

## 行政總監報告



羅義坤先生, JP

“市建局一直發揮團隊精神，多年來全力以赴，取得一定的成績。我們得到政府及各持份者的支持，得以克服種種挑戰，向前邁進。”

新《市區重建策略》於二零一一年二月正式出台，重新闡明及擴闊本局在推動香港市區更新的角色。本局已於二零一零/一一年度根據該策略的指引制定執行方案。二零一一/一二年度是落實所有主要新措施的重要一年。

### 多元化新措施

本局在新《市區重建策略》公布後的十二個月內，落實了一系列新措施。這些措施均根據《市區重建策略》兩年檢討過程中所建立的社會共識而制定。

我們仔細考慮了社會人士在《市區重建策略》檢討過程中提出的不同需求，並將其中有充份理據和公眾支持的共識付諸實行。這些社會需求看似南轅北轍，但歸根究底意念相同，他們均希望市區重建可提供更多選擇，這正是我們多項新措施的核心考慮。「樓換樓」計劃給予有興趣的住宅自住業主在現金補償外另一選擇，他們可選擇原址新發展項目的單位或在啟德發展區的「樓換樓」單位。另外，由業主自發的「需求主導」重建項目（先導計劃）及「促進者」中介服務（先導計劃）亦讓有興趣的業主可主動向本局申請重建他們的樓宇，或要求本局提供中介服務協助業主集合業權作聯合出售。

解決市區老化問題要有新思維，而提供多元選擇是其中重要一環。本局會繼續優化有關措施及方法。不過，創新總要付出代價。本局在提供選擇的同時，也無可避免要付出代價的。對業主而言，他們揀選不同的選擇可能對其財政狀況有輕微的影響，但本局在提供不同的選擇時，卻要承擔當中不能收回的成本。舉例說，「樓換樓」計劃中所提供的單位會否被業主揀選正闡明此點。此外，根據「樓換樓」計劃，本局會預留一批固定呎價的單位予業主選擇，令本局有需要與合作發展商制定另一套安排，可能會影響本局的收入。然而，市民希望有更多選擇是可以理解的。作為一間具前瞻性、有魄力及負責執行政府市區重建政策的機構，我們定當繼續平衡各持分者的利益與本局多方面的承擔，力求改善，以符合社會的期望。

## 重建發展

本局在二零一一/一二年度除了繼續進行二十九個已開展的重建項目及四個文物保育項目外，也啟動了兩個新重建項目，分別是九龍城道/上鄉道項目及新填地街/山東街項目。二零一二年四月，亦啟動了三個「需求主導」重建項目。按照新《市區重建策略》的指引，市區重建將以多元化的模式進行，本局會致力在每個財政年度均衡地推出由本局自行開展及業主主導的重建項目。

「需求主導」重建計劃正處於起步階段，在實際推行



(左起) 市建局執行董事(規劃及項目監督)譚小瑩女士、發展局局長林鄭月娥女士、市建局主席張震遠先生及市建局行政總監羅義坤先生於記者會上公布「樓換樓」選擇模式。

有關項目時，必須得到足夠業主接納本局提出的「有條件收購建議」，以及該項目獲得相關政策局局長批准，計劃才得以落實。

由本局全資擁有的附屬公司－「市區重建中介服務有限公司」會繼續向業主提供中介服務。

我們計劃在二零一二年四月一日至二零一七年三月三十一日的業務綱領內，開展較多規模較大的重建項目，以加快市區更新步伐。如果時機合適，並在資源許可的情況下，我們會研究在業務綱領內進行較具挑戰性的重建計劃。在執筆撰寫本報告時，本局正籌備推出工廈重建先導計劃，以落實政府在二零一二年/一三年度財政預算案中建議本局參與重建工廈的工作。本局預算在二零一二年/一三年度開展一至兩個工廈重建先導項目。

## 樓宇復修

隨著樓宇復修成為本局的一項核心業務，我們於二零一一/一二年度加強樓宇復修工作，除了增加工作量外，亦積極籌備在未來五年逐步擴大服務範圍。另外，本局亦聯同香港房屋協會於二零一二年第三季開始，向被揀選納入「強制驗樓計劃」內的樓宇業主提供技術及財政支援。我們已成立由本局執行董事（行動及項目監督）領導的樓宇復修部，突顯樓宇復修在市區更新的重要性。再者，負責樓宇復修的團隊亦增長較快，以應付不斷增加的工作量。本局在未來數年的員工增幅主要是由於樓宇復修部的擴大。

## 促進可持續發展

本局已於二零零九年通過一項全面的環境可持續發展政策。



啟德發展區「樓換樓」計劃的設計概念圖。

本局的啟德「樓換樓」項目採用優質實用的設計原則，以回應公眾對實用樓宇的訴求。優質實用的設計特點是實用、耐用、具成本效益及加入具能源效益的環保元素，例如外牆的隔熱和遮陰設計，以及在住宅單位和公用地方設置對流窗等。項目更設有適合長者使用的設施。

在可行情況下，本局會致力在其重建發展項目及樓宇復修工作中，加入環保及具能源效益的設施。在二零一一/一二年度，本局一個項目獲得香港環保建築協會頒發白金級別證書，另外兩個項目亦獲臨時白金級別認可。至今，本局獲得該獎項的項目共有九個。本局重視環境可持續發展，我們在這方面投放更多資源，不斷提升環保表現。



市建局行政總監羅義坤先生(右三)聯同多位地區領袖主持百子里公園開幕禮。

## 財務成績

截至二零一二年三月三十一日，本局的資產淨值為二百一十八億元，這包括政府注資的一百億元及一百一十八億元累積營運盈餘。截至二零一二年三月三十一日，本局錄得淨營運盈餘達二十六億元，去年為二十二億元。本局每年獲得的盈餘均有所不同，但本局所得的任何盈餘將用來進行其他重建項目、樓宇復修、保育及活化等工作。

本局在二零一一/一二年度所錄得的二十六億元營運盈餘均受惠於良好的物業市場，物業市場自二零零九年起一直持續穩步上揚。

本局獲政府豁免補地價。本局成立至今的累積盈餘達一百一十八億元，若不剔除截至二零一二年三月三十一日止地政總署豁免本局十七個項目地盤的五十五億元補地價，本局的累積盈餘則將大幅減至六十三億元。

由二零一二年四月一日至二零一七年三月三十一日，我們估計撇除營運開支，需要動用超過二百五十億元去支付在二零一二年至二零一七年度業務綱領內的所有項目的開支。這包括本局的重建、復修、保育及活化工作。雖然業務綱領擬定時已充分考慮到新《市區重建策略》，但推行額外的「需求主導」重建項目及工廈重建項目將會增加本局的開支。為了確保市區更新計劃得以長遠持續發展，本局會繼續審慎理財。

## 團隊精神

市建局一直發揮團隊精神，多年來全力以赴，取得一定的成績。我們得到政府及各持份者的支持，得以克服種種挑戰，向前邁進。除了獲得外界的支持，更重要的是我們擁有一群充滿熱忱的員工，由一支具豐富經驗的管理團隊領導。大部分的管理層同事已服務本局超過六年以上，而員工的整體流失率亦保持較低水



百子里公園以「中國革命之源」作為設計主題。

平。穩定的管理層，加上清晰的目標可以令機構平穩向前。晉升機構內的員工亦是本局管理團隊接替計劃的主要部分。本局已進入市區更新的新里程，根據新《市區重建策略》落實各項新措施，擴大樓宇復修的服務範圍，為「強制驗樓計劃」提供支援計劃，以及參與重建工廈。持續穩健對本局至為重要。

由於日益增加的工作量及新添的任務，我們有需要增加人手。為了幫助新入職的員工盡快適應工作環境，融入工作團隊，我們會繼續投放資源去支援新員工的需要。另外，我們會加強內部溝通，讓每位員工都能掌握我們各項工作範疇的最新進展。為了提高員工的工作知識及技能，我們會持續為員工提供合適的培訓。

## 向董事會、各委員會及員工致以謝忱

我謹藉此機會衷心感謝本局主席、董事會、各委員會及分區諮詢委員會年內的睿智指導及大力支持。

我亦誠心感謝本局所有員工，在過去一年內不畏艱辛、克盡厥職，推動市區更新工作。他們的努力和成績不但獲得董事會、管理層及政府的讚賞，亦不斷得到社會的認同。

行政總監

羅義坤

二零一二年七月三十一日