

馬頭圍邨重建研究 - 清拆及遷置建議方案

目的

本文件旨在就重建馬頭圍邨的整體分期清拆及遷置建議方案及第一期清拆計劃的相關措施諮詢九龍城區議會。

背景

2. 因應《2021 年施政報告》，香港房屋委員會（房委會）策劃小組委員會早前已通過就西環邨及馬頭圍邨重建展開研究。

《2024 年施政報告》和《2025 年施政報告》亦提及房委會將於 2025 年內公布馬頭圍邨及西環邨的重建計劃。

3. 選取馬頭圍邨作重建研究的主要考慮因素包括樓齡、合適的遷置資源，和重建可增加的單位數目等。馬頭圍邨於 1962 年至 1965 年間落成，屋邨面積約 2.9 公頃，現有 2 075 個公共租住房屋（公屋）單位。根據初步研究，馬頭圍邨清拆後可以大幅增加 2 000 多個單位至約 4 000 個。馬頭圍邨現址及遷置資源位置可參閱附錄一。

4. 自 2021 年底房委會宣佈展開馬頭圍邨重建研究後，我們研究馬頭圍邨各住宅大樓的清拆及遷置安排，亦與相關政府部門就社會福利設施之重置安排及清拆馬頭角道政府合署進行磋商。此外，作為重建研究過程的一部分，我們透過舉辦社區參與活動（附錄二）收集持份者的意見，當中包括住戶、商戶、立法會議員、區議員、幼兒園和鄰近學校和相關地區團體等。我們在規劃清拆分期及遷置工作時已參考有關意見。

5. 房委會已於 2022 年 10 月諮詢九龍城區議會有關土瓜灣道公營房屋發展項目（土瓜灣道項目），以及將該項目作為馬頭圍邨第一期清拆計劃的接收資源，並獲區議會支持。

6. 我們透過兩場社區參與工作坊、住戶問卷調查及探訪邨內社福機構，歸納出重建計劃的四大考慮因素，即（一）將現時空置的馬頭角道政府合署納入重建範圍加大發展用地面積、（二）於清拆及建築期間保持消防通道及各項機電設施運作正常、（三）維持社福設施正常服務及（四）加入額外的遷置資源以縮短清拆及遷置的期數。

7. 另外，從社區參與工作坊之中，我們得悉居民亦理解倘若單靠土瓜灣道項目作為接收邨，清拆及遷置期數需要分三期進行。為加快重建步伐以回應持份者的期望，我們須增加合適的接收資源，而相關額外遷置資源必須（一）與土瓜灣道項目落成時間相近、（二）總單位數量能足夠接收第一期清拆計劃的居民及（三）位置鄰近馬頭圍邨。因此，我們建議以部分的新美東邨^{【註釋 1】}作為新增的接收資源。

8. 我們建議馬頭圍邨重建計劃根據於以下第 9 至 17 段列出的清拆及遷置方式進行。

^{【註釋 1】} 新美東邨可提供約 2 860 個單位，其中約 2 450 個單位會用作彩虹邨（第一期）清拆計劃之接收資源，約 410 個單位則會用作馬頭圍邨（第一期）清拆計劃之接收資源。

馬頭圍邨重建清拆及遷置建議方案

9. 馬頭圍邨現時有 2 075 個單位，我們建議將預計於 2028 年入伙的土瓜灣道項目及部分的新美東邨合共約 1 180 個公屋單位用作遷置資源（附錄三），可以容納部分受影響的馬頭圍邨住戶（即第一期清拆及遷置計劃）。而餘下受影響的住戶（即第二期清拆及遷置計劃）將會遷置至位於第一期重建後的新馬頭圍邨。由第一期清拆計劃開始至第二期清拆計劃住戶全數遷出預計需要約 7 年完成。整個重建期數由三期縮減至兩期，而遷置所有居民的時間則由 14 年大大縮減至 7 年。

第一期清拆計劃（洋葵樓/水仙樓/少年警訊會所/馬頭角道政府合署）

10. 我們亦建議清拆政府合署及兩座毗鄰的住宅樓宇，即洋葵樓和水仙樓，以整合足夠建築地盤面積以興建新馬頭圍邨，以容納受第二期清拆計劃影響的住戶。

11. 受影響的住戶將遷往土瓜灣道項目及新美東邨。邨內的社福設施及幼兒園可保持正常運作直至第二期清拆計劃開始前，繼續服務本邨及區內市民。第一期計劃亦會清拆少年警訊會所，而少年警訊將會於清拆前遷往邨外會址。

12. 第一期清拆完成後，我們會隨即展開興建新馬頭圍邨的建築工程，落成後可提供約 1 700 個新公營房屋單位和相關配套設施，作為第二期清拆計劃的遷置資源，預計大約於 2036 年度入伙。

第二期清拆計劃（玫瑰樓/夜合樓/芙蓉樓）

13. 初步構思第二期計劃將會清拆玫瑰樓、夜合樓、芙蓉樓及相關配套設施，受影響的住戶將遷往位於第一期重建後的新馬頭圍邨。

14. 此外，為確保現時邨內營運中的社福服務及幼兒園不會受清拆影響而中斷，我們會聯同社會福利署安排現時邨內所有服務機構重置於第一期的新馬頭圍邨內，令邨內現有社福設施及幼稚園於重建期間能達致無間斷運作，務求讓居民繼續得到現有社會福利機構的服務，而第二期清拆計劃之工程會計劃於重置後才開始。

其他相關遷置安排

15. 我們會為受影響住戶提供足夠的遷置資源。除上述遷置安排外，在資源許可的情況下，我們會讓受影響住戶遷往其選擇的任何地區的合適翻新公屋單位。

16. 受第一期清拆計劃影響的住戶會獲發放住戶搬遷津貼，以協助他們支付部分搬遷開支。受清拆影響的合資格單身人士和二人家庭不論年紀亦可選擇領取「替代配屋津貼」，以代替入住公屋的選擇，藉此給予住戶多一個選項以切合他們的需要，例如一些長者可改往長者院舍、內地定居或與子女共住等。此外，所有受房委會已公布公屋清拆計劃影響的住戶如欲購買資助出售單位以代替入住公屋，我們會安排在目標清空日期前推出的資助出售單位銷售計劃中，讓這些住戶較其他申請者優先選樓。

17. 根據以往的清拆項目的經驗，我們建議成立駐邨社區服務隊，為馬頭圍邨第一期清拆計劃清拆計劃的受影響住戶提供適切協助。從以往的清拆項目經驗所得，社區服務隊提供的專業服務有助紓緩受影響住戶的焦慮和適應問題，並廣受當區居民歡迎。

18. 上述建議的清拆方案及遷置安排有待房委會通過並正式宣佈落實。至於第二期的清拆計劃，我們會因應重建計劃的進度，在適當時候公布相關事宜。

諮詢

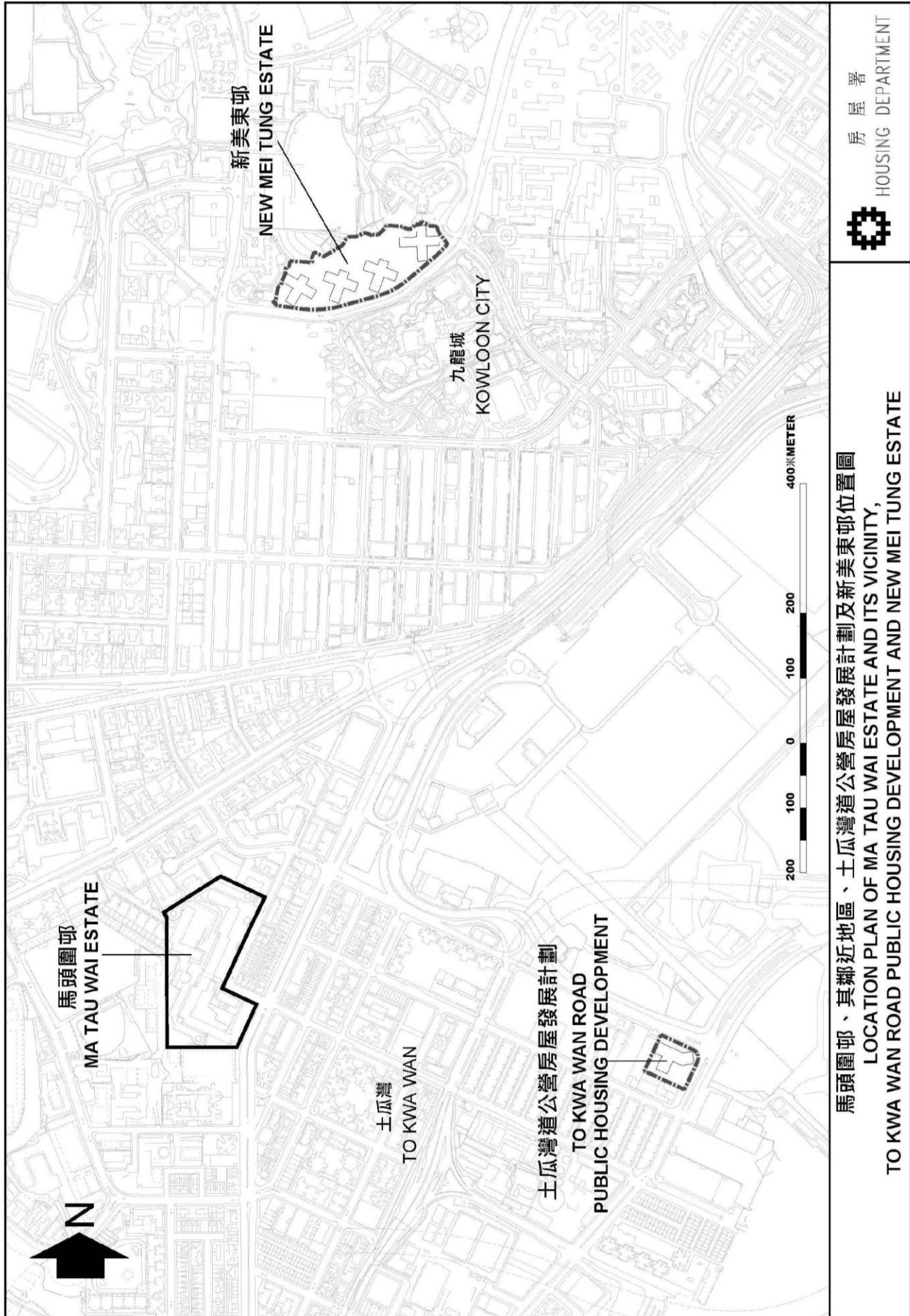
19. 歡迎各議員就上述發展計劃提出意見。

房屋署

2025 年 12 月

附件

- 附錄一 馬頭圍邨、其鄰近地區、土瓜灣道公營房屋發展計劃及新美東邨位置圖
- 附錄二 馬頭圍邨重建社區參與活動
- 附錄三 馬頭圍邨清拆及遷置計劃



附錄二

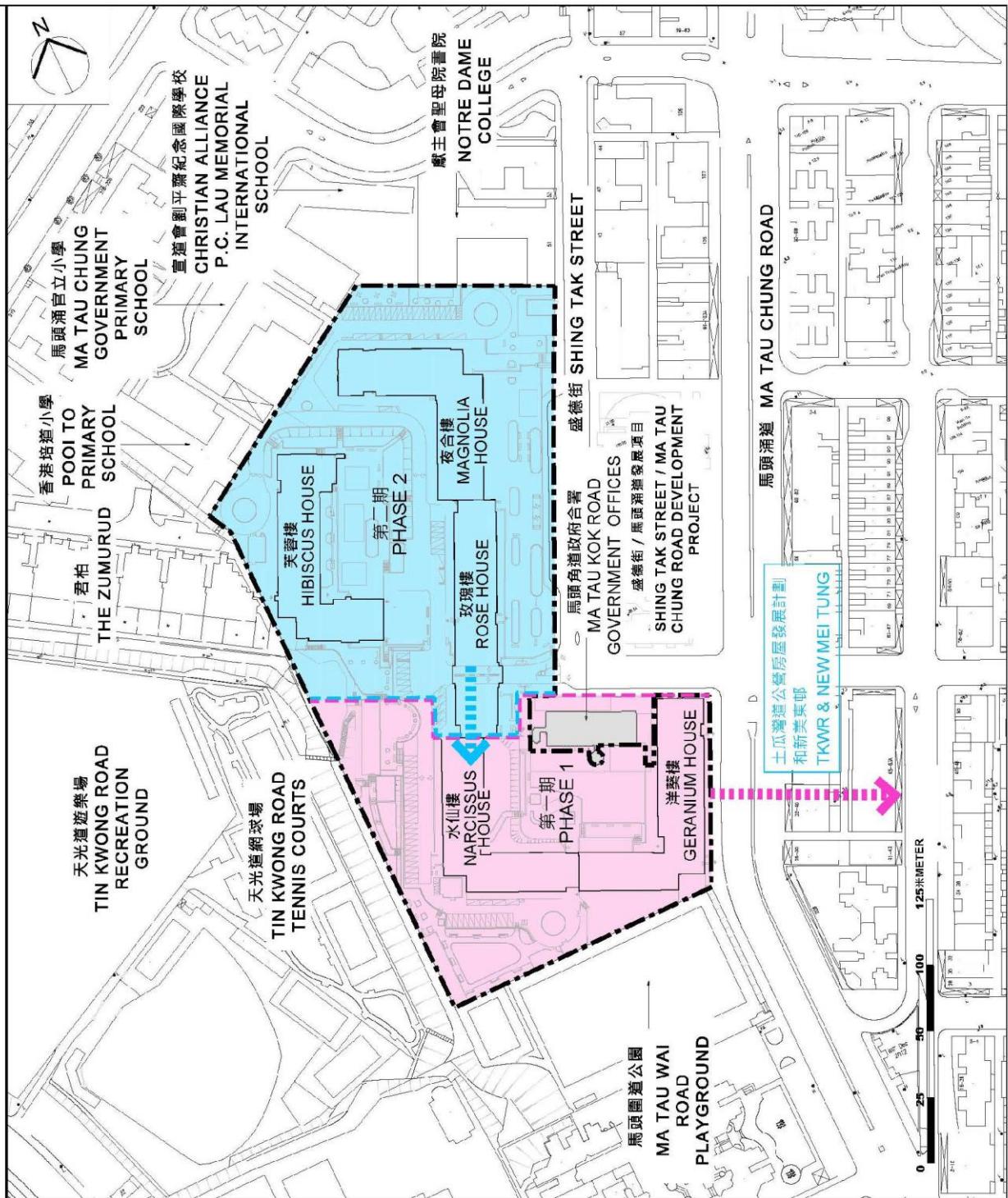
馬頭圍邨重建社區參與活動

日期	活動
2025 年 1 月 9 日	探訪聖公會聖匠堂九龍城綜合家居照顧服務隊及香港童軍紅磡區會
2025 年 1 月 20 及 21 日	探訪香港青年協會(舞導館)、路德會馬頭圍長者中心、香港青少年服務處(薪火行動)及樂群社會服務處
2025 年 2 月 11，17，20，21 及 27 日及 3 月 7 日	探訪協恩中學附屬小學、農圃道官立小學、香港培道小學、粵南信義會腓力堂馬頭圍幼兒學園、宣道會劉平齋紀念國際學校及九龍靈光小學
2025 年 5 月 10 日	「樂薈走廊」暨母親節活動，並派發問卷收集意見
2025 年 5 月 12 及 13 日	探訪路德會馬頭圍長者中心，並派發問卷收集意見
2025 年 5 月 17 日	「樂薈走廊」資訊站開幕、馬頭圍邨導賞活動及「重薈馬頭圍」社區參與工作坊（第一場）
2025 年 6 月 28 日	「重薈馬頭圍」社區參與工作坊（第二場）
2025 年 9 月 15 日	向馬頭圍邨居民及持份者派發重建居民通訊《重薈·里情》第一期
2026 年 1 月 13 日	諮詢九龍城區議會

馬頭圍邨清拆及遷置計劃 CLEARANCE AND REHOUSING PLAN OF MA TAU WAI ESTATE

索引 LEGEND:

- 指地盤界線 Existing Site Boundary
- 第一期清拆範圍 Phase 1 Clearance
- 第二期清拆範圍 Phase 2 Clearance
- 第二期重建計劃住戶遷往土瓜灣道公營房屋發展項目(土瓜灣道原址)及新美東邨 Existing tenants under Phase 1 Clearance will be rehoused to the Public Housing Development at To Kwa Wan Road (TKWR) and New Mei Tung Estate (New Mei Tung)
- 第二期重建計劃住戶遷往新美東邨後的新美東邨 Existing tenants under Phase 2 Clearance will be rehoused to New MTWE (Phase 1)



第二期重建計劃住戶遷往新美東邨後的新美東邨 Existing tenants under Phase 2 Clearance will be rehoused to New MTWE (Phase 1)

接收資源 單位數目(個) Demand No. Of Flats	Site Available Flat No.	遷置需求 單位數目(個) Phase 1		第二期 Phase 2	
		(土瓜灣道項目) TKWR and New Mei Tung	(現時馬頭圍邨) 第一期 (Existing MTWE Phase 1)	(馬頭圍邨) 第二期 (Existing MTWE Phase 2)	(新美東邨) New MTWE Phase 1)
770 (TKWR) 410 (新美東邨) New MTWE	1180	1700 (新馬頭圍邨) New MTWE	1241 (馬頭圍邨) Phase 2		
預計入伙年份 Tentative Intake Year	2028	預計入伙年份 Tentative Intake Year	2036	Tentative Intake Year	2036

備註：須經詳細研究及設計後才能確實
NOTE: SUBJECT TO DETAIL DESIGN

