

2009年6月23日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會 市區重建局的工作進展

### 目的

本文件旨在匯報市區重建局(市建局)的工作進展及其來年的工作計劃。

### 背景

2. 市建局於2001年5月成立，根據《市區重建局條例》推行市區更新工作。政府在2001年經諮詢公眾後公布了《市區重建策略》，為市建局的工作提供整體的政策指引。市建局採用四大業務策略(即「4Rs」策略)更新舊區及改善居民的居住環境。四大業務策略指重建失修樓宇、復修保養欠佳的樓宇、保育具有歷史和建築價值的建築物，以及活化舊區。

3. 市建局已順利開展土地發展公司(土發公司)已公布但尚未完成的全部25個項目－根據現行的《市區重建策略》，市建局須優先處理這些項目。由於已開展推行的項目複雜而且規模龐大，加上我們現正檢討《市區重建策略》，2009/10年度對市建局來說是一個整固期。我們認為，市建局在這個年度集中完成已開展的項目，避免啟動其他大規模及具爭議性的重建項目，是務實和合宜的做法。我們亦預期市建局未來數年會在樓宇復修和活化舊區的工作上加大力度，以配合發展局在提供優質城市生活環境方面的政策工作。

### 市建局的工作進展

4. 截至2008/09財政年度末，市建局已直接或透過與香港房屋協會(房協)合作開展35個重建項目(當中7個包含保育元素)及4個保育與活化項目。市建局現正保育57幢位於其項目範圍內的歷史建築物。市建局亦透過其樓宇復修計劃協助復修近500幢樓宇(超過38000個單位)，以及在不同地區推展地區活化工作。

5. 附件載有市建局文件，當中第 III 部載述市建局工作的詳情。下文重點匯報 2008/09 年度的重要事項。

### **重要事項**

#### **復修**

6. 市建局會繼續優化現有的樓宇復修計劃。在 2009 年 2 月，市建局與政府及房協攜手推出「樓宇更新大行動」。這項特別行動涵蓋多達 1 000 幢舊樓，旨在透過推廣樓宇復修來創造就業機會。市建局已撥出 1 億 5,000 萬港元來推行此行動。

#### **重建**

7. 隨著市建局在 2007/08 年度開展了前土發公司公布的 25 個重建項目中的最後 3 個項目，市建局已悉數開展所有前土發公司的項目，標誌著市建局在重建工作上一個重要的里程碑。

8. 觀塘市中心項目是市建局迄今所處理的重建項目中最大型的一個。在 2008 年 12 月，市建局已向項目範圍內 1 657 個住宅及非住宅物業業權的擁有人提出收購建議，而自住業主在收購建議有效期間接納市建局建議的比率，更是歷史新高。市建局亦已答允優先讓物業單位被收購的自住業主，在重建項目完成後返回該項目範圍內居住。

#### **保育**

9. 在保育方面，市建局公布了一套有關唐樓的保育策略，其中訂定了一系列方案，適用於具不同文物價值的唐樓。在 2008 年 9 月，市建局開展了兩個分別位於上海街／亞皆老街和太子道西／園藝街的保育項目。這兩個群組的戰前騎樓建築均甚具文物價值及活化再用的潛力。

10. 市建局正積極推展其他保育項目，以配合其互相協調的四大業務策略。市建局必定會權衡資源分配方面的優先次序，同時兼顧樓宇在保育後的潛力，以所帶來的收益應付長遠的維修保養開支。

#### **活化**

11. 市建局會繼續在其項目範圍一帶進行街道美化工

程，特別是在灣仔區。市建局與由灣仔區議會副主席擔任主席的「活化灣仔舊區專責委員會」攜手合作，以灣仔太原街作為試點，為該處部分小販攤檔提供適當的電力供應和搭建帳篷。市建局會在進一步蒐集持份者與公眾的意見後，才敲定這些裝置的設計。此外，市建局現正研究在灣仔和上環闢建文物徑的建議。

12. 為加強社區關係，市建局在其主要行動區成立了 6 個分區諮詢委員會，讓來自不同背景的市民可就更新項目的規劃向市建局提供意見。市建局亦設立了 6 隊社區服務隊，向受其項目影響的居民提供輔導和意見。

### 《市區重建策略》檢討

13. 發展局在 2008 年 7 月展開《市區重建策略》的全面檢討工作，預期需時兩年完成。市建局一直協助政府進行有關檢討，並撥款委聘政策研究顧問和公眾參與顧問。

14. 我們現已完成《市區重建策略》檢討中的「構想」階段，並已展開「公眾參與」階段。我們會籌辦大型公眾參與活動，讓公眾討論共同選定的主要課題，從而為香港市區更新的未來路向建立廣泛共識。我們會致力透過公開和具透明度的公眾參與過程落實這個目標，並會不時向發展事務委員會匯報檢討的進展情況。

### 市建局的工作計劃

15. 財政司司長已批准市建局在 2009/10 至 2013/14 年度的業務綱領及 2009/10 年度的業務計劃。考慮到 2009/10 年度是市建局的整固期及避免預先影響《市區重建策略》檢討的結果之大前題下，該 5 年期業務綱領包括 39 項繼續推展的重建項目及只有 15 項新的重建項目會在未來 5 年推展；4 項繼續推展的保育項目；1 項惠及約 1000 幢舊樓的復修計劃，以及在市建局行動區內推行的活化工作。

16. 根據 2009/10 年度的業務計劃，市建局打算開展數個新的較小規模的重建項目；推出兩項自願保育騎樓建築的計劃；透過聯同發展局和房協一起推行的「樓宇更新大行動」，加強現有的樓宇復修計劃；以及繼續落實地區美化與

活化工作。

17. 市建局工作計劃的詳情載於市建局文件第 IV 部(見附件)。

## 財政狀況

18. 截至 2009 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 99 億元。市建局在 2008/09 年度錄得 45 億元的淨經營虧損，主要是由於為觀塘市中心重建項目撥備 40 億元。

19. 市建局已表示，由於在保育、活化及復修方面的承擔有所增加，而這類項目不會帶來財政盈餘，故要達到收支平衡會日益困難。鑑於推行觀塘市中心項目所需開支極為龐大，與重建項目有關的財政風險亦較以前為高。

20. 市建局預計需要透過向銀行借貸及發行債券等方式向外融資，才可在未來 5 年推行其市區更新計劃。為了作好準備，市建局已向標準普爾尋求機構信貸評級，並已獲評為「AA+」級別。市建局的財政狀況報告載於其文件第 V 部(見附件)。政府會繼續密切監察市建局的財政狀況。

發展局

2009 年 6 月