

《市區重建策略》檢討督導委員會 樓宇狀況調查報告

背景

舊樓的狀況及其提供的居住環境，是所有人士都非常關注的問題，亦是未來規劃市區更新策略的重要考慮因素。過去曾對較舊樓宇狀況進行詳細的研究及調查，其中屋宇署曾在 90 年代，針對 1946 至 58 年及 1959 至 80 年間建造的樓宇，進行了兩個十分全面的研究，名為第一階段樓宇狀況研究。為了支持未來的市區更新規劃及協助一直進行的《市區重建策略》檢討，現時有需要更新這些資料。

2. 市區重建局（市建局）聯同屋宇署在 2008 年 12 月及 2009 年 5 月期間，進行第一階段樓宇狀況資料調查，並在 2009 年 6 月展開第二階段樓宇檢驗研究。此項調查及研究對整體市區規劃策略是不可或缺的部份：一方面可收集現時樓宇狀況的資料及對其進行檢討；另一方面可協助將於 2009 年 12 月完成的《市區重建策略》檢討第二階段(公眾參與構想)，得到更全面及更新的資料。

第一階段樓宇狀況研究

3. 第一階段樓宇狀況研究，是根據 90 年代中期由屋宇署進行的兩項研究報告所收集的資料而成，該研究分別針對在 1946 至 58 年及 1959 至 80 年間建造的樓宇，這些樓宇的樓齡均達 30 年或以上。雖然這些研究提供了全港這類私人樓宇狀況的全面資料(總數約為 18,000，當中前者佔 4,300 幢，後者佔 13,000 幢)，但這些資料已有十年多的歷史。

4. 第一階段樓宇狀況研究的內容針對市區重建項目地區內的樓宇(約 7,500 幢)，包括從香港較舊市區所得的相關資料及對其作出研究。顧問(曾參與上述屋宇署在 90 年代進行的兩項研究)利用所收集的資料及樓齡推測樓宇狀況惡化的潛在原因，結果顯示樓宇出現老化的主因，是持續出現的碳化過程及氯化物污染導致鋼筋腐蝕。

5. 較早前屋宇署研究的分析及預測顯示，現時平均 20% 或以上的較舊樓宇人口，正身處惡劣的居住環境。雖然部分樓宇已進行維修，但

復修工作的範圍及質素實難以準確地估計。就復修樓宇方面，一般均會選擇進行花費最少及為期較短的維修工作，這些改善工作的成效只能維持三至四年，不久後便需要再進行新的維修工作。這種方法顯示對相關的樓宇老化過程了解不足，並可導致樓宇業主負擔高昂的經常性開支，但樓宇的居住環境及結構的耐用性能則未見得到顯著改善。

6. 樓齡及樓宇老化之間其實有著密切的關係。一般而言，樓宇越舊，越可能出現老化的情況。現時相信只有少部份在 70 年代後期建造的樓宇是處於惡劣的情況。相比之下，50 年代建造的樓宇中則有高達 30% 可能是處於惡劣的情況。而香港不同市區的樓宇情況亦有顯著的分別。

7. 根據現有的資料、調查及不同經驗，均證明由鋼筋混凝土建造的樓宇(幾乎是所有香港樓宇)壽命有限。而香港許多較舊樓宇都含有低強度混凝土；因此，相比現時一般性使用較堅固及耐用的混凝土建造的樓宇，這些舊樓宇較易快速老化。再者，較早期建成的樓宇並沒有利用設計使用年限的概念。相反，近年建築物的設計則利用了 50 年設計使用年限 (根據現時的香港結構使用作業守則)。很可能由於現時的設計水平及建築物料得到改善，使現代建築物的耐久性得以大大提高，因此沒有出現在香港許多較舊樓宇出現的明顯老化現象。

第二階段樓宇檢驗研究

8. 由於第一階段的研究是根據已有資料而進行分析及推測，獲得的結果只屬初步性質，所以必須透過抽樣檢驗使它更精確，及進一步確認。有見及此，發展局、屋宇署及市區重建局在 2009 年 4 月經過討論後，同意進行第二階段研究，內容包括目視檢查及社區調查。因考慮到涉及的工作量，第二階段研究的範圍將覆蓋市建局項目地區 (優先處理的範圍)，並包括對全港所有樓宇進行資料研究。此研究針對 1980 年或之前建造的私人樓宇。

研究的諮詢部分包括以下四個主要工作:

- 工程評估(EA) - 對約 3000 幢於 1980 年或之前建造的私人樓宇狀況進行技術性評估(包括目視檢查及結構樣本抽驗)，釐定需要處理樓宇的優先次序，並透過審查找出情況最惡劣的樓宇進行進一步研究。

- 社會研究 (SS) - 特別針對在工程評估階段中被列為情況最劣惡的樓宇。在約 500 幢最惡劣情況樓宇中確立其居民的居住環境及情況，同時調查社區情況及居民的生活質素。
- 經濟評估(EV) - 約 50 幢經顧問確認和挑選並獲市建局同意的樓宇樣本，對其如進行復修、重置或保留的成本效益，分別進行成本/利益分析及商業評估。
- 伸延資料研究 (EDS) - 根據屋宇署提供的現有資料進行審查。此研究與最初的資料研究(第一階段)十分相似，以相同的方法進行評估，並涵蓋屋宇署過去進行的兩個顧問研究中的所有樓宇。

9. 分析所收集的資料包括根據計分制進行評級。藉著政府的全力支持，市建局將以中介者的身份，促進及完成是次諮詢。在五月初已發出意向書邀請函，篩選了五位合資格顧問，並已於五月中提交技術建議書及價格建議書。根據標準招標程序 80:20(技術:價格)的評分比例，選出 AECOM (前身爲 Maunsell)成爲是次項目的顧問，項目於 2009 年 6 月 1 日正式展開。

10. 由於涉及的研究工作量龐大，共需要 18 個月完成整個報告。爲支持進行《市區重建策略》第二階段，2009 年 10 月底將會提交一份中期進度報告(Interim Scoping Report (ISR))，作爲項目的里程碑。屆時，報告將提供已完成的伸延資料研究結果，並盡可能提供從其他研究工作中收集得到的資料。報告目的是爲香港殘舊及破損的樓宇，提供一個更全面的情況(來自第一階段研究)，包括樓宇狀況、社區生活情況及一些比較復修與重建的討論資料。

11. 項目顧問已就第二階段研究展開工作，並在 7 月開始進行試驗檢查，並配合全面的目視檢查及社會研究等。我們將會在此諮詢的後期作進一步報告。

市區重建局
2009 年 6 月 30 日