

團體倡政府改變思維 創造遷置資源 多個屋邨合併作「區域重建」

舊屋邨重建 ②

公共屋邨老化，居民生活飽受困擾，期盼早日重建的呼聲愈來愈大。有年逾70歲的公屋長者租戶直言，雖然未必等得及搬上重建後的新公屋，但不反對重建，「如果重建可以起多啲單位，能幫吓年輕人都好。」

關注團體認為，啟動舊邨重建的最大難題是尋找合適接收屋邨，安置受影響居民，建議政府抓緊當前合適的遷置資源，同時要改變思維，透過「區域重建」、「一地多用」等新招，創造更多遷置資源。

大公報記者 曾敏捷（文、圖）

房屋委員會早於2013年確認轄下22個高齡屋邨具重建潛力，但至今仍有19個樓齡最高介乎42年至69年的舊屋邨未有重建計劃。落成於1975年的荃灣梨木樹（二）邨，正是重建無期的舊屋邨之一。

74歲的姊姐是該邨首批入伙住戶，當時一家四口連同尚未出生的幼女，獲分配一個300多平方呎的單位。夫婦二人親手將一間連地板都沒有的清水房，布置成溫馨的家。46年過去，這個家經歷了幼女出生、三個孩子先後成家遷出，幾年前姊姐送別了老伴，現時獨自居住，但每逢周末或假期，兒孫回來聚首一堂。

「以前無能力買樓，時間長有感情，現在唔想搬。」不過，眼見家中的陽台及廚房近年多次石屎剝落，廚房窗口及門框附近最近滲水，天花板有一大片水跡，門框也開始生鏽，姊姐坦言，經常維修覺得很麻煩。

邨民：增供應可助年輕人上樓

談到重建該邨，姊姐說，就算自己有生之年未必見到新公屋，但不反對重建，「如果可以起多啲單位，幫吓年輕人都好。」她說，若落實重建，最好原邨安置，因為「環境、街坊都好熟」。

政府兩年前提出遷移毗鄰梨木樹（二）邨的荃灣配水庫，公屋聯會建議，騰出的配水庫地皮，可用於興建接收屋邨，啟動梨木樹（二）邨的重建。公屋聯會社區主任馮卓森稱，早前居民意見調查收回約600份問卷，逾九成人支持重建，不少年輕街坊不時追問重建進度，長者也普遍不反對重建，但擔心搬得太遠，難適應新環境，故支持在配水庫地皮建公屋。

舊邨日增 成施政「計時炸彈」

公屋聯會總幹事招國偉認為，重建涉及居民安置，短期或會影響公屋輪候時間，但高齡屋邨只會有增無減，若不盡快啟動重建，或會對施政埋下「計時炸彈」，「大規模重建並不實際，但應該有序安排名單上的屋邨分階段重建。」

招國偉稱，房委會重建舊屋邨的四大原則，即樓宇結構、維修成本效益、遷置資源及重建潛能，仍然適用，其中遷置資源尤其重要，政府應抓緊當前適當的遷置資源，啟動舊邨重建。他舉例，在高齡屋邨名單上的南山邨、長青邨、彩虹邨、和樂邨等，附近都有新公營房屋項目落成，可用作接收屋邨。

他認為，政府應改變思維，包括將多個屋邨綜合為「區域重建」，最重要是把握契機，例如荃灣有三個高齡屋邨，包括梨木樹（二）邨、福來邨及象山邨，若在配水庫地皮建公屋，讓梨木樹（二）邨的居民入住，清拆梨木樹（二）邨，興建的新公屋，用於安置荃灣區其他舊屋邨重建居民。此外，較大型屋邨可分階段重建，而重建社區中心等設施時，可考慮「一地多用」，在上蓋興建公營房屋，用於安置受重建影響的居民。



►姊姐表示，梨木樹（二）邨若落實重建，希望可以原邨安置，因為「環境、街坊都好熟」。



重建高齡公屋 四大原則

- 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
- 原址重建的潛力

資料來源：房屋委員會

公屋聯會倡議加快搬遷荃灣二號食水配水庫（紅框示），用作重建梨木樹（二）邨（箭嘴示）的接收屋邨，並藉此為荃灣區其他舊邨重建提供契機。

受訪者供圖



▲招國偉表示，高齡屋邨日增，若不盡快啟動重建，或會對施政埋下「計時炸彈」。



▲姊姐居住的梨木樹（二）邨樓齡達46年，單位經過年月洗禮，門框已生鏽。



▲單位經常要維修，四處都是修修補補的痕跡。



▲天花板有一大片水跡（紅圈示），石屎亦有剝落情況。

19個高齡公屋重建潛力高

屋邨	最早落成年份	屋邨面積 (公頃)	現有單位 (個)	重建後單位 (個)	增幅
東區					
模範邨	1952	9.62	700	16824	2303%
興華(二)邨	1976	5.64	3600	9863	174%
漁灣邨	1977	5.40	2200	9444	329%
中西區					
西環邨	1958	2.45	600	4285	614%
九龍城區					
馬頭圍邨	1962	2.90	2100	5097	143%
觀塘區					
和樂邨	1962	3.00	1900	5244	176%
坪石邨	1970	5.40	4600	9444	105%
黃大仙區					
彩虹邨	1962	5.10	7400	8919	21%
彩雲(二)邨	1978	4.90	3000	8569	186%
富山邨	1978	2.16	1600	3777	136%
深水埗					
南山邨	1977	5.25	2800	9181	228%
石硤尾邨 (只重建較舊部分)	1979	9.75	9200	17051	85%
葵青區					
葵涌葵盛西邨	1975	8.10	5300	14165	167%
葵涌荔景邨	1975	7.23	4200	12644	201%
葵涌麗瑤邨	1976	6.05	2800	10580	278%
青衣長青邨	1977	16.60	4900	29030	492%
荃灣					
福來邨	1963	3.82	3100	6680	115%
梨木樹(二)邨	1975	8.70	4300	15215	254%
象山邨	1978	2.79	1600	4879	205%

註：重建後單位數目按地積比率6.5倍及每個單位面積400平方呎估算
資料來源：經民聯《推動公屋重建研究報告》



外國提供優厚補償鼓勵重建

他山之石

新加坡和倫敦分別有約八成及兩成半人口居住在公共房屋，皆以樓宇翻新為優先的政策考慮，但政府均會提供誘因，例如要求提供更多遷置選擇、優厚的補償方案等，鼓勵舊樓重建。

英國倫敦有約81萬個公共房屋單位，以公屋單位為主。為加快重建，英國在2016年制訂屋邨更新全國性策略，承諾提供合共5.5億英鎊借貸，倫敦在策略下制定了重建政策，包括更新指引、提升重建透明度和促進社區參與、為現有居民提供更多遷置安

排等，提供具誘因的遷置及賠償方案，以維繫現有居民的緊密社區關係。新加坡的公共房屋主要是資助出售的組屋，整體更新政策着重翻新。其翻新政策的特點包括：即使在單位出售10年後，政府仍會一次性負責主要維修開支；容許居民以攤分成本的方式，額外提出個別改善工程；承諾每隔30年就每間組屋進行改善工程。重建方面，在1995年推出「選擇性整體重建計劃」，對象為重建潛力較高的組屋，政府對現有居民提供優厚的補償方案，並容許最多六個住戶一起預購新單位，保持社區鄰里關係。

重建19舊屋邨 料可增13.5萬單位

增加供應

房屋委員會轄下有19個樓齡逾40年的舊屋邨重建無期，有研究曾估算，重建後可提供多達20萬個單位，較原有單位量，大增約13.5萬個，增幅超過兩倍。

倡設基金應付安置開支

該19個舊邨佔地約2公頃至逾16公頃不等，涉及有近6.6萬個單位。經民聯兩年前發表的《推動公屋重建研究報告》指出，若按

綜合發展區最高住用地積比率6.5倍，重建有關舊屋邨，估計可提供合共20萬個單位，比原本近6.6萬個，多出約13.5萬個單位。報告同時建議，房委會重啟「整體重建計劃」，以五為期和每年向前滾動的模式，分批將舊屋邨逐步拆卸並重建；撥款設立公屋重建基金，用作應付重建及安置等龐大開支；盡用地積比及放寬高度限制，以提供盡量多的公屋單位等。報告又提到，公營房屋在不

同發展密度區有不同地積比率限制，部分屋邨有潛力放寬地積比率至該區的上限，例如位於發展密度第二區的和樂邨、彩雲(二)邨及富山邨，若進行技術評估後對鄰近居民不會構成重大影響下，應盡用6.5倍地積比率重建。公屋聯會總幹事招國偉指出，現時重建舊屋邨的周期長達十多年，預料中長期才能增加單位供應，但他強調，重建舊邨除考慮增加單位供應外，對改善舊屋邨的居住環境亦非常重要。