

2010年6月22日  
討論文件

## 立法會發展事務委員會 市區重建局的工作

### 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「4R」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」有需要妥善維修的樓宇、「保育」具有歷史、建築及文化價值的建築物，以及「活化」舊區。

3. 市建局自成立以來，已聯同其策略伙伴香港房屋協會(房協)，順利開展前土地發展公司(土發公司)已公布但尚未開展的全部25個項目。市建局亦繼續推行10個土發公司已開展的項目，並啟動另外17個項目。由於《市區重建策略》檢討在2009-10年度仍在進行中，市建局年內繼續集中處理已開展的項目。市建局在2009-10年度及來年會繼續在樓宇復修的工作上加大力度，以配合發展局在這範疇的政策措施。

### 市建局的工作進展

4. 截至2009-10財政年度末，市建局已直接或透過與房協合作開展38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。市建局現正保育超過60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510幢樓宇(超過39 700個單位)(不包括截至2010年5月底樓宇更新大行動下獲協助的503幢樓宇)，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 2009-10 年度工作的詳情。下文第 6 至 11 段重點匯報 2009-10 年度的重要事項。

## **重要事項**

### 復修

6. 「樓宇更新大行動」是政府與房協及市建局因應 2008 年金融海嘯攜手在 2009 年 5 月推出的一項「保就業」的針對性措施，透過提供津貼和一站式技術支援，協助破舊和失修樓宇的業主進行維修及保養工程。市建局藉著參與「樓宇更新大行動」及承擔 1 億 5,000 萬元的款項，全力支持這項行動。

### 重建

7. 市建局在 2009-10 年度開展了 3 個新的重建項目，包括在 2009-10 年度最後一個新增的馬頭圍道／春田街重建項目。馬頭圍道 45 號 J 樓宇於 2010 年 1 月 29 日倒塌，毗鄰樓宇亦嚴重損毀，大大影響了數百戶居民的居住環境。市建局主動建議在馬頭圍道塌樓地盤及毗鄰的馬頭圍道和春田街樓宇進行重建，以處理受影響樓宇的失修情況及紓解受影響居民的困境。財政司司長批准有關建議，並於 2010 年 2 月 24 日的財政預算案中作出宣布。

8. 市建局去年已加強重建方面的搬遷補助金政策，透過增加金額及放寬申領資格，協助有困難的受影響租客。就馬頭圍道／春田街項目這個特殊項目，市建局亦已因應其獨特情況推出一套特別措施，在提出正式收購前，安置合資格的受影響租客及向業主提早發放部分收購金額。

### 保育

9. 自 2008 年 9 月起，市建局開展了兩個分別位於上海街／亞皆老街和太子道西／園藝街的保育項目以保育兩組具文物價值及活化再用潛力的戰前騎樓建築。這兩個項目的發展計劃圖已於 2010 年 3 月獲得核准，而市建局已著手就這兩個項目提出收購。

## 活化

10. 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，在 2009 年 9 月啓用兩條灣仔文物徑，並沿文物徑設置輕觸式螢幕資訊站。

11. 繼行政長官於 2009-10 年《施政報告》作出宣布後，市建局將全面保育和活化中環街市大樓，並將其打造成新的「城中綠洲」。市建局已於 2009 年 12 月成立一個諮詢委員會，名為「城中綠洲社區諮詢委員會」，以便就這個活化計劃提供意見。該委員會的成員包括中西區區議會議員，以及在有關方面具豐富經驗及知識的專業人士和商界人士。

## 《市區重建策略》檢討

12. 發展局在 2008 年 7 月展開《市區重建策略》的全面檢討工作，預期於本年年中完成。我們成立了《市區重建策略》檢討督導委員會(督導委員會)以帶領和監察整個檢討過程。督導委員會由發展局局長擔任主席，當中的非官方成員均在市區更新、城市規劃、文物保育及／或社區工作方面具備豐富經驗。市建局一直協助政府進行有關檢討，包括撥款進行相關顧問研究及委聘公眾參與顧問協助進行檢討工作。

13. 我們現已完成《市區重建策略》檢討中的「構想」階段和「公眾參與」階段，並已進入「建立共識」階段。爲了與公眾建立共識，督導委員會已根據在檢討的第二階段所收集到的公眾意見，以及相關的研究分析，整合了十個初步取向，並載於 2010 年 5 月發表的《「建立共識」階段公眾意見總結及展望文件》內。我們已於 2010 年 5 月 25 日的會議上徵詢委員對這十個初步取向的意見，並會於 2010 年 7 月 10 日出席發展事務委員會特別會議，以進一步聽取公眾對這些初步取向的意見。在《市區重建策略》檢討於本年年中完成後，我們會重新草擬《市區重建策略》，以期在本年年底徵詢委員及公眾對經修訂的《市區重建策略》文本的意見，然後才予公布。

## 市建局的未來工作計劃

14. 財政司司長已在 2010 年 3 月批准市建局在 2010-11 至 2014-15 年度的業務綱領及 2010-11 年度的業務計劃。由於《市區重建策略》檢討仍在進行中，2010-11 年度仍然是市建局的整固期，為免影響《市區重建策略》檢討的結果及修訂後的《市區重建策略》所訂定的未來路向，市建局的 2010-11 年度業務計劃提出一套循序漸進的發展計劃。至於 5 年期業務綱領則包括繼續推展 40 個已開展的重建項目及推展 12 個新的重建項目；繼續推展 4 個保育項目；繼續推行惠及約 1 100 幢舊樓的樓宇復修計劃，以及在市建局服務區內推行活化工作。

15. 根據 2010-11 年度的業務計劃，市建局打算開展數個規模較小的新重建項目；繼續推展進行中的保育項目；加強現有的樓宇復修計劃，包括參與日後推行的強制驗樓計劃和強制驗窗計劃；以及繼續落實地區美化與活化工作，例如保育中環街市。

16. 市建局工作計劃的詳情載於市建局文件第 IV 部(見附件)。

## 財政狀況及資料披露

17. 截至 2010 年 3 月 31 日，市建局的資產淨值為 167 億元。市建局在 2009 至 10 年度錄得 69 億元的淨營運盈餘，主要是由於年內有 3 個重建項目進行招標正值房地產市道暢旺，因而獲得破紀錄的前期款項，這 3 個項目分別是灣仔利東街／麥加力歌街項目、觀塘的月華街及深水埗的荔枝角道／桂林街及醫局街項目。

18. 市建局估計總共需要約 160 億元的款額(不包括一般營運費用)，以應付 2010-11 至 2014-15 年度業務綱領內全部項目所需的開支。為確保有充足款項應付其工作計劃所需開支，市建局已於 2009 年 7 月向外融資，在其中期債券發行計劃中，發行了 15 億元的債券，並獲取了部分的銀行有承擔貸款。政府會繼續密切監察市建局的財政狀況。

19. 因應委員在 2009 年 6 月的事務委員會會議上提出的要求，及根據該局高透明度和承擔責任的一貫做法，市建局已公開個別已完成項目的財務資料。已完成的 8 個項目的財務資料載於市建局文件(見附件)附錄 III。現重點匯報以下主要事項，以便更清楚了解這些財務資料：

- (a) 在 8 個已完成項目中，有 6 個是由土發公司根據不同的條例開展的，而與合作發展伙伴訂立的協議模式亦有不同。一般來說，土發公司的合作發展伙伴需負責承擔收購和發展成本，以及所涉及的土地補價。此外，土發公司會從合作發展伙伴收取前期款項及攤分部分發展收益；
- (b) 由市建局開展的項目則採用不同的模式。物業收購、搬遷居民、拆卸工作及申請規劃許可事宜均由市建局直接處理。市建局在完成這些工作後才會為項目招標，以揀選合作發展伙伴，並取回有關成本；
- (c) 除了不同的發展模式及不同的合作發展協議形式對土發公司和市建局的收入及成本有直接影響外，地產市場波動亦直接影響個別項目的財政表現。為說明這點，市建局已在項目資料單張中加入兩組指數，分別為中原城市領先指數和差餉物業估價署住宅物業售價指數，這兩組指數分別以 1997 年和 1999 年的地產市況作為基準，從而比較地產市場在項目的不同重要階段時的表現。第三個納入單張的指標是自市建局提出收購有關項目當日起，地產市場變動的百份比；及
- (d) 附錄 IV 所闡述有關豁免補地價的概念亦值得注意。與過往土發公司的模式不一樣(土發公司必須繳付地價)，作為政府向市建局提供財政支援的措施之一，在財政司司長核准的市建局業務綱領和業務計劃內關於市區更新的新項目，有關用地原則上以象徵式地價直接批予市建局。地政總署估算政府直接批地給市建局所豁免的補地價金額，相等於在政府與市建局換地當日，由政府批予市

建局土地的價值，和市建局已收購地段及政府收回地段價值的差額。必須注意的是，雖然市建局以象徵式地價獲批重建項目的用地，該局往往透過在招標過程中簽定合作發展協議時所訂立的條款，向合作發展伙伴收回有關土地的十足市值款額。

## 規管重建項目的樓宇銷售

20. 爲了提升市建局項目在樓宇銷售方面的透明度和公平性，繼財政司司長在 2010 年 4 月 21 日宣布的 9 項新的有關一手私人住宅樓宇銷售的措施後(有關措施透過香港地產建設商會的指引及地政總署的「預售樓花同意方案」批核安排予以實施)，市建局在 2010 年 5 月 3 日公布推出 8 項額外規管樓宇銷售措施。市建局的規管措施載於市建局文件(見附件)附錄 II。

發展局  
2010 年 6 月