

立法會房屋事務委員會

全面結構勘察計劃的未來路向

目的

本文件旨在(i)向委員會匯報樓齡較高的公共租住屋邨的全面結構勘察計劃(以下簡稱“該計劃”)的進度；(ii)告知委員會香港房屋委員會(房委會)將會擴展該計劃至其他樓齡較高的公共租住屋邨；及(iii)因應擴展該計劃，請委員支持永久保留一個由二零零六年七月臨時開設至二零零八年七月止的總結構工程師職位(首長級薪級第一點)，以領導及監管該計劃的推行。

背景

2. 二零零五年九月，房屋署展開一項全面結構勘察計劃，該計劃涵蓋十個樓齡約四十年或以上的公共租住屋邨^{註1}。有關這些屋邨的資料見附件一。勘察工作旨在確定該等樓齡較高的公屋樓宇在結構上是否安全，以及在經濟效益上是否值得透過進行維修及結構鞏固工程而繼續保留，還是應予拆卸。勘察工作亦會確定把有關樓宇持續保存至少十五年所需的修葺和鞏固工程的範圍和成本。

現時全面結構勘察計劃的進度及結果

進度

3. 直至二零零八年二月，房屋署已經完成八個屋邨的全面結構勘察工作^{註2}。餘下兩個屋邨的勘察工作，即華富邨和坪石邨的勘察工作，預計分別將於二零零八年四月及九月相繼完成。

註1 我們在二零零七年五月的委員會會議上，向委員報告全面結構勘察計劃涵蓋的十個屋邨(見 CB(1)1478/06-07(06)號)。

註2 我們已分別在二零零六年五月、二零零七年一月及二零零七年五月的委員會會議上，向委員匯報蘇屋邨和西環邨(見立法會文件 CB(1)1396/05-06(03)號文件)、彩虹邨和模範邨(見立法會 CB(1)562/06-07(06)號文件)，以及和樂邨和馬頭圍邨(見立法會 CB(1)1478/06-07(05)號文件)的勘察結果。至於福來邨和東頭邨 22 座的勘察結果將於二零零八年二月向委員會報告。

現時全面結構勘察計劃的結果

4. 勘察結果顯示八個屋邨的結構損壞程度各有不同。樓齡日增加速了鋼筋混凝土的損毀，使樓宇出現鋼筋銹蝕的現象。事實上，我們發現引致樓宇出現不同程度損壞的成因眾多^{註3}。隨着公屋樓宇日漸老化，在這些屋邨進行適時的全面結構勘察，可確保樓宇結構的安全。

5. 勘察結果顯示，房屋署須針對樓宇的個別問題，作出合適的維修，以有效地持續保存這些屋邨。同時，房屋署會透過「全方位維修計劃」和「屋邨改善計劃」，增建或維修屋邨及單位的設施，以改善這些屋邨的居住環境^{註4}。全面結構勘察計劃推行兩年多以來，居民對計劃及相關維修工程均感滿意，並希望計劃能夠持續推行。

擴展全面結構勘察計劃

6. 我們發現屋邨年齡接近四十年時，保養及維修的開支會隨著樓齡不斷增加。樓宇老化及結構損壞是一個隨年日增加的過程，及早進行勘察以確定屋邨的結構狀況，並針對損壞成因作出改善，可減低日後進行較大規模及較滋擾的維修改善工程的需要，是較可取的勘察維修策略。因此，我們認為有需要在屋邨樓齡未滿四十年之前便進行勘察工作。鑑於現時的全面結構勘察計劃實施成功，房委會計劃在二零零八年完成上述十個屋邨的勘察工作後，將該計劃納入為一長遠部門綱領^{註5}，繼續在其他三十二個樓齡較高的屋邨推行全面結構勘察計劃，涵蓋樓齡未滿四十年的屋邨。考慮到計劃所需的資源及人手，房委會計劃每年勘察三至四個屋邨，在未來十年(二零零八年至二零一八年)內勘察三十二個屋邨。該三十二個屋邨的資料詳見附件二。我們會因應各屋邨的樓齡制定勘察的優先次序，並會因應推行情況，在必要時調整有關的勘察次序。

註3 損壞速度快慢受不同因素影響，包括較易使污染物浸入混凝土內而影響鋼筋的樓宇設計、建築造工水平、選用的材料、材料的使用、區內環境等。

註4 我們在二零零七年一月的委員會會議上向委員匯報有關「全方位維修計劃」下的「屋邨改善計劃」(見 CB(1)562/06-07(07) 號文件)。

註5 在二零零八年一月的房委會策劃小組委員會會議上，委員通過有關全面結構勘察計劃的策略及綱領。

所涉及的人力資源

7. 全面結構勘察計劃現時由兩個勘察小組負責，由一位總結構工程師監督。建議的十年勘察計劃，以及隨後的結構維修及鞏固工程，可繼續由該兩個勘察小組負責，而日後若需要額外的人力資源，則可透過內部的人事調動應付。

8. 現時監管全面結構勘察計劃的總結構工程師是一臨時開設、為期兩年的職位，直至二零零八年七月^{註6}。該總結構工程師需要監管四組由高級結構工程師（總薪級表第四十五至第四十九點）領導的小組員工，並直接向屋邨管理處主管－房屋署副署長（首長級薪級第三點）報告。在該四組員工中，兩組直接負責有關視察、測試、分析、評估、設計及推行由全面結構勘察計劃確認的加固和改善工程外；一組負責舊式公共屋邨懸臂式結構的加固、維修及監測的工作；餘下一組則負責研發及在勘察方法、研探新技術和物料使用等方面給予其他工程小組技術支援的工作。

9. 鑑於該計劃涉及複雜的技術性及勘察結論影響重大，因此有需要繼續由一位總結構工程師全職監管。在屋邨管理處下由一位總結構工程師來帶領整項計劃及提供中央技術支援，除了可確保運作效率，亦有利於房委會更有效地整體監測樓宇的結構安全。詳細職責載於附件三。

10. 我們曾經仔細研究透過內部調配處理有關工作的可行性。房屋署現時共有三名總結構工程師，任職發展及建築處，但基於未來五年房委會將興建七萬五千個公屋單位，而預計每年建屋量穩定（平均每年約為一萬五千個），發展及建築處每個工程策劃小組在未來五年均須全時間處理有關的工程項目及籌備工作，當中兩位總結構工程師將不會有剩餘時間擔任額外工作。另一位總結構工程師則需要在其負責的建築工程項目以外，以非全職形式調派往獨立審查組，根據建築事務監督所授權力，協助履行《建築物條例》所規定的建築物規管功能及審批房委會轄下的樓宇有關結構改動的申請，因此難以負擔額外職責。

註6 在二零零六年七月立法會財務委員會的會議上，委員通過增設一臨時開設的總結構工程師職位，為期兩年至二零零八年七月（見 EC(2006-07)11 號文件）。

未來路向

11. 待各委員評審後，我們計劃於二零零八年五月將這項建議遞交財務委員會人事編制小組委員會考慮。

徵求意見

12. 請委員備悉房委會延長在較高樓齡公共租住屋邨推行全面結構勘察計劃，及表示是否支持永久保留上述總結構工程師的職位，以領導及監管這計劃的建議。

運輸及房屋局
二零零八年一月

納入現時的全面勘察計劃內十個樓齡較高的公共屋邨

屋邨	落成年份
1. 模範	1952 年
2. 西環	1958 年
3. 蘇屋	1960 年
4. 彩虹	1962 年
5. 馬頭圍	1962 年
6. 和樂	1962 年
7. 福來	1963 年
8. 東頭 22 座	1965 年
9. 華富	1967 年
10. 坪石	1970 年

納入 2008 年至 2018 年全面結構勘察計劃的

三十二個樓齡較高的公共屋邨

編號	屋邨	落成日期
1	美東邨	1974 年(註 1)
2	愛民邨	1974 年(註 1)
3	葵盛西邨	1975 年(註 1)
4	荔景邨	1975 年(註 2)
5	瀝源邨	1975 年(註 2)
6	梨木樹二邨	1975 年(註 2)
7	白田邨	1975 年
8	興華二邨	1976 年
9	麗瑤邨	1976 年
10	石硤尾邨	1976 年
11	長青邨	1977 年
12	南山邨	1977 年
13	大興邨	1977 年
14	禾輦邨	1977 年
15	漁灣邨	1977 年
16	象山邨	1978 年
17	富山邨	1978 年
18	彩雲一邨	1979 年
19	彩雲二邨	1978 年
20	順利邨	1978 年
21	順安邨	1978 年
22	長康邨	1979 年
23	大窩口邨	1979 年
24	環翠邨	1979 年
25	鴨脷洲邨	1980 年
26	龍田邨	1980 年

編號	屋邨	落成日期
27	安定邨	1980 年
28	三聖邨	1980 年
29	沙角邨	1980 年
30	石圍角邨	1980 年
31	大元邨	1980 年
32	友愛邨	1980 年

註 1：預計於 2009 年內完成全面結構勘察工作

註 2：預計於 2010 年內完成全面結構勘察工作

職責說明
物業管理總經理（支援服務第五組）

職級：總結構工程師（首長級薪級第一點）

直屬上司：副署長（物業管理）（首長級薪級第三點）

主要職務和職責 –

1. 監督在樓齡較高的公共屋邨推行的全面結構勘察計劃；
2. 監督公共屋邨主要結構勘察工作，以及研發及推行其後所需的維修工程項目；
3. 為結構勘察及其相關工程提供意見；
4. 監督在房委會住宅及非住宅物業進行的結構工程等服務，並就有關服務提供意見；及
5. 聯繫並參與其他政府部門或公共機構有關房委會物業的結構工程事宜的會議。
