

立法會房屋事務委員會

樓齡較高公共屋邨的全面結構勘察

目的

本文件概述樓齡較高公共屋邨的全面結構勘察計劃，以及匯報有關西環邨和蘇屋邨的勘察結果。

背景

2. 房屋委員會其中一項主要工作，是確保公共屋邨得到適時妥善維修，以保持良好狀況。然而，若干舊屋邨樓齡日高，出現了不同程度的老化。及早查找維修問題並迅速進行修葺，有助延長樓齡較高屋邨的使用年期。

3. 二零零五年九月，房屋署展開全面結構勘察計劃，目的在於了解樓齡較高屋邨的樓宇狀況，並確定所需的修葺及鞏固工程，使樓宇可繼續使用一段合理的時間(例如起碼15年)。我們也會進行財政可行性評估，以衡量所需的修葺工程是否符合經濟效益。勘察結果有助房屋委員會為個別樓齡較高屋邨訂定改善工程及修葺計劃；如果有關工程不符合經濟原則，我們則會考慮進行清拆。

全面結構勘察計劃

4. 九個樓齡較高屋邨的全面結構勘察計劃在二零零五年九月展開，需時約兩年半完成。該九個屋邨的詳細資料載於附件A。勘察工程全面而詳細，包括對修葺記錄和過往評估結果進行資料研究、實地勘測和視察、抽樣和測試。我們會根據勘察所得，進行混凝土強度及鋼筋銹蝕程度的技術評估，並估計未來15年間的進一步銹蝕程度。

5. 根據計劃，其中兩個屋邨(即西環邨及蘇屋邨)的勘察工程在二零零五年九月展開，並於二零零六年一月完成。下文載述主要的勘察結果。

西環邨

6. 西環邨建於一九五八至五九年，共有五幢相連長型大廈，樓高 10 至 14 層，單位 640 個。屋邨的平面圖載於附件 B。儘管西環邨樓齡頗高，但勘察結果確定邨內各幢大廈的結構均屬安全，狀況亦大致良好。只需要進行小型修葺工程，包括為懸臂式走廊進行局部修葺和重鋪砂漿地台的工作，這些大廈便可繼續使用起碼 15 年。所需工程可納入例行維修計劃內。

7. 由於結構狀況良好，西環邨只需要進行小型樓宇修葺工程。為進一步改善屋邨居住環境，房屋委員會將根據邨內人口結構概況及租戶的實際需要，透過「屋邨改善計劃」進行所需的環境改善工作。

蘇屋邨

8. 蘇屋邨建於一九六零至六三年，共有 16 幢相連長型或 Y 型大廈，樓高 8 至 18 層，單位約有 5 300 個。屋邨的平面圖載於附件 C。結構勘察結果顯示，蘇屋邨各幢大廈現時的結構均屬安全，混凝土強度方面大致令人滿意。然而，由於樓齡較高，加上環境因素影響，樓宇結構狀況日見惡化，鋼筋銹蝕明顯，尤以廁所和懸臂式走廊等地方為然。該屋邨亦有其他結構問題，必須進行一連串大規模的修補工程，加強大廈的結構安全。

9. 若各幢大廈要繼續使用達 15 年，便須在多處地方，包括廁所、露台、懸臂式走廊等，進行大型的結構修葺和鞏固工程^註，粗略估計需時最少十八個月，同時個別住戶亦或許需要暫時遷出單位，方便配合維修。如此長時間的大規模維修會對住戶造成不便，尤以進行走廊、廁所及露台的工程對居民所造成的滋擾為甚。

^註

蘇屋邨須進行的大型工程包括：

- (a) 其中兩座大廈(櫻桃樓及綠柳樓)需要大規模加設鋼製外柱及橫樑，以鞏固懸臂式走廊的結構；另外六座(金松樓、彩雀樓、丁香樓、百合樓、荷花樓、楓林樓)需要把混凝土護欄更換為鋼欄，以減輕荷載，並以鋼架局部鞏固樓板；
- (b) 全部十座設有懸臂式走廊的大廈(杜鵑樓、金松樓、櫻桃樓、劍蘭樓、彩雀樓、丁香樓、百合樓、荷花樓、楓林樓、綠柳樓)需要重鋪砂漿地台和更換銹蝕鋼筋；
- (c) 重澆廁所及垃圾房樓板；
- (d) 更換天台水缸、露台護欄橫樑及混凝土通花磚；以及
- (e) 結構牆及飯廳樑板需要進行結構改善工程。

10. 房屋委員會考慮過樓宇的整體狀況、所需改善工程的規模，以及工程可能對住戶造成的滋擾程度後，決定清拆蘇屋邨。由於涉及大規模的安置工作，蘇屋邨會分兩期清拆。為及早解決高平台住戶上落斜坡的不便，並在清拆前盡量保留現有的配套設施，我們計劃先清拆位處邨內較高平台的十幢大廈，而其餘六幢位於較低平台(即大部分商業及福利設施所設之處)的大廈則留待第二期才清拆。鄰近蘇屋邨的元州邨第二期及第四期，以及長沙灣分層工廠大廈重建項目，預計分別於二零零八年及二零一一年落成，將可提供足夠的新公屋單位用作安置受清拆影響的住戶，他們亦可選擇遷往房屋委員會每年可供編配的空置單位。

徵詢意見

11. 請議員備悉全面結構勘察計劃和關於西環邨及蘇屋邨的勘察結果。

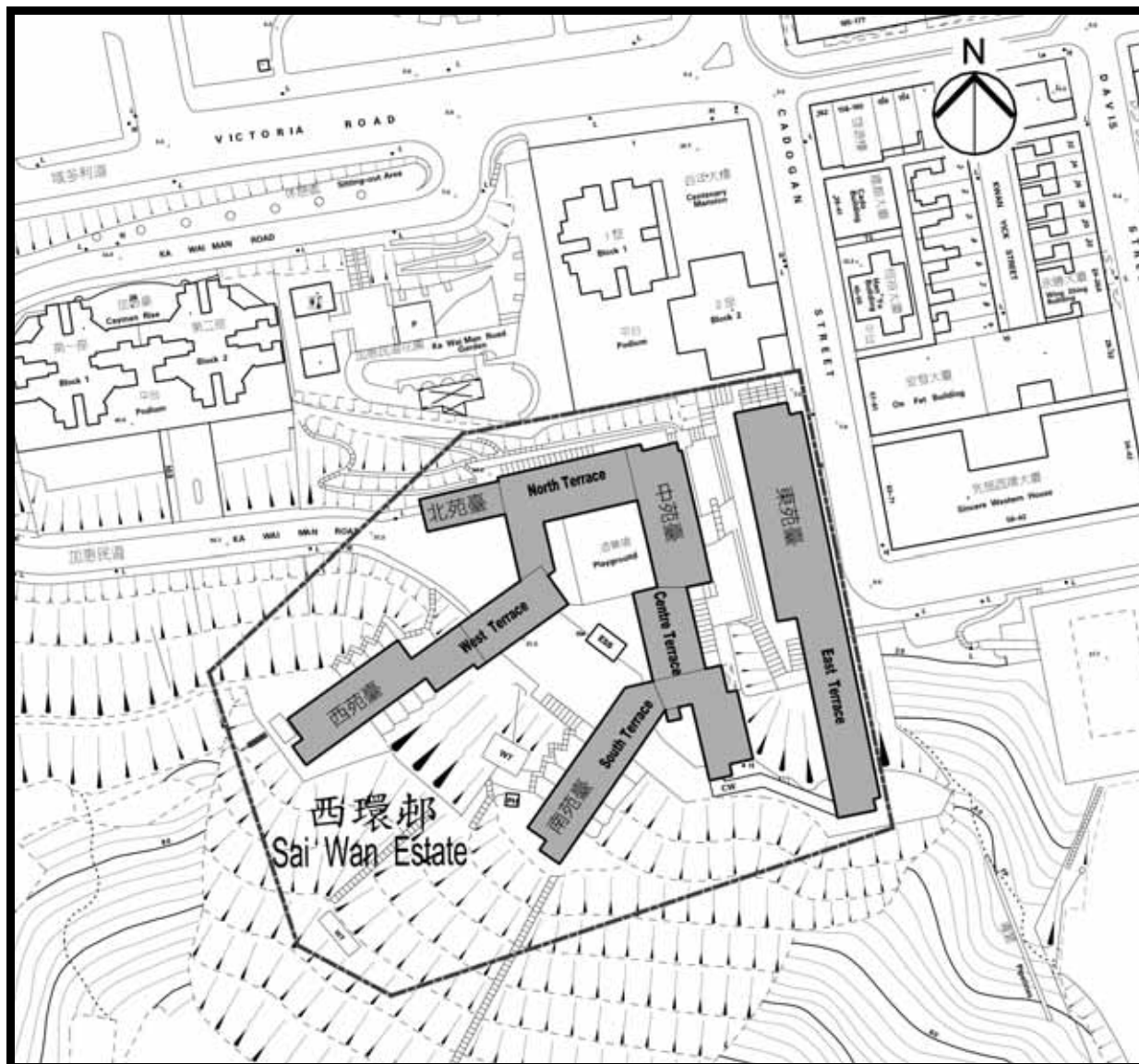
房屋及規劃地政局
二零零六年五月

納入全面結構勘察計劃內的樓齡較高公共屋邨

屋邨	落成年份	樓齡 ^註	大廈數目	單位數目
模範邨	1952-1972	53	6	667
西環邨	1958-1959	47	5	638
蘇屋邨	1960-1963	45	16	5 316
彩虹邨	1962-1964	43	11	7 449
馬頭圍邨	1962-1965	43	5	2 075
和樂邨	1962-1966	43	11	1 941
福來邨	1963-1967	42	9	3 129
東頭邨(第 22 座)	1965	40	1	906
華富邨	1967-1978	38	18	9 147

^註 樓齡以截至二零零五年邨內最舊一座大廈的樓齡計算。

西環邨平面圖



蘇屋邨平面圖

