

立法會房屋事務委員會

有關東頭邨第二十二座及福來邨的 全面結構勘察計劃報告及未來路向

目的

本文件旨在向委員會匯報有關東頭邨第二十二座和福來邨的全面結構勘察的結果及建議的清拆及改善工程。

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。計劃涵蓋十個樓齡約四十年或以上的公共租住屋邨。勘察工作旨在確定這些樓齡較高的樓宇在結構上是否安全，以及在經濟效益上是否值得繼續保留，還是應予拆卸。勘察工作亦會確定持續保存有關樓宇至少十五年所須進行的修葺／鞏固工程的範圍和成本。勘察工作全面而詳細，包括就維修記錄和過往的評估結果進行資料研究、實地勘測和視察，以及抽取樣本和測試。我們會根據勘察所得，進行混凝土強度和鋼筋銹蝕程度的技術評估，並按預料未來十五年間的老化程度，評估為持續保存樓宇所須進行的修葺和鞏固工程。我們較早前已向委員會報告蘇屋邨、西環邨、彩虹邨、模範邨、和樂邨和馬頭圍邨的勘察結果^{註1}。

3. 房屋署於二零零七年四月開始就東頭邨第二十二座和福來邨進行全面結構勘察，並已於二零零七年八月完成。下文載述了主要的結構勘察結果及建議的清拆及改善工程。

^{註1} 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。

東頭邨第二十二座

樓宇資料

4. 東頭邨第二十二座於一九六五年落成，樓高十六層，共提供 906 個單位。樓宇平面圖載於附件 A。

結構勘察結果

5. 勘察結果顯示，東頭邨第二十二座結構安全，但因樓宇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。如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^{註2}，以加強該樓宇的結構安全。

清拆東頭邨第二十二座

6. 我們預計修葺工程可能對住戶造成很大滋擾和影響，尤其在進行更換含石棉露台鑲板、鞏固結構元件和重澆地台等工程期間，對住戶影響較大。加上財政評估結果顯示，修葺方案的成本效益不及重建方案^{註3}，故此房屋委員會(房委會)決定清拆東頭邨第二十二座。

安置工作

7. 現居於東頭邨第二十二座的人口約為 1 400。受清拆影響的住戶將得到適時的安置。預計在黃大仙區內有足夠的公屋單位安置居民，包括將於二零零九/一零年度落成、位於東頭平房區西面的公屋發展項目，以及於二零一一/一二年度落成的東頭邨第九期。此外，房委會亦有其他可供編配的空置單位，可以安置受影響的居民。

^{註2} 大規模的修葺工程包含在出現損毀的露台外橫樑、地下和三樓樓層廁所的十六幅結構牆、十五塊天台樓板進行鞏固及修葺，並在廁所樓板和牆壁露台、尾翼牆外、地下樓層的水箱鋪設防水層、更換天台水箱，作玻璃強化膠水箱、在十六個由垃圾房改建而成的住宅單位進行鞏固／重澆混凝土工程、在公眾走廊的損毀部分重鋪砂漿層及在現有的加固鋼構件髹漆。

^{註3} 我們預計若保留東頭邨第二十二座達至少十五年，每個單位所需的修葺工程費用約為 48,000 元。過去我們建議在彩虹邨、和樂邨、西環邨、模範邨、馬頭圍邨和福來邨進行修葺工程，以便把邨內樓宇持續保存十五年或以上，每個單位所需的修葺工程費用均不超過 12,000 元。至於蘇屋邨，由於我們當時預計修葺該屋邨的樓宇以持續保存十五年或以上，每個單位所需的費用高達 46,000 元，故決定並不保留該邨。

天主教溥仁學校

8. 與東頭邨第二十二座有一相連的天主教溥仁學校(下稱「該校」)，由房屋署負責保養及維修。由於該校結構安全，並考慮到校方及家長教師會希望保留該校，因此該校將被保留。校方及家長教師會均歡迎這個決定。房屋署在拆卸和重建東頭邨二十二座時，會採取多項措施，以確保師生的安全和減低施工時對他們的影響。工程會配合該校的考試時間和假期、採用液壓混凝土壓碎機進行拆卸及採用非撞擊式打樁方法進行重建，以減低噪音，並採用隔塵網等設備，以減低對該校造成的空氣污染。房屋署會與該校及教育局的代表組成聯絡小組，以確保在工程進行期間該校環境的安全及減低對師生的滋擾。

福來邨

9. 福來邨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，有單位 3 129 個。屋邨平面圖載於附件 B。

10. 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。由於房屋署曾在邨內進行廣泛的改善工程^{註4}，不少如石屎剝落、地台滲水的問題，均已得到適時及妥善的處理，只須進行小規模的修葺／改善工程^{註5}，便可繼續保存樓宇達十五年或以上。除了進行這些修葺工程，我們亦會在全方位維修計劃下進行一般的屋邨改善工程，包括在五座低座樓宇興建升降機，以方便邨民上落，改善邨內的居住環境。

11. 請委員備悉東頭邨第二十二座和福來邨的全面結構勘察結果。

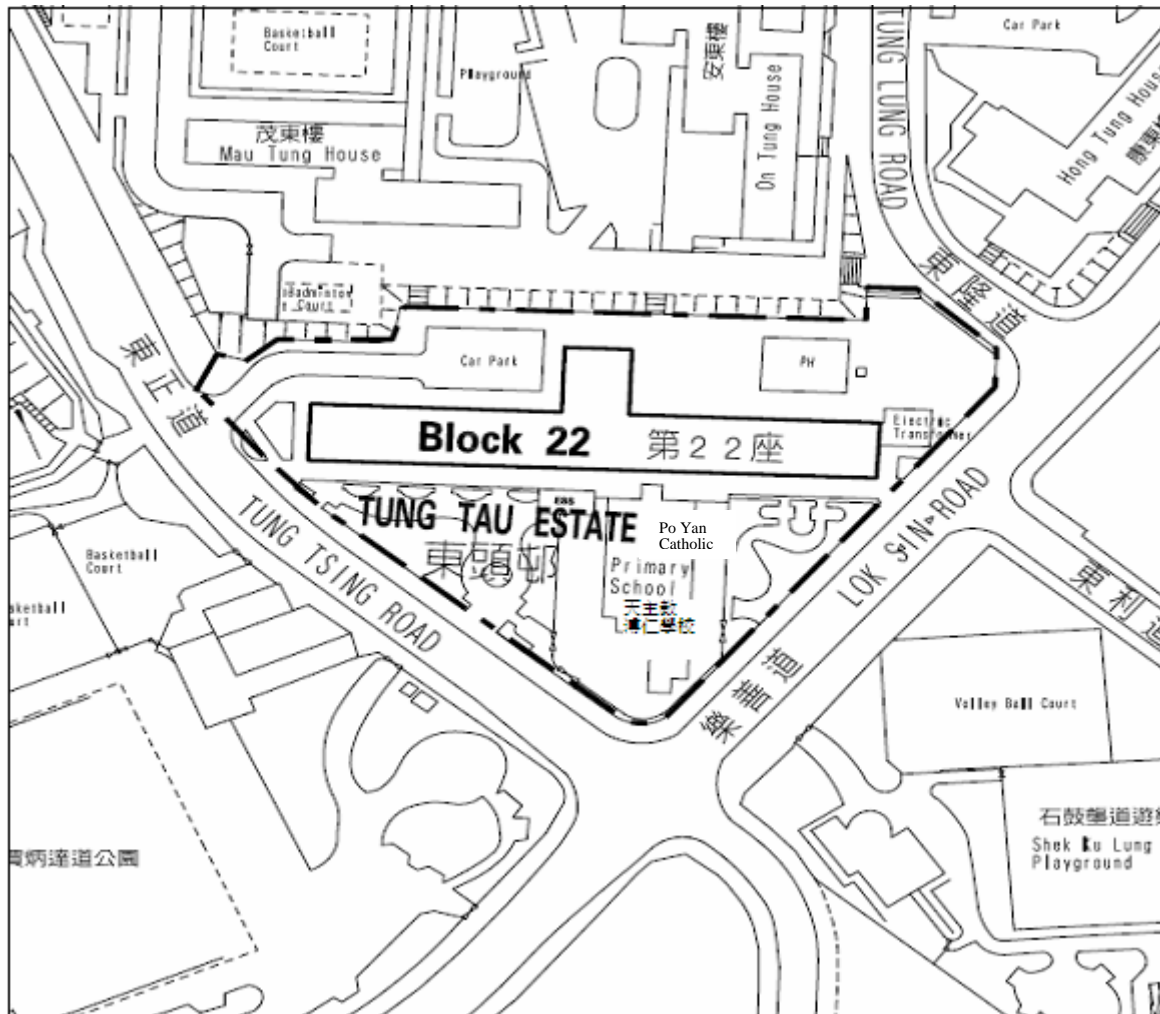
運輸及房屋局

二零零八年一月

註4 例如在一九九七年，房屋署曾重鋪該邨廁所的防水層和更換損壞的露台欄杆柱。

註5 結構修葺和改善工程包括更換／修葺損壞的廁所和破損的水缸、重鋪樓層內遊樂位置的地台砂漿層，以及進行一般的混凝土修葺／鞏固工程。

東頭邨第二十二座
平面圖



福來邨
屋邨平面圖

