

《市区重建策略》检讨督导委员会
楼宇状况调查进度报告

背景

本楼宇状况调查的目的，是就本港 30 年以上楼龄私人楼宇的结构状况进行资料更新，以及收集有关楼宇内居住状况的资料。在现阶段，有关研究主要针对市建局项目地区内的楼宇。

2. 第一阶段的楼宇状况研究，是根据屋宇署在 90 年代中期进行调查时所收集的资料进行估算，从而取得初步结果，有关研究已于 2009 年 4 月完成。第二阶段楼宇检验研究已于 2009 年 6 月展开，当中包括在市建局项目地区内为约 3,000 幢楼宇进行实地目视检查，亦会抽样进入单位内视检，以及透过面访进行居住状况调查。由于整个第二阶段研究需于 2010 年底才会完成，本局拟于 2009 年 11 月提交一份中期进度报告，为《市区重建策略》检讨「公众参与」阶段的相关讨论提供一些基础资料。

第一阶段楼宇状况研究结果

3. 根据第一阶段楼宇状况研究的结果，在市建局项目地区内建于 80 年代或之前的约 7,000 幢楼宇中，估计约有 1,500 幢(20%)

出现显着破旧的情况。若以相同比率进行推算，在全港约 18,000 幢楼龄达 30 年或以上的私人楼宇中，估计约有 3,600 幢亦出现相若的破旧情况。然而，有一点值得注意，上述的估算及推断是以超过 15 年前收集所得的数据为基础，许多如透过重建及复修改善情况的人为因素并未计算在内。

第二阶段验楼调查

4. 由于第一阶段研究有其局限，本局遂展开第二阶段研究，以收集及更新有关数据，令研究结果更加精确。鉴于涉及庞大的工作量，第二阶段调查的范围将优先覆盖市建局项目地区，其后再进行伸延资料研究，估算全港楼宇的状况。抽验调查将涵盖建于 1980 年或之前的私人楼宇，而实地视检则会针对估计情况比较恶劣的楼宇。

5. 至 2009 年 9 月底，本调查的四项主要工作进度如下：

- 工程评估(EA)：就约 3,000 幢楼宇的状况进行技术性评估，其中 500 幢会以测试方式进行更详细调查。现时已完成约 1,000 幢楼宇的目视检查，以及 60 幢楼宇的详细调查。
- 社会调查 (SS)：调查约 500 幢情况比较恶劣的楼宇，探讨居住环境、社区情况及居民的生活质素。至今已完成调查 50 幢楼宇。

- 经济评估(EV)：研究 50 幢典型或具代表性的楼宇样本，就复修、重置或保育的成本效益进行成本/利益分析及商业评估。将于 2009 年 10 月中完成两幢楼宇的研究。
- 伸延资料研究 (EDS) - 根据屋宇署于 90 年代中期取得的资料，就全港楼宇的状况进行资料审查和整理。是项研究已接近完成。

6. 本局在分析上述数据后，拟于 2009 年 11 月提交中期进度报告以供讨论。由于有关研究以估算为基础，所得的只属初步结果，故只可作初期参考之用。

市区重建局

2009 年 9 月 30 日