

# 立法會 *Legislative Council*

立法會CB(1)346/11-12(07)號文件

檔 號：CB1/PL/DEV

## 發展事務委員會 2011年11月22日舉行的會議

### 關於安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究的 資料摘要

政府近年一直檢討現有土地用途及開拓新的土地資源，以期增加土地供應來發展房屋，滿足人口不斷增長所帶來的房屋需要。利用前石礦場用地是增加房屋土地供應的多項措施的其中之一，並已列為2010-2011年及2011-2012年行政長官施政報告的措施。政府當局曾就2011-2012年施政報告所載與發展局有關的措施舉行簡報會，根據政府當局就該次簡報會向發展事務委員會(下稱"事務委員會")提供的資料，政府當局已展開安達臣道石礦場用地的規劃研究，現正就各個住宅發展方案進行為期3個月的公眾諮詢。

2. 事務委員會過往並無討論"安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究"的課題。然而，過去數月，政府當局曾就此課題發出一份新聞公報，傳媒亦有就此課題作出報道。有關的新聞公報及報道分別載於**附錄I**及**附錄II**。

立法會秘書處  
議會事務部1  
2011年11月17日

## 新聞公報

「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究」展開第一階段社區參與活動

\*\*\*\*\*

規劃署今日（八月三十日）展開「安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究—可行性研究」第一階段社區參與活動。

該研究已於今年一月展開，為期十八個月，主要目的是研究安達臣道石礦場（即研究地點）未來的土地用途和其作為住宅和其他用途的潛力，以及擬議發展對附近一帶可能造成的影響。

規劃署發言人說：「這項研究的願景是將安達臣道石礦場改造成一個綠色及宜居的社區，並回應全港、地區及社區的需要。」

安達臣道石礦場位於東九龍大上托西南面的山脊，佔地約86公頃，當中會根據土木工程拓展署的石礦場復修合約而平整一個面積約40公頃的平台，有關工程將於二〇一六年年中完成。

第一階段社區參與活動將為期三個月直至二〇一一年十一月底，目的是收集公眾對研究地點未來土地用途規劃及設計的意見，特別是擬議土地用途的初步方案。在考慮收集到的公眾意見後，將會制訂選取方案，並以此為基礎，擬備初步發展大綱圖及進行第二階段的公眾參與活動。

規劃署將會為不同的持分者（包括觀塘及西貢區議會、分區委員會、城市規劃委員會及相關專業團體）安排簡報會，於十月中舉行公眾論壇，亦會在觀塘及西貢不同地點進行巡迴展覽，展示研究背景、土地用途的初步方案及其他相關資料。研究的有關詳情稍後亦會上載到規劃署網頁([www.pland.gov.hk](http://www.pland.gov.hk))。

完

2011年8月30日（星期二）

香港時間14時52分

有關安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究的報章報導

Press reports on the planning study on  
future land use at Anderson Road Quarry

(輯錄自2011年1月1日至2011年11月17日期間的本地新聞報導)

東方日報 | 2011-05-04

A21 | 港聞

拓展署普查擬建新石礦場

【記者譚美芳報道】本港現有石礦場的營運合約二○二二年全部屆滿，因應本港面對石材短缺的危機，土木工程拓展署計劃在本港進行全面普查，除了檢視過去認為有潛質發展作新石礦場的十九幅土地外，還會重新檢視有否其他可行地點，研究預計需時卅個月。但有環保團體反對開闢新石礦場，認為會破壞生態環境，建議多用預製組件。

隨着石澳石礦場最近關閉，目前全港僅餘下兩個石礦場，包括屯門藍地石礦場及安達臣道石礦場，其中安達臣道石礦場二○一四年完成開採，藍地石礦場亦將於二○二二年關閉。

供應少 建築成本大增

消息人士指出，香港建築業需要使用石材製造混凝土及瀝青，目前本地石材供應，三成依靠本地的石礦場供應，七成靠內地提供，若本港再不覓地開闢新石礦場，要全部依賴內地供應，石材價格勢將因為內地經濟起飛而急速上升，供應亦會愈來愈緊張，未來建築成本有機會因此大幅增加。

他表示，政府二○○一年曾進行本港新石礦選址研究，選出十九個地點，當中包括毗鄰蒲台島的一個名為螺島的小島，但由於沒有一個選址完全符合該署的所有要求，例如不環保及難以抵達等，至今未有一個選址落實發展，今次土木署計劃進行全港普查，包括重新覆核該十九個選址的最新情況，希望可從中選出可行的地點。政府除從技術上進行研究外，還需考慮規劃上有否限制、環保交通及可持續發展等。

文章編號: 201105040320019

本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。

附錄II(續)  
Appendix II (cont'd)

---

星島日報 | 2011-08-31

A02 | 要聞

安達臣道靚地八成擬建私樓 礦場改用途可住三萬人

---

安達臣道石礦場最快在五年後完成復修，騰出四十公頃的市區罕有「靚地」發展房屋；規劃署預計，該處日後可以容納約三萬人口，其中兩成人口會居於資助房屋單位，其餘八成則為私人樓宇。署方稱暫時未能確定將會興建的資助房屋類別，但有區議員認為，一旦當局落實復建居屋，應在該處撥出用地興建六千至一萬個居屋單位，也有議員認為規劃署建議興建的私樓比例太高。

#### 區議員倡資助房應逾四成

安達臣道石礦場用地位於東九龍大上托的山脊上，可以飽覽九龍東及維港景色，規劃署昨日就安達臣道石礦場未來土地用途，展開為期三個月的諮詢，同時向西貢區議會簡介初步的土地用途。署方提交的文件顯示，石礦場日後改變用途後，可以容納約三萬人口，初步建議將私營房屋和資助房屋的人口比例定為八比二。

西貢區議會昨日討論時，多名區議員關注，安達臣道石礦場用地日後若有八成人口居於私樓，比例是太高，又擔心有關發展最終會淪為私人發展商項目，有區議員建議將資助房屋的發展比例提升至超過四成。公屋聯會主席王坤亦批評，政府建議興建公屋比例大幅減少，跟之前政府打算將整個石礦場興建公屋的計畫背道而馳，認為政府違反承諾。

另一區議員方國珊認為，八比二的人口比例是適合，因房署早已決定，石礦場下方的二十公頃用地撥作興建公屋單位，容納四萬八千三百名公屋居民，相信區內資助房屋的數量是足夠的。她說，大上托的山脊屬東九龍最高位置，她認為應該興建六千至一萬個居屋單位，她說：「這裏景觀就猶如西九龍的華景山莊，不是說公屋居民不能享用靚景，但站在善用土地的資源角度，應考慮改變土地規劃。」

#### 規劃署未定案是否起居屋

規劃署總城市規劃師龍小玉在會上表示，會再多聽各方意見後，才落實有關的人口比例。至於文件所指的資助房屋，她說有可能是公屋，亦有可能是置安心房屋，但最終決定涉及政策。當有議員追問，當中是否包括居屋，規劃署回應指暫時未有定案。

**附錄II(續)**  
**Appendix II (cont'd)**

另外，房委會主席鄭汝樺昨巡視沙田第五十二區(水泉澳)發展項目，該幅位處馬鞍山郊野公園和獅子山郊野公園之間的十三公頃用地，將興建約一萬一千個住宅單位，預計於一四年至一六年分四期落成；房委會因應地盤自然景色，設計上盡量糅合綠色生活概念，包括使用可再生能源的光伏發電系統，及首次在屋邨應用的生物處理雨水收集澆灌系統等，綠化區面積亦達三成。記者歐志軍

文章編號: 201108310030003

~~~~~  
本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。

附錄II(續)  
Appendix II (cont'd)

---

星島日報 | 2011-08-31

A02 | 要聞

變身消閒中心覽東九維港景

---

根據當局的發展願景，安達臣道石礦場未來將會改造成一個綠色及宜居的社區，中間部分更會發展成一個消閒娛樂的活動中心；又會在二百五十米的坡台上興建眺望台，加入餐飲設施，讓遊人欣賞東九龍及維港景色；又研究建造面積逾十五公頃的石礦公園，並預留不少於三百米的岩壁作研究岩洞發展之用，可作酒窖、餐廳和水療中心等發展。

安達臣道石礦場發展存有不少限制，因此當局只計畫將用地的西北及東南面，發展為住宅，而用地的中間部分則用作低至中層的非住宅發展，以避免要在經填挖地帶內進行昂貴的深層地基工程，同時保存大上托山峰與佐敦谷之間的景觀廊；又會研究建造面積超過十五公頃的石礦公園。

岩洞作酒窖水療中心

規劃署就未來發展初步擬定兩個發展方案，其中一個方案是把用地中間發展為消閒娛樂活動中心，提供零售、餐飲及娛樂等設施，設行人專區，並在二百五十米的坡台上興建瞭望台，加入餐飲設施，讓遊人欣賞東九龍及維港景色；另一方案則在地皮中央發展為大型廣場，日常商業設施主要設在屋苑內等。

特別的是，當局認為石礦場東北面的岩壁，適合作岩洞發展，將預留寬度不少於三百米的岩壁作岩洞發展之用，估計可作酒窖、餐廳和水療中心等；又計畫利用岩壁上獨有的坡台，作遠足徑及其他康樂用途，將遠足徑連接西貢衛奕信徑第三段。

文章編號: 201108310030004

---

本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。

## 附錄II(續) Appendix II (cont'd)

明報 | 2011-08-31

A08 | 港聞

安達臣道石礦場 5年後建屋住3萬人 倡公營人口佔兩成岩洞變酒窖

【明報專訊】秀茂坪安達臣道石礦場修復工程，將在2016年6月完工。規劃署建議，屆時可將石礦場一幅面積40公頃的土地，發展成一個可容納3萬人的住宅區，當中公營房屋人口佔兩成，私樓人口佔八成；發展區內亦可發展岩洞，用作酒窖、餐廳或水療中心等。方案正諮詢公眾，諮詢期至今年11月底，料最快2016年交地起樓。

現正諮詢至年底

新發展區設計人口在2.2萬至3.0萬人之間。按規劃署建議，新發展區的住宅項目，將集中在西北和東南面，至於區內中間部分，會留作中、低層的社區發展，包括政府的社區設施和商業發展等。

規劃署表示，上述做法是為了保留大上托山峰和佐敦谷之間的開闊景觀；並避免在填挖地帶內做昂貴的深層地基工程。但根據《香港規劃標準與準則》的規定，大上托山脊線最高的20%，將訂為「非建築地帶」，以保護該山脊景觀。預計石礦場用地作住宅發展的建築物高度大約只有60至90米。新發展區內不少地區都可遠眺東九龍和維港景色。

兩燈口增無阻行車線

顧問報告指出，新發展區內的污水系統和道路交通容量，都限制了區內可居住人口數目。為改善連接，規劃署正和運輸署商討，在將軍澳道和連德道交界及新清水灣道和龍翔道交界兩個交通燈口，增加無阻行車線；並將部分新清水灣道改為4線行車。行人方面則計劃用行人隧道，連接新發展區和秀茂坪的道路網。

規劃署提兩方案

計劃另一焦點，是在新發展區東北面的岩壁，開鑿岩洞作商業發展。規劃署指參考外國經驗，岩洞可作酒窖、餐廳和水療中心等用途，而部分岩壁則可建設遠足徑和休憩用地，連接衛奕信徑第三段，吸引遊人。

規劃署又為今次發展項目佈局提出兩個方案，其中一個方案，在項目東南面的綠化帶旁，設有一個15公頃的石礦公園。在主水平基準以上一個250米的岩壁上，亦會興建一個眺望台，並加入餐飲設施，供遊人用膳。另一個方案，則計劃在項目中央興建一個露天文娛廣場，讓市民聚集。

**附錄II(續)**  
**Appendix II (cont'd)**

規劃署未來3個月向區議會、城規會和專業團體安排簡報會，並舉行公眾論壇。規劃研究後，土木工程拓展署會展開工程可行性研究，規劃署指現階段未能確定土地供應的時間表，但石礦場修復工程會於2016年6月完成。

文章編號: 201108310040144

~~~~~  
本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。

附錄II(續)  
Appendix II (cont'd)

---

新報 | 2011-08-31

A05 | 港聞 | 見利忘義

關注團體斥政府違建樓承諾

---

對於安達臣道石礦場未來土地的資助房屋人口比例可能只佔兩成，公屋聯會指摘政府，違反當年將整個石礦場興建公屋的承諾。有區議員不滿土地將興建中低密度豪宅，擔心最終淪為私人發展商的貴重項目。

改為中密度豪宅區

公屋聯會主席王坤稱，政府當年計劃將整個石礦場興建公屋，現在卻「見錢開眼」，見到土地有無敵海景，便不惜違背當年承諾，在原先承諾居民作公屋用途的土地打主意，做法十分不智；而且公屋用地減少，市民輪候上樓時間將更長。

西貢區議員陳繼偉不滿，40公頃土地只供3萬人以下居住，實在太少，且更會興建中低密度豪宅，擔心最終淪為私人發展商的貴重項目。他稱，現時低下階層市民及青年人，只需要有基本設施的安居之所，而不是豪宅，故何不利用此幅土地，興建更多單位。

西貢區議員方國珊(圓圖)則認為，此幅土地位置甚佳，政府應將土地興建居屋，讓上車有困難市民受惠。

香港理大助理教授鍾劍華稱，要維持輪候公屋3年上樓承諾，每年需提供2至3萬個單位才足夠，去年新建及騰空單位只有1.8萬，已未能應付需求，令輪候公屋人龍延長。新報記者

文章編號: 201108310330179

---

本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。

附錄II(續)  
Appendix II (cont'd)

---

香港經濟日報 | 2011-09-30  
D05 | 地產新聞 | By 余敏欽  
安達臣礦場規劃 今諮詢城規

---

為增加土地供應及應付復建居屋所需，政府積極找尋長遠土地供應來源，其中鄰近秀茂坪的安達臣道石礦場正研究規劃作住宅發展，有關可行性研究將於今日向城規會進行諮詢。

#### 2014年停產 半數土地建住宅

由於政府正急需就中長綫土地供應作籌謀，其中佔地達86公頃的安達臣道石礦場將於2014年停產，並於2016年完成土地平整工程，可為政府提供40公頃土地作發展之用，屬於啟德發展區外，市區未來最大規模土地供應之一。

根據政府早前文件顯示，安達臣道石礦場約50%用地劃為興建住宅，容納人口達3萬人的新社區，並且會預留寬度不少於300米的岩壁作岩洞發展，供發展酒窖、餐廳、水療中心等。

文章編號: 201109300300016

---

本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。

附錄II(續)  
Appendix II (cont'd)

東方日報 | 2011-10-01

B07| 產經

安達臣道礦場研建住宅

政府銳意增加土地供應，其中東九龍安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究，規劃署已於八月底起進行為期三個月的第一階段社區參與活動，而城規會昨就有關項目進行會議，有委員認為需謹慎處理交通問題，同時建議設計上盡量凸顯石礦場特色。

安達臣道石礦場預計可提供40公頃以發展住宅。

上述安達臣道石礦場佔地約86公頃，現時仍營運中，預計二〇一六年修復工程完成後，將提供一幅約40公頃平台以發展住宅等，連同毗鄰，研究範圍目標人口約2.2萬至3萬人，至於房屋組合方面，建議私樓及資助房屋人口比例約八成及兩成。同時預留不少於300米岩壁作岩洞發展，用途包括酒窖及餐廳等。

倡保留石礦場特色

而昨日城規會商議上述研究，有委員對石礦場背景表示關注，雖然建議中已預留逾15公頃發展石礦公園，但認為可進一步凸顯石礦場特色，可考慮部分岩壁改建攀石場，發展博物館或舉行公開設計比賽等。

亦有委員擔心交通負荷問題，並認為項目地勢較高，故務必做好出入口連接。

另該會亦審議沙田水泉澳公屋發展的36份申述，全數為毗鄰村屋居民反應意見，認為應保留部分土地作丁屋發展，但全數申述均不獲該會接納，認為有關項目早於七八年已劃作住宅發展。

石門商貿地值9.5億

此外，上月初獲財團以7.75億元勾出的沙田石門安耀街商貿地昨正式招標，據出售章程顯示，地盤面積約86,081方呎，總樓面約430,407方呎，截標日期為本月二十八日。市場估計每方呎樓面地價約2,200元，即估值約9.5億元。

安達臣道石礦場土地用途規劃研究

研究範圍：約298公頃

石礦場佔地：約86公頃

目標人口：約2.2萬至3萬人

私營及資助房屋人口比例：80:20

文章編號: 201110010323732

本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。

附錄II(續)  
Appendix II (cont'd)

---

信報財經新聞 | 2011-10-01

A06| 房產

安達臣道石礦場發展 城規會倡設博物館

---

政府正就安達臣道石礦場用地未來發展方向進行首階段社區參與，城規會委員主要關注設計上應突顯石礦場歷史，以及用地與毗鄰區域的連接，並建議設博物館介紹項目的歷史。

城規會委員認為，應把安達臣道發展前身為石礦場的背景突顯，設計上應有獨特的指標，例如在發展岩洞時，研究設置攀岩場，並建議開設一家博物館，以介紹石礦場的歷史等。

另外，委員也就交通方面提出意見，認為項目擬容納的人口達3萬人，惟車輛出入往往需要靠清水灣道至將軍澳一帶，交通的接駁需要有所改善，以免新增人口進一步加重區內交通網絡的負擔，同時也應注意行人道路網絡連接的發展。

據正在進行的可行性研究，該用地建議以私營住宅樓宇發展為主，所佔的人口約80%，餘下20%則來自資助房屋，惟未定屬於公屋或置安心等類別。項目並將設有足夠的政府、機構或社區設施，預留寬度不少於300米的岩壁研究發展岩洞。

首階段公眾諮詢尚餘約兩個月，11月底截止。

文章編號: 201110013910028

---

本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。

附錄II(續)  
Appendix II (cont'd)

---

文匯報 | 2011-11-16

A06 | 重要新聞

安達臣道石礦場 擬建住宅3萬人

---

香港文匯報訊(記者 羅敬文)港府提出發展九龍東安達臣道石礦場，在修復後的40公頃平台上用作住宅用途，將可容納3萬人口，並建議私人與資助房屋比例為8比2，並會探討把岩壁用作酒窖、餐廳或水療中心等用途。發展局表示，市民多傾向選擇石礦公園方案，並會因應區內增加人口，探討改善區內交通安排。

安達臣道石礦場將於2016年中止營運，在修復後的40公頃的平台上將會用作住宅項目發展，並已於今年8月底起諮詢公眾3個月。當局提出在石礦場西北及東南處劃作住宅發展、中部因地基問題只可興建低矮建築、西南方會劃作綠化長廊；研究利用東北面的岩壁上的坡台，改作遠足徑，並連接西貢衛奕信徑。

當局現正就兩大方案諮詢公眾意見，首方案是在西北邊興建15公頃的石礦公園、並在附近打造成消閒娛樂中心，亦會在岩壁興建高架眺望台，並加入餐飲設施，讓遊人可觀賞東九龍及維港景色；方案2是在中部提供較多社區及休憩設施，將可解決區內社區設施不足的問題，而日常的商業設施會設於屋苑內。

發展局發言人稱，在諮詢2個多月以來，市民傾向選擇興建15公頃的石礦公園方案，以展示石礦場的歷史，而當局會預留不少於300米的岩壁作岩洞發展，未來會探討用作酒窖、餐廳或水療中心。發言人表示，因應區內增加人口，探討改善區內交通安排，包括把清水灣道由3線擴闊至4線行車，並刪減部分交通燈路口。

文章編號: 201111160050251

---

本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。

附錄II(續)  
Appendix II (cont'd)

---

信報財經新聞 | 2011-11-16

A10 | 房產

安達臣道拓石礦公園方案較受歡迎

---

政府就安達臣道石礦場約86公頃用地未來用途進行的第一階段公眾諮詢將在本月底截止，發展局表示，公眾初步較傾向支持連石礦公園的發展方案；另外，局方就蓮塘／香園圍口岸發展將遷的竹園村，政府向非原居民村民提出「平房方案」，讓其可購地以補地價方式在竹園村擴展區買地居住。

安達臣道石礦場將在2016年停止營運，政府正就約40公頃的平台發展進行研究，預計可容納人口2.2萬至3萬人，私樓和資助房屋比例為八比二。

發展局發言人表示，政府提出的兩個發展方案，以包括一個面積逾15公頃的石礦公園的方案較受歡迎，希望有更多綠化空間，惟關注項目發展後交通負荷會否增加。

至於竹園村遷址安排，發言人表示，政府正進行詳細戶籍登記，受影響逾200人，村界內共有46間建築物，位於屋地、官地和農地上，約20幢為原居民居住，26幢屬非原居民居住。

此外，當局讓非原居民可選擇在竹園村擴展區購農地，並向地政總署申請原址換地及繳十足地價，可在用地興建不高於17呎的兩層建築物，每層最多約500方呎。換地協議並將列明項目獲完工證後3年內不得轉讓。

文章編號: 201111163910036

---

本內容之版權由相關傳媒機構／版權持有人擁有。除非獲得明確授權，否則嚴禁複製、改編、分發或發布本內容。版權持有人保留一切權利。本內容經慧科的電子服務提供。