

# 主席報告

“事件發生後數周之內，我們迅即公佈了重建計劃，並安排了四十二戶居民上樓，另外八十一戶不符公屋安置資格的租戶，也得到現金補償。”



市建局為馬頭圍這個獨特項目採取了特殊措施，協助受影響的王氏一家遷往大角嘴海富苑的公共房屋單位，開心地居住。



張震遠太平紳士, GBS, JP

### 秉持使命 迎接挑戰

二零一零年一月二十九日，馬頭圍道一幢五層高的樓宇突然塌下，奪去了四名市民的寶貴生命，令全港市民驚覺，以往一直不願面對的市區老化問題，原來已經非常嚴重。馬頭圍道慘劇，只是冰山一角，本港的實際情況遠為嚴重。現時，全港樓齡超過五十年的私人樓宇，有四千多幢，經歷歲月摧殘，加上多年失修，很多已成為名副其實的殘樓，時刻威脅著居民的生命。現時居於這些殘破失修的樓宇中的市民，多達十一萬。可惜，一直以來，不少市民都不願意面對現實，直至馬頭圍道發生慘劇，大家才驚覺這是一個生死攸關的問題。面對馬頭圍慘劇，我們市建局一眾同事以特事特辦、急事急辦的態度迅速介入事件，協助居民。經此一役，我們解決市區老化和協助居民改善惡劣居住環境的決心，更加堅定。

在保護環境和保育香港歷史兩方面，市建局今年都邁

出了重要的一步。特區政府已把環保和保育歷史列為施政要點，而市建局會扮演重要的角色。香港發展愈來愈成熟，市民對城市發展的方式，有更細緻和複雜的要求，我們必須與時俱進，不斷深化和優化我們的工作，才能滿足社會發展的需要。在保育歷史方面，我們以特首在施政報告中提出的「保育中環」理念為本，提出了另一個保育永利街的構思，以原汁原味方式，保留永利街十多幢樓宇，有關方案已獲得公眾普遍支持。

政府正在檢討《市區重建策略》，市建局極為支持。我們認為檢討不但能夠集思廣益，開拓視野，更有助市民正視市區更新涉及的各個層面的問題。市區更新勢必觸及一系列議題，影響廣大市民的生活，亦不免會觸及社會關注的歷史文化遺產，必須小心梳理。在《市區重建策略》檢討期間，我們的工作並沒停

## 主席報告

下來。管理層會就檢討期間取得的公眾意見，構思一系列新政策，進一步提升我們的工作。我們相信《市區重建策略》有助政府、市建局和所有持分者攜手共進，共議共決，解決日趨嚴重的市區老化問題，從而改善舊區居民和弱勢社群的生活。

### 重現盈餘

市建局需要資源才可持續進行市區更新工作，而公眾亦期望我們善用資源，物有所值。市建局本年度的財務，表現甚佳。原因有二：過去九年，政府總共豁免市建局的補地價金額高達四十五億元，大大支持了我們的工作；另一方面，由於二零零九年市場求「盤」若渴，市建局得以破盡歷年的紀錄，年內可把三個重建項目推出招標，結果取得比較可觀的前期收入，足以支持市建局的各項計劃。二零零九財政年度，我們合共錄得六十九億元的盈餘，較諸前年度虧損四十五億元，大有改善。

過去九年，市建局的財政一直有如過山車，大上大落，主要是因為我們的工作，既受本港整體經濟情況的影響，亦會隨著社會氣氛和公眾意見的轉變而有所調節。市建局的項目一般至少需時六至八年才能完成，期間外圍經濟環境不斷變化，業務風險大大增加。項目進行期間，建築成本、通脹變化等因素固然難以完全預計，更重要的是，招標和新建樓宇的價格，亦會受項目推出時地產市道的變化影響，難以逆料。

市建局雖然要管理財政風險，但我們絕不會只向錢看，因為市建局並非利潤主導的機構，而履行社會使



市建局主席張震遠先生(中)公布本局重建項目樓宇銷售的額外規管措施。旁為市建局行政總監羅義坤先生及物業及土地總監溫兆華先生。

命才是我們工作的根本。我們成立的宗旨，是要推行市區更新計劃，保育和復修殘破老舊建築，造福社會。因此，我們一向堅持，要讓受影響的業主和租戶得到公平合理的補償，以改善他們的生活。此外，由於很多市區更新項目都不會帶來財政收入，加上重建殘破樓宇和改善居民生活，都需要充足的財政資源，有關龐大支出，全靠重建項目的收益支付，而這方面的收益，卻往往受地產市道興衰的影響，我們完全無法掌握。

我們估計，市建局未來要投入一百六十億元，才足以應付下一個五年計劃的項目支出。現時市道頗佳，我們應有較充足的資源去推動項目。然而，花無常好，月無常圓，地產市道循環不息，市建局終必有面對市道逆轉的一天。在市建局成立的第一天，政府和我們已預計了這方面的風險，因此成立之初，已注入啟動資金。我們不但要保持穩健的理財方式，更已早作準備，開拓不同的融資渠道，以應不時之需。去年，市建局首次發行債券，務求在需要額外資金的時候，可以在市場上融資。

## 年度工作七大重點

二零二零年初馬頭圍道塌樓，作為本港市民一份子，市建局上下同事，無不深表關注；而作為市區更新工作者，我們更義不容辭，立即投入工作。我們迅速趕赴現場，實地了解受影響居民的需要，從而制定工作方案。塌樓的租戶擔心流離失所；業主則擔憂物業價值會因塌樓大幅下跌，被迫賤賣資產；鄰近塌樓現場的居民，則擔心自己居所的情況會否重蹈覆轍，希望有關當局能迅速檢查情況。

事件發生後數周之內，我們迅即公佈了重建計劃，並安排了四十二戶居民上樓，另外八十一戶不符公屋安置資格的租戶，也得到現金補償。有關業主得悉市建局重建會得到合理補償，亦鬆了一口氣。

聆聽社會訴求，是市建局工作的重心。來自社會的聲音，一直推動我們不斷審視和完善香港的市區更新工作。在過去的一個工作年度，我們秉持宗旨，廣泛聽取各界意見，在七個方面的工作，都值得向各位報告。

### (一) 提升賣樓透明度

去年樓市熾熱，公眾關注樓市交易的透明度和公平性。針對有關問題，市建局主動提出八項規管市建局項目樓宇發售的措施，務求達致「提升賣樓透明度、公平公正為用家」的目標。

### (二) 社會責任

去年，我們推出一套全面的環保政策，落實於市建局新開展的每一個項目之中。灣仔利東街項目便是首個加入全面環保政策的項目。我們估計有關措施全面落實之後，項目的碳排放量將可望減少四份之一。此外，我們也希望項目的發展能針對地區的實際情況和需要。以荔枝角道／桂林街重建項目為例，我們便因應區內人口老化問題，在樓宇特別加設適合長者起居的戶外戶內設施。

### (三) 彰顯地區特色 提升地區活力

以利東街項目為例，我們在規劃項目時，加設了「姻園」主題，提升區內婚嫁行業的活力；我們又以「城中綠洲」為主題，活化中環街市大樓，希望為繁忙的中區，提供一個可供市民和上班族休閒歇息的去處；在活化中環「百子里」的計劃裡，我們也希望打造一個高質素的公共空間。百子里可說是辛亥革命的搖籃，我們會以辛亥革命為主軸，彰顯百子里的歷史光輝事蹟；去年，我們也公布了活化旺角五條特色街道的計劃，彰顯地區特色之同時，亦務求能夠提升街道設施及外觀。這些計劃不但惠及當區局民，也會令全港市民得益。

## 主席報告

### (四) 保育歷史建築

我們現時已把六十幢有歷史價值的建築物，列入保育計劃之內。二零零八年，我們已經公布會保育太子道西和上海街兩列各十幢連排式騎樓。二零零九年，計劃正式開展，進入收購階段。我們將會復修上述兩列建築，改變其用途，以供市民享用。我們亦正計

### (五) 提供市場需要的小型單位

根據差餉物業估價署和地產中介機構中原地產代理的評估，香港二零一零年住宅物業的價格較二零零一年增加接近八成。市民愈來愈關注置業安居的問題，希望市場上能提供更多小型單位。有見及此，市建局會盡量在發展的項目中，增加小型單位的供應。未來十八個月，市建局可推出發售的住宅單位之

中，六成都是少於五百平方呎的單位。馬頭圍道重建計劃的全數四百二十個住宅單位，更全部是五百平方呎以下的單位。

### (六) 擴大樓宇復修工作

現時全港樓齡逾三十年的樓宇合共一萬八千幢，其中超過三千幢屬於明顯失修或殘破程度參差的樓宇。現時有十一萬市民居於這些破舊失修的樓宇。我們估計在市建局現時進行的重建項目完成後，應可改善約三萬三千名居民的居住情況。

劃通過自願的收購或復修方式，協助歷史或者建築價值較低的騎樓屋的業主，保育這些建築。

的居住情況。

馬頭圍道慘劇令公眾重新關注舊樓失修問題。我們認為解決市區老化，重建和復修二者不可或缺。市建局現時的復修計劃完成後，將會惠及超過五百幢樓宇和四萬戶居民。這只是我們的第一階段工作計劃。我們希望進一步擴展我們的復修工作，並正計劃在舊區設



發展局局長林鄭月娥女士及市建局主席張震遠先生在開展馬頭圍道／春田街項目當日探訪一位天台屋住戶。

立一站式的服務中心，配合我們未來更大規模的復修計劃。

此外，我們亦已出資一億五千萬元，與政府、房協攜手，推行「樓宇更新大行動」。計劃在二零零九年二月公佈，不但有助加快舊樓復修步伐，擴大範圍，同時亦有助促進就業。我們估計在市建局目標區內，將會有一千三百幢樓宇受惠。

## (七) 社區參與

我們相信市區更新一定要有高透明度，要有社區參與，並必須以地區為本，增加和深化公眾的參與渠道，令有關更新計劃，更能體現以人為本、自下而上的精神。根據《市區重建策略》檢討達成的共識，我們高興看到市民大眾也普遍認同有關觀點。未來的舊區更新，將會設立由政府、市建局、非政府組織、地區人士和專業人士組成的市區更新地區諮詢平台，匯集各方意見，提出建議，令市區的更新規劃得以集思廣益，更貼近民情。

我們認為市區更新計劃要為受影響居民，提供更多可行的模式，以供選擇。我們正在制定一些新政策，令市建局除了直接執行重建項目之外，也可以兼顧「促進者」的角色，協助居民推動舊區重建和復修的工作。

補償方式是今次《市區重建策略》檢討的重要議題之一。儘管現時的補償政策已經相當公平、合理，我們仍會全面審視現行政策，探討進一步改善的可能性。我們正研究如何進一步協助一些依靠出租舊樓物業租金收入維生的長者。此外，我們也正在研究如何可為舊樓的自住業主，提供多一個補償選擇，以便他們

可在未來建成的物業之中，購買新樓。這些業主在接到市建局收購建議的時候，會同時獲知其可得的現金補償，以及未來新建成物業的呎價，因而有充足的資訊，選擇他們認為合適的補償方式。我們相信這些安排會有助維持居民的社區網絡。另一方面，有些商戶要求市建局提供「鋪換鋪」的選擇，替代現金作為另一個補償選擇。我們認為「鋪換鋪」有實際的技術問題，未必可行，但我們正研究如何協助一些小商戶租用重建完成後的店鋪，繼續營業。

## 結語

《市區重建策略》檢討已經得出一項極為重要的結論，就是市區更新，不但對項目範圍內的經濟發展帶來正面影響，效果更會擴散，惠及鄰近地區。這說明了市區更新，確實可為全港社會帶來長遠的實際裨益。投放在這方面的金錢，可說是物超所值，最終必能提升社會整體的生活質素。

面向未來，我們會堅定不移，繼續完成政府和社會交給我們的任務：我們會向居於殘破失修樓宇的居民，伸出援手，改善他們的生活；我們會通過市區更新計劃，推動本港經濟，創造就業；我們會增建更多面向大眾市場的樓宇和單位；我們會支持環保，全力推動可持續發展；我們會重視保育建築文物，保留城市歷史面貌；我們會擴大社區參與，與社會大眾攜手，善用政府資源，共同更新市區，創造未來。

主席

張震遠

二零一零年七月三十一日