

「人文啟德」民間規劃方案 2.0 (2013 年 1 月版本) 行政摘要

主要原則

- 在不影響環境質素的前提下，增加房屋供應
- 原有的發展主題和地區功能保持不變
- 令體育城和都會公園保持完整
- 增加能夠與都會公園融為一體的室內空間，主要作社區藝術用途。

對原有方案的主要變動

- 把體育城副場館至主場場南面，並把室內體育館稍為南移向貼近主場館，建於 D2 號幹線上蓋之上
- 體育設施位置重組後，可在體育城的西北面新增土地用作房屋發展，並建議可考慮作一半居屋及一半私營房屋發展，預計能提供居屋單位 5380 個，及私營房屋單位 4300 個
- 啟德發展區北部的 5 幅劃為「住宅(乙類)1」地帶的土地可立即撥作公屋發展，預計可新增 7100 個公屋單位
- 把位於跑道區中用作酒店發展的商業區東移，以取代原有預計能提供約 1300 個單位的低密度豪宅區
- 都會公園向南伸延以取代原有的商業區；伸延的公園部分稍為提升，在下層提供約 150,000 平方呎的社區/藝術用途的空間，輔以零售/餐飲服務

方案優點

- 啟德發展區居住人口將新增約 27,000 人
- 不會對現有住宅地增加地積比率和發展密度，因而能令整區保持高質素的居住環境
- 保持原有的梯級式建築物高度設計，以避免影響區內空氣流通
- 有潛力在室內體育館加入零售/餐飲服務元素，為體育城的使用增加靈活
- 增加公屋及居屋單位供應，令公私營房屋比率達致 60:40 左右
- 建議方案下的整體人口密度，將與政府原先制訂的規劃方向一致，以滿足居民對房屋及公共空間質素提升的要求
- 為土瓜灣/馬頭圍一帶舊區重建時提供更多公營中轉單位，有利加快重建步伐及滿足居民原區安置的訴求
- 都會公園向南伸延能與郵輪碼頭連繫起來，令旅客更能享受不同類型的岸上休憩設施
- 南延都會公園部分提升，以提供額外 150,000 平方呎的零售/餐飲及社區/藝術室內空間，增加都會公園的多元化，亦同時沒有影響公共空間的質素和景觀

方案內容

1 研究背景

公共專業聯盟、本土研究社及和聲關注組三個民間組織（研究團隊），於 2012 年 10 月起合作研究啟德發展區的另類發展方案。

政府的啟德發展檢討研究於 2007 年完成。研究最後建議把多個元素融入這幅面積約 323 公頃的土地，當中包括：體育城、都會公園、郵輪碼頭等。除了以上主題功能外，政府亦預計未來啟德發展區的居住人口為 90,000，另外亦適度提供商業用地、文化表演場地，及「政府、機構及社區」用地等。

然而，面對逼切的房屋土地需求上升，研究團隊認為在啟德發展區內有空間提高房屋供應，並同時不會對原有的規劃作太大更改。

研究團隊於 2012 年 11 月發表了「人民啟德」-民間規劃方案的研究報告，倡議在原有啟德規劃上作出改動。研究團隊亦於這兩個月間舉行過記者招待會、公眾論壇，並曾與政府官員會面，以作意見交流。

日期	活動
18/11/2012	記者招待會-發表「人民啟德」-民間規劃方案
	相關媒體報導： [有線新聞] http://cablenews.i-cable.com/webapps/news_video/index.php?news_id=395921 [晴報: 團體倡啟德廢豪宅建公屋] http://www.skypost.hk/%E6%B8%AF%E8%81%9E/%E8%A6%81%E8%81%9E/20121119/001/%E5%9C%98%E9%AB%94%E5%80%A1%20%E5%95%9F%E5%BE%B7%E5%BB%A2%E8%B1%AA%E5%AE%85%E5%BB%BA%E5%85%AC%E5%B1%8B/52073
9/12/2012	於理工大學舉行「啟德發展：如何地盡其用？」公開論壇
14/12/2012	與相關政府官員會面

經過一連串討論，研究團隊綜合了不少來自公眾及政府官員的寶貴意見，並因此就規劃方案作出相應修改。規劃方案的擬議改動將在以下段落詳細探討。研究團隊將繼續積極邀約民政事務局官員、關注體育城發展的體育界人士及相關人士、路政署官員，以及地區人士會面，希望向各界人士介紹方案，並收集意見，再作深化。

2 方案具體內容

主要變動一：重組體育城主要場館的位置

一甲) 將體育城副場館移至主場館的南面；

一乙) 將室內體育館稍為向南移至貼近主場館，即建於 D2 號幹線的上蓋位置；

- 這樣能釋放出體育城西北面的土地作房屋發展；
- 將副場館移至主場館南面，能保持體育城整體輪廓，同時亦不會對視覺效果帶來嚴重影響；
- 將室內場館南移能增加新增住宅用地的面積；
- 在 D2 號幹線上蓋興建室內體育館，在技術上是可行的，由於 D2 幹線還未招標施工，所以是項改動不會影響工程進度；
- 跟政府的方案相比，三個主要場館的建築物體積將保持不變；
- 體育城能保持完整。

主要變動二：於體育城西北面釋放出來的地盤發展房屋

- 將室內體育館稍為南移，以保持體育城的完整性；
- 新增房屋、學校及室內體育館三者鄰近，能增加三者互動機會，更能滿足區內居民所需；
- 新發展的樓宇佈局及建築物高度需要審慎設計，以保持原有方案下所期望的視覺效果及空氣流通質；
- 該幅土地面積大約 10 公頃，建議可作一半居屋一半私營房屋；經初部計算後，估計此地盤能興建居屋單位 5,380 個，及私營房屋單位 4300 個(見第 3 部分)。

主要變動三：把啟德西北部分劃為「住宅(乙類)1」地帶的土地改作興建公屋

- 考慮到**主要變動二**的改動將牽涉城規程序，估計最短需時 6 至 9 個月。因此，我們同時建議將位於啟德發展區北面、劃作「住宅(乙類)1」地帶的 5 幅土地立即撥出用作公屋發展。因該 5 幅土地還未撥入勾地表，改作公屋發展不會牽涉複雜行政程序而且也並不牽涉城規程序。
- 在此改動下，估計能即時提供公屋單位 7,100 個(見第 4 部分)。
- 此建議能於短期內提供更多公屋單位以解決迫切房屋問題。
- 於啟德發展區內增加公屋供應，同時能為未來因馬頭圍區及九龍城區舊區重建而受影響的居民解決房屋需要。

主要變動四：以商業區(酒店)取代原有低密度住宅區

- 取消此區的低密度住宅區只減少約 1300 個豪宅單位，這些低密度住宅區無助解決全港房

屋需求問題

- 取而代之是用作酒店發展的商業區，此商業區能與郵輪碼頭連繫，吸引國際遊客

主要變動五：把原來的商業區改為都會公園延伸部分並升高，成戶外綠化公共空間，而底下作一層高的室內商業／社區用途空間

- 令都會公園面積沒有淨減少；
- 原來劃作「商業」地帶及「道路」大約 7 公頃的土地改作為都會公園南延部分，並稍為提升，以容許下層的空間作商業及社區用途。建議地積比率定為 0.2，以提供約 14,000 平方米的室內空間作以上用途。該範圍可改劃為「其他指定用途」註明「升高綠化空間及底層用作商業／社區用途」，以為跑道區南面增加多元化及提升活力。

3 擬議發展計劃：新增房屋發展用地 (主要變動二) (見附件的概念圖)

- 擬議規劃地帶：「住宅(甲類)」地帶
- 地盤內預留兩個學校地盤以服務當區居民
- 在有啟德隧道在地底穿過的地面上，只用作休憩空間或球場用途，並不會興建建築物
- 最高建築物高度保持在主水平基準以上 85 米，與北面的「住宅(乙類)」地帶的高度限制相同

表二：新增房屋地盤的發展參數

規劃地帶	住宅(甲類)	
可發展地盤面積	9.16 公頃	
擬議地積比率	約 4.7	
擬議住用樓面面積	430,650 平方米	
擬建樓宇數目	18	
最高樓層數目	30 層(包括地下)	
最高建築物高度	85 米 (主水平基準以上)	
擬議房屋類型	居屋	私營房屋
擬議住用樓面面積	215,325 平方米	215,325 平方米
平均單位建築面積	40 平方米	50 平方米
擬議總單位數目	5,380 [@]	4,306 [@]
估計人口	17,216 [^]	12,487 [#]
樓宇數目	9	9

[@] 參考其他居屋項目的設計，假設居屋單位平均建築面積為 40 平方米；而私營房屋單位平均面積假設為 50 平方米。

[^] 根據香港房屋委員會〈房屋統計數字 2012〉，資助自資居所房屋的住戶平均人數為 3.2。

[#] 據香港房屋委員會〈房屋統計數字 2012〉，私人永久性房屋的住戶平均人數為 2.9。

4 擬議發展計劃：新增公營房屋發展用地 (主要變動三) (見附件的概念圖)

- 如前所述，考慮到**主要變動二**的改動將牽涉城規程序，估計最短需時 6 至 9 個月。因此，我們同時建議將位於啟德發展區北面、劃作「住宅(乙類)1」地帶的 5 幅土地立即撥出用作公屋發展。因該 5 幅土地還未撥入勾地表，改作公屋發展不會牽涉複雜行政程序。
- 該 5 幅土地面積合共 56,986 平方米。根據啟德分區計劃大綱圖，現時「住宅(乙類)1」地帶的最高地積比為 5.0，即最高可建樓面面積為 284,930 平方米。假設公屋單位平均面積為 40 平方米，可建的公屋單位數目將會是約 7,100。假設每公屋單位住戶平均人數為 2.8，此方案將可能為 19,800 人滿足住屋需求。
- 此變動將會減少約 5,700 個私營房屋單位供應(假設私營房屋單位平均建築面積為 50 平方米)，連同**主要變動四**中建議所減少的 1300 個豪宅單位，及上述**主要變動二**中建議新增的 4306 個單位，實際上將會減少約 2,700 個私營房屋單位(見表三)。

表三：主要變動比較

	原有方案	「人民啟德」方案
位於啟德發展區西北部分中劃為「住宅(乙類)1」地帶的 5 幅土地		
房屋類別	私營房屋	公營租住房屋
地盤總面積	56,986 平方米	56,986 平方米
地積比率	5.0	5.0
總建築樓面面積	284,930 平方米	284,930 平方米
可建單位數目	5700 [#]	7,123 [*]
估計居住人口	16,530 ^{##}	19,944 ^{**}

^{*} 參考一般公營租住房屋設計，假設每單位建築面積為 40 平方米(約 430 平方呎)。

^{**} 根據香港房屋委員會〈房屋統計數字 2012〉，公營租住房屋的住戶平均人數為 2.8。

[#] 假設每單位建築面積為 50 平方米(約 540 平方呎)

^{##} 根據香港房屋委員會〈房屋統計數字 2012〉，私人永久性房屋的住戶平均人數為 2.9。

5 總結

- 原有方案下，預計啟德發展區居民數目為 89,800 人。減去預計居於公營房屋的 34,000 人，即預計居於私營房屋的人數為 55,800。
- 在本研究「人民啟德」民間規劃方案 2.0 的建議下，預計將扣減約 2,700 個私營房屋單位(居於啟德發展區內的私營房屋人口將減少 7,830 人)。
- 但與此同時，公營房屋單位數目將增加 7,123 個(預計可容納 19,944 人)；並同時新增居屋單位數目 4,306 個(計可容納 13,780 人)。
- 總括而言，此方案下啟德發展區將可容納約 116,000 人，公私營房屋居民的比例將可調整至 60:40 的比例 (公屋:居屋:私營房屋 比例約為 5:1:4)。

表四：前後方案下單位數目及整體人口比較

	原有方案		「人民啟德」方案	
	人口	單位數目	人口	單位數目
公共房屋				
一甲區	13,293	5,200	13,293	5,200
一乙區	20,707	8,100	20,707	8,100
新公營房屋區			<u>19,944</u>	<u>7,123</u>
總共			53,944 (45.3%)	20,423
新居屋區			17,216 (14.4%)	5,380
公營房屋總共	34,000 (38%)	13,300	71,160 (59.7%)	25,803
私營房屋	55,800 (62%)	19,240	47,970 (40.4%)	16,546
總共	89,800 (100%)	32,540	119,130 (100%)	42,349

表五：前後方案下各土地用途面積的比較

土地用途	在原有方案下的面積	在擬議另類方案下的面積	轉變
「住宅(甲類)」	10.43 公頃	19.59 公頃	+9.16 公頃
「住宅(乙類)」	17.7 公頃	17.7 公頃	不變
「住宅(丙類)」	6.56 公頃	0 公頃	-6.56 公頃
「綜合發展區」	9.62 公頃	9.62 公頃	不變
「其他指定用途」註明「體育場館」	20.93 公頃	18.05 公頃	-2.88 公頃
「商業」	14 公頃	14.21 公頃	+0.21 公頃
「政府、機構或社區設施」	37.85 公頃	38.75 公頃	+0.90 公頃
「休憩用地」(包括都會公園)*	99.38 公頃	100.48 公頃	+1.10 公頃
道路或其他用途	106.53 公頃	104.60 公頃	-1.93 公頃
總共	323 公頃	323 公頃	不變

*擬議的「其他指定用途」註明「升高綠化空間及底層用作商業／社區用途」作為都會公園伸延部分(約 7 公頃)歸納為「休憩用地」用途

6 建議實行時序

項目	時間	行動	可提供單位數目
1	2013 年第 1 季	即時落實於啟德西北部分的土地撥作公營房屋發展 (預計興建時間為 3-4 年)	
2	2013 年第 1 季至第 3 季	啟德坊內的各幅住宅土地可陸續拍賣以加快私營房屋興建	
3	2013 年第 4 季	啟德分區大綱圖改劃程序完成	
3	2013 年尾	落實於新增房屋地盤興建居屋 (預計興建時間為 3-4 年) 新增私營房屋土地可作拍賣	
1	2017 年初	啟德西北部分: 新建公屋單位落成	公屋單位約 7,100 個
2	2017 年中至 2017 年尾	啟德坊: 私營房屋陸續落成	私營房屋單位約 12,000 個
3	2017 年中	新增房屋地盤: 新建居屋落成	居屋單位約 5,380 個
3	2017 年中至 2017 年尾	新增房屋地盤: 私營房屋落成	私營房屋單位約 4,300 個



附件甲：原方案中關於住宅區的基本資料

- 住宅地帶佔地 36 公頃，僅佔啟德發展區總面積 11%
- 「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」地帶共佔 34 公頃，另外還有部份「綜合發展區」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶用作住宅發展
- 兩個公營房屋地盤合共佔地只有 9 公頃，佔整個啟德發展區內的住宅區 25%，但足以容納啟德發展區內 40%的人口

表甲一：土地用途資料

各類規劃用途	面積	佔啟德發展區中的比率(%)	最高地積比率(住用/非住用)
「住宅(甲類)」	10.43 公頃	3.23%	
「住宅(甲類)」 1	1.21 公頃	0.37%	
「住宅(甲類)」 2 [^]	3.50 公頃	1.08%	
「住宅(甲類)」 3 [^]	5.72 公頃	1.78%	
「住宅(乙類)」	17.7 公頃	5.48%	整體: 3.5 to 5.0
「住宅(丙類)」	6.56 公頃	2.03%	住用: 3.0
「綜合發展區」	9.62 公頃	2.98%	
「綜合發展區(5)」(用作住宅用途)	1.38 公頃	0.43%	整體: 5.0
「其他指定用途」註明「混合用途」			
「混合用途」 (2)	1.63 公頃	0.50%	
「混合用途」 (3)	1.69 公頃	0.52%	
「其他指定用途」註明「體育場館」	20.93 公頃	6.48%	
除以上兩類外的其餘「其他指定用途」地帶	33.47 公頃		
「商業」	14 公頃	4.33%	整體: 4.0 to 6.0
「政府、機構或社區設施」	37.85 公頃	11.72%	
「休憩」	99.38 公頃	30.77%	
道路或其他用途	69.74 公頃		
總共	323 公頃	100%	

[^] 分別是現時啟德發展區內的公屋地盤

表甲二：在原有方案下「住宅（丙類）」地帶的發展參數

發展地盤面積	6.56 公頃
擬議地積比率	3.0
擬議住用樓面面積	196,800 平方米
平均單位面積 ¹	150 平方米
估計單位數目	約 1,312
平均每單位居住人口 ²	2.9
估計人口	約 3,800

表甲三：原有方案下兩個公屋地盤（一甲區和一乙區）的發展參數比較

	一甲區	一乙區
面積	3.50 公頃	5.72 公頃
地積比率	住用: 6.3; 非住用: 3;	住用: 5.51; 非住用: 0.1;
發展參數	6 幢 35-40 層高、平均一層有 20-24 個單位的樓宇	8 幢 41 層高及 1 幢 36 層高樓宇; 平均一層有 20-24 個單位
總單位數目	約 5200 個	約 8100 個
估計人口	34,000	
最高建築物高度 (主水平基準以上)	120 米	120 米

¹ 根據《香港規劃標準與準則》第二章 表 8:最初單位面積的假設，香港島及九龍區中的住宅發展密度第 3 區(地積比率 3.0)，每單位總樓面面積 210 平方米。

http://www.pland.gov.hk/pland_en/tech_doc/hkpsg/full/ch2/ch2_tbl_8.htm

但參考過其他「住宅(丙類)」地帶(地積比率同是 3.0)的新發展項目，平均單位面積較小，故此假設平均單位面積為 150 平方米，以避免低估該「住宅(丙類)」地帶可容納之人口。

² 根據香港房屋委員會〈房屋統計數字 2012〉，私人永久性房屋的住戶平均人數為 2.9。



(資料來源：見註釋三³)

³ 運輸及房屋局(2012), 立法會房屋事務委員會 2012 年 2 月 6 日會議討論文件 啟德第一甲區及第一乙區公共房屋發展 (立法會文件 CB(1) 948/11-12(03))
<http://www.legco.gov.hk/yr11-12/chinese/panels/hg/papers/hg0206cb1-948-3-c.pdf>

附件乙：政府計劃的體育城之細節

根據民政局最新提交之計劃內容⁴：

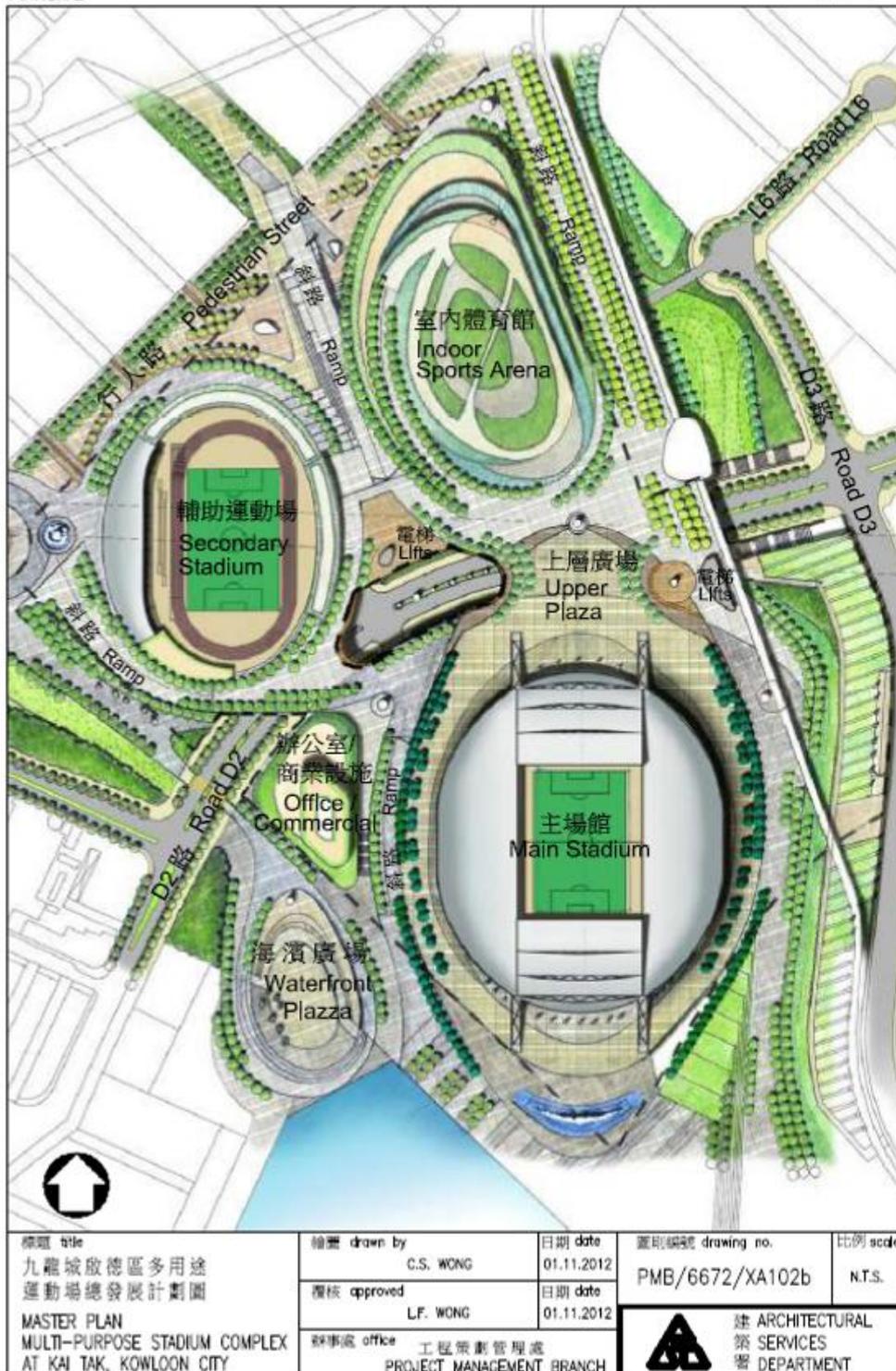
- 一個設有 50,000 個座位及可開合上蓋的體育館，以便全天候舉辦各類大型國際體育賽事及文娛活動；
- 一個設有5,000個固定座位的公眾運動場，可供市民緩步跑、進行田徑訓練和賽事，以及舉辦足球和欖球比賽；
- 一個室內體育館，場內除設有4,000個固定座位的主場外，另備可容納4000名觀眾的副場，可進行籃球、排球、羽毛球，乒乓球和武術等運動
- 老幼咸宜的公園設施，例如兒童遊樂場、太極區和健身站；
- 面積不少於 10,000 平方米的辦公空間；以及
- 面積不少於 31,500 平方米的商用空間，可容納多種零售及餐飲店舖。

⁴ 民政事務局(2012), 立法會民政事務委員會 2012 年 11 月 9 日會議討論文件 **啟德體育圖區的發展** (立法會文件. CB(2)156/12-13(05)

<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/panels/ha/papers/ha1109cb2-156-5-c.pdf>

Annex 2

附件二



(資料來源：見註釋四)