

《市區重建策略》檢討督導委員會
樓宇狀況調查進度報告

背景

本樓宇狀況調查的目的，是就本港 30 年以上樓齡私人樓宇的結構狀況進行資料更新，以及收集有關樓宇內居住狀況的資料。在現階段，有關研究主要針對市建局項目地區內的樓宇。

2. 第一階段的樓宇狀況研究，是根據屋宇署在 90 年代中期進行調查時所收集的資料進行估算，從而取得初步結果，有關研究已於 2009 年 4 月完成。第二階段樓宇檢驗研究已於 2009 年 6 月展開，當中包括在市建局項目地區內為約 3,000 幢樓宇進行實地目視檢查，亦會抽樣進入單位內視檢，以及透過面訪進行居住狀況調查。由於整個第二階段研究需於 2010 年底才會完成，本局擬於 2009 年 11 月提交一份中期進度報告，為《市區重建策略》檢討「公眾參與」階段的相關討論提供一些基礎資料。

第一階段樓宇狀況研究結果

3. 根據第一階段樓宇狀況研究的結果，在市建局項目地區內建於 80 年代或之前的約 7,000 幢樓宇中，估計約有 1,500 幢(20%)出現顯著破舊的情況。若以相同比率進行推算，在全港約 18,000 幢樓齡達 30 年或以上的私人樓宇中，估計約有 3,600 幢亦出現相若的破舊情況。然而，有一點值得注意，上述的估算及推斷是以超過 15 年前收集所得的數據為基礎，許多如透過重建及復修改善情況的人為因素並未計算在內。

第二階段驗樓調查

4. 由於第一階段研究有其局限，本局遂展開第二階段研究，以收集及更新有關數據，令研究結果更加精確。鑑於涉及龐大的工作量，第二階段調查的範圍將優先覆蓋市建局項目地區，其後再進行伸延資料研究，估算全港樓宇的狀況。抽驗調查將涵蓋建於 1980 年或之前的私人樓宇，而實地視檢則會針對估計情況比較惡劣的樓宇。

5. 至 2009 年 9 月底，本調查的四項主要工作進度如下：

- 工程評估(EA)：就約 3,000 幢樓宇的狀況進行技術性評估，其中 500 幢會以測試方式進行更詳細調查。現時已完成約 1,000 幢樓宇的目視檢查，以及 60 幢樓宇的詳細調查。

- 社會調查 (SS)：調查約 500 幢情況比較惡劣的樓宇，探討居住環境、社區情況及居民的生活質素。至今已完成調查 50 幢樓宇。
- 經濟評估(EV)：研究 50 幢典型或具代表性的樓宇樣本，就復修、重置或保育的成本效益進行成本/利益分析及商業評估。將於 2009 年 10 月中完成兩幢樓宇的研究。
- 伸延資料研究 (EDS) - 根據屋宇署於 90 年代中期取得的資料，就全港樓宇的狀況進行資料審查和整理。是項研究已接近完成。

6. 本局在分析上述數據後，擬於 2009 年 11 月提交中期進度報告以供討論。由於有關研究以估算為基礎，所得的只屬初步結果，故只可作初期參考之用。

市區重建局

2009 年 9 月 30 日