



彩虹邨 重建初步安排

●推行安排：
全邨約7400個單位將分三期重建，每期涉及約2500個單位

●重建時間：
預計需時15年

●第一批受重建影響居民安置：
遷往公屋新美東邨，或以最優先資格認購九龍灣宏照道第二期綠置居單位

●重建後提供單位：
9200個，較現時增加1800個單位，增幅24%

●重建好處：
提供契機改善彩虹交匯處一帶塞車問題；優化區內的社福配套及學校設施

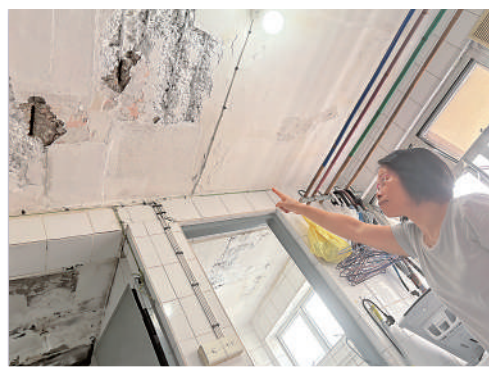
●保育考慮：
彩虹邨的七彩顏色，納入「新彩虹邨」設計

資料來源：房屋局

有61年歷史的彩虹邨，房屋委員會策劃小組昨日拍板通過展開重建研究，初步計劃分三期重建，每期涉及約2500個單位，整個計劃預期歷時15年。第一期受重建影響住戶可獲安置黃大仙重建中的美東邨，房委會並決定將九龍灣宏照道第二期公屋項目轉為綠置居計劃，彩虹邨受重建影響住戶可獲最優先資格認購。

房屋局局長何永賢表示，重建後的新彩虹邨將有9200個單位，較目前增加約24%，重建可同時理順彩虹交匯處一帶的交通，期盼「彩虹重現，更新更漂亮更有光彩出現」。不少彩虹邨居民歡迎重建計劃，現時邨內許多單位石屎剝落情況嚴重，希望能盡快搬遷。

大公報記者 賴振雄 梁少儀



▲彩虹邨石屎剝落情況嚴重。居民吳太表示很想盡快重建搬遷，但不太想搬到交通不方便的美東邨。
大公報記者易曉彤攝

◀逾60年歷史的彩虹邨，七彩顏色的招牌外牆成為「打卡」勝地。



掃一掃 有片睇

需時15年 分三期進行 供9200伙

彩虹邨重建 居民盼盡快搬遷



▲走進彩虹邨，會見到不少長者在休憩處圍着下棋，消磨時間。
大公報記者麥潤田攝



▲彩虹邨仍然保留着歷史悠久的辦館。
大公報記者易曉彤攝



▲居民黎太對石屎剝落情況感到絕望，希望盡快搬遷。
大公報記者麥潤田攝



▲吳先生指現時居住環境惡劣，願意搬到美東邨，期望政府能安撫邨內長者。
大公報記者易曉彤攝

高齡公屋維修費成重擔

支出高昂

高齡公屋老化問題日益嚴重，不只對居住環境和安全造成問題，也帶來高昂的維修費，房委會上個財政年度在租住房屋維修及改善工程開支就高達45.75億元。房委會通過彩虹邨重建研究計劃，香港測量師學會前會長何鉅業早前表示，如彩虹邨這類較早期的公共屋邨，有很多外牆石屎剝落或室內滲水等問題，估計每年維修費用達2億至3億元，維修成本可能是20至30年樓齡屋邨的兩、三倍或以上。

翻查資料，房委會在2022/23年度的租住房屋維修及改善工程開支，高達45.75億元，佔房委會年度總支出（248.9億元）達18.3%。而在2023/24年度核准的租住房屋維修及改善工程開支為47.99億元，佔房委會年度總開支核准預算（383.9億元）的12.5%。房屋局局長何永賢早前回覆立法會議員提問時透露，2023/23年度每個公屋單位每年的平均維修費為5380元，月均約448元。

大公報記者易曉彤

►重建後的新彩虹邨將會增加一千八百個單位，並會理順彩虹交匯處一帶的交通。
大公報記者麥潤田攝



舊邨重建須照顧好長者



透視鏡

蔡樹文

繼港島華富邨落實重建，60年歷史的彩虹邨將進行重建可行性研究。九龍彩虹邨現時有11座約7400個單位，預計整個重建計劃需時15年，完成後粗略估算可提供9200個單位，比現時多24%。當局明年初將落區聽居民意見，以「與民共議」方式舉辦工作坊和問卷等形式吸納意見。

高齡屋邨除了屋邨老化，維修保養成本高外，建築設計及材料相對落

後，60年前興建的公屋，基本以滿足「上樓」為目的，在採光、通風、鄰舍關係等方面，未必符合現代標準，造成高齡屋邨與新型公屋的差距愈拉愈遠。重建是改善公屋居住環境的唯一做法，相信會獲公屋居民歡迎。

人口高齡化，舊邨長者比例更高，在彩虹邨重建規劃上，屋邨配套、公共設施、單位設計等，都應多考慮長者需求，例如，在屋邨內設置長者中心及護老院等安老設施，讓長者不用舟車勞頓「出邨」，減輕照顧者或長者親友壓力，有利打造和諧社區。

居民心聲

彩色的

外牆，是1962至

1964入伙的彩虹邨的標誌，近年更成為本地居民與訪港遊客的「打卡」勝地。公眾見到的只是繽紛光鮮的天台籃球場，可是居民回到家中抬頭一看，便會看到自家天花板露出鋼筋，和搖搖欲墜的石屎塊。有居民表示，單位老化破爛，即使維修亦故態復萌，令人心灰意冷放棄復修。不少居民贊成重建，有居民期望成為第一批搬遷的住戶。

「我日日都好驚天花的石屎突然剝落砸下來，在露台晾衫都要戴安全帽。」彩虹邨錦雲樓居民黎太向大公報記者說，家中約四年前有石屎剝落，滲水亦不時出現，「現時天花板的石灰，每日都會跌少少下來，曾試過煮飯時突然有石屎跌落，搞到整碟餸都是泥。每次煮飯前，都要事先刮一刮天花。」

黎太家中的廁所、露台和廚房都是天花剝落重災區，房屋署人員到來維修，但黎太坦言，補修一次後，起碼要花兩星期清潔，而且一段時間後，補修過的地方再跌灰。她為此無奈拒絕再復修，只希望快些搬走。政府昨日宣布，初步計劃彩虹邨分三期重建，第一批受影響居民若想繼續住公屋，可獲安置入住美東邨。黎太說，不太想搬去美東邨，認為該處交通不太方便，若成為首批搬遷居民，可能選擇遷往其他公屋。

石屎爆裂 憂冷氣機墮街

吳先生在彩虹邨錦雲樓居住有40年，家中10年前開始有石屎剝落問題，冷氣機承托支架處的牆身現時更出現石屎爆裂情況，他擔心承載力不夠致使冷氣機跌落，希望盡快搬遷，期望可第一批就搬遷。工聯會上月在彩虹邨召開居民大會，不少居民關注重建時間表、搬遷支援和新單位面積等。工聯會立法會議員鄧家彪表示，8成受訪居民支持重建。他期望政府做好重建諮詢和設計工作，務求每一戶彩虹邨居民都因為今次重建而生活得到改善，實實在在「住好咗」。

大公報記者易曉彤

可遷美東邨或優先認購綠置居

受影響租戶將按人數獲得搬遷津貼。安置方面，第一期受重建影響居民可獲安置到同屬黃大仙區的美東邨。何永賢解釋，彩虹邨一人單位較多，兩成屬於是長者及一人單位，美東邨可提供2860多個單位，設計與戶型分配，也跟彩虹邨一致。

受影響住戶也可選擇交回公屋單位，優先認購宏照道第二期新落成綠置居單位，涉及1460單位，或在相關銷售計劃中的其他居屋或綠置居單位。至於商舖，租戶可優先在房委會轄下的屋邨參與投標。

政府計劃明年農曆新年後，分三階段向彩虹邨居民收集意見，預計年底完成，設計團隊將落區諮詢居民。

重建後的新彩虹邨，將提供9200個單位，較目前增加1800個單位，增幅約24%。何永賢強調，9200伙是很粗略的初步估算，房屋署將與規劃署商討重建地積比率、單位量等實際安排。她並說，希望藉彩虹邨重建改善交通網絡，優化區內的社福配套及學校設施，營造彩虹新社區。

彩虹邨的七彩顏色，多年來也是屋邨的標誌。何永賢相信，七彩顏色將會納入新彩虹邨的設計之中。

優化交通網絡 釋放發展潛力

消息人士透露，9200個單位是按現時該地皮7.5倍地積比率初步計算，彩虹邨是市區珍貴地段，房署將研究如何提高地積比率，增加單位量。他指出，彩虹交匯處現時交通「左線插右線，右線插左線」，彩虹邨重建提供契機，例如透過樓宇後移，提供空間擴建馬路，從而增加交通容量，當附近物業發展進行交通評估時，有利進一步釋放潛力。

對於重建歷時15年，消息人士說，與房屋協會明華大廈重建歷時25年比較，房委會內有人更關注彩虹邨是否能如期於15年完成重建。

房委會委員柯創盛建議，透過社區支援網絡、非政府機構，以至目前議會或關愛隊，度身訂造搬遷服務，讓彩虹邨居民在重建過程，不會感到徬徨。

立法會房屋事務委員會副主席梁文廣表示，贊成分階段安置居民，美東邨鄰近有東頭邨及九龍寨城公園，旺中帶靜。他期望彩虹邨重建能「提質」，考慮適當增加出租公屋單位面積，適量調撥單位作為資助出售房屋項目，回應市民需求。