

立法會
規劃地政及工程事務委員會

市區重建局的工作

引言

本文件旨在匯報市區重建局（市建局）在 2002/03 年度的工作，以及該局未來的工作計劃。

背景

2. 市建局於 2001 年 5 月成立。根據《市區重建局條例》，市建局的宗旨包括拆卸重建日久失修的樓宇、推動復修舊樓的工作，以及保存有歷史、文化和建築學價值的建築物。

市建局在 2002/03 年度的工作

3. 市建局 2002/03 年度的周年業務計劃涉及八個新項目。截至 2003 年 3 月中旬，市建局已如期公布了八個項目。這些項目均屬於前土地發展公司（土發公司）尚未完成的 25 個項目，詳情如下：

- (a) 灣仔莊士敦道發展計劃*；
- (b) 深水埗福榮街／福華街發展提案#；
- (c) 大角咀櫻桃街發展計劃；

* 發展計劃是指需要就項目範圍的土地用途地帶修訂有關分區計劃大綱圖的項目。

發展提案是指無需就項目範圍的土地用途地帶修訂有關分區計劃大綱圖的項目。

- (d) 深水埗保安道／順寧道發展提案；
- (e) 旺角新填地街發展提案；
- (f) 西區第一街／第二街發展計劃；
- (g) 灣仔皇后大道東發展提案；及
- (h) 上環永利街／士丹頓街發展計劃。

在 2002/03 年度，市建局亦繼續推行十個正在進行的土發公司項目。

4. 2002 年 12 月，市建局與香港房屋協會（房協）簽訂諒解備忘錄，為進行市區更新而建立策略伙伴關係。市建局會與房協合作推行市區更新計劃內的部分項目，在過程中，市建局會履行其法定職能，而房協則負責這些項目的規劃工作、物業收購以至建築工程等各方面的事宜，並會承擔所有成本和開支。

5. 除協助推行部分市區更新項目外，房協亦是市建局的安置機構之一，並提供單位安置受市區更新項目影響的租戶。此外，房協將以非獨家專營方式，為市建局提供工程管理、物業管理、樓宇維修及屋宇測量等不同範疇的專業服務。

6. 市建局在 2002/03 年度工作的詳細報告載於該局所提交的附件第 4 段至第 16 段。

未來工作計劃

7. 財政司司長於 2003 年 3 月，批准市建局涵蓋 2003

年 4 月至 2008 年 3 月的業務綱領，以及該局 2003/04 年度的業務計劃。

8. 獲批准的業務綱領涉及 59 個新項目，其中包括所有餘下土發公司尚未完成的項目。這 59 個項目包含拆卸重建、保存、復修[Ⓐ]和復興舊區[▽]項目；當中，有七個項目會根據市建局與房協的策略伙伴關係推行。計及十個從土發公司接管過來而正在進行的項目和八個在 2002/03 年度內展開的項目，市建局在未來五年的逐年延展計劃將共有 77 個項目。至於獲批准的業務計劃，則涉及 19 個在 2003/04 年度內展開的項目，包括十個拆卸重建項目，以及九個復修和復興舊區項目。

9. 業務綱領所載的新拆卸重建項目，將影響大約 6 000 個業權和 8 000 個租戶，而撇除拆卸的單位，房屋供應淨額估計約為 14 000 至 15 000 個單位。這些項目預計會提供總樓面面積超過 100 萬平方米住宅用的地方，以及總樓面面積超過 20 萬平方米非住宅用的地方。連同另一個保存項目，這些項目共佔地約 14 公頃，並提供相應的休憩用地和政府／機構／社區設施，例如安老院、公廁及垃圾收集站等。這些項目的實施，可改善市區環境，整個社區亦因而受惠。同時，舊區因推行有關項目而恢復活力，亦有助為一度衰落和

[Ⓐ] 復修項目旨在推動和促進業主妥善修葺樓宇和進行預防性維修，以延長其樓宇的使用期。

[▽] 復興舊區項目是在街道層面進行的項目，旨在透過不同的措施，例如設置行人專用區、美化景觀，以及提供街道設施等，改善個別地區的環境及管理工作，藉此恢復和加強其社會經濟及環境方面的吸引力。

遭荒廢的地區注入經濟動力。

10. 業務綱領內容也包括復修和復興舊區方面的工作，藉此以全面綜合的方式推行市區更新。市建局現正制訂復修策略的詳情。該局初步會在 2003/04 年度展開四個復修試驗項目，並會按照經驗推行更多同類項目。復修工作的目的，是為業主提供支援和誘因，鼓勵他們妥善修葺樓宇和進行預防性維修。此外，市建局亦計劃由 2003/04 年度起，在五年內推行若干復興舊區項目，以恢復和加強舊區的社會經濟及環境方面的吸引力。

11. 市建局 2003/04 年度的業務計劃內的工作計劃載於附件第 17 段至第 21 段。

財政預測

12. 除政府提供的財政支援[◆]外，市建局亦需在發展期間，向市場貸款約 190 億元，以籌集資金推行項目。此外，市建局還預留了一筆為數 4 億元的款項，用以進行復修、復興舊區和保存文物古迹的工作。基於業務綱領內財政預測所作出的各項假設（包括採用與發展商各佔一半的合營方式，由發展商在開始推展項目時，負擔徵集得來土地的一半地價，而其後的發展成本和利潤亦會與市建局平均攤分；以及

◆ 政府已為市建局制定了一整套財政支援措施，以助該局推行市區更新計劃。行政會議於 2002 年 5 月，原則上批准以象徵式地價批出市區更新地段和安置用地予市建局。立法會財務委員會亦於 2002 年 6 月，批准了一筆為數 100 億元的承擔額，用以在 2002/03 至 2006/07 五個財政年度，分階段注資市建局。首筆為數 20 億元的款項，已於 2002 年 7 月注資市建局。

由房協承擔以策略合作方式推行的項目的所有成本和開支），市建局估計，到發展期結束時（2016/17 年度），該局可獲得 4 億元盈餘，並會有 104 億元現金結餘，而且沒有負債。這與政府的政策目標相符，即長遠而言，市區更新計劃應該財政自給。

13. 市建局業務綱領內的財政預測，無疑會受到物業市場的走勢、利率的變動、建築成本的增減，以及個別項目實際上的推行模式等因素影響。政府每年審核市建局的業務綱領和業務計劃時，會密切監察該局在推行市區更新計劃方面的表現和財政狀況。

結語

14. 去年，市建局的工作取得持續進展。在市建局推行市區更新計劃的過程中，政府會繼續向該局提供支援和協助。

房屋及規劃地政局
二零零三年四月

市區重建局 2002 至 03 年度的工作 及 2003 至 04 年度的業務計劃

I. 引言

以下是就市區重建局（市建局）自 2002 年 1 月起的工作報告，以及 2003 至 04 年度的業務計劃的滙報。

II. 背景資料

2. 本港的市區老化問題十分嚴重，而且日趨惡化。市建局認為單一依賴重建發展，即拆卸舊樓，重建新樓，並不是長遠的解決辦法。故此，市建局製訂四大業務策略，包括重建發展、社區復修、文物保育和舊區更新（英文稱為 4Rs - Redevelopment, Rehabilitation, Preservation, Revitalization），以全面綜合的方法解決市區老化的問題。

3. 然而，當市建局於 2002 年初開展首年業務時，首先必須依循政府的市區重建策略中的規範，優先處理前土地發展公司（市建局前身）於 1998 年初宣布的 25 個項目。因此，市建局在去年一方面以重建發展的方式集中推行上述項目，另一方面則積極籌備來年開展社區復修、文物保育和舊區更新的工作。

III. 市建局在 2002 至 03 年度的工作

重建項目

4. 在過去一年，市建局在五個區域開展了八個重建項目，其中兩個在灣仔、兩個在深水埗、兩個在中西區、一個在大角

嘴、一個在旺角。（所有項目均屬前土地發展公司宣布的 25 個項目之內。）目前，其中七個已進行至收購或政府收地的階段不等，最後一個則已向城市規劃委員會呈交規劃圖則，尚待批核。整體來說，估計當中涉及約 910 個業權，約 1,800 戶共 5,700 人受到影響。

5. 上述八個項目暫定於 2008 至 2010 年完成。屆時，預計可提供約 2,268 個住宅單位和 16,365 平方米零售面積，還會提供 2,363 平方米休憩用地及 4,550 平方米政府/團體/社區設施，使當地居民及社區受惠。

6. 市建局的物業收購政策，是參照政府的收地補償政策，另加若干鼓勵性質的津貼。原則上，市建局以同區七年樓齡的單位市值為基準，向住宅物業的自住業主提供自置居所津貼。其中五個項目的收購建議，其回覆的最後限期已相繼屆滿。至 2003 年 3 月 27 日止，已接納市建局收購建議的業主平均佔 85% 以上。（餘下未能收購的物業中，約有 5% 是基於業權出現問題、業主不知去向等原因。）由於市建局的補償政策及收購程序均屬相當新的措施，而且是首次推行，成功率尚算令人滿意。市建局會從中汲取經驗，不斷改良政策，以加強審慎理財，提高工作效率和效益。

7. 對於未能成功收購的業權，有關的政府收地程序亦已展開。在灣仔莊士敦道的項目中，有 19 個業權仍未能收購，政府已於 2003 年 1 月 17 日刊登憲報，宣布收地。大角嘴櫻桃街項目有 65 個業權仍未能收購，深水埗福榮街項目則有 20 個業權

仍未能收購，兩者均已於 2003 年 3 月 7 日刊登憲報，宣布收地。至於其餘位於深水埗保安道及旺角新填地街的兩個項目的收地程序，亦正在進行中。

8. 對於收購工作已大致完成的項目，市建局已開始為受影響的租戶，提供安置或現金補償。房屋委員會及房屋協會已同意，每年最多為市建局提供 2,000 個單位作安置受影響居民之用。

9. 若以 2001 年首個五年業務綱領中的假設因素不變為基礎，八個項目的總發展成本估計約為 54 億 6,000 萬元，其中約 24 億元（43%）是徵集土地的成本，用作收購物業及安置居民。其餘 57%則是利息及建築發展成本。詳情見於附錄。

社區關係

10. 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。本署以人為本的精神，市建局委派訓練有素的前線員工，為真正有需要的家庭提供援助。實質的援助包括：向有需要的業主特別提供三成訂金（市場一般為一成）；協助安排過渡性貸款；提供物業市場及按揭資料；安排居民參觀居屋單位；協助居民搬遷，以及為大件傢具提供臨時儲存服務等。此外，市建局亦透過公開競投的方式，委任了四支服務不同地區的社會服務隊，為受市建局項目影響的居民提供輔導服務。至 2003 年 3 月底，該等服務隊已為超過 1,100 戶居民提供協助。

11. 市建局已在四個已展開項目的目標區內，成立地區諮詢委員會。委員會成員包括區內居民、專業人士、社工、區議員及學者等。在市建局規劃及實施項目時，各委員可從地方的角度，為市建局提供寶貴的意見及協助。當市建局未來在其他目標區開展新項目時，將會成立更多地區諮詢委員會。

與房屋協會（房協）合作

12. 市建局及房協已於 2002 年 12 月 12 日簽署合作備忘錄，雙方成爲策略性伙伴，合作推行市區重建計劃。房協將會根據市建局現行的政策和程序，在未來四年內展開七個重建項目。雙方現正在訂定正式協議的細節，首個合作項目將於今年中展開。以後每當推行一個合作項目前，均會就該項目的具體情況，簽訂一份正式協議。

業務綱領及周年業務計劃

13. 根據《市區重建局條例》第 21 及 22 條，市建局須製備五年業務綱領及周年業務計劃呈交財政司司長批核。首份業務綱領及業務計劃已於 2002 年 3 月 28 日獲財政司司長批核。市建局亦已達成業務計劃所訂的目標，於年內開展上文所述共八個項目。

控制成本

14. 由於市建局成立時的財政實力並不雄厚，因此必須時刻保持警覺，加強審慎理財。年內，市建局實施了一系列控制成本及提高效率的措施，包括：

- 遷往新寫字樓，每年節省租金約 2,000 萬元。
- 引入浮薪制，建立薪酬與表現掛鈎的制度。
- 調整約 25%員工的薪酬，令其貼近市場現有水平。
- 嚴格監控支出及資源調配。

機構管治

15. 市建局在 2002 年 3 月成立內部審計處，全面檢討內部所有業務系統，目的是簡化程序，提高工作效率，確保可以配合市建局的法定功能和職責。至今，有關檢討在多項程序如公開招標及內部系統監控上，已取得一定成效。檢討工作將在 2003 至 04 年度繼續。

16. 在 2002 至 03 年度，市建局採納廉政專員公署的建議，製訂了一套完備的指引，使所有董事會成員及職員得以防範利益衝突的情況。

IV. 2003 至 04 年度的計劃

17. 第二份五年業務綱領及周年業務計劃已於 2003 年 3 月 15 日獲財政司司長批核，當中涵蓋 77 個項目，包括將會聯同房協開展的七個重建項目、前土地發展公司在興建中的十個項目、上文提及在 2002/03 年度推出的八個項目、以及另外多個新的項目。

18. 去年，市建局的工作重點是放在重建發展方面，以儘快推行前土地發展公司宣布的項目。現在，市建局正積極準備於第

二年的業務計劃內，開展其餘三項業務策略：社區復修、舊區更新和文物保育。

19. 在重建發展方面，市建局將於 2003 至 04 年度開展共十個項目，當中包括與房協合作的三個項目。

20. 在社區復修方面，市建局計劃在 2003 至 04 年度推行四個試驗計劃，向業主提供一些實質的幫助，鼓勵他們以自願方式，為其舊而不殘的樓宇進行復修。市建局希望藉此試驗計劃的成效，協助制訂一套長遠的政策和策略。同時，市建局亦會聯同其他合作伙伴，尋求其他方法，鼓勵業主復修舊樓，長遠解決市區老化的問題。

21. 至於舊區更新和文物保育方面，市建局會聯同商界、地區人士及有關政府部門推動五個項目，美化舊區市容和致力保存地區的特色，其中一個先行推出的項目會位於上環區。該區是本港一個較早開發的商業區，充滿歷史、文化和地區色彩。市建局計劃以具有二十世紀初愛德華建築特色的西港城作為這個項目的重點，進而推動周邊的地區更新，激發更多商機和地區活力。

V. 結語

22. 去年，市建局為重大而漫長的市建任務邁出了第一步，雖然經歷不少困難，但成績亦堪告慰。面對市民某些過高的期望，市建局自當努力不懈，一方面保持工作佳績，另一方面保持腳踏實地，以防脫離現實。相對於現時的經濟環境和物業市

場情況，收購及補償的開支可算是相當高昂，市建局的目標是在當中尋求適當的平衡，以確保市區重建計劃的各種工作，可以穩步向前,而且能夠長遠地持續下去。故此，市建局會經常密切檢討情況，若有需要，該局會設法令我們的補償政策和優先次序，合理地反映實際的經濟環境和市建局可動用的財政資源。

-----0-----

市區重建局
二零零三年四月

市區重建局重建項目的總發展成本一覽

項目	地點	地盤面積 (平方米)	總發展成本 (港元百萬計)
櫻桃街	大角咀	4,327	\$1,300
第一街 / 第二街	西營盤	3,511	\$1,140
莊士敦道	灣仔	2,062	\$ 880
保安道 / 順寧道	深水埗	1,380	\$ 400
福榮街 / 福華街	深水埗	1,362	\$ 380
新填地街	旺角	533	\$ 180
皇后大道東	灣仔	380	\$ 160
士丹頓街 / 永利街發展	上環	4,460	\$ 1,020
總計			\$ 5,460