



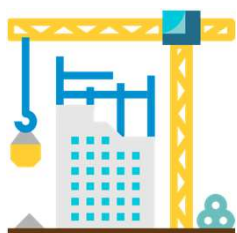
更新及精簡強拍制度的建議措施



發展局
Development Bureau

2023年5月

目標及原則

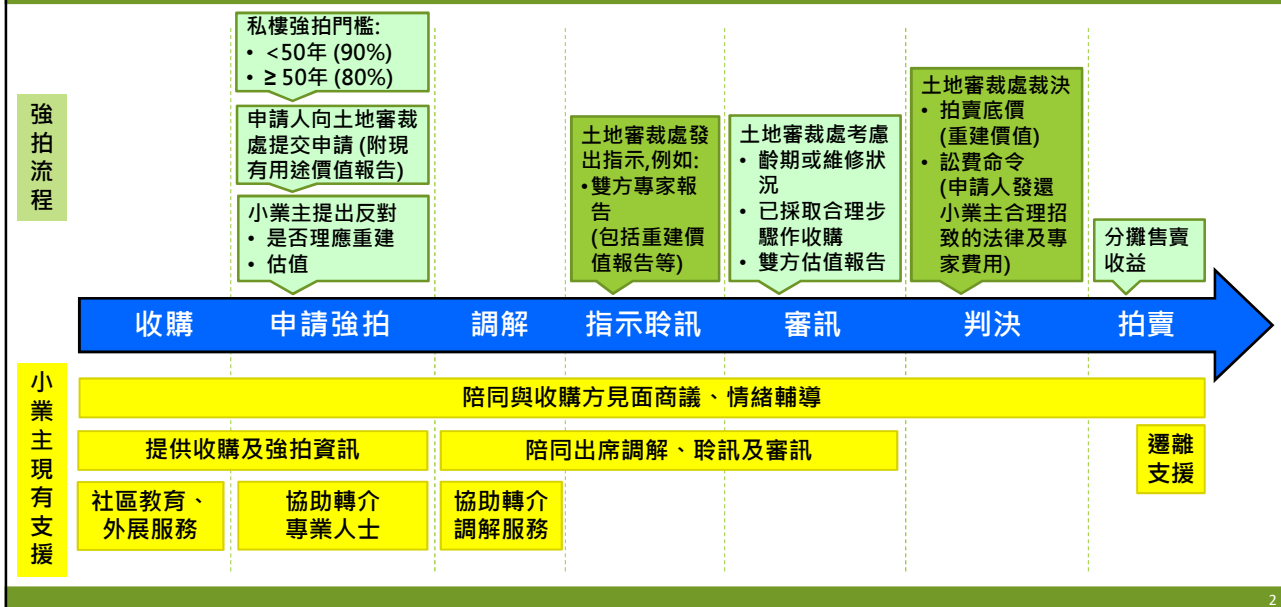


加快重建老舊
失修樓宇及市區更新



在推動重建及保障
小業主之間取得平衡

強拍現時主要流程



2

降低強拍門檻

- 在香港以鋼筋混凝土建成的樓宇，設計使用期一般為50年。
- 樓宇若超過此設計使用期而未有妥為保養維修，樓宇狀況可能會急劇惡化。
- 在2020至2022年，屋宇署向樓齡達50年或以上的私人樓宇發出582份樓宇修葺及勘測命令，佔總數的48%（即582份中佔279份）。
- 進行維修以延長老舊和失修樓宇使用期的做法，會不符合經濟效益。
- 透過改動及加建工程，為舊樓增設現今的基本設施（如升降機及較完善的消防裝置）亦存有局限。



3

樓宇老化

重建的步伐遠慢於樓宇老化的速度

樓齡達 50年 私人樓宇	年份	數目 (佔私人樓宇總數的百分比)	每年平均 (幢)
	2011年底	4 300 (10.3%)	490
	2021年底	9 200 (20.7%)	
	2031年	約14 800 (N.A.)	560



過去十年間私人樓宇重建的數目每年平均只有約160幢

4

建議措施

5

降低強拍門檻(續)

樓宇類型	樓齡(年)	現有申請門檻 不少於	建議申請門檻 不少於
私人樓宇	<50	90%	維持不變
	≥50 但 <70	80%	70%
	≥70		60%
並非位於工業地帶的工廈	≥30		70%

6

利便相連地段申請

現時涉及多個地段的強拍申請的限制



- 兩個或以上地段的強拍申請，如地段上的建築物是由一條共用樓梯所連接，可合併計算申請人擁有的不分割份數的平均百分比。
- 單一地段的重建發展誘因不大，並不合乎經濟效益，或僅可重建成低效益的「牙籤樓」，從土地規劃或使用效率方面未必最理想。
- 重新發展較大幅土地可提供更大空間作更完善的市區規劃，提高土地使用效益，以及採用創新的建築設計提升設施。
- 小業主未能受惠於合併相連地段令發展面積增加而提高的重新發展價值（即發展面積較大的「合併價值」）。

7


利便相連地段申請(續)

以加權平均數的方式計算業權百分比和申請門檻

圖例：

-  地段界線
-  強拍申請

	地段面積：	200m ²	600m ²	200m ²	400m ²
	樓齡(年)：	72	56	58	65
	業權百分比：	75%	60%	100%	85%
	建議的申請門檻：	60%	70%	70%	70%
		A	B	C	D

加權平均數	
• 整體的申請門檻	$(200\text{m}^2 \times 60\% + 600\text{m}^2 \times 70\% + 200\text{m}^2 \times 70\% + 400\text{m}^2 \times 70\%) \div (200\text{m}^2 + 600\text{m}^2 + 200\text{m}^2 + 400\text{m}^2)$ = 68.6%
• 整體的業權百分比	$(200\text{m}^2 \times 75\% + 600\text{m}^2 \times 60\% + 200\text{m}^2 \times 100\% + 400\text{m}^2 \times 85\%) \div (200\text{m}^2 + 600\text{m}^2 + 200\text{m}^2 + 400\text{m}^2)$ = 75.0%
合資格的申請 	

10

相連地段申請的要求和條件

為保障小業主權益，申請人在每一個相連地段所擁有的業權不可少於**60%**

60

同一項強拍令所涵蓋的所有相連地段（或連同其他地段）**須一併重新發展**，以實現申請預期的所有效益



11

釐清作出售賣令準則

- 評估「**齡期**」及「**維修狀況**」準則，如－
 - 維修狀況是否已經惡劣至對居民或公眾構成實質危險
 - 是否必需更頻密進行大規模保養及維修工程，令繼續使用不合乎經濟效益
- 只須考慮建築物的「**齡期**」及「**維修狀況**」



12

精簡強拍程序



13

加強支援受強拍影響的小業主

強拍早期階段

成立專責辦事處



提供初步專業諮詢服務



推動調解



提供獨立第三方估值報告，供小業主參考

14

加強支援受強拍影響的小業主(續)

強拍訴訟

成立專責辦事處



協助小業主取得所需的專業服務



為合資格的小業主提供貸款



情緒支援輔導服務

15

加強支援受強拍影響的小業主(續)

強拍完成後

成立專責辦事處



就小業主及租客遷離原有單位提供支援服務



容許自住業主可繼續居住在其物業內，直至一個指明的時限（如六個月）

16

時間表

- 諮詢立法會發展事務委員會
- 諮詢業主組織、專業機構、業界及學界等
- 2023年5月上旬舉行三場公眾論壇
- 目標是在2023年下半年向立法會提交有關修訂條例草案



17

如有查詢或意見，歡迎電郵至發展局：

icsro@devb.gov.hk

或郵寄至以下地址：

香港添馬添美道二號政府總部西翼十八樓
發展局規劃地政科市區更新組

18

謝謝

19