

# 理大倡5間地改建過渡屋

## 善用天橋底小學校舍 可供約700單位

施政報告提出協助和促成民間增加過渡性住屋供應，以紓緩輪候公屋家庭和居住環境惡劣人士的生活困難。理工大學賽馬會社會創新設計學院倡議，將分別位於茶果嶺、薄扶林、深水埗、赤柱和馬灣的5個地點的短租或閒置用地，改作過渡性房屋用途，合共可提供約700個單位。

理工大學賽馬會社會創新設計學院早前舉辦「十萬分之一」社創研討會，由6個研究團隊分別就5個地點進行研究，以加快推動過渡性房屋供應。涉及的5幅短租用地或閒置用地分別位於茶果嶺、薄扶林、深水埗、赤柱和馬灣，建議的6個過渡屋方案，合共可提供約700個單位。

其中位於深水埗欽州街及通州街交界的兩塊地皮，一塊現時被短租作臨時地盤辦事處及儲存用途，另一塊位於天橋底，作收費停車場之用。研究團隊建議將地皮改建成5組預製結構的過渡屋，供應187個單位供獨身人士及單親家庭入住，並提供額外的社區設施及公共空間。由於停車場受天橋噪音影響，不適合作居住用途，可建作墟市提供零售服務。

另一地點為赤柱佳美道5號前聖公會赤柱小學空置校舍，建議可分兩期發展過渡屋，首期建造18個有獨立廚廁的住屋單位，第二期則於1,250平方米的露天操場搭建兩至三層樓高的過渡屋，提供36至46個單位，並可透過營運合作社飯堂和食品店，為社區提供廉價伙食。團隊認為赤柱交通相對方便、配套亦齊全，加上旅遊業發展成熟，可提供本地工作機會；亦可透過計劃保育及復修有逾60年歷史的小學校舍。

### 馬灣舊村 藝術商住兩方案

團隊並建議將馬灣公園二期的馬灣舊村，重新發展成過渡性房屋社區。團隊提供兩個方案，第一個方案興建180個過渡屋單位，將前鄉事會會址改建成「文化旅宿」服務旅客，並將山坡上的村屋改建為長者康樂



茶果嶺道210號前四山公立學校



欽州街與通州街交界處兩地皮



佳美道5號前聖公會赤柱小學



馬灣舊村

### 5個可建過渡屋地點

地點	現況	面積	可供過渡屋單位數目
茶果嶺道210號前四山公立學校	土地連同兩棟建築物正由3個民間團體短期租用	約2,250平方米	67個
薄扶林道141號舊牛奶公司職員宿舍	兩棟被廢棄的三級歷史建築和公共空間	約2,670平方米	185個
深水埗欽州街及通州街交界的兩塊地皮	其一被短租作臨時地盤辦事處及儲存用途；另一位於天橋底，作收費停車場	約9,300平方米	187個
赤柱佳美道5號前聖公會赤柱小學	空置校舍，外有一露天操場	約1,250平方米	54個
馬灣舊村	馬灣公園發展項目二期一直未能完成，被擱置丟空近20年	未有提供	180個 / 215個
單位總數	約700個（視乎家庭和單人單位比例，可擴充至950個）		

資料來源：理工大學賽馬會社會創新設計學院「過渡性社會房屋」總結報告

營及藝術家社區，交通方面會安排穿梭巴士，優先服務社會房屋住客。第二個方案則可提供215個單位，以及興建50至60個地舖單位作商業街，用作開設雜貨店或工作室，並發展市區農業。

深水埗、赤柱和馬灣3個項目已進入行動項目階段，研究團隊下一步會就初步概念性建議再作詳細研究，包括技術問題、發展

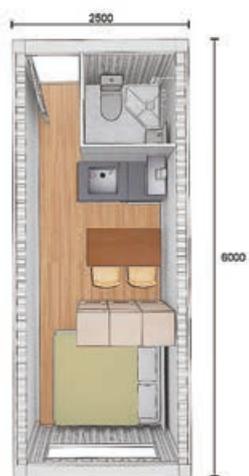
成本和時間等，提出更具體的發展建議。至於可提供67個單位的茶果嶺前四山公立學校，有團體正在短期租用，加上附近正在進行大型工程，目前環境不理想。至於可建185個單位的薄扶林舊牛奶公司職員宿舍，則缺乏行車路接駁，在運送維修物料上有困難，也未能達到消防通道要求，故兩地暫未列入行動項目程序。

## 過渡屋為紓緩 善用閒置資源



理工大學賽馬會社會創新設計學院總監凌嘉勤指出，過渡屋只能起到紓緩作用，長遠還要靠建屋。

理工大學賽馬會社會創新設計學院總監凌嘉勤指出，過渡性房屋可打破房屋市場劃分，以私人房屋資源提供公營房屋服務，認為值得推廣，惟過渡屋技術要求較高，對房屋安



過渡屋室內方案

全、防火和衛生等要求嚴謹，不少「良心業主」專業知識不足，「即使想撿間屋出來做都唔識。」他強調學院只是提出倡議，讓採用方案的非政府機構，在向政府申請撥款時能有所根據，又透露已有非政府機構表示有興趣。

凌嘉勤續說，過渡屋只有紓緩作用，長遠要大量建屋才能解決房屋問題，但隨着近年公屋平均輪候時間愈來愈長，估計未來有相當長時間需要過渡屋，認為政府應增撥資源，協助民間和非政府組織發展過渡屋，善用社會上的閒置資源。



過渡屋外觀效果圖。



■士丹頓街60、62號（紅框內）重建為復修工程，以活化區內建築。隔壁的64號功保留唐樓建築風貌。資料圖片



## 士丹頓街項目 重建改翻新暫住

政府上月公佈的施政綱領中，提及有關市建局士丹頓街/永利街(H19)項目的新措施。市建局行政總監韋志成昨日發表網誌指出，已放棄重建發展方案，改為復修樓宇和活化地區，於明年上半年更新方案後，再向中西區區議會匯報。而其中6個狀況較好單位當完成翻新後，將交予社聯營運共享房屋，為基層家庭提供過渡性住屋。

韋志成表示，H19項目是前土地發展公司公佈的重建計劃之一，由市建局於

2003年接手進行發展。市建局進行規劃設計時，一直與區議會和地區不同持份者保持溝通。規劃方案經歷數次轉變，隨着區議會和地區人士近年提出的新意見，包括建議市建局考慮以重建以外方式，在該區進行市區更新。他續說，經審慎考慮後，市建局決定放棄推行原來的重建發展方案，改為引入樓宇復修和地區活化等手段，推展市區更新工作。市建局已於今年7月在中西區區議會上匯報此決定。因項目

在分區計劃大綱圖上仍屬「綜合發展區」，韋志成指出，市建局會於明年上半年將擬備的融合市區更新方案，向中西區區議會匯報，在取得支持後，政府便能按相關融合方案的土地使用及城市設計考慮，以便向城規會申請修訂規劃大綱圖。

除為現存樓宇進行復修，韋志成表示，市建局會翻新項目內已收購的住宅單位，作居住用途。其中位於士丹頓街60至62號唐樓的6個單位，因狀況較好，故完成翻新後，會於明年年初先行撥予社聯營運共享房屋，為現時居住環境惡劣而又正輪候公屋的基層家庭，提供過渡性住屋。