

(譯本)
九龍城市區更新地區諮詢平台

2012年2月28日
討論文件

文件編號：DURF KC/02/2012

市區重建局
樓宇狀況調查簡介

目的

本文件旨在向九龍城市區更新地區諮詢平台（下稱「諮詢平台」）委員介紹市區重建局（下稱「市建局」）於2009年進行並於2010年完成的樓宇狀況調查，以加深委員對樓宇狀況評級及其背景的認識。

背景

2. 樓宇狀況是市區更新的一個重要考慮因素，例如有關建築物須予以復修或重建。其他考慮因素包括居住環境、社會影響、文物價值及經濟等。香港舊區的建築物大多以鋼筋混凝土建造，樓宇狀況可評為四級—良好、滿意、失修及明顯失修。這些級別（評級）由業界具資歷和經驗的專業人士（結構工程師或屋宇測量師）進行評估。通過調查所進行的評估一般包括目視檢查外牆和可進入的樓宇內部範圍（例如樓梯及天台），並間中對結構構件的狀況進行詳細勘察。該等工作非常繁複，並須動用大量資源，因此如須進行調查，一般只會抽樣進行。其他限制因素包括是否可進入內部範圍和居民有時會提出反對。

調查方法

3. 屋宇署於上世紀九十年代中期就本港約17 000幢建於一九八一年前的私人樓宇進行全面的樓宇狀況調查。市建局亦於二零零九至二零一零年間就舊區約3 000幢建於一九八一年前的樓宇進行調查，作為《市區重建策略》檢討的一部分。市建局所採用的方法和樓宇狀況評級（良好、滿意、失修和明顯

失修)以屋宇署一九九零年代的調查作為藍本。簡單來說,市建局是根據觀察所發現的結構損毀問題及其在樓宇各部分的受損程度,採用劃一和科學化的方法來釐定樓宇評級。結構損毀問題(如出現剝落、裂縫和隆起等情況)屬於檢查重點,因為有關情況是鋼筋混凝土樓宇的常見問題。四個評級主要反映以下樓宇狀況:

- 「良好/滿意」—沒有損毀或輕微損毀,中期應進行基本的定期維修保養工程;
- 「變差」或「失修」—樓宇出現可見的損毀情況,須在適當時間進行復修,並須持續進行定期維修保養;
- 「惡劣」或「明顯失修」—有大部分範圍出現較嚴重的結構問題,須進行緊急和往後的較大型復修。

4. 在進行調查和分析結果後,每幢經調查的樓宇會獲特定的評級。至於沒有進行實際調查的樓宇,則會根據市建局最近進行的調查及屋宇署於上世紀九十年代中期的全面調查所得的所有結果進行統計分析,利用數值模型釐定一個估計評級。經考慮的其他相關資料包括樓宇更新大行動為個別樓宇進行的復修工作,以及市建局及香港房屋協會的各項樓宇復修支援計劃。由於樓宇狀況隨時日改變,不論是出現自然老化或經人為干預(例如復修)而得以改善,因此樓宇狀況的評級只適用於進行調查的時期。

九龍城區的調查

5. 市建局已擬備九龍城區的樓宇狀況資料。調查重點包括紅磡、馬頭圍、土瓜灣和九龍城的舊區,以供諮詢平台考慮。樓宇按照主要道路所劃分的支區歸類。有關樓宇狀況資料主要涉及各支區內所有樓齡達30年或以上的樓宇,以顯示不同支區的相對損毀情況。這些資料有助諮詢平台考慮不同的市區更新方案和釐定工作的優先次序。

市區重建局

2012年2月