

（译本）
九龙城市区更新地区咨询平台

2012 年 2 月 28 日
讨论文件

文件编号：DURF KC/02/2012

**市区重建局
楼宇状况调查简介**

目的

本文件旨在向九龙城市区更新地区咨询平台（下称「咨询平台」）委员介绍市区重建局（下称「市建局」）于 2009 年进行并于 2010 年完成的楼宇状况调查，以加深委员对楼宇状况评级及其背景的认识。

背景

2. 楼宇状况是市区更新的一个重要考虑因素，例如有关建筑物须予以复修或重建。其他考虑因素包括居住环境、社会影响、文物价值及经济等。香港旧区的建筑物大多以钢筋混凝土建造，楼宇状况可评为四级一良好、满意、失修及明显失修。这些级别（评级）由业界具资历和经验的专业人士（结构工程师或屋宇测量师）进行评估。通过调查所进行的评估一般包括目视检查外墙和可进入的楼宇内部范围（例如楼梯及天台），并间中对结构构件的状况进行详细勘察。该等工作非常繁复，并须动用大量资源，因此如须进行调查，一般只会抽样进行。其他限制因素包括是否可进入内部范围和居民有时会提出反对。

调查方法

3. 屋宇署于上世纪九十年代中期就本港约 17 000 幢建于一九八一年前的私人楼宇进行全面的楼宇状况调查。市建局亦于二零零九至二零一零年间就旧区约 3 000 幢建于一九八一年前的楼宇进行调查，作为《市区重建策略》检讨的一部分。市建局所采用的方法和楼宇状况评级（良好、满意、失修和明显

失修)以屋宇署一九九零年代的调查作为蓝本。简单来说,市建局是根据观察所发现的结构损毁问题及其在楼宇各部分的受损程度,采用划一和科学化的方法来厘定楼宇评级。结构损毁问题(如出现剥落、裂缝和隆起等情况)属于检查重点,因为有关情况是钢筋混凝土楼宇的常见问题。四个评级主要反映以下楼宇状况:

- 「良好 / 满意」— 没有损毁或轻微损毁,中期应进行基本的定期维修保养工程;
- 「变差」或「失修」— 楼宇出现可见的损毁情况,须在适当时间进行复修,并须持续进行定期维修保养;
- 「恶劣」或「明显失修」— 有大部分范围出现较严重的结构问题,须进行紧急和往后的较大型复修。

4. 在进行调查和分析结果后,每幢经调查的楼宇会获特定的评级。至于没有进行实际调查的楼宇,则会根据市建局最近进行的调查及屋宇署于上世纪九十年代中期的全面调查所得的所有结果进行统计分析,利用数值模型厘定一个估计评级。经考虑的其他相关资料包括楼宇更新大行动为个别楼宇进行的复修工作,以及市建局及香港房屋协会的各项楼宇复修支援计划。由于楼宇状况随时日改变,不论是出现自然老化或经人为干预(例如复修)而得以改善,因此楼宇状况的评级只适用于进行调查的时期。

九龙城区的调查

5. 市建局已拟备九龙城区的楼宇状况资料。调查重点包括红磡、马头围、土瓜湾和九龙城的旧区,以供咨询平台考虑。楼宇按照主要道路所划分的支区归类。有关楼宇状况资料主要涉及各支区内所有楼龄达30年或以上的楼宇,以显示不同支区的相对损毁情况。这些资料有助咨询平台考虑不同的市区更新方案和厘定工作的优先次序。

市区重建局
2012年2月