

# 環保觸覺 推廣「誠實」售樓書

以日出康城領都作示範

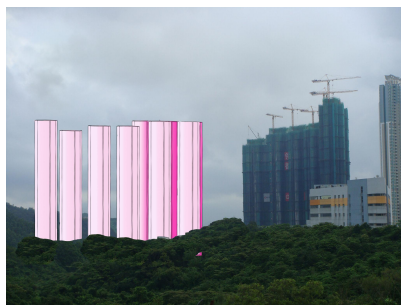
政府應以立法形式，規定售樓書應包括本文件的建議內容



聲明：本會無意針對日出康城領都的發展商港鐵、長實及南豐，  
本會選擇領都是因為這項目能較具體展現本會的建議。

# 從四個方向看領都

現時



日後可能情況

領都東北方的兩幅住宅用地，已獲批，分別可建成 6 座 39 層及 3 座 37 層(可見粉紅色的模擬圖)。

從北方看

現時



從西方看

由於領都的西面為海面，難以從海上拍攝，所以此相片的拍攝地點為超過 1.5 公里外的將軍澳墳場。此相片經放大處理。



從東北方看

由於領都的東面是污水處理廠，未能進入拍攝，所以改為在該廠門口，即領都的東北方拍攝。



領都現時已建成 IIA 及 IIB 期，而 IIC 期正在興建(相片右下角)，IIC 期共 3 座，分別是 49、54 及 56 層。

日後可能情況

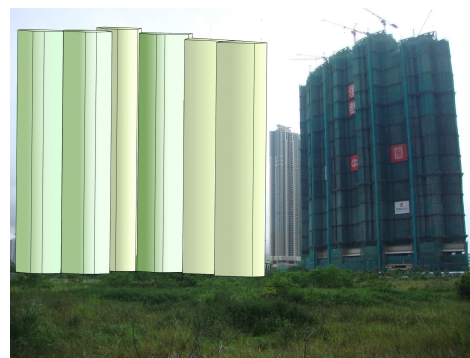
日出康城的其他近海期數(共 35 座、46 至 57 層)，將可能遮擋領都的海景

註：本會已盡力確保資料正確，但並不能保證，建議作實地考察。

現時



從南方看



IIA 期的西南方將可能興建 4 座(分別為 46、46、49 及 55 層的住宅)

日後可能情況

# 日出康城 領都 周邊實景圖 及 將來可能之發展



日出康城第一期  
首都 (已落成)



現為捷和神鋼製銅廠



即將興建 6 座、39 層的住宅  
(城規會已批核編號:A/TKO/42-3)

將可興建 3 座、37 層的住宅  
(城規會已批核編號:A/TKO/59-1)

將可興建日出康城其他  
期數(共 35 座、46 至 57  
層)，亦包括公園及社區  
設施

(城規會已批核編號：  
A/TKO/68-3)

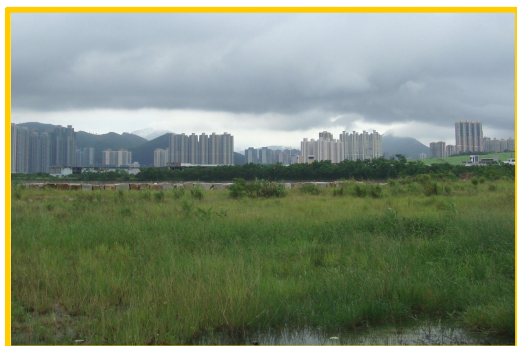


污水處理廠(運作中)



日出康城第二期  
領都

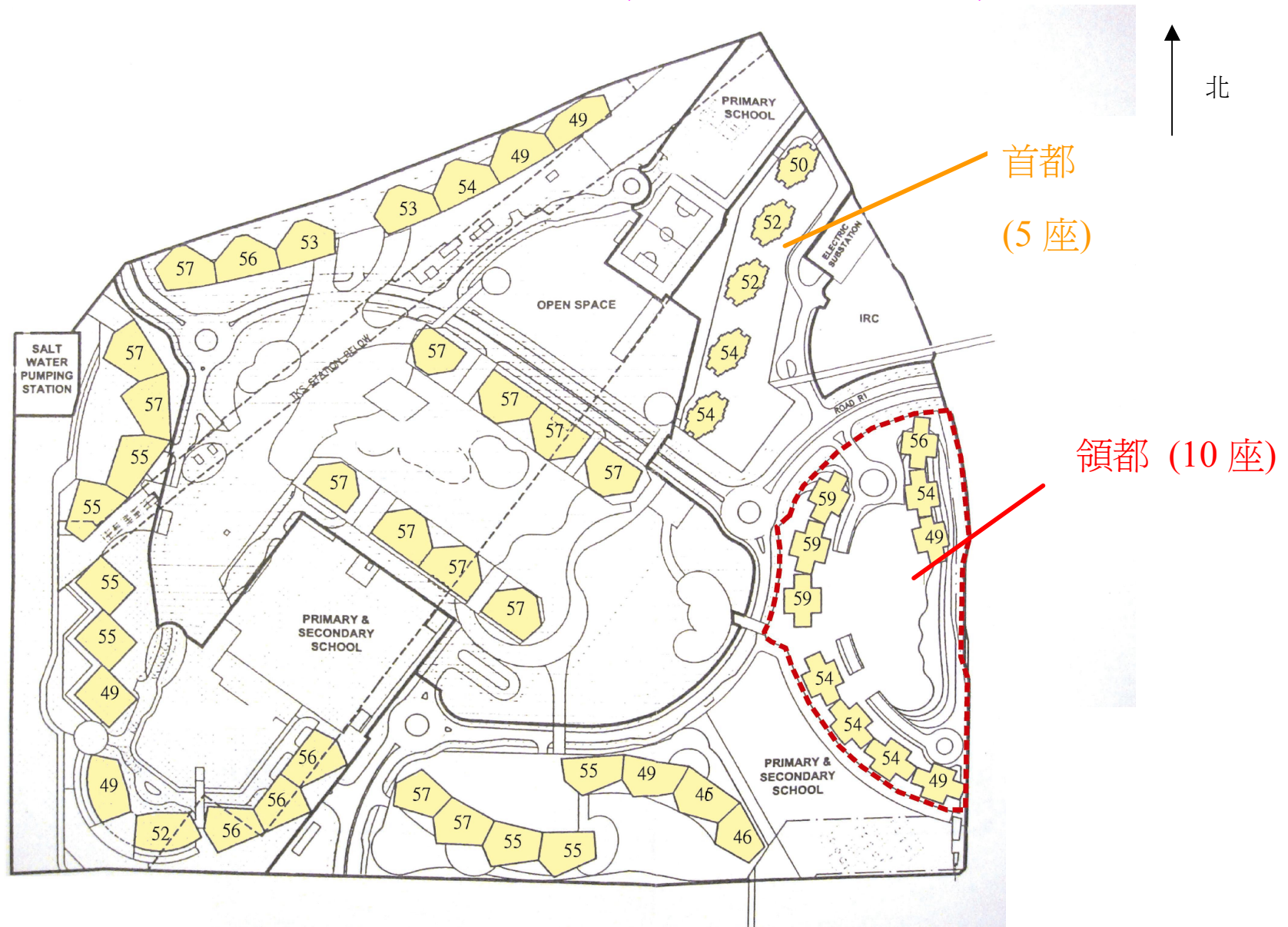
現為臨時停車場及臨時  
巴士廠 (可能在未來作  
為污水處理廠擴建用途)



註：此相內的樓宇並非  
在日出康城範圍

註：本會已盡力確保資料正確，但並不能保證，建議作實地考察。

# 日出康城的總綱發展藍圖 (樓宇位置及層數)



## 景觀、噪音及氣味評估

### (一) 景觀分析

(以項目的 IIA 期為準)

1. 第 1 座及第 2 座的向南單位之海景將很大機會是永久。
2. 由於 IIA 期的西南方將可能興建 4 座(分別為 46、46、49 及 55 層的住宅)，所以第 3 座及第 5 座的中至低層單位，其向西南的海景有機會被遮擋，而極高層的單位很有機會是永久海景，但並非完整。
3. 第 1 座及第 2 座的部份向東北的山景有機會被遮擋，這是由於東北方的兩幅住宅用地已獲批，分別可建成 6 座 39 層及 3 座 37 層。
4. 向東的景觀主要是山景，部份為已復修的堆填區。

### (二) 噪音評估

(以項目的 IIA 期為準)

1. 第 1 座的中至低層單位可能受東面環保大道所行經的車輛影響，環保大道是通往將軍澳堆填區的必經之路，有不少重型車輛經過。
2. 政府現正籌劃興建跨海大橋接連日出康城區域及油塘區域，其大橋落腳點及相關道路將會設置於領都 IIA 期的南面及西南面，部份行經環保大道的車輛可能轉為行經跨海大橋。

### (三) 氣味評估

(就領都整體而言)

1. 現正運作的將軍澳堆填區位處領都的東南偏南約 1 公里，其臭味可能吹至領都範圍。
2. 行經環保大道的垃圾車可能散發出臭味。
3. 領都東面的污水處理廠可能是一氣味源，亦有可能將擴建。

*註：本會已盡力確保資料正確，  
但並不能保證，建議作實地考察。*

## 已簽訂的服務契約

(發展商須在售樓書另設一部份載列)

由業主透過管理費分擔，並由發展商或管理公司於首名業主收樓前所簽訂的契約，包括服務、保養及維修費用的契約，包括

- 1-電梯及升降機保養及維修契約
- 2-會所服務契約
- 3-保安服務契約
- 4-清潔服務契約
- 5-電訊設備契約
- 6-屋苑巴士服務契約
- 7-氣體供應設備契約

若樓花期未能確定有關契約，發展商或管理公司須在業主收樓時為業主提供以上契約的最新或補充資料。

## 地段內的設施

(發展商須在售樓書另設一部份載列)

地契內規定發展商須在地段中(分割地段及整個地段)提供的公共設施 (Public Facilities)，以日出康城整個地段，地契內註明需包括以下設施：

港鐵設施，包括車站、維修廠

2 個公共運輸設施 (包括巴士總站、小巴士、的士站的上落位)

2 間長者中心      1 間老人院

1 個社區會堂      1 個青年中心

1 間郵局            3 間日托幼兒所

1 間公廁            4 間學校

1 個足球場        5 間幼稚園

1 個街市

## 地段內的公共空間

(發展商須在售樓書另設一部份載列)

地契內規定發展商須在地段中(分割地段及整個地段)提供並可能由業主透過管理費分擔保養及維修費用的公共空間 (Public Open Space)，並清楚顯示位置及範圍。

以日出康城作例，需提供 2.3 公頃公共空間。