

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

目的

本文件旨在告知委員，包括華富邨在內的 22 個非拆售高樓齡公共租住屋邨的重建研究的結果。

背景

2. 2014 年《施政報告》指出，政府會繼續檢討高樓齡公共租住屋邨的重建潛力，善用寶貴的土地資源，以增加這些屋邨的公屋單位供應。我們正根據於 2011 年房屋委員會（下稱「房委會」）通過的「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」^註（下稱「優化政策」），研究現時高樓齡公共租住屋邨的重建潛力，特別是那些重建後單位增幅可觀的屋邨，以尋找更多未來重建的機會。白田邨便是在「優化政策」下首個開展重建的屋邨。

3. 我們已於 2013 年年底完成檢視 22 個**非拆售**高樓齡屋邨的「重建潛力」（見**附件**）。是次檢討讓我們能大致定出那些屋邨是重建的目標，以便日後啟動所選定的高樓齡屋邨作詳細重建研究，而華富邨亦已被納入是次檢討範圍。

檢討的結論

4. 從結構安全或修葺方案經濟效益的角度而言，目前並無特別需要重建 22 條高樓齡屋邨。但這些屋邨始終會老化，保養費用預計會上升，故此有需要逐步規劃這些屋邨的重建，因為要同步重建所有高樓齡屋邨是不切實際的。另外我們須顧及當有需要時是否有合適的接收房屋可供應用。所以我們要考慮遷置資源的供應、一般輪侯冊申請人士的房屋需求和人力及其它資源限制，以審慎的態度來控制重建的幅度和步伐。這次檢討的兩項主要結論為一

註 按照房委會的「優化政策」，房委會會根據「全面結構勘察計劃」的結果，考慮結構安全和修葺方案的經濟效益，並研究重建後的發展潛力和合適的遷置資源，務求透過重建現有高樓齡屋邨以增加公共租住房屋建屋量。

- (a) 截至2013年為止，這22個非拆售高樓齡屋邨的樓齡介乎33至61年之間，而該等屋邨的結構狀況基本良好。可是該等屋邨如果到2043年（即30年後）依然存在，其樓齡會介乎63至91年之間，屆時保養費用將會相當高昂。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，有機會將部份住宅大廈優化和改裝，使之符合當時的標準。
- (b) 鑑於大部分高樓齡屋邨均位於公營房屋用地短缺的市區，在大多數情況下，於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。另一方面，如果我們採用逐步遷置方式，即在高樓齡屋邨內物色用地，興建一座新大廈以啟動重建的話，整個過程會很漫長，可能長達30年才能完成一項分期重建的計劃。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。由此可見，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。

重建非拆售高樓齡屋邨的詳細研究

5. 早年的公共租住屋邨，是採用人口密度（每公頃的人數），而非近年沿用的地積比率或總樓面面積，作規劃及發展限制。而個別屋邨在落成後，不時會按運作上的需要或應居民的要求，作出改建或加建工程，從而令有關屋邨的地積比率及總樓面面積隨時間而有所改變。個別屋邨的樓面面積（包括邨內的公用設施）及發展潛力，只能按現行規例及相關的地契條款（如適用），經過詳細檢測後才可確立。

6. 我們下一步需要進行以下工作－

- (a) 我們會檢討個別高樓齡屋邨的地盤特性、發展限制及機會，並會進行一系列的詳細技術研究，包括環境和交通影響評估、地區的整體規劃、都市設計、發展密度、地質及和行人網絡等，以便**物色合適的遷置資源**，讓重建得以推展。
- (b) 我們會以較宏觀的層面，在有關地區內與相關政策局及政府部門就區內社區、社會福利、運輸和教育等各項配套設施進行磋商。待完成這些研究後，我們始能確定個別屋邨的發展潛力和重建的可行性，從而為有關的實施計劃作出準備。這樣，我們方可諮詢區議會及相關地區人士，從而有助於擬議的重建項目。
- (c) 我們會以兼顧樓宇的可持續使用和重建潛力、善用寶貴土地資源及增加重建屋邨的建屋量為原則，籌備詳細的重建計劃及確定重建後淨增長的公營房屋單位數量。

- (d) 待完成這些詳細技術研究及房委會通過個別高樓齡屋邨的重建方案後，我們始能確定該屋邨的重建範圍、時間及詳情。

重建拆售高樓齡屋邨

7. **已拆售屋邨**乃領匯及房委會共同擁有業權的，故此我們需要得到領匯的同意，一起檢討相關的法例、地契、公契及業權等問題，擬定一套領匯及房委會皆能接受的重建模式，然後才可推展重建。另外，與非拆售屋邨一樣，我們亦需要為個別屋邨進行一系列的技術研究，與相關的政策局及政府部門進行探討，諮詢區議會、地區人士和尋求房委會批核個別屋邨的重建。

未來路向

8. 我們會按照房委會的「優化政策」，為這22個非拆售高樓齡屋邨，與相關政策局及政府部門進行磋商及進行一系列的詳細技術研究，可讓我們決定重建個別高樓齡屋邨的可行性及籌備具體的實施計劃。

提交參考

本文件提交委員參考。

房屋委員會秘書唐海怡

電話：2761 5003

傳真：2762 1110

副本送： 建築小組委員會委員
商業樓宇小組委員會委員
財務小組委員會委員
策劃小組委員會委員
資助房屋小組委員會委員
投標小組委員會委員
審計附屬小組委員會委員
資金管理附屬小組委員會委員

檔號： HD 2-3/RIST/3-1
(發展及建築處)

發出日期： 2014年2月28日

22 個非拆售高樓齡公共租住屋邨檢討名單

	屋邨	最高落成樓宇年份	樓齡 (截至 2013 年止)
1	模範邨	1952	61
2	西環邨	1958	55
3	馬頭圍邨	1962	51
4	和樂邨	1962	51
5	彩虹邨	1962	51
6	福來邨	1963	50
7	華富（一）邨	1967	46
8	華富（二）邨	1970	43
9	坪石邨	1970	43
10	美東邨	1974	39
11	葵盛西邨	1975	38
12	荔景邨	1975	38
13	梨木樹邨（二）邨	1975	38
14	興華（二）邨	1976	37
15	麗瑤邨	1976	37
16	南山邨	1977	36
17	長青邨	1977	36
18	漁灣邨	1977	36
19	彩雲（二）邨	1978	35
20	富山邨	1978	35
21	象山邨	1978	35
22	石硤尾邨	1979	34

註： 根據房委會於 2011 年通過的「優化政策」，24 條非拆售高樓齡屋邨已進行初步檢討。白田邨是首個建議重建的屋邨，而位於大嶼山大澳的龍田邨則不建議重建，由於該區對公屋的需求不大。餘下的 22 條屋邨需待詳盡研究後才可決定其未來路向。