

2022年11月9日的立法會會議
「推動重建高樓齡公共屋邨」議案

進度報告

目的

2022年11月9日的立法會會議上，由梁文廣議員動議，經楊永杰議員修正的「推動重建高樓齡公共屋邨」議案獲得通過。議案全文見附件一。經諮詢發展局及環境局後，現向議員匯報相關工作進度。

進度

重建房委會轄下高樓齡公共屋邨

2. 一直以來，香港房屋委員會（“房委會”）會定期為高樓齡公共屋邨進行評估，確保其樓宇狀況安全和適合居民居住。房委會亦會在切實可行的情況下，按四個基本原則，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近是否有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，按實際情況審慎考慮是否重建個別屋邨。

3. 基於上述政策及基本原則，過去十年（2012-2013 至 2021-2022 年度），房委會已完成 13 個重建項目，涉及六個公共屋邨及三個工廠大廈，合共清拆約 23 000 個住宅單位和約 3 400 個工廠大廈單位，重建後提供約 19 900 個單位。目前房委會正在進行或規劃中的重建項目有 10 個，包括五個公共屋邨（即白田邨（較舊部分）、美東邨（較舊部分）、華富邨、西環邨及馬頭圍邨）、石籬中轉房屋及四個房委會轄下工廠大廈重建計劃。初步估計，上述十個重建計劃合共清拆約 17 000 個住宅單位及 4 800 個工廠大廈單位，未來可提供合共約 32 000 個住宅單位。房委會近年完成及正在進行的重建計劃載於附件二。

4. 重建公共屋邨長遠而言或可增加公屋供應，但亦有個別項目會令整體的單位數目減少。以牛頭角下邨為例，重建後單位少於重建前的單位(約-55%)，原因是部份土地須交還政府以提供地區休憩用地及東九文化中心，以配合區內的整體發展需要。重建公屋亦一定會減少短期可供編配的公屋單位數量。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃會凍結大量本來可編配予更有迫切住屋需要的輪候人士(例如不適切居所住戶)的公屋單位，對輪候公屋的家庭造成負面影響。故此房委會必須小心研究。

5. 雖然現有公共屋邨或有空置校舍、使用率偏低的球場等可探討作加建發展以作重建的遷置資源，房委會仍須按個別情況通盤考慮。主要因素包括：

- i. 個別屋邨或鄰近是否有足夠空間加建樓宇；
- ii. 加建項目是否技術上可行，能否妥善處理對基礎及其他配套設施、交通、環境、通風等各方面的影響；及
- iii. 有關建議需要得到屋邨居民和社區的認同。

重建房委會轄下工廠大廈

6. 房委會現正推展重建四個工廠大廈(即火炭的穗輝工廠大廈、九龍灣的業安工廠大廈、長沙灣的宏昌工廠大廈及葵涌的葵安工廠大廈)以發展公營房屋。

7. 政府已於 2021 年第四季起陸續就房委會轄下四個工廠大廈的用地開展改劃程序，將用地劃作「住宅」用途，其中業安工廠大廈及穗輝工廠大廈用地的改劃程序已完成。待完成改劃程序後，有關用地可望在 2030 年及以後提供共約 5 200 個單位。四個工廠大廈的清空工作現已完成，房委會隨後會拆卸有關建築物，為用地進行除污，以及建屋工程。

房委會轄下高樓齡屋邨樓宇的維修和保養

8. 房委會於 2005 年展開第一輪的「全面結構勘察計劃」（勘察計劃），為樓齡接近或超過 40 年的公共屋邨進行詳細勘察，以確定樓宇結構安全，並評估持續保存該些樓宇所需的修葺方案和其成本效益。計劃涵蓋 42 個公共屋邨，已於 2018 年完成。勘察結果顯示相關屋邨結構安全，經過結構修葺工程後，該批樓宇在結構上可持續保存至少 15 年。
9. 第二輪勘察計劃於 2018 年年底展開，涵蓋 71 個公共屋邨。除了經第一輪勘察計劃評估為結構安全及修葺符合成本效益的屋邨外，亦會為未被納入第一輪計劃，但樓齡會於 2018 年至 2032 年間滿 40 年的公共屋邨進行首次全面結構勘察。截至 2022 年底，其中 17 個公共屋邨的勘察工作已經完成，勘察結果顯示相關屋邨結構安全。第二輪勘察計劃餘下的 54 個公共屋邨預計可於 2032 年前完成。
10. 對於未落實重建的高樓齡屋邨結構均屬安全，現時並無迫切需要拆卸及進行重建。房委會會進行所需的結構維修工程；亦會透過“全方位維修計劃”主動勘察單位的室內狀況，並提供全面的維修服務，提升住戶的居住環境質素，同時亦可提高房委會資產的經濟效益和延長其使用年期。房委會亦會推行“屋邨改善計劃”及“升降機現代化計劃”，進行適合的樓宇維修／保養、持續改善屋邨設施和整體居住環境。

重建房協轄下高樓齡公共屋邨

11. 政府一直與香港房屋協會（房協）保持緊密聯繫，並在土地資源許可的情況下，批地予房協以啟動其轄下屋邨的重建。例如政府近年向房協批出石排灣道用地以啟動漁光村的重建、定安街用地以配合觀塘花園大廈第二期的重建、以及一幅啟德用地用作重建真善美村。房協預計石排灣道用地項目將於 2024-25 年度完工，而定安街及啟德用地項

目將於 2025-26 年度完工。房協日後會利用真善美村原址分階段重建樂民新村。啟德用地在安置受真善美村重建影響的租戶後，新建單位亦可用作安置其他受政府發展計劃或市區重建局項目影響的合資格住戶。

12. 綜合而言，房協現正落實或進行規劃的屋邨重建項目包括筲箕灣的明華大廈、香港仔的漁光村、牛頭角的觀塘花園大廈第二期及九龍城的真善美村。明華大廈重建計劃分三期進行，第一期已於 2021 年完成。第二期重建的清拆工程經已展開，整個明華大廈重建項目預計將於 2035 年完成。漁光村的重建規劃申請已於 2022 年獲得城市規劃委員會的批准，現正就批地文件向地政署作相關修訂申請。觀塘花園大廈第二期首階段的重建工程預計最快於 2026-27 年度開始。至於真善美村，房協現正就其重建進行規劃。

總結

13. 鑑於目前公屋需求殷切，房委會現時重建高齡公共屋邨的考慮原則務實。事實上，房委會現時已有十個正在進行中或規劃中的重建計劃。此外，房委會亦要同時緊守未來十年興建 36 萬個公營房屋單位。房委會會務實地在這基礎上，進一步選出一個公屋重建項目展開規劃及技術研究，以持續推動高樓齡公共屋邨重建和維修，改善市民的居住環境和生活質素。

房屋局

2023 年 1 月

2022年11月9日的立法會會議

梁文廣議員的 “推動重建高樓齡公共屋邨”議案

經楊永杰議員修正的議案

香港公屋發展的歷史已逾 60 年，現時香港房屋委員會及香港房屋協會轄下不少公共屋邨樓齡高，樓宇老化問題嚴重；就此，本會促請政府當局有序重建高樓齡公共屋邨，包括制訂重建時間表、積極利用新建公屋資源，以及促成不同房屋機構以置換土地及其他方式協作進行重建計劃，以加快高樓齡屋邨的重建進度，並盡量以原區安置方式改善居民居住環境及長遠增加公屋單位供應。

房委會過去十年
已完成重建的公共屋邨／工廠大廈^{註 1}

	公共屋邨	重建完成 年度	重建前住宅 單位數目	重建後單位 數目
1.	牛頭角下邨一期 牛頭角下邨二期	2012/13 2015/16	5 169 5 405	4 230 560
2.	前元朗邨 (朗晴邨)	2015/16	3 511	430
3.	柴灣工廠大廈 (改建為華廈邨)	2016/17	-	187
4.	新蒲崗工廠大廈 (景泰苑-綠置居)	2017/18	-	857
5.	大窩口工廠大廈 (尚翠苑-居屋)	2017/18	-	962
6.	蘇屋邨一期 蘇屋邨二期	2018/19	2 814 2 500	3 291 3 694
7.	石硤尾邨三及七期 石硤尾邨六期	2018/19 2019/20	914 897	480 1 100
8.	東頭邨八期	2019/20	906	1 000
9.	白田邨七及八期 白田邨十一期	2020/21 2021/22	706 247	2 030 1 088
	總數	-	23 069	19 909

註 1： 涉及六個屋邨及三個工廠大廈

房委會正進行／計劃重建的計劃^{註 2}

	公屋屋邨	重建前 單位數目 (約)	預計重建 後單位數 量 (約)	進度 (清空進度，截至 2023年1月11日)
1.	白田邨十期 白田邨十三期 白田邨十二期	0 1 670 900	900 2 600 1 900	建築工程進行中 拆卸工程進行中 設計階段
2.	美東邨 (較舊部分)	670	2 800	打樁工程進行中
3.	石籬中轉房屋	1 930	1 700	設計階段 (在 329 戶中，2 戶 尚待遷出。)
4.	九龍灣 業安工廠大廈	-	2 000	已完成清空工作及改 劃土地用途，現正在 設計階段
5.	火炭 穗輝工廠大廈	-	1 400	已完成清空工作及改 劃土地用途，現正在 設計階段
6.	長沙灣 宏昌工廠大廈	-	1 200	已完成清空工作，並 正在改劃土地用途及 設計階段
7.	葵涌 葵安工廠大廈	-	600	已完成清空工作，並 正在改劃土地用途及 設計階段
8.	華富邨	9 200	12 200	土木工程拓展署已完 成華景街用地的土地 平整工程並把用地移 交予房委會。地基工 程已在進行中。按照 目前進度，第一期接

				收屋邨，預計於2027/28年開始陸續入伙。房委會會視乎土木工程拓展署就餘下四幅用地的土地平整工程的進度及移交這四幅用地給房委會的實際時間表，適時檢討餘下四個接收邨的落成時間表。上述薄扶林南公營房屋合共提供8 920個單位。
9.	西環邨	600	1 100	房委會現正就重建細節進行研究
10.	馬頭圍邨	2 000	3 950	
	總數	16 970	32 350	

註²： 涉及五個屋邨，一個中轉房屋及四個工廠大廈