

彩虹邨重建研究 - 清拆及遷置建議方案

目的

本文件旨在就重建彩虹邨的分期清拆及遷置建議方案諮詢黃大仙區議會。本文件的主要內容為第一期重建的清拆及遷置建議，至於第二、三期的建議則尚在初步構思階段。最終清拆方案及遷置安排有待香港房屋委員會（房委會）通過並正式宣佈後落實。

背景

2. 因應《2022 年施政報告》，房委會策劃小組委員會於 2023 年 12 月 21 日通過就彩虹邨重建展開研究。

3. 選取彩虹邨作重建研究的主要考慮因素包括樓齡、區內有合適的首期遷置資源，即附近的新美東邨、重建可增加單位數目和提供契機改善附近交通狀況等。彩虹邨於 1962 年至 1964 年間落成，屋邨總面積約 7.9 公頃，共提供約 7 400 個公共租住房屋（公屋）單位。根據初步估算，彩虹邨重建後可在原址提供約 9 200 個單位，即淨增加約 1 800 個單位。彩虹邨現址、其鄰近地區及新美東邨位置，請參閱附錄二。

4. 由於毗鄰彩虹邨的彩虹交匯處長期出現交通擠塞的情況，重建彩虹邨可提供機會讓政府改善彩虹交匯處及毗鄰一帶的道路交通及行人網絡。房委會已經開始與相關部門商討騰出部分彩虹邨用地以緩解區內交通擠塞情況的安排。

5. 考慮到小學「就近入學」的原則，重建後的彩虹邨內將會預留一幅小學用地。政府曾於 2020 年宣布將邨內的中華基督教會基華小學重置至邨內預留學校用地（即前聖公會靜山小學及前聖公會日修小學舊址），並於 2022 年得到立法會教育事務委員會支持計劃。政府亦按委員會的建議，再次檢視並待確認重建屋邨的計劃再推展該建校項目。根據最新的彩虹邨重建計劃，政府擬預留用地以重置基華小學，

而兩所空置小學舊址則會騰出以發展新住宅。至於現時彩虹邨內兩所公營中學（即彩虹邨天主教英文中學和聖公會聖本德中學），均座落於以私人協約方式批出的土地上。教育局會繼續與辦學團體保持溝通，商討兩所公營中學的安排，務求盡量照顧學校的需要，同時兼顧彩虹邨的整體發展。

6. 自 2023 年底房委會宣佈展開彩虹邨重建研究後，我們於 2024 年初已開始與有關政府決策局及部門就交通改善措施、學校和社會福利設施的安排進行商討。此外，作為重建研究過程的一部分，我們亦積極透過一系列的社區參與活動（請參閱附錄二）收集持份者的寶貴意見，當中包括住戶、商戶、立法會議員、區議員、非政府組織、學校和相關地區團體。

7. 根據我們透過 2024 年 2 月 7 日、6 月 1 日及 8 月 2 日舉辦的三次彩虹邨重建社區參與工作坊、多次探訪邨內非政府組織，以及過去通過住戶回覆問卷而收集到的意見，並考慮到當中建立的重建基本原則，即（一）善用空置校舍、（二）盡快騰出土地以改善彩虹交匯處交通擠塞情況、（三）維持邨內現有的民生設施不受重建影響，包括社福服務和停車場及（四）營造足夠面積的建築地盤以發展新住宅樓宇等因素，我們建議彩虹邨重建根據於以下第 8 至 15 段列出的清拆及遷置方式進行。

彩虹邨重建清拆及遷置建議方案

8. 彩虹邨約有 7 400 個單位。我們建議彩虹邨的清拆和重建分三期進行（請參閱附錄三）。預計於 2028 至 2029 年入伙的新美東邨將會提供 2 450 個單位用作首期遷置資源，可以容納約三份之一的受影響彩虹邨住戶。受第二、三期清拆影響的彩虹邨的三份之二住戶將會搬遷至重建後的新彩虹邨。從第一期彩虹邨住戶入伙至最後一期住戶入伙預計需要約 15 年完成。

第一期（碧海樓 / 金碧樓 / 丹鳳樓和兩所空置校舍）

9. 第一期建議清拆的住宅單位數量已考慮並符合遷置資源所能提供的單位數目，第一期的彩虹邨住戶將會遷至新美東邨。第一期包括現有的碧海、金碧和丹鳳樓及相關配套設施，以及兩所空置校舍。

為善用空置校舍用地，建議一併清拆兩座毗鄰的住宅樓宇，即碧海及金碧樓，與空置校舍用地整合，從而營造足夠面積的建築地盤，以興建足以容納受第二期清拆影響住戶的新住宅樓宇。我們會在清拆現時位處金碧樓的商舖前，確保未清拆的住宅樓宇地下的餘下商舖能夠滿足住戶日常所需。部分丹鳳樓附近的土地則將會騰出，以開展必要的交通改善工程以紓緩擠塞情況。此外，部分碧海樓和金碧樓附近的土地將會騰出以進行於彩虹道進行巴士停泊灣工程。

10. 彩虹邨第一期的建築工程將會於第一期清拆完成後立即展開。我們估算第一期建築工程完成後可提供約 3 200 個新公營房屋單位和相關配套設施，作為第二期的遷置資源，預計大約於 2035 年至 2036 年落成入伙。

第二期（錦雲樓 / 紅萼樓 / 金漢樓和白雪樓）

11. 初步構思包括現有的錦雲、紅萼、金漢和白雪樓及相關配套設施。第二期的彩虹邨住戶將會遷至新彩虹邨第一期。我們建議於二期清拆同樣位處龍翔道旁的四座住宅樓宇，以騰出土地擴闊一段龍翔道及重新配置現有於紅萼樓和金漢樓附近的巴士停泊灣。

12. 此外，為確保現時邨內營運中的關鍵社福服務不會受重建影響而中斷，我們現正與社會福利署共同研究，將現有服務機構和居民團體原邨重置的可行性。因此，就地下設有社福設施的金漢樓，我們會在重置同類設施完成後才可開始其清拆工程。

13. 彩虹邨第二期的建築工程將會於第二期清拆完成後立即展開。我們估算第二期建築工程完成後可提供約 4 100 個新公營房屋單位和相關配套設施，作為第三期的遷置資源，預計大約於 2042 年至 2043 年落成入伙。

第三期（翠瓊樓 / 金華樓 / 綠晶樓 / 紫薇樓和多層停車場）

14. 初步構思包括餘下現有的翠瓊、金華、綠晶和紫薇樓及相關配套設施，以及多層停車場。第三期的彩虹邨住戶將會遷至新彩虹邨第二期。部分綠晶樓及紫薇樓附近的土地將會騰出，以連接太子道東及龍翔道，以及為新彩虹邨第三期提供車輛出入口。就地下設有社福設

施的金華和紫薇樓，我們會在重置同類設施完成後才可開始其清拆工程。

15. 彩虹邨第三期的建築工程將會於第三期清拆完成後立即展開。我們估算第三期建築工程完成後可提供約 1 900 個新公營房屋單位和相關配套設施，預計大約於 2048 年至 2049 年落成入伙。

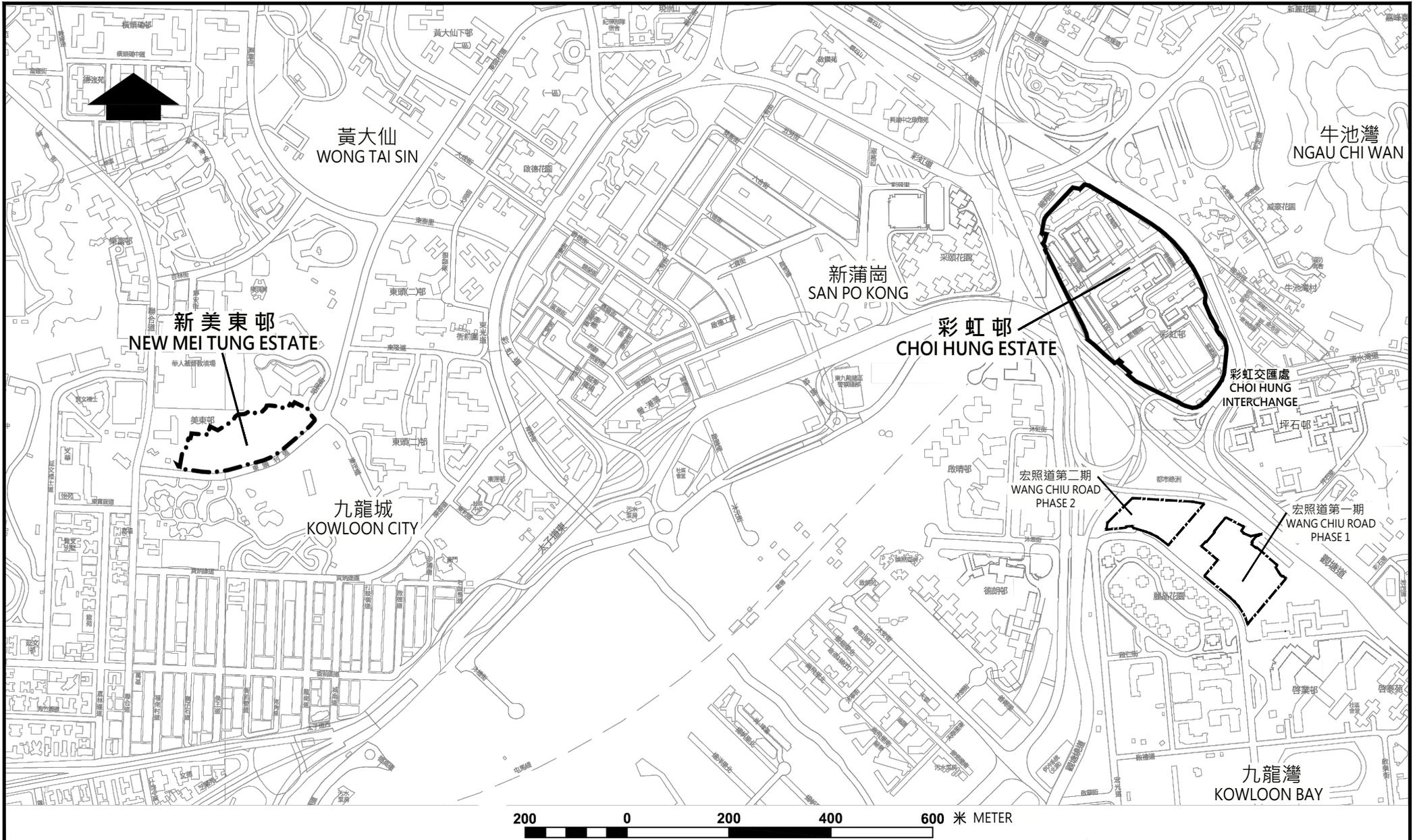
16. 我們會為受影響住戶提供足夠的遷置資源。除上述遷置安排外，在資源許可情況下，我們會讓受影響住戶遷往其選擇的任何地區的合適翻新公屋單位。受影響住戶會獲發放住戶搬遷津貼，以協助他們支付部分搬遷開支。受清拆影響的合資格單身人士和二人家庭亦可選擇領取單身人士津貼或二人家庭津貼，以代替入住公屋。此外，受清拆影響的住戶如有意購買居屋／綠置居單位以代替入住公屋，可在正式公布清拆安排後及目標清空日期前推出的資助出售房屋銷售計劃中享有優先選樓資格。

17. 一如以往的清拆項目，我們建議成立駐邨社區服務隊，為彩虹邨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。

諮詢

18. 歡迎各議員就上述發展計劃提出意見。

房屋署
2024 年 10 月



彩虹邨、其鄰近地區及新美東邨位置圖
 LOCATION PLAN OF CHOI HUNG ESTATE AND ITS VICINITY AND
 NEW MEI TUNG ESTATE

 房屋署
 HOUSING DEPARTMENT

附錄一
 Appendix 1

日期 Date :
 5. 11. 2024

彩虹邨重建研究社區參與活動

日期	活動
2024年2月7日	房屋局局長、房屋署代表、立法會議員及區議員與彩虹邨居民於邨內茶餐廳會面，進行社區參與工作坊（第一次）以收集意見
2024年3月13日	探訪循道衛理楊震社會服務處彩虹長者綜合服務中心
2024年3月22日	探訪九龍城浸信會彩坪閱覽室
2024年3月27日	向公眾介紹重建研究資訊及最新消息的彩虹生活館開幕，房屋局局長、房屋署代表、立法會議員及區議員到場與彩虹邨居民交流
2024年3月31日	收集彩虹邨重建問卷調查
2024年4月17日	探訪第一幼稚園及明愛資訊科技創建中心
2024年4月18日	與彩虹邨天主教英文中學在彩虹生活館會面
2024年4月29日	探訪九龍彩虹邨居民聯誼會、香港儲蓄互助社協會及香港特殊學習障礙協會
2024年5月2日	探訪香港聾人協進會及香港撒瑪利亞防止自殺會
2024年5月7日	與中華基督教會基華小學及聖公會聖本德中學在彩虹生活館會面
2024年5月29日	向彩虹邨居民及持分者派發彩虹邨重建居民通訊《再建彩虹報》第一期
2024年6月1日	社區參與工作坊（第二次）
2024年6月29日	彩虹邨嘉年華
2024年8月2日	社區參與工作坊（第三次）
	向彩虹邨居民及持分者派發彩虹邨重建居民通訊《再建彩虹報》第二期
2024年11月5日	諮詢黃大仙區議會

彩虹邨重建清拆及遷置建議 CLEARANCE AND REHOUSING PROPOSAL OF CHOI HUNG ESTATE REDEVELOPMENT

索引 LEGEND :

-  現有地盤界線
EXISTING SITE BOUNDARY
-  學校用地
SCHOOL SITES
-  第一期清拆範圍
PHASE 1 CLEARANCE
-  第二期清拆範圍
PHASE 2 CLEARANCE
-  第三期清拆範圍
PHASE 3 CLEARANCE
-  第一期清拆範圍住戶遷往新美東邨
TENANTS UNDER PHASE 1 CLEARANCE
MOVE TO NEW MTE
-  第二期清拆範圍住戶遷往新彩虹邨第一期
TENANTS UNDER PHASE 2 CLEARANCE
MOVE TO NEW CHE PHASE 1
-  第三期清拆範圍住戶遷往新彩虹邨第二期
TENANTS UNDER PHASE 3 CLEARANCE
MOVE TO NEW CHE PHASE 2
-  可騰出的土地(有待與有關部門繼續商討)
POSSIBLE LAND TO BE VACATED
(TO BE LIAISED WITH RELEVANT DEPARTMENT)

	新美東邨 NEW MTE	第一期 PHASE 1	第二期 PHASE 2	第三期 PHASE 3
遷置需求 單位數目(個) DEMAND NO. OF FLATS	-	2030	2830	2650
可提供 單位數目(個) SUPPLY NO. OF FLATS	2450	3200	4100	1900
入伙年份 INTAKE YEAR	2028/29	2035/36	2042/43	2048/49

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

