

主席報告



張震遠太平紳士, GBS, JP

“我和市建局的同事會堅定不移按照新策略繼續努力，務求不負政府和公眾的期望，盡心盡力為本港的市區更新作出貢獻。”

當我執筆回顧市區重建局(市建局)過去一年的工作時，不禁想起去年一月馬頭圍道塌樓的慘劇，震撼的情景牽動人心，居民陰霾未散悲劇又再次上演。今年六月距離塌樓現場不遠的一幢舊樓，發生三級大火。兩宗悲劇釀成多人死傷，令多個家庭破碎，讓人痛惜之餘亦教人反思香港市區老化問題是否已敲響警號。

去年塌樓事故發生後，市建局迅速伸出援手，採取特殊措施，協助數以百計居民走出困境。然而樓宇失修只是市區老化的一面，惡劣的居住環境更值得關注。香港仍有不少市民在無可選擇的情況下，只能棲身衛生環境和設施欠佳的舊區蝸居。

全速起動 迎戰市區老化

市區老化是現代城市面對最嚴重的問題之一，香港亦不例外。現時全港約有十一萬戶家庭生活在設施簡陋、失修房子當中，除非香港社會整體能下定決心，採取高效和果斷的行動，否則馬頭圍道發生的慘劇，絕不會是最後一次。

政府明白迎戰市區老化要建立共識，因此經過兩年廣泛公眾諮詢，於二零一一年二月公佈新修訂的《市區重建策略》，定出「以人為先，地區為本，與民共議」三大原則，去推進香港的市區更新，目標是要協

助舊區居民改善居住環境。新的《市區重建策略》是處理本港市區老化問題的政策藍圖，理念非常清晰，希望在得到社會廣泛共識下，通過政府、業主、市建局、私營部門及社會機構攜手合作，同心協力迎戰市區老化。新策略之下，市建局的核心任務，會以重建發展和樓宇復修為主，並計劃未來五年，投放二百億元加強這兩方面的力度，令重建更多元化，滿足市民需要。

二十年後 問題更為嚴重

本局較早前進行了為期一年的樓宇狀況調查，了解本港樓宇老化問題，發現香港的舊樓主要由鋼筋混凝土建造，設計壽命只有五十年，樓宇失修亦會為公眾帶來風險，香港必須正視這些問題。

現時本港約有四千幢樓宇已屆五十年樓齡，明顯失修和情況參差的有二千六百幢，未來二十年這類樓宇會以倍數急增至超過一萬六千幢，情況令人憂慮。當樓宇狀況變得明顯失修，維修費用亦相應大大增加，大廈業主亦未必有能力支付昂貴的維修費，長遠來說，重建是解決市區老化最實際有效的方法。

市區老化，生活環境欠佳，從七十年代初的板間房，到今天一梯數十戶「劏房」，數十人擠在平均只有

約五百平方呎的單位，公用設施及衛生環境差劣，容易水浸，部份舊樓違例改建，一旦發生火警，逃生無門，後果不堪設想。誰又會想到香港這個國際大都會，基層市民的居住環境，竟然出現這種情況。

情況日趨嚴峻

最近一份本地雜誌以殘破舊區居民的生活作為封面故事，更將這些單位稱為「棺材房」，有些業主為了取得更高的租金回報，將單位劃分成更小的面積出租，這些「棺材房」居民的苦況較諸「籠屋」居民更甚。香港作為富庶繁盛的都市，實在不應存在這種情況。

市建局的成立，就是要集中力量全速解決香港市區老化問題。過去十年我們一共開展了五十多個重建項目，幫助三萬多戶居民擺脫破舊而危險的居所，改善生活環境，同時協助超過五百二十幢樓宇進行維修及翻新工程，惠及四萬個住戶。

儘管我們努力不懈，但殘破舊樓的數目仍然不斷增加，很多舊區居民仍生活在殘破舊樓中，有見及此，市建局決心加大復修及重建的工作。我們需要社會的參與和支持，共同迎戰舊區老化。

新的《市區重建策略》反映社會聲音

推動市區更新面臨很多挑戰，要得到公眾支持，平衡社會不同的期望。因此，市建局積極支持政府進行的《市區重建策略》檢討，和公眾一起討論制定市區更新的路向。諮詢工作以「互動」形式進行，並且因應社會對市區更新的關注和意見的優先次序，不時作出修訂，是香港近年最全面和開放的政策諮詢之一。新

的《市區重建策略》回應了香港市民對處理市區老化問題的期望，亦強化市建局的職能，務求協助無數舊區居民脫離差劣的居住環境。

我們決心為受重建影響的居民提供更多選擇，並將此列為首要工作。一直以來，我們為受重建影響的居民提供優厚的現金補償，但近年社會氛圍不斷改變，收購賠償和重建方式經常惹起爭議，新策略希望做到賠償多元化，給受重建影響的自住業主，在現金補償以外多一個「樓換樓」選擇。重建業主可以通過補差價方式，購買未來在原址興建較低層的新單位，或在九龍啟德發展區的單位。我們將於二零一二年接收一幅佔地超過一點一公頃的啟德發展區用地，興建約一千個實用面積介乎四百至六百平方呎的單位。這個方式既回應了居民的訴求，亦有助保存舊區的社區網絡。

我們希望確保業主在作出配合自己需要及喜好的決定前，可以得到全面的資訊，故本局將會在發出收購建議的同一封函件中，提供「樓換樓」單位的單一呎價以供參考，價錢其後亦不會作出變更。換句話說，過程將會盡量做到公平公開。

多元化，新焦點

《市區重建策略》檢討期間，很多舊區業主希望市建局介入和協助業主進行重建。本局因此推出了「促進者」中介服務和「需求主導」重建模式。若業主無法自行組織進行重建，市建局可以協助小業主集齊業權把物業聯合出售，收益歸小業主所有。此外，業主亦可主動向市建局申請重建他們的物業，市建局會沿用現時的補償條件進行收購。

為了加強樓宇安全，我們鼓勵舊樓業主做好樓宇維修

保養，但過往不少大廈因為欠缺管理，難以動員起來籌組資金，以致無法推行復修工作。新策略將會讓市建局以更靈活的方式，協助業主維修。

二零一一年四月，我們啟動了「樓宇維修綜合支援計劃」，將以往市建局及其他機構分別管理的一系列資助及貸款計劃整合優化，為業主提供一站式又多元化的支援。我們位於大角嘴的「市建一站通」資源服務中心，將於本年度投入運作，將會成為服務舊樓業主的基地，進一步為業主提供更便捷的服務。

地區為本，與民共議

新策略亦充份反映「地區為本」的重要性，有助市建局了解地區需要，平衡保育、復修及重建的工作，亦可讓我們更有效地回應社區的訴求。政府計劃在多個舊區成立市區更新地區諮詢平台，諮詢平台的成員包括專業人士、政府、市建局代表、非政府組織及商界人士，他們會在市區更新的規劃過程中，提出意見，市建局正積極支持首個在九龍城成立的諮詢平台的工作。

市建局在舊區活化及文物保育方面，亦有不少項目推出。我們投放了五億元活化中環街市，將它化身為「城中綠洲」。這個項目正充份體現出「地區為本」的大原則。我們特別成立「城中綠洲」社區諮詢委員會，成員包括學者、專業人士和社會領袖等，為「城中綠洲」的初步設計和社會參與過程提供了寶貴意見。

要做好地區工作，難免遇到挑戰。最近我們成功將一棵座落於觀塘月華街重建地盤四十多年的細葉榕，遷移到對面月華街遊樂場公園，整項工程令我感觸良



發展局局長林鄭月娥女士及市建局主席張震遠先生（右五及六）與負責樹木搬遷工作的成員合照。

多。通過市建局、項目合作發展夥伴、樹木專家、工程師及區內居民的通力合作，將這棵陪伴街坊成長的大樹保留，整個搬遷過程面對技術挑戰亦要跟時間競賽，最終順利完成，令我留下深刻印象。這正是市建局、專家、地區及市民共同努力的好例子。

創造更美好香港

放眼未來，我們在市區更新工作中將面對更多挑戰和機遇。香港已成為富裕的國際城市，但仍然有不少居民棲身舊區蝸居，在新的《市區重建策略》基礎上，市建局會繼續努力，協助舊區居民改善生活，我深信市區更新應該令到整體社會受惠。

我和市建局的同事會堅定不移按照新策略繼續努力，務求不負政府和公眾的期望，盡心盡力為本港的市區更新作出貢獻。

主席

張震遠

二零一一年七月三十一日