

2010年2月19日
資料文件

《土地(為重新發展而強制售賣)(指明較低百分比)公告》
小組委員會

香港舊樓概況

目的

本文件旨在概述香港現時舊樓的一般狀況及在未來十年間可預見的改變。

背景

2. 在香港，一幢普通樓宇的設計使用年限為 50 年。隨著樓齡的增長，樓宇愈有可能出現有問題的情況，而這些情況需要在一段時間內處理。雖然樓宇復修可延長樓宇的使用年限，但重建仍然是長遠解決市區老化的有效方法。

3. 截至 2009 年年底，本港約有 41 000 幢樓宇，當中約有 4 000 幢樓宇樓齡達 50 年或以上。樓齡達 50 年或以上的舊樓佔全港總樓宇數目約 9% (附件一)。

4. 樓宇的樓齡概況（根據用途作分佈）的概覽表見附件二。我們注意到住宅／綜合用途樓宇佔總樓宇數目的大多數。截至今天，樓齡超過 50 年的住宅／綜合用途樓宇約有 2 600 幢。

5. 根據屋宇署的記錄，我們估計在未來十年間，每年平均會約有 570 幢樓宇到達 50 年樓齡 (附件三)。根據估算，樓齡超過 50 年的樓宇會由 2009 年的約 4 000 幢增加至 2019 年的約 9 500 幢。如沒有適當的維修和保養，市區老化的速度在未來十年將會急劇加快。

6. 由於大部份超過 50 年樓齡的住宅及綜合住宅／商業樓宇（[附件四](#)）均是業權分散，要整合該批業權人同意進行重建會相當困難。

7. 市區重建局（市建局）於 2001 年成立，取代前土地發展公司作為公營的重建機構，一直持續推行重建計劃，以協助解決香港市區老化的問題。截至 2009 年年底，市建局已直接或透過與香港房屋協會（房協）合作開展了 37 個重建項目及 4 個保育活化項目（有關項目的詳情，見[附件五](#)）。市建局亦已接手前土地發展公司已開展的 10 個重建項目。市建局自 2001 年成立以來，在其開展的重建項目下，已經或將會拆卸的舊樓共約 800 幢¹。因市建局進行市區更新步伐較原來預期緩慢得多，我們認為私人機構在市區更新工作方面可有更多的參與。而《土地（為重新發展而強制售賣）條例》（第 545 章）也正是小業主團結一起作聯合出售時所依賴的法例。

8. 雖然樓齡並不是重建樓宇的決定性因素，但我們相信較舊的樓宇出現保養問題的情況會比較嚴重。根據屋宇署的紀錄，該署在過去 5 年向全港樓齡達 50 年或以上的樓宇（約佔現時所有樓宇的 8%）發出的樓宇修葺令，佔全部修葺令的 19%。

發展局
2010 年 2 月

¹當完成現已開展的保育項目和帶有保育原素的重建項目後，市建局將會在其項目中一共保育了不少於 57 幢舊建築物及多項歷史文物。

樓齡概況 (截至 2009 年 12 月 31 日)

| 樓齡 | 樓宇數目 | 百分率 |
|-----------|---------------|-------------|
| <10 | 5 814 | 14.0% |
| 10 – 19 | 8 569 | 20.6% |
| 20 – 29 | 11 148 | 26.7% |
| 30 – 39 | 6 688 | 16.1% |
| 40 – 49 | 5 712 | 13.7% |
| ≥ 50 | 3 690 | 8.9% |
| 總數 | 41 621 | 100% |

資料來源: 屋宇署

附件二

樓宇的樓齡概況（根據用途分佈）

| 樓齡 | 辦公室/商業 | 工業 | 住宅/綜合 | 其他* | 總數 |
|--------------|-------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 少於 10 | 223 | 68 | 4 843 | 680 | 5 814 |
| 10 – 19 | 729 | 393 | 6 636 | 811 | 8 569 |
| 20 – 29 | 646 | 623 | 9 165 | 714 | 11 148 |
| 30 – 39 | 523 | 552 | 5 124 | 489 | 6 688 |
| 40 – 49 | 177 | 252 | 4 768 | 515 | 5 712 |
| ≥ 50 | 29 | 40 | 2 582 | 1 039 | 3 690 |
| Total | 2327 | 1 928 | 33 118 | 4 248 | 41 621 |

註*：包括電話機樓、教堂、學校及 838 幢戰前樓宇

資料來源：屋宇署

預計樓宇達 50 年樓齡的數目（假設樓宇在期內沒有被拆卸）

| 年份 | 樓宇達 50 年樓齡的數目 |
|-------|---------------|
| 2010 | 366 |
| 2011 | 360 |
| 2012 | 453 |
| 2013 | 719 |
| 2014 | 904 |
| 2015 | 839 |
| 2016 | 799 |
| 2017 | 563 |
| 2018 | 398 |
| 2019 | 314 |
| Total | 5 715 |

資料來源：屋宇署

附件四

推算舊樓的數目(樓齡達 50 年或以上的樓宇)

| 年份 | 辦公室/商業 | 工業 | 住宅/綜合 | 其他* | 總數 |
|------|--------|-----|-------|-------|-------|
| 2009 | 29 | 40 | 2 582 | 1 039 | 3 690 |
| 2010 | 33 | 50 | 2 900 | 1 073 | 4 056 |
| 2011 | 39 | 70 | 3 204 | 1 103 | 4 416 |
| 2012 | 45 | 88 | 3 579 | 1 157 | 4 869 |
| 2013 | 54 | 112 | 4 169 | 1223 | 5 588 |
| 2014 | 67 | 139 | 2 012 | 1274 | 6 492 |
| 2015 | 82 | 203 | 5 707 | 1 339 | 7 331 |
| 2016 | 118 | 247 | 6 384 | 1 381 | 8 130 |
| 2017 | 161 | 263 | 6 829 | 1 440 | 8 693 |
| 2018 | 191 | 277 | 7 109 | 1 511 | 9 088 |
| 2019 | 206 | 292 | 7 350 | 1 554 | 9 402 |

註*：包括電話機樓、教堂、學校及 838 幢戰前樓宇

資料來源：屋宇署

1. 市建局接手的前土地發展公司已開展的重建項目* (總數 10 個)

| 項目 | 計劃編號 | 計劃名稱 | 受影響樓宇數目 |
|-----------|------|-----------------------|------------|
| 1. | H1 | 皇后街項目(帝后華庭) | 50 |
| 2. | H9 | 灣仔道／太原街項目 (尚翹峰) | 31 |
| 3. | H12 | 堅尼地城項目(泓都) | 15 |
| 4. | H13 | 加惠民道項目 (怡峯) | 0 |
| 5. | K2 | 亞皆老街／上海街項目(朗豪坊) | 58 |
| 6. | K8 | 廣鏞街 (百利達廣場) | 10 |
| 7. | K10 | 窩打老道／雲南里項目 (窩打老道 8 號) | 19 |
| 8. | K11 | 河內道項目 (名鑄) | 20 |
| 9. | K13 | 荃灣市中心項目 (萬景峯) | 22 |
| 10. | K17 | 楊屋道項目 (御凱) | 0 |
| 總數 | | | 225 |

* 不包括 25 個前土地發展公司在解散前已宣布開展的項目

2. 市建局開展的前土地發展公司的項目(總數 25 個)

| 項目 | 計劃編號 | 計劃名稱 | 受影響樓宇數目 |
|-----|------|--------------------|---------|
| 1. | H16 | 莊士敦道項目 (嘉薈軒) | 21 |
| 2. | K3 | 櫻桃街項目 (海桃灣) | 33 |
| 3. | K26 | 福榮街／福華街項目 (海峯) | 8 |
| 4. | K19 | 保安道／順寧道項目 (豐盛居) | 8 |
| 5. | K27 | 新填地街項目 (MOD595) | 4 |
| 6. | H20 | 第一街／第二街項目 (縉城峰) | 30 |
| 7. | H19 | 士丹頓街／永利街項目 | 24 |
| 8. | H17 | 皇后大道東項目 | 5 |
| 9. | H18 | 卑利街／嘉咸街項目 | 37 |
| 10. | H15 | 利東街／麥加力歌街項目 | 52 |
| 11. | K1 | 衙前圍村項目 | 36 |
| 12. | K7 | 觀塘市中心項目 | 24 |
| 13. | K9 | 麥花臣室內場館項目 | 1 |
| 14. | K28 | 洗衣街項目 | 14 |
| 15. | K30 | 必發道／洋松街項目 (i-home) | 7 |
| 16. | K33 | 必嘉圍項目 | 2 |

| 項目 | 計劃編號 | 計劃名稱 | 受影響樓宇數目 |
|-----------|------------------|------------|------------|
| 17. | K31 | 洋松街／松樹街項目 | 12 |
| 18. | K32 | 杉樹街／晏架街項目 | 12 |
| 19. | H14 [#] | 西灣河街項目 | 2 |
| 20. | H21 [#] | 筲箕灣道／南安街項目 | 17 |
| 21. | K25 [#] | 保安道／懷惠道項目 | 19 |
| 22. | K20 [#] | 青山道／昌華街項目 | 10 |
| 23. | K21 [#] | 青山道／元州街項目 | 22 |
| 24. | K22 [#] | 元州街／福榮街項目 | 22 |
| 25. | K23 [#] | 青山道／興華街項目 | 11 |
| 總數 | | | 433 |

#市建局與香港房屋協會合作項目

3. 市建局根據市區重建局條例開展的項目(總數 16 個)

| 項目 | 計劃編號 | 計劃名稱 | 受影響樓宇數目 |
|-----------|----------------------|-----------------|------------|
| 1 & 2. | SSP/1/001&002 | 荔枝角道／ 桂林街及醫局街項目 | 17 |
| 3. | WC/001 | 茂蘿街／巴路士街項目 | 5 |
| 4. | H05-026 [#] | 石水渠街／慶雲街 | 9 |
| 5. | SYP/1/001 | 餘樂里／正街項目 | 14 |
| 6. | TKT/2/001 | 福全街／杉樹街項目 | 3 |
| 7,8 & 9 | SSP/1/003-005 | 海壇街／桂林街及北河街項目 | 37 |
| 10. | K03/2/001 | 福全街／晏架街 | 6 |
| 11. | TKW/1/001 | 浙江街／下鄉道項目 | 5 |
| 12. | MTK/1/001 | 北帝街／木廠街項目 | 5 |
| 13. | MK/01 | 上海街／亞皆老街項目 | 14 |
| 14. | MK/02 | 太子道西／園藝街項目 | 10 |
| 15. | MTK/1/002 | 新山道／炮仗街項目 | 7 |
| 16. | SSP/3/001 | 順寧道項目 | 5 |
| 總數 | | | 137 |

#市建局與香港房屋協會合作項目