

# 立法會

## Legislative Council

立法會CB(1)1018/2024(06)號文件

檔號：CB1/PL/DEV

### 發展事務委員會

2024年7月15日舉行的會議

### 關於市區重建局的工作的背景資料簡介

#### 目的

本文件旨在就市區重建局(“市建局”)的工作提供背景資料，並綜述發展事務委員會(“事務委員會”)委員自2020-2021年度會期以來在會議上就此課題表達的意見和關注。

#### 市區重建局的工作

2. 市建局在2001年5月成立，並根據《市區重建局條例》(第563章)推行市區更新工作。《市區重建局條例》第21條訂明，市建局推行項目時，須依循政府制訂的《市區重建策略》所列明的指引。根據在2011年2月頒布的《市區重建策略》<sup>1</sup>(當中包括重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化)，市建局須以“重建發展”和“樓宇復修”為其核心業務。

#### 全面、地區為本及規劃主導模式下的措施

3. 為了從市區更新工作取得最大的規劃裨益，市建局把其重點由傳統的項目主導模式轉移至更全面的規劃主導模式。市建局完成了3項重要策略性研究(即油麻地及旺角地區研究

---

<sup>1</sup> 有關2011年《市區重建策略》的詳情，可瀏覽：  
[https://www.ura.org.hk/f/page/1869/URS\\_chi\\_2011.pdf](https://www.ura.org.hk/f/page/1869/URS_chi_2011.pdf)

(“油旺地區研究”)、<sup>2</sup> 樓宇復修新策略研究<sup>3</sup> 及可持續發展研究<sup>4</sup>)，以期制訂新的綜合策略，推展涵蓋重建發展、樓宇復修、改造重設、保育及活化(即“5R”)的市區更新措施。按照綜合的“5R”業務策略，市建局藉推行重建項目及推廣業主自發的樓宇復修，繼續更新舊市區。在油旺地區研究完成後，一些將會由市建局執行的前期措施，包括選定的一個發展節點及兩個小區街道整合試點等，均已納入已獲批准的市建局第22個業務綱領。

4. 在2023年7月的事務委員會會議上，委員詢問油旺地區研究提出的建議和規劃工具的執行詳情，以及按照油旺地區研究的建議，油麻地及旺角的重建時間表為何，包括市建局將如何透過推行新規劃工具(例如地積比率轉移)達致與私人市場結合，從而加快市區更新。委員亦詢問當局會否考慮擴大地積比率轉移機制的適用範圍，容許不同分區計劃大綱圖內的用地之間轉移地積比率。

5. 據政府當局及市建局所述，油旺地區研究按不同的發展密度，制訂了3個市區更新大綱發展概念藍圖方案，並在油麻地及旺角區劃定5個各具不同規劃主題及發展節點的市區更新潛力地區。市建局一直協助發展局及相關部門分階段推行新規劃工具，以鼓勵私人市場更多參與市區更新，藉以追上油麻地和旺角城市老化的速度。舉例而言，當局已修訂旺角分區計劃大綱圖以放寬舊區內選定區域的法定規劃參數，以及推出地積比率轉移，讓私營機構可以較佳方式重整及重新規劃油旺兩區的發展。

6. 政府當局並表示，在油旺兩區推行的地積比率轉移機制是容許同一分區計劃大綱圖內的用地之間轉移地積比率，故不會影響區內的整體發展密度。至於能否將機制擴展至不同地區之間轉移地積比率，則需要進行詳細規劃研究以確定其可行

---

<sup>2</sup> 油旺地區研究探討如何提升油麻地及旺角區現有土地用途的效益及重建潛力。此項研究分為3個部分：(a)基線研究和數據分析；(b)就相關政策框架、實施機制及發展措施等具體課題進行的策略性研究；及(c)制訂市區更新大綱發展概念藍圖。

<sup>3</sup> 樓宇復修新策略研究旨在制訂涵蓋所有樓齡樓宇的全面復修策略，以減少因失修而可能需要拆卸重建的樓宇數目。

<sup>4</sup> 可持續發展研究嘗試建立一個涵蓋一系列指標的系統性框架，並以此作為基礎，量度及追蹤市建局項目為社區帶來的影響。

性，特別是相關地區的基建配套設施的容量可否應付相關發展。市建局補充，根據油旺地區研究，油麻地及旺角的重建將採取地區為本的發展模式。經汲取油旺地區研究的經驗，市建局已於2022年8月及11月針對荃灣及深水埗的舊區分別開展類似的地區規劃研究，目標是在約兩年內完成。

## 重建發展

7. 在2023年7月的事務委員會會議上，委員指出土瓜灣十三街的樓宇樓齡高且破舊失修，並向政府當局轉達當區居民對加快重建的期望。有建議指，應取消或修訂十三街被劃作“綜合發展區”用地的規劃，以及應由市建局分期進行該區的重建。

8. 市建局回應稱，就十三街這類大型重建項目而言，足夠的財務承擔能力是啟動項目的主要考慮因素之一。假若由市建局先收購十三街的物業，然後分期重建該區，此方案並不能解決如此大型收購涉及的資金流問題。另一方面，十三街的“綜合發展區”規劃用途可按重建計劃的實際情況進行改劃，而不會構成發展限制。市建局會繼續檢視最新情況，以訂定推行十三街這類超大型重建項目的未來路向。政府當局補充，老舊樓宇的業主有責任做好維修及遵辦強制驗樓通知。屋宇署會加強執法及巡查，要求舊樓業主盡快進行維修。

9. 在2023年7月的事務委員會會議上，有委員建議在新發展區及交椅洲人工島預留部分土地用作調遷地點，以安置受市區更新項目影響的居民，從而加快舊區的重建；他們並建議在重建過程中盡量保存當區特色。

10. 政府當局回應稱，當局會向市建局提供所需支援，助其推展工作及探索各種促進舊區重建的方案。長遠而言，交椅洲人工島的新土地的其中一個用途就是提供調遷空間支援舊區重建。至於有關土地以何發展模式配合市區重建，政府當局會作詳細政策研究。市建局表示，在適當情況下，會在重建過程中保存建築物，以保留當區特色。舉例而言，九龍城的重建項目已納入保育元素。

## *“促進者”中介服務*

11. 在2011年，市建局成立一間名為市區重建中介服務有限公司(“市建中介公司”)的全資附屬公司，以協助有興趣的物

業業主徵集業權在市場聯合出售。委員察悉，截至2021年6月15日，就“促進者”中介服務提出的43項申請中，市建中介公司只成功協助一個項目的用地以公開拍賣方式聯合出售。就此，委員在2021年6月的事務委員會會議上就“促進者”中介服務的成效提出疑問。

12. 市建局表示，在2021-2022年度，只有一份申請進入聯合出售階段，沒有收到標書。在該年度內，市建局進行了內部檢討，結論是在不更改目前申請要求的前提下，應優先考慮可促進市區更新進程的地盤，而未來在選取地盤作聯合出售服務對象時，規劃裨益應是主要考慮因素。

### *提供資助房屋*

13. 在2022年7月的事務委員會會議上，有委員建議，市建局重建單位的若干比例應指定用作資助房屋或青年宿舍，讓社會不同階層的人士可受惠於重建。鑒於人口老化，亦有意見認為，市建局應提供類似香港房屋協會“長者安居樂”住屋計劃下為長者度身訂造的住宅單位，這類單位的需求十分殷切。然而另有委員認為，市建局應善用其資源改善舊樓/舊區的環境，而非把焦點轉移到提供資助房屋。

14. 政府當局及市建局表示，提供資助房屋並非市建局的主要工作範疇。儘管如此，市建局會探討可否在資源許可的情況下，在其重建項目中提供“首置”及長者住屋等資助出售房屋單位。

### 樓宇復修

15. 根據樓宇復修綜合支援計劃，市建局負責管理各項樓宇復修資助計劃和服務。<sup>5</sup> 鑒於大廈外牆石屎或批盪剝落的事件接連發生，委員在2023年7月的事務委員會會議上詢問市建局近年在重建老舊失修樓宇方面的工作詳情，以及投放於向業主推廣樓宇復修的資源為何。

---

<sup>5</sup> 樓宇復修綜合支援計劃下的主要計劃包括：強制驗樓資助計劃、樓宇更新大行動2.0、消防安全改善工程資助計劃、優化升降機資助計劃、有需要人士維修自住物業津貼計劃、樓宇排水系統維修資助計劃，以及“招標妥”樓宇復修促進服務計劃。

16. 市建局表示已委聘多個地區組織/非政府機構到訪舊區，以推廣樓宇復修及支援大廈業主申請樓宇復修資助計劃，並協助區內“三無大廈”成立業主立案法團(“法團”)。這些地區組織/非政府機構會為有興趣成立法團的大廈業主提供各類支援，以及將有意參加樓宇復修資助計劃的“三無大廈”轉介予市建局跟進。市建局並要求這些地區組織/非政府機構在7個地區<sup>6</sup>針對有復修需要的目標樓宇進行上門家訪，藉以向法團或個別業主講解樓宇復修的需要和介紹各項樓宇復修資助計劃的詳情。

## 市區重建局的財政狀況

17. 截至2023年3月31日，市建局的資產淨值為502億8,000萬元，當中包括政府注資合共100億元，以及累積營運盈餘402億8,000萬元。作為向市建局提供的一種財政支援，政府豁免市建局就其重建地盤補地價。為應對未來數年因推展多個大型重建項目而預計會出現的資金短缺情況，財政司司長已批准將市建局的借款限額由60億元提高至250億元。

18. 在2022年7月及2023年7月的事務委員會會議上，委員對市建局在財政上是否有能力推展重建項目表示關注，並建議市建局與私營機構合作推動大型重建項目。

19. 市建局表示，該局在財政上無能力獨自重建所有失修舊樓，因此私營機構參與市區更新工作至為重要。根據油旺地區研究提出的建議，政府當局與市建局已着手分階段推出措施(例如新規劃工具)，以期提供經濟誘因鼓勵私營機構參與市區更新項目。

20. 在2023年7月的事務委員會會議上，委員察悉政府暫無計劃調整“同區7年樓齡”的補償準則(即按同區7年樓齡的假設單位的價值計算)。委員指出，在近年樓價下調的情況下，該準則更不利市區更新工作的推展。

21. 政府當局表示，市建局的“同區7年樓齡”補償機制，是根據政府現行向受收地影響的自住住宅物業業主的補償準則

---

<sup>6</sup> 該7個地區為九龍城區、油尖旺區、深水埗區、中西區、灣仔區、東區及荃灣區。

而制訂。任何對收購物業補償的調整，特別是向下調整，皆會引起爭議，更可能拖慢舊區重建。不過，政府會採用合適的方法為市建局提供財政支援(例如提高市建局的借款上限，以及寬免重建項目補地價)，以支持市建局推動可持續發展的市區更新。

## 立法會質詢及議案

22. 在2021年5月至2024年2月間舉行的多次立法會會議上，議員就有關市建局工作的事宜提出多項質詢。立法會在2021年7月14日的會議上通過一項有關“改革房屋政策，解決住屋問題”的議案，當中包括促請政府以新思維加快舊區重建。相關超連結載於**附錄**。

## 最新發展

23. 在2024年7月15日的事務委員會會議上，政府當局及市建局將會向委員簡介市建局於2023-2024年度的工作進度及其2024-2025年度的業務計劃。

## 相關文件

24. 立法會網站所載的相關文件一覽表載於**附錄**。

立法會秘書處  
議會事務部  
2024年7月11日

## 市區重建局的工作

## 相關文件一覽表

委員會	會議日期	文件
發展事務 委員會	2020年12月1日	<a href="#">議程</a> 第I項：發展局局長就行政長官2020年施政報告作出簡報 <a href="#">政策簡報會紀要</a>
	2021年3月23日	<a href="#">議程</a> 第VI項：樓宇排水系統維修資助計劃 <a href="#">會議紀要</a>
	2021年6月22日	<a href="#">議程</a> 第III項：市區重建局的工作 <a href="#">會議紀要</a>
	2021年9月28日	<a href="#">議程</a> 第III項：市區重建局油麻地及旺角地區研究 <a href="#">會議紀要</a>
	2021年10月25日	<a href="#">議程</a> 第I項：發展局局長就行政長官2021年施政報告作出簡報 <a href="#">政策簡報會紀要</a>
	2022年2月10日	<a href="#">議程</a> 第I項：發展局局長就行政長官2021年施政報告作出簡報 <a href="#">以視像會議形式舉行的政策簡報會及會議紀要</a>
	2022年7月12日	<a href="#">議程</a> 第II項：市區重建局的工作 <a href="#">會議紀要</a>
	2022年10月25日	<a href="#">議程</a> 第III項：發展局局長就行政長官2022年施政報告作出簡報 <a href="#">政策簡報會及會議紀要</a>
	2023年7月25日	<a href="#">議程</a> 第V項：市區重建局的工作 <a href="#">會議紀要</a>

立法會會議	文件
2021年5月5日	<a href="#">第18項質詢</a> ：處理樓宇內有問題的排水系統
2021年7月14日	<a href="#">議員議案</a> ：改革房屋政策，解決住屋問題 <a href="#">進度報告</a>
2022年5月11日	<a href="#">第18項質詢</a> ：市區重建局轄下的安置大廈
2022年5月25日	<a href="#">第15項質詢</a> ：舊樓的重建及更新
2022年6月22日	<a href="#">第6項質詢</a> ：推動重建以增加房屋供應
2022年11月16日	<a href="#">第10項質詢</a> ：推動舊樓重建
2022年11月30日	<a href="#">第13項質詢</a> ：在重建舊區時保育非物質文化遺產
2023年11月1日	<a href="#">第9項質詢</a> ：市區重建局的重建項目
2023年11月22日	<a href="#">第21項質詢</a> ：市區重建
2024年2月21日	<a href="#">第9項質詢</a> ：市區重建局的重建項目