

南區區議會

薄扶林南公營房屋發展計劃及 華富邨重建搬遷方案

1. 目的

- 1.1 本文件旨在向南區區議會介紹擬建於薄扶林南五幅政府土地的公營房屋發展計劃，以及華富邨重建搬遷方案。

2. 背景

- 2.1 行政長官於2014年《施政報告》中公布局部撤銷限制薄扶林區發展的行政措施，在該處發展公營房屋並重建華富邨，合共增加約 11 900個公營房屋單位。
- 2.2 土木工程拓展署、規劃署及房屋署於 2017 年 7 月 31 日，聯合向南區區議會屬下地區發展及房屋事務委員會，介紹薄扶林南擬建公營房屋發展計劃的工程可行性研究結果（包括發展原則、發展參數、初步發展時間表等）、《薄扶林分區計劃大綱核准圖》的擬議修訂，以及華富邨重建的考慮因素（地區發展文件 12/2017 號），並徵詢委員的意見。五幅配合華富邨重建而用作接收資源的土地分別位於華景街、華富邨以北、華樂徑、雞籠灣南和雞籠灣北，連同華富邨現址的位置，請參閱附錄一。
- 2.3 土木工程拓展署在以上提及所完成的可行性研究的範圍包括交通、生態、景觀、視覺、空氣流通、環境、文物及基建等方面的潛在影響，並建議所需緩解措施，確保擬議公營房屋發展能符合相關的規劃標準及設計要求，研究結果顯示，在該五幅用地上作公營房屋發展將不會產生無法克服的技術問題。
- 2.4 這五幅土地預計可提供約 8 900 個公營房屋單位。而重建後的華富邨，預計可提供約 12 200 個的住宅單位，較現有約 9 200 個單位增加約 3 000 個。當六幅土地的發展完成後，合共可提供約 21 100 個公營房屋單位，即比現時增加約 11 900 個單位。

- 2.5 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 9 月 15 日刊憲供公眾查閱，為期兩個月。當中五幅土地的公營房屋發展計劃由原來的「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方，改劃為「住宅」（甲類）」地帶。行政長官會同行政會議於 2018 年 8 月 21 日核准經修訂的《薄扶林分區計劃大綱草圖》，改劃五幅土地的程序亦告完成。
- 2.6 土木工程拓展署於 2018 年 7 月 19 日，向南區區議會地區發展及房屋事務委員會介紹五幅土地的道路及排污設備工程（地區發展文件 11/2018 號），並就工程計劃徵詢各委員的意見。其後於 2018 年 9 月 21 日就工程計劃刊登憲報。行政長官會同行政會議於 2019 年 10 月 8 日授權進行擬議道路工程。有關授權公告已在 2019 年 10 月 25 日刊憲。立法會財務委員會於 2020 年 7 月 2 日批准相關工程之撥款，經過工程招標程序完成後，土木工程拓展署已於 2020 年 12 月 22 日展開了相關工程。

3. 建議華富邨重建搬遷方案

- 3.1 由於五個接收屋邨需要分期完成，涉及華富邨重建的搬遷安排亦需分期進行。根據我們透過 2019 年 4 月 7 日舉辦的華富邨重建工作坊，以及過去通過居民和持份者發放問卷（包括於重建通訊第三期發放的問卷）收集到的意見，並考慮到當中建立的重建基本原則，即（一）樓宇年齡和樓宇狀態、（二）未來港鐵南港島線（西段）發展、（三）實際施工情況及（四）工程對居民和周邊環境的影響等因素，我們建議華富邨重建搬遷分如下三期進行（請參閱附錄二）。

第一期

包括華安、華樂、華昌、華泰和華建樓及相關配套設施。這批樓宇於 1967 至 1971 年間建成，樓齡相對較高。華安、華樂、華昌和華泰樓位於整體發展及重建範圍的中心，亦是將來華富港鐵站的合適位置。首先清拆這批樓宇可讓土地盡快騰空，以開展有關的鐵路工程。至於華建樓，因它位處華富道旁，毗鄰學校群，重建後居民可直接由華富道進出，不受往後南面地盤施工影響，同時樓宇能為學校群與南面地盤作出分隔，因此我們也建議包括在第一期搬遷計劃。

配合搬遷的相應遷置資源為華景街、華富邨以北和華樂徑的公營房屋，若項目一切順利，預計可於 2027 年至 2028 年落成入伙。

第二期

包括華生、華興、華清、華明、華基、華信、華裕、華珍、華康、華光和華美樓及相關配套設施。這批樓宇也是於 1968 至 1971 年間建成，亦屬於樓齡相對較高的樓宇。這批樓宇相對遠離整體發展及重建範圍的中心，我們建議緊接第一期之後進行搬遷和清拆，以集中地盤施工範圍，減少工程對居民和周邊環境的影響。

配合搬遷的相應遷置資源為雞籠灣南和雞籠灣北的公營房屋，若項目一切順利，預計大約可於 2030 年至 2031 年落成入伙。

第三期

包括華翠樓和華景樓及有關配套設施，兩座樓宇於 1978 年建成，屬樓齡相對較新、狀況相對較佳的樓宇，我們建議在最後一期搬遷。其位置處於華富邨較北位置，設有獨立行人及車輛出入口，受重建工程影響的程度相對較少。此外，這兩座樓宇鄰接第一期接收屋邨（即華景街、華富邨以北及華樂徑），當這些新屋邨入伙後，華翠樓和華景樓的居民更可受惠於這些接收屋邨的各樣零售和社區設施。

配合搬遷的相應資源為將來華富邨原址重建的公營房屋，入伙日期預計會在五個接收屋邨全部樓宇落成入伙之後十年，當中包括居民遷出後拆卸樓宇、平整土地、建設基礎設施、道路、樓宇地基及上蓋工程等。

- 3.2 擬議整體搬遷的另一個原則是將坐落在每一期重建樓宇內的社區及福利設施，以及鄰近的商業設施和停車場，歸納在同期的搬遷計劃中，以便維持居民現有的服務和設施。因此，接收邨會預留足夠的空間作同期遷置所需。

4. 五幅土地發展計劃及初步建議

- 4.1 位於五幅土地內各個擬建發展計劃的初步發展參數概述請參閱附錄三。
- 4.2 五幅土地的公營房屋發展計劃概念設計圖請參閱附錄四。

5. 預計發展時間表

- 5.1 土木工程拓展署已於 2020 年 12 月展開土地平整及基礎設施工程，按現時的发展計劃，薄扶林道以南三個接收屋邨（即華景街、華富北及華樂徑）預計可於 2027/2028 年開始陸續入伙，接收第一批清拆樓宇的居民。華富邨會隨即開展第一期拆卸工程，以騰空土地開展原址重建工程。

6. 諮詢

- 6.1 歡迎各議員就上述發展計劃提出意見。

附錄

- 附錄一： 薄扶林南公營房屋發展計劃位置圖
附錄二： 薄扶林南公營房屋發展計劃及華富邨重建搬遷方案
附錄三： 五幅土地擬建發展計劃的初步發展參數
附錄四： 薄扶林南擬建公營房屋發展概念設計圖

房屋署

2021 年 4 月