

行政總監報告

更重要的是，市建局經過廣泛的公眾諮詢、周詳的規劃和不斷的努力，順利開展從前土地發展公司接手的二十五個重建項目。事實上，市建局已在二零零七年十二月開展了前土發遺留下來的最後一個項目，根據市區重建策略，履行了優先處理這二十五個項目的承諾。



羅義坤先生

本人最近接任為市區重建局行政總監，很高興為二零零七／零八年度年報撰文。本人與市建局全體同事謹對前任行政總監林中麟先生在過去六年，即二零零二年一月至二零零七年十二月期間的卓越領導和貢獻，致以衷心感謝。

在此期間，市建局採取綜合的4R策略（即重建發展、文物保育、樓宇復修和舊區活化），進行舊區更新，並取得顯著成效。更重要的是，市建局經過廣泛的公眾諮詢、周詳的規劃和不斷的努力，順利開展從前土地發展公司接手的二十五個重建項目。事實上，市建局已在二零零七年十二月開展了前土地發展公司遺留下來的最後一個項目，根據市區重建策略，履行了優先處理這二十五個項目的承諾。雖然要完成這批項目，面前仍有大量的工作要做，但對於市建局來說，這二十五個項目的開展是一個重要的里程碑。在過去六年，市建局亦已完成了六個重建項目，並要實施四十一個處於不同發展階段的項目。這四十七個項目協助近三萬二千人改善惡劣的居住環境。市建局現正開始計劃另一階段的市區更新任務。

行政總監報告

二零零七／零八年度的詳細工作報告，已經在業務回顧及市區重建局項目概覽中詳細臚列，涵蓋4R市區更新策略的範疇，以及其他方面的工作。因此，本人會集中提及一些較為重要的事項。

近年社會人士關注文物保育，市建局對此表示認同。在透過更新項目以改善舊區居民生活環境的同時，我們會在實際可行的情況下，盡量保存香港的歷史傳統和地區特色。年內，我們在多個項目中，注入舊區活化及文物保育的元素。



嘉咸街的三幢戰前樓宇將會保留及活化再用。

在卑利街／嘉咸街項目，社區人士希望保持項目周邊的露天市集的活力。為此，我們會採取多項措施，盡量減少重建期內對市集造成的影響。我們亦會在項目中興建一座兩層高的樓宇，以容納現時在項目內經營的濕貨店舖。除了在將來的項目中設置行人專區及休憩用地外，我們又會設立匯聚香港傳統老字號的「老店街」。在士丹頓街／永利街項目，我們修訂發展方向，以保存街市大樓及數幢唐樓、增加休憩用地和提升其他地方色彩。

在太原街／灣仔道項目，我們成功與發展商達成協議，保留灣仔街市大樓的主體，同時繼續履行十多年前土地發展公司與發展商簽訂的合作發展協議。在毗鄰的利東街，我們計劃以婚嫁為發展主題，提供多元化的社區設施及社會企業用地，以保存地區網絡，亦增闢休憩用地和行人專區的地方。

在衙前圍村項目，我們計劃將圍村內的重要歷史元素在項目的保育公園中展現出來。至於洗衣街項目，我們以體育用品城為設計主題，並會設立體育名人館，以加強及提升區內售賣體育用品或俗稱「波鞋街」的地區特色，項目周邊街道的行人路將會擴闊，又會在建築物地庫提供上落貨專區。

與此同時，我們全力推行市建局成立至今最大型的觀塘市中心重建項目。項目的發展草圖已獲城市規劃委員會審視及行政長官會同行政會議的批准。我們正擬備總綱發展藍圖，以呈交城市規劃委員會。我們將於二零零八年十二月向所有受影響的業主，同時發出收購建議。為了維持市中心在重建期間的活力和正常提供各項社區服務，我們計劃分期進行重建工程。

二零零七年十月行政長官在其施政報告中，公布一系列有關市區重建、文物保育和舊區活化的政策綱領。市建局在發展局的統籌下，採取以地區為本的工作方針，展開活化灣仔舊區的各項工作。我們又委託了顧問專家研究五十六幢戰前廣州式騎樓建築，以及制訂保存其中四十八幢此類建築物的不同方法。另外，本局亦在多個項目中保育了超過二十五幢歷史建築，包括灣仔莊士敦道項目內的五幢保育後活化再用的唐樓。

年內，我們繼續與業主立案法團、區議會、政府部門和香港房屋協會携手合作，進行多個樓宇復修和舊區活化項目，以改善地區面貌和區內樓宇狀況。在二零零七／零八年度，共有一百一十五幢住宅樓宇，涉及七千一百六十個單位，受惠於市建局的樓宇復修計劃。

行政總監報告

財政司司長在二零零八年二月的財政預算案中，宣布發展局和市建局將會檢討市區重建策略。市建局對此表示歡迎，並認為檢討十分切合時宜。我們與發展局就政策檢討工作，一直緊密合作，而發展局亦已於二零零八年六月二十四日向立法會的發展事務委員會滙報有關情況。在未來兩年，我們期待聽取所有持分者和社會有興趣的人士，就香港市區更新工作的方向和優先次序的寶貴意見。



發展局局長林鄭月娥女士(前排右)、市建局主席張震遠先生(後排右)、市建局行政總監羅義坤先生(後排左)及發展局常任秘書長(規劃及地政)楊立門先生出席立法會發展事務委員會會議。

財政方面，由於過去數年物業市場的情況有所改善，以及某些項目的合作協議結構所帶來的額外收益，截至二零零八年三月三十一日，我們的淨資產總值達到一百四十四億元，其中包括政府分五次注資的一百億元和自二零零二年累積的四十四億元盈餘。不過，我們已經為洗衣街項目撥備十億元虧損，而目前我們估計當觀塘市中心項目在二零零八／零九年度展開物業收購時，需要為該項目的虧損作二十億元的撥備。

此外，我們擴大全無財政收益的工作範疇，包括保育戰前騎樓建築和地區活化工作。在財政年度完結時，我們的現金和銀行結餘是一百零九億元，但我們估計仍要預留七十二億元，作為已進行收購的項目所須要承擔的開支。根據目前估計，在二零零八年四月一日起的五年內，我們已開展及計劃中的多個項目的總成本，達到三百億元左右。

除此之外，過去數年的良好物業市場情況，逐漸增加了我們的物業收購成本，亦同時增加了我們面對市場下滑的財務風險。因此，除了堅守審慎理財的原則，務求令我們的業務符合經濟效益，亦會致力善用資源。我們估計明年仍需要向外融資，例如向銀行貸款。

對管理層來說，市建局董事會主席及所有成員和各委員會委員，以及六個分區諮詢委員會的指導和寶貴意見，至為重要。本人衷心感謝他們的貢獻和支持。

市建局能夠將願景轉化為事實，以及成功達致市區更新的目標，全賴整體員工的努力、承擔和專業知識。本人多謝他們過去一年的努力和工作成效。

最後，本人與眾員工期待在二零零八／零九年，與所有持分者，以及政府、合作發展伙伴、專家顧問和社區各相關人士緊密合作，同心協力地改善舊區居民的居住環境和香港的城市面貌。

行政總監

羅義坤

二零零八年七月三十一日