

港事 聚焦



▼坪石邨活化改善工程耗資逾億元
本報記者林良堅攝



面對龐大的公屋需求，房屋委員會正積極研究應否重建多個具潛力的高齡屋邨。由於缺乏長遠規劃，不少擬重建屋邨早前已投入大量資源，完成裝設電梯等維修工程。本報記者實地走訪多個樓齡近四十年的屋邨，發現當中屋邨樓層普遍較矮，相信舊邨重建是有效增加市區公屋供應的方法，但當局必須以長遠規劃解決增加公屋供應與維修之間矛盾，以減少浪費。 本報記者 黃芷慧

房委會上月宣布重建的白田邨，樓齡未足四十年，由於具備發展潛力，若盡用地皮高逾六倍的地積比率，全邨可額外增加二千多個單位，於是拍板重建。未用盡地積比率的高齡公屋，在東九龍區比比皆是。本報記者實地走訪包括樓齡逾四十年的彩虹邨與坪石邨、樓齡三十多年的順利邨與啓業邨等，發現樓宇老化殘破程度不遜於白田邨，若重建將有助增加市區公屋供應。

不過，為方便長者和殘障居民出入，這些老舊屋邨近年紛紛進行改善工程，包括加建升降機、興建無障礙設施及有蓋行人通道等，例如坪石邨與順安邨正加建升降機，和樂邨的加建升降機計劃亦已展開，每項工程費用數以千萬計，倘若這些屋邨在進行改善工程不久之後重建，恐怕造成資源浪費。

環境改善居民不願遷

舊啟德機場遷走後，昔日未用盡地積比率的高齡屋邨集中在東九龍區。在房屋署全面結構勘察計劃下通過「驗身」予以保留的坪石邨，活化改善工程耗資逾億元，環境改善後，居民更不願重建遷出。居住該邨逾三十年的周太說：「而家啱啱起緊升降機，拆咗佢咪好浪費？」七十歲的陳先生自有坪石邨以來便住在這裡，「而家先開始活化咋嘍，無論咁快會重建嗎！」七十二歲的葉伯伯亦說，屋邨樓宇質素好，對外交通方便，不希望重建。

在坪石邨毗鄰的彩虹邨，亦已通過房署的「驗身」計劃，居住四十多年的何伯

伯稱，屋邨兩年前才加裝六部升降機，不相信短期內重建，「唔唔起完又拆，你估政府多錢得滯咩？房署唔會亂嚟。」不過在已更換新升降機的啓業邨，居住逾十五年的游女士說單位維修後，廚房天花仍然剝落有灰掉下，「整得嚟，重建好過啦！如果可以搬新邨，我都想住得舒服啲！」

事實上，拍板重建的白田邨亦正在加建或更新的升降機合共十多部，到期清拆時，這些新升降機投入使用最短的不足兩年，最長也只有八年。換言之，已通過「驗身」並開始維修改善，甚至加裝或更新升降機的高齡屋邨，未必不在房委會重建之列。

房署應訂明重建策略

過往房委會決定是否進行屋邨重建，主要考慮公屋的結構安全和維修的經濟效益兩大準則，若通過驗身，該屋邨只需進行維修，便可保留十五年，否則才會決定重建。公屋聯會主席王坤指，房委會是次重建白田邨，顯然反映其重建策略正在調整，但不認為重建白田邨是浪費資源。

王坤表示，是次重建白田邨，房委會顯然已改變了重建策略，若房署現時再檢視已完成的「驗身」的舊屋邨重建潛力，屆時十五年時間已過一半，倘若決定重建亦不會浪費資源。而目前一般公屋的已用地積比率只得四點八倍，甚少超出最高的七倍，「（重建時）唔一定去到盡，但仲有大把空間，可以適當地起高啲。」他認為，房署當前應清楚訂定明確重建策略。

翻新耗費 清拆過急 屋邨重建欠規劃

專業意見

升降機組件可拆卸再用

【本報訊】白田邨新電梯落成不足兩年便需拆卸，難免令人感到浪費，但有工程師表示，升降機組件即使被拆卸，可在同設計的新大廈中重用。房署表示，會探討是否可環保重用升降機機件。

舊屋邨人口老化，為方便長者和殘障人士，房署已斥資為這些屋邨進行優化現有行人通道設施計劃，包括為現時沒有升降機的大廈加裝升降機、在屋邨外圍加建升降機連接地面與平台等。剛被納入重建的白田邨，第一期重建的第二和第十二座，加裝升降機工程在今年年中完工，但一四年便開始清拆重建，新電梯到底應否重用？

工程師學會主席陳福祥表示，升降機在拆卸後，很多組件仍可重用，如機身、鋼纜和摩打等，「升降機拆咗落嚟，只要無損壞，係可以係另一幢同設計大廈重用。」若另一幢大廈高度不一，便有可能需要改裝。他又指，一部新的

升降機，壽命至少長達二十至三十年，若真的已耗損至不能使用，便只能當作廢鐵般回收。

機電工程署表示，根據現時《升降機及自動梯（安全）條例》，並沒有就「二手升降機」作任何釋義或特別規管，任何在本港安裝及使用的升降機，必須先獲機電工程署批准，由註冊升降機承建商進行安裝後，經註冊升降機工程師詳細檢測，確保升降機安全運作後才可使用。

房署則表示，由於公布重建白田邨時，加裝升降機工程將近完工，若假若決定停工，房委會便需向承建商支付建築費用及作出賠償。然而考慮到新建的升降機可服務長者和傷健人士及方便未來居民搬遷之用，故會繼續工程。而邨內其餘十一部更換升降機工程，預計明年完成，考慮到居民仍可使用升降機約八年，亦會繼續工程，並正探討環保重用升降機機件之技術可行性。



◀房委會上月宣布重建的白田邨，樓齡未足四十年

東九龍舊邨 發展潛力大

【本報訊】昔日因舊機場位於啟德，九龍附近一帶樓宇受高度限制，隨機場遷至赤鱗角多年，東九龍區舊公屋密集，普遍樓宇較矮，加上樓齡已高，或有望成為房署考慮重建的重點地區。

九龍區內舊屋邨密集，這些屋邨多逾三十年，樓宇高度普遍較矮，甚至不高於二十五層，若房委會改變重建策略，以重建後的建屋量為前提，相信九龍區內的舊屋邨具有很大發展潛力。

不過，規劃師學會前會長譚寶堯表示，雖然普遍認為機場搬遷後，在沒有高度限制下，樓宇便可以向高空發展，但從規劃角度而言，並不是代表所有樓宇都可以起得大高和大密，「例如獅子山係重要景觀，樓宇起得太高會唔會破壞山脊線？」他表示，房署決定重建時，需考慮是否有實務需要，以及要有策略，「地積比率只係其中一個考慮因素，另外要睇埋其他交通配套，空氣流通等。」

機場搬遷 樓高限制解

自機場在九七年後遷至赤鱗角後，九龍城一帶出現不少「一柱擎天」的高樓大廈，不少發展商更到該區收購舊樓，重建成樓層較高的住宅大廈。有規劃師表示，當年舊機場在啟德，為免影響航道，東九龍區樓宇一般設有高度限制，隨機場搬遷後，東九龍區內部分樓宇的高度限制始獲解除。

環團建議

剛翻新屋邨不宜重建

【本報訊】有環保團體認為，房署缺乏長遠規劃所帶來的浪費問題嚴重，舊屋邨剛維修好又要拆除，明顯與政府想做的減廢目標相違背，促請當局重新訂明重建策略。

由是公屋重建過程漫長，不僅涉及善用資源等環保問題，也有安置居民等複雜程序，重建並非提升居民生活質素的理想方法。本港鐵路網絡四通八達，他認為應考慮增加在市區外圍尋找土地建屋。

綠色力量行政總幹事文志森表示，為免浪費資源，房署應制訂長遠的公屋重建策略，「如果嚟緊五年會分階段拆某公屋，房署盡量不應把活化屋邨資源投放到這些即將重建的公屋。」他稱，任何清拆工程必然增加廢物和消耗能源。他反對為增加公屋量而重建公屋，理

地球之友總幹事劉社鋒亦表示認同，指房署已斥資維修的屋邨，不宜於短期內納入重建，「應該盡量避免呢啲事發生，係花緊納稅人錢。」為增加公屋供應，他認為應另覓新地，「舊樓做好維修保養，唔一定要拆卸重建，因為清拆已造成廢物，並唔環保。」



未納重建的高齡屋邨

屋邨	入伙年份(樓齡)
1.和樂邨	1962年(50)
2.彩虹邨	1962年(50)
3.馬頭圍邨	1962年(50)
4.福來邨	1963年(49)
5.華富邨	1967年(45)
6.坪石邨	1970年(42)
7.愛民邨	1974年(38)
8.南山邨	1977年(35)
9.富山邨	1978年(34)
10.順利邨	1978年(34)
11.順安邨	1978年(34)
12.彩雲(二)邨	1978年(34)
13.彩雲(一)邨	1979年(33)

▶南山邨的大廈樓梯出現殘破現象(紅圈示)



街坊看法

徐太

(一家四口現居南山邨):

住一個實用面積約三百平方呎的單位，每月租金一千多元，南山邨雖然已殘舊，家中亦有漏水情況，但卻不太希望重建。徐太表示，住慣咗有感情嘍，搬屋又好重皮(支出高)啦，新屋一定貴租。



▲芳姐家中廚房天花剝落，更經常滲水
本報記者黃芷慧攝

芳姐

(一家五口現居南山邨):

隨子女長大漸漸搬離家中，目前只餘五口居住在約三百呎的單位，家中經常有滲水情況出現，雖曾多次修補，但呢度補完嗰度又甩灰。邨入面好多人人都想重建，好似白田邨咁，同我地情況差唔多，但地有得搬去新石硤尾邨幾好。但對南山邨已有感情，呢度治安好，環境好，又有港鐵，四通八達。希望若有天政府決定重建，可像白田邨般分期重建，讓她可於重建後再回南山邨居住。