

《市区重建策略》检讨督导委员会 楼宇状况调查报告

背景

旧楼的状况及其提供的居住环境，是所有人士都非常关注的问题，亦是未来规划市区更新策略的重要考虑因素。过去曾对较旧楼宇状况进行详细的研究及调查，其中屋宇署曾在 90 年代，针对 1946 至 58 年及 1959 至 80 年间建造的楼宇，进行了两个十分全面的研究，名为第一阶段楼宇状况研究。为了支持未来的市区更新规划及协助一直进行的《市区重建策略》检讨，现时有需要更新这些资料。

2. 市区重建局 (市建局) 联同屋宇署在 2008 年 12 月及 2009 年 5 月期间，进行第一阶段楼宇状况资料调查，并在 2009 年 6 月展开第二阶段楼宇检验研究。此项调查及研究对整体市区规划策略是不可或缺的部份：一方面可收集现时楼宇状况的资料及对其进行检讨；另一方面可协助将于 2009 年 12 月完成的《市区重建策略》检讨第二阶段(公众参与构想)，得到更全面及更新的资料。

第一阶段楼宇状况研究

3. 第一阶段楼宇状况研究，是根据 90 年代中期由屋宇署进行的两项研究报告所收集的资料而成，该研究分别针对在 1946 至 58 年及 1959 至 80 年间建造的楼宇，这些楼宇的楼龄均达 30 年或以上。虽然这些研究提供了全港这类私人楼宇状况的全面资料(总数约为 18,000，当中前者占 4,300 幢，后者占 13,000 幢)，但这些资料已有十年多的历史。

4. 第一阶段楼宇状况研究的内容针对市区重建项目地区内的楼宇(约 7,500 幢)，包括从香港较旧市区所得的相关资料及对其作出研究。顾问(曾参与上述屋宇署在 90 年代进行的两项研究)利用所收集的资料及楼龄推测楼宇状况恶化的潜在原因，结果显示楼宇出现老化的主因，是持续出现的碳化过程及氯化物污染导致钢筋腐蚀。

5. 较早前屋宇署研究的分析及预测显示，现时平均 20% 或以上的较旧楼宇人口，正身处恶劣的居住环境。虽然部分楼宇已进行维修，但

复修工作的范围及质素实难以准确地估计。就复修楼宇方面，一般均会选择进行花费最少及为期较短的维修工作，这些改善工作的成效只能维持三至四年，不久后便需要再进行新的维修工作。这种方法显示对相关的楼宇老化过程了解不足，并可导致楼宇业主负担高昂的经常性开支，但楼宇的居住环境及结构的耐用性能则未见得到显著改善。

6. 楼龄及楼宇老化之间其实有着密切的关系。一般而言，楼宇越旧，越可能出现老化的情况。现时相信只有少部份在 70 年代后期建造的楼宇是处于恶劣的情况。相比之下，50 年代建造的楼宇中则有高达 30% 可能是处于恶劣的情况。而香港不同市区的楼宇情况亦有显著的分别。

7. 根据现有的资料、调查及不同经验，均证明由钢筋混凝土建造的楼宇(几乎是所有香港楼宇)寿命有限。而香港许多较旧楼宇都含有低强度混凝土；因此，相比现时一般性使用较坚固及耐用的混凝土建造的楼宇，这些旧楼宇较易快速老化。再者，较早期建成的楼宇并没有利用设计使用年限的概念。相反，近年建筑物的设计则利用了 50 年设计使用年限 (根据现时的香港结构使用作业守则)。很可能由于现时的设计水平及建筑物料得到改善，使现代建筑物的耐久性得以大大提高，因此没有出现在香港许多较旧楼宇出现的明显老化现象。

第二阶段楼宇检验研究

8. 由于第一阶段的研究是根据已有资料而进行分析及推测，获得的结果只属初步性质，所以必须透过抽样检验使它更精确，及进一步确认。有见及此，发展局、屋宇署及市区重建局在 2009 年 4 月经过讨论后，同意进行第二阶段研究，内容包括目视检查及社区调查。因考虑到涉及的工作量，第二阶段研究的范围将覆盖市建局项目地区 (优先处理的范围)，并包括对全港所有楼宇进行资料研究。此研究针对 1980 年或之前建造的私人楼宇。

研究的咨询部分包括以下四个主要工作：

- 工程评估(EA) - 对约 3000 幢于 1980 年或之前建造的私人楼宇状况进行技术性评估(包括目视检查及结构样本抽验)，厘定需要处理楼宇的优先次序，并透过审查找出情况最恶劣的楼宇进行进一步研究。

- 社会研究 (SS) - 特别针对在工程评估阶段中被列为情况最劣恶的楼宇。在约 500 幢最恶劣情况楼宇中确立其居民的居住环境及情况，同时调查社区情况及居民的生活质素。
- 经济评估(EV) - 约 50 幢经顾问确认和挑选并获市建局同意的楼宇样本，对其如进行复修、重置或保留的成本效益，分别进行成本/利益分析及商业评估。
- 伸延资料研究 (EDS) - 根据屋宇署提供的现有资料进行审查。此研究与最初的资料研究(第一阶段)十分相似，以相同的方法进行评估，并涵盖屋宇署过去进行的两个顾问研究中的所有楼宇。

9. 分析所收集的资料包括根据计分制进行评级。借着政府的全力支持，市建局将以中介者的身份，促进及完成是次咨询。在五月初已发出意向书邀请函，筛选了五位合资格顾问，并已于五月中提交技术建议书及价格建议书。根据标准招标程序 80:20(技术:价格)的评分比例，选出 AECOM (前身为 Maunsell)成为是次项目的顾问，项目于 2009 年 6 月 1 日正式展开。

10. 由于涉及的研究工作量庞大，共需要 18 个月完成整个报告。为支持进行《市区重建策略》第二阶段，2009 年 10 月底将会提交一份中期进度报告(Interim Scoping Report (ISR))，作为项目的里程碑。届时，报告将提供已完成的伸延资料研究结果，并尽可能提供从其它研究工作中收集得到的资料。报告目的是为香港残旧及破损的楼宇，提供一个更全面的情况(来自第一阶段研究)，包括楼宇状况、社区生活情况及一些比较复修与重建的讨论资料。

11. 项目顾问已就第二阶段研究展开工作，并在 7 月开始进行试验检查，并配合全面的目视检查及社会研究等。我们将会在此咨询的后期作进一步报告。

市区重建局
2009 年 6 月 30 日