

立法會
Legislative Council

LC Paper No. CB(1)346/11-12(07)

Ref: CB1/PL/DEV

Panel on Development

Meeting on 22 November 2011

**Information note on the planning study on
future land use at Anderson Road Quarry**

The Government has been reviewing existing land uses and exploring new land resources in recent years with a view to increasing land supply for housing development in order to meet the housing needs of the growing population. The use of ex-quarry sites is among the various measures to increase the supply of housing land and has been included in the initiatives of the Chief Executive's Policy Addresses 2010-2011 and 2011-2012. According to the information provided by the Administration to the Panel on Development ("the Panel") for the briefing on the Policy Address 2011-2012 in relation to the initiatives under the Development Bureau, the Administration has commenced a planning study on the quarry site at Anderson Road and is conducting a three-month public consultation on the residential development options.

2. The subject of "Planning study on future land use at Anderson Road Quarry" has not been discussed by the Panel before. However, there have been a press release issued by the Administration and press reports on the subject in the past few months, which are attached in **Appendices I** and **II** respectively.

Legislative Council Secretariat
Council Business Division 1
17 November 2011

Press Releases

Stage 1 Community Engagement launched for Planning Study on Future Land Use of Anderson Road Quarry

The Planning Department (PlanD) today (August 30) launched the Stage 1 Community Engagement for the Planning Study on Future Land Use of Anderson Road Quarry - Feasibility Study.

The 18-month study was commenced in January this year mainly to examine the future land use and the potential of the Anderson Road Quarry for residential and other uses and the possible impacts of the proposed developments on surrounding areas.

"Our vision is to reshape the Anderson Road Quarry Site into a green and liveable community that meets the territorial, district and local needs," a spokesman for PlanD said.

The Anderson Road Quarry is located on the south-western slope of the Tai Sheung Tok Hill in Kowloon East. It covers an area of about 86 hectares, in which a platform of about 40 hectares will be formed under the Quarry Rehabilitation Contract managed by the Civil Engineering and Development Department. The works will be completed in mid-2016.

The Stage 1 Community Engagement, which will last for three months until the end of November 2011, seeks views from the public on the future land use planning and design of the study site, particularly the initial land use options proposed. Taking into account the public views collected, a preferred option will be formulated to form the basis for preparation of the preliminary outline development plan for the Stage 2 Community Engagement.

Briefing sessions will be arranged for various stakeholders including the Kwun Tong and Sai Kung District Councils, Area Committees, the Town Planning Board and relevant professional institutes. A public forum is scheduled for mid-October. Roving exhibitions displaying the study background, initial land use options and other relevant information will be held at different locations in Kwun Tong and Sai Kung. Relevant information on the study will soon be uploaded to PlanD's website at www.pland.gov.hk.

Ends/Tuesday, August 30, 2011
Issued at HKT 14:52

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。