

# 主席報告

本局的宗旨是令市區更新工作，可持續進行，既要為社會整體創造最大價值，帶來最好的回報；亦同時要保育文物。在眾多的工作目標中，我們的首要任務始終如一，是要改善本港弱勢社群的生活環境和質素。



張震遠先生

## 積極求變 邁步向前

市區重建局(市建局)去年經歷了很多挑戰和轉變，但我們在多方面均取得長足的進展。

市區老化仍是本局首要迫切解決的問題。香港現時仍然有超過十一萬人生活在惡劣的居住環境之中，本局深明迅速進行市區更新的必要性。不過，公眾對市區更新的期望愈來愈高，訴求日趨多樣化，我們有必要抱持更開放和積極的態度回應。近年其中一個受到高度關注的課題是文物保育，本局以創新的思維，採取合理和平衡的方式，處理每個項目。

我們在年內全面加強社區及外展工作，廣泛邀請社會各界人士表達意見。我們不單積極聯繫受市建局計劃及項目直接影響的人士，更將有關工作範圍擴大，接觸一些可能間接受影響的人士。

## 主席報告

在工作進度方面，本局在年內亦取得多項進展。

舉例來說，本局歷來最大規模的項目——觀塘市中心重建項目的規劃工作進展順利。發展計劃草圖現正由行政長官會同行政會議考慮。項目的總綱發展藍圖即將呈交城市規劃委員會審議。本人亦已承諾項目範圍內的業主，將於二零零八年年底前向他們提出收購建議。

本局年內亦為一些較複雜的項目擬訂創新的方案。我們與合營伙伴、保育專家及社區攜手合作，制訂了舊灣仔街市主體保育方案，既能保存舊灣仔街市大樓，亦同時履行與合營伙伴之間的合約承諾，兩存其美。此外，本局在四個重建項目中，預留了二千六百平方米總樓面面積供社會企業使用，並為重建區業主及營商人士優化補償措施。

行政長官在去年的施政報告中委託市建局加強保育工作。本局因此擴大有關工作，決定保育四十八幢具歷史及建築特色的戰前騎樓式建築。這項計劃可說是本局歷來最進取的文物保育計劃。



香港早有的戰前廣州式唐樓例子。

在機構管治方面，本局充分了解社會期望市建局董事會可以在高度透明的情況下運作。本人在去年五月出任主席以來，在每次董事會會議後，都會向傳媒簡報董事會的決策。此舉不但有助提升本局的公眾形象，更可令各界更多了解市建局的目標。

## 以人為本

市建局在七年前成立，我們的核心使命是改善市區居民的生活質素，令他們不用再住在一些甚至連基本設施也欠缺的殘破居所中。本局身負社會使命，並非牟利的私人發展商，我們的工作因此要同時顧及很多方面。本局的宗旨是令市區更新工作，可持續進行，既要為社會整體創造最大價值，帶來最好的回報；亦同時要保育文物。在眾多的工作目標中，我們的首要任務始終如一，是要改善本港弱勢社群的生活環境和質素。

## 保護環境 可持續發展

本局深切明白要以合理和平衡的方式發展每個項目，我們全力支持政府以至整體社會為香港的可持續發展作出的努力。本局重視保護環境，減少使用可耗盡天然資源。我們的更新項目建基於十分簡單的原則：必須符合現代人生活的條件，不可犧牲下一代的未來。

本局去年繼續提升市建局項目的施工標準及周圍的環境質素，務求盡量綠化周邊地區，愛護環境。我們在荃灣新近落成的重建項目「萬景峯」更奪得香港環保建築最高規格的白金獎，推許本局在環保工作方面的貢獻。

## 文物保育

文物保育是本局4R策略(重建發展、樓宇復修、文物保育及舊區活化)的重要一環。社會人士近年對本港文物的興趣和關注不斷提高，令本局的保育及復修歷史建築物工作成為社會焦點，我們正不斷努力，取得一定成果，但未來仍有很多保育工作要落實。本局在莊士敦道活化再用的歷史建築，不單令市

# 主席報告

建局和本地的保育專家引以為傲，亦廣受市民及遊客歡迎。本局正推行其他保育項目，其中兩項即將推出的較大型項目，是衙前圍村的保育主題公園，以及在茂蘿街保育的唐樓。

## 市區更新首要任務 改善生活質素

市區更新的意義，在乎改善居民的生活質素。本局深信我們的項目必須按社會的需要推行，貫徹執行「以人為本」的宗旨。本局將繼續努力完善規劃策略，務求照顧社會不斷轉變的訴求和需要。我們十分重視居民和營商人士對更新其所屬社區的期望，並會積極回應在公眾諮詢中蒐集到的意見和建議。

此外，我們亦致力減低項目推行過程中對市民日常生活的影響。為此，本局委聘了四隊社區服務隊，確保重建區內每位受影響人士有適當過渡安排。至於本局在洗衣街及利東街的項目，我們已選取了具主題特色的設計，確保原有的地區特色得以保留。

## 更臻完善的補償政策

本局年內推出一些補償方案，適用於項目內居民、其他直接受到項目影響的人士，以及在重建期間需要搬遷的居民。其中一個主要目的，是嘗試讓有意搬回原居地的受影響自住業主能得償所願。

## 惠及社區

本局在規劃發展項目時，會不斷審視項目最終能為區內居民帶來的裨益。我們的目標並非只限於幫助那些居住在惡劣環境的居民，遷往居住條件更佳的地方；我們亦盡可能活化周邊的公眾用地，舉辦不同類型的活動，活化社區。本局同時亦致力改善區內的政府、社區及團體設施；改善衛生情況；以及提供更安全的公共環境。



觀塘市中心項目 — 裕民坊公園會保留古樹及增添瀑布設計。

過去數年，本局的項目共提供了約二萬平方米的休憩用地，以及約五萬五千平方米的公眾設施，包括公共交通匯處、多用途活動會堂、室內場館、青年中心及護理安老院。我們未來會繼續在其他項目中提供惠及社區的設施。舉例來說，本局已在卑利街／嘉咸街項目及荔枝角道／桂林街項目中預留地方，以象徵式租金租予非政府團體作社會及社區用途。

未來市區更新工作的每個階段，無論是規劃、重建以至後期跟進，惠澤社羣仍將是我們的主要目標。我們殷切期望本局日後的工作可為更多人帶來實質的裨益。

## 檢討《市區重建策略》—— 市區更新的契機

本局是一所充滿活力、與時並進的機構，致力參照社會不同年代的需求，改善受市區老化影響人士的生活質素。因此，本局認為政府檢討《市區重建策略》，將提供一個寶貴機會，讓社會整體廣泛討論市區更新的未來。我們期望是項檢討可凝聚社會的集體智慧，協助市建局制定更多創新及具成本效益的方法，解決市區老化的問題。市建局的董事會及管理層正期待聽取各持分者的意見。



市區重建策略檢討之公眾諮詢小冊子

在檢討過程中，各界抱持開放態度是至為重要的。本局承諾會認真聆聽及考慮受市區更新影響人士及其他市民大眾的意見。我們亦會參考學習海外及內地城市的市區更新經驗，適當地借鑑其他地方的規劃模式及方法。

## 展望未來

市建局未來需要抱持更開放的態度服務社會，而我們的工作亦更需要向公眾負責。本局希望探討推行地區為本更新模式的可行性。這個模式的第一步是邀請區內居民就如何更新其地區表達意見，以便擬備總綱發展圖，展示實際上可以怎樣改變破舊的市區環境。若某區的居民充分支持更新構想，我們將與政府及有關機構攜手合作，盡量協助當區居民把他們理想中的新環境實現。地區為本的市區更新模式有助回應社會人士對公眾參與討論更新舊區的訴求。在實施地區為本更新模式的過程中，社區共識較易建立，並可以廣為市場接受的原則推行項目。



## 市區更新二十年

截至二零零八年底，市建局連同其前身土地發展公司已為市區更新工作努力了二十年。這段期間滿載回憶，在我們的檔案資料中，錄影帶、相片、軼事趣聞及廣受報導的事件比比皆是，在在印證市建局及其伙伴在改善市民生活方面的工作成果。在這個值得紀念的歷史時刻，我希望所有持分者能羣策羣力，協助我們建立並落實一個能凝聚更強共識的市區更新模式。我們會仔細聆聽每一個意見，亦明白公眾對我們寄予的期望。本局在香港的市區更新方面，擔當獨特的角色，站在為居住在惡劣環境的家庭改善生活的前線；我們亦明瞭市建局有責任為這一代和下一代的香港市民服務，平衡各界的需要、期望及訴求。本局將竭盡所能，推動香港發展為亞洲的世界級城市。

主席

張震遠

二零零八年七月三十一日