

立法會房屋事務委員會

樓齡較高公共屋邨全面結構勘察

二零零六年五月九日

1

目的

- 概述樓齡較高公共屋邨的全面結構勘察計劃
- 匯報有關西環邨和蘇屋邨的勘察結果

2

背景

- 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，以確保公共屋邨狀況良好，延長使用期

3

全面結構勘察計劃

- 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（起碼十五年）
- 衡量所需工程是否符合經濟效益

4

勘察程序

- 修葺記錄和過往評估結果
- 實地勘測和視察
- 抽樣和測試
 - 評估混凝土的強度
 - 鋼筋銹蝕程度
- 估計未來十五年間的進一步銹蝕程度

5

計劃時間表

- 計劃在二零零五年九月展開
- 九個樓齡較高屋邨
- 需時約兩年半完成
- 西環邨及蘇屋邨勘察工程已於今年一月完成

6

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。

7

西環邨

- 建於1958 - 59
- 5 座大廈
- 樓高 10-14 層
- 單位 640 個



勘察結果及維修方案

- 所有樓宇的結構均屬安全各，結構狀況大致良好
- 若要繼續保存樓宇十五年，所需的維修工作包括懸臂式走廊的局部修葺及砂漿地台修葺
- 「屋邨改善計劃」

9

懸臂式走廊



10

懸臂式走廊 鋼筋情況



11

廁所



12

廁所天花



13

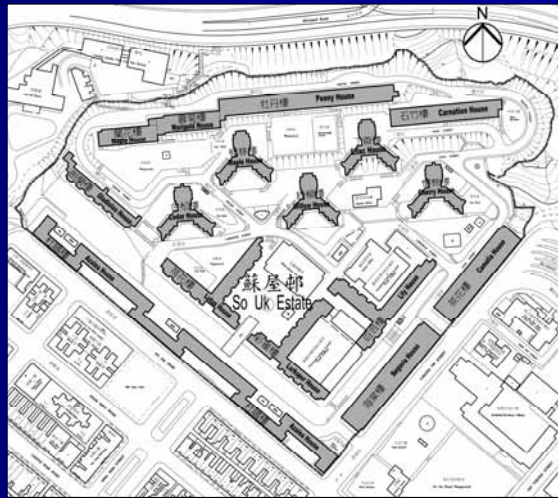
廁所天花鋼筋



14

蘇屋邨

- 建於1960 - 63
- 16 座大廈
- 樓高 8-18 層
- 單位 5316 個



勘察結果

- 蘇屋邨所有樓宇的結構均屬安全
- 混凝土強度大致滿意
- 鋼筋銹蝕情況普遍顯著，尤以廁所和懸臂式走廊的情況為然
- 其他地方石屎剝落：如露台、天面水缸等

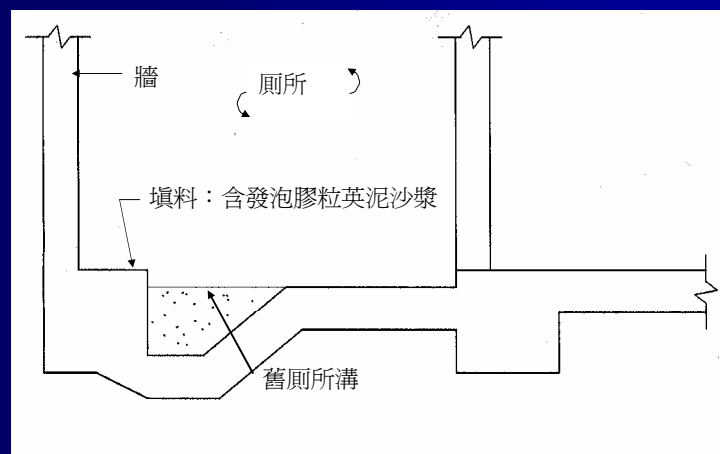
廁所



(茶花樓)

17

廁所切面圖



(蘭花樓)

18

廁所



(蘭花樓)

19

廁所天花

六幢樓的廁所情況較差。其中最差的一幢樓有達84%的廁所有剝落、裂痕或以前曾經修補的地方

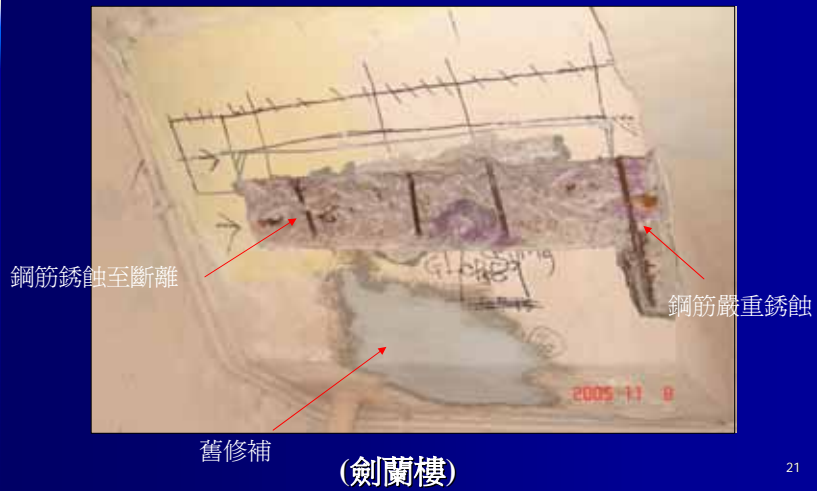


(蘭花樓)

20

廁所天花

鋼筋銹蝕嚴重；3幢銹蝕嚴重樓宇中，約15%鋼筋樣本發現完全斷離



露台

在二零零四年至二零零五年有五幢樓宇跌下鬆脫石屎



露台護欄橫樑

在情況最差的一幢樓宇裏發現有43%的橫樑有剝落或裂痕



(櫻桃樓)

23

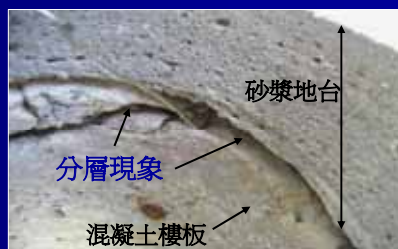
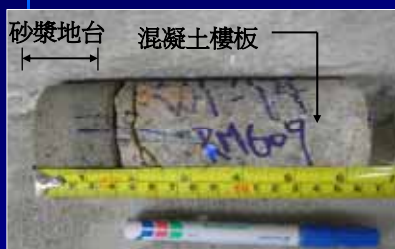
懸臂式走廊



砂漿地台老化情況 (1)

24

懸臂式走廊



砂漿地台老化情況 (2)

25

懸臂式走廊



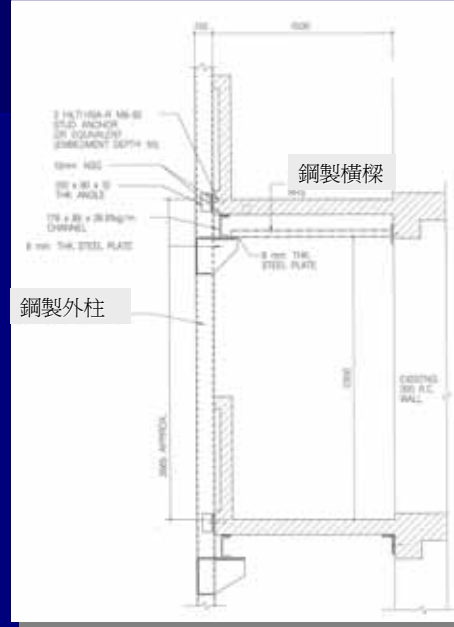
鋼筋銹蝕情況



鋼筋偏離原來定位情況

26

鞏固工程：加裝鋼製外柱和橫樑



鞏固工程：個別位置加裝鋼框



更換混凝土護欄
為鋼欄

懸臂式走廊

29

所需結構修葺和鞏固工程

- 修葺和鞏固懸臂式走廊
 - 2 幢樓宇大規模加設鋼製外柱和橫樑
 - 6 幢樓宇把混凝土護欄更換為鋼欄
 - 在個別位置以鋼框鞏固樓板
 - 10 幢樓宇重鋪砂漿地台和更換銹蝕的鋼筋
- 重澆廁所樓板和垃圾房樓板
- 更換天台水缸、露台護欄橫樑和混凝土通花磚
- 結構牆和飯廳樑板結構改善工程

30

所需結構修葺和鞏固工程

- 估計需時最少十八個月，個別住戶或需暫時遷出
- 預料工程將會對住戶造成嚴重滋擾和影響

房委會考慮過樓宇整體狀況、所需改善工程規模、及其滋擾程度後，決定清拆蘇屋邨

31

分期清拆的建議

考慮因素

- 大規模安置工作
- 高平台住戶上落斜坡的問題
- 現有配套設施的保留



遷置工作

遷置受影響的居民，安排包括：

- 鄰近蘇屋邨的新公屋單位有
 - 元州邨第二及第四期 (2008年落成)
 - 長沙灣分層工廠大廈重建項目(2011年落成)
- 房屋委員會每年可供編配的空置單位

33

完

34