

## 福來村重建意見

### **(1) 福來邨樓宇結構有逐漸惡化情況**

房屋署於二零零七年四月開始就福來邨進行全面結構勘察，並已於二零零七年八月完成。

雖然勘察結果顯示，所有樓宇的結構均屬安全，而且各樓宇的結構狀況大致良好，但福來邨已有五十年歷史，樓宇飽歷風霜，樓宇殘舊，有些樓宇有石屎剝落、地台滲水的問題。

特別是頂層住戶，露台外橫樑出現損毀，有多處老化和由環境侵蝕而造成的損壞，樓宇內有不同程度的鋼筋銹蝕，而且逐漸惡化。

### **(2) 未來保養費用相當昂貴**

如果房屋署要保留該座樓宇繼續使用達至少十五年，必須進行大規模的修葺工程，以加強該樓宇的結構安全。

隨着樓宇老化，建築成本上升，保養和維修費用相當昂貴，若再住多 30 年，樓齡會變成 80 幾，到時保養費會相當昂貴，每個單位所需的修葺工程費用可能高達約為 50,000 元，希望當局分階段清拆重建。

### **(3) 重建公屋增地積比率/增加公屋供應**

本人贊成重建這個高樓齡公屋屋邨，此舉不但可改善舊屋邨的環境，更可提高用地使用效率，以更大地積比興建更多公屋單位，為善用土地及增加公屋建屋量，需要更有效地利用現有舊屋邨的發展潛力。

以為福來邨例，在一九六三至一九六七年間建成，共有九座樓宇，其中五座為樓高七層的低座樓宇，其餘四座為樓高十六層的高座樓宇，有約單位3,000個，以近年公屋地積比率推算，例如清拆其中五座樓高七層的低座樓宇，公屋數目已可大增，可建屋量大幅增加，相對發展潛力較大，拆除重建的好處是把樓層建得更高。

#### (4) 安置安排建議

在荃灣區找地安置極為困難，成為重建最大限制。

本人在安置安排有以下建議：

a. 先清拆最早期落成的其中二座為樓高七層的低座樓宇（永寧樓及永興樓）（落成年份為 1963 年），受影響住戶估計不超過 1,000 個，實行較可行。

安排受影響住戶應有特別搬遷津貼，搬往香港房屋委員會屋邨（梨木樹邨/象山邨/石圍角邨）和香港房屋協會屋邨（寶石大廈/祈德尊新邨）（房委會應與房協互相協調善用調遷單位），由於只需預留約 1,000 個單位作安置用途，相信不會影響現時公屋輪候冊人士的上樓時間。有見及此，政府應計算以上屋村現時空置單位，以便安置。

b. 用永寧樓及永興樓的地方以更大地積比興建更多公屋單位，興建二幢樓高 40 層，合共提供逾 3,000 個公屋單位，供約 8,000 多人居住，有不同的單位類別，可切合不同家庭的需要；

c. 把現時其他其中 3 座樓高七層的低座樓宇，其餘四座樓高十六層的高座樓宇的福來邨居民搬往上述地方。

d. 遂步清拆所有樓宇

最後希望曾當局可以深入研究福來邨的重建潛力，包括重建後可否提供額外公屋單位，以便籌備詳細重建計劃。

福來邨居民上  
2014 年 3 月