

HKIP / PUBLIC WEBINAR / YAU MONG STUDY & URBAN RENEWAL  
香港規劃師學會 / 網上公眾研討會 / 油旺研究及市區重建

再思市區重建：

# 由油旺研究透視重建策略

2022.4.16

## 刻不容緩應對雙老化挑戰

HK2030+ | 中部水域填海 | 北部都會區 | 油旺地區研究

凌嘉勤 SBS

香港規劃師學會前會長

# 香港策略規劃歷程 (1948 – 2021)



Development of Satellite Communities,  
Large Scale Site Formation through Balance of Cut & Fill, Cross-harbour Tunnel, Underground Railway

1972 Ten Year Housing Programme  
(New Town Development ) and Initiation of  
Country Parks Programme

Expansion of New Town Programme

1989 Port and Airport Development Strategy

1991 MetroPlan

1991 Airport Core Programme

2000 Sustainable Development for the  
21st Century

2007/08 Ten Major Infrastructure Projects

Development of Five NDAs  
Brownfield sites conversion | ELM/Lantau Tomorrow

Northern Metropolis Development Strategy  
Central Waters Reclamation & Priority Transport  
Links



# 「香港2030+」提出警示:

## 香港「雙老化」趨勢

- 人口老齡化/樓宇老齡化
- 同步高速發展



〈香港2030+: 跨越2030年的規劃遠景與策略〉

基線檢討: 人口、房屋、經濟及空間發展模式

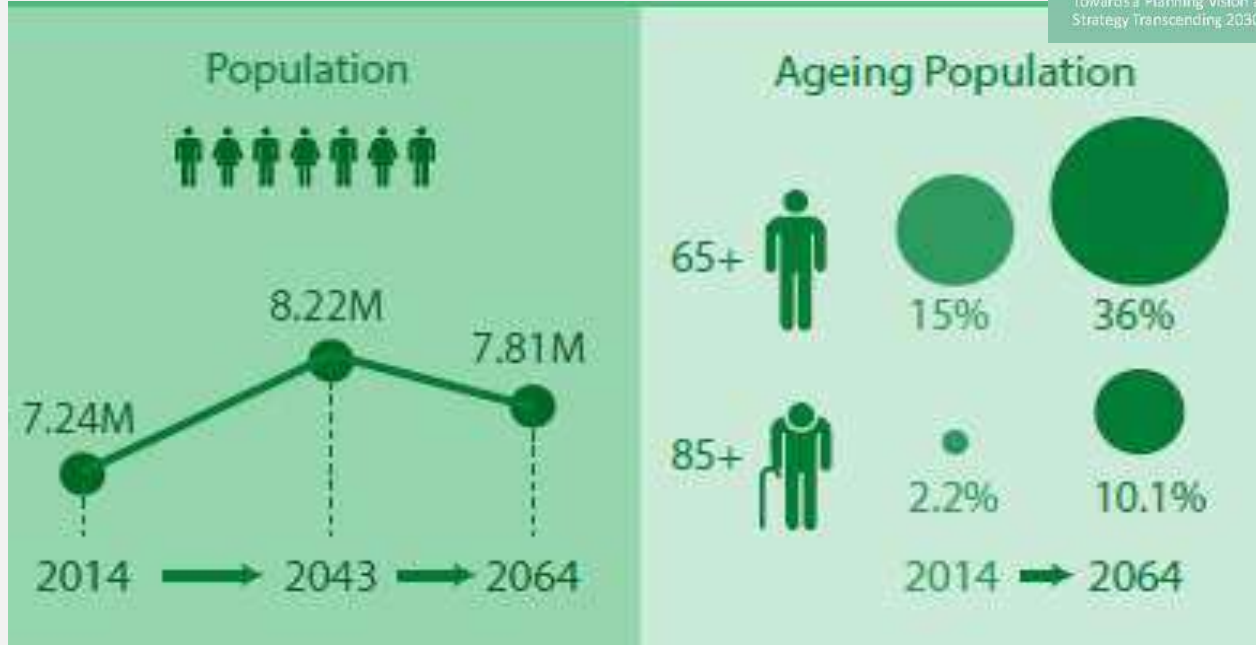
香港特別行政區規劃署  
2016年11月

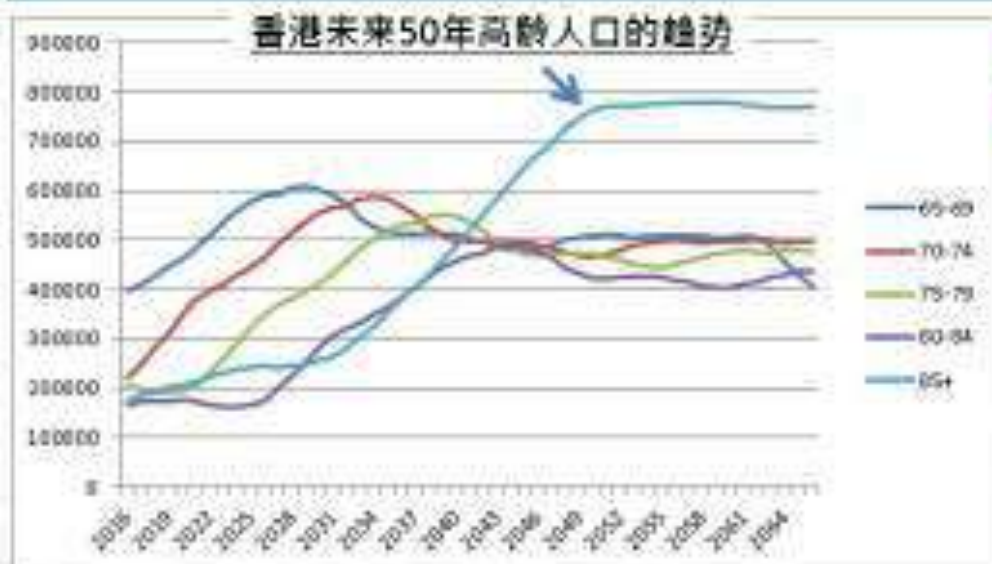


為不同年齡人士建構共融互助的城市



香港特別行政區政府  
規劃署  
2016年10月





“香港未来面对的人口老化挑战十分严峻……借着作出更好的规划和准备，减低「高龄海啸」在未来所带来的挑战。”

- 香港劳工及福利局局长罗致光

注：「高龄海啸」是指由2032年起急剧增加至2052年的85岁或以上的人口(见左图)

60+ 独居长者  
(只有60岁及以上长者居住的住户)

16.4%  
(2016)

23%  
(2026)

60+ 与长者共居  
(与60岁及以上长者同住的住户)

27.7%  
(2016)

31%  
(2026)

60+ 有长者的住户数目

44.1%  
(2016)

54%  
(2026)



# 樓宇老化

□ 維修負擔沉重

□ 家，可能不再是一個安全和舒適的地方

**326,000**

private housing units  
aged 70 or above by 2046

Nearly **300 times** of the building stock of the same age in 2015





# 高密度樓宇和分散業權造成的複雜問題



6



Source: Michael Wolf, 2006



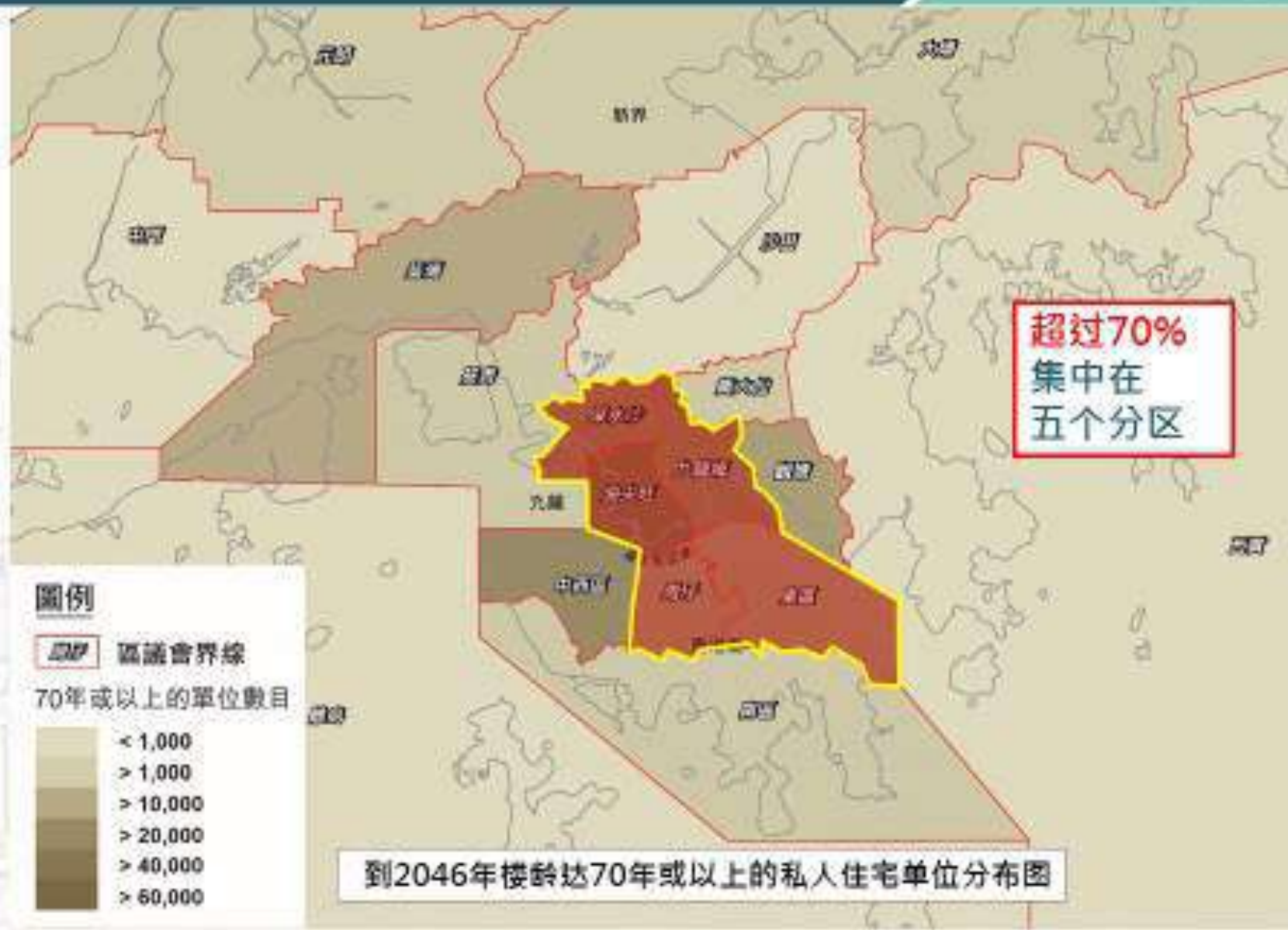


Visiting the Oak Street/Ivy Street project on the day of project launch and inspecting poor building condition with URA staff members.



- 樓宇結構弱化、劣化
- 非法加建、改建情況嚴重
- 管理不善、欠缺維修、衛生環境欠佳
- 不少樓高七至九層舊樓欠缺電梯服務
- 大量「劏房」湧現，影響樓宇安全
- 鄰里支援日漸消失
- 欠缺足夠財政誘因進行全面重建



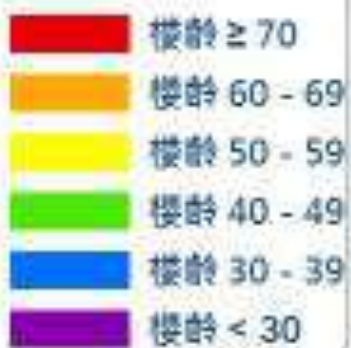




## 楼宇老化的步伐

2017

油旺地区



(研究范围: 2017)



## 楼宇老化的步伐

2047







- 人口老齡化和樓宇齡老化已經受到很多關注，但通常作為兩個獨立的議題來處理。
- 香港整體仍未警覺「人口老齡化」和「樓宇齡老化」綜合影響所產生的「雙老化」現象是一個愈趨緊迫及嚴峻的社會問題。









香港 2030+ 最終報告再次確認  
「雙老化」是香港嚴峻的挑戰。  
其中，建築物老化問題必將加劇，  
必須加強重建力度，有效應對。



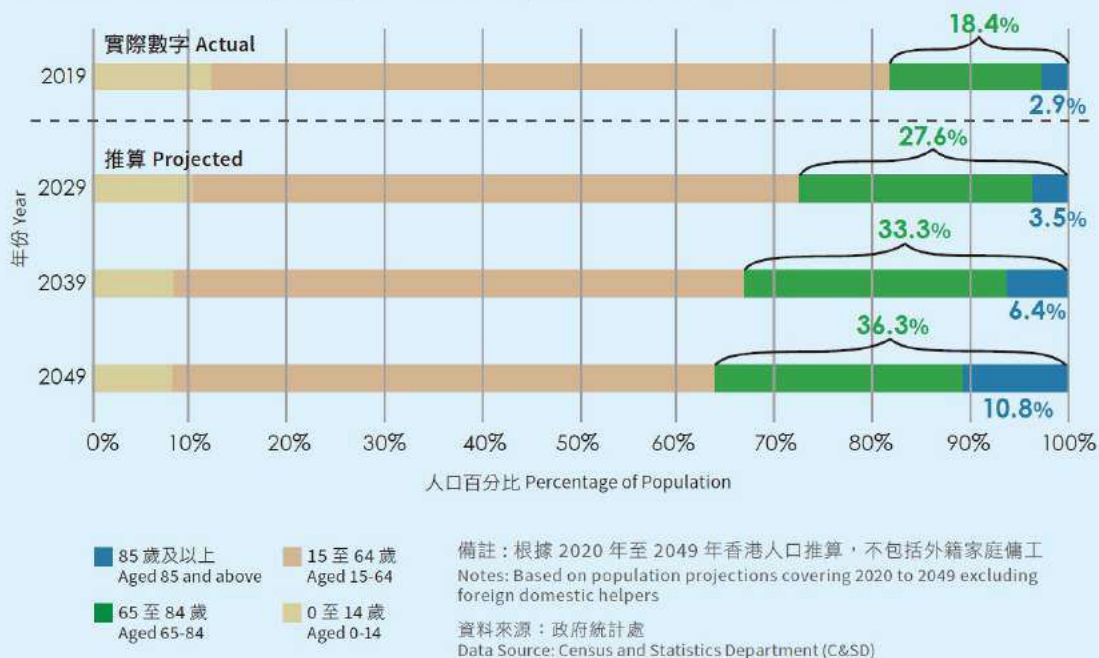
我們必須為前所未見的人口和樓宇雙老化情況作好應對。

We must gear up for the unprecedented double ageing of population and building stock.

我們應該建設長者友善社區以推動「積極樂頤年」和「居家安老」。

We shall build age-friendly communities to promote “Active Ageing” and “Ageing in Place”.

### 2019 年至 2049 年香港居民按年齡組別劃分的推算人口 Distribution of Hong Kong Resident Population by Age, 2019-2049



我們建議採取雙管齊下的方法，從策略性空間規劃層面應對樓宇老化問題，即發展宜居新區從而提供重置空間以重建稠密的都市核心區。

We propose a two-pronged approach to tackle the ageing building stock problem at the strategic spatial planning level, i.e. developing liveable new districts whereby decanting space is provided for redeveloping the dense urban core.

### 大量老化私人住宅單位 A Large Stock of Old Private Residential Flats



備註：假設自 2018 年沒有樓宇被拆卸  
Note: Assuming no demolition from 2018 onwards  
資料來源：規劃署  
Data Source: PlanD

《香港 2030+》期望展示香港作集約高密度可持續發展的潛力，成為領先全球的典範。  
Hong Kong 2030+ seeks to showcase the potential for Hong Kong to lead by example as a global exemplar of compact high-density sustainable development.

### 已建設區人口密度 Population Density in Built-Up Area

總土地面積  
Total land area  
1,114 平方公里  
km<sup>2</sup>

已建設區總面積  
Total built-up areas  
280 平方公里  
km<sup>2</sup>



全港 Whole territory  
約每平方公里 26,700 人  
About 26,700 person/km<sup>2</sup>

九龍 Kowloon  
約每平方公里 60,500 人  
About 60,500 person/km<sup>2</sup>

港島北 Hong Kong Island North  
約每平方公里 53,000 人  
About 53,000 person/km<sup>2</sup>

資料來源：規劃署 Data Source: Planning Department (PlanD)

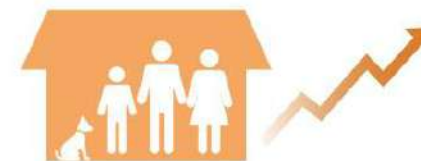


考慮到預計在未來數十年建築物老化的問題將會加劇，假設 2019 年至 2048 年將合共重建約 370,000 個公私營單位，當中在《長遠房屋策略》2020 年周年進度報告推算期（2021 年至 2030 年）後（即 2031 年至 2048 年）的假設私營住宅重建會超過 250,000 個單位。這意味著假設長遠重建的力度會加大，相對於 2021 年至 2030 年期間假設平均每年僅重建約 4,000 個私營單位，2031 年至 2048 年期間則平均每年重建接近 14,000 個私營單位

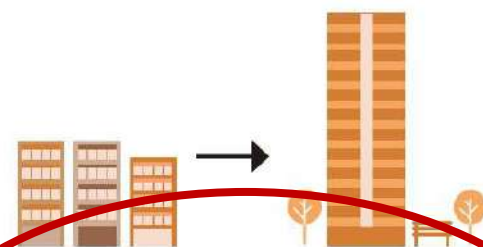
In light of the aggravating building ageing condition in the coming decades, a total redevelopment of about 370,000 public and private residential units is assumed for 2019-2048, among which over 250,000 would be private residential units for 2031-2048 beyond the period covered by the Long Term Housing Strategy Annual Progress Report 2020 (i.e. 2021-2030). This means an assumption of more extensive redevelopment efforts involving an average of close to 14,000 private units per year in the longer term (i.e. during 2031-2048), compared to an assumption involving only 4,000 private units per year during 2021-2030.

## 以願景帶動的土地需求

### 房屋 Housing



家庭住戶數目增長  
Domestic household growth

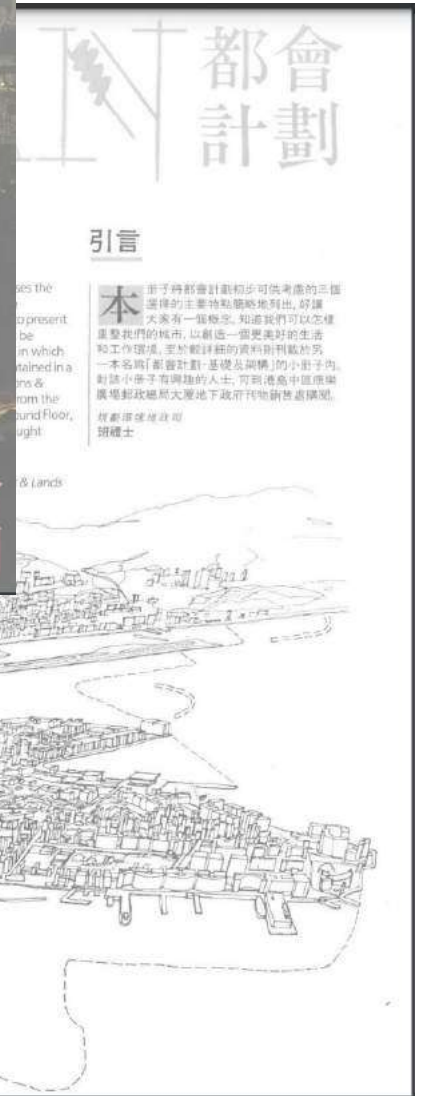
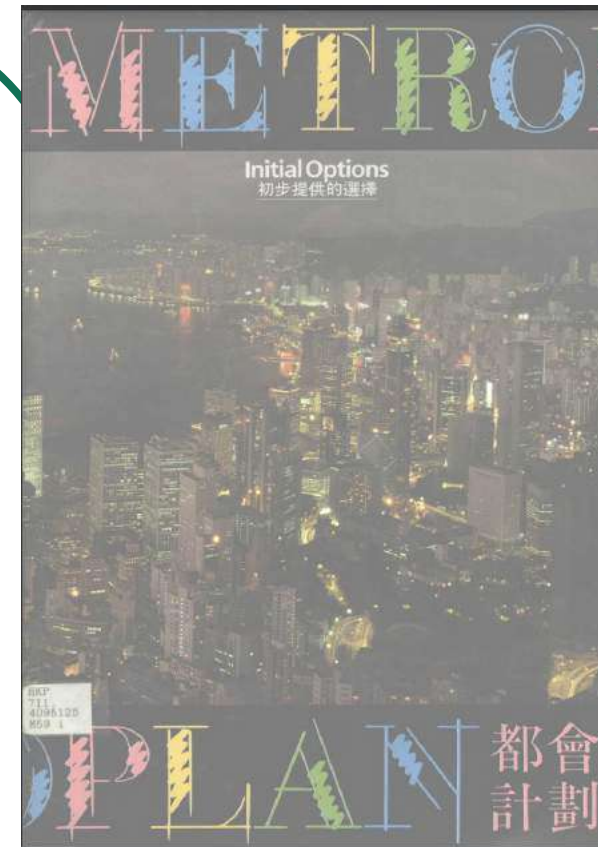


提供調遷用地以便加快重建  
老化樓宇  
Decanting sites to facilitate  
stepped-up redevelopment of  
ageing building stock



## 1991 Metroplan approach to urban renewal Integrated planning of old and new areas

17.5.4 : The 1991 Metroplan promoted thinning out of the population of the older congested parts of the Metro area and concentrating population increase in new development areas, mainly reclaimed land within Metro. The two processes were to be closely inter-related. Sites in new development areas would be required for rehousing and reprovisioning purposes, allowing sites within the congested districts to be redeveloped to a lower intensity of use and for community purposes.



**1991 Metroplan** 利用新發展土地(當時主要是新機場核心工程中的西九龍填海)來促進都會區內的舊區重建、減低舊區整體發展密度、改善舊區環境質素的策略規劃建議，最終沒有落實執行。主要原因是維港範圍內填海規模大幅度減少及房屋供應需求情況非常嚴峻。

今日，我們不能再錯失策略規劃發展為香港舊區重建所提供的機遇！





## **2018 SDEV answered a question on Lantau Tomorrow in LegCo**

(Source: <https://www.info.gov.hk/gia/general/201811/07/P2018110700728.htm?fontSize=1>)

*//(1) and (2) ... The new land reserve gained from reclamation can be used for improving the living environment, thinning out the existing densely populated urban areas and facilitating renewal of old districts.*

*(一) 及 (二) ... 填海新增的土地儲備可運用作改善居住環境，將現時市區的稠密人口分散，以及協助落實舊區重建。//*

**The (former) Chief Secretary for Administration Mr John Lee Ka-chiu (now the only candidate for CE election) also shared a similar stance on his official blog in 2019:**

(Source: <https://www.cso.gov.hk/eng/blog/blog20190331.htm>)

*//This land reserve will facilitate the large-scale redevelopment of old districts and provide an opportunity to thin out the dense population in urban areas through relocation.*

*人工島可提供較接近市區的重置土地，有助推動較大規模的舊區重建，並透過重建的契機，分散市區稠密人口。//*

# The District Study for Yau Ma Tei and Mong Kok 油麻地及旺角地區研究

## Information Booklet 資料手冊

February 2022  
2022年2月

**Disclaimer**  
The materials provided in this information booklet are conceptual plans in the District Study for Yau Ma Tei and Mong Kok. All information contained (including but not limited to photographs, description, concept plans, proposals, drawings) is for illustration purpose of the findings and recommendations of the study only.

**免責聲明**  
本手冊所闡述的內容只屬油麻地及旺角地區研究的概概念圖。內裏所載列的資料內容(包括但不限於相片、描述、概念圖、規劃方案、圖則)，只供作闡述研究所得的成果及建議。

## 3個市區更新大綱發展概念藍圖方案

- 增加整體可容許建築樓面面積，以增加重建潛力
- 提升分區用途和價值，引入新的規劃機制（第七部份會有更詳細解釋）
- 鼓勵市區更新過程中的私人市場參與和資源投放
- 需依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以促進規劃重整



- 保持可容許建築樓面面積至現時分區計劃大綱圖可容許水平
- 重整建築樓面面積的組合和分佈
- 極需依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以完成所需規劃重整



- 減低分區計劃大綱圖可容許的建築樓面面積，保持現有發展密度
- 絕對需要依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以完成所需規劃重整





# The District Study for Yau Ma Tei and Mong Kok 油麻地及旺角地區研究

Information Booklet  
資料手冊

February 2022  
2022年2月

Disclaimer  
The materials provided in this information booklet are conceptual plans in the District Study for Yau Ma Tei and Mong Kok. All information contained (including but not limited to photographs, description, concept plans, proposals, drawings) is for illustration purpose of the findings and recommendations of the study only.

免責聲明  
本手冊所闡述的內容只屬油麻地及旺角地區研究的概念藍圖。內裏所載列的資料內容（包括但不限於相片、描述、概念圖、規劃方案、圖則），只供作闡述研究所得的成果及建議。

## 3個市區更新大綱發展概念藍圖方案

- 增加整體可容許建築樓面面積，以增加重建潛力
- 提升分區用途和價值，引入新的規劃機制（第七部份會有更詳細解釋）
- 鼓勵市區更新過程中的私人市場參與和資源投放
- 需依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以促進規劃重整

+

- 保持可容許建築樓面面積至現時分區計劃大綱圖可容許水平
- 重整建築樓面面積的組合和分佈
- 極需依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以完成所需規劃重整

0

- 減低分區計劃大綱圖可容許的建築樓面面積，保持現有發展密度
- 絕對需要依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以完成所需規劃重整

-



## 3個市區更新大綱發展概念藍圖方案

- 增加整體可容許建築樓面面積，以增加重建潛力
- 提升分區用途和價值，引入新的規劃機制（第七部份會有更詳細解釋）
- 鼓勵市區更新過程中的私人市場參與和資源投放
- 需依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以促進規劃重整

+

- 保持可容許建築樓面面積至現時分區計劃大綱圖可容許水平
- 重整建築樓面面積的組合和分佈
- 極需依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以完成所需規劃重整

0

- 減低分區計劃大綱圖可容許的建築樓面面積，保持現有發展密度
- 絕對需要依賴新建議的規劃機制、政府財政資源及政策的支持和配合以完成所需規劃重整

-

政府必須作出明確政策承諾及制定實施機制，把握策略規劃發展的機遇，不失時機地**漸次實施**「正」(+ )、「零」(0)、「負」(-)三個發展概念方案。



### 三大元素 Three Building Blocks



三大元素以實現願景和達致總規劃目標

Three building blocks for achieving the vision and overarching planning goal

各元素的策略方針及措施

Key Strategic Directions and Actions for Building Blocks



提升集約高密度城市的宜居度  
Enhancing Liveability in a Compact High-Density City



迎接新的經濟機遇與挑戰  
Embracing New Economic Opportunities and Challenges



創造容量以達致可持續發展  
Creating Capacity for Sustainable Growth



1 興建港深西部鐵路（洪水橋－前海）及擴大洪水橋／廈村新發展區

2 構建香港矽谷－新田科技城

3 研究北環綫東延及擴大古洞北新發展區

4 建設羅湖／文錦渡綜合發展樞紐

5 實施創造環境容量的積極保育政策

6 締造高景觀價值的戶外生態康樂／旅遊空間

7 積極主動改善職住平衡

8 建設宜居宜業及可持續發展社區

9 改革行政機制及工作流程

10 增強香港的輻射力、全面佈局大灣區



以「四新精神」，變革政策與實施方式，讓發展成果早見成效：



元素二 Building Block 2  
迎接新的經濟機遇與挑戰  
Embracing New Economic  
Opportunities and Challenges



元素三 Building Block 3  
創造容量以達致可持續發展  
Creating Capacity for Sustainable Growth



元素一 Building Block 1  
提升集約高密度城市的宜居度  
Enhancing Liveability in a  
Compact High-density City



健康活力的城市  
Healthy and Revitalised City



具抱負及互助的城市  
Aspiring and Supportive City



富藍綠資源的城市  
Blue and Green City



平等共融的城市  
Equitable and Inclusive City



HKIP / PUBLIC WEBINAR / YAU MONG STUDY & URBAN RENEWAL  
香港規劃師學會 / 網上公眾研討會 / 油旺研究及市區重建

再思市區重建：

由油旺研究透視重建策略

謝謝！