

## 柴灣工廠邨大廈改建公共租住房屋工程

合約名稱：改建柴灣工廠邨大廈為公共租住房屋和白田邨第1、第2、第3、第12座及一所學校的拆卸工程

### 首個由歷史建築改建的屋邨

柴灣工廠邨於1959年六月落成，是香港碩果僅存的「H」型工廠大廈，獲古物諮詢委員會評為二級歷史建築物。

政府為了增加短期公營房屋供應量，於2012年宣布將柴灣工廠邨大廈改建為公共租住房屋。整項改建工程於2016年完成，並名為華廈邨，樓高六層，共提供187個單位，總建築面積約12,500平方米。

### 保育與發展

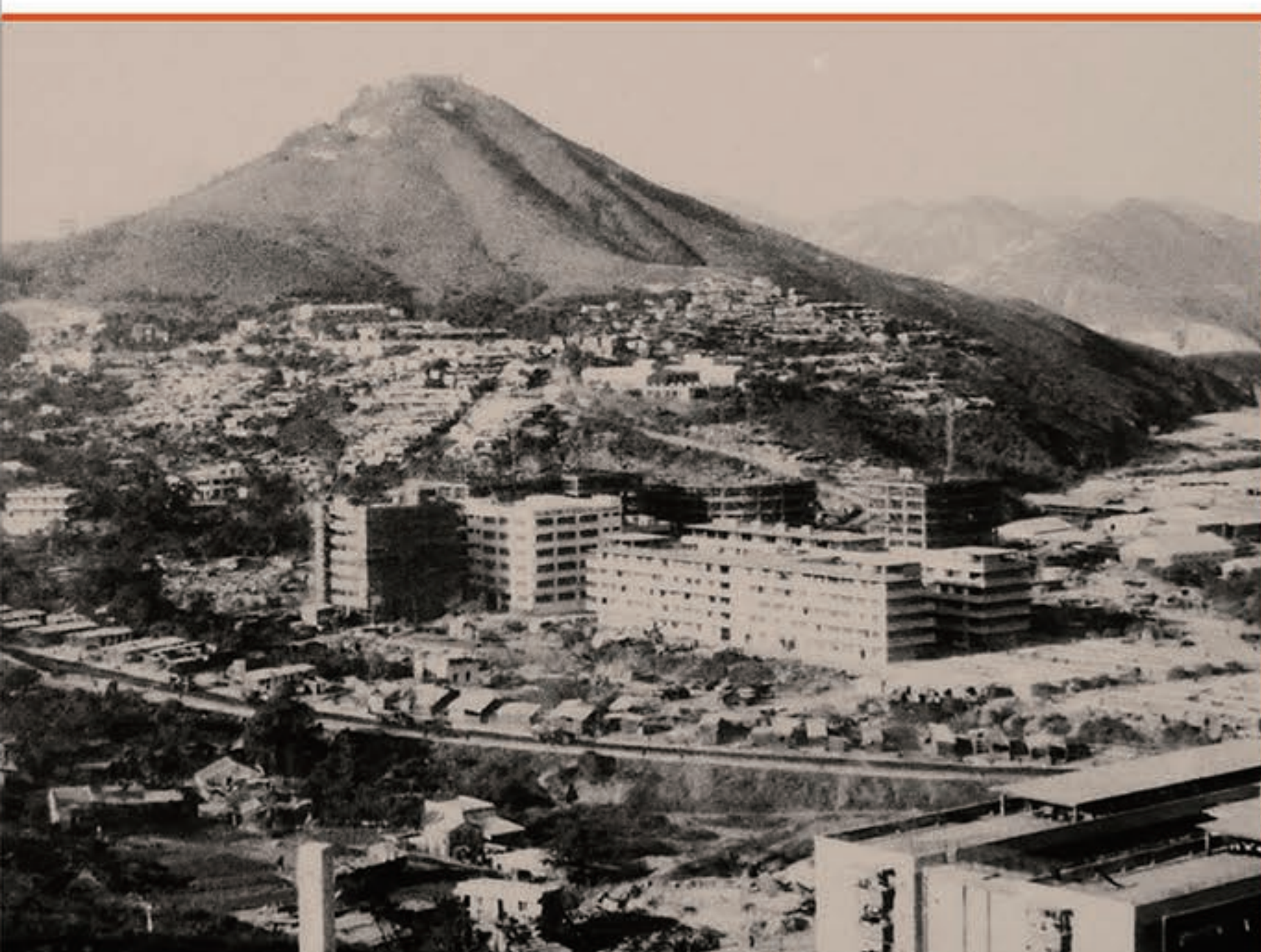
要將這座「歷史建築」活化為可以居住的公共屋邨及帶給工業區一個城市綠洲，無論由規劃、設計到建造，整個過程都是一項艱鉅任務。

由於這幢廠廈已有50多年歷史，改建既要考慮其安全和結構穩定性，也要顧及環境及法例要求。

為確保大廈的結構和物料符合最新的消防條例，我們首先測試原有樓板的安全，由於測試結果令人滿意，大廈約七成的建築結構可以保留。



▲ 華廈邨佔地0.4公頃，鄰近柴灣港鐵站



▲ 1964年的柴灣工廠邨大廈



◀ 2013年的柴灣工廠邨大廈

昔日柴灣工廠大廈的「建築特色元素」，包括「H」型的外型、由露台及樓板構成的橫向線條外觀，還有「柴灣工廠邨大廈」的字樣都獲得保留



### 克服環境與建築結構的限制

柴灣工廠邨大廈位處地帶交通繁忙，加上大廈已被列為二級歷史建築，令華廈邨的設計受到很大限制。

為了盡量減少交通噪音對住戶的影響，我們設計時特意將單位面向內庭，並為部分可能會受較大噪音影響的單位設置減音露台。



▶ 當年用來搬運貨物的斜道現已改為梯級，末端的通花混凝土格柵，及牆身髹上樓層負荷量的字樣，依然可見



原之許可負荷量一級  
平方米 345 千牛  
獲房委會特別批准，  
可之最高負荷量每平  
米 585 千牛。

### 環保建築

由於大廈的原貌和約七成建築結構可以保留，大幅減低了需要拆卸的樓板，節省大量建築物料之餘，更減低了施工期間的能源消耗和碳排放量，令建築物和居住環境可持續發展的理念得以實踐。

另外，華廈邨的能源效益，比機電工程署訂定的《建築物能源效益守則》規定高出約46%。採光和通風方面，項目的設計配合天然環境，並加設採光井，大大提高了住宅單位的天然通風和採光度。

### 工業區內的城市綠洲

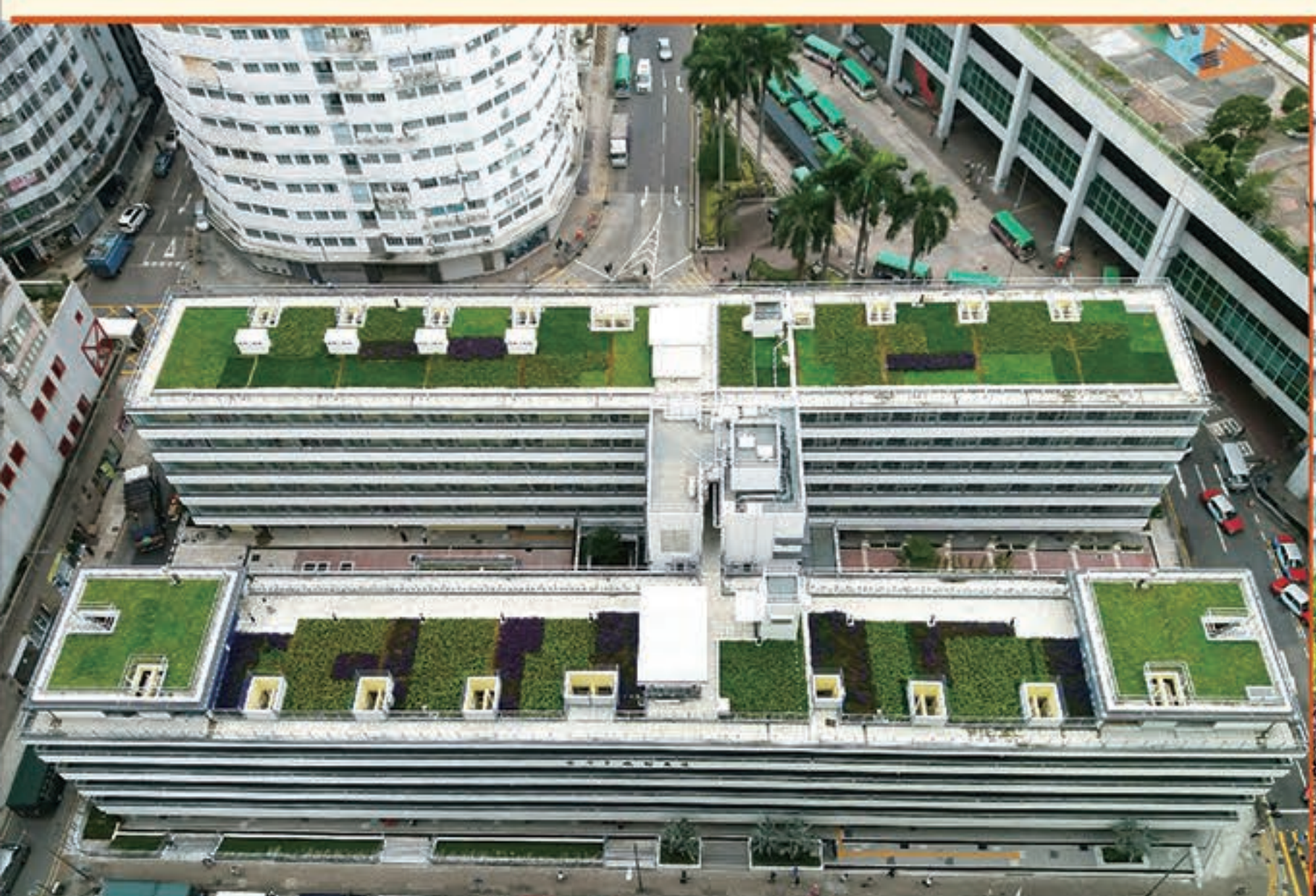
華廈邨的綠化率超過四成，除了為住戶提供健康的居住環境，屋邨亦成為了工業區內的城市綠洲。



◀ 減音露台裝上吸音板及隔音屏，可減低噪音進入室內。最高可減噪音達9分貝(A)



▶ 為了提升安全度、減低對周邊居民的滋擾，和減少震動避免破壞原有樓宇結構，拆卸特別採用鋸切的方法，並遙控器械進行拆卸工程



▲ 綠化天台在盛夏可降低單位室內溫度，並減低熱島效應



▲ 原工廠大廈的煙囪亦獲得保留，點綴了綠化天台，成為華廈邨另一特色



▲ 庭院綠意盎然



▼ 商舖設計採用銀灰色摺閘，讓時光倒流



▲ 兒童遊樂設施



▼ 展示區留下了柴灣工廠邨大廈的印記