

市區重建局 2008/09 年度的工作  
及 2009/10 年度的業務計劃

I. 引言

1. 本文件匯報市區重建局（市建局）截至 2009 年 3 月 31 日止的工作，以及 2009/10 年度的業務計劃。

II. 背景資料

2. 2008/09 年度是市建局投入運作的第七個年度，本局繼續依循政府在 2001 年 11 月公布的《市區重建策略》中訂定的規範工作。市建局運用綜合的四大業務策略，以推動重建發展、文物保育、樓宇復修及舊區活化計劃，全部取得重大進展。另外，市建局與香港房屋協會（房協）的策略夥伴合作關係亦繼續取得成果。除了進行現有工作外，市建局亦為政府為期兩年的《市區重建策略》檢討向發展局提供支援。該項檢討工作由 2008 年 7 月開展，現正在順利進行中。

III. 市建局在 2008/09 年度的工作

重建及保育項目

2008 年 4 月 1 日至 2009 年 3 月 31 日

3. 去年，市建局繼續重建及保育的工作。在 2008/09 年度，市建局開展了兩個新的保育項目；繼續 3 個已開展項目的規劃工作，該 3 個項目的收購建議尚待進行；繼續就自成立起，即 2001/02 年度開展的 15 個重建及保育項目進行物業收購、居民搬遷及安置工作。在 2008/09 年度，其中 1 個項目的收地申請已獲批准，居民搬遷工作亦已完成。在年內正進行物業收購、居民搬遷及安置工作的項目中，超過 80 戶家庭獲得安置在香港房屋委員會（房委）及房協的公屋單位，另外超過 180 戶已接受現金補償。市建局現正繼續為其餘受重建項目影響的家庭，安排安置單位或現金補償。

4. 年內，市建局為旺角麥花臣室內場館項目、大角咀杉樹街/晏架街項目及紅磡必嘉圍項目批出合作發展合約。

2001年5月至2009年3月31日

#### 由前土發公司開展而尚在進行的項目

5. 市建局在成立時，接手了前土發公司開展的 10 個重建項目。其中 6 個項目已於早年落成，全部單位及商業樓面已售罄或租出。在 2008/09 年度，市建局繼續推展其他 4 個項目，其中 3 個項目正在不同的施工階段，餘下 1 個項目正在售樓階段。整體來說，預計全部 10 個項目可提供超過 6,200 個新單位、約 238,900 平方米商業樓面面積、約 1,100 間酒店房間、超過 20,100 平方米政府/團體/社區設施及約 11,200 平方米休憩用地。

#### 由市建局推行的重建項目

6. 市建局自成立至 2009 年 3 月 31 日，共直接推行了 31 個重建項目，當中包括在 2008/09 年度推出的兩個保育項目，其中 30 個項目初步定於 2009 至 2021 年落成。按照現有計劃，預計此 31 個項目竣工時可提供約 9,200 個新的住宅單位和 235,900 平方米商業樓面面積。此外，這些項目亦會提供約 29,600 平方米政府/團體/社區設施；126,200 平方米土地作其他用途，如交通設施、文化及創意產業用地、寫字樓及酒店；以及 24,900 平方米休憩用地，令當地居民及社區受惠。

## 與香港房屋協會合作推行的項目

7. 2002年12月，市建局與房協簽署策略合作備忘錄。房協根據該備忘錄，至今已開展了7個前土發公司已宣布但尚未開展的重建項目，房協負責有關項目的所有成本，以及任何盈虧。在上述項目之中，有5個位於深水埗，兩個位於筲箕灣。根據雙方協議安排，房協負責有關項目的收購及居民搬遷工作。當居民搬遷工作完成後，房協亦會負責地盤的發展工程。工程完成後，預計可提供約1,700個新單位、超過12,800平方米的商業樓面面積、超過4,800平方米政府/團體/社區設施及300平方米休憩用地。除了上述7個重建項目之外，房協與市建局亦於2006年根據該備忘錄在灣仔開展了一個文物保育項目，共涉及9座唐樓。按照目前計劃，當項目的業權收購工作完成後，有關物業將會移交予政府，按照政府「活化歷史建築伙伴計劃」的精神及條件實施。市建局及房協現正研究合作開拓更多市區更新項目，惠及整體社會。

## 個別項目的詳情和進度

8. 總括來說，市建局自2001年成立以來至2009年3月31日，已開展或繼續推行45個重建項目及4個保育項目，提供超過17,000個新單位、約490,000平方米商業樓面面積、約55,000平方米政府/團體/社區設施及約37,000平方米休憩用地。
9. 下列項目詳情及現時進度見於附錄：
- (a) 市建局截至2009年3月31日推出的31個項目；
  - (b) 房協截至2009年3月31日推出的8個項目；及
  - (c) 由前土發公司開展而尚在進行的10個項目。

## 物業收購政策

10. 市建局及房協的物業收購政策，大致上與政府的收地補償政策相近，另加若干津貼，作為鼓勵業主接受收購建議。住宅物業的自住業主的自置居所津貼，等同同區一間假設樓齡為七年的重置單位的市值與業主物業本身的市值的差額。在已踏入收地及搬遷階段的項目中，已接納收購建議的業主約 87%。由於在餘下 13% 的物業中，有部分是基於業權存在法律問題或業主不知去向等原因而未能收購，故此收購的成功率可說是合理。
11. 然而，市建局仍會不斷優化其政策和程序，尋求適當的平衡，既可恰如其份地回應受影響居民的需要，亦符合可持續推行市區更新計劃的需要。故此，在 2008/09 年度，市建局：
  - (a) 擴展住宅單位認購意向安排至其他項目，包括觀塘市中心項目（該項安排讓住宅物業自住業主有機會購置同一重建項目內新落成的住宅單位，以便遷回原來地區居住。）；
  - (b) 為卑利街/嘉咸街項目內的新鮮食品店作出特別安排，讓有關店舖可以臨時及永久搬遷至項目範圍內的 3 個地盤繼續經營。這些店舖和項目地盤周圍的街市繼續運作，可保持該區的活力和地方特色；及
  - (c) 為太子道西/園藝街保育項目推出地區特色商店安排－花店及校服店，確認該等店舖為區內地方特色、歷史及共同回憶的一部分。

## 文物保育

12. 在灣仔，市建局現正進行茂蘿街／巴路士街舊區保育暨活化項目；以及與房協合作，性質相類似的石水渠街／慶雲街項目。另外在灣仔的 3 個重建項目中，亦包含重要的文物保育元素：在莊士敦道落成的重建項目中，保留 5 幢戰前建築；於正在進行的太原街項目

中，以主體保育方式保留灣仔街市大樓；以及在利東街重建項目中，保留 3 幢戰前唐樓。在中西區，市建局現正管理經保育的西港城，並正進行 3 個涵蓋保育元素的重建項目，包括卑利街/嘉咸街、士丹頓街/永利街及餘樂里/正街項目。在黃大仙衙前圍村項目中，本局亦會在以保育為主題的公園內，保育村內的門樓、石匾，廟宇及多間村屋。

13. 另外，為回應行政長官 2007/08 年度的施政報告，市建局委託了顧問專家，就戰前騎樓建築進行研究。在考慮過這些建築的文物價值、實際問題及進行活化再用的潛質後，市建局於 2008 年 3 月公布有關的保育策略，因應樓宇不同程度的文物價值，提出多種保育形式。其後，市建局於 2008 年 9 月在旺角啓動兩項保育暨活化項目，保育上海街/亞皆老街及太子道西/園藝街兩組群共 10 幢具顯著文物價值及活化再用潛質的戰前唐樓。該兩個項目的發展計劃圖則正根據《城市規劃條例》進行規劃程序。
14. 除了管理西港城外，市建局亦在 5 個已落成項目中完成保育 5 幢樓宇。這 6 幢樓宇，連同上文提及市建局尚在進行的項目中保育的 51 幢建築，市建局在上述項目落成後，將可保育不少於 57 幢樓宇及多項歷史文物。市建局亦已為另外 8 幢在保育策略中被評定為文物價值相對較低但仍具相當保育價值的廣州式騎樓建築，擬備保育工作計劃，作為新的自願收購及自願修葺的試驗計劃。市建局會視乎兩個試驗計劃的成效，再製訂其他在保育策略中被評級唐樓的保育計劃。
15. 市建局正積極尋求其他合適的文物保育項目，以配合其綜合全面的 4Rs 策略。然而，保育文物的成本一般都較為高昂，故此市建局在考慮進行新的保育項目時，必會權衡優先次序，確保可以在回應市民的訴求，善用資源，樓宇在保育後可供公眾人士作的活化再利用用途，長遠保養維修以及營運成本各方面取得平衡。

## 樓宇復修

16. 市建局其中一項主要工作，是繼續推行措施鼓勵共有業權住宅物業的業主自行保養維修其物業。樓宇復修的目的，是改善住宅樓宇的環境及居住質素、延長樓宇的可使用壽命。自 2003 年起，本局推出了 3 項計劃。

### 物料資助計劃

17. 市建局繼續推行物料資助計劃(前稱樓宇復修試驗計劃)，目標樓宇是已成立業主立案法團的大廈。此舉可鼓勵樓宇業主成立業主立案法團，亦可推廣復修樓宇之後的持續保養和管理。市建局在已成立業主立案法團的住宅或綜合用途樓宇，邀請已收到法定維修令的業主參加是項計劃。
18. 市建局為每個住宅單位提供的維修物料（不包括技術支援），價值上限為港幣 3,000 元，或每個單位須承擔的大廈公用地方復修工程總開支的兩成，以較低者為準。

### 樓宇復修貸款計劃

19. 市建局亦繼續推行樓宇復修免息貸款計劃，申請資格與物料資助計劃相若，惟服務目標是沒有收到法定維修令的大廈，以鼓勵業主及早自願進行復修工程。市建局透過業主立案法團，發放貸款予個別住宅物業業主，每戶的貸款上限為港幣 100,000 元，還款期最長為 5 年（視乎貸款金額而定）。一般來說，涵蓋的工程範圍包括：

- 公用地方及外牆的維修或預防性保養工程；
- 維修、保養或改善屋宇設備；及
- 與整幢樓宇的工程相關連的室內維修保養工程。

## 樓宇復修資助計劃

20. 有時，同一樓宇內可能有部分業主無法負擔復修費用，例如是年長的低收入人士，以致其他業主不願意參與或未能落實工程。市建局遂推出有限度的樓宇復修資助計劃，協助這類業主。有關計劃適用的樓宇類別與物料資助計劃及貸款計劃的相同。資助上限為每戶港幣 10,000 元，或該戶須承擔的復修工程全數開支，以較低者為準。

## 樓宇更新大行動

21. 2009 年 2 月，政府宣布推行「樓宇更新大行動」，透過推動樓宇復修以創造就業機會，本局迅即表示支持，同意撥款 1 億 5 千萬元，以及提供技術支援，在市建局的計劃區內開展是項行動。市建局與房協、發展局及屋宇署全力合作，落實計劃細節。2009 年 5 月，本局與政府簽訂合作備忘錄，並於同年 6 月正式啓動計劃。
22. 市建局在其 2009/10 至 2013/14 年度的業務綱領之中，已預留約港幣 4 億 2 千 5 百萬元推行樓宇復修計劃。在業務綱領涵蓋的 5 年間，可協助多達 1,000 幢樓宇，共約 66,000 個住宅單位。若將來有需要，市建局可考慮在這方面投入更多資源。
23. 各項樓宇復修計劃將有助解決樓宇失修的問題，並能改善區內環境，提高生活質素。至今，已超過 490 幢樓宇，共約 38,100 個單位的業主受惠。截至 2009 年 5 月，市建局所有有關計劃的支出約共港幣 2 億 4 千萬元。
24. 爲了進一步鼓勵私人業主妥善保養樓宇，市建局已跟 17 間本地銀行達成協議，爲經由市建局協助復修的住宅單位，提供優惠按揭。這項反映適當復修樓宇可提高物業價值的機制由市場主導，廣泛受到業主、地產界及市民大眾的歡迎。

## 舊區活化

25. 在 2008/09 年度，市建局展開多個新的活化項目研究和計劃，務求進一步提高重建發展、樓宇復修及文物保育為社區帶來的裨益，並繼續現正進行活化項目的設計及工程。為了令有關活化項目可以配合社區的訴求，本局透過區議會得到社區鼎力支持。此外，本局亦跟有關政府部門如路政署、運輸署、康樂及文化事務署緊密合作，推動活化工作。
26. 年內，市建局繼續在荃灣、大角咀及深水埗多個重建及復修項目附近進行街道活化工程。在旺角，本局正製備設計圖，改善麥花臣室內場館及洗衣街項目之間的奶路臣街路段，以及鄰近地區的道路。
27. 市建局繼續與發展局、灣仔區議會及活化灣仔舊區專責委員會緊密合作，以地區為本的方式發展及活化灣仔。為了活化及改善交加街/太原街及機利臣街現有的露天市集，市建局以試驗性質為小販攤檔提供電力供應，現更計劃以試驗性質為攤檔安裝帳篷。本局會視乎持份者的反應，再決定是否進一步推行是項計劃。此外，本局亦就文物徑進行了研究，現建議為一條文物徑的重要文物點安裝特別照明及牌匾。年內，本局推行公私營機構合作計劃，邀請社區建議活化灣仔舊區計劃。本局已評估收到的建議，並交由專責委員會及灣仔區議會考慮。
28. 此外，市建局在上環亦有多個活化項目，東街的改善工程於 2008 年底已大致完成，以貫連早前活化的上環坊與最近美化的荷李活道。此外，市建局亦開始準備一項地區改善計劃，重點包括設計新的文物徑，將區內多個具歷史意義的地點貫連。

## 社區關係

29. 市建局充份了解良好社區關係的重要性和裨益，所以一直在市建局的行動區內與社區保持接觸，作為「以人為本」社區參與策略的重要一環。市建局在年內繼



續進行深入的社區發展工作，確保在個別項目的規劃及收購階段，可顧及各持份者的感受和關注。市建局與所有居民團體、關注團體、地區諮詢組織、教育機構、專業團體、政界人士及傳媒保持緊密聯繫，務求與所有持份者培養互相體諒的關係，盡可能照顧他們合理的關注，以期獲得地區及公眾人士的支持。

30. 為盡量顧及有關人士的訴求，市建局在主要的行動區成立了 6 個分區諮詢委員會，包括深水埗、灣仔、中西區、油尖旺、觀塘及九龍城。委員會成員包括立法會議員、區議員、政府代表、學者、社工、業主、租客、商界代表及專業人士，讓市建局在規劃更新項目時，可以在各有關方面直接獲得適切的意見。在 2008/09 年度，市建局召開了 18 次分區諮詢委員會會議，並與各委員會成員進行了多次非正式討論。此外，市建局代表出席了不少於 30 次區議會及其轄下委員會的會議，確保各區區議會充分了解其區內項目的進展，以及在可行範圍內，將各區議會的建議納入本局的項目計劃中。
31. 2008 年，是香港有系統地進行市區更新工作的 20 周年。為配合發展局為期兩年的《市區重建策略》檢討工作，本局舉辦一連串以「邁向市區更新 3.0」為主題的活動，當中包括舉行展覽、研討會、刊登報章宣傳及印製特刊，為社區提供平台以回顧過去、了解現在及展望將來。
32. 市建局董事會主席、行政總監及其他高級管理層亦積極參與各類社區參與活動，包括工作坊、居民探訪及居民大會。
33. 市建局明白一些業主及租客，尤其是長者，在搬遷及重建家園方面可能會遇到困難。市建局委派訓練有素的前線員工，為每個真正有需要的家庭提供援助。實質的援助包括：向個別有需要的業主特別提供 3 成訂金（市場慣例為 1 成）；協助安排銀行過渡貸款；提供置業及按揭的市場資訊；協助居民搬遷，以及為大件傢具提供臨時儲存服務等。此外，市建局及房協亦透過公開競投方式委託 6 隊社區服務隊，在指定地

區，為有特別需要的居民，就不同的問題提供輔導和意見。在 2008/09 年度，社區服務隊曾經為大約 490 宗個案的居民提供援助，而自 2002/03 年度起計，約有 1,770 宗受助個案。

#### IV. 未來計劃

34. 市建局在擬備 2009/10 年度的第 8 個周年業務計劃及 2009/10 年度至 2013/14 年度的 5 年業務綱領時，是以下列事項為基礎。
35. 2008 年 7 月，發展局局長宣布為 2001 年公布的《市區重建策略》進行為期兩年的檢討，市建局將會積極協助，並提供財政及人力支援。
36. 自 2008 年下半年開始，香港經濟（包括金融及地產市場）受到環球金融危機影響，亦已經及正在影響各行各業，包括市建局。
37. 2008 年 9 月，市建局以發展計劃形式推行兩個項目，保育兩組群各 10 幢戰前廣州式騎樓建築。
38. 2008 年 12 月，市建局向觀塘市中心項目共 1,657 個住宅及非住宅業權的業主發出收購建議。
39. 2009 年 2 月，財政司司長宣布 10 億元的「樓宇更新大行動」，以進一步協助復修樓宇及創造就業機會，市建局自願參與，並撥款 1 億 5 千萬元支持是項計劃。
40. 2009 年 3 月，財政司司長批准市建局 2009 至 2014 年度第 8 個業務綱領及 2009/10 年度的業務計劃。

#### **2009 年 4 月至 2010 年 3 月**

41. 第 8 份業務綱領承接之前的業務綱領，並考慮過 2008/09 年度發生的事項，涵蓋 58 個重建項目，包括 4 個在土發公司時期已經開展的項目、截至 2009 年 3 月 31 日開展並正在進行的 35 個重建項目和 4 個保育暨活化項目（包括與房協合作的項目），以及

15 個新的重建及保育項目。在 2009/10 年度，市建局仍然優先處理從前土發公司接手的 25 個項目。其中 1 個項目已落成，所有單位亦已售罄。此外，市建局亦會因應規劃及其他需要而開展一些新的重建項目。

42. 2009 年 4 月 1 日，市建局優化其物料資助計劃，除了放寬申請資格以協助更多舊樓業主參與是項計劃，亦提高資助金額。
43. 2009 年 5 月 4 日，市建局為灣仔利東街/麥加力歌街項目招標。今年稍後，本局可能會為其他項目邀請發展商提交發展意向書及招標。
44. 2009 年 5 月 11 日，市建局宣布其環境可持續發展政策。5 月 22 日，本局以此為題舉辦研討會，邀請來自英國、法國、美國及本港的專家演說有關課題，出席者眾，包括發展局局長及環境局局長。
45. 2009 年 5 月 26 日，財政司司長宣布新一輪紓困措施，當中包括為「樓宇更新大行動」增加撥款 10 億元，以推動樓宇復修，增加就業機會。市建局已為此計劃撥款 1 億 5 千萬元，亦將會繼續與發展局、屋宇署及房協緊密合作，共同推動是項計劃。
46. 2009 年 5 月 29 日，市建局在馬頭角新山道/炮仗街開展新的重建項目。
47. 在 2009/10 年度，市建局的工作計劃還包括繼續積極支援發展局進行《市區重建策略》的檢討工作。在這方面，市建局已協助發展局：
  - (a) 委託顧問公司就 6 個亞洲城市進行市區更新政策研究，協助安排政府的市區重建策略檢討督導委員會、市建局的市區重建策略檢討委員會及分區諮詢委員會成員就有關研究到東京及上海考察；
  - (b) 委託另一家顧問公司舉辦一連串公眾參與活動，當中包括一些創新意念，如開設「匯意坊」，以及贊助商業電台節目，以接觸市民大眾；及

(c) 為兩個重建項目的社會影響評估進行「跟進研究」。

## V. 財務事宜

48. 截至 2009 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為港幣 99 億元，當中包括政府注資共 100 億元，以及從營運得來的累積虧損港幣 1 億元。市建局於 2008/09 年度錄得約港幣 45 億元的淨營運虧損。市建局自 2001 年 5 月成立以來每年的盈餘/(虧損)總括如下：

	<u>\$'000</u>
於 2001 年 5 月 1 日成立時虧損	(2,160,610)
2001/02(11 個月)	(558,329)
2002/03	(226,570)
2003/04	(80,443)
2004/05	3,002,087
2005/06	1,576,611
2006/07	758,711
2007/08	2,077,601
2008/09	<u>(4,524,265)</u>
於 2009 年 3 月 31 日的總累積虧損：	<u>(135,207)</u>

49. 市建局於 2008/09 年度錄得營運虧損，主要是由於為觀塘市中心項目作出虧損撥備。截至 2009 年 3 月 31 日，市建局的現金及銀行存款結餘連同投資經理管理的基金公平值共為港幣 77 億元，應計項目及預計重建項目所需收購及收地成本為港幣 170 億元。在 2008/09 的財政年度，本局並無借貸。

50. 市建局從項目中錄得的任何盈餘，將會保留作推行其他市區更新項目及 4Rs 措施的資金，以改善殘破舊區的居住質素及環境。

51. 市建局截至 2009 年 3 月 31 日的詳細財務資料將載於本局 2008/09 年度的年報及已審核賬目之內，有關報告將於 2009 年 10 月提交立法會省覽。市建局截至 2009 年 3 月 31 日已開展的所有 49 個項目的

進度見於本文件附錄。在 10 個由前土發公司開展並由市建局進行的項目中，有 6 個已竣工並已售出或租出所有住宅及商業樓面。由市建局或其策略伙伴房協開展的項目則有一個達此階段。

52. 雖然上段提及的 7 個已竣工項目總體來說為市建局帶來約港幣 15 億元的盈餘，當中尚未計及前土發公司因該等項目錄得的盈餘或虧損，但當市建局在未來數年實施市區更新項目時，會因為地產市場波動影響已收購物業及未來收購成本，而無可避免地面對各種風險。市建局預計，在 2009 至 2014 年度業務綱領內所列項目，所需的總開支約為港幣 202 億元，當中尚未計及營運支出。上述開支涵蓋重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化的項目。
53. 在重建項目中，包括市建局歷來最大規模的觀塘市中心重建項目。本局於 2008 年 12 月 29 日向該項目全部約 1,657 個業權的業主發出收購建議，需要一筆龐大款項收購全部業權。本局需要數年時間，方可批出此項目的合作發展合約，取回有關成本。
54. 此外，市建局最近推出了保育多幢戰前唐樓的新計劃，亦正在擴展樓宇復修項目，以及街道及休憩用地的活化工程。
55. 因此，本局在經批核的業務綱領中預計，在未來 5 年推行 4Rs 項目時須向外尋求融資，例如在 2009/10 年度起向銀行借貸及發行債券。為此，本局尋求評級機構評級，亦很高興本局的長期信貸評級在 2008 年 12 月獲標準普爾評為 AA+。
56. 為確保市區更新計劃可以長遠持續推行，本局會採取十分審慎的理財方針，繼續謹慎及認真地維持較穩健的財政狀況。

## VI. 總結

57. 市建局的工作在 2008/09 年度繼續取得重大進展。當中包括觀塘市中心項目的發展計劃圖則及總綱發展藍圖獲得批核、向該項目所有業主發出收購建議並獲得極大部分業主接受，特別是住宅自住業主；在旺角開展兩個項目，保育 20 幢戰前唐樓；與發展局、屋宇署及房協合作推行「樓宇更新大行動」，以復修樓宇及創造就業機會；在活化灣仔舊區專責委員會的領導下，首次以地區為本的方式活化灣仔；支援發展局為現行的《市區重建策略》進行檢討工作；以及取得標準普爾的 AA+ 評級。
58. 總括來說，市建局正繼續致力推行財政自給、環境可持續發展及綜合平衡的市區更新計劃，務求在困難的經濟和物業市道下，配合社會的需要和期望，以達成市建局的理想和使命，為香港締造優質的城市生活，令我們的世界級都會充滿朝氣，成為更美好的家園。

市區重建局  
2009 年 6 月