



蘇慶和先生, JP

# 主席報告

“根據《市區重建局條例》，市建局作為一個法定的公營機構，須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政，並致力達致維持財政自給的長遠目標。”

回顧過去一個年度，我們注意到一些特別的情況，對肩負解決香港市區老化問題這個極具挑戰性的職責的市區重建局（市建局）來說，會帶來重大的影響。

在二零一四／一五財政年度的上半年，樓市氣氛低迷，發展商似乎並不十分熱衷競投新的發展土地和新的項目，所提出的投標價比往年更為保守。我們亦留意到發展商推出大量樓盤作公開發售。然而，在二零一四／一五年度的下半年，我們察覺到市場對中小型單位的需求再次增加。根據差餉物業估價署所編製的《香港物業報告二零一五》，由於市場對中小型住宅單位的需求殷切，這類型單位在二零一四年最後一季的售價和租金，較對上一年同期分別增加百分之十二及六。

此外，還有兩點值得一提：其一就是現時利率仍處於低位，儘管市場不斷預期它會重拾升軌；另一點就是建築成本持續上漲，似乎沒有下降的跡象。這些發展趨勢正好提醒我們需要更加深入探討市建局在現在及



■ 蘇慶和先生會見傳媒。

未來，應如何更好地推動市區更新工作。一方面，我們留意到發展商在二零一四／一五年度的最後兩個季度，較以往更加積極主動出價去競投我們的土地，令我們收購得來的資產的價值似乎有所提升。但另一方面，受市建局重建項目影響的業主，在收購的過程中亦會期望我們提出更高的收購價去購買他們的物業。而更甚者，是在目前持續低息的環境下，商業單位的價值不斷增加，尤其是地舖，在某些重建項目中，這些商舖的收購費用甚至佔了高達整個項目總收購成本的三成或以上。

根據《市區重建局條例》，市建局作為一個法定的公營機構，須以應有的謹慎和盡其應盡的努力處理其財政，並致力達致維持財政自給的長遠目標；否則，就有可能需要運用公帑來填補我們的赤字。在市建局管理團隊的共同努力下，我們在成本控制方面已取得一些進展，相信未來還有可以改善的空間。雖然如此，



■ 蘇慶和先生與市建局職員討論觀塘市中心重建項目進展。



■ 蘇慶和先生於香港測量師學會的論壇上講述市區更新的挑戰。

我要強調的是，在推動市區更新這項艱巨的任務時要取得成果，人力資源始終是市建局最重要的資產。為進一步加強這方面的工作，市建局已委託一間信譽良好的國際管理顧問公司，為我們進行獨立的衡工量值研究及組織架構檢討。此衡工量值研究及組織架構檢討是市建局尋找未來路向及尋求新突破的重要工作。

正如我在二零一二／一三年報的「主席的話」中寫道，我們不但要聘用優秀的人才，更要為他們提供適切的培訓，令他們有足夠的能力處理複雜的項目。我們將會積極培育員工，並與他們一起攜手落實長遠的接班人計劃及營造一個敢於向外望、採取主動及具應變能力的工作文化。我深信最終我們能夠取得新的突破，並邁向可持續的市區更新。



■ 市建局職員向蘇慶和先生和嘉賓介紹桂林街公共休憩空間的獨特設計。

我要再次衷心感謝所有的董事會成員，他們除了定期出席董事會及委員會會議處理常規事務外，更無私地奉獻自己的時間及專業知識，參與多次非正式的集思會，就制定市建局的企業目標、人力資源事宜，以及加強員工核心能力等課題，提供了寶貴的意見。

我亦希望感謝市建局所有的同事。在他們勤奮工作及勇於承擔下，市建局在過去一年成功達致市區更新的目標。最後，我要感謝已經離職的前任行政總監譚小瑩女士在過去多年來，對市建局所作出的貢獻和努力，我祝願她未來一切順利。

**主席**

**蘇慶和**

二零一五年七月三十一日