



柏傲莊III第一座及第八座牆身底座部分混凝土強度未達標，發展商決定拆卸重建(紅框)。

# 大圍站新盤 柏傲莊III 拆卸重建

## 石屎有問題 屋宇署展開調查

私樓首例

新世界及港鐵合作發展、近期熱賣的大圍站上蓋「樓王」柏傲莊III，兩幢已興建十多層的大廈，被發現部分鋼筋混凝土支柱及承力牆的混凝土(俗稱石屎)強度未達標，新世界主動拆卸重建，入伙期料將延遲九個月，846戶買家受影響。今次極可能是本港首次有私人屋苑新盤因建築質量問題，在興建期間拆卸重建。屋宇署高度關注事件，就是否違反《建築物條例》展開調查。港鐵要求新世界徹查問題。綜合多名專家意見，推斷兩大肇因：混凝土供應出錯或地盤施工失誤。

大公報記者 曾敏捷

混凝土強度須經屋宇署審批，承建商會要求混凝土廠供應相應強度的混凝土，由於一般樓宇的落石屎工序並不複雜，他估計問題根源可能是混凝土供應。

鍾國輝續稱，混凝土結構構件出問題，可透過加固等不同方式補救，相信發展商決定重建是商業決定，藉此挽回買家信心，向監管機構交代。

### 石屎差價不大 料非偷工減料

資深結構工程師黃澤恩估計，事件可能是施工或工程監管出問題，推測或因圖則不清楚、施工時溝通出錯，甚至是「睇錯要求，落錯石屎」，令部分位置的混凝土未達要求。至於是否偷工減料，他認為高硬度與低硬度石屎的差價很低，可能性不大。

工程師學會結構分部主席謝偉強稱，本港工地使用的混凝土都是本地製造，混凝土廠按承建商要求，將已完成混合、不同強度要求的混凝土送到地盤，由地盤工人落到相應位置，「不同環節都有機會出問題，目前好難判斷講。」他又表示，本港工程監管嚴厲，偷工減料誘因小風險大，估計疏忽的可能較大，「興建中已經發現問題，正正說明監管制度有效。」

立法會建築、測量、都市規劃及園境界議員謝偉銓直言驚訝，首次見到因結構問題而清拆已建多層的大廈。他認為，發展商開誠布公交代是好事，最重要是深入調查是否有人疏忽、監管出問題等。

相關新聞刊 A2



掃一掃 有片睇

### 專家估計 柏傲莊III出事兩大原因

#### ① 混凝土供應出錯

● 混凝土廠會按承建商要求提供相應強度的混凝土，若原料(水泥、水、砂、石)的比例出錯，或部分材料質量參差，或令混凝土強度有偏差，未能達到屋宇署批准圖則的指明等級強度。

● 混凝土廠運送到工地的混凝土，會標註混凝土強度，若文件出錯，或令地盤接收與所需強度不符的混凝土。

#### ② 地盤施工失誤

● 工程不同部位會採用不同強度等級的混凝土，若圖則不清楚、施工時溝通出錯或睇錯要求，有機會落錯強度等級不同的混凝土，令部分位置的混凝土未達到相應要求。

資料來源：綜合鍾國輝、黃澤恩、謝偉強等專家意見



▲專家估計，柏傲莊III出事原因可能是混凝土供應出錯或施工時溝通出了問題。

### 柏傲莊III拆卸重建事件簿

#### 6月5日

● 柏傲莊III推售331伙。

#### 6月中

● 新世界於6月中收到承建商協盛建築匯報，第八座部分牆身結構的混凝土檢測數據未達要求，經結構工程師評估，確認樓宇結構安全，隨即主動檢測。

#### 6月18日

● 屋宇署收到註冊結構工程師通知，第八座七樓至八樓，部分混凝土的強度低於批准圖則的指明等級強度，已暫停第八座上蓋工程。

#### 6月20日

● 柏傲莊III第三輪推售173伙。

#### 7月3日

● 檢測發現第一座及第八座的牆身底座部分混凝土強度未達標。

#### 7月6日

● 新世界通知港鐵及屋宇署，第八座的承力牆及第一座部分支柱及承力牆的混凝土強度未達標。  
● 第一座上蓋工程暫停。

#### 7月7日

● 屋宇署派員視察，確認第一座及第八座整體結構無明顯危險，要求提交詳細報告，並就同項目其餘大廈進行額外測試。

#### 7月8日

● 新世界宣布柏傲莊III第一及第八座住宅部分拆卸重建。

資料來源：新世界發展有限公司、屋宇署、港鐵公司

柏傲莊III只有兩座住宅大廈，即涉事的第一座和第八座，六月初開售，現已建至十多層高，預期2023年6月底落成。承建商「協盛建築」發現，兩座的牆身底座混凝土結構，在強度測試未達獲批設計要求。

### 延遲九個月入伙 買家獲補償

發展商新世界昨日宣布，把已興建的樓層拆卸重建，並向願意繼續交易的買家提供額外津貼及利息補償(詳見A2版)。是次有846戶買家受影響，而入伙期料將延遲九個月。

據悉，清拆重建只涉兩座的住宅樓層，不影響住宅大廈基座的轉換層、大圍站上蓋平台，具體清拆方案仍在擬定中。

新世界已撤換監督團隊，要求承建商徹查是否涉及人為疏忽或監督責任等，並於7月6日主動向港鐵及屋宇署通報。屋宇署稱，先後於6月18日、7月6日接

獲通知，第八座、第一座的混凝土不符合要求(詳見表)。

### 港鐵關注 要求交詳細報告

港鐵表示十分關注事件，已要求發展商提交詳細徹底調查報告及作出跟進，並要求確認其他座數施工质量。

新世界表示，柏傲莊第一、二期共五座樓宇的檢測顯示，結構安全均合乎法例與法定標準，獨立第三方機構覆檢亦全部達標。

「協盛建築」是新世界發展的建築部，現有工程項目包括赤鱗角的Skycity航天城，新世界旗下的「六合街21號」商業發展項目，以及住宅項目「臻尚」、「臻樺」、「臻頤」。

工程師學會會長鍾國輝形容事件罕見。他表示，建築工程不同部位採用不同強度等級的混凝土，採用

## 發展商派員逐座大廈檢測混凝土

### 現場直擊

在大圍柏傲莊地盤，大公報記者昨日現場觀察，有建築質量問題的柏傲莊III第一座與第八座已經停工。有地盤工人透露，發展商有人員昨日到地盤為兩座進行混凝土測試。不少地盤工友認為，事件與石屎物料選用或出廠物料出錯有關。有居住附近新翠邨的街坊說，地盤發出噪音，影響日常休息，若拆卸重建，工程期延長，擔心繼續受噪音困擾。

### 工友：估計用錯物料

地盤現場昨日只有少量工人在工作。在柏傲莊地盤工作的工友安哥(化名)說，工作手機群組昨日下午已經發來消息，指第一座及第八座的牆身底座部分混凝土強度未達標，需要停工，但其餘的座數則如常工作。

「上午已經見到有人來，用混凝土試驗槍逐座大廈測試。」據安哥了解，兩座出問題的地方都是較低樓層。有數十年地盤經驗的安哥認為，導致這次混凝土強度未達標問題的原因有兩個，一是石屎物料送錯了，二

是工廠混石屎時比例不對，「起樓的石屎，與起隧道、馬路石屎用料有分別的，起樓用的石粒很多，估計是用錯了物料。」

大公報記者伍軒沛



▲柏傲莊昨日除第一座及第八座停工外，其餘座數則如常開工。 大公報記者梁堅攝

## 愉翠苑短樁 兩幢樓拆卸

### 記憶猶新

香港的樓宇建造問題，較為轟動的要數1999年至2002年期間，沙田居屋愉翠苑、天水圍天頌苑及天富苑，以及原用作居屋的東涌逸東邨等，先後被揭發出短樁，其中愉翠苑D座及E座落成後出現嚴重沉降，最終須拆卸，原址其後重建為一個小花園。

天頌苑涉事樓宇(L座及K座)雖然不用拆卸，但房屋署需斥資1.5億元，為兩幢大廈進行加固地基工程，另需多花1億元進行大型修復工程，方能達到可供出售的水平，即涉額近2.5億元，補救短樁問題的費用比清拆重建所需的工程費還要昂貴。