▲安達臣石礦場擬提高地積比率，增加房屋供應量

安達臣石礦場地皮住宅發展參數			
	私人房屋	資助房屋	總數
規劃人口	20000(+1600)	5000(+400)	25000(+2000)
房屋用地	10幅(+1), 約10.7公頃 (+約0.2公頃)	1幅,約1.5公頃 (+約0.05公頃)	11幅,約12.2公頃 (約0.25公頃)
房屋比例	80%	20%	100%
單位數目	7530個(+610個)	1880個(+150個)	9410個(+760個)
地積比率	3.0至5.5倍(不變)	6.3倍(+0.3)	4.5倍*

註：() 數字為新規劃參數同比舊規劃的差異
*為平均住宅用地積比率 資料來源：發展局

議員促縮短建築期限 陳茂波稱持開放態度

【本報訊】記者朱晉科報道：運輸及房屋局監察私樓一手市場的最新數據顯示，本港過去四年共有237個發展項目，但當中有21%項目涉及1.5萬個住宅單位仍未開始施工。發展局局長陳茂波表示，當局對會否縮短地契規定須於6年內落成單位的建築規約期限，從而縮短私樓推出市場發售的時間，持開放態度。

陳茂波昨日書面答覆立法會議員提問時稱，過去4年，私人住宅五大供應來源包括賣地、鐵路物業、市建局、須修訂土地契約或換地的項目、毋須修訂土地契約或換地的私人重建項目，共有237個發展項目，可建52629個單位，當中43個項目已落成，142個已開始施工，預計在今年起的4年內陸續落成，可提供35016個單位，其餘52個項目還未開始施工，涉及15433個單位。

陳茂波說，發展項目須在批地文件或契約條件所載的「建築規約」期限內，建成批地文件或契約中訂

明的最低樓面總面積，並取得佔用許可證，不遵守建築規約相關條款，等同違反批地文件或契約。一般而言，建築規約期間是由土地契約文件日期起計算的48至72個月不等，視乎項目規模和複雜性等因素釐定。

民建聯議員梁志祥上月曾在立法會質詢當局，會否在日後的批地文件或契約條件中訂定較短的期限，以縮短由土地批出至住宅單位推出市場發售的時間。

縮短建築期限恐影響質素

陳茂波昨日稱，當局對縮短建築期限持開放態度，並正留意物業發展的實際情況，以便考慮建築規約期限的一般準則有否調整的空間。不過，政府須衡量若縮短期限，會否令項目詳細規劃和施工時間表太緊迫，影響建築質素，對建築業帶來壓力。他表示，除了加快審批預售樓花申請，當局沒計劃再推出措施，要求發展商在規定期限內出售單位。

政府擬耗資2億美化梅窩

【本報訊】記者曾敏捷報道：兩幅居屋新選址所在地的梅窩即將展開地區優化工程，發展局向立法會財務委員會申請2億元撥款，計劃8月展開改善工程，包括沿海建造一條行人通道及單車徑，梅窩舊墟附近興建市鎮廣場，不同鄉村興建8個美化市容地帶等，預計2015年年底完成。發展局表示，改善計劃與興建居屋無關，但新設施足以應付居屋落成後新增人口。

梅窩改善工程分兩期進行，第一期工程主要為改善區內的交通連接、加強道路安全，同時提升梅窩的康樂及旅遊潛力。由於單車是梅窩的主要交通工具，但現時梅窩碼頭和銀河之間沒有單車徑，單車必須與汽車共用通道，故發展局計劃在梅窩熟食市場與銀河之間，沿海建造一條長230米、闊11.5米的分隔行人通道及單車徑，改善道路安全。

舊墟建廣場 提供表演場地

行人道將設在懸掛式平台上，同時作為海濱長廊。配合分隔行人通道及單車徑工程，當

局亦會新建一條橫跨銀河的行人橋。改善工程同時建議在梅窩舊墟附近興建一個市鎮廣場，進行一系列園景美化、提供康樂文娛設施及表演場地，又會在不同的鄉村興建8個美化市容地帶、增加指示牌等。

對於梅窩即將發展兩個居屋項目，包括已獲得區議會支持、計劃興建130個居屋單位的銀礦灣路車庫居屋項目，以及區議會建議改劃土地用途、可望提供逾400個單位的毗鄰梅窩

消防局居屋項目，發展局發言人表示，今次申請撥款的改善工程，主要為改善當區交通安全，與新居屋計劃無關，但當局預期新設施足以應付居屋落成後的新增人口。

就第一期改善工程，發展局將於下周二向立法會財務委員會申請2億元撥款，若獲通過，計劃在今年8月展開工程，並在2015年11月完成。第二期工程的時間表未定，但工程將包括改善梅窩碼頭廣場、改善南面海濱等。



▲梅窩改善工程擬建懸掛式海濱長廊作行人道

房署多管道打擊濫用公屋

【本報訊】記者朱晉科報道：面對公屋供應緊張，政府計劃多管齊下，加強取締濫用公屋。運輸及房屋局局長張炳良昨日表示，房屋署今年將調派30名前線人員到中央小組，審查5000個租戶的入息和資產申報，並於年中對30座公屋大廈進行為期兩周的特別家訪，偵查懷疑濫用公屋個案。

立法會昨日討論加強取締濫用公屋，金融界議員吳亮星指出，公屋輪候冊申請人急升至21萬，但部分家庭入息已遠超公屋輪候冊入息限額的公屋住戶，未有交還單位，甚至把單位丟空或出租牟利，對輪候人士不公平。張炳良表示，房委會平均每年收回7000個公屋單位，直接被查明濫用公屋而被收回的個案約佔400個，當中四分之三屬空單位，其餘為違法使用、轉租，及虛報入息資產狀況等。張炳良強調，房屋署今年度將多管齊下，加強打擊濫用公屋，包括額外調派30名經驗豐富的前線管理人員到中央小組，並審查額外5000個租戶的入息和資產申報，當局還計劃在年

中推行為期兩星期的特別家訪，探討30座公屋的租戶，偵查懷疑濫用個案，以及加強巡查濫用情況相對較嚴重的舊公共屋邨和在網上偵查分租公屋個案等。

議員促檢討富戶標準

此外，多名議員質疑當局的公屋富戶政策。民建聯議員陳鑑林認為，公屋租戶資產超過輪候冊入息限額84倍才須選出的安排不合理，要求當局檢討有關標準。商界議員廖長江認為，現時住戶在公屋住滿10年，才要向房署每兩年申報全家入息一次，他認為可將10年規定縮短至5年或更短。張炳良回應指，截至去年底，要繳付額外或市值租金的公屋租戶，佔總租戶約3%，過去一年有80個公屋富戶要選出單位。他強調，公屋租戶要同時超出指定入息及資產限額才會被要求交還單位，這是為了確保租戶選出後，仍有能力在市場交租或買樓。長遠房屋策略督導委員會正檢討富戶機制，目前未有結論。