文件編號：HA 34/2018

香港房屋委員會議事備忘錄

實施 2018 年至 2032 年全面結構勘察計劃

目的

本文件旨在告知委員在 2018 年至 2032 年間為高樓齡公共租住屋邨（下稱「公共屋邨」）和分層工廠大廈邨（下稱「工廠大廈邨」）實施第二輪全面結構勘察計劃（下稱「勘察計劃」）的事宜。

背景

2. 2005 年 9 月，策劃小組委員會根據 1998 年制訂的《長遠房屋策略》（下稱「《長策》」），通過持續保存高樓齡公共屋邨的策略。扼要言之，策略的基本方針是「除非公屋大廈或屋邨的樓宇結構不安全，或持續進行維修工作不符合成本效益，否則不應進行清拆」。為確定高樓齡屋邨在結構安全及財政上可持續保存，房屋署遂推行第一輪勘察計劃，於 2005 年至 2018 年間，為 42 個 1981 年之前交付的屋邨（下稱「1981 年之前交付的屋邨」）進行全面結構勘察。

3. 2011 年 11 月，策劃小組委員會進一步通過「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」。根據這項政策，房委會須按照四個基本原則，即結構安全、修葺工程的成本效益、合適的遷置資源，以及原址重建的潛力，考慮是否重建個別屋邨。2014 年制訂的《長策》亦引述這項政策的四個基本原則考慮是否重建高樓齡公共屋邨（節錄於**附件 1**）。勘察計劃對於釐定屋邨是否符合首兩項原則十分重要。

4. 在納入第一輪勘察計劃的 42 個屋邨中，36 個屋邨的勘察工作已經完成，其餘六個屋邨的勘察工作將如期於 2018 年完成。根據全面結構勘察的結果，有兩個屋邨（蘇屋邨和東頭邨第 22 座）的結構雖然安全，但再持續保存 15 年並不符合成本效益，因此正在重建。其他已勘察的屋邨在進行修葺工程後，可在結構及財政上持續保存至少 15 年。

5. 基於預期《消防安全（工業建築物）條例草案》[註1]將獲得通過，我們決定提前為六個工廠大廈邨及荔景邨一幢工場大廈(於 1975年至 1984 年間入伙）進行全面結構勘察。勘察工作預計於 2018 年完成。

第二輪勘察計劃

6. 由於第一輪勘察計劃將於 2018 年年底完成，策劃小組委員會於 2018 年 4 月通過在 2018 年至 2032 年間實施第二輪勘察計劃。第二輪勘察計劃旨在確保已納入第一輪勘察計劃的樓宇仍然結構安全及財政上可持續保存，以及未有納入第一輪勘察計劃但將於這段期間成為高樓齡屋邨的其他公共屋邨，在結構及財政上可持續保存。

7. 勘察計劃並不包括房委會屋邨內已拆售的非住宅物業、租者置其屋計劃(下稱「租置計劃」)屋邨[註2]，以及已公布重建計劃的屋邨。第二輪勘察計劃涵蓋已納入在第一輪勘察計劃的 38 個公共屋邨[註3]及六個工廠大廈邨，以及另外 33 個公共屋邨，列於**附件 2**。當中包括以下三類公共屋邨大廈：

（a） 1981 年之前交付的大廈 — 這些大廈已納入第一輪勘察計劃，第二輪勘察計劃是要確保這些大廈可在結構及財政上再持續保存 15 年。

（b） 1981 年至 1992 年間交付的大廈 — 這些大廈於 1981 年至 1992年間交付，其樓齡於 2018 年至 2032 年間將達 40 年。

（c） 1992 年之後交付的大廈 — 這些大廈於 1992 年之後交付，我們相信在結構方面問題不大，但在第二輪勘察計劃下，當我們為上述（a）及／或（b）類型大廈的屋邨進行結構勘察時，如邨內有樓齡逾 25年的 1992 年之後交付的大廈，我們會為當中樓齡最高的一幢大廈進行初步結構勘察，以監察其結構狀況。

註1 為改善 1987 年之前興建的工業建築物的消防安全標準，保安局提交《消防安全（工業建築物）條例草案》，以提升這些建築物的消防裝置和設備及消防安全建造要求。根據已刊憲的《消防安全（工業建築物）條例草案》，它適用於所有工業建築物，包括房委會轄下的工業建築物。

註2 房屋署會繼續為房委會轄下位於租置計劃屋邨的租住公屋單位推行「全方位維修計劃」和提供「日常家居維修服務」。

註3 已納入第一輪勘察計劃的 42 個屋邨中，有四個屋邨不會被納入第二輪勘察計劃內，其中三個是正在重建的蘇屋邨、東頭邨第 22 座及白田邨，而另一個是已確定重建計劃的美東邨。

8. 我們主要會根據樓宇的最新狀況和樓齡為個別屋邨編排勘察次序，亦會因應其他情況靈活調整，例如考慮重建的因素，以及在定期維修時發現樓宇狀況出現不良變化。此外，第一輪勘察計劃所涵蓋的大廈在完成首次全面結構勘察後，會在其 15 年期屆滿前進行下一輪全面結構勘察。至於其他高樓齡大廈，全面結構勘察工作會在 2018 年至 2032 年期間，即樓齡約滿 40 年時進行。

全方位維修保養策略

9. 全面結構勘察計劃只是其中一項更新和保養高樓齡屋邨狀況的計劃。除此以外，我們還實施多項維修保養及改善計劃，確保為住戶提供優質的居住環境，例如：（a）「日常家居維修服務」— 應住戶的維修要求提供迅速的維修服務；（b）「全方位維修計劃」— 主動檢查單位狀況並進行所需維修；（c）「升降機現代化計劃」— 提高升降機的質素；以及（d）「屋邨改善計劃」— 為經全面結構勘察確定為可持續保存的屋邨進行活化和優化各樣設施。

提交參考

10. 請委員備悉本文件的內容。

房屋委員會秘書郭慧玲
電話：2761 5003
傳真：2762 1110

檔號 : HD 3-8/SCM1/1-55/23 C
（屋邨管理處）
發出日期 : 2018 年 12 月 21 日

2014年制訂的《長遠房屋策略》節錄

重建高樓齡公共租住屋邨

4.4 公屋單位的主要來源是新建屋邨。至於重建高樓齡公共屋邨，根據房委會於 2011 年訂立的「重建高樓齡公共租住屋邨優化政策」，房委會基於四個基本原則考慮是否重建個別屋邨，即樓宇的結構狀況、修葺工程的成本效益、重建屋邨附近有沒有合適的遷置資源，以及原址重建的潛力。

4.5 房委會在考慮重建個別屋邨的建議時，會進行一系列詳細技術研究，並諮詢相關政府決策局和部門、區議會和當地社區，整體考慮相關地區的情況，以決定在社區、福利、交通和教育等各方面須提供的附屬配套設施。房委會完成詳細技術研究後，若決定進行重建，會預先通知受影響租戶並向他們提供財政或其他援助。房委會通常會在清拆行動展開之前三年正式公布重建項目。

4.6 重建高樓齡公共屋邨，長遠而言或可增加公屋供應，但短期內則會減少可供編配的公屋單位數量，使房委會在維持平均輪候時間為約三年的目標方面，承受更大壓力。藉重建增加單位供應，需時甚久；並往往要在重建項目的較後甚至最後階段，才能提供額外單位。因此，重建高樓齡屋邨在增加公屋供應方面，只能扮演輔助角色。在目前公屋需求殷切的情況下，大規模重建計劃只會凍結大量本來可編配予有需要住戶的公屋單位，因而並不可取。房委會會繼續按其政策和準則，考慮是否重建個別屋邨。

附件 2

第二輪勘察計劃（2018 年至 2032 年）涵蓋的屋邨

1981 年之前交付的屋邨		首次交付年份
1	模範邨	1954
2	西環邨	1958
3	彩虹邨	1962
4	馬頭圍邨	1962
5	和樂邨	1962
6	福來邨	1963
7	華富（一）邨和 華富（二）邨	1967
8	坪石邨	1970
9	愛民邨*	1974
10	葵盛（西）邨	1975
11	荔景邨	1975
12	梨木樹（二）邨	1975
13	瀝源邨*	1975
14	興華（二）邨	1976
15	麗瑤邨	1976
16	長青邨	1977
17	南山邨	1977
18	大興邨*	1977
19	禾輋邨*	1977
20	漁灣邨	1977
21	象山邨	1978
22	彩雲（二）邨	1978
23	富山邨	1978
24	順利邨*	1978
25	順安邨*	1978
26	長康邨*	1979
27	彩雲（一）邨*	1979
28	石硤尾邨	1979
29	大窩口邨*	1979
30	環翠邨*	1979
31	葵安工廠大廈^	1979
32	鴨脷洲邨*	1980
33	龍田邨	1980
34	安定邨*	1980
35	三聖邨*	1980
36	沙角邨*	1980
37	石圍角邨*	1980
38	大元邨*	1980
39	友愛邨*	1980
40	業安工廠大廈^	1980

1981 年至 92 年交付的屋邨		首次交付年份
1	啟業邨*	1981
2	麗閣邨*	1981
3	美林邨*	1981
4	水邊圍邨	1981
5	順天邨*	1981
6	新田圍邨*	1981
7	彩園邨*	1982
8	興民邨*	1982
9	樂華（南）邨*	1982
10	黃大仙下（二）邨*	1982
11	橫頭磡邨*	1982
12	湖景邨	1982
13	開泰工廠大廈^	1982
14	晉昇工廠大廈^	1982
15	穗輝工廠大廈^	1982
16	蝴蝶邨*	1983
17	澤安邨	1983
18	廣福邨*	1983
19	隆亨邨*	1983
20	新翠邨*	1983
21	長貴邨	1984
22	竹園（南）邨*	1984
23	秦石邨*	1984
24	樂富邨*	1984
25	秀茂坪邨*	1984
26	大坑東邨	1984
27	宏昌工廠大廈^	1984
28	樂華（北）邨*	1985
29	石籬（一）邨*	1985
30	葵芳邨*	1987
31	銀灣邨	1988
32	葵盛（東）邨*	1989
33	翠屏（南）邨*	1989
34	長亨邨*	1990
35	小西灣邨*	1990
36	廣田邨*	1992
37	天耀（一）邨*	1992

* 有已拆售非住宅物業

^ 分層工廠大廈邨