

舊邨重建藍圖研究報告

把握有利時機 加快舊邨重建



公屋聯會關注公屋重建聯席

2022年8月



20

44

目錄

- P. 2 前言
- P. 4 本聯席建議重建舊邨的若干原則考慮
- P. 6 本聯席研究多條舊邨的基本資料
- P. 8 - 60 各屋邨建議重建方案
 - P. 8 利用曉明街公營房屋發展計劃協助**和樂邨**重建
 - P. 14 利用西北九龍填海區公營房屋項目協助**石硤尾邨(未重建部分)**重建
 - P. 18 利用加惠民道公營房屋項目協助**西環邨**重建
 - P. 24 利用宏照道公營房屋項目協助**彩虹邨**重建
 - P. 28 利用重建後的彩虹邨協助**坪石邨**重建
 - P. 30 利用鑽石山食水及海水配水庫協助**彩雲(二)邨**重建
 - P. 32 利用白田邨第13期項目協助**南山邨**重建
 - P. 36 利用加惠民道公營房屋項目協助**模範邨**重建
 - P. 40 利用美東邨重建項目協助**富山邨(未重建部分)**重建
 - P. 44 加快落實**健康村(第三期)**重建
 - P. 46 加快落實**馬頭圍邨**重建
 - P. 48 利用搬遷食水配水庫協助**梨木樹(二)邨(未重建部分)**及**象山邨**重建
 - P. 56 利用房委會工廈及搬遷食水配水庫協助**葵盛西邨**重建
- P. 61 整體舊邨啟動重建時間表
- P. 63 - 63 公共屋邨重建潛力估算
- P. 64 聯席成員名單
- P. 65 附件：政策倡議影片連結

前言

1 截至 2022 年 6 月底，公屋平均輪候時間已上升至 6 年，長者一人申請者更升至 4.1 年，同創 23 年以來的新高。一般公屋申請者及配額及計分制下的非長者一人申請者，合共有 24.3 萬宗，輪候人龍冗長。

2 雖然房委會面對沉重的公屋輪候壓力，但轄下的屋邨老化情況也同樣不能忽視。房委會於 2013 年年底，完成檢視 22 個非拆售高樓齡屋邨的重建潛力¹，相關屋邨樓齡至今已介乎 42 至 70 年之間，而正進行及規劃重建的屋邨，卻寥寥可數，當中只包括白田邨、美東邨以及華富邨等，其他屋邨落實重建仍遙遙無期。

3 房委會當時的檢討主要有兩個結論，第一，該等屋邨的結構狀況雖然良好，但隨著樓宇老舊，屆時保養費用將會相當昂貴，從可持續的角度而言，在拆卸重建該等高樓齡屋邨的樓宇時，有機會將部分住宅大廈優化和改裝，使之符合當時的標準；第二，鑑於大部分高樓齡屋邨均位於公營房屋用地短缺的市區，在個別高樓齡屋邨範圍外尋覓適合用地以發展遷置房屋極為困難，而若採用逐步遷置方式，即在高樓齡屋邨內物色用地，興建一座新大廈以啟動重建，整個過程會很漫長。因此，高樓齡屋邨若果未能早日重建，主要限制是由於缺乏即時可供運用的遷置房屋所致，如果屋邨附近有可供運用的遷置資源，將可以相對較快地進行重建。概括而言，重建舊邨是符合成本效益的，但關鍵在於缺乏合適的遷置資源。

¹ 香港房屋委員會：〈香港房屋委員會議事備忘錄包括華富邨在內的 22 個非拆售高樓齡屋邨的重建檢討〉，取自文件編號：HA 6/2014，28-02-2014 擷取日期。



現時正推展的重建項目有三個，分別是白田邨、美東邨及華富邨，涉及單位約 13,400 個。



4 為促使舊型屋邨能夠得以啟動重建，改善公屋租戶的生活環境，公屋聯會與多個屬會成立“關注公屋重建聯席”（下簡稱“聯席”），分別就香港房屋委員會及香港房屋協會轄下的 14 條舊屋邨（見第 6 頁，表 1），具有明確及可行性的遷置資源條件下，進行重建可行性的方案研究，具體提出善用及創造安置居民的土地及房屋資源建議，以及重建的具體方式，包括位於九龍區的南山邨、和樂邨、石硤尾邨、馬頭圍邨、彩虹邨、坪石邨、彩雲(二)邨、富山邨；位於新界區的梨木樹(二)邨、象山邨、葵盛西邨；及位於港島區的西環邨、模範邨及健康村第三期等。

5 藉著本聯席的研究報告，期望能引起社會的廣泛關注，從而推動政府啟動重建。重建舊邨，興建新廈，往往動輒十載時光，隨著目前覓地建屋的緊張情況下，要達到原區安置，須要不失時機，把握或創造有利條件，否則日後重建問題只會變得難上加難。本聯席明白到，目前公屋輪候情況嚴峻，大規模的舊邨重建在短中期內難免進一步影響輪候情況，但長遠而言，透過重建舊邨，既可改善居住環境，也可進一步增加出租或資助出售房屋的單位供應。“不為也，非不能也”，重建舊邨刻不容緩。

6 上任行政長官於 2021 年的《施政報告》中，有鑒於西環邨及馬頭圍邨有合適的遷置資源，以及原址重建有潛力供應更多單位，曾邀請房委會研究在合適條件下重建這兩個樓齡約六十年的舊屋邨，加上房協於 2021 年 10 月初，提出重建轄下健康村第三期的方案，本聯席歡迎有關的建議，為啟動舊邨重建踏出重要的一步，期望能持續有序地啟動其他舊邨的重建工作。



■ 西環邨及馬頭圍邨合共個 2,800 單位，重建後預計可提供約 5,000 個單位。



■ 位於鰂魚涌的模範邨於 1952 至 1954 年間由香港模範屋宇委員會興建，並於 1980 年代初由香港房屋委員會接管，屋邨有五幢樓宇樓齡達 69 – 70 年。

本聯席建議重建舊邨的若干原則考慮

改撥部分新建公屋資源作安置屋邨

7 從單位數目及地理位置而言，本聯席認為《公營房屋建設計劃》中部分新落成的公屋是十分適合作為舊屋邨的安置資源。在單位數目方面，本研究報告會先比較舊屋邨和新建成的公屋兩者的單位數目，除了確保後者能足夠容納舊屋邨（或建議納入首期重建）的住戶外，本聯席亦嘗試在落實重建和縮減輪候公屋時間之間作出平衡，提議盡量預留部分新單位編配予輪候公屋的人士或作調遷之用。例子如九龍西的石硤尾邨（建議撥作安置屋邨的新落成公屋為西北九龍填海區 1 號地盤(東)的公營房屋）、港島的西環邨（建議撥作安置屋邨的新落成公屋為中西區的加惠民道公屋）等。



■ 西北九龍填海區 1 號地盤及西環加惠民道地皮

8 在地理位置方面，本聯席盡量按“原區安置”的原則去建議舊屋邨重建。雖則重建能夠改善舊屋邨居民的居住質素，但本聯席亦考慮到他們搬遷後需重新適應新居住環境的問題；故此，本研究報告就舊屋邨而提出的遷置資源，大多數都是位於原區，而“區”是根據區議會的劃界而定，目的是讓居民能夠容易適應新環境。例子包括九龍西的南山邨（建議撥作安置屋邨的新落成公屋為九龍西的白田邨第十三期公屋）、九龍東的富山邨（建議撥作安置屋邨的新落成公屋為九龍東的美東邨公屋）等。



9 同時，有個別舊屋邨因自身規模較大，或因區內可供興建房屋用地困乏，在此情況下“原區安置”是較難做到。因此，本聯席亦建議房委會可擴大地域（即港島、九龍、新界）提供跨區的遷置資源。例子包括東區的模範邨（建議的遷置資源為中西區的加惠民道公屋）等。

改撥土地作公屋項目發展

10 從早前房委會就著重建轄下六座工廠大廈進行公營房屋用途研究，並決定把其中四座工廈所在用地改作公營房屋發展。此外，水務署於 2017 年開始研究搬遷荃灣二號食水配水庫往附近岩洞以騰出土地作房屋發展的可行性，而研究結果是正面的。本聯席認為，當局可積極考慮利用改劃後的工廈用地作為重建舊屋邨的遷置資源，同時再就其他配水庫搬遷至岩洞進行可行性研究，以騰空更多土地興建公屋，例子包括葵青區的葵盛配水庫。



■ 葵涌的葵安工廠大廈及荃灣二號食水配水庫



■ 彩虹邨面積 7.94 公頃，共 11 座，單位數目 7,455 伙，認可人口約 17,800 人。若重建，“原區安置”是較難做到。

本聯席研究多條房委會及房協轄下舊屋邨的基本資料

港島



堅尼地城 西環邨

5 座，合共 600 個單位
住戶 600 戶
屋邨面積 1.5 公頃



北角 模範邨

7 座，合共 700 個單位
住戶 700 戶
屋邨面積 0.99 公頃



北角 健康村

14 座，合共 2,200 個單位
住戶 2,200 戶
屋邨面積 1.64 公頃
其中未重建部份：
7 座，合共 760 個單位
推算面積約 0.85 公頃

九龍



黃大仙 富山邨

4 座，合共 2,300 個單位
住戶 2,300 戶
屋邨面積 2.16 公頃
其中未重建部份：
3 座，合共 1,700 個單位
推算面積約 1.8 公頃



黃大仙 彩虹邨

11 座，合共 7,400 個單位
住戶 7,300 戶
屋邨面積 4.29 公頃



荃灣 梨木樹邨 #2

19 座，合共 10,500 個單位
住戶 10,400 戶
屋邨面積 13.80 公頃
其中未重建部份：
9 座，合共 3,300 個單位
推算面積約 8 公頃



荃灣 象山邨

3 座，合共 1,600 個單位
住戶 1,600 戶
屋邨面積 2.83 公頃



葵青 葵盛西邨

10 座，合共 5,300 個單位
住戶 5,200 戶
屋邨面積 8.09 公頃

新界

表 1、建議研究重建的舊屋邨基本資料



深水埗 石硤尾邨
 22 座，合共 10800 個單位
 住戶 10400 戶
 屋邨面積 9.75 公頃
 其中未重建部份：
 9 座，合共 3,200 個單位
 推算面積約 4 公頃



深水埗 南山邨
 8 座，合共 2800 個單位
 住戶 2,700 戶
 屋邨面積 5.32 公頃



九龍城 馬頭圍邨
 5 座，合共 2,100 個單位
 住戶 2,100 戶
 屋邨面積 2.8 公頃



黃大仙 彩雲(二)邨
 5 座，合共 3,000 個單位
 住戶 2,900 戶
 屋邨面積 4.29 公頃



觀塘 坪石邨
 7 座，合共 4,600 個單位
 住戶 4,500 戶
 屋邨面積 5.58 公頃



觀塘 和樂邨
 11 座，合共 1,900 個單位
 住戶 1,900 戶
 屋邨面積 3.13 公頃

備註：資料來源：《房屋委員會公共租住房屋人口及住戶報告》2022年3月
 香港房屋委員會及香港房屋協會網站
 《香港公共房屋（香港房屋委員會出版）》1995年9月
 單位總數及住戶數計至最近的百位整數

圖標代表：**⚙️** 房委會轄下屋邨

🏠 房協轄下屋村

1 健康村包括了甲類及乙類出租屋邨及住宅發售計劃樓宇

2 梨木樹邨包括梨木樹(一)邨、梨木樹(二)邨及梨木樹邨



各屋邨建議重建方案 | 和樂邨

利用曉明街公營房屋發展計劃協助和樂邨重建

11 和樂邨位於香港觀塘月華街 60 號，鄰近翠屏邨及裕民坊，是屋宇建設委員會興建的10 個「廉租屋邨」其中一個，亦是觀塘區內第二早落成的公共屋邨。換言之，其樓齡相當長，1962 年落成至今已有 60 年樓齡。屋邨共有 11 座樓宇，分別是長安樓、興安樓、富安樓、建安樓、泰安樓、平安樓、義安樓、民安樓、居安樓、新安樓和恆安樓。根據資料，截至 2022 年 3 月底，和樂邨的租住單位數目大概是 1,900 個，而認可人口大概是 4,600 人。

表 2、和樂邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
長安樓	110個
興安樓	111個
富安樓	111個
建安樓	112個
泰安樓	107個
平安樓	96個
義安樓	96個
民安樓	110個
居安樓	532個
新安樓	330個
恆安樓	223個
總計	1,938 個



12 房委會的資料顯示，長安樓的租住單位數目為 110 個，興安樓 111 個，富安樓 111 個，建安樓 112 個，泰安樓 107 個，平安樓 96 個，義安樓 96 個，民安樓 110 個，居安樓 532 個，新安樓 330 個以及恆安樓 223 個（見表 2）。而在認可人口方面，根據 2016 年中期人口統計數字，長安樓、興安樓、富安樓、建安樓、泰安樓、平安樓、義安樓和民安樓的總人口大概為 1,900 人；居安樓、新安樓及恆安樓則大概為 2,700 人（見表 3）。

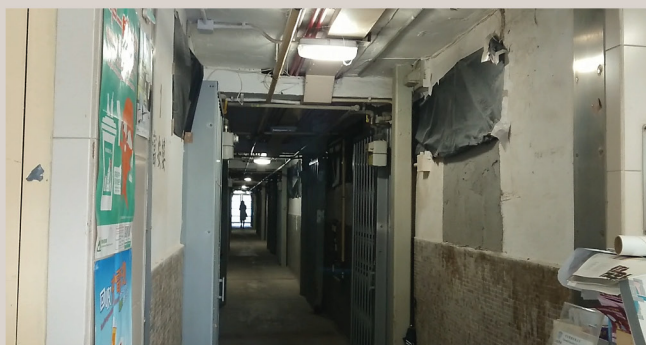
表 3、和樂邨的認可人口數字

樓宇名稱	認可人口
長安樓、興安樓、富安樓、建安樓 泰安樓、平安樓、義安樓、民安樓 (8 幢樓宇樓高 7 層)	約 1,900 人
居安樓、新安樓、恆安樓 (3 幢樓宇樓高 14–16 層)	約 2,700 人
總計約	4,600 人

13 雖然和樂邨在 2019 年 9 月至 2020 年 9 月期間，進行了屋邨改善工程，而在 2021 年 3 月至 2022 年 3 月進行屋邨外牆及公眾地方的重新油色，並計劃於 2022 年 3 月至 2023 年 3 月更換新安樓、居安樓及恆安樓三座高座樓宇的升降機，但和樂邨樓宇狀況仍然較殘舊，康樂設施失修，大廈走廊的天花、牆身有多處經修葺的痕跡。不少單位內亦存在失修問題，如洗手間滲水、天花板灰剝落及露台鋼筋外露等，為了紓緩或解決這些不理想的狀況及安全隱憂，不少居民都會選擇進行中小型維修工程，然而頻繁的工程難免會帶來灰塵與嘈音，令街坊感滋擾。除了單位老化所導致的問題外，邨內還有著衛生問題，由於和樂邨低層單位接連地面，雖別具特色，但亦引來鼠蟻入屋之患，嚴重困擾居民生活。

14 公屋聯會曾於 2019 年 9 月期間，在和樂邨內進行街站訪問，共收回 409 份問卷²。調查結果顯示，86% 受訪居民支持重建，並有 77% 受訪居民贊成以「曉明街公營房屋發展計劃」用地作為和樂邨的接收單位（見後頁，圖 A 及圖 B）。本聯席促請政府及房委會就和樂邨的重建提出規劃建議及落實時間表。

² 公屋聯會：〈要求啟動和樂邨重建〉。取自 www.hkph.org/main/news/press/2019/0920/index.php，20-09-2019 擷取日期。



■ 頻繁的工程令街坊感滋擾。



■ 低層單位住戶將露台欄杆空隙密封，以避免鼠蟻入屋。



圖 C、曉明街遊樂場網球場和毗鄰山坡

建議和樂邨分兩期進行重建

15 根據觀塘區議會房屋事務委員會文件（第1/2017 號）介紹，房委會將位於觀塘近翠屏北邨曉明街，包括曉明街遊樂場北面的三個網球場和毗鄰山坡（見上圖 C），面積約為 11,300 平方米的「休憩用地」和「綠化地帶」改劃作住宅用途以發展公營房屋項目，預料興建兩座公屋大廈，可提供約 1,080 個單位。該計劃預計於 2022 年動工，並於 2025 年年初落成。

16 從地理位置看，曉明街公營房屋發展計劃與和樂邨距離較近，而且就鄰近配置而言，該地塊亦預料會興建各種康樂、零售和社區設施（見後頁，表 4），故本聯席相信若以曉明街的發展項目作為和樂邨重建的接收屋邨，受影響的居民均能夠較易適應新的居住環境，從而達致妥善的原區安置。

17 在時間上，按房委會的屋邨清拆政策，遷置受屋邨清拆計劃影響住戶的工作，會在樓宇拆卸前 30 個月展開，讓居民有充裕的時間安排搬遷事宜。故本聯席建議房委會不早於 2022/23 年宣佈重建和樂邨，把「曉明街公營房屋發展計劃」作為其接收屋邨。



■ 公屋聯會曾於 2019 年在和樂邨進行街站訪問，有 77% 受訪居民贊成以「曉明街公營房屋發展計劃」用地作為接收單位。

表 4、曉明街公營房屋發展計劃

地盤面積	約 1.06 公頃
核准地積比率	住用約 7.5 倍，非住用約 1.5 倍
樓宇高度限制	上層平台（曉光街）：主水平基準以上80米 下層平台（曉明街）：主水平基準以上150米
總地積比率上限	5.15
住宅屋宇座數	2 座
單位數目	約 1,090 個公營房屋單位
預計人口	約 3,050 人
施工日期	2022 年年初
完工日期	2025 年年初
康樂設施	約 3,030 平方米的休憩用地及兒童遊樂場
社區設施	- 提供 90 個名額的早期教育及訓練中心 - 提供 60 個名額的特殊幼兒中心 - 提供 100 個宿位的合約安老院舍暨提供 30 個名額的長者日間護理單位 - 提供 50 個名額的展能中心暨提供 50 個宿位的嚴重弱智人士宿舍 - 濫用精神藥物者輔導中心 - 約 200 平方米的零售設施
泊車設施	約 32 個私家車位、2 個輕型貨車位和 15 個電單車位供公屋居民使用

18 鑒於和樂邨的租住單位和認可人口，分別有約 1,900 個和約 4,600 人，若政府同意曉明街公營房屋發展計劃作為和樂邨的接收屋邨，屆時未必能夠即時接收全部和樂邨的住戶，故本聯席建議將和樂邨分兩期進行重建。每期受影響的租住單位大概為 500 至 800 個。考慮到將重建戶安置到位於曉明街的接收屋邨後，接收屋邨仍然能餘下為數不少的單位，可減低對編配單位予公屋輪候冊人士的影響。



■ 和樂邨有 8 幢樓宇樓高 7 層，3 幢樓宇樓高 14—16 層。

19 涵蓋在第一期重建的大廈建議可包括：長安樓、興安樓、富安樓、建安樓及泰安樓（見下表 5），由於建議受第一期重建影響的租住單位數目約為 550 個，佔曉明街公營房屋發展計劃租住單位約五成，先安置部分和樂邨居民能夠顧及到正在輪候公屋人士的住屋需要。

表 5、和樂邨兩期重建計畫所涵括的樓宇

第一期重建	第二期重建
長安樓、興安樓、富安樓、 建安樓、泰安樓 (受影響的單位 551 個)	平安樓、義安樓、民安樓 恆安樓、新安樓、居安樓 (受影響的單位 1,387 個)
重建接收單位位置 曉明街公營房屋發展計劃	重建接收單位位置 重建後的和樂邨樓宇

20 第二，鑒於和樂邨內食肆、商舖位於平安樓、義安樓地面等，故此本聯席認為考慮第二期重建平安樓、義安樓、民安樓、恆安樓、新安樓及居安樓等，涉及約 1,400 個單位，減低對邨內居民提供商業服務的影響。

21 和樂邨的地積比例為 7.5 倍，然而邨內有 8 幢矮座樓宇只有 7 層，建議通過增加樓宇高度來善用土地資源，估計屋邨重建後能夠較現時增加更多單位供應，長遠有助提高公營房屋供應量。再者，由於和樂邨鄰近觀塘市中心及港鐵觀塘站，周邊交通及生活配置相當完善，生活便利，日後原址若發展為資助出售房屋，增加未來市區單位的供應，相信會具有吸引力。





各屋邨建議重建方案 | 石硤尾邨

利用西北九龍填海區公營房屋項目協助石硤尾邨(未重建部分)重建

22 截至 2022 年中，石硤尾邨仍有九座樓宇未納入當局重建的時間表，當中九座樓宇包括：第十九座至第二十四座、美山樓、美虹樓和美彩樓，皆是在 1970 年代末或 1980 年代初落成。換言之，已有約 40 年樓齡，上述未重建樓宇的租住單位數目合共 3,153 個（見右頁，表 6）。

23 隨著屋邨老化，滲漏和樓宇結構問題逐漸浮現。而有傳媒於 2021 年 7 月中的報導指³，邨內有單位不時有巨型石屎剝落，部分天花鋼筋生鏽外露，地上滿是碎磚，嚴重影響住戶的居住質素。因此本聯席認為當局應儘早重啓石硤尾邨的重建工作，而本聯席建議把西北九龍填海區第 1 號地盤（東），撥作為石硤尾邨未重建樓宇的遷置資源。



■ 2021 年 7 月，一位長者戶居住的單位露台天花有巨型石屎剝落，幸未造成傷害。

表 6、石硤尾邨未重建樓宇單位數目

樓宇名稱	租住單位
第 19 座	445 個
第 20 座	179 個
第 21 座	468 個
第 22 座	532 個
第 23 座	437 個
第 24 座	172 個
第 42 座 (美山樓)	320 個
第 43 座 (美虹樓)	200 個
第 44 座 (美彩樓)	400 個
總計	3,153 個

建議石硤尾邨未重建部分分兩期進行重建

24 西北九龍填海區第 1 號地盤（東）位處於荔枝角道及東京街交界（見後頁，圖 D），西南面為西九龍走廊（通州街）。根據《2022/23 至 2025/26 年度公營房屋預測建屋量》和房屋署在 2016 年遞交予深水埗區議會審議的文件中⁴，上述計劃的預計完工年期為 2025/26 年，而預計建成的單位數目約為 2,600 個，當中包括 3 座樓高 36 - 38 層的住宅，及 2 - 3 層高的購物及社福設施；預計人口約 6,450 人（見下表 7）。

表 7、西北九龍填海區第 1 號地盤（東）公屋發展計劃概述

預計完工年期	2025/26 年
住宅樓宇數目	三座；每座 36-38 層高
預計建成的單位數目	約 2,600 個
預計人口	約 6,450 人

25 石硤尾邨有 9 座樓宇尚待重建，本聯席建議重建計劃須分為兩期進行。第一期的樓宇為第二十一至二十四座；第二期的樓宇為其餘的第十九座、第二十座、美山樓、美虹樓和美彩樓（見後頁，表 8）。若政府採納西北九龍填海區第 1 號地盤（東）作為石硤尾邨的接收屋邨，由於有關項目預計於 2025/26 年落成，當局可不早於 2022/23 年宣佈啓動石硤尾邨未重建部分進行第一期的重建工作，計及通知期和建築工程的時間（約 4 至 5 年）後，第一期原址重建的單位或可於 2030/31 年落成，及後可以進行第二期重建工作（見後頁，表 8）。

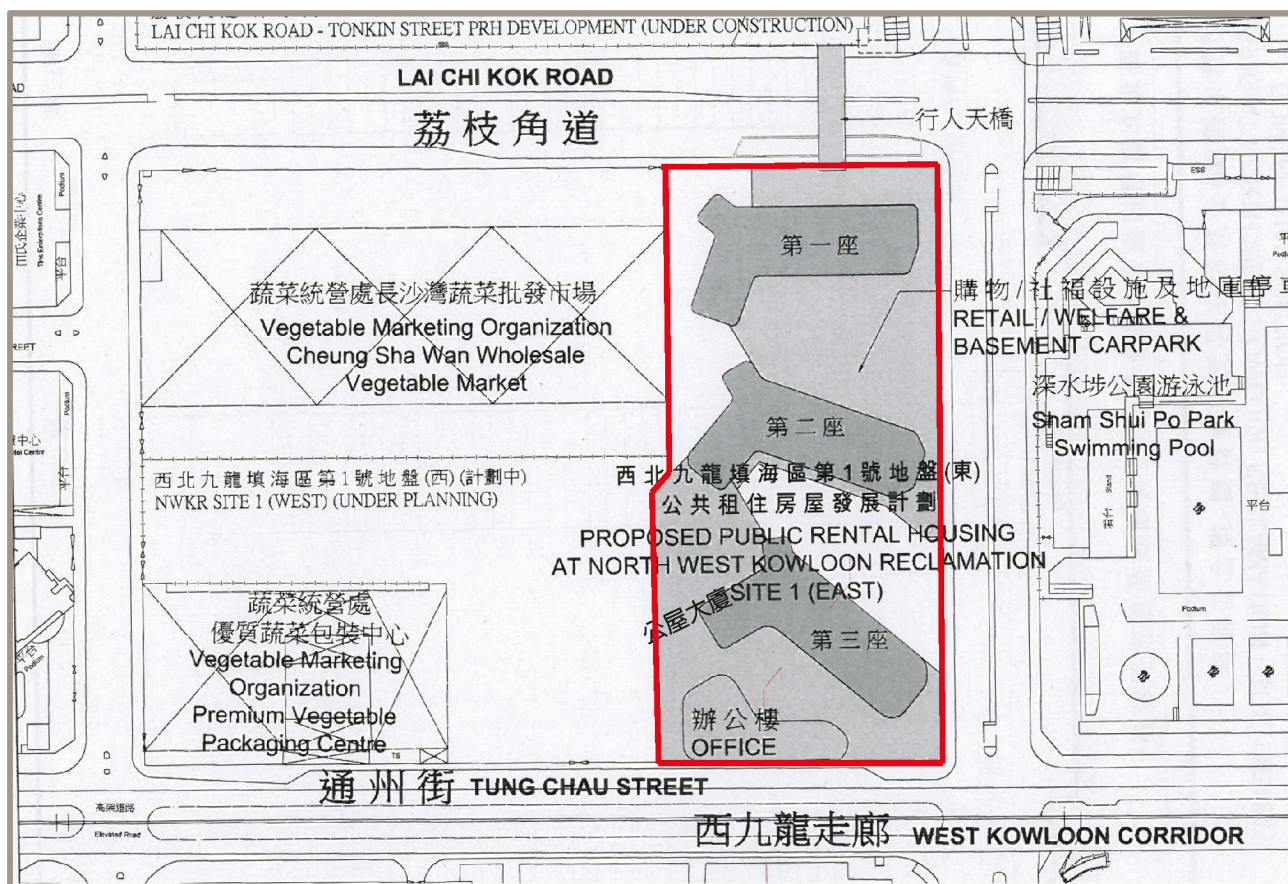
3 <石硤尾邨危樓 塌石屎險過剃頭>，《東方日報》。

取自 https://hk.on.cc/hk/bkn/cnt/news/20210713/bkn-20210713001508913-0713_00822_001.html，
21-07-2021 擷取日期。

4 <西北九龍填海區第1號地盤(東)公共租住房屋發展計劃>，《深水埗區議會文件14/16》。

取自 https://www.districtcouncils.gov.hk/ssp/doc/2016_2019/tc/dc_meetings_doc/10418/SSP_DC_2016_14_tc.pdf，
02-02-2016 擷取日期。

圖 D、西北九龍填海區第1號地盤（東）概念規劃圖



圖片來源：深水埗區議會文件第 14/16 號－西北九龍填海區第 1 號地盤（東）公共租住房屋發展計劃

表 8、石硤尾邨兩期重建計劃所涵括的樓宇及接收單位位置





■ 西北九龍填海區第 1 號地盤（東）



■ 石硤尾邨第 21 至 24 座

26 重建計劃須分期進行原因有兩個。第一，租住單位供應方面，由於有待重建的 9 座石硤尾邨樓宇的住戶數目遠超預計在西北九龍填海區第 1 號地盤（東）落成的單位數目，一次過安置 9 座樓宇的住戶到新落成樓宇實有困難。第二十一至二十四座的住戶總數大概是 1,600 個，而預計在西北九龍填海區第 1 號地盤（東）的建成單位數目約為 2,600 個，前者佔後者大概六成二。換言之，還有接近四成的單位可供編配予輪候公屋者之用。

27 第二，在樓宇位置方面，由於石硤尾商場（當中有街市及熟食檔）與第十九座和第二十座十分之相近，若先重建第十九座和第二十座，施工範圍很大機會涵蓋街市和熟食檔，商場內的商業活動屆時或無可避免受影響，期間對周邊眾多的屋邨租戶會帶來生活上的不便。相反，位於另一邊的第二十一至二十四座，範圍內並沒有大型商業設施，重建靈活性較大，也可考慮日後重設街市或其他商業設施，故此較適宜安排在首階段重建。

28 在遷置資源方面，正如上文所言，受第一期重建影響的住戶可安置到西北九龍填海區第 1 號地盤（東）落成的公屋單位。至於受第二期受重建影響的住戶，或可待第一期重建完畢後，遷置到第一期新落成的樓宇內（見下表 9）。

29 值得留意是，第二期須搬遷的住戶數目是 1,550 個，這個數目與原先納入第一期重建的住戶數目相近。參考過往的重建經驗，新落成的樓宇大廈將會較原先的高，在第一期新落成的樓宇，不但可以作為受第二期重建影響的住戶之遷置資源，而且可編配給輪候公屋人士，或作為其他重建屋邨住戶的遷置資源，長遠更有利於協助其他舊邨的重建。

表 9、重建石硤尾邨的建議時間表





各屋邨建議重建方案 | 西環邨

利用加惠民道公營房屋項目協助西環邨重建

30 西環邨位於中西區，於 1958 年落成，樓齡至今已超過 60 年。邨內合共 5 座樓宇，包括中苑台、東苑台、南苑台、西苑台和北苑台，全屬舊長型。截至 2022 年 3 月底，租住單位數目為 636 個（見右頁，表 10），認可人口則有 2,000 人。

31 上任特首林鄭月娥於 2021 年的《施政報告》中，提出會邀請房委會研究在合適條件下重建西環邨，本聯席早於 2021 年 9 月期間，進行了西環邨的重建研究方案，具體提出應利用鄰近的加惠民道公營房屋項目⁵，協助西環邨進行重建，本聯席歡迎政府在《施政報告》建議房委會研究重建西環邨。



⁵ 立法會：〈立法會房屋事務委員會 2020-21 至 2024-25 年度公營房屋建設計劃〉，取自文件編號：立法會 CB(1)293/20-21(05)，12-2020 擷取日期。

表 10、西環邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
中苑台	190個
東苑台	186個
南苑台	80 個
西苑台	111個
北苑台	69 個
總計	636 個

加惠民道公營房屋發展項目

32 根據立法會房屋事務委員會文件第 CB(1)222/2022(03)號⁶，房屋署擬在域多利道以南及加惠民道以西的一幅土地，興建公營房屋（見後頁，圖 E）。發展計劃分為兩期，當中第一期擬興建公共租住房屋約 860 個，以及 340 個資助出售房屋；第二期約建 1,140 個，兩期合共約 2,000 個；預計人口方面，第一期大概為 2,800 人，第二期大概為 3,700 人，兩期的總預計人口約 6,500 人；在單位預計落成時間方面，第一期預計會在 2028 年完工，第二期預計會在 2031 年完工（見下表 11）。本聯席建議當局可不早於 2025/26 年宣佈重建西環邨。



表 11、加惠民道公營房屋發展項目

	擬建公共租住房屋	預計人口	房屋工程開展時間*	房屋工程預計落成時間*
第一期	約 860 個	約 2,800 人	2023 年	2028 年
第二期	約 1,140 個	約 3,700 人	2026 年	2031 年
總計	約 2,000 個	約 6,500 人	不適用	不適用

⁶ 立法會 CB(1)222/2022(03) 號文件，房屋事務委員會 < 工程計劃項目編號 B766CL - 堅尼地城加惠民道和前摩星嶺平房區公營房屋發展的工地平整及基礎設施工程 >，取自：<https://www.legco.gov.hk/yr2022/chinese/panels/hg/papers/hg20220503cb1-222-3-c.pdf>，05-2022 擷取日期。

圖 E、加惠民道公營房屋發展計劃項目位置圖



建議西環邨整邨進行重建

33 西環邨與加惠民道的公營房屋建設項目不但同屬中西區，而且地點鄰近，兩者都是同位於堅尼地城的加惠民道，本聯席認為將在加惠民道興建的公屋用作西環邨的遣置資源，是最為合適的選擇。

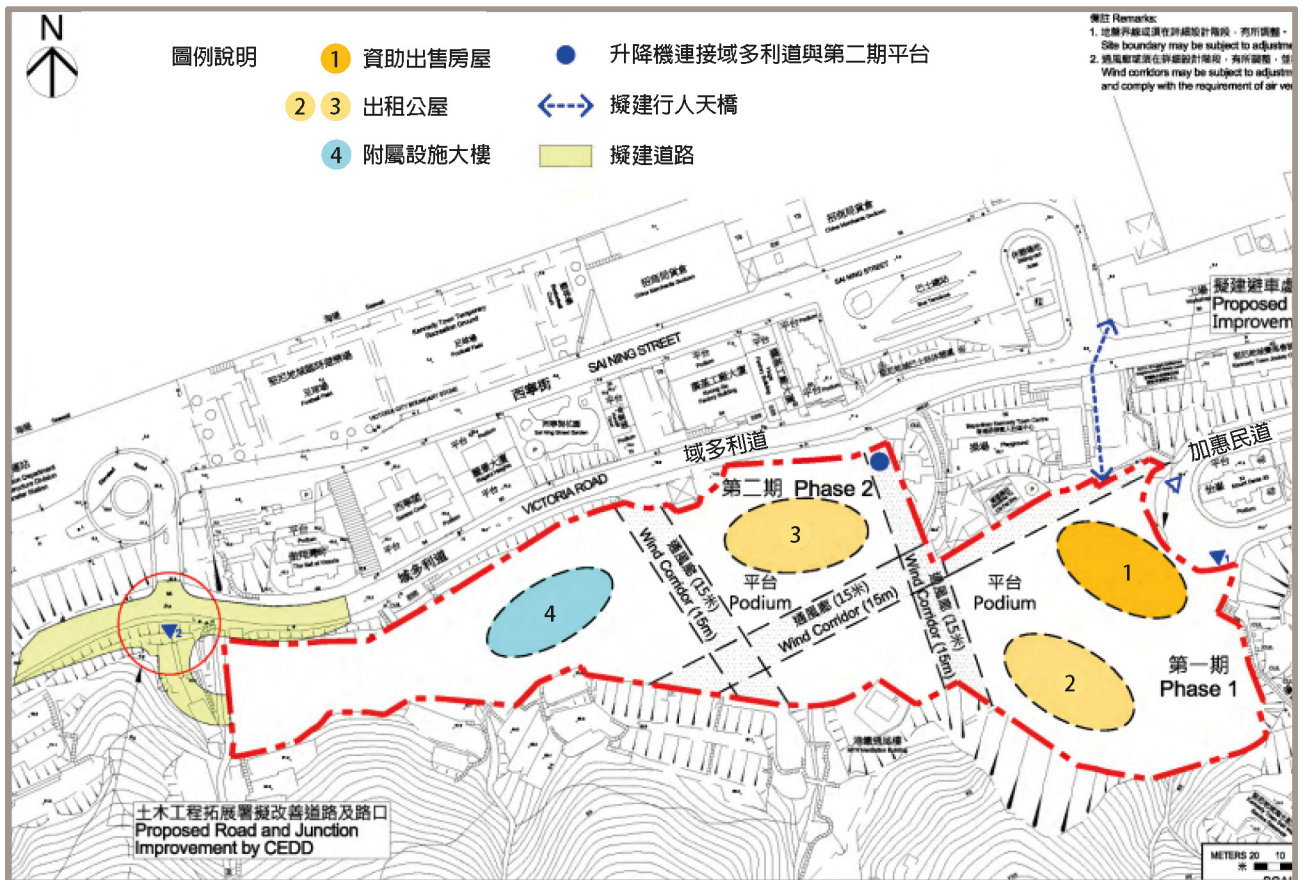
34 而政府對於採用加惠民道項目作為西環邨的接收屋邨，也表示積極考慮。本聯席期望政府能盡快公佈有關詳情。



■ 加惠民道第一期公營房屋建設項目用地，右圖為未清拆的前已婚警察宿舍及前香港學堂臨時校舍（圖片來源：Google Maps）



圖 F、加惠民道公營房屋發展計劃（西環邨的建議遷置資源為圖例中的 2）



圖片來源：中西區議會文件第 100/2017 號 - 加惠民道公營房屋發展計劃

表 12、加惠民道公營房屋發展計劃 (初步主要發展參數概述如下)

	第一期		第二期
房屋類別	資助出售房屋	公共租住房屋	公共租住房屋
地盤面積	約 2.7 公頃		
總樓面面積	不超過 120,000 平方米 (不包括第二期政府規定的社福設施及25個供公眾使用之輕型貨車車位)		
擬建單位	約 340 個	約 860 個	約 860 個
	共約 2,340 個		
預計人口	約 1,000 人	約 6,500 人	約 1,140 人
樓宇數目 / 層數 / 高度	1 座約 31 層高 (連地下平台) 的資助出售房屋大樓，不超過主水平基準以上 140 米	1 座約 34 層高 (連地下) 的公共租住房屋大樓於平台上，不超過主水平基準以上 140 米	1 座約 37 層高 (連地下) 的公共租住房屋大樓於平台上，不超過主水平基準以上 140 米 1 座約 5 至 6 層高的附屬設施大樓及輕型貨車停車場，不超過主水平基準以上 65 米
康樂設施	綠化休憩設施及兒童遊樂場	籃球場、羽毛球場、乒乓球桌、綠化休憩設施及兒童遊樂場	
社福設施	不適用	社福設施將於第二期的附屬設施大樓，擬提供的社福設施尚待確定，並會適時補充。	
泊車設施	參照《香港規劃標準與準則》的上限標準，建議提供約 30 個私家車車位及約 4 個電單車車位	參照《香港規劃標準與準則》的上限標準，建議提供約 80 個私家車車位、約 17 個電單車車位及約 11 個輕型貨車車位。第二期另提供 25 個供公眾使用之輕型貨車車位。	
其他設施	屋苑管理設施	幼稚園、零售及屋邨管理設施	

備註：以上資料及附件只供參考，有關計劃的細節尚待詳細設計。



■ 西苑臺樓高 14 層，但升降機只達 9 樓，對長者甚為不便。



■ 單位設計不合時宜，廚房廁所在大門兩邊，窗戶向走廊。

表 13、重建西環邨的建議時間表

日期	計劃
不早於 2025/26	- 宣佈重建西環邨
2028 年	- 加惠民道的第一期公屋落成 - 安置全數西環邨居民到加惠民道第一期的公屋項目中



■ 屋邨單位天花普遍出現滲漏。屋外污水渠口無遮檔，老鼠甲由沿渠口爬入單位廚房。



各屋邨建議重建方案 | 彩虹邨

利用宏照道公營房屋項目協助彩虹邨重建

35 彩虹邨位於黃大仙區牛池灣，鄰近彩虹交匯處。它是香港最早期興建之公共屋邨之一，各樓宇由1962至1964年間分期落成，截至2022年，其屋宇樓齡為58至60年。邨內有11座樓宇，分別是金漢樓、翠瓊樓、紅萼樓、錦雲樓、丹鳳樓、紫薇樓、綠晶樓、白雪樓、金碧樓、碧海樓以及金華樓。截至2022年3月底，彩虹邨的租住單位數目大概是7,400個，而認可人口大概是17,700人（見右頁，表14）。

36 據房委會的資料顯示，金漢樓的租住單位數目為491個，翠瓊樓735個，紅萼樓771個，錦雲樓771個，丹鳳樓771個，紫薇樓753個，綠晶樓771個，白雪樓771個，金碧樓450個，碧海樓771個，金華樓380個。在認可人口方面，根據2016年中期人口統計數字，金漢樓的總人口大概為1,900個、翠瓊樓1,400個、紅萼樓1,600個、錦雲樓1,700個、丹鳳樓1,800個、紫薇樓1,700個、綠晶樓1,800個、白雪樓1,800個、金碧樓1,700個、碧海樓1,900個及金華樓1,300個（見右頁，表15）。鑒於2016與2021年的數據有著時間上的落差，因此人口數目存在約4.8%的微下跌。

37 彩虹邨落成至今已久，近年經常出現石屎及天花混凝土剝落、鋼筋外露和漏水等結構性問題，而且更曾於2019年發生意外，剝落的石屎擊中居民，由此可見，屋邨的老化問題嚴重，不僅負面地影響到居民的居住環境及日常生活，還威脅到人身安全。本聯席促請房委會不能漠視彩虹邨住戶的訴求，盡快重建彩虹邨，改善居住環境。以下是本聯席提出重建彩虹邨的具體建議。

表 14、彩虹邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
金漢樓	491 個
翠瓊樓	735 個
紅萼樓	771 個
錦雲樓	771 個
丹鳳樓	771 個
紫薇樓	753 個
綠晶樓	771 個
白雪樓	771 個
金碧樓	450 個
碧海樓	771 個
金華樓	380 個
總計	7,435 個

表 15、彩虹邨的認可人口數字

樓宇名稱	人口	樓宇名稱	人口	樓宇名稱	人口
金漢樓	約 1,900 人	丹鳳樓	約 1,800 人	金碧樓	約 1,700 人
翠瓊樓	約 1,400 人	紫薇樓	約 1,700 人	碧海樓	約 1,900 人
紅萼樓	約 1,600 人	綠晶樓	約 1,800 人	金華樓	約 1,300 人
錦雲樓	約 1,700 人	白雪樓	約 1,800 人		
總計約 18,600 人					



■ 單位出現石屎及天花混凝土剝落、鋼筋外露和漏水等結構性問題

建議彩虹邨分多期進行重建

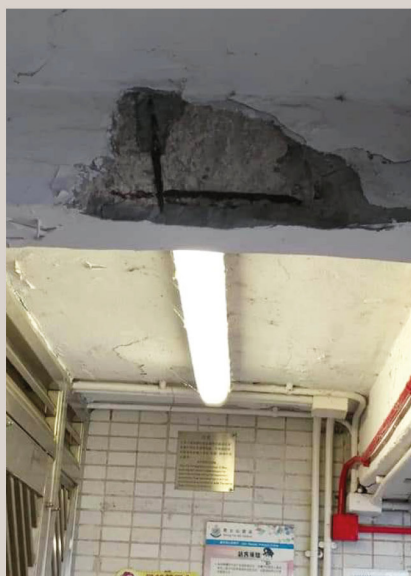
38 原構思方案，是以新建的前大磡邨公營房屋項目，即現時啟鑽苑（包括出租公屋及綠表置居項目共 5 座大廈）撥出單位優先安置受重建影響的彩虹邨居民，從而啟動彩虹邨重建。然而，房屋署於早前公佈把其中的單位轉為綠表置居計劃，並已於 2021 年 5 月推出，錯失了彩虹邨重建的黃金機會，令不少居民感到失望。

39 根據觀塘區議會文件 20/2017 號⁷，規劃署就九龍灣及牛頭角區的房屋發展用地改劃建議，於 2017 年 1 月諮詢觀塘區議會，當中包括宏照道公營房屋發展計劃第一及第二期用地（見右頁圖 1）。其後，城市規劃委員會同意修訂相關分區計劃大綱圖，並於 2017 年 4 月 13 日刊憲及根據《城市規劃條例》第 7 條供公眾查閱，為期兩個月。根據《九龍灣及牛頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/29》，當中宏照道公營房屋發展計劃第一及第二期用地由原來的「休憩用地」地帶改劃為「住宅（甲類）」地帶。本聯席建議，預料於 2025 年落成的宏照道公屋發展計劃第二期，共約 1,450 個單位，當中部分單位可作為彩虹邨重建的接收單位（見右頁，表 16）。

40 由於彩虹邨的規模相當大，宏照道公屋發展計劃第二期不足以一次過搬遷所有彩虹邨的居民，故或須分多期進行重建。受第一期重建影響的住戶可安置到宏照道第二期的公屋單位，居民搬遷後，在原址興建新公屋，接收第二期重建影響的住戶，以「螞蟻搬家」的方式逐步清拆彩虹邨。本聯席認為，若再錯失機會，日後將更難覓地作原區安置，啟動彩虹邨重建亦可為鄰近的坪石邨提供重建的遷置資源，並可逐步規劃重建九龍東的其他舊屋邨，而且透過舊邨重建，可增加地積比及樓宇高度，日後可增加單位供應。

7 觀塘區議會：〈宏照道公營房屋發展計劃第一期〉，

取自 https://www.districtcouncils.gov.hk/kt/doc/2016_2019/sc/dc_meetings_doc/12282/DCFC_20_2017.pdf，
09-05-2017，擷取日期



■ 公眾地方出現石屎剝落



■ 部分樓宇在外牆加建支架

圖 1、彩虹邨及宏照道公營房屋發展計劃第二期位置圖



表 16、宏照道公營房屋發展計劃第二期的初步發展參數

地盤面積	約 0.97 公頃
最高住用/總地積比率	7.5 / 9 倍
樓宇數目/高度	共 2 座約 40 層高（連地下）的住宅樓宇（不高於主水平基準上120米）及一層地庫停車場
單位數目	約 1,450 個公營房屋單位
預計人口	約 4,060 人
地盤綠化比率	不少於地盤面積的 20%
康樂設施	兒童遊樂場、綠化及休憩設施等
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》的上限標準，建議提供泊車位如下： 住客私家車位：約 36 個、電單車位：約 10 個、輕型貨車位：約 6 個





各屋邨建議重建方案 | 坪石邨

利用重建後的彩虹邨協助坪石邨重建

41 坪石邨位於九龍觀塘區平山，鄰近彩虹交匯處，由於其所屬位置剛在黃大仙區區界外，所以屬於觀塘區。屋邨於 1970 年建成，截至 2022 年，其屋宇樓齡為 52 年，樓齡稍比彩虹邨為低。邨內共有 7 座樓宇，分別是金石樓、鑽石樓、玉石樓、紅石樓、黃石樓、翠石樓和藍石樓。根據資料顯示，截至 2022 年 3 月，坪石邨的租住單位數目大概是 4,600 個，而認可人口大概是 11,700 人，規模較大。

42 據房委會的資料顯示，金石樓的租住單位數目為 859 個，鑽石樓 136 個，玉石樓 137 個，紅石樓 860 個，黃石樓 864 個，翠石樓 864 個，以及藍石樓 861 個（見下表 17）。

表 17、坪石邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
金石樓	859 個
鑽石樓	136 個
玉石樓	137 個
紅石樓	860 個
黃石樓	864 個
翠石樓	864 個
藍石樓	861 個
總計	4,581 個



43 在認可人口方面，根據 2016 年中期人口統計數字，金石樓、鑽石樓和玉石樓的總人口大概為 3,100 人；紅石樓大概為 2,300 人；黃石樓大概為 2,000 人，翠石樓大概為 1,800 人；以及藍石樓大概為 2,200 人（見下表 18）。鑒於 2016 年與 2021 年的數據有著時間上的落差，因此人口數目存在約 2.6% 的增長。

44 儘管房委會建築小組曾於 2010 年通過斥資 1.3 億港元活化坪石邨，遺憾的是此舉只屬於治標不治本的方式，不少邨內單位仍然存在因老化所導致的不同程度損壞，例如是石屎剝落及漏水問題等。曾有傳媒報導指，有檢測樓宇結構的技術顧問在察看坪石邨時甚至指出樓宇主力牆因滲漏而撲起及現出裂紋，敲打牆身亦「仆仆」作響，顯示樓宇已亮起警號，須即時維修，否則雨水滲入鋼筋後會加速氧化，縮短鋼筋壽命，危害大廈結構⁸。

45 故本聯席敦促政府及房委會應儘早為該舊邨制訂完整的重建方案，從而在根本上改善居民生活環境。

建議坪石邨分期進行重建

46 由於區內難以覓得合適的遷置資源，本聯席認為，若鄰近的彩虹邨進行重建後，可作為坪石邨重建的接收單位，由於重建坪石邨涉及的單位與人口皆為數不少，分別有 4,600 個和 11,700 人，或需分多期進行坪石邨的重建，並於原址興建新公屋大廈安置居民。

47 坪石邨內的鑽石樓及玉石樓只有 8 層，建議通過增加樓宇高度來善用土地資源，估計屋邨重建後能夠較現時增加更多單位供應，長遠有助提高公營房屋供應量。

⁸ <華富坪石危危乎 房委會理拒重建>，《太陽報》。
取自http://the-sun.on.cc/cnt/news/20120519/00410_021.htm，19-05-2012 擷取日期。

表 18、坪石邨的認可人口數字

坪石邨樓宇	認可人口
金石樓、鑽石樓和玉石樓	約 3,100 人
紅石樓	約 2,300 人
黃石樓	約 2,000 人
翠石樓	約 1,800 人
藍石樓	約 2,200 人
總計	約 11,400 人

■ 房屋署於 2008 年 9 月完成對坪石邨的全面結構勘察，為保存屋邨多 15 年，於 2010 年通過斥資一億三千萬元活化屋邨。





各屋邨建議重建方案 | 彩雲(二)邨

利用鑽石山食水及海水配水庫協助彩雲(二)邨重建

48 彩雲(二)邨位於黃大仙區，邨內合共 5 座樓宇，包括豐澤樓、啟輝樓、瓊宮樓、明麗樓和玉宇樓，全都是在 1978 年落成，換言之樓齡至今已有 44 多年。截至 2022 年 3 月，彩雲(二)邨的認可人口約有 8,500 人，而租住單位數目約有 3,000 個。（見表 19 和右頁表 20）

49 政府早於 2011 年的《施政報告》中提出發展岩洞，以騰空更多土地加快房屋發展。當中包括研究將位於黃大仙沙田坳道的鑽石山食水及海水配水庫遷往岩洞內。時任發展局局長黃偉綸於 2021 年 9 月 15 日在立法會會議回覆議員質詢時表示⁹，配水庫用地佔 4 公頃，預計於 2027 年下半年才開始土地平整工程，初步認為用地可同時發展公營及私營房屋，可提供 2,500 個單位

表 19、彩雲(二)邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
豐澤樓	731 個
啟輝樓	731 個
瓊宮樓	370 個
明麗樓	731 個
玉宇樓	404 個
總計	2,967 個



表 20、彩雲（二）邨的認可人口數字

樓宇名稱	人口
豐澤樓	約 2,300 人
啟輝樓	約 2,400 人
明麗樓	約 2,200 人
瓊宮樓、玉宇樓	約 2,300 人
總計約 9,200 人	

50 在重建規劃中，房委會主要採取“原區安置”的策略，由於東九龍有多條舊屋邨欠缺合適土地，因此，本聯席建議利用搬遷後的鑽石山食水及海水配水庫土地，興建的公營房屋作為彩雲（二）邨重建的安置資源。

建議彩雲（二）邨分兩期進行重建

51 鑑於預計在鑽石山配水庫興建的公營房屋單位數量，比彩雲（二）邨的現有租住單位數量為少，本聯席認為，或須分期進行重建，首先有序安置受第一期重建影響的居民到鑽石山配水庫興建的公營房屋；待新樓宇在第一期重建地盤落成後，房委會可將其餘未重建樓宇作為邨內居民的遷置資源。由於鑽石山配水庫具體興建單位數量與及公營、私營房屋比例仍然有待研究，因此於各期牽涉的樓宇則有待當局判斷，屆時或須視乎樓宇的結構狀況而判斷優次。另外，鑽石山配水庫附近有慈樂邨、沙田坳邨及竹園北邨（見圖 H），在規劃時應顧及交通配套設施。

9 立法會 2021 年 9 月 15 日會議過程正式紀錄（議員質詢的書面答覆 - 鑽石山食水及海水配水庫用地）
<https://www.legco.gov.hk/yr20-21/chinese/counmtg/hansard/cm20210915-translate-c.pdf>，15-09-2021 擷取日期。

圖 H、鑽石山食水及海水配水庫位置圖





各屋邨建議重建方案 | 南山邨

利用白田邨第13期項目協助南山邨重建

52 南山邨位於深水埗區，鄰近石硤尾邨，入伙年份為 1977 年，樓齡已有 45 年，接近半個世紀。邨內有 8 座樓宇，分別是南明樓、南逸樓、南偉樓、南泰樓、南安樓、南豐樓、南樂樓和南堯樓。根據房委會的資料，截至 2022 年 3 月，南山邨的租住單位數目大概是 2,800 個，而認可人口大概是 6,700 人。

53 根據房委會的資料顯示，南明樓的租住單位數目為 288 個，南逸樓 533 個，南偉樓 318 個，南泰樓 352 個，南安樓 364 個，南豐樓 298 個，南樂樓 216 個及南堯樓 479 個（見表 21）。而在認可人口方面，根據 2016 年中期人口統計數字，南安樓、南豐樓和南樂樓的總人口大概為 2,400 人；南泰樓、南明樓和南逸樓大概為 2,300 人；及南偉樓和南堯樓大概為 2,000 人（見右頁，表 22）。



■ 南山邨入伙年份為 1977 年，於 2011 年完成全面結構勘察。

表 21、南山邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
南明樓	288 個
南逸樓	533 個
南偉樓	318 個
南泰樓	352 個
南安樓	364 個
南豐樓	298 個
南樂樓	216 個
南堯樓	479 個
總計	2,848 個




表 22、南山邨的認可人口數字

樓宇名稱	人口
南安樓、南豐樓和南樂樓	約 2,400 人
南泰樓、南明樓和南逸樓	約 2,300 人
南偉樓和南堯樓	約 2,000 人
總計	約 6,700 人

建議南山邨分兩期進行重建

54 早於 2012 年，房委會通過了白田邨的重建工作，而根據房委會資助房屋小組委員會文件 (SHC 12/2021)，白田邨第 13 期 (即現時白田邨的第 9、10 及 11 座) 的目標清拆日期為 2021/22 年¹⁰，預計會在 2026/27 年度落成單位，第 13 期地盤將會提供約 2,627 個公共租住房屋單位。

¹⁰ Hong Kong Housing Authority : Planning Brief。

取自 www.pland.gov.hk/pland_en/access/pec/planning_brief/PTE_PB.pdf, Jan 28,2021 擷取日期。



■ 舊式公屋的排污渠位於廁所室內，不少住戶擔心有滲漏風險及傳播病毒。

55 按房委會的屋邨清拆政策，遷置受屋邨清拆計劃影響住戶的工作，會在樓宇拆卸前 30 個月展開，讓居民有充裕的時間安排搬遷事宜。故若上述白田邨第 13 期的重建進度順利，房委會可最早於 2023/24 年宣佈啟動南山邨首批單位的重建，並把白田邨的第 13 期撥作南山邨之接收屋邨，屆時南山邨仍不超過 50 年樓齡。白田邨與南山邨不但同屬深水埗區，達“原區安置”的目標，只是兩、三條街之隔，地點相近。因此，本方案能夠保持南山邨居民的鄰里關係，盡量減低他們對生活環境改變的憂慮。整體而言，本方案亦能保留地方社區居民的緊密連繫。

56 鑒於南山邨的租住單位和認可人口，分別有約 2,800 個和約 6,700 人，若政府同意把白田邨 13 期作為南山邨的接收屋邨，屆時未必能夠即時接收全部南山邨的住戶（白田邨第 13 期的公共租住房屋單位預算約為 2,627 個）；因此，本聯席建議將南山邨的重建分為兩期進行，每期受影響的租住單位大概為 1,350 至 1,500 個。

57 涵蓋在第一期重建的樓宇建議有：南泰樓、南明樓、南逸樓和南偉樓（見右頁，表 23）；而第二期則建議有：南安樓、南豐樓、南樂樓和南堯樓；其中，受第一期重建影響的單位數目約佔白田邨第十三期租住單位的七成一，若接收南山邨第一期重建戶後，仍有尚餘單位供編配予輪候冊人士及作調遷之用。

58 本聯席建議南山邨重建計劃分為兩期進行的考慮，分別是遷置資源和安置商戶。第一，在遷置資源方面，由於受第一期重建影響的租住單位數目有 1,491 個，經已佔白田邨第十三期租住單位的七成一。先安置部分南山邨居民到白田邨的話，能夠顧及到正在輪候公屋人士的住屋需要。

59 第二，安置商戶方面，鑒於南山邨街市和較多的食肆、商鋪位於南安樓、南豐樓、南樂樓和南堯樓附近，假如先重建此四座樓宇的話，房委會難以短時間內尋找適當的地方讓受影響的商鋪遷置，同時亦為鄰近南山邨，如大坑東邨、大坑西新邨的居民，帶來生活上的不便。故此，本聯席認為南泰樓、南明樓、南逸樓和南偉樓的重建較適宜安排在第一期進行，待第一期重建完畢和新樓宇落成後，才啟動第二期的重建（見右頁，表 28），讓上述街市和商鋪能夠在邨內重置。



■ 南山邨設有街市、熟食亭及地下商鋪，重建應顧及商戶的權益及避免對附近居民造成生活的負面影響。

表 23、南山邨兩期重建計畫所涵括的樓宇



■ 白田邨第 13 期重建計劃正展開，原址將興建三幢公屋，提供單位 2,627 個，。



各屋邨建議重建方案 | 模範邨

利用加惠民道公營房屋項目協助模範邨重建

60 模範邨位於港島東區的北角，於 1954 年落成，樓齡接近 70 年，跨越半個世紀。全邨合共有 6 座樓宇，分別是民順樓、民景樓、民康樓、民寧樓、民祥樓和民樂樓。除民康樓外，其餘 5 座的樓宇都只有 5 至 6 層。截至 2022 年 3 月，邨內的租住單位數目和認可人口分別為約 700 個和約 2,300 人（見右頁，表 24）。

61 鑒於屋邨樓齡甚高，將達 70 年。本聯席認為對於政府建議房委會展開對西環邨研究重建的同時，也須要把握時機，同樣積極考慮重建模範邨，在改善居民住屋質素之餘，同時亦能釋放更多土地潛力，增加更多公營房屋單位的供應。聯席明白到港島東區可供興建住宅的土地相對較少，重建條件受到一定的限制，但於 2017 年房屋署擬在中西區加惠民道興建的公共租住房屋，部分項目確實有條件撥作模範邨重建的接收屋邨。



■ 民康樓於 1973 年重建，樓高 22 層，其餘 5 座的樓宇，只有 5 至 6 層高，沒有升降機。

表 24、模範邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
民順樓	30 個
民景樓	25 個
民康樓	422 個
民寧樓	50 個
民祥樓	60 個
民樂樓	80 個
總計 667 個	



62 房屋署於 2017 年向中西區區議會提交文件（中西區區議會文件第 100/2017 號），擬在域多利道以南及加惠民道以西的一幅土地，興建公營房屋（見後頁，圖 1）。發展計劃分為兩期，當中第一期擬興建公共租住房屋約 860 個，第二期約 1,140 個，兩期合共約 2,000 個；預計人口方面，第一期大概為 2,800 人，第二期大概為 3,700 人，兩期的總預計人口約 6,500 人；預計落成時間方面，第一期為 2028 年，第二期為 2031 年（見下表 25）。

表 25、加惠民道公營房屋發展項目

	擬建公共租住房屋	預計人口	房屋工程開展時間*	房屋工程預計落成時間*
第一期	約 860 個	約 2,800 人	2023 年	2028 年
第二期	約 1,140 個	約 3,700 人	2026 年	2031 年
總計	約 2,000 個	約 6,500 人	不適用	不適用



■ 早年發展的公共屋邨，以人口密度或單位數目作為規劃依據，重建可善用土地積比率，增加單位供應。

建議模範邨整邨進行重建

63 正如上文所述，本聯席認為樓齡將屆 70 年的模範邨有重建的必要性和迫切性，而加惠民道興建的公屋項目除了可協助西環邨重建外，亦有充份條件協助模範邨進行重建。當中本聯席對於整體重建有兩點考慮。

64 第一，在配合西環邨重建項目方面，雖然第一期計劃中擬興建的公屋單位數目為 860 個，足夠接收全數模範邨的居民，但須考慮到樓齡同樣高的西環邨，可優先利用第一期的公屋單位資源進行重建，為推動更多舊邨重建提供契機，其後採取第二期項目作為模範邨的接收屋邨。

65 第二，在單位供應方面，雖然第一期計劃中擬興建的公屋單位數目為 860 個，足夠接收全數模範邨的居民，但最後只剩餘少數單位編配予公屋輪候冊人士。相反，第二期擬興建的公屋單位數目有 1,140 個，模範邨的單位數目只佔當中的六成一；換言之，撥出第二期作為遷置資源後，仍有 400 多個單位可供編配予輪候冊人士及作調遷之用，較能顧及整體輪候公屋者的等候情況。

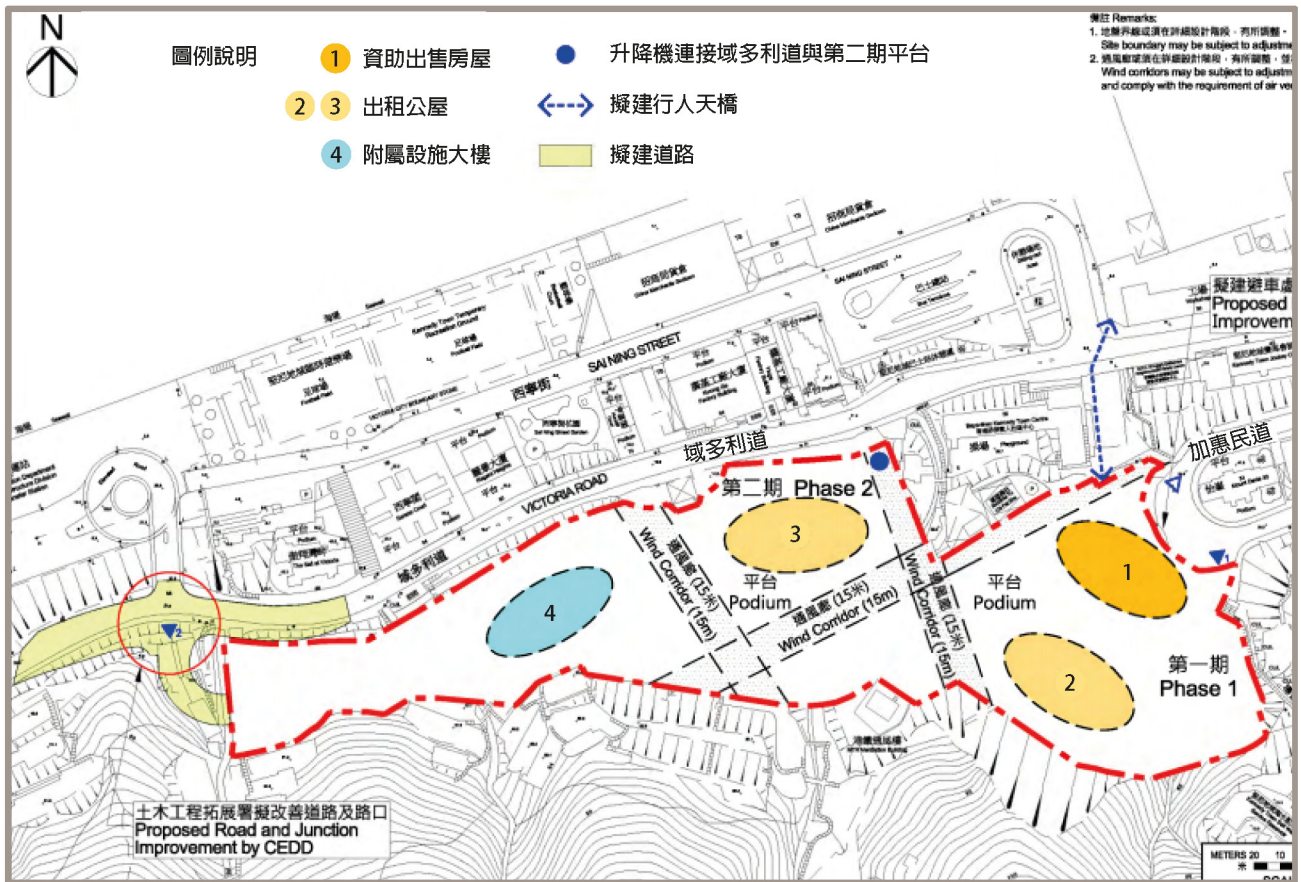
66 在重建的時間方面，項目第二期的工程時間將於 2031 年落成，本聯席認為當局可不早於 2028/29 年宣佈重建模範邨（見下表 26）。

表 26、重建模範邨的建議時間表

日期	計劃
不早於 2028/29 年	- 宣佈重建模範邨
不早於 2031 年	- 加惠民道的第二期公屋落成 - 安置全數模範邨居民到加惠民道第二期的公屋項目中



圖1、加惠民道公營房屋發展計劃（模範邨的建議遷置資源為圖例中的 3）



圖片來源：中西區議會文件第 100/2017 號 - 加惠民道公營房屋發展計劃



圖片來源：Google Maps



各屋邨建議重建方案 | 富山邨 (未重建部分)

利用美東邨重建項目協助富山邨重建

67 富山邨位於黃大仙區，邨內樓宇合共四座，包括富仁樓、富禮樓、富信樓和富暉樓，前三座於 1978 年落成，樓齡至今已有 40 多年；富暉樓則於 2020 年落成。截至 2022 年 3 月底，富山邨的租住單位數目約有 2,300 個，當中富仁樓、富禮樓、富信樓和富暉樓分別佔 644 個、264 個、676 個和 754 個，而認可人口大概有 5,800 人（見右頁，表 27）。

68 有見富山邨樓齡漸高，該邨的富仁樓、富禮樓、富信樓確實有重建的必要。因此，本聯席建議房委會可考慮將同位於黃大仙區的美東邨美東樓和美寶樓的重建地盤，撥作富山邨（富暉樓除外）的遷置資源，方案不但能夠改善居民的居住質素，而且能夠達到“原區安置”的目標。



■ 富山邨合共四座樓宇，其中三座於 1978 年落成，而富暉樓則是 2020 年落成。

表 27、富山邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
富仁樓	644 個
富禮樓	264 個
富信樓	676 個
富暉樓	754 個
總計 2,338 個	



The map shows the layout of Fu Shan Estate. It features four main buildings: Fu Ren (富仁), Fu Ling (富禮), Fu Xin (富信), and Fu Hui (富暉). The estate is situated near several streets, including Fung Shan Street (斧山道), Fung Shan Street (斧山道), and Fung Shan Street (斧山道). Other nearby areas include Hong Jing Garden (宏景花園), Fung Shan Garden (瓊山苑), Fung Shan Garden (瓊軒苑), and Fung Shan Garden (瓊麗苑). The map also shows the location of Fung Shan Street (斧山道) and Fung Shan Street (斧山道).

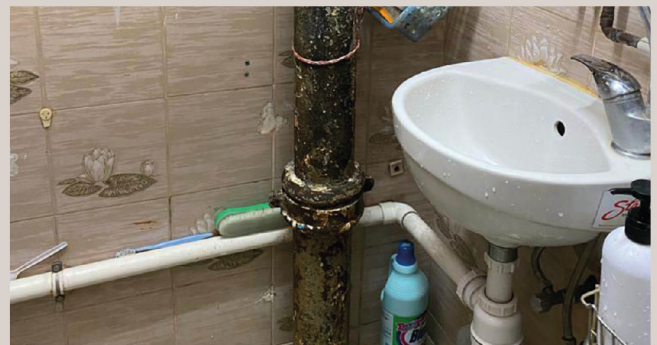
69 房委會於 2017 年通過清拆美東邨美東樓和美寶樓（見後頁，圖 J），並預計於 2027 年完成重建工程。重建地盤總面積約 2.05 公頃，擬建公屋單位數目約 2,800 個，預計人口約 7,500 人，分佈在四座不超過 40 層高的住宅大樓（見第 43 頁，表 28）。

建議富山邨三座大廈及商業設施進行重建

70 若美東邨的重建工程如期於 2027 年完成，房委會可不早於 2024/25 年宣佈重建富山邨的富仁樓、富禮樓和富信樓，屆時此三座樓宇的樓齡尚未超過 50 年。

71 撇除富暉樓外，富仁樓、富禮樓和富信樓三座大廈的租住單位合共約 1,600 個，數目佔美東邨重建計劃中的擬建公屋單位約五成七。若房委會計劃將重建美東邨後落成的新樓宇，撥作富山邨的遷置資源，其數字上是容許當局無須分期重建富仁樓、富禮樓和富信樓，並且能夠一次過安置此三座的居民到新落成的樓宇內。換言之，新落成樓宇仍有約四成三的單位可供輪候公屋人士編配或作居民調遷之用。

72 此外，富山邨內設有街市和熟食檔，若日後重建富仁樓、富禮樓及富信樓時，本聯席建議除興建公營房屋外，亦應該在原址重設街市，方便邨內居民的生活所需。



■ 有租戶表示房署無法解決單位滲水問題，索性用牆貼將天花覆蓋，解決「甩灰」問題。另廁所污水渠出現生鏽及有異味。



表 28、美東邨美東樓及美寶樓重建計劃的規劃

土地用途	「住宅（甲類）」
相關總面積	約 2.05 公頃
地積比率	最高住用地積比率 7.5 倍，最高總地積比率 9 倍
擬建住宅單位數目	擬建單位數目約 2,800 個公營房屋單位
預計人口	預計人口約 7,500 人
樓宇數目/高度	4 座不超過 40 層高（連地下及平台計算）之住宅大樓 （不高於主水平基準上 120/140 米）
社福設施	安老院舍、長者日間護理中心、長者鄰舍中心、 到校學前康復服務辦事處、特殊幼兒中心、女童宿舍、 展能中心暨嚴重弱智人士宿舍
零售設施	約 3,000 平方米
辦公室設	設施約 3,000 平方米
康樂設施	綠化休憩設施、兒童遊樂場、乒乓球場、羽毛球場、籃球場
停車設施	參照《香港規劃標準與準則》內的指引，提供泊車位
其他設施	幼稚園



■ 美東邨美東樓和美寶樓因鄰近啟德舊機場，樓宇受高度限制，樓高不超過 12 層。（圖片來源：Google Maps）



各屋邨建議重建方案 | 健康村 (第三期)

加快落實健康村 (第三期) 重建

73 香港房屋協會轄下位於北角的健康村合共有三期，當中第一期和第二期分別於 1993 年和 1997 年重建，而在 1965 年落成的第三期則尚未重建，樓齡迄今已有 57 年。第三期有 7 座樓宇，包括棕樹樓、藍雀樓、銀杏樓、紅桃樓、白楊樓、黃菊樓和綠葉樓（見右頁，圖 K）。根據立法會房屋事務委員會的文件（CB(1)155/17-18(06) 號），截至 2017 年 11 月，第三期的單位數目為 763 個，當中沒有任何出售單位，全部屬於出租單位。



■ 房協健康村第三期為房協甲類出租屋邨，於 1965 年落成，七幢樓宇互相連接。

圖 K、健康村第三期（棕樹樓、藍雀樓、銀杏樓、紅桃樓、白楊樓、黃菊樓和綠葉樓）



74 早前，本聯席為同位於北角的模範邨提出了重建的方案，主要方案是建議將加惠民道的第二期公屋項目撥作模範邨的遷置資源。假如房委會接納方案，可與房協磋商，考慮透過以“地換地”的方式，房委會日後可把騰空的模範邨土地，與房協轄下的健康村（第三期）進行土地互換，如此一來，重建模範邨後落成的新樓宇，可供房協為健康村（第三期）的居民提供遷置資源，另一方面，以“地換地”的方式能夠顧及和平衡房委會與房協的土地資源，達致雙贏的效果。

75 其後，房協於 2021 年 10 月初，提出已購入筲箕灣明華大廈 A 座北面，涉約 300 多平方米的私人地皮，計劃將比鄰的阿公岩道閒置官地合併發展成接收屋邨，重建健康村第三期，預計可建約 650 個單位，預期於 2028 年落成。本聯席對於房協的方案表示支持及歡迎，當中更帶出一個重要的訊息，是機構積極為舊邨重建創造有利的條件是非常重要的，如透過購入私人地皮，令土地資源能夠適當運用，這充份說明了「不為也，非不能也」的情況，這點值得政府及房委會借鑑。





各屋邨建議重建方案 | 馬頭圍邨

加快落實馬頭圍邨重建

76 馬頭圍邨位於九龍城區，於 1962 年落成入伙，截至 2022 年，其屋宇樓齡已達 60 年。邨內共有 5 座樓宇，分別是洋葵樓、芙蓉樓、夜合樓、水仙樓和玫瑰樓。根據房委會的資料顯示，洋葵樓的租住單位數目為 447 個，芙蓉樓 456 個，夜合樓 430 個，水仙樓 384 個，以及玫瑰樓 358 個（見下表 29）。而認可人口方面，根據 2016 年中期人口統計數字，洋葵樓的人口大概為 1,400 人；芙蓉樓和夜合樓的總人口大概為 2,100 人；水仙樓和玫瑰樓則大概為 1,800 人（見右頁，表 30）。鑒於 2016 與 2021 年的數據有著時間上的落差，因此人口數目存在約 3.7% 的下跌。

表 29、馬頭圍邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
洋葵樓	447個
芙蓉樓	456個
夜合樓	430個
水仙樓	384個
玫瑰樓	358個
總計 2,075 個	



77 上任行政長官於 2021 年的《施政報告》中，提出會邀請房委會研究在合適條件下重建馬頭圍邨，認為該邨有合適的遷置資源以及原址重建有潛力供應更多單位。於 2022 年 4 月 21 日，在九龍城區議會會議中，房屋署署長王天予提及會考慮利用土瓜灣的過渡性房屋用地，以及旁邊的動物管理中心，將於 2024 年進行搬遷，屆時可一併建屋，用作馬頭圍邨的接收屋邨，預計第一期項目有望於 2027/28 年落成。

表 30、馬頭圍邨的認可人口數字

馬頭圍邨樓宇	認可人口
洋葵樓	約 1,400 人
芙蓉樓、夜合樓	約 2,100 人
水仙樓、玫瑰樓	約 1,800 人
總計	約 5,300 人

建議馬頭圍邨分兩期進行重建

78 據悉有關土瓜灣的公屋項目未能足以接收全部受影響的居民，故本聯席目前建議可分最少兩期進行馬頭圍邨重建，建議首階段可安置芙蓉樓、夜合樓及玫瑰樓的居民，涉及約 1,200 個單位，而於原址進行重建，其後可安置餘下的水仙樓及洋葵樓居民。按目前的預計，若第一期重建項目最早於 2027/28 年落成，房委會可不早於 2024/25 年宣佈重建馬頭圍邨。

增加樓宇高度

79 馬頭圍邨共有五座樓高十四層的住宅樓宇，可見其層數較少，建議在重建時可通過增加樓宇高度來進一步善用土地資源，估計屋邨重建後能較現時增加更多單位供應，長遠有助提高公營房屋供應量。



■ 馬頭圍邨於 60 年代興建，佔地約 2.8 公頃，5 幢住宅樓宇高 14 層，重建將提供更多單位。



■ 土瓜灣道與宋皇臺交界的地段正用作於樂善堂社會房屋計劃「樂屋」一過渡性房屋之用（圖片來源：樂善堂網站）。



各屋邨建議重建方案 | 梨木樹二邨及象山邨

利用搬遷食水配水庫協助梨木樹(二)邨(未重建部分)及象山邨重建

80 梨木樹(二)邨位於新界西荃灣區東北部上葵涌和宜合道 389 號，遠離荃灣市中心，最早落成於 1975 年，換言之，其樓宇的樓齡均有 40 年以上。邨內有 11 座樓宇，分別是第一座、第二座、第三座、第四座、第五座、第六座、葵樹樓、松樹樓、竹樹樓、榕樹樓和柏樹樓。其中葵樹樓和松樹樓前身分別為第七座和第八座，於 1998 年 8 月 22 日完成重建。根據資料，截至 2022 年 3 月，梨木樹(二)邨的租住單位數目大概是 4,300 個，而認可人口大概是 12,200 人。

81 根據房委會的資料顯示，第一座的租住單位數目為 88 個，第二座 575 個，第三座 840 個，第四座 72 個，第五座 833 個，第六座 217 個，竹樹樓、榕樹樓及柏樹樓各 240 個（見右頁，表 31）。鑒於葵樹樓和松樹樓已被重建，故未有被涵蓋在表格中。



表 31、梨木樹（二）邨未重建部份的單位數目

樓宇名稱	租住單位
第一座	88 個
第二座	575 個
第三座	840 個
第四座	72 個
第五座	833 個
第六座	217 個
竹樹樓	240 個
榕樹樓	240 個
柏樹樓	240 個
總計	3,128 個

82 在認可人口方面，根據 2016 年中期人口統計數字，第一座和第二座的總人口大概為 1,600 人；第三座和第四座大概為 3,100 人；第五座和第六座大概為 3,400 人；竹樹樓、榕樹樓和柏樹樓大概為 1,700 人（見下表 32）。

表 32、梨木樹（二）邨的認可人口數字

梨木樹（二）邨樓宇	認可人口	梨木樹（二）邨樓宇	認可人口
第一座和第二座	約 1,600 人	第五座和第六座	約 3,400 人
第三座和第四座	約 3,100 人	竹樹樓、榕樹樓和柏樹樓	約 1,700 人
總計約 9,800 人			



■ 梨木樹（二）邨屬舊長型設計的大廈樓高不超過 21 層，其中第 4 座高 6 層，只有 72 個單位。



■ 荃灣為新界區第一個新市鎮，於七十年代開展興建工程，並配合「十年建屋計劃」，興建多個公共屋邨，如梨木樹邨、象山邨。

83 而象山邨位於新界荃灣區東北部的象山邨西路，與梨木樹（二）邨一樣遠離荃灣市中心，於 1978 至 1979 年間落成並入伙，其屋宇樓齡已屆 43 至 44 年。邨內共有 3 座樓宇，分別是秀山樓、翠山樓和樂山樓。根據資料，截至 2022 年 3 月，象山邨的租住單位數目大概是 1,600 個，而認可人口大概是 4,800 人。根據房委會的資料顯示，秀山樓的租住單位數目為 729 個，翠山樓 731 個，及樂山樓 162 個（見下表 33）。在認可人口方面，根據 2016 年中期人口統計數字，秀山樓的總人口大概為 2,100 人，翠山樓及樂山樓大概為 2,700 人（見下表 34）。

表 33、象山邨單位數目



表 34、象山邨的認可人口數字

樓宇名稱	人口
秀山樓	約 2,100 人
翠山樓和樂山樓	約 2,700 人
總計約 4,800 人	

84 梨木樹（二）邨內部分樓宇的高層單位並無升降機直達，單位老化所導致的石屎剝落及漏水問題亦較為普遍，為居民的日常生活帶來不便，甚至是安全憂慮。根據公屋聯會與梨木樹居民協會曾於 2019 年進行的一份有關重建意向的問卷調查，在收回的 612 份問卷中，超過九成的居民支持梨木樹（二）邨重建，以及荃灣二號食水配水庫搬遷後，有關用地可以興建屋邨重建的接收單位，從而用作啟動屋邨重建。

85 基於屋邨實際情況與居民意向，本聯席促請政府及房委會就梨木樹（二）邨的重建提出規劃建議及落實時間表。同時，由於鄰近的象山邨樓齡同樣較長，且規模較小，建議政府可一併規劃梨木樹（二）邨及象山邨的重建。如此既能改善兩邨居民的居住環境，亦能釋出更多土地資源以滿足香港市民對公營房屋的殷切需求。



■ 居民反映舊樓設計不合時宜，部分樓宇的高層並無升降機直達，單位露台沒有遮擋，租戶要自行加膠板遮風擋雨。



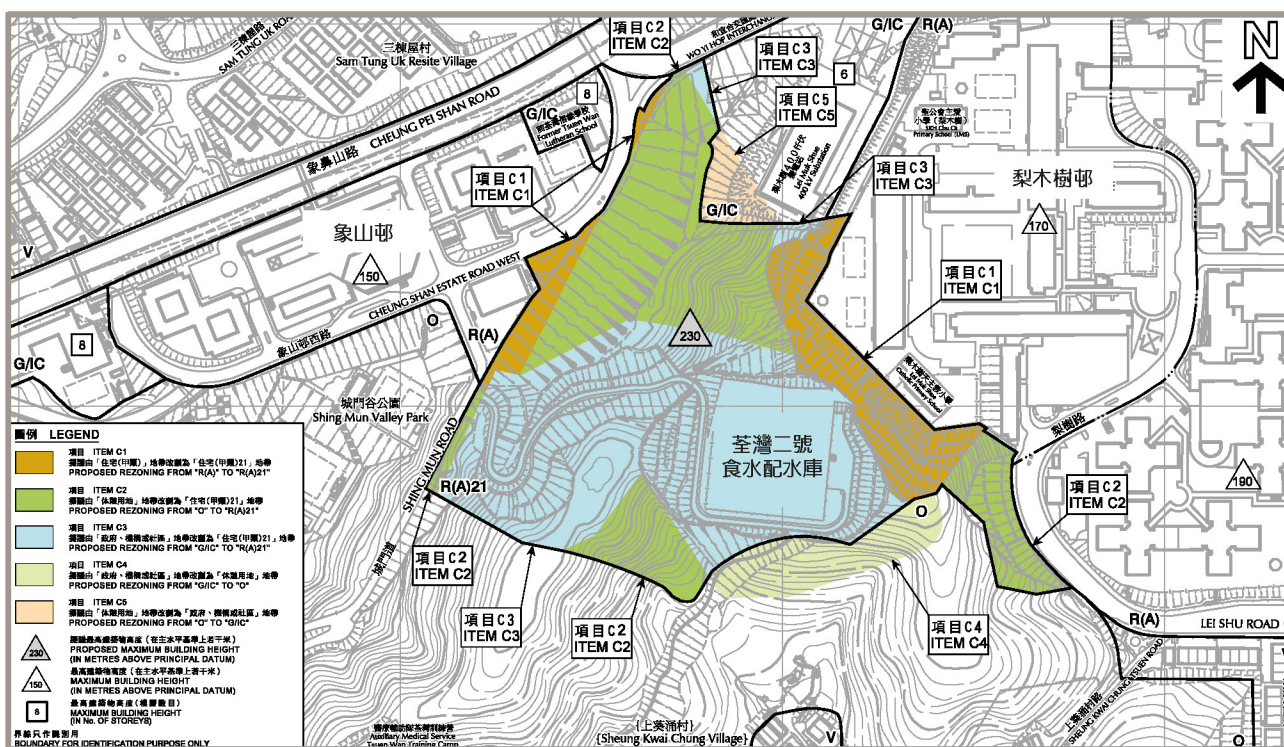
■ 單位天花普遍出現滲漏，房署雖負責維修，但施工過後單位清潔及傢俱搬移，對長者戶極其困擾。

搬遷食水配水庫分兩期重建梨木樹（二）邨（未重建部分）及象山邨

86 位處於梨木樹（二）邨鄰近的荃灣二號食水配水庫，面積達 3.6 公頃，在前土地供應專責小組建議政府優先推行的八個土地供應選項中，包括岩洞的利用。水務署於 2017 年開始研究搬遷荃灣二號食水配水庫往附近岩洞以騰出土地作房屋發展的可行性。研究結果顯示，搬遷荃灣二號食水配水庫入岩洞技術上可行，初步選址為位於葵涌策略性岩洞區第 16 號孖指徑的岩洞。此外，配以適當的緩解措施，在岩洞內興建食水配水庫不會為附近交通及環境等帶來不可克服的問題，故本聯席建議應加快進度，搬遷有關配水庫，騰空用地興建梨木樹（二）邨的接收屋邨，供受重建影響的租戶作為調遷之用。

87 荃灣區議會於 2020 年 10 月 9 日的會議中，討論擬議修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》¹¹，當中包括把鄰近象山邨一幅用地由「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類) 21」地帶，荃灣二號食水配水庫及周邊山坡用地鄰近象山邨，面積更約達6.42公頃，包括興建5幢住宅大樓、小學和公共運輸交匯處、社福及醫療設施大樓。現屬政府土地及梨木樹邨接管令內的部份斜坡，在圖則上被劃為「政府、機構或社區」、「休憩用地」及「住宅(甲類)」地帶（見下圖 L），建議把用地改劃為「住宅(甲類)」地帶作公營房屋發展，初步預計能在該地盤興建約 4,000 個公營房屋單位（見右頁，表 35）。

圖 L、荃灣二號食水配水庫及周邊山坡用地的土地用途改劃



圖片來源：荃灣區議會第 83/20-21 號文件 – 擬議修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》

11 荃灣區議會：擬議修訂《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/33》，取自文件編號：荃灣區議會第83/20-21號文件，
https://www.districtcouncils.gov.hk/tw/doc/2020_2023/sc/dc_meetings_doc/19262/TWDC_Paper_No_83_2021c.pdf
 09-10-2020 擷取日期。



88 撤除已重建的葵樹樓及松樹樓，由於兩條屋邨合共涉及 12 座樓齡較舊、尚未重建的樓宇，約 5,200 多個單位，規模不少，相信須要分期進行重建的可能性較高，故應及早作出籌劃，否則日後重建的難度更大。本聯席建議共分兩期進行兩邨的重建計劃，首階段在把梨木樹(二)邨 9 座的受影響居民，可遷至於食水配水庫新建的公屋單位，由於項目預計可建約 4,000 個單位，而梨木樹(二)邨的 9 座大廈約涉及 3,300 個單位，佔約重建項目單位八成三，尚餘約 700 個單位可供編配及調遣之用。而經清拆及重建後，原址的新建公屋大廈便可供象山邨作為接收屋邨，相信單位供應會較為充裕，有關的重建方案更可以滿足居民原區重建的期望（見後頁表 36）。由於建議方案涉及搬遷食水配水庫以及興建工程，暫未能預期具體的重建時間表。

表 35、荃灣二號食水配水庫及周邊山坡用地擬議發展計劃

地地盤面積	約 6.42 公頃 (包括 5 幢住宅大樓、小學和公共運輸交匯處、社福及醫療設施大樓)
總地積比率上限	5.15
建築物高度限制	主水平基準上 230 米
擬建單位數目	約 4,000 個公營房屋單位
預計人口	約 11,200 人
康樂設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供康樂活動設施、鄰舍休憩用地和兒童遊樂場
社區設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供社區設施。最終提供的設施有待房委會在詳細設計階段與相關部門磋商。 <ul style="list-style-type: none"> - 一所 8 個課室的幼稚園 - 一所有 30 個課室的小學 - 一間普通科門診診所（設有指定診所配備，在面對公共衛生事宜時按需要啟動指定診所功能） - 初步設有福利設施，包括長者日間護理中心、長者鄰舍中心、安老院舍暨長者日間護理單位、綜合家居照顧服務 / 改善家居及社區照顧服務、幼兒中心、兒童住宿照顧服務、日間及住宿康復服務及學前康復服務 - 零售設施
泊車設施	將參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供泊車位





89 由於梨木樹（二）邨內不少大廈，如第一座至第六座等樓宇高度並不高，例如第一座只有 10 層，第四座只有 7 層和第六座只有 9 層，故估計屋邨重建後能夠較現時增加更多單位供應，長遠有助提高公營房屋供應量。

90 在房委會轄下 22 條非拆售的舊屋邨名單中，除梨木樹（二）邨外，屬荃灣區的舊屋邨包括落成於 1963 年的福來邨；此外，香港房屋協會的滿樂大廈亦將近 60 年樓齡，未來也需要考慮重建的需要，本聯席認為，透過重建梨木樹(二)邨及象山邨，相信能夠為荃灣區內其他舊屋邨提供更多重建的契機，令整體區內居民日後的居住環境能夠得到更大的改善。

表 36、梨木樹（二）邨及象山邨兩期重建計畫所涵括的樓宇

第一期重建	第二期重建
<p>梨木樹（二）邨 所有樓宇 (除葵樹樓及松樹樓)</p> <p>(受影響的單位 3,300個)</p>	<p>象山邨 所有樓宇</p> <p>(受影響的單位 1,600 個)</p>
<p>重建接收單位位置 荃灣二號食水配水庫及 周邊山坡用地 📍</p>	<p>重建接收單位位置 重建後的 梨木樹（二）邨樓宇</p>



■ 荃灣二號食水配水庫（方型草地）及周邊的山坡



各屋邨建議重建方案 | 葵盛西邨

利用房委會工廈及搬遷食水配水庫協助葵盛西邨重建

91 葵盛西邨共有 10 座，於 1975 年落成，樓齡接近 50 年，是葵青區內高齡的屋邨之一。截至 2022 年 3 月，邨內的租住單位約有 5,300 個，認可人口約有 13,700 人（見右頁，表 37 和表 38），是一個居住人口較多的舊屋邨之一。

92 政府於 2013 年年底，評估了全港二十二條非拆售高樓齡屋邨的發展潛力，但可惜的是時隔近 9 年，葵盛西邨至今仍未有具體的重建方案。不少居民反映了單位殘舊的問題，又表示維修並非長遠之計。



■ 葵盛邨分葵盛東邨及葵盛西邨，於 70 年代落成，大廈依山而建，葵盛東邨已重建多年，而葵盛西邨 10 座仍未有重建方案。

表 37、葵盛西邨單位數目

樓宇名稱	租住單位
第一座	589 個
第二座	48 個
第三座	481 個
第四座	68 個
第五座	898 個
第六座	890 個
第七座	110 個
第八座	1,043 個
第九座	576 個
第十座	559 個
總計	5,262 個



表 38、葵盛西邨的認可人口數字

葵盛西邨樓宇	認可人口	葵盛西邨樓宇	認可人口
第一座、第二座	約 1,600 人	第八座	約 3,376 人
第三座、第四座	約 1,200 人	第九座	約 1,362 人
第五座	約 2,600 人	第十座	約 1,014 人
第六座、第七座	約 2,600 人		
總計約 13,700 人			

93 本聯席留意到，房委會於 2021 年 5 月，公佈重建房委會工廠大廈的研究結果¹²，並通過拆卸轄下四座工廠大廈的計劃，當中包括葵涌的葵安工廠大廈（見第 59 頁，圖 M）。本聯席原期望透過拆卸鄰近位於葵盛西邨的晉昇工廠大廈協助葵盛西邨重建，但房委會最終宣佈保留。本聯席提出，房委會可積極考慮，將日後位於葵安工廠大廈地盤興建的公營房屋單位，撥作葵盛西邨樓宇的遷置資源，以啟動該邨的重建。如此，一方面能改善住戶的居住情況，另一方面能釋放該邨大量的土地潛力資源，有助於未來增加更多公營房屋單位的供應。

94 此外，本聯席認為，政府除了考慮利用工廈用地作舊屋邨的遷置資源外，重置鄰近的配水庫和公眾泳池用地亦能夠同時納入考慮，將能加快葵盛西邨的整體重建步伐。

¹² 香港房屋委員會：〈香港房屋委員會備忘錄重建房屋委員會工廠大廈的研究結果〉，取自文件編號：HA 9/2021，<https://www.housingauthority.gov.hk/tc/common/pdf/about-us/housing-authority/ha-paper-library/HA9-21-TC.pdf>，24-05-2021 擷取日期。



利用房委會工廈及搬遷食水配水庫分多期重建葵盛西邨

95 房委會商業樓宇小組委員會於 2021 年 5 月會議中，通過清拆轄下四座工廈，而葵安工廠大廈屬其中之一，並預計可興建約 600 個單位；然而，由於相關的葵涌分區計劃大綱草圖受司法覆核個案所影響，個案完結前該大綱圖會暫緩修訂，故項目開展及落成時間暫未有定案，而參考其餘三座工廠大廈，預計會於 2031 年提供合共約 4,200 個單位，故葵安工廈重建後的新單位預計落成日期應不早於 2031 年。

96 本聯席建議，在單位數目方面，房委會可考慮分期進行葵盛西邨的重建計劃，即先安置約 500 至 600 個住戶到工廈重建新落成的樓宇，繼而有序地安置其餘租戶到在邨內其他落成的樓宇。除了第五座、第六座和第八座，其餘座數都是 600 個單位以下。同時，在樓宇重建優次方面，本聯席建議房委會應優先處理邨內周邊設施較少的樓宇，以減少重建工程對附近居民生活上的不便。





■ 房委會葵安工廠大廈及葵盛食水配水庫。

97 綜合考慮，本聯席認為第十座重建是較合適安排在首階段進行的。第一，第十座的租住單位數目（即 559 個）少於葵安工廠大廈用地可提供的 600 個租住單位。換言之，安置第十座居民到新落成樓宇後，仍有 40 個單位編配給輪候公屋人士或作調遷之用。第二，目前第十座的周圍並沒有大型設施，例如商場、社區會堂、停車場等，拆卸和興建新樓宇的空間較大，因此房委會應優先著手第十座的重建工程。

98 然而，由於葵涌分區計劃大綱草圖受司法覆核個案影響，故難以估計落成時間，相信也不會早於同期須拆卸的工廈重建時間。當局除了可仿效如白田邨以螞蟻搬家的方式在邨內重建外，本聯席建議可參考梨木樹（二）邨側配水庫遷往岩洞的方案，著手研究將葵盛配水庫遷往其他岩洞的可行性，以騰空該處土地來興建樓宇，作為葵盛西邨其餘樓宇的遷置資源，加快重建的步伐。

圖 M、房委會葵安工廠大廈、葵盛食水配水庫及葵盛游泳池位置

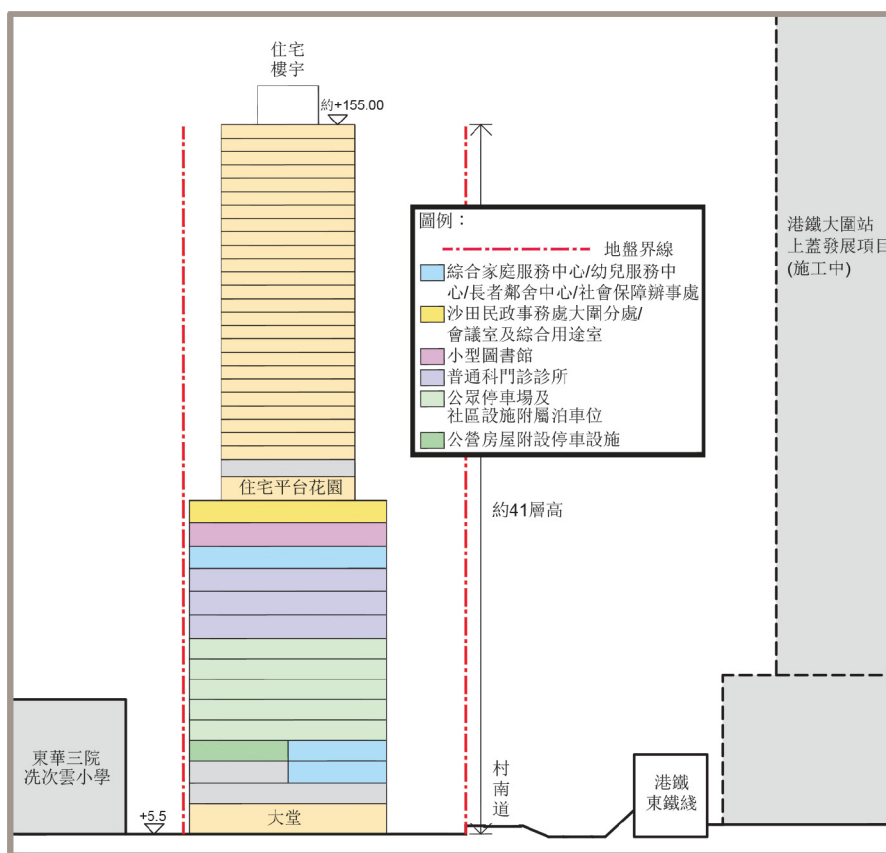




■ 鄰近葵盛西邨的葵盛游泳池可以考慮以「一地多用」發展方式來增加單位供應。

99 同時，不少邨內居民反映，鄰近葵盛西邨的葵盛游泳池也可以考慮透過改建的方式來增加單位供應。本聯席建議可善用一地多用的方式，如大圍村南道聯用綜合大樓¹²，除興建社區設施大樓外，在上層增建約 400 個住宅單位（見下圖 N），可以此方式改建葵盛游泳池，在上蓋加建公營房屋大廈，可協助原邨重建。本聯席建議政府可考慮多管齊下的方式，除考慮重建工廈、搬遷食水配水庫用地作遷置資源外，也可考慮重置現時葵盛游泳池，在加快葵盛西邨重建的同時，也可便利居民使用設施，達至雙贏效果。

圖 N、大圍村南道聯用綜合大樓概念剖面圖



12 沙田區議會發展、房屋及環境衛生委員會 <大圍村南道聯用綜合大樓>，文件編號：DHEH 11 /2022，
https://www.districtcouncils.gov.hk/st/doc/2020_2023/tc/committee_meetings_doc/DHEHC/21977/DHEH_11_2022.pdf
 17-05-2022 擷取日期。

整體舊邨啟動重建時間表


100 根據本聯席建議上述多條舊屋邨的重建方案，配合善用及創造遷置資源的時機，排列出啟動重建的建議時間表。自 2022/23 年度起計的十年期間，主要分為兩個階段，即於 2022/23 年至 2026/27 年期間為首五年，建議優先啟動重建屋邨包括：和樂邨、石硤尾邨（未重建部分）、彩虹邨、南山邨、富山邨（未重建部分）、馬頭圍邨、西環邨及健康村（第三期），共 8 條屋邨，其中有 5 條屋邨單位數目約 2,000 個或以下，規範較小，在有合適的公屋資源下，更有條件加快進行重建；而後五年或較後，以及待定時間，建議重建模範邨、葵盛西邨、彩雲（二）邨、坪石邨、梨木樹（二）邨及象山邨等。

表 44、整體舊邨啟動重建時間表

	重建屋邨名稱	建議最早宣佈重建的時段	涉及單位數目	建議重建接收的單位項目
首五年	 和樂邨	不早於 2022/23 年	1,900 個	曉明街公營房屋發展計劃
	 石硤尾邨 #1	不早於 2022/23 年	3,200 個	西北九龍填海區 1 號地盤（東）
	 彩虹邨	不早於 2022/23 年	7,400 個	宏照道公營房屋發展計劃第二期及原址重建單位
	 南山邨	不早於 2023/24 年	2,800 個	白田邨第十三期
	 富山邨 #2	不早於 2024/25 年	1,500 個	美東邨美東樓及美寶樓重建後單位
	 馬頭圍邨	2024/25 年	2,100 個	土瓜灣道公屋項目
	 西環邨	不早於 2025/26 年	600 個	加惠民道公屋項目第一期
	 健康村（第三期）	2025/26 年	760 個	筲箕灣明華大廈側連同私人地皮
後五年	 模範邨	不早於 2028/29 年	700 個	加惠民道公屋項目第二期
	 葵盛西邨	不早於 2029/30 年	5,300 個	葵安工廠大廈及食水配水庫用地
	 彩雲（二）邨	未有具體時間表	3,000 個	鑽石山食水及海水配水庫、原址重建單位
	 坪石邨	未有具體時間表	4,600 個	重建後彩虹邨部份單位、原址重建單位
	 梨木樹（二）邨	未有具體時間表	3,200 個	荃灣二號食水配水庫及周邊山坡用地
	 象山邨	未有具體時間表	1,600 個	經重建後的梨木樹（二）邨原址單位

總數 14 條屋邨，共 38,660 個單位

備註：圖標代表： 房委會轄下屋邨

 房協轄下屋村

#1 石硤尾邨未重建部分：第十九至二十四座、美山、美虹及美彩樓邨

#2 富山邨舊大廈部分：富仁、富禮及富信樓

公共屋邨重建潛力估算

表 40、舊公共屋邨重建潛力估算（估算每公頃平均可建 1,000 個）

屋邨名稱	單位數目 (個)	屋邨面積 (公頃)	估算可建單位 (每公頃平均可建1,000個)	估算重建 增長百分比
和樂邨	1,900	3.13	3,130	164.7%
石硤尾邨 (未重建部分) #1	3,200	4.00	4,000	125.0%
西環邨	600	1.50	1,500	250.0%
彩虹邨	7,400	7.94	7,940	107.3%
坪石邨	4,600	5.58	5,580	121.3%
彩雲(二)邨	3,000	4.29	4,290	143.0%
南山邨	2,800	5.32	5,320	190.0%
模範邨	700	0.99	990	141.4%
富山邨 (未重建部分) #2	1,500	1.80	1,800	120.0%
健康村第三期	760	0.85	850	111.8%
馬頭圍邨	2,100	2.80	2,800	133.3%
梨木樹(二)邨 (未重建部分) #3	3,200	8.00	8,000	250.0%
象山邨	1,600	2.83	2,830	176.9%
葵盛西邨	5,300	8.09	8,090	152.6%
總數	38,660		57,120	147.7%

重建後新增單位估計：18,460 個




表 41、舊公共屋邨重建潛力估算（估算每公頃平均可建 1,300 個 #4）

屋邨名稱	單位數目 (個)	屋邨面積 (公頃)	估算可建單位 (每公頃平均可建1,300個)	估算重建 增長百分比
 和樂邨	1,900	3.13	4,070	214.2%
 石硤尾邨 (未重建部分) #1	3,200	4.00	5,200	162.5%
 西環邨	600	1.50	1,950	325.0%
 彩虹邨	7,400	7.94	10,320	139.5%
 坪石邨	4,600	5.58	7,250	157.6%
 彩雲(二)邨	3,000	4.29	5,570	185.7%
 南山邨	2,800	5.32	6,910	246.8%
 模範邨	700	0.99	1,290	184.3%
 富山邨 (未重建部分) #2	1,500	1.80	2,340	156.0%
 健康村第三期	760	0.85	1,100	144.7%
 馬頭圍邨	2,100	2.80	3,640	173.3%
 梨木樹(二)邨 (未重建部分) #3	3,200	8.00	10,400	325.0%
 象山邨	1,600	2.83	3,680	230.0%
 葵盛西邨	5,300	8.09	10,510	198.3%
總數	38,660		74,230	192.0%

重建後新增單位估計：35,570 個

若按重建後單位的興建，新增單位估計介乎 1.8 萬至 3.6 萬個單位。

備註：圖標代表： 房委會轄下屋邨

 房協轄下屋村

屋邨資料截至 2020 年 9 月 30 日

#1 石硤尾邨未重建部分包括第 19 座至第 44 座，約 3,200 個單位，佔目前屋邨約三分之一單位的數量，故以此為基礎作估算屋邨相關面積。

#2 富山邨有 4 座住宇樓宇，富仁樓、富信樓及富禮樓於 1978 年落成，另一座富暉樓於 2020 年落成，故以此為基礎作估算屋邨相關面積。

#3 梨木樹(二)邨的葵樹樓及松樹樓已於 1998 年完成重建，其餘 9 座大廈仍未重建，故以此基礎作估算屋邨相關面積。

#4 參考美東邨重建項目住宅發展密度（每公頃平均可建公營房屋單位約 1,300 個）

公屋聯會關注公屋重建聯席成員名單

召集人



文裕明

成員



鄭強峰



鄭美普



陳國偉



陳麗紅



鄭志成



陳學鋒



陳振中



莫健榮



曾憲康



馮卓森



黃鎮健

政策研究員

何兆朗

區嘉瀟

(排名不分先後)



附件：政策倡議影片連結

公屋聯會關注公屋重建聯席於 2021 年下半年走訪多條舊屋邨，拍攝屋邨建議重建方案影片，並訪問當邨居民，了解他們對屋邨重建的意向及意見。因應自 2019 冠狀病毒病疫情反覆不定，拍攝工作只完成九條屋邨。

網址為 YouTube 連結，亦可掃描 QR-Code 瀏覽「舊邨重建【關注公屋重建聯席】」YouTube 平台，觀看影片。

- 石硤尾邨重建方案**
<https://youtu.be/FT5Yn9f7JzY>
- 葵盛西邨重建方案**
<https://youtu.be/8HBTZli5ZZc>
- 彩虹邨重建方案**
<https://youtu.be/o75C-jlB1Yk>
- 西環邨重建方案**
<https://youtu.be/L5t4nhvCc4M>
- 模範邨、健康村重建方案**
<https://youtu.be/iDZNgkWN5KU>
- 富山邨重建方案**
<https://youtu.be/THzSIAVWxd0>
- 南山邨重建方案**
<https://youtu.be/ZsiwQgAlyyM>
- 梨木樹(二)邨重建方案**
https://youtu.be/l_7-pLvrOSo
- 和樂邨重建方案**
<https://youtu.be/IZsDNPO8eCA>



關注公屋重建聯席
YouTube 平台



 公屋聯會 |   www.hkph.org | 

公屋聯會總辦事處：九龍觀塘成業街三十號華富工貿中心三字樓六室
電話：2950 0291 電郵：info@hkph.org 網站：www.hkph.org



公屋聯會

FEDERATION OF PUBLIC HOUSING ESTATES

擺事實·講道理·爭權益

公屋聯會版權所有 ©