

推預防性維修 新樓襟用25年

「煥然懿居」第三座作試點
優化鋼筋混凝土強化結構

市區重建局行政總監韋志成昨指出，本港舊區老化問題嚴重，單靠重建不可能解決問題，若要延長樓宇壽命，除支援業主進行樓宇復修外，更需從新建樓宇入手，研究延長樓宇壽命以減低未來重建壓力。他透露，下月將接受申請的土瓜灣春田街「煥然懿居」第三座首置項目，將作為「預防性維修」建造和管理模式試點，該座樓宇應用經鍍鋅技術處理的鋼筋，以及增加混凝土的英泥比例和使用高強度混凝土，以強化樓宇結構，令樓宇設計壽命由50年延長至75年。

韋志成昨於網誌表示，市建局以「煥然懿居」第三座作「預防性維修」試點，在設計及建造階段提升選用物料的強度和防銹效能，並加強抵禦強風吹襲能力；同時提升浴室和廚房防滲水效能，從外到內延緩樓宇老化速度。制訂大廈公契時亦加入條文，引導業主為日後樓宇維修保養制訂定期保養計劃及建立財務儲備。市建局團隊去年初邀請香港大學土木工程系副教授蘇啟亮團隊，夥拍局方的工程顧問，研究從樓宇結構設計和建築物料兩方面着手，制訂把「煥然懿居」第三座設計壽命提升至75年方案和相關技術建議。

顧問團隊注意到部分以50年作設計壽命的樓宇，普遍在樓齡介乎三四十時已開始出現不同程度混凝土剝落。由於樓宇天面混凝土較垂直外牆這類外在結構部分，更易受水分入侵引致鋼筋生銹，市建局因此在「煥然懿居」第三座天面層採用經鍍鋅技術處理的鋼

筋，而經此技術處理的鋼筋具較佳抗腐蝕效能，並能提升抵禦水分尤其雨水侵蝕的能力，減低鋼筋銹蝕風險。

另外，混凝土主要由英泥、沙石和水組成，優化三種物料混合比例則可減慢混凝土老化速度。團隊參考顧問研究結果，將略為增加「煥然懿居」第三座混凝土中的英泥含量，較一般私人住宅項目多約3%，以顯著提升混凝土耐久性。工程團隊並針對結構部分包括柱、樑和結構牆，採用較高強度混凝土，令整體承重能力大幅提升，減低樓宇出現結構破損機會和維修規模與密度。

額外成本200萬 佔整體不足1%

韋志成指出，根據市建局工程顧問初步評估，應用上述各項加強樓宇結構措施，涉及約200萬元額外建築成本，只佔項目總建築成本不足1%，但足以發揮延長樓宇可使用期成效，值得建築和工程業界借鏡。

市建局指，會總結「煥然懿居」第三座應用延長樓宇壽命方案的經驗，研究在下一個自行發展的大坑西邨首置項目，從前期規劃及設計階段開始，全面應用延長樓宇壽命措施，優化樓宇結構布局、引進可抵禦更強風暴吹襲的建築設計，以至增加混凝土厚度和鋼筋比例等不同方案，提升樓宇結構水平。



「煥然懿居」資料圖片



健威坊停車場天花石屎散落一地，工人在場維修。

兩小時兩秣石屎 半個月至少9宗

香港老舊大廈近日頻頻發生石屎剝落事故，新蒲崗及北角昨又相繼有唐樓及住宅停車場發生石屎剝落，令本月至今不到半個月相關事故至少增至9宗。

已有60年樓齡的新蒲崗爵祿街60號唐樓，昨晨騎樓底有石屎跌落行人路。警方昨晨7時25分接獲市民報案，指上址爵祿街60號唐樓的騎樓底部，有約1米乘0.5米的石屎鬆脫跌落行人路，地面遺有碎塊。

警員到場證實無人受傷，隨後圍封現場及召來消防升起雲梯移除其他有可能鬆脫的石屎，期間屋宇署人員亦一度到場檢查。有居民稱，平日中午現場位置相對多行人經過，故擔心再有石屎墜下，冀當局加快處理舊樓問題。

石屎碎塊擊中七人車

事隔約兩小時、上午約9時22分，警方亦接報在北角英皇道560號健威坊3樓停車場天花，有約1.5米乘1米的石屎剝落，碎塊更擊中一輛本田七人車，導致車頂多處刮花及凹陷，車尾及定風翼同告損毀，幸未造成傷亡。事發後現場可見天花處露出生銹鋼筋，石屎則散落一地，維修工人將其他出現鬆動的石屎移除並維修。

本報記者翻查屋宇署紀錄，署方曾於2021年8月16日向新蒲崗爵祿街60

號發出強制驗樓通知，但現時狀態仍為「未獲遵從」；至於健威坊為健威花園附設商場，相關樓宇公用部分已於2019年11月4日完成驗樓。

自旺角道寶安大廈於7月連續發生兩次秣石屎後，至今全港已發生27宗同類事故，共涉及25幢樓宇，導致10名市民及10輛車受損，其中8月至今亦已發生9宗同類事故。

發展局局長甯漢豪日前指出，全港有約900幢樓宇收到強制檢測令卻未曾委聘檢驗人員，故屋宇署會根據風險評估，挑選屬「三無大廈」、面向繁忙街道、曾收舉報的舊樓，使用無人機勘測外牆。若發現有石屎剝落，會由署方先作緊急維修，再向業主追收費用及20%附加費，初步已挑選當中30幢，預計於9月上旬完成工程。



爵祿街60號唐樓的騎樓底部，有石屎鬆脫（藍圈示）跌落行人路。

霸道的美國



絕章

陳婉嫻
工聯會會務顧問

美國的民主自由「可愛」之處，是容許一個所謂「民選」的人，哪管他的記性甚至行為舉動差到被懷疑是患上失智症，但他仍會代表這個國家出來，說一些語無倫次的話。

老實說，以往國家在困難的時候，很多人都對美國有既驚且畏之心，總覺得美國的力量無人能及，以為美國說的就是對，於是儘管他炸我們的大使館、動輒發動戰爭，但只要美國說是為了和平，很多人就不敢哼半聲，只敢跟在後頭，包括跟隨美國的英國、日本等。

經過多年，國家經濟發展非常快，中國

人的生活大大提高，更明白到美國多年來的惡行，只是借「民主」的幌子，維護自己的利益，只是為美國少數人的利益服務。

美國白宮最近宣布行政命令，限制美國公司對中國高科技領域的風險投資，當中包括香港。這事有沒有影響？這影響有多大？個人認為其實已經不用理會，反正要知道當美國認為中國是威脅時，這種事情將會經常發生，就如一些崇洋的人，就算對着美國搖尾乞憐，但始終在美國人心目中也是一條狗。對着美國這種自傲且瘋癲的人，就應該保持本身心態平和，處之泰然，讓其醜態和暴行在文明社會暴露出來。

警尖咀續打「黑的」10司機收傳票

鑑於「黑的」割客問題嚴重，為保障市民及遊客乘搭的士權益，警方繼日前在中環及尖沙咀遊客區採取代號「先刺」行動，打擊濫收車資、拒載等違法行為後，前晚繼續在尖沙咀遊客區採取行動，設置多個路障截查多達94輛載客的士，當中10名的士司機因涉嫌違規被發出交通傳票通知書。

西九龍總區交通部人員前晚在尖沙咀區內設置多個臨時路障，截查有載客的士，查問有否向乘客要求額外車資。若發現的士司機的違規行為，人員即會記下司機及乘客資料，以便作進一步調

查及檢控之用。結果先後共有10名的士司機因涉嫌拒載或行車期間沒有展示的士咪錶指示器等被發出告票。

上周五（11日）晚上，西九龍總區交通部已聯同油尖警區人員採取打擊的士濫收車資、拒載等違法行為的「先刺」行動。當日警員喬裝乘客進行「放蛇」，在廣東道截乘的士前往一些熱門旅遊景點。結果拘捕兩名分別32歲及55歲的士司機，兩人涉嫌濫收車資，索取高於合理車資的費用。同日行動又向其他違例的士司機發出共41張傳票及罰款通知書。