

# 傑出保養維修及改善項目



## 博康街市翻新工程

團隊  
房屋署大埔、北區、沙田工程團隊

承建商  
合興建築有限公司、永興電機有限公司、威電工程有限公司、安樂工程有限公司



### 博康街市煥然一新

- 沙田博康邨舊博康街市，有40年歷史
- 為傳統濕街市，殘舊及設計過時
- 2021年決定全面翻新，重新規劃佈局，包括加裝冷氣、火牛房、擴寬通道、改善照明和排水系統等，為街市注入新動力



### 挑戰

- 尋找合適火牛房位置
- 提供臨時檔位讓檔戶繼續營業
- 釋除檔戶對街市改變的擔憂
- 使用屋邨公共地方進行工程
- 在公用地方加建上蓋連接街市和商場
- 改建活家禽檔以符合牌照要求
- 疫情對工程的影響



### 解決方案

- 分階段施工，盡量減低對檔戶滋擾，維持街市基本運作以方便居民
- 在有限空間加設臨時檔位，讓檔戶繼續營業
- 使用靜音方法打拆
- 與檔戶、博康邨業主立案法團、政府部門及電力公司緊密溝通和聯繫

### 成效

- 翻新工程於2022年完成，新檔位準時交付檔戶
- 整個工程「零投訴」和「零意外」
- 在香港測量師學會建築測量組主辦的「建築測量師大獎2023」及香港工程師學會屋宇裝備分部主辦的「卓越建築選舉大獎2023」中榮獲獎項

# 傑出保養維修及改善項目



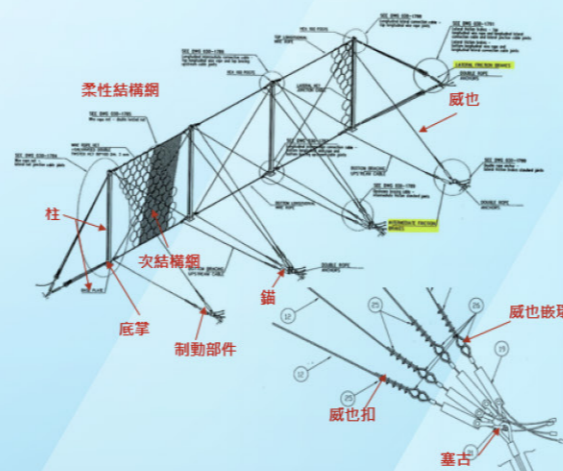
## 鯉魚門邨預防性維修工程項目- 柔性防禦網 11SE-B/ND1, ND2, ND3 及 ND4

團隊  
土力工程管理小組(二)

承建商  
中國地質集團有限公司



- 鯉魚門邨的柔性防禦網(11SE-B/ND1至ND4),用於緩減山坡墜落大石的危害
- 防禦網全長220m,2002 開始使用
- 自 2021 起,防禦網發現多處鏽蝕,一些主要零件嚴重生鏽
- 柔性防禦網是專利設計產品,維修保養需用原廠零件,原來的供應商已經停業,多間海外供應商也無法提供相應零件
- 若更換整個防禦網,成本高昂,且會擾滋居民
- 團隊最終決定採用混合多間公司的零件作為維修方案



### 成功因素

- 創新的設計思維
- 充足的事前規劃
- 良好的工地管理
- 定期的巡查監工
- 與持份者的良好溝通



### 成效

- 首次使用混合多間公司零件的維修方案,以解決因專利設計不能更換重要零件的問題,是業界一大創新
- 成本較更換整個防禦網節省七成開支
- 工程成品高品質、合符成本及時間預算、零意外及零投訴

# 傑出保養維修及改善項目



## 挑戰及解決方案

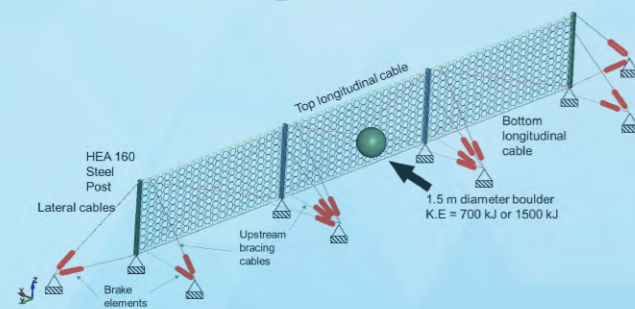
### 挑戰一

混合採用多間公司零件的維修方案從未試過，項目團隊需證明維修後的防禦網能夠維持原來的「能量容受能力」(Energy Absorbing Capacity)。

### 解決方案

防禦網的主要零件－制動部件(Energy Dissipator)為專利產品，已經停產，其設計數值已經遺失。工程顧問採用三維模型從新分析現有防禦網的設計，並根據分析結果，計算混合維修方案的防禦網能量容受能力。混合設計方案最終獲得各方認同。

### 「工程設計」- 數據模型分析



### 挑戰二

涉及多家公司零件，兼容性是一大問題

### 解決方案

尋找合適替代更換零件時，需審視其兼容性，以確保功效。例如：新制動部件與舊有零件不配合，需以三件新零件替換每個舊有零件。

### 挑戰三

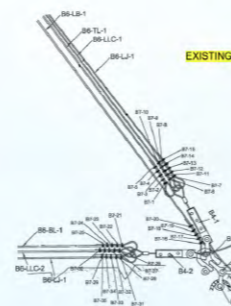
混合多間公司零件的維修方案在業界是首次嘗試，施工人員缺乏經驗

### 解決方案

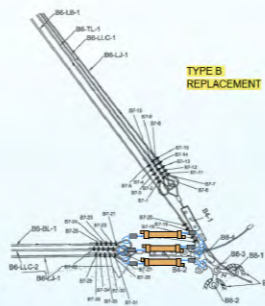
供應商派專業人員訓練施工人員並現場演示，詳細說明更換零件步驟及驗收標準，確保所有人員都合格施工，維持防禦網的功效。



### 舊有制動部件



### 新制動部件



### 挑戰四

防禦網緊貼天然斜坡，也靠近屋邨，物料儲存及工料載卸困難。

### 解決方案

向屋邨管理處借用地方，施工前妥善圍封和張貼告示，減低對屋邨居民的滋擾及保障施工安全。



### 挑戰五

工程涉及不同持份者，包括房屋署、屋邨管理處、工程顧問、承建商及屋邨住戶。

### 解決方案

工程前後與持份者保持良好溝通，工程後邀請供應商及屋邨管理處驗收，保證最後施工成品符合標準及各方要求。



# 傑出保養維修及改善項目

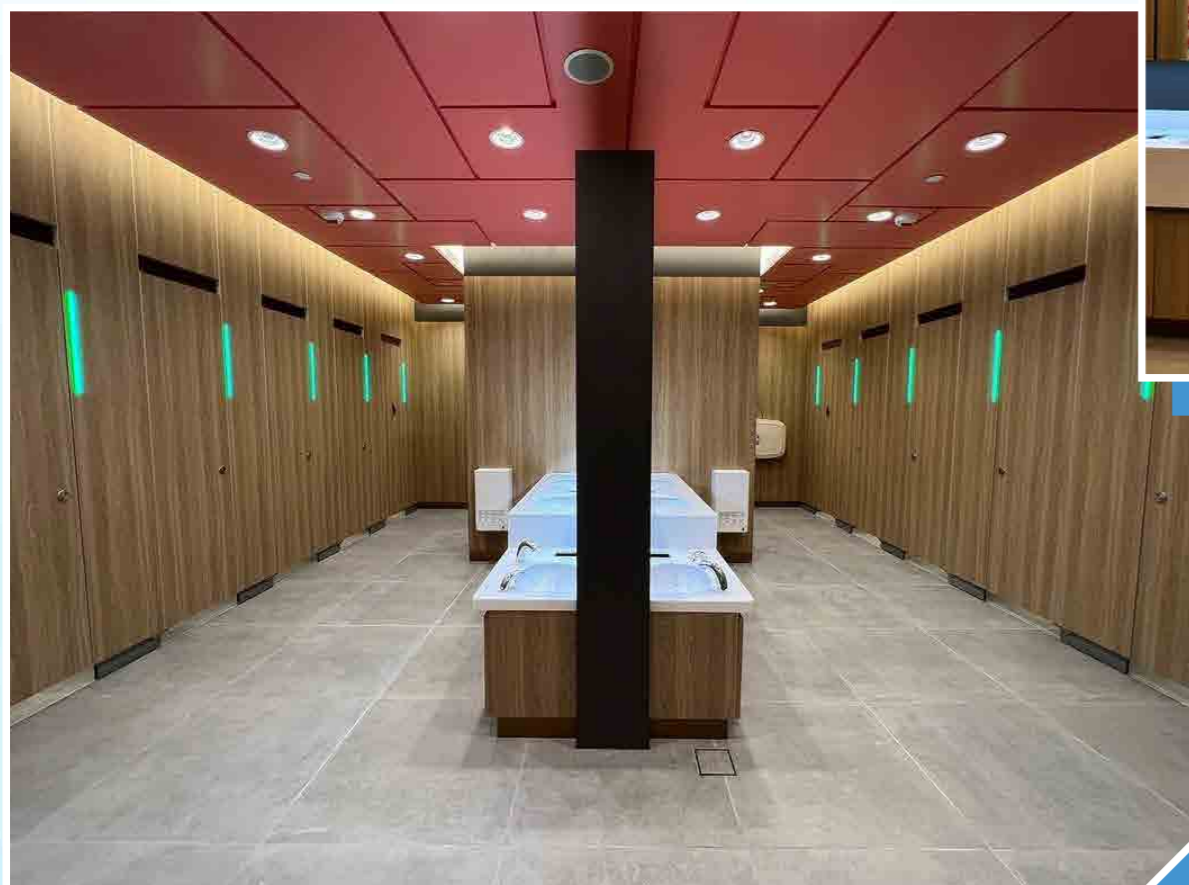


## 大本型洗手間改善工程

團隊  
房屋署九龍東分區保養辦事處

承建商  
捷祺建築有限公司

- 為提升顧客體驗，大本營商場為各樓層洗手間及育嬰室進行全面升級
- 設計由用家角度出發，並引入智能系統



### 營造機遇 – 靈活施工

透過有系統的施工編排和工程管理，成功將施工期由16個月縮短至10.5個月，以配合母親節、暑假及聖誕節等營業高峰期

### 型格設計 – 安全至上

引入智能洗手間管理系統，並優化設施，例如廁所間隔具備「防夾手」設計、於育嬰室引入聲音訊號、及自動計時的自動門系統等，以提升安全

### 凝聚各方 – 集思廣益

室內設計師、工程及物業管理團隊、承建商等積極參與設計工作坊及施工規劃，並透過提供不同樣板、現場示範等，以完善設計，緊貼用家需要



### 迎難而上 – 應對疫情

於疫情期間，嚴謹把關工地整理，確保彈性及靈活調配物料運輸及儲存

### 認可讚許 – 全面改善

在設計、採購、入則、項目管理等方面群策群力，設施翻新後環境更整潔舒適，設備更齊全和現代化，獲各方認可