

立法會

Legislative Council

立法會CB(1)562/06-07(07)號文件

檔 號：CB1/PL/HG

房屋事務委員會

2007年1月4日會議

較高樓齡屋邨全面結構勘察計劃

背景資料簡介

目的

本文件旨在載述房屋委員會("房委會")於2005年為較高樓齡公共屋邨推行的全面結構勘察計劃的背景，並綜述議員在2004-2005年度及2005-2006年度會期的立法會會議席上，以及房屋事務委員會會議上就有關事宜表達的主要關注事項及意見。

全面結構勘察計劃

2. 鑒於部分較高樓齡公共屋邨的樓宇狀況日漸老化，房委會於2005年9月展開一項全面結構勘察計劃，目的是瞭解樓齡約40年或40年以上的屋邨的樓宇狀況，以及確定需要進行何種修葺及鞏固工程，令此等樓宇可繼續使用一段合理的時間(例如最少15年)。房委會會根據勘察所得，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年間的進一步老化程度，繼而就繼續使用該等樓宇所需的修葺及鞏固工程進行評估。房委會亦會進行財政可行性評估，以衡量所需進行的修葺及鞏固工程是否符合成本效益。勘察結果旨在協助房委會為個別較高樓齡屋邨訂定改善工程及修葺計劃，以及在進行有關工程並不符合經濟原則的情況下考慮是否有需要將有關屋邨清拆。全面結構勘察計劃涵蓋10個較高樓齡屋邨，預計需時約兩年半完成。該10個屋邨的詳細資料載於**附錄I**。

3. 同時，房委會在2005年10月通過推行全方位維修計劃，以改善公共屋邨的維修服務。該計劃提供多項服務，包括主動及全面查找維修問題。對於在全面結構勘察計劃下獲確定屬於結構上安全的較高樓齡公共屋邨，房委會在進行所需維修工程以便可繼續使用有關樓宇時，會趁機研究和推行全方位維修計劃下的屋邨改善計劃，以改善此類屋邨的居住環境。

西環邨和蘇屋邨的勘察結果

4. 西環邨和蘇屋邨的全面結構勘察於2006年1月完成。據房屋署("房署")所述，有關西環邨的勘察結果證實邨內各幢大廈的結構均屬安全，狀況亦大致良好。該等樓宇只需要進行小型修葺工程，便可繼續使用多15年。有關工程將納入例行維修計劃內。為進一步改善屋邨的居住環境，房委會亦會因應邨內人口結構概況及租戶的實際需要，根據屋邨改善計劃進行所需的環境改善工作。至於蘇屋邨，雖然結構勘察結果顯示邨內各幢樓宇的結構均屬安全，而混凝土強度亦大致令人滿意，但由於樓齡較高及受到環境因素所影響，邨內樓宇的結構狀況日見惡化，鋼筋銹蝕狀況相當明顯，其中尤以廁所和懸臂式走廊等地方為然。經考慮樓宇的整體狀況、所需改善工程的規模，以及工程可能對住戶造成的滋擾後，房委會決定於2008及2011年分兩期清拆蘇屋邨。受影響住戶將獲安置入住元州邨第二及第四期，以及長沙灣分層工廠大廈重建項目的單位。

議員表達的主要關住事項及意見

5. 議員一直透過在立法會會議席上提出質詢，監察和較高樓齡公共屋邨的修復及維修事宜有關的事項。議員在2004-2005年度及2005-2006年度會期的立法會會議席上提出的質詢詳情的超文本連結載於**附錄II**。

6. 房屋事務委員會分別於2005年11月7日及2006年5月9日的會議上，討論全方位維修計劃及聽取當局簡報西環邨和蘇屋邨的全面結構勘察結果。關於全方位維修計劃，委員對該計劃的各項措施雖表歡迎，但亦有就決定是否拆卸有關屋邨和評估維修工程是否符合成本效益的準則，以及受影響租戶的安置安排提出查詢。有委員建議房委會檢討較高樓齡公共屋邨單位的內部間隔，以及考慮為位於山坡地帶的屋邨安裝升降機或扶手電梯，以期改善住戶的居住環境及方便居民出入。至於全面結構勘察計劃，鑒於蘇屋邨已非常破舊，委員支持房委會清拆蘇屋邨，以及在西環邨進行修葺工程的決定。由於蘇屋邨的長者住戶數目眾多，委員籲請政府當局及早成立社區服務小組，以協助受清拆計劃影響的居民。委員亦促請房署彈性處理居民的安置安排，包括為受影響住戶編配符合其負擔能力及特定需要的單位，以及將受影響住戶安置入住同區或鄰近地區的屋邨。為釋除蘇屋邨商戶的疑慮，委員察悉當局在清拆計劃公布後已即時凍結邨內商鋪的租金，並會因應邨內居民數目減少而每6個月進行一次租金檢討。鑒於蘇屋邨用地位於市區的有利地點，委員促請房委會及早對清拆後的蘇屋邨用地進行規劃。由於對市區公屋單位的需求極之殷切，有委員認為房委會不應把該幅清拆後的用地交還政府。

最新發展

7. 彩虹邨及模範邨的全面結構勘察計劃於2006年2月展開，並如期於2006年8月完成。勘察結果顯示該兩個屋邨的結構均屬安全，但卻建議進行結構修葺及改善工程，使邨內樓宇可繼續使用多15年。政府當局將於2007年1月4日舉行的房屋事務委員會下次會議，向委員匯報該兩個屋邨的勘察結果及所需進行的修葺工程。

參考資料

8. 相關文件連同其超文本連結載於**附錄II**。

立法會秘書處
議會事務部1
2007年1月3日

附錄I

納入全面結構勘察計劃
的較高樓齡公共屋邨

屋邨	落成年份	樓齡 ^註	大廈數目	單位數目	勘察工作 預計完成 日期
模範邨	1952-1972	53	6	667	2006年8月
西環邨	1958-1959	47	5	638	2006年1月
蘇屋邨	1960-1963	45	16	5 316	2006年1月
彩虹邨	1962-1964	43	11	7 449	2006年8月
馬頭圍邨	1962-1965	43	5	2 075	2007年3月
和樂邨	1962-1966	43	11	1 941	2007年3月
福來邨	1963-1967	42	9	3 129	2007年7月
東頭邨(第22座)	1965	40	1	906	2007年7月
華富邨	1967-1978	38	18	9 147	2008年4月
坪石邨	1970-1971	36	8	4 575	2008年9月

^註 樓齡以截至2005年邨內最舊一幢大廈的樓齡計算。

(資料來源：政府當局就樓齡較高公共屋邨的全面結構勘察而提交的文件(立法會CB(1)1396/05-06(03)號文件)附件A及政府當局提供的補充資料。)

較高樓齡屋邨全面結構勘察計劃

相關文件一覽表

立法會／委員會	會議日期	文件
立法會會議	2004年5月19日	馮檢基議員提出有關"全面復修舊型公共屋邨"的質詢[議事錄"第19頁"] http://www.legco.gov.hk/yr03-04/chinese/counmtg/hansard/cm0519ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會	2005年11月7日	立法會CB(1)212/05-06(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg1107cb1-212-3-c.pdf 立法會CB(1)239/05-06(01)號文件(只具中文本) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg1107cb1-239-1-c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg051107.pdf
立法會會議	2005年11月9日	李國麟議員提出有關"在舊式公共屋邨提供扶手電梯或升降機"的質詢[議事錄"第49頁"] http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm1109ti-translate-c.pdf
立法會會議	2005年12月14日	梁耀忠議員提出有關"全方位維修計劃"的質詢[議事錄"第73頁"] http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/counmtg/hansard/cm1214ti-translate-c.pdf
房屋事務委員會	2006年5月9日	立法會CB(1)1396/05-06(03)號文件 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1396-3-c.pdf 立法會CB(1)1466/05-06(01)號文件(只具中文本) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1466-1c.pdf

立法會／委員會	會議日期	文件
		立法會CB(1)1466/05-06(02)號文件(只具中文本) http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/papers/hg0509cb1-1466-2c.pdf 會議紀要 http://www.legco.gov.hk/yr05-06/chinese/panels/hg/minutes/hg060509.pdf

立法會秘書處
議會事務部1
2007年1月3日