

華富邨重建及遷置計劃最新進展及新華富邨 第一期公營房屋發展計劃

目的

本文件旨在向南區區議會介紹以下項目，並諮詢議員的意見：

- (i) 華富邨重建及遷置計劃的最新進展；
- (ii) 新華富邨第一期公營房屋發展計劃以及相關道路工程擬議方案；以及
- (iii) 相關的道路工程及規劃申請。

背景

2. 行政長官於 2014 年《施政報告》公布重建華富邨，增加公營房屋供應。新華富邨發展計劃佔地約 11 公頃，預計可提供約 12 200 個公營房屋單位。該發展計劃的位置，請參閱附錄一。

3. 香港房屋委員會（下稱「房委會」）於 2021 年 5 月 6 日向南區區議會介紹及諮詢「薄扶林南公營房屋發展計劃及華富邨重建搬遷方案」（南區區議會文件第 8/2021 號）。由於五個接收屋邨分別位於華景街、華樂徑、華富北、雞籠灣北及雞籠灣南¹，需分期落成，華富邨重建的遷置安排亦須分期進行。綜合重建工作坊、居民及持份者問卷，以及重建基本原則，各方普遍支持把遷置計劃分三期推展。

4. 房委會於 2024 年 3 月 14 日公布將原本第一期重建及遷置計劃分為第 1a 期及第 1b 期，並於 2024 年 3 月 26 日向南區區議會介紹最新進展；其後運輸及物流局及路政署於 2024 年 12 月 6 日向立法會鐵路事宜小組委員會提出採用智慧綠色集體運輸系統推展南港島線（西段），替代原有重型鐵路方案。受惠於該建議，原於華安樓及華樂樓預留作重鐵方案施工的土地因而可提早六年釋放，房委會同日公布第三期提前清拆及遷置的時間表，使華翠樓及華景樓居民可提早六年於 2034 年遷入新華富邨第一期；及後於

1 位於華景街及華樂徑的接收屋邨已分別命名為華富北邨及華富中邨

2026 年 4 月 17 日，房委會公布第 1b 期清拆及遷置安排，為受影響居民提供約 59 個月通知期。

華富邨重建計劃最新進展

5. 五個薄扶林南公營房屋發展計劃接收屋邨的建築工程正按序推展。華景街項目，即華富北邨將於 2026 年年底完工，華安樓及華樂樓的居民將陸續遷入。預計華安樓及華樂樓可於 2027 年第三季清空，屆時可開展清拆工程，興建新華富邨第一期，以接收重建計劃第三期華翠樓及華景樓的居民。

6. 其餘四個薄扶林南接收屋邨將於 2028 至 2031 年陸續落成，為了傳承華富邨的歷史、文化和社區情及提昇社區的歸屬感，部分華富邨的地標及公共空間將於接收屋邨重塑成為社區特色亮點；在社區活動中收集具代表性的舊物，亦將融合於接收邨的設計中。

7. 為有效運用公屋資源及提供多元化的遷置安排，以切合部分受華富邨重建計劃第 1b 期清拆影響（即居於華昌樓、華建樓及華泰樓）而又有意提早調遷往新落成公屋的住戶需求，房委會將為這些住戶舉辦「提早調遷計劃」，提供約 400 多個華富北邨單位予合資格的住戶揀選。成功揀選單位的住戶預計可於明年 3 月辦理入伙手續。

新華富邨擬議整體重建策略

8. 房委會貫徹「以社區為本」的核心理念，為確保重建規劃切實配合社會及社區需要，自 2018 年開始推展「拾種華富」公眾參與計劃，開展各項「以社區為本」的調查研究，有系統地匯聚居民、學者、保育團體及建築環境專業人士的意見，透過持續對話、資料收集與方案協作，深入研究及分析多元共融、文化承傳、社區網絡連結，以及建構智慧與可持續發展社區等重要人文元素。在技術研究方面，團隊在推進規劃研究階段，運用數碼資訊管理及數據分析平台，對各項關鍵工程與環境參數進行科學化的模擬、分析與比選，包括通風、日照、景觀及地底岩層等，務求取得最優化的佈局方案。除此之外，整體發展規劃亦會與路政署鐵路拓展處及香港鐵路有限公司（下稱「港鐵公司」）緊密協作，就南港島線（西段）項目的走線、車站選址及接駁設施等進行詳細規劃與整合設計。

9. 我們經過初部諮詢和研究，整合出新華富邨的四個設計策略：

- (i) 保育活化：盡量保留華富邨原有「背山面海、依山以建、拾級以上」的山勢地形和「高低有序、迎山納海」的建築特色，務求居民能夠繼續享受華富邨的優美景觀；
- (ii) 社區營造：升級重塑及連結位於不同台階和位置的公共空間和社區設施，延續社區文化活動，凝聚社區歸屬感；
- (iii) 可持續發展：善用微氣候與地理優勢推動綠色建築，實踐低碳健康生活；以及
- (iv) 創新科技：引入創新科技，協助優化空間佈局及全面提升住宅的採光與臨海景觀，令設計在傳承華富邨獨有社區情懷的同時，亦能切合未來的住屋需要。

10. 因重建計劃需要審慎兼顧及深化上述四個設計策略，預計新華富邨的整體規劃會於2028年上半年大致完成。然而，由於華安樓及華樂樓用地可提早釋放，新華富邨第一期預計可提早六年於2034年落成。為把握這個契機，我們特此先行擬訂第一期的發展方案，提早諮詢南區區議會及儘快推展第一期發展。待日後新華富邨的整體規劃大綱完成後，我們將適時再向區議會提交全面建議。

新華富邨第一期擬議發展方案

11. 新華富邨第一期地盤範圍包括現有的華安樓、華樂樓及華富（一）商場，面積約1.5公頃。團隊以「再建華富」為設計主題，旨在延續從前「市鎮中心」的規劃概念，在塑造更宜居未來的同時，將華富邨的歷史、文化和社區連結升級重塑，讓華富邨東面的門庭成為新華富邨的大門。除此之外，我們亦將保育活化現有的華富（一）商場與「榕樹頭」，成為新華富邨的社區文化廣場，提供社福設施，戶外庭院，有蓋公共空間及華富歷史資料館等，讓華富邨的社區文化繼續承傳。

12. 新華富邨第一期擬建三座住宅大樓及保育活化現有的華富（一）商場，提供約1760單位及社福設施，用作華富邨重建及遷置計劃第三期（即華翠樓和華景樓）的遷置資源。擬議新華富邨第一期公營房屋發展計劃的初步發展參數概述及概念設計圖，請分別參閱附錄二及附錄三。

相關的道路工程及規劃申請

13. 為騰出更大地塊以配合新華富邨第一期發展，房委會建議將現有於華安樓和華樂樓之間的一段華富道重新訂定路線。擬議道路工程平面圖，請參閱附錄四。房委會預計於 2027 年年初將相關道路工程安排刊憲，並於 2028 年年中開展工程，以配合新華富邨第一期工程，由於需要分段進行以減低交通影響，預計道路重建工程將會於 2034 年竣工。在道路建造工程期間，房委會將分階段實施合適的臨時交通改道措施，維持經華富道通往華富邨的行車及行人交通，以減少對居民造成的不便。

14. 新華富邨第一期地盤範圍位於《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/23》上。經重新規劃華富道走線後，地盤範圍分別涵蓋劃為「住宅（甲類）」地帶及顯示為「道路」的地方。根據大綱圖的註釋，在顯示為「道路」的地方進行住宅發展，必須向城市規劃委員會（下稱「城規會」）申請規劃許可。為此，房委會將就相關用地向城規會申請規劃許可，以作公營房屋發展用途。該規劃申請範圍，請參閱附錄五。

技術及建築交通評估

15. 綜合初步技術評估結果，涵蓋污水及雨水排放系統、供水系統與環境評估等，建議的新華富邨第一期發展項目均符合相關評估要求。

16. 為配合五個薄扶林南接收屋邨發展項目，土木工程拓展署已完成相關土地平整，現正推展包括道路改善及行人設施優化等基礎設施工程，以應對房屋發展帶來的交通需求，有關工程預計於 2027 年內竣工。與此同時，港鐵公司現正就南港島線（西段）項目進行詳細規劃及設計。該鐵路項目兩端將連接黃竹坑站和香港大學站，便利居民分別轉乘南港島線（東段）和港島線前往其他地區。項目於薄扶林南設華貴及華富兩個架空車站，目標於 2034 年或之前開通。

17. 就建築期間的工程車輛對周邊交通帶來的影響，我們會主動與相關政府部門，包括鄰近工程的工務部門緊密聯繫協調，確保交通暢順，減低周邊影響，及能迅速有效處理突發情況，並共同探討工程車輛的可行交通路線及合適的臨時交通安排等，以盡量緩減相關的交通影響。此外，房委會正與香港大學科研團隊合作，籌備開發綜合智慧監控平台，運用人工智能及實時路況數據，為工程車輛進行動態規劃，預計可協助相關地盤的工程車輛靈活地按實時情況作出路線分流、分段及錯峰安排，讓工程車輛有序運作。

預計發展時間表

18. 隨著華富邨重建及遷置計劃第 1a 期工作按計劃於 2027 年 7 月完成，位於新華富邨第一期地盤範圍內的華安樓及華樂樓將於 2027 年第三季展開拆卸工程。隨後華富道的道路工程及第一期地基及上蓋工程將順序開展。新華富邨第一期預計於 2034 年下半年入伙。

諮詢

19. 歡迎各議員就上述重建計劃提出意見，之後我們會展開相關的道路工程及遞交規劃申請，並繼續與相關部門協調有關事宜。

附錄

附錄一：新華富邨發展計劃位置圖

附錄二：新華富邨第一期公營房屋擬議發展計劃的初步發展參數

附錄三：新華富邨第一期擬議發展計劃的概念設計圖

附錄四：新華富邨第一期擬議道路工程平面圖

附錄五：新華富邨第一期擬議規劃申請範圍

房屋署

2026 年 10 月