

深水埗區議會房屋、規劃及社會福利委員會
澤安道南與白田伸延公營房屋發展計劃

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向深水埗區議會匯報香港房屋委員會（下稱「房委會」）有關澤安道南與白田伸延公營房屋發展計劃的最新進展，並聽取各委員的意見。

2. 背景

- 2.1 為善用澤安道駕駛考試中心(下稱「澤安道南用地」)及白田伸延用地作公營房屋發展，土木工程拓展署於2019年委聘了顧問公司，就擬議發展進行可行性研究，並已經完成就交通、基建、環境、景觀、視覺、空氣流通和定量風險等方面的技術評估。
- 2.2 規劃署及土木工程拓展署於2021年6月29日就澤安道南與白田伸延公營房屋發展計劃諮詢並獲得深水埗區議會支持有關方案。
- 2.3 其後，政府已批准《石硤尾分區計劃大綱圖編號S/K4/31》就有關發展計劃進行土地用途改劃的擬議修訂，並已於2022年9月13日刊憲，完成改劃程序。該用地規劃為「住宅(甲類)2」，最高地積比率不得超過9倍（包括住用及非住用部分），而住用部分的地積比率不得超過7.5倍，建築物高度限制為主水平基準上200米。
- 2.4 用地範圍內均為政府土地，土木工程拓展署現正進行工地平整工程。
- 2.5 原有澤安道駕駛考試中心現已遷往白雲街的一幅空置用地暫時運作，擬議發展項目落成後，駕駛考試中心將重置於白田伸延公營房屋發展項目內，由運輸署繼續運作。

3. 發展計劃及初步建議

3.1 澤安道南與白田伸延鄰近龍悅道和南昌街（位置圖請參閱附件一）。擬議發展計劃的初步發展參數概述如下：

地盤面積	約 0.74 公頃
總地積比率 (住用部分地積比率)	9.0 (7.5)
總樓面面積	約 66 600 平方米
樓宇數目/ 高度	2 座住宅大樓 高度不高於主水平基準以上 200 米
單位數目	約 900 個
預計人口	約 2 430 人
福利設施	短期食物援助服務隊、體弱長者家居照顧服務隊、露宿者綜合服務隊服務中心、學前單位社工服務
康樂設施	參照《香港規劃標準與準則》，提供綠化休憩設施、兒童遊樂場等
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》及諮詢運輸署，提供停車設施
其他設施	駕駛考試中心及屋苑管理等設施
備註：以上資料只供參考，房委會正與相關部門協商有關設施的詳情，發展計劃的細節尚待詳細規劃及設計。	

3.2 澤安道南與白田伸延公營房屋發展計劃的概念平面圖，請參閱附件二。

4. 預計發展時間表

- 4.1 該幅土地的工地平整工程已於2023年年中展開。按計劃，工地平整工期約為3年，基礎設施工程會在4年內大致完工。經土木工程拓展署平整後的用地預計將分兩階段在2026年第二季及第四季交付房屋署發展公營房屋項目。房屋署預計房屋發展於2030/2031及2031/2032年度分階段完工。發展時間表將視乎實際情況或需有所修訂。

5. 諮詢

- 5.1 歡迎委員就上述公營房屋發展計劃的進展報告提出意見。

房屋署

2024年6月

附件

- 附件一 澤安道南與白田伸延公營房屋發展計劃位置圖
附件二 澤安道南與白田伸延公營房屋發展計劃概念平面圖